



N° 97357-2023/3-ACTS/DAEM

Date du : 2 juin 2023

Rapport de présentation

OBJET : Projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2022 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) la réalisation 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 2022 sont récapitulés dans le tableau suivant, établi sur la base des éléments du CRAC transmis par la SECAL au 31 mai 2023 :

Concernant les recettes :

Libellé	RECETTES			
	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 Echangeur Erudits	387 000 000	399 500 000	387 000 000	0
Participations Concédant	5 836 783 000	3 681 500 000	3 681 500 000	419 000 000
Participations Lotisist 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 Médipole	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 Csstr	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	922 000 000	922 000 000	322 000 000
Participation Ville de Dumbéa-Station d'Épuration	1 430 240 000	1 006 073 792	980 000 000	0
Participation Smtu Voie Sud	175 750 000	175 750 000	175 750 000	0
2-Participations	12 515 762 484	9 425 813 276	9 377 239 484	741 000 000
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	2 622 169 000	2 642 418 672	2 619 718 671	62 700 000
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	3 456 120 000	2 871 630 024	2 849 603 024	79 900 000
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	3 841 650 000	3 584 590 126	3 516 849 509	308 900 000
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	2 752 000 000	200 000 000	200 000 000	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 5	0	106 000 000	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 5	16 096 129 000	2 827 974 796	2 750 374 796	107 000 000
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	31 694 807 805	15 159 353 423	14 863 285 805	558 500 000
Produits Divers	342 314 013	357 648 495	342 154 572	0
Produits Financiers	22 400 696	22 327 851	22 327 851	0
Rétrocession Défisicalisation	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	6 903 000	6 953 000	6 953 000	50 000
Cautions	0	24 329 380	22 303 046	-2 142 334
4-Autres Produits	371 617 709	411 258 726	393 738 469	-2 092 334
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	0	0	-82 500 000
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°3	0	166 250 000	166 250 000	-83 125 000
Emprunts	0	9 252 858 972	9 252 858 972	0
Acomptes	0	2 645 000	2 995 000	-11 660 000
Emprunt Bnp Gs1	0	120 610 478	120 610 478	-56 489 306
5-Trésorerie	0	9 542 364 450	9 542 714 450	-233 774 306
TOTAL RECETTES	44 584 187 998	34 540 789 875	34 178 978 209	1 063 633 360

Concernant les dépenses :

Libellé	DEPENSES			
	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	85 981 000	76 606 854	76 606 854	976 370
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	4 505 674 657	4 496 300 511	4 496 300 511	976 370
Urbaniste	148 487 000	136 862 032	136 862 032	665 000
Maîtrise d'Œuvre Superstructures	0	0	0	0
Tirages et Publicités	1 816 000	1 346 543	1 281 215	640 012
Communication	158 147 000	157 300 535	155 286 898	1 339 800
Maîtrise d'Oeuvre Infra	1 072 276 000	952 779 370	952 779 370	7 662 332
2-Etudes	1 380 726 000	1 248 288 480	1 246 209 515	10 307 144
Secteur 1	2 664 602 000	2 646 998 364	2 642 023 865	1 720 920
Secteur 2	2 059 836 000	1 800 271 907	1 801 217 932	602 894
Secteur 3	3 401 940 000	3 350 899 488	3 348 603 801	45 352 016
Secteur 4	553 449 000	57 787 121	57 343 142	1 391 875
Secteur 5	5 201 071 000	1 683 226 149	1 669 951 656	243 031 566
Echangeurs	2 275 472 000	2 275 546 380	2 275 546 380	74 774
Médipôle	74 080 187	74 080 187	74 080 187	0
Déplacement Ligne HT	942 685 033	942 685 033	942 685 033	0
Voie Sud	2 617 105 000	2 458 768 358	2 458 624 608	116 519 930
Travaux d'Infrastructure	0	0	0	0
Aménagement Espaces Publics	196 019 926	183 110 389	183 110 389	2 976 720
Environnement	183 731 000	146 062 110	141 765 329	3 933 000
Divers Travaux Infrastructure	765 944 000	765 961 383	765 961 383	17 010
3-Travaux d'Infra	20 935 935 146	16 385 396 869	16 360 913 705	415 620 705
Divers Travaux Aménagement Public	25 098 000	14 936 535	14 936 535	1 033 053
4-Travaux VRD	25 098 000	14 936 535	14 936 535	1 033 053
Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
4-Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
Equipements Publics (Hors Gs1 à 5)	825 684 000	544 723 751	565 473 932	28 870 889
Travaux d'Entretien sur Espaces non Rétrocédés et Terrains nc	251 083 000	177 048 336	174 650 177	13 430 018
5-Travaux	1 076 767 000	721 772 087	740 124 109	42 300 907
Rémunération Secal Opérateur	1 810 613 000	1 107 261 131	1 101 844 465	65 000 000
Rémunération Secal Commercialisation	917 460 000	428 948 380	429 358 214	27 161 988
6-Frais Généraux	2 728 073 000	1 536 209 511	1 531 202 679	92 161 988
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	1 112 523 660	1 112 523 660	65 313 372
Intérêts Emprunt Afd	0	0	0	0
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°2	216 524 054	191 396 152	191 396 152	1 918 013
Frais Financiers Court Terme	675 084 000	405 812 402	405 812 971	37 519 991
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°1	175 050 138	169 509 266	169 509 266	6 586 414
Intérêts Emprunt CDC n°1177859 26,1 M€	1 099 571 860	595 585 126	595 585 126	34 260 143
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr1 4,5 M€	301 533 992	208 049 044	208 049 044	13 666 196
Intérêts Emprunt CDC 2016 2,5 Md€	671 193 214	194 069 196	194 069 196	25 373 548
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr2 4 M€	310 166 469	210 541 243	210 541 243	14 441 654
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr3 4 M€	325 833 413	204 764 091	204 764 091	14 298 936
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°3	115 115 946	103 598 386	103 598 389	8 008 218
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°5	129 034 546	0	0	0
Commissions Agences Immobilières	24 854 441	24 854 441	24 854 441	0
Frais Divers	114 978 000	78 990 486	78 928 602	4 755 973
Fonctionnement Ouvrages Achevés	191 458 000	184 973 253	183 875 983	9 341 538
7-Frais Divers	6 033 448 312	3 868 622 467	3 867 463 885	235 483 996

