

PRÉSIDENTE

Direction des Affaires
Juridiques et
Institutionnelles

Service du Secrétariat
de l'Assemblée et de la
Coordination
Administrative

6 route des Artifices
Baie de la Moselle
BP L1
98849 NOUMEA
CEDEX

Téléphone :
20 30 50

Télécopie :
20 30 08

Courriel :
daji.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Jean-Philippe DINH

N° 79726-2021/1-
ISP/DAJI

ANNÉE 2021
N° 58-2021/RAP-COM

RAPPORT
des commissions du budget, des finances et du patrimoine et de l'habitat, de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT)
du lundi 23 août 2021

Le **lundi 23 août 2021 à 14 heures 33**, les commissions du budget, des finances et du patrimoine et de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT) se sont réunies conjointement sous la présidence de Mme Muriel Malfar-Pauga, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 61081-2021/1-ACTS** : projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat ;
- **rapport n° 75226-2021/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2020 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-mer ;
- **rapport n° 74108-2021/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2020 de la zone d'aménagement concerté PANDA.

Présents :

Membres de la commission BFP :

M. Jean-Gabriel Favreau, M. Briec Frogier, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

M. Lionnel Brinon, Mme Amandine Darras, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Françoise Suve (qui se déporte sur les compte-rendu annuels de ZAC) et M. Julien Tran Ap.

Absents :

Membre de la commission BFP :

M. Philippe Michel.

Membres de la commission HUAT :

M. Jean Kays et Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika.

Procurations* :

Membre de la commission BFP :

M. Guy-Olivier Cuenot donne procuration à M. Julien Tran Ap.

**Conformément au règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud, les procurations ne sont comptabilisées que dans le cadre du vote des projets de texte examinés et non lors du quorum d'ouverture de la réunion.*

Soit 6 membres présents et 2 membres absents ou représentés pour la commission BFP et soit
Soit 6 membres présents et 2 membres absents pour la commission HUAT.

Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :

Mme Christiane Saridjan-Verger, Mme Aniseta Tufele, Mme Léa Tripodi et Mme Naïa Wateou.

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par :

M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud ;
M. Gil Brial, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;
Mme Maud Peirano, secrétaire générale adjointe en charge du pôle transition écologique (SGA-TE) ;
M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint en charge du pôle développement et épanouissement de la personne (SGA-DEP) ;

Ainsi que par :

Mme Vaimoe Albanese, chargée d'études juridiques (SAJR/DAJI) ;
Mme Marie Benzaglou, directrice de l'emploi et du logement (DEL) ;
Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;
Mme Antoine Borius, chargé de mission du projet provincial de Deva (CMSG/SG) ;
Mme Vaïtiaré Brizard, chef de service adjointe des affaires juridiques et de la réglementation (SAJR/DAJI) ;
M. Jean-Philippe Dinh, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée par intérim (SSACA/DAJI) ;
Mme Ghislaine Grammont, chef du service de l'accompagnement social au logement (SASL) ;
M. Raphael Larvor, directeur du développement économique et du tourisme (DDET) ;
M. Simon Lefevre, chargé d'opérations habitat individuel (DEL) ;
M. Cyril Mestre, chef de service adjoint de la stratégie et de la production (SSP/DEL) ;
Mme Flora Millot, chargée d'opérations habitat (SSP/DEL) ;
Mme Laëtitia Olivier, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;
M. Patrice Pedrini, chef du service de la stratégie et de la production (SSP/DEL) ;
Mme Nicole Pehau, chef du service de l'ingénierie financière et de l'instruction (SIFI/DDET) ;
M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI) ;
Mme Abigail Ryckebusch, chargée d'opérations groupées (SSP/DEL).

Participait également à la séance en sa qualité d'intervenant extérieur :

M. Christophe Archambault, directeur général de la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL).

Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **Rapport n° 61081-2021/1-ACTS** : projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat.

Compétente en matière de logement, la province Sud souhaite adapter ses dispositifs pour mieux répondre aux besoins, en favorisant un développement urbain durable, tout en renforçant son soutien au domaine du BTP. Les mesures prises dans cet objectif s'intègrent par ailleurs dans la volonté provinciale et rappelée dans le plan stratégique « vision Sud » de simplification administrative et de transition numérique.

Il est essentiel en premier lieu de bien cerner les besoins en matière d'habitat, qui ont fortement évolué au cours des dernières années, afin de définir en conséquence les actions à mettre en œuvre de façon concertée pour y répondre. C'est pourquoi la Direction de l'Emploi et du Logement pilote actuellement une étude sur les besoins en logement et en hébergement, à l'échelle de la province Sud, qui permettra de formaliser le futur « Plan Provincial du Logement et de l'Habitat ». Il est prévu une présentation de celui-ci en assemblée de la province Sud au mois d'octobre 2021.

Toutefois, la province Sud souhaite réaliser dès maintenant certaines modifications afin de

répondre aux besoins déjà identifiés. Les objectifs sont les suivants :

- améliorer le cadre de vie, l'attractivité et la sécurité dans les quartiers ;
- relancer les aides à la rénovation du parc privé dégradé, qui restent peu mobilisées malgré les modifications opérées en novembre 2019 ;
- conforter les aides provinciales aux investissements verts, qui sont à l'inverse très plébiscitées depuis leur mise en place en novembre 2019 et participent de la transition énergétique et du pouvoir d'achat des ménages précaires en réduisant leurs factures ;
- soutenir l'accession à la propriété ;
- simplifier les démarches administratives ;
- élargir et clarifier la reconnaissance de caractère social.

1- Étendre l'aide à la production aux hébergements spécifiques

Dans le cadre du travail préparatoire au plan provincial du logement et de l'habitat (PPLH), les partenaires ont mis en évidence des besoins en logement spécifiques. En effet, des habitants sur le territoire de la province Sud ont des besoins spécifiques parce que leurs ressources ne sont pas suffisantes pour qu'ils soient logés dans le parc social existant, parce qu'ils sont âgés ou en situation de handicap ou encore parce que leur durée de séjour est temporaire (ex : jeunes travailleurs). Pour répondre à ces besoins, il est proposé d'étendre l'aide à production (aide à la pierre) aux hébergements spécifiques.

