



N° 88105-2022/1-ACTS/DAEM

Date du : 28 juin 2022

Rapport de présentation

OBJET : Projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2021 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) de 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 2021 sont récapitulés dans le tableau suivant, établi sur la base des éléments du CRAC transmis par la SECAL :

Concernant les recettes :

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
1-Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
Participation Échangeur Erudits	387 000 000	399 500 000	387 000 000	0
Participations Concédant	5 070 082 000	3 262 500 000	3 262 500 000	370 000 000
Participations Lotisst Dorade	480 000 000	480 000 000	480 000 000	0
Participation Fsh 7ha	198 824 000	198 824 000	198 824 000	0
Participation Medipole	1 429 494 620	1 429 494 620	1 429 494 620	0
Participation Nebelo	348 884 178	348 884 178	348 884 178	0
Participation C SSR	71 445 061	71 445 061	71 445 061	0
Participation Smtu	285 450 000	285 450 000	285 450 000	0
Participations Spanc & Voie d'Accès	66 350 000	66 350 000	66 350 000	0
Participations Parc des Sports et Voie Step	10 000 000	20 000 000	10 000 000	0
Participation Archidiocèse	6 847 225	6 847 225	6 847 225	0
Participations Fsh Brigitte	333 694 400	333 694 400	333 694 400	0
Participation Panda-Station d'Épuration	1 455 000 000	600 000 000	600 000 000	250 000 000
Participation Ville de Dumbéa-Station d'Épuration	1 415 000 000	980 000 000	980 000 000	95 000 000
Participation Smtu Voie Sud	175 750 000	175 750 000	175 750 000	0
2-Participations	11 738 821 484	8 658 739 464	8 636 239 484	715 000 000
Appels de Fonds	0	0	0	0
3-Autres Produits	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 1	331 813 183	331 813 183	331 813 183	0
Charges Foncières Libre Secteur 1	2 676 266 667	2 579 718 672	2 557 018 671	10 350 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 1	742 521 922	742 521 922	742 521 922	0
Charges Foncières Aidé Secteur 2	540 825 131	540 825 131	540 825 131	0
Charges Foncières Libre Secteur 2	3 591 081 358	2 791 730 024	2 769 703 024	43 500 000
Charges Foncières Libre Secteur Panda	0	0	0	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 2	166 149 386	166 149 386	166 149 386	0
Charges Foncières Aidé Secteur 3	354 859 983	354 859 983	354 859 983	0
Charges Foncières Libre Secteur 3	4 021 770 927	3 287 190 126	3 207 949 509	85 000 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 3	573 270 200	573 270 200	573 270 200	0
Charges Foncières Aidé Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Libres Secteur 4	2 272 001 349	200 000 000	200 000 000	200 000 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 5	106 000 000	106 000 000	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 5	16 010 027 796	2 720 974 796	2 643 374 796	142 700 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 5	0	0	0	0
Charge Foncières Commerces	217 300 000	217 300 000	217 300 000	0
Cessions Droits a Construire	0	0	0	0
3-Cessions	31 603 887 902	14 612 353 423	14 304 785 803	481 560 000
Produits Divers	382 568 371	356 694 495	342 154 572	22 469 333
Produits Financiers	22 400 696	22 327 851	22 327 851	0
Rétrocession Défisicalisation	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	6 703 000	6 903 000	6 903 000	100 000
Cautions	6 654 380	26 747 380	24 445 380	-466 000
4-Autres Produits	418 326 447	412 672 726	395 830 803	22 103 333
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire 1	0	0	0	0
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	82 500 000	82 500 000	-110 000 000
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°3	0	249 375 000	249 375 000	-83 125 000
Emprunts	0	9 252 858 972	9 252 858 972	0

Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)

Montants exprimés en XPF

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Acomptes	0	14 305 000	14 655 000	10 910 000
Emprunt Bnp Gs1	0	177 099 784	177 099 784	-54 088 955
5-Trésorerie	0	9 776 138 750	9 776 486 756	-236 303 855
TOTAL RECETTES	43 758 035 833	33 461 904 389	33 115 344 848	982 349 378

Concernant les dépenses :

DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Divers Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	0
0-Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	0
Géomètre	89 820 504	75 630 484	75 630 484	2 435 050
Acquisitions Foncières	4 372 966 364	4 372 966 364	4 372 966 364	0
Frais sur Acquisitions	46 727 293	46 727 293	46 727 293	0
1-Foncier	4 509 514 161	4 495 324 141	4 495 324 141	2 435 050
Urbaniste	135 914 719	136 437 032	136 197 032	2 298 503
Maîtrise d'Œuvre Superstructures	0	0	0	0
Tirages et Publicités	36 685	802 471	641 203	254 073
Communication	177 906 446	154 227 635	153 947 098	327 950
Maîtrise d'Œuvre Infra	1 048 073 860	945 775 538	945 117 038	29 865 172
2-Etudes	1 361 931 710	1 237 242 676	1 235 902 371	32 745 698
Secteur 1	2 518 325 368	2 645 061 544	2 640 302 945	48 506 269
Secteur 2	1 820 857 070	1 798 303 833	1 800 615 038	4 177 220
Secteur 3	3 049 611 979	3 317 960 223	3 303 251 785	204 929 021
Secteur 4	596 221 312	55 951 267	55 951 267	2 655 396
Secteur 5	5 203 938 457	1 426 920 090	1 426 920 090	2 854 512
Echangeurs	2 258 726 654	2 275 546 380	2 275 471 606	16 572 440
Médipôle	75 000 187	74 080 187	74 080 187	0
Déplacement Ligne HT	942 685 033	942 685 033	942 685 033	0
Voie Sud	2 504 693 076	2 342 248 428	2 342 104 678	615 973
Travaux d'Infrastructure	0	0	0	0
Aménagement Espaces Publics	196 017 926	180 133 669	180 133 669	2 557 530
Environnement	91 501 266	138 231 329	137 832 329	6 917 284
Divers Travaux Infrastructure	886 752 040	765 944 373	765 944 373	0
3-Travaux d'Infra	20 144 330 368	15 963 066 356	15 945 293 066	259 785 645
Divers Travaux Aménagement Public	41 693 852	13 948 482	13 948 482	3 686 775
4-Travaux VRD	41 693 852	13 948 482	13 948 482	3 686 775
Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
4-Travaux VRD sur Pandas	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
Equipements Publics (Hors Gs1 à 5)	1 103 589 897	523 901 000	536 603 043	5 444 995
Travaux d'Entretien sur Espaces non Rétrocédés et Terrains n	0	163 168 210	161 175 159	14 139 913
5-Travaux	1 103 589 897	687 069 210	697 778 202	19 504 908
Rémunération Secal Opérateur	1 808 522 061	1 042 261 131	1 036 844 465	65 000 000
Rémunération Secal Commercialisation	916 675 563	404 837 380	402 196 226	20 662 185
6-Frais Généraux	2 725 197 624	1 447 058 511	1 439 040 691	85 662 185
Intérêts Emprunts CDC T1	71 472 367	71 472 367	71 472 367	0
Intérêts Emprunts CDC T2	82 305 106	82 305 106	82 305 106	0
Intérêts Emprunts CDC T3	30 178 248	30 178 248	30 178 248	0
Intérêts Emprunts Afd 170201 & 198401	1 499 094 518	1 047 210 288	1 047 210 288	65 313 372
Intérêts Emprunt Afd	0	0	0	0
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°2	216 524 054	189 478 139	189 478 139	8 303 737
Frais Financiers Court Terme	453 443 379	368 292 411	368 292 980	35 945 402
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°1	175 050 138	162 922 852	162 922 852	8 986 765
Intérêts Emprunt CDC n°1177859 26,1 M€	1 099 571 860	561 324 983	561 324 983	34 260 143

Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)