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	2 466 614	2 150 105	2 150 105	85 112
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	592 011 000	591 694 491	591 694 491	85 112
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	3 925 718	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	664 835 876	664 835 876	664 772 843	0
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	18 000 000	13 668 939	13 668 939	57 937
Tirages et Publicités	3 002 574	2 726 437	2 726 437	0
Géomètre	790 000	790 000	790 000	0
Etudes de Sols	3 928 476	3 928 476	3 928 476	0
Etudes Diverses	11 327 778	11 327 778	11 327 778	0
Travaux Construction Station d'Epuration	4 212 937 384	3 683 887 193	3 682 742 938	87 000 371
Travaux Relogement Spanc	221 425 779	221 425 779	221 097 029	1 458 181
Raccordements Extérieurs	10 379 282	10 379 282	10 379 282	0
Autres Travaux Station d'Epuration	48 016 904	36 208 205	36 208 205	0
Assurances Construction	1 063 685	1 063 685	1 063 685	289 830
Tss sur Part Panda et Ville	0	0	0	0
Tss sur Part Ville de Dumbéa	0	0	0	0
Frais Financiers	14 307 626	14 307 626	14 307 626	8 025 137
Frais Divers	347 020	347 020	347 020	1 405
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2103-Step	4 559 566 241	4 014 100 153	4 012 627 148	96 832 861

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 Secal	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	0
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	576 781 223	580 638 737	577 045 648	1 556 863
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	658 328 000	663 438 635	659 885 236	1 556 863
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
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	44 858 021 471	35 214 353 708	35 194 888 750	896 358 999
Trésorerie engagée nette	-273 833 473 (100,61%)	-673 563 833 (101,95%)	-1 015 910 542 (102,97%)	167 274 361 (84,27%)

La ZAC de Dumbéa-sur-mer est une opération d'aménagement créée en 2007 dont l'objectif initial était de réaliser de nouveaux quartiers équipés, idéalement situés dans l'agglomération, permettant de répondre à une problématique croissante de logements.

A ce jour, la ZAC de Dumbéa-sur-mer est devenue un morceau de ville moderne et dynamique dont les infrastructures et les équipements bénéficient directement à la population, puisqu'elle accueille désormais près de 3600 logements à la fois diversifiés et récents, deux pôles économiques importants totalisant 80 000 m² de commerces et services générant de nombreux emplois, et des équipements structurants dans plusieurs domaines (santé, éducation, social, sécurité, culte...).

Cependant, la ZAC de Dumbéa-sur-mer fait face depuis 2018 au blocage foncier du secteur 5 restant à aménager ce qui engendre des conséquences opérationnelles et économiques :

- Un stock très faible de fonciers restant à commercialiser (24 lots à fin 2022) ;
- Une participation provinciale importante (419 millions de francs CFP en 2022) ;
- Un retard dans la perception des recettes commerciales sur les secteurs suivants à aménager ;
- Un rapprochement critique des échéances de remboursement des emprunts souscrits auprès de l'Agence Française de Développement et de la Banque des Territoires, et ce alors que des dépenses importantes sont à prévoir sur les années à venir pour la réalisation des travaux d'aménagement du secteur 5.

En 2022, des travaux d'aménagement ont néanmoins pu être engagés sur une petite portion du secteur 5 (1^{ère} tranche de Cap Apogoti) avec pour objectif de commercialiser 78 lots à fin 2023.

En outre et concomitamment aux actions en justice visant le déblocage du site, des négociations avec le GDPL Taku et les autorités coutumières ont permis d'aboutir à la signature d'un protocole le 2 mars 2023 prévoyant la libération du site par les occupants en contrepartie de l'attribution de certains terrains.

Ainsi les principaux enjeux à court terme pour la province Sud et son concessionnaire pour la ZAC de Dumbéa-sur-mer sont :

- De s'assurer du respect du protocole d'accord par les signataires ;
- De s'assurer de la restructuration des remboursements d'emprunts dans le temps avec les organismes financiers prêteurs ;
- De s'assurer de la réussite de la commercialisation des futurs lots des secteurs restants à aménager, à commencer par la 1^{ère} tranche de Cap Apogoti ;
- De s'assurer de la modification de la ZAC pour adapter le projet et le programme en fonction des dernières projections socio-économiques, des capacités financières réduites, et des défis en termes de qualité de vie et d'environnement.

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