2- Ajuster les conditions d'octroi des aides à la construction en lien avec les études sur le financement des opérations

L'étude sur le financement du logement réalisé par la province Sud a mis en évidence la nécessité de réajuster les plans de financement des opérateurs sociaux lors de la construction afin d'assurer la pérennité financière de l'opération à long terme. L'objectif est que l'opérateur social soit en capacité d'assurer l'entretien, la maintenance et le renouvellement des composants sur l'ensemble immobilier au fil des années. C'est pourquoi la modification du code propose que l'opérateur transmette, dans le cadre du projet de construction, une note justifiant l'équilibre financier de l'opération selon le modèle préconisé dans le cadre de l'étude provinciale sur le financement du logement locatif public.

Il est en outre nécessaire que l'opérateur social s'engage à réaliser les travaux d'entretien, de maintenance et de renouvellement de composants nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier, ceci afin d'anticiper d'éventuelles problématiques techniques plus lourdes. C'est la raison pour laquelle cette obligation a été précisée dans le code.

3- S'inscrire dans une stratégie provinciale du logement et de l'habitat territorialisée

Aujourd'hui, les aides indirectes sont accordées aux opérateurs sociaux sur la base des projets qu'ils présentent à la province Sud, à partir des besoins identifiés. L'objectif de la modification du code est d'avoir une vision globale de l'habitat qui soit territorialisée. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'étude sur les besoins en logement qui formalisera le futur « Plan Provincial du Logement et de l'Habitat ». Il s'agit donc de définir les opérations qui seront aidées au titre de la construction ou de la requalification urbaine selon une stratégie habitat définie par la province Sud, en concertation avec les opérateurs sociaux, selon leurs plans stratégiques patrimoniaux et les communes, selon les besoins et problématiques qu'elles identifient.

4- Assimiler les anciennes catégories de logements aux catégories actuelles

En 2015, les catégories de logements locatifs publics ont évolué. Les logements très aidés (LTA) et les logements aidés (LA) ont été remplacés par les logements locatifs aidés (LLA), et les logements aidés de transition (LAT) ont été remplacés par les logements locatifs de transition (LLT). Toutefois, il n'y a pas eu de transition réglementaire entre les anciennes et nouvelles catégories.

Pour assurer un lien entre la réglementation actuelle et les anciennes catégories de logements, il est proposé d'assimiler les logements très aidés (LTA) et logements aidés (LA) aux logements locatifs aidés (LLA) et d'assimiler les logements aidés de transition (LAT) aux

logements locatifs de transition (LLT).

5- Améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants dans les quartiers à grande densité de logements sociaux

➤ 5.1 Étendre le dispositif de rénovation de l'ensemble immobilier dégradé à la requalification urbaine

Le dispositif actuel nommé « rénovation de l'ensemble immobilier dégradé » a pour objectif la réalisation de travaux portant uniquement sur la rénovation d'ensembles immobiliers pour produire du logement aidé ou adapter des logements dégradés à la demande.

Au regard des problématiques d'attractivité des résidences appartenant aux opérateurs du logement social, il est proposé d'étendre le dispositif actuel en intervenant de manière plus globale afin d'améliorer la tranquillité résidentielle dans les quartiers. L'aide est ainsi renommée « aide à la requalification urbaine » et peut concerner :

- Des projets de rénovation d'ensembles immobiliers pour produire du logement aidé, comme cela était déjà le cas dans l'actuelle version du code des aides à l'habitat ;
- Des projets pour la tranquillité résidentielle sur des opérations publiques anciennes comprenant des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, de résidentialisation, de démolition, ou d'aménagement des espaces extérieurs sur foncier des opérateurs du logement social, ainsi que des actions de médiation et de gestion locative.

La mise en place d'un diagnostic et d'indicateurs de suivi actualisés régulièrement dans le cadre des projets pour la tranquillité résidentielle a pour objectif d'évaluer la politique publique engagée et ceux-ci sont précisés en annexe 3 du présent code. L'absence de transmission des indicateurs actualisés tous les six mois peut entraîner la suspension ou le retrait de la convention.

En complément d'une réponse apportée aux problématiques identifiées dans les quartiers, l'extension de ce dispositif doit également permettre de soutenir le secteur du BTP dans un domaine qui permettra de soutenir leur activité et de favoriser le renouvellement urbain.

➤ 5.2 Avoir une vision projet et non une vision au logement

La rédaction actuelle du code prévoit une subvention uniquement pour les logements locatifs aidés (LLA) avec un montant d'aide maximum ne pouvant dépasser 25 % du coût moyen de rénovation d'un logement LLA. L'aide peut être majorée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud dans le cadre de travaux d'adaptation des logements au handicap ou d'aménagements en faveur d'économies d'énergie.

Il est proposé d'attribuer une aide au projet et non plus au logement aidé. L'objectif est d'avoir une vision globale à l'échelle du quartier, en soutenant les travaux dans les logements mais aussi aux abords des logements. Concernant les réhabilitations, elles pourront concerner tant les logements locatifs aidés que les autres logements constitutifs de l'ensemble immobilier. Pour que l'opération soit éligible, un seuil minimum de 50 % de LLA sur l'ensemble immobilier est exigé. Exceptionnellement, une opération comprenant plus de 50 % de LLT pourra être éligible si elle participe à la mixité sociale dans un quartier déjà urbanisé.

Le montant de la subvention sera défini dans le cadre d'une convention d'objectifs et de moyens qui sera formalisée par une délibération validée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud.

6- Relancer les aides provinciales à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat (APRAH)

Le dispositif APRAH permet aux ménages les plus fragiles de faire rénover et d'améliorer leur logement. L'aide prend la forme d'une avance remboursable, d'un soutien administratif et technique assuré aujourd'hui par la SEM AGGLO, mandataire de la province Sud. Ainsi, les bénéficiaires du dispositif sont accompagnés dans la constitution, le financement et la mise en œuvre de leur projet.

La modification du code des aides à l'habitat vise à relancer ce dispositif qui souffre d'un manque d'attractivité, alors que les besoins demeurent importants.

➤ *6.1 Revenir à une aide APRAH sous forme de subvention*

Jusqu'au vote du code des aides à l'habitat d'avril 2018, l'aide APRAH prenait la forme d'une subvention complétée par une avance remboursable. Depuis, elle a pris la forme d'une avance remboursable, exceptionnellement complétée par une subvention. Il en a résulté une baisse importante de la demande, au point que la pérennité du dispositif est remise en cause.