Montants exprimés en XPF

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Intérêts Emprunt Afid n°180901 Tr1 4,5 M€	301 533 992	194 382 848	194 382 848	13 666 196
Intérêts Emprunt CDC 2016 2,5 Md€	671 193 214	168 695 648	168 695 648	25 373 547
Intérêts Emprunt Afid n°180901 Tr2 4 M€	310 166 469	196 099 589	196 099 589	14 441 654
Intérêts Emprunt Afid n°180901 Tr3 4 M€	325 833 413	190 465 155	190 465 155	14 298 936
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°3	115 115 946	95 590 171	95 590 171	11 200 876
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°5	129 034 546	0	0	0
Commissions Agences Immobilières	29 000 000	24 854 441	24 854 441	0
Frais Divers	70 326 777	74 143 724	74 172 629	2 952 002
Fonctionnement Ouvrages Achevés	131 144 692	176 333 648	174 534 445	16 860 493
7-Frais Divers	5 710 988 719	3 633 749 618	3 631 979 682	251 683 123
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre Groupe Scolaire n°1	46 805 432	46 805 432	46 805 432	0
Contrôle Technique	5 541 238	5 541 238	5 541 238	0
OPC Groupe Scolaire n°1	3 980 000	3 980 000	3 980 000	0
Tirages et Publicités	549 168	549 168	549 168	0
Géomètre	290 000	290 000	290 000	0
Etudes de Sols	1 754 176	1 754 176	1 754 176	0
Etudes Diverses	867 721	867 721	867 721	0
Travaux d'Infrastructure Groupe Scolaire n°1	118 820 535	118 820 535	118 820 535	0
Travaux Construction Groupe Scolaire n°1	404 938 440	404 938 440	404 938 440	0
Raccordements Extérieurs	2 376 979	2 376 979	2 376 979	0
Autres Travaux	103 100	103 100	103 100	0
Assurances Construction	0	0	0	0
Frais Financiers	2 438 574	2 064 993	2 064 993	101 871
Frais Divers	2 317 597	2 317 597	2 317 597	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire n°1	0	0	0	0
DSM-2101- Premier Groupe Scolaire	581 932 950	591 609 379	591 609 379	101 871
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre	48 840 003	48 840 003	48 840 003	0
Contrôle Technique	3 862 692	3 925 718	3 925 718	0
OPC	0	0	0	0
Tirages et Publicités	392 101	392 101	392 101	0
Géomètre	570 000	570 000	570 000	0
Etudes de Sols	1 835 000	1 835 000	1 835 000	0
Divers et Imprévus sur Etudes	0	0	0	0
Travaux Terrassements	42 350 345	42 350 345	42 376 595	0
Travaux Construction-Bâtiment-VRD	552 243 862	552 243 862	552 154 579	0
Raccordements Extérieurs	2 979 744	2 979 744	2 979 744	0
Autres Travaux	0	0	0	0
Espace Verts	9 214 450	9 214 450	9 214 450	0
Rémunération Secal Opérateur	0	0	0	0
Frais Financiers	1 114 750	1 114 750	1 114 750	0
Frais Divers	169 903	169 903	169 903	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSM-2102- Deuxième Groupe Scolaire	654 772 838	664 835 876	664 772 843	6
Mise en Etat des Sols	8 727 634	8 727 634	8 727 634	0
Assistant a Maître d'Ouvrage	5 312 099	5 312 099	5 312 099	0
Contrôle Technique-Coordination SPS	20 000 000	13 611 002	13 611 002	1 885 795
Tirages et Publicités	3 002 574	2 726 437	2 726 437	38 592

Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)

