

N° 75226-2021/1-ACTS/DAEM

Date du 29 juillet 2021

## Rapport de présentation

---

**OBJET** : Projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2020 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, avant le 1<sup>er</sup> 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. %    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|------------|
| <b>CESSIONS</b>                      | <b>31 647</b> | <b>31 597</b> | <b>31 604</b> | <b>31 604</b> | <b>31 604</b> | - 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                  | 529           | 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%         |
| <b>PARTICIPATIONS</b>                | <b>10 189</b> | <b>10 045</b> | <b>10 006</b> | <b>10 013</b> | <b>11 734</b> | <b>+ 1 721</b> | <b>17%</b> |
| 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 Brigitte                    | 334           | 334           | 334           | 334           | 334           | 0              | 0%         |
| dont lotiss. 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%      |
| <b>SUBVENTIONS</b>                   | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>2</b>      | <b>0</b>       | <b>0%</b>  |
| <b>RETROCESSION DEFISC.</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0%</b>  |
| <b>AUTRES PRODUITS</b>               | <b>362</b>    | <b>356</b>    | <b>388</b>    | <b>388</b>    | <b>418</b>    | <b>+ 30</b>    | <b>8%</b>  |
| <b>TOTAL RECETTES</b>                | <b>42 200</b> | <b>42 000</b> | <b>42 000</b> | <b>42 000</b> | <b>43 758</b> | <b>+ 1 758</b> | <b>4%</b>  |

Concernant les dépenses :

| en MF                                | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | Evol.          | Evol. %      |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|
| <b>ACQUISITIONS ET ETUDES</b>        | <b>5 990</b>  | <b>5 990</b>  | <b>5 995</b>  | <b>5 995</b>  | <b>5 992</b>  | <b>- 3</b>     | <b>0%</b>    |
| <b>TRAVAUX</b>                       | <b>20 866</b> | <b>21 125</b> | <b>21 130</b> | <b>21 130</b> | <b>20 963</b> | <b>- 167</b>   | <b>- 1%</b>  |
| 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%         |
| <b>EQUIPEMENTS PUBLICS (hors GS)</b> | <b>1 800</b>  | <b>1 700</b>  | <b>1 700</b>  | <b>1 700</b>  | <b>1 104</b>  | <b>- 596</b>   | <b>- 35%</b> |
| <b>GROUPES SCOLAIRES (GS)</b>        | <b>2 022</b>  | <b>2 023</b>  | <b>2 004</b>  | <b>2 004</b>  | <b>2 695</b>  | <b>+ 691</b>   | <b>35%</b>   |
| <b>STATION D'EPURATION (STEP)</b>    | <b>4 453</b>  | <b>4 550</b>  | <b>4 550</b>  | <b>4 550</b>  | <b>4 549</b>  | <b>- 1</b>     | <b>0%</b>    |
| <b>FRAIS GENERAUX ET DIVERS</b>      | <b>7 050</b>  | <b>6 593</b>  | <b>6 602</b>  | <b>6 602</b>  | <b>8 436</b>  | <b>+ 1 834</b> | <b>28%</b>   |
| 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%           |
| <b>LOCAUX SECAL SUR DSM</b>          | <b>19</b>     | <b>19</b>     | <b>19</b>     | <b>19</b>     | <b>19</b>     | <b>- 0</b>     | <b>- 1%</b>  |
| <b>TOTAL DEPENSES</b>                | <b>42 200</b> | <b>42 000</b> | <b>42 000</b> | <b>42 000</b> | <b>43 758</b> | <b>+ 1 758</b> | <b>4%</b>    |

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.