Il est donc proposé de prévoir l'octroi d'une subvention plafonnée à trois millions (3 000 000) de francs CFP pour les ménages disposant d'un revenu inférieur à 1 SMG, qui pourra être complétée par une avance remboursable de manière à ce que l'aide totale ne dépasse pas quatre millions (4 000 000) de francs CFP. Au-delà de ce seuil, l'aide prendra la forme d'une avance remboursable plafonnée à quatre millions (4 000 000) de francs CFP comme actuellement.

Un complément de cinq cent mille (500 000) francs CFP pourra être octroyé pour la mise en œuvre de deux investissements verts parmi : isolation par ouate de cellulose ou équivalent, chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques.

Par analogie avec les aides à l'accession à la propriété, il est prévu que le bénéficiaire occupe son logement pendant une durée minimale de 10 ans. La vente du logement en deçà de ce délai impliquera le remboursement de la subvention attribuée, dans sa totalité pendant les deux premières années, puis au prorata de la durée d'occupation.

➤ *6.2 Simplifier les démarches administratives*

Il est proposé de supprimer sept (7) pièces administratives qui ne seront plus obligatoirement sollicitées pour instruire la demande.

➤ *6.3 Aider les logements ayant bénéficié d'une subvention à l'accession*

Actuellement, le code des aides à l'habitat interdit d'aider dans le cadre de l'APRAH, un logement qui a bénéficié d'une subvention à l'accession de la province Sud depuis moins de 20 ans. Il s'agit du motif de rejet de demandes APRAH le plus régulièrement opposé.

Il est proposé d'ouvrir le dispositif APRAH aux logements ayant bénéficié d'une subvention à l'habitat, mais seulement après un délai de dix (10) ans et par le biais d'une avance remboursable.

➤ *6.4 Redéfinir le calcul des ressources*

Pour évaluer l'éligibilité du ménage au regard de la condition de ressources, les revenus et patrimoines de l'ensemble des membres du ménage sont pris en compte. Il est proposé de ne tenir compte que des ressources des propriétaires occupants, qui sont les bénéficiaires directes de l'aide.

7- Maintenir le soutien à l'accession à la propriété

Les aides individuelles d'accession à la propriété de la province Sud se déclinent en deux dispositifs :

- l'aide financière à l'accession de la province Sud (AFAPS) permet l'attribution d'une subvention pour un projet monté avec une entreprise privée ;
- le logement aidé de la province Sud (LAPS), se compose d'une subvention et d'un accompagnement administratif et technique pour accéder à une villa clé en main.

Les modifications du code des aides à l'habitat opérées en novembre 2019 ont permis de relancer le dispositif AFAPS, passant de 30 familles aidées en 2019 à 130 en 2020.

Les présentes modifications du code des aides à l'habitat visent à maintenir les niveaux de subventions actuels, à soutenir l'éco construction et à favoriser l'accès à la propriété des personnes en situation de handicap.

➤ *7.1 Maintenir les niveaux de subvention et accentuer les aides à l'éco construction*

La délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 prévoyait une subvention exceptionnelle de cinq cent mille (500 000) francs CFP jusqu'au 31 décembre 2021 pour soutenir le secteur du BTP en difficulté, ainsi qu'une prime de cinq cent mille (500 000) francs CFP supplémentaires si le logement construit comportait des investissements verts. Cette prime a été utilisée dans près de 90% des logements aidés, pour les équiper de chauffe-eaux solaires ou les isoler.

Il est proposé de pérenniser les niveaux de subvention en supprimant la subvention exceptionnelle de cinq cent mille (500 000) francs CFP mais en majorant en contrepartie la prime pour les investissements verts, qui pourra atteindre un million (1 000 000) de francs CFP sous condition que le projet comporte trois investissements verts. La liste des investissements verts est élargie aux systèmes de récupération d'eau de pluie et l'usage du bois en ossature ou en parois.

Nouveau système de subvention :

	Cas général	Dispositions particulières
Subvention AFAPS / LAPS	1 500 000	3 500 000
Majoration investissements verts	1 000 000	
Aide maximale	2 500 000	4 500 000 F

➤ *7.2 Favoriser l'accès à la propriété des personnes en situation de handicap*

Les personnes en situation de handicap rencontrent des difficultés importantes d'accès au crédit bancaire. Il est donc proposé de leur permettre de bénéficier de la majoration de subvention de deux millions (2 000 000) de francs CFP précédemment réservée aux jeunes agriculteurs ainsi qu'aux projets construits en zones urbaines. Une avance remboursable plafonnée à trois millions (3 000 000) de francs CFP pourra également être attribuée pour compléter leur plan de financement.

L'aide totale provinciale correspondrait au coût de construction d'un logement F1 pour un montant d'environ sept millions cinq cent mille francs (7 500 000) de francs CFP.

➤ *7.3 Simplifier les démarches administratives*

Il est proposé de supprimer dix (10) pièces administratives qui ne seront plus obligatoirement sollicitées pour instruire la demande.

➤ *7.4 Moduler la clause anti-spéculative*

Le code des aides à l'habitat prévoit une disposition anti-spéculative. Elle consiste à solliciter le remboursement complet de la subvention à l'accès si le bien est vendu dans un délai de moins de dix (10) ans après la signature de la convention.

Il est proposé de maintenir cette obligation de remboursement, mais de l'atténuer en sollicitant le remboursement total si la vente intervient dans un délai de moins de 2 ans puis un remboursement dégressif au prorata de la durée de résidence effective.

8- Adapter la reconnaissance du caractère social aux besoins des opérateurs et du Gouvernement

Le traitement des reconnaissances de caractère social est une compétence partagée entre Gouvernement de Nouvelle-Calédonie et province Sud :

- la direction de l'emploi et du logement de la province Sud instruit les demandes de reconnaissance de caractère social ;
- la direction des services fiscaux est en charge de l'exonération fiscale.

Les présentes modifications visent à mettre en cohérence les décisions de la province et celles du Gouvernement.

➤ *8.1 Être plus équitable sur les exonérations fiscales*

Des opérateurs sociaux ont construit ou acquis des ensembles immobiliers avant la création du dispositif de reconnaissance du caractère social. Pour autant, les loyers appliqués et les conditions d'attribution des logements respectent la réglementation provinciale en matière d'habitat. Afin de régulariser la reconnaissance de caractère social sur ces ensembles immobiliers anciens et leur permettre de bénéficier des exonérations fiscales liées au logement social, il est proposé d'intégrer la notion « d'opérations publiques anciennes » dans la listes des opérations éligibles.

