

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

Courriel :  
daji.contact@province-  
sud.nc

affaire suivie par  
Jean-Philippe Dinh

N° 167985-2023/1-  
ISP/DAJI

ANNÉE 2023  
N° 40-2023/RAP-COM

**RAPPORT**  
**des commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine et de l'habitat, de**  
**l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT)**  
**du jeudi 31 août 2023**

Le **jeudi 31 août 2023 à 14 heures 20**, les commissions conjointes 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 sous la présidence de M. Philippe Michel, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 97321-2023/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2022 de la zone d'aménagement concerté PANDA – *délibération APS* ;
- **rapport n° 97357-2023/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2022 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-Mer – *délibération APS*.

**Présents :**

**Membres de la commission BFP :**

M. Guy-Olivier Cuenot, M. Philippe Michel, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap.

**Membres de la commission HUAT :**

Mme Muriel Malfar-Pauga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

**Absents :**

**Membres de la commission HUAT :**

Mme Amandine Darras (excusée), M. Jean Kays et M. Alesio Saliga.

**Procurations\* :**

**Membres de la commission BFP :**

M. Jean-Gabriel Favreau donne procuration à M. Julien Tran Ap ;  
M. Briec Frogier donne procuration à Mme Françoise Suve.

**Membre de la commission HUAT :**

M. Lionnel Brinon donne procuration à Mme Françoise Suve.

*\*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 4 membres présents et 4 membres absents ou représentés pour la commission HUAT.

**Participaient également en leur qualité de conseillers :**

Mme Nina Julié, M. Lionel Paagalua, Mme Marie-Line Sakilia, Mme Christiane Saridjan-Verger, et Mme Aniseta Tufele.

**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.

**L'administration était représentée par :**

M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint en charge du pôle développement et épanouissement de la personne (SGA-DEP) ;

Ainsi que par :

Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

M. Jean-Pierre Breymand, directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens (DAEM) ;

M. Jean-Philippe Dinh, chef de service adjoint du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

M. Franck Ladrech, directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens (DAEM) ;

M. Raphaël Larvor, directeur du développement économique et du tourisme (DDET) ;

Mme Laëtitia Olivier, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;

M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI).

**Participaient également en leur qualité d'intervenants extérieurs :**

M. Christophe Archambault, directeur général de la SECAL ;

Mme Delphine Ballois, chef de projets à la SECAL ;

M. Frédéric Jean, chef de projets à la SECAL.

**Projets de texte inscrits à l'ordre du jour**

- **Rapport n° 97321-2023/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2022 de la zone d'aménagement concerté PANDA – *délibération APS*.

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) la réalisation 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 ce traité de concession, prévoit que le concessionnaire adresse pour examen au concédant, 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 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 :

RECETTES				
Libellé	Budget	Facture	Réglé	Mouvement année
Appels de Fonds	0	3 278 520	2 574 384	459 573
Subventions	9 858 000	7 859 749	7 859 749	116 550
1-Subventions	9 858 000	11 138 269	10 434 133	576 123
Participations Concédant	2 466 324 053	950 000 000	950 000 000	200 000 000
Participations Ville	0	0	0	0
Participations Dumbea sur Mer	710 000 000	710 000 000	710 000 000	0
2-Participations	3 176 324 053	1 660 000 000	1 660 000 000	200 000 000
Cessions Lots Activité Tranche 1	1 221 420 911	1 203 970 911	1 203 920 911	11 500 000
Cessions Lots Activités Tranche 2	4 963 976 000	4 527 227 433	4 504 862 433	24 500 000
Cessions Lots Activités Tranche 3	3 252 404 000	1 418 275 000	1 342 175 000	356 200 000
Cessions Lots Activités Tranche 4	61 943 000	0	0	0
Cessions Lots Habitation Tranches 1 & 2	1 884 642 000	761 696 500	761 642 000	0
Cessions Lots Activités Tranches 5	1 307 592 000	0	0	0
Cessions Lots Habitation Tranches 3,4 & 5	6 478 925 500	0	0	0
3-Cessions	19 170 903 411	7 911 169 844	7 812 600 344	392 200 000
Remboursements Concessionnaires	63 653 648	103 538 322	63 653 648	0
Produits Financiers	34 222 138	34 222 138	34 222 138	0
Autres Produits	106 979 047	53 702 047	49 022 047	6 000 000
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	5 993 800	5 656 300	5 596 300	-397 500
Cautions	25 707 000	37 872 081	31 462 081	1 675 000
4-Autres Produits	236 555 633	234 990 888	183 956 214	7 277 500
Emprunts	0	6 177 532 838	6 177 533 338	596 658 711
Acomptes	0	1 450 000	2 775 000	675 000
Nouvel Emprunt Afd 1,4 Mdf	0	0	0	0
5-Trésorerie	0	6 178 982 838	6 180 308 338	597 333 711
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>22 593 641 097</b>	<b>15 996 281 839</b>	<b>15 847 299 029</b>	<b>1 197 387 334</b>

