



N° 74108-2021/1-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 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 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	Evol.19/20	Evol. %
Fondier	3 205	3 205	3 205	3 205	3 205	0	0%
Préliminaire	149	164	164	164	193	+ 29	18%
dont urbaniste	92	92	92	92	91	- 1	-1%
Etudes	602	619	629	629	640	+ 11	2%
dont tirages et publicité	35	35	35	35	56	+ 21	60%
dont maîtrise d'ouvrage divers	10	10	10	10	10	- 0	0%
Travaux	11 336	11 453	11 443	11 443	11 359	- 84	-1%
dont Echangeur et réservoir	1 159	1 159	1 159	1 159	1 156	- 3	0%
dont Travaux T1	1 781	1 781	1 781	1 781	1 785	- 15	-1%
dont Travaux T2	2 880	2 950	2 950	2 950	2 949	- 1	0%
dont Travaux T3	2 925	2 900	2 900	2 900	2 885	- 15	-1%
dont Travaux T4	2 282	2 330	2 330	2 330	2 325	- 5	0%
dont Signalétique, paysagement	52	54	54	54	47	- 7	-13%
dont Travaux remblaiement	21	18	18	18	18	0	0%
dont autres	237	262	252	252	214	- 38	-15%
Station d'épuration	1 513	1 566	1 566	1 566	1 562	- 3	0%
dont participation STEP Koutlo	1 406	1 455	1 455	1 455	1 455	0	0%
Groupe scolaire	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	Evol.19/20	Evol. %
CESSIONS	19 700	19 697	19 697	19 697	19 662	- 35	0%
lots d'activité tranche 1	1 314	1 279	1 279	1 279	1 270	- 9	-1%
lots d'activité tranche 2	4 780	4 812	4 812	4 812	4 753	- 59	-1%
lots d'activité tranche 3	5 536	5 536	5 536	5 536	5 571	+ 35	1%
lots d'activité tranche 4	6 186	6 186	6 186	6 186	6 184	- 2	0%
lots hab tranches 1&2	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%
dont province Sud	750	750	750	750	1 727	+ 977	130%
dont ZAC DSM	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.