➤ *8.2 Simplifier les conditions de reconnaissance du caractère social*

Pour reconnaître le caractère social d'une opération, la rédaction actuelle du code prévoit des conditions cumulatives notamment pour les logements locatifs de transition. Ces conditions cumulatives impliquent que le conventionnement des opérations soit un préalable à la reconnaissance du caractère social. Or, certaines opérations de production de logement aidé ne sont pas conventionnées car les opérateurs ne sollicitent pas de subventions.

Pour simplifier les conditions du dispositif, il est proposé un allègement de la rédaction du code.

➤ *8.3 Reconnaître le caractère social du logement et non du ménage*

Pour reconnaître le caractère social définitif d'une opération, un dossier permettant de vérifier le respect des dispositions du code est demandé à l'opérateur social. Ce dossier est constitué des éléments suivants : l'identification des immeubles aidés bâtis ou non, avec pour chaque attributaire : son nom, ses revenus, la surface de son logement, ainsi que le montant de son loyer pour les opérations locatives.

Dans le cadre du règlement général sur la protection des données, il n'est plus autorisé de transmettre le nom des attributaires dans la mesure où cette donnée n'est pas nécessaire dans l'instruction de la demande.

D'autre part, le caractère social est reconnu pour permettre au logement de bénéficier d'exonérations fiscales. La reconnaissance est donc faite sur la base de l'identification du logement et non du ménage attributaire. Il est donc proposé de supprimer les éléments d'instruction concernant l'attributaire (ressources), ces données étant déjà vérifiées par ailleurs (dans le cadre des commissions d'attribution notamment)

➤ *8.4 Coordonner le dispositif de reconnaissance du caractère social provincial et celui de la direction des services fiscaux du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie*

La direction des services fiscaux de la Nouvelle-Calédonie a besoin d'une annexe à l'arrêté de reconnaissance de caractère social définitif, afin de pouvoir identifier les logements qui feront l'objet d'exonérations fiscales. Il est donc proposé de préciser dans le code qu'un tableau récapitulatif identifiant les logements locatifs publics soit demandé à l'opérateur social (identification cadastrale, identification du logement, catégorie de financement, étage) au moment de l'instruction et que ce tableau soit annexé à l'arrêté.

➤ *8.5 Coordonner le dispositif de reconnaissance du caractère social provincial et la réglementation liée à la défiscalisation*

Aujourd'hui l'opérateur social dispose d'un délai de six (6) mois après la livraison d'un logement en location-accession pour le donner en location. Toutefois ce délai est d'un (1) an

dans le cadre de la défiscalisation nationale. Il est proposé d'harmoniser les dispositifs pour plus de lisibilité et de laisser un délai d'un (1) an à l'opérateur social pour mettre le logement en location.

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

Une présentation a été faite par Mme Benzaglou.

Dans la discussion générale, M. Sao a souligné l'importance de la modification du code des aides à l'habitat, d'autant que le domaine du logement social comporte un effet de levier conséquent qui participe à la relance économique.

A la question de M. Sao sur le fonctionnement du comité de validation des nouvelles opérations, Mme Benzaglou a indiqué que la modification du code ne prévoit pas de formaliser ce comité. Il s'agira plutôt d'une validation des opérations en concertation avec les communes et la province Sud afin de laisser une certaine souplesse.

Ensuite, M. Sao s'est inquiété du risque que la collectivité ne garantisse que certaines opérations, en fonction de l'opérateur social. Selon lui, les futures opérations qui seront garanties par la province Sud devront s'inscrire dans une dynamique nouvelle de vitalisation des quartiers et de l'amélioration du quotidien des habitants. A cela, M. Blaise a répondu que le comité n'est pas un moyen de favoriser un opérateur social par rapport à un autre, mais constitue un outil qui appréciera en amont la viabilité d'un projet, son acceptation sociale et la qualité de construction. Le comité permettra également d'écarter des projets dont les travaux de rénovation sont financés par un emprunt de très longue durée excédant la durée de vie et la valeur sous-jacente du bien. Il a précisé que celui-ci n'est qu'une instance consultative et que l'apport de la garantie de la province Sud sur une opération est arbitré par l'exécutif.

M. Sao s'est questionné sur l'efficacité du dispositif d'aides provinciales à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat (APRAH) et son accessibilité pour les personnes âgées qui ont des difficultés à réaliser les démarches administratives. Sur ce point, Mme Malfar-Pauga a exposé qu'une des difficultés réside dans le fait que certains propriétaires occupants ne souhaitent pas soumettre leurs revenus alors qu'il s'agit d'un critère d'attribution de l'aide.

M. Sao a noté que l'APRAH était initialement octroyée sous forme de subvention, puis sous forme d'avance remboursable. A présent, il est proposé que l'APRAH redevienne de nouveau une subvention. Il a alors souhaité connaître les raisons qui ont amené à ces modifications et s'assurer que cette nouvelle proposition soit pérenne. Mme Benzaglou a fait état de quelques cas de spéculation où des enfants avaient hérité de leurs parents décédés de biens rénovés avec l'APRAH et les avaient revendus rapidement avec une plus-value. C'est pourquoi le système de subvention avait été transformé en avance remboursable. Ici, il est prévu de remettre en place ce système de subvention en incluant une disposition qui consiste à imposer le remboursement de la subvention au prorata de la durée de résidence effective en cas de vente du bien dans un certain délai. Mme Malfar-Pauga a ajouté que cette modification d'attribution de l'APRAH intervient aussi par rapport aux propriétaires des logements des Hauts de Marconi qui n'auraient pas la capacité de rembourser une avance.

Concernant l'aide à l'éco-construction, M. Sao a alerté sur le fait que les investissements verts pourraient entraîner de la spéculation. M. Blaise a répondu que l'effet d'aubaine existe

dans le dispositif actuel qui prévoit une subvention exceptionnelle de 500 000 francs CFP et une prime de 500 000 francs CFP supplémentaire pour les investissements verts. Afin d'éviter une spéculation, la modification présentée supprimera la subvention exceptionnelle et majorera la prime pour les investissements verts à un million de francs CFP.

Mme Tiéoué a souligné que des logements sociaux ont été construits depuis une quarantaine d'année sans prendre en compte la rénovation des bâtiments. C'est donc avec satisfaction qu'elle a constaté l'obligation d'établir un plan de rénovation des ensembles immobiliers. Elle a également mis en avant le besoin d'implanter des espaces de rencontre pour les habitants tels que les maisons de quartier. M. Blaise a confirmé que la volonté de la province Sud est d'aider les opérateurs de logements sociaux à mettre en œuvre des opérations de rénovation et de résidentialisation, avec l'implantation d'équipements collectifs visant à améliorer les conditions de vie des habitants. D'ailleurs, les associations sont entendues par la collectivité pour identifier les projets qui entrent dans cette démarche.