## Concernant les dépenses :

DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Etudes de Sols	35 127 000	22 126 619	22 126 619	0
Géomètre	62 107 000	38 978 938	38 897 438	1 790 900
Etudes d'Impact	6 286 000	4 786 000	4 786 000	0
Urbaniste	99 691 000	86 794 729	86 794 729	9 603 488
Divers Préliminaire	0	0	0	0
0-Préliminaire	203 211 000	152 686 286	152 604 786	11 394 388
Acquisitions Foncières	3 189 776 842	3 189 776 842	3 189 776 842	0
Frais sur Acquisitions	15 457 879	15 457 879	15 457 879	0
1-Foncier	3 205 234 721	3 205 234 721	3 205 234 721	0
Maîtrise d'Oeuvre	638 172 000	472 944 541	471 439 291	25 268 560
Tirages et Publicités	72 867 136	40 914 606	40 768 061	1 400 925
Etudes Diverses	81 534 397	83 648 033	83 636 783	6 102 386
Maîtrise d'Oeuvre Divers	5 406 154	2 406 154	2 406 154	0
2-Etudes	797 979 687	599 913 334	598 250 289	32 771 871
Travaux T1	1 754 619 235	1 754 679 235	1 754 679 235	60 000
Travaux T2	2 944 999 407	2 927 391 101	2 921 682 029	1 022 576
Travaux T2.3 & 3	1 691 815 604	1 851 709 170	1 840 038 071	148 222 467
Travaux T3.1 Activités Résidentiels	1 284 556 000	0	0	0
Travaux T4.1 et T4.2 Activités Résidentiels	1 428 884 000	0	0	0
Travaux T5.1 et T5.2 Activités Résidentiels	669 810 000	0	0	0
Travaux Voie de Liaison Résidentielle	490 000 000	0	0	0

Libellé	Budget	Facture	Règle	Mouvement année
Travaux T4-1	2 202 900	2 202 900	2 202 900	0
Signalétique, Paysagement	49 991 554	47 820 154	47 820 154	328 600
Travaux Remblaiement	17 901 998	17 901 998	17 901 998	0
Travaux Activité Résidentiels	0	0	0	0
Divers Travaux VRD	199 775 545	143 752 085	143 295 780	9 520 235
<b>4- Travaux VRD</b>	<b>10 534 556 243</b>	<b>6 745 456 643</b>	<b>6 727 620 167</b>	<b>159 153 678</b>
Travaux Echangeur et Réservoir	1 151 612 325	1 152 875 486	1 151 612 325	0
Groupe Scolaire	0	0	0	0
Autres Superstructures	0	0	0	0
Divers Travaux Infrastructure	0	0	0	0
Participation Station d'Épuration Koutio	1 455 000 000	922 000 000	922 000 000	322 000 000
<b>5- Travaux</b>	<b>2 606 612 325</b>	<b>2 074 875 486</b>	<b>2 073 612 325</b>	<b>322 000 000</b>
Rémunération Secal Opérateur	1 273 367 746	787 534 413	783 367 747	50 000 000
Rémunération Secal Commercialisateur	808 265 483	459 364 009	458 807 076	20 352 789
<b>6- Frais Généraux</b>	<b>2 081 633 229</b>	<b>1 246 898 423</b>	<b>1 242 174 823</b>	<b>70 352 789</b>
Frais Financiers Emprunt CDC Fayard	619 032 230	345 049 629	345 049 629	18 770 883
Frais Financiers	2 350 319 622	1 321 846 298	1 321 846 298	75 047 125
Frais Divers	87 848 320	115 428 110	110 957 230	23 109 099
Tss Régul 4--> 5%	0	0	0	0
Tss	0	0	0	0
<b>7- Frais Divers</b>	<b>3 057 200 172</b>	<b>1 782 324 037</b>	<b>1 777 853 157</b>	<b>116 927 107</b>
Etudes de Sols	2 877 000	2 877 000	2 877 000	0
Géomètre	610 250	610 250	610 250	0
Etudes d'Impact	13 235 250	13 235 250	13 235 250	0
Maîtrise d'Œuvre	7 892 010	7 892 010	7 892 010	0
Tirages et Publicités	722 360	722 360	722 360	0
Etudes Diverses	1 602 494	1 602 494	1 602 494	0
Travaux Station d'Épuration Panda	80 262 055	80 262 055	80 262 055	0
Frais Divers	12 200	12 200	12 200	0
<b>ZAC de Panda-1801 Step</b>	<b>107 213 619</b>	<b>107 213 619</b>	<b>107 213 619</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>22 593 640 996</b>	<b>15 914 602 548</b>	<b>15 884 563 887</b>	<b>712 600 033</b>
Trésorerie engagée nette	101 (100,00%)	81 679 291 (99,49%)	-37 264 858 (100,24%)	484 787 301 (59,51%)