Montants exprimés en XPF

Libellé	Budget	Facturé	Règle	Mouvement année
Géomètre	914 108	790 000	790 000	0
Etudes de Sols	4 500 000	3 928 476	3 928 476	0
Etudes Diverses	11 327 778	11 327 778	11 327 778	0
Travaux Construction Station d'Épuration	4 212 937 384	3 678 889 965	3 595 742 567	225 639 384
Travaux Relogement Spanc	220 937 269	221 097 029	219 638 848	1 963 062
Raccordements Extérieurs	10 379 282	10 379 282	10 379 282	0
Autres Travaux Station d'Épuration	50 000 000	36 208 205	36 208 205	21 306
Assurances Construction	510 985	773 855	773 855	262 870
Tss sur Part Panda et Ville	0	0	0	0
Tss sur Part Ville de Dumbéa	0	0	0	0
Frais Financiers	619 843	6 282 489	6 282 489	4 976 907
Frais Divers	270 935	345 615	345 615	74 680
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2103-Step	4 549 437 931	4 000 309 866	3 915 794 267	234 862 596
Frais sur Acquisitions	0	0	0	0
Maîtrise d'Œuvre	1 758 994	1 964 875	1 964 875	0
Contrôle Technique	130 000	130 000	130 000	0
Tirages et Publicités	70 632	70 632	70 632	0
Travaux Bâtiments	16 818 354	16 612 294	16 612 294	0
Raccordements Extérieurs	0	0	0	0
Autres Travaux	145 556	145 556	145 556	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2104-Locaux de la Secol	18 923 536	18 923 357	18 923 357	0
Tirages et Publicités	35 640	35 640	35 640	0
Travaux d'Infrastructure	13 483 904	13 483 937	13 483 937	0
Travaux Construction Groupe Scolaire Provisoire	75 592 981	75 592 981	75 592 981	0
DSm-2105-Groupe Scolaire Provisoire	89 112 525	89 112 558	89 112 558	0
Concours	3 150 000	3 150 000	3 150 000	0
Maîtrise d'Œuvre	57 063 101	58 356 256	58 356 256	1 293 155
Contrôle Technique	3 598 370	3 598 370	3 598 370	0
OPC	3 536 152	3 536 152	3 536 152	0
Tirages et Publicités	233 433	233 433	273 123	0
Géomètre	320 000	320 000	320 000	0
Etudes de Sols	1 995 000	1 995 000	1 995 000	0
Etudes Diverses	226 821	226 821	226 821	0
Coordonnateur CSPS	0	0	0	0
Travaux d'Infrastructure	10 000	10 000	10 000	0
Travaux Bâtiments	575 488 785	580 638 737	575 488 785	0
Raccordements Extérieurs	1 232 903	1 232 903	1 232 903	0
Assurances Construction	9 018 854	9 018 854	9 018 854	0
Frais Financiers	1 162 143	1 122 109	1 122 109	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2106-Troisième Groupe Scolaire	657 035 562	663 438 635	658 328 373	1 293 155
Concours	3 200 000	3 200 000	3 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre	60 000 000	0	0	0
Contrôle Technique	3 600 000	0	0	0
OPC	3 550 000	0	0	0
Tirages et Publicités	235 000	0	0	0
Géomètre	320 000	0	0	0
Etudes de Sols	2 000 000	0	0	0
Etudes Diverses	600 000	0	0	0
Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)				Montants exprimés en XPF
Libellé	Budget	Facturé	Règle	Mouvement année
Travaux Bâtiments	590 000 000	0	0	0
Raccordements Extérieurs	1 250 000	0	0	0
Assurances Construction	9 000 000	0	0	0
Frais Divers	5 000 000	0	0	0
Provision pour Imprévus	13 245 000	0	0	0
DSm-2108-Cinquième Groupe Scolaire	692 000 000	3 200 000	3 200 000	0
TOTAL DEPENSES	43 758 035 833	34 406 540 843	34 298 529 751	921 761 006

Trésorerie engagée nette

0
(100,00%)-944 636 454
(102,82%)-1 183 184 903
(103,57%)60 588 372
(93,83%)

Dumbéa-sur-mer, ZAC destinée au tout logement comme le prévoyait son dossier de création, est devenue par l'ambition portée, le moteur d'un véritable développement économique de l'agglomération du territoire contribuant à la création de plus de 1500 emplois dont 1000 uniquement sur les trois polarités imaginées sur DSM. Cependant, le blocage persistant depuis 2018 des derniers secteurs restant à aménager (Cap Apogoti et suivants) fait peser un risque très important à l'opération et aux finances de la collectivité provinciale.

Les impacts sont déjà forts avec notamment des conséquences sur la dynamique de l'opération :

- un stock marginal de foncier à commercialiser (uniquement 28 fonciers en stock pour 754 vendus) ;
- une incapacité financière à assumer en l'état de nouveaux équipements publics ;
- de nouvelles négociations financières indispensables avec les bailleurs de fonds avant les échéances de 2024.

La limite des procédures juridiques de référé a été atteinte début 2022, ce qui oblige à s'appuyer uniquement sur une nouvelle procédure sur le fond qui est engagée avec la volonté de sécuriser définitivement la propriété foncière de l'aménageur sur l'ensemble du secteur 5.

Si les procédures juridiques renvoient à deux ans les meilleures perspectives, la province Sud avec l'appui de son concessionnaire est mobilisée sur des actions à court terme pour trouver des réponses aux trois niveaux clés : opérationnel, coutumier et politique. Son implication est également forte afin de permettre une remise en route de la mécanique de travaux de viabilisation et de commercialisation des prochains secteurs. A défaut de solutions, les conséquences seront majeures avec des échéances bancaires insurmontables en l'état dès la fin 2024.

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