Par ailleurs, tout comme la reconnaissance du caractère social d'une opération, Mme Tiéoué a émis l'idée d'introduire le caractère social du locataire car celui-ci peut évoluer socialement et professionnellement. Puis elle a demandé à savoir s'il est envisagé une obligation de mixité sociale dans l'attribution des logements. M. Blaise a indiqué que le logement social a pour principe de permettre à tous d'avoir un toit. Cependant, la mixité sociale est un concept complexe et une vigilance doit être apportée sur le fait de regrouper des personnes en difficulté et ayant des modes de vie différents, comme cela avait été le cas sur le quartier de Takutea.

Mme Tiéoué a salué la mise en œuvre des investissements verts mais a regretté que cette aide ne soit réservée qu'à des acquisitions de chauffe-eau solaire ou panneaux photovoltaïques par exemple. Selon elle, la construction d'une case ou d'une maison en torchis devrait être considérée comme un investissement vert. Cela permettrait notamment aux jeunes de s'installer en terres coutumières. Suite à ces observations, M. Blaise s'est montré favorable à ce qu'une réflexion porte sur le financement des habitats traditionnels. Néanmoins, il sera nécessaire d'encadrer cette pratique en requérant différents justificatifs et en ayant recours à un opérateur qui puisse garantir la qualité des travaux.

A la demande de Mme Tiéoué sur le taux d'équipements sanitaires en province Sud, M. Blaise a souligné que ces données sont collectées lors des recensements réalisés par l'Institut de la Statistique et des Etudes Economiques (ISEE).

En complément, Mme Malfar-Pauga a indiqué que les aides de la province Sud bénéficient à plusieurs projets de construction et de rénovation sur terres coutumières. Elle a pris comme exemples la construction d'une unité de vie sur La Foa pour une personne handicapée mais également des constructions sur Thio et l'île des Pins pour de jeunes habitants. En revanche, il existe certaines difficultés liées à l'accès au fonds de garantie pour le développement des terres coutumières qui freinent le financement de ces projets.

Examen du projet de délibération :

M. Briec Frogier a quitté la séance avant l'examen du projet de délibération et n'a donc pas participé au vote.

Articles 1 à 63 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Ithupane Tiéoué s'est abstenue au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, M. Petelo Sao s'est abstenu au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Commission BFP :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Guy-Olivier Cuenot, M. Jean-Gabriel Favreau, Mme Françoise Suve – procuration donnée à M. Jean-Gabriel Favreau - et M. Julien Tran Ap).

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Ithupane Tiéoué s'est abstenue au vote de ce texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, M. Petelo Sao s'est abstenu au vote de ce texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Commission HUAT :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Françoise Suve – procuration donnée à M. Julien Tran Ap - et M. Julien Tran Ap).

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Amandine Darras s'est abstenue au vote de ce texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

- **Rapport n° 75226-2021/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2020 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-mer.

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, avant le 1^{er} juin de 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 2020 sont récapitulés dans le tableau suivant, établi sur la base des éléments du CRAC transmis par la SECAL :

Concernant les recettes :

en MF	2016	2017	2018	2019	2020	Evol.	Evol. %
CESSIONS	31 647	31 597	31 604	31 604	31 604	- 0	0%
dont SECTEUR 1 à 3 LIBRE	10 339	10 289	10 289	10 289	10 289	- 0	0%
dont SECTEUR 4 et 5	18 388	18 388	18 388	18 388	18 388	+ 0	0%
dont SECTEUR 1 à 3 AIDE et commerces	2 919	2 919	2 927	2 927	2 927	+ 0	0%
libre secteur 1 + Médipôle	2 676	2 676	2 676	2 676	2 676	- 0	0%
libre secteur 2	2 712	3 591	3 591	3 591	3 591	+ 0	0%
libre secteur PANDA	929	0	0	0	0	0	0%
libre secteur 3	4 022	4 022	4 022	4 022	4 022	- 0	0%
libre secteur 4	2 272	2 272	2 272	2 272	2 272	+ 0	0%
libre secteur 5	16 116	16 010	16 010	16 010	16 010	- 0	0%
CF aidés secteur 1	332	332	332	332	332	0	0%
CF accession aidée secteur 1	743	743	743	743	743	0	0%
CF aidé secteur 2	541	541	541	541	541	0	0%
CF accession aidé secteur 2	166	166	166	166	166	0	0%
CF aidé secteur 3	355	355	355	355	355	0	0%
CF accession aidé secteur 3	573	573	573	573	573	0	0%
CF aidé secteur 5	0	106	106	106	106	0	0%
CF commerce	210	210	217	217	217	0	0%
PARTICIPATIONS	10 189	10 045	10 006	10 013	11 734	+ 1 721	17%
dont province Sud *	3 313	3 313	3 313	3 313	5 070	+ 1 758	53%
dont Médipôle	1 430	1 429	1 429	1 429	1 429	0	0%
dont SMTU	470	470	470	470	461	- 9	-2%
dont PANDA STEP	1 480	1 455	1 455	1 455	1 455	0	0%
dont DUMBEA STEP	1 620	1 420	1 420	1 420	1 415	- 5	0%
Echangeur érudits	500	500	387	387	387	0	0%
dont FSH Brigltte	334	334	334	334	334	0	0%
dont lotist. Dorade	480	480	480	480	480	0	0%
dont Nebelo	293	349	349	349	349	0	0%
dont FSH 7ha	199	199	199	199	199	0	0%
dont CSSR	71	71	71	71	71	0	0%
Autres	0	25	99	105	83	- 22	-21%
SUBVENTIONS	2	2	2	2	2	0	0%
RETROCESSION DEFISC.	0	0	0	0	0	0	0%
AUTRES PRODUITS	362	356	388	388	418	+ 30	8%
TOTAL RECETTES	42 200	42 000	42 000	42 007	43 758	+ 1 751	4%

Concernant les dépenses :

en MF	2016	2017	2018	2019	2020	Evol.	Evol. %
ACQUISITIONS ET ETUDES	5 990	5 990	5 995	5 995	5 992	- 3	0%
TRAVAUX	20 866	21 125	21 130	21 130	20 963	- 167	-1%
dont Echangeur	2 070	2 210	2 275	2 275	2 259	- 16	-1%
dont Médipôle et Voie Sud	2 464	2 575	2 575	2 575	2 580	+ 5	0%
dont Déplacement ligne HT	943	943	943	943	943	0	0%
dont secteurs 1-2	4 256	4 256	4 281	4 281	4 339	+ 59	1%
dont secteurs 3-4-5	9 121	9 045	9 045	9 045	8 850	- 195	-2%
dont Environnement	81	90	90	90	92	+ 2	2%
dont Aménagements espaces publics	196	196	196	196	196	+ 0	0%
dont divers travaux	1 736	1 811	1 726	1 726	1 705	- 20	-1%
EQUIPEMENTS PUBLICS (hors GS)	1 800	1 700	1 700	1 700	1 104	- 596	-35%
GROUPE SCOLAIRES (GS)	2 022	2 023	2 004	2 004	2 695	+ 691	35%
STATION D'EPURATION (STEP)	4 453	4 550	4 550	4 550	4 549	- 1	0%
FRAIS GENERAUX ET DIVERS	7 050	6 593	6 602	6 602	8 436	+ 1 834	28%
Rémunération SECAL	2 259	2 245	2 268	2 268	2 725	+ 457	20%
Frais financiers	4 596	4 153	4 129	4 129	5 481	+ 1 351	33%
TSS part PANDA	0	0	0	0	0	0	0%
TSS part Ville Dumbéa	0	0	0	0	0	0	0%
Fonctionnement ouvrages achevés	100	100	110	110	131	+ 21	19%
Autres	95	95	95	95	99	+ 4	5%
LOCAUX SECAL SUR DSM	19	19	19	19	19	0	-1%
TOTAL DEPENSES	42 200	42 000	42 000	42 000	43 758	+ 1 758	4%

Le blocage lié à la revendication du Pic aux Morts, débuté en novembre 2018, n'a pu être levé en 2020 en dépit des procédures judiciaires et des tentatives de médiations engagées par la SECAL et la province Sud. Ce blocage lié au protocole conclu la même année continue d'empêcher le démarrage des travaux prévus sur les nouvelles tranches à aménager avec un impact croissant sur la trésorerie et le financement de l'opération.

En effet, la valeur commerciale des secteurs restants à aménager est estimée à plus de douze milliards (12 000 000 000) de francs CFP. Les recettes de l'opération Dumbéa-sur-mer ne reposent plus que sur une fin de stock qui s'amenuise et ne présente pas le plus de valeur.

Afin de remédier ponctuellement à cette problématique, 3 terrains provinciaux à forte valeur commerciale à proximité de l'échangeur de Koutio ont été intégrés à la ZAC pour permettre de générer des recettes en 2021. La valeur vénale de ces terrains sera intégrée à la participation globale de la province Sud à la ZAC en fin d'opération.

Au regard de la situation, un accent particulier est mis sur la maîtrise des dépenses et donc des travaux engagés. Ne sont ainsi engagés que les travaux indispensables ou permettant de dégager de la valeur ajoutée, notamment pour la centralité Apogoti ou permettant la rétrocession des voiries à la commune.

Les quelques équipements publics restant à réaliser, et en particulier la salle omnisport, initialement prévue sur un foncier bloqué, sont ainsi différés.

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

Mme Françoise Suve s'estimant en situation potentielle de conflit d'intérêts sur ce projet de texte est sorti de l'hémicycle avant l'examen de celui-ci. Elle n'a ainsi participé ni au débat ni au vote de ce projet de texte.

Une présentation a été faite par la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL).

Dans la discussion générale, Mme Malfar-Pauga a sollicité un récapitulatif de la problématique du Pic aux Morts. A cela, M. Archambault a expliqué que le blocage du Pic aux morts existe depuis 2018 mais la problématique a débuté en 2008. Entre 2008 et 2019, la province Sud a mené des discussions avec les Groupements de Droit Particulier Local (GDPL) Taku et Waka pour proposer différents accords qui n'ont pas été signés par la suite. Du fait de l'impossibilité d'accéder au foncier acquis par la province Sud et la SECAL, une procédure de référé a été lancée en 2019 mais celle-ci a été mise en suspens avec l'élaboration d'un nouvel accord en 2021. En parallèle, les discussions ont repris en 2020 et 2021 mais n'ont toujours pas pu aboutir. Actuellement, deux actions sont en cours : une procédure en référé qui pourrait se finaliser en fin d'année 2021 et une procédure de fond plus longue qui se terminerait vers 2023 ou 2024. Enfin, M. Archambault a ajouté que des discussions sont toujours en cours avec le GDPL Taku. Outre le besoin de lever ce litige, la volonté est de développer ce lieu en collaboration avec le GDPL.

Mme Malfar-Pauga a alerté sur le fait que le blocage du Pic aux Morts représente une menace importante pour la province Sud avec un coût de 14 milliards de francs CFP en cas d'arrêt de l'opération. M. Archambault a confirmé ce fait. C'est pourquoi il est nécessaire de trouver rapidement une solution, d'autant que la province Sud doit participer à hauteur de 300 millions de francs CFP chaque année pour équilibrer l'opération.

M. Sao s'est interrogé sur la viabilité l'opération au regard du niveau de trésorerie très négatif. En réponse, M. Archambault a expliqué qu'une opération d'aménagement est fondamentalement déficitaire car les dépenses sont engagées dès le début et le remboursement des emprunts et des découverts se fait par la vente des terrains. Par conséquent, il est impératif de trouver une solution au blocage du Pic aux Morts même si la province Sud aide financièrement l'opération à court terme.

D'autre part, Mme Malfar-Pauga a tenu à préciser que le quartier de Takutea n'est pas un nouveau quartier et comprend un problème d'insécurité qui entraîne la fermeture de commerces et le départ d'habitants. Un travail doit donc être effectué avec la SECAL et les bailleurs sociaux afin d'améliorer les conditions de vie de ce quartier. Suite à ces propos, M. Archambault a convenu que ce quartier n'est pas récent et a été aménagé entre 2008 et 2011. La Société d'Économie Mixte de l'Agglomération (SEM Agglo) s'est occupée de réaliser et de commercialiser l'ensemble des bâtiments, dont 85 % sont des logements sociaux et 15 % des commerces. Ce quartier comporte une forte densité de logements sociaux compte tenu de l'orientation prise au début de l'opération de la zone d'aménagement concertée de Dumbéa sur mer (ZAC DSM). Aujourd'hui, la ZAC est plus équilibrée en termes de logements sociaux et de logements libres. De plus, cette zone attire des investissements privés puisque près de 3,5 milliards de francs CFP y ont été investis depuis dix ans. Aussi, l'enjeu pour la SECAL, la SEM Agglo et la province Sud est de créer une unité entre les anciens et les nouveaux quartiers de la ZAC, ce qui permettra de ramener une certaine confiance et du développement économique avec notamment la création d'emplois.

M. Sao a demandé si la participation financière de la province Sud allait augmenter afin

d'équilibrer la trésorerie de l'opération d'aménagement. M. Pannier a répondu qu'au départ, la province Sud ne devait pas apporter de contribution financière puisqu'il était prévu que l'opération s'équilibre d'elle-même. Etant donné un certain nombre d'aléas dont le blocage du Pic aux Morts, la collectivité a dû participer financièrement à hauteur de 250 millions de francs CFP puis 500 millions de francs CFP.

En outre, Mme Tiéoué a regretté que la ZAC DSM, qui est la plus grande ZAC de France avec 11 000 habitants, ne comporte pas suffisamment d'équipements tels que des espaces de rencontre ou encore des terrains de sports à destination de ses habitants. Par ailleurs, les constructions comme sur Takutea ne sont pas adaptées et ne répondent pas aux besoins de la population.

Bien que les infrastructures publiques puissent sembler insuffisantes en nombre, M. Brial a indiqué qu'il existe tout de même de nombreux équipements construits sur la ZAC DSM comme des terrains de jeux, des plateaux sportifs, des jardins familiaux ou encore une maison de quartier. En outre, une salle omnisports aurait dû être implantée mais une école provisoire a été installée à cause du blocage du foncier. Ainsi, en l'absence de salle omnisports, une convention a été élaborée avec les collèges d'Apogoti et de Dumbéa sur mer pour permettre aux associations d'utiliser les plateaux sportifs. D'autres équipements sont programmés mais certains ne peuvent pas être réalisés tant que la problématique de la revendication foncière du Pic aux Morts n'est pas résolue. Il a alors invité les conseillers à se déplacer sur la ZAC pour observer que la zone a évolué avec ses équipements publics et l'aménagement de ses quartiers pour prendre en compte les modes de vie des habitants.

M. Sao a relevé que certains quartiers récents sont composés à 52 % de logements sociaux et 48 % de logements libres par rapport à une démarche de mixité sociale. Toutefois, la pertinence de la mixité sociale est remise en cause. En conséquence, il a émis l'idée d'une approche différente de la mixité en modifiant la proportion des logements sociaux à la baisse. Sur ce point, M. Archambault a rappelé que les premiers quartiers de la ZAC DSM comprenaient près de 90 % de logements sociaux. A présent, il est prévu de réduire la proportion de logements sociaux au profit de logements libres. Cette mixité souhaitée se fera avec le temps et la livraison des futures tranches qui sont par nature équilibrées.

Suite aux observations de Mme Tiéoué sur les difficultés liées à la mixité sociale en Nouvelle-Calédonie, Mme Malfar-Pauga a fait savoir que la mixité sociale a toujours été présente, que ce soit sur la ZAC DSM, les tours de Saint-Quentin ou les tours de Magenta. Néanmoins, cette mixité est mise à mal par l'insécurité qui touche toutes les communautés.

Mme Wateou a appuyé ces propos en évoquant la situation du Village des Gaïacs qui était un exemple de mixité sociale. Ce lotissement de la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) possédait un attrait certain avec la présence de parcs, d'aires de jeu et sa localisation à proximité de moyens de transport. Aujourd'hui, le niveau élevé de délinquance dans ce lotissement a fait éclater cette mixité sociale et de nombreuses dégradations ont été constatées. Elle a alors souligné que la mixité sociale existe dès l'instant que chacun assume ses responsabilités, que ce soit la province Sud, les bailleurs sociaux ou les habitants.

En reprenant le cas du quartier de Takutea, M. Blaise a signalé qu'il faut éviter de concentrer des familles en difficulté dans une même zone, et qu'il est préférable de les répartir de façon à ce qu'elles se retrouvent dans des environnements comprenant un accompagnement et des bons modèles sociaux. Il a conclu en déclarant que le problème de la mixité sociale n'est pas ethnique mais qu'il est nécessaire de tirer les leçons de ces trente dernières années.

Enfin, Mme Tiéoué a salué les efforts réalisés afin que toute la population de la Nouvelle-

Calédonie puisse vivre ensemble même si des améliorations peuvent être effectuées. M. Sao a ajouté que la nouvelle stratégie provinciale en matière de logement pourrait apporter une réponse aux problématiques soulevées.

Examen du projet de délibération :

Mme Muriel Malfar-Pauga a quitté la séance avant l'examen du projet de délibération et n'a donc pas participé au vote. Avec son départ, M. Julien Tran Ap a présidé la séance.

Mme Ithupane Tiéoué a quitté la séance avant l'examen du projet de délibération et n'a donc pas participé au vote.

Articles 1 et 2 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Commission BFP :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Guy-Olivier Cuenot, M. Jean-Gabriel Favreau, M. Petelo Sao et M. Julien Tran Ap).

Commission HUAT :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, Mme Amandine Darras, M. Alesio Saliga et M. Julien Tran Ap).

- **Rapport n° 74108-2021/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2020 de la zone d'aménagement concerté PANDA.

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 cette convention de concession, prévoit que le concessionnaire adresse pour examen au concédant, avant le 1^{er} juin de 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 2020 sont récapitulés dans le tableau suivant, établi sur la base des éléments du CRAC transmis par la SECAL :

en MF	Budget 2016	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Evo19/20	Evol. %
Foncier	3 205	3 205	3 205	3 205	3 205	0	0%
Préliminaire	149	164	164	164	193	+ 29	18%
<i>dont urbaniste</i>	92	92	92	92	91	- 1	-1%
Etudes	602	619	629	629	640	+ 11	2%
<i>dont tirages et publicité</i>	35	35	35	35	56	+ 21	60%
<i>dont maîtrise d'œuvre divers</i>	10	10	10	10	10	- 0	0%
Travaux	11 336	11 453	11 443	11 443	11 359	- 84	-1%
<i>dont Echangeur et réservoir</i>	1 159	1 159	1 159	1 159	1 156	- 3	0%
<i>dont Travaux T1</i>	1 781	1 781	1 781	1 781	1 765	- 15	-1%
<i>dont Travaux T2</i>	2 880	2 950	2 950	2 950	2 949	- 1	0%
<i>dont Travaux T3</i>	2 925	2 900	2 900	2 900	2 885	- 15	-1%
<i>dont Travaux T4</i>	2 282	2 330	2 330	2 330	2 325	- 5	0%
<i>dont Signalétique, paysagement</i>	52	54	54	54	47	- 7	-13%
<i>dont Travaux remblaiement</i>	21	18	18	18	18	0	0%
<i>dont autres</i>	237	262	252	252	214	- 38	-15%
Station d'épuration	1 513	1 566	1 566	1 566	1 562	- 3	0%
<i>dont participation STEP Koutlo</i>	1 406	1 455	1 455	1 455	1 455	0	0%
Groupe scolaire	0	0	0	0	0	0	0%
Rémunération SECAL	1 824	1 833	1 833	1 833	2 250	+ 417	23%
Frais financiers	2 620	2 380	2 380	2 380	2 963	+ 584	25%
Autres frais	51	80	80	80	78	- 2	-2%
TOTAL DEPENSES	21 300	21 300	21 300	21 300	22 252	+ 952	4%

en MF	2016	2017	2018	2019	2020	Evo19/20	Evol. %
CESSIONS	19 700	19 697	19 697	19 697	19 662	- 35	0%
<i>lots d'activité tranche 1</i>	1 314	1 279	1 279	1 279	1 270	- 9	-1%
<i>lots d'activité tranche 2</i>	4 780	4 812	4 812	4 812	4 753	- 59	-1%
<i>lots d'activité tranche 3</i>	5 536	5 536	5 536	5 536	5 571	+ 35	1%
<i>lots d'activité tranche 4</i>	6 186	6 186	6 186	6 186	6 184	- 2	0%
<i>lots hab tranches I&2</i>	1 884	1 884	1 884	1 884	1 884	+ 0	0%
SUBVENTIONS	3	3	3	3	7	+ 4	138%
PARTICIPATIONS	1 461	1 461	1 461	1 461	2 437	+ 976	67%
<i>dont province Sud</i>	750	750	750	750	1 727	+ 977	130%
<i>dont ZAC DSM</i>	711	711	711	711	710	- 1	0%
AUTRES PRODUITS	136	139	139	139	146	+ 7	5%
TOTAL RECETTES	21 300	21 300	21 300	21 300	22 252	+ 952	4%

Sur la ZAC PANDA, la commercialisation des lots sur les tranches aménagées doit générer des recettes qui permettent de financer les travaux des tranches ultérieures.

En 2020, compte tenu du contexte sanitaire, économique et institutionnel de la Nouvelle-Calédonie, peu propices à donner de la visibilité pour les entreprises à court et moyen terme, la commercialisation des terrains disponibles s'est poursuivie à un rythme modéré.

Bien que la qualité de cet outil structurant ne puisse être remise en cause par des facteurs exogènes, le contexte économique d'une part, et la situation de l'opération de Dumbéa-sur-mer d'autre part, ont amené la province Sud à solliciter la SECAL pour envisager une évolution de la destination des tranches restantes sur la ZAC PANDA.

Ainsi, certaines parcelles seront vouées à une destination résidentielle, afin de répondre au besoin réel de logements individuels auquel le blocage de Pic aux Morts ne permet pas de répondre actuellement sur Dumbéa-sur-mer.

D'autre part, et même si l'avancement du calendrier des travaux pour les futures tranches résidentielles nécessitera de solliciter les banques institutionnelles, cette évolution permettra de diminuer la durée de l'opération et ainsi de réduire les risques et les frais financiers.

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

Mme Françoise Suve s'estimant en situation potentielle de conflit d'intérêts sur ce projet de texte est sorti de l'hémicycle avant l'examen de celui-ci. Elle n'a ainsi participé ni au débat ni au vote de ce projet de texte.

Une présentation a été faite par la SECAL.

Dans la discussion générale, M. Sao a souhaité connaître les modalités permettant à une entreprise de devenir propriétaire du lot qu'elle loue dans le cadre du dispositif locatif provincial. Il s'est également inquiété d'un éventuel effet d'aubaine de la part d'entreprises qui pourraient acquérir des lots au détriment de la collectivité. Mme Peirano a répondu que ce dispositif est encadré par la réglementation provinciale. Un appel à manifestation d'intérêt sera lancé pour savoir quelles entreprises sont intéressées par les conditions proposées qui sont d'ailleurs très avantageuses par rapport aux terrains privés. Par cette mesure, la volonté est bien d'aider les entreprises à se développer.

M. Sao a interrogé le représentant de la SECAL sur la pertinence de développer des quartiers résidentiels avec des normes environnementales dans une zone industrielle. Des nuisances pourraient également intervenir compte tenu de la proximité entre les quartiers résidentiels et les zones d'activités. A cela, M. Archambault a fait savoir que la ZAC Panda possède un cadre très attrayant et les habitants de la zone sont satisfaits d'y vivre. En outre, les potentiels acquéreurs intéressés sont informés de la cohabitation entre les quartiers résidentiels et les zones d'activités. Il a tenu à préciser qu'une vigilance sera apportée quant aux secteurs d'activités qui s'installent dans la zone afin d'éviter les activités bruyantes et polluantes.

Enfin, M. Sao a demandé des précisions sur la densité des tranches résidentielles et la superficie moyenne d'un lot puisqu'il a relevé que plus de 250 lots résidentiels sont prévus. M. Archambault a indiqué que la superficie moyenne d'un terrain sur la ZAC Panda est d'environ 7,5 ares, ce qui n'est plus possible sur Nouméa. Il a ensuite rappelé que les conditions de vie sont très agréables et qu'il existe une ambition de promouvoir le développement durable dans cette zone.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 et 2 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Commission BFP :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Guy-Olivier Cuenot, M. Jean-Gabriel Favreau, M. Petelo Sao et M. Julien Tran Ap).

Commission HUAT :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, Mme Amandine Darras, M. Alesio Saliga et M. Julien Tran Ap).

L'ordre du jour ayant été épuisé, le rapporteur de la commission BFP a clôturé la réunion à 16 heures 56.

La présidente de la commission de
l'habitat, de l'urbanisme et de
l'aménagement du territoire



Muriel Malfar-Pauga

Le rapporteur de la commission du
budget, des finances et du patrimoine,
président de séance



Julien Tran Ap