La ZAC PANDA est une opération d'aménagement créée en 2003 dont l'objectif initial était de réaliser de nouveaux quartiers équipés à vocation mixte résidentielle-activité permettant de répondre à une problématique croissante de logements et d'accueil d'entreprises dans l'agglomération. Les années suivantes, la ZAC a été modifiée à plusieurs reprises pour réorienter la zone sur une vocation exclusive d'activité. Elle est ainsi devenue un pôle économique dynamique accueillant de nombreuses entreprises diversifiées dans les secteurs artisanal, industriel, et commercial.

Cependant, le contexte socio-économique moins favorable de ces dernières années et le blocage du secteur 5 sur la ZAC de Dumbéa-sur-mer ont amené la province Sud et son concessionnaire à mener une nouvelle modification de ZAC, approuvée en février 2023, qui réoriente les futures tranches à réaliser sur une vocation mixte résidentielle-activité. Ce sont ainsi 299 lots résidentiels et 45 lots d'activités, dont un cœur de quartier, qui vont être créés dans les années à venir.

En parallèle, un refinancement de l'opération d'aménagement finalisé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (rééchelonnement du remboursement des emprunts et contractualisation d'un nouvel emprunt de 597 millions de francs CFP auprès de l'Agence Française de Développement) a permis d'oxygéner la trésorerie de l'opération permettant la poursuite des travaux d'aménagement des futures tranches.

Ainsi, les principaux enjeux à court terme pour la province Sud et son concessionnaire pour la ZAC PANDA sont :

- de s'assurer que les travaux d'aménagement des futures tranches sont réalisés dans les budgets et délais prévisionnels, à commencer par ceux de la tranche 3 démarrés en mai 2023 (105 lots résidentiels et 25 lots d'activités) ;
- de maintenir un niveau de recettes commerciales suffisant sur les années 2023 et 2024 en s'appuyant sur un stock très faible de fonciers (24 lots pour une valeur prévisionnelle de 1 234 MF), et ce en attendant la commercialisation de la tranche 3 ;
- de porter une réflexion sur l'identité et la qualité du futur cœur de quartier, dont le marché de maîtrise d'œuvre doit être engagé en 2023.

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

\*\*\*

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

\*\*\*

*Dans la discussion générale, Mme Julié a partagé le fait que des facteurs tels que l'absence de croissance démographique ou la hausse des taux d'intérêt des prêts affectent le rythme de développement de l'opération. Selon elle, il est probable que de nombreuses personnes n'aient pas donné suite à leur compromis de vente dû à l'augmentation des taux d'intérêt. Elle a ensuite souhaité savoir s'il existe des entreprises co-contractantes de la SECAL en difficulté ou proche de déposer le bilan. En réponse, M. Archambault a fait part de pertes au niveau des projets car les personnes qui prévoyaient des taux d'intérêt à 3 % se retrouvent désormais avec des taux à 5 voire 6 %. Il a ensuite convenu que les entreprises sous-traitantes dans le secteur du BTP font face à certaines difficultés, notamment l'accroissement des traites avec la sortie des prêts garantis par l'État (PGE). Celles-ci sollicitent d'ailleurs une accélération des paiements et la SECAL reste très vigilante sur ce point en veillant à ce que les sociétés soient payées en moins de quinze jours. Enfin, il a indiqué que les chiffres commerciaux sont globalement bons sur la zone d'aménagement concertée de Dumbéa sur mer (ZAC DSM) avec de gros projets qui n'existaient pas auparavant. Néanmoins, il a constaté une évolution sur la zone avec des entreprises qui commencent à fermer sur la centralité d'Apogoti.*

*Suite à ces propos, Mme Julié a demandé une note comprenant des éléments concrets faisant état des difficultés auxquelles font face les entreprises et les particuliers sur la ZAC. En effet, elle a précisé que ces informations pourraient être présentés par les élus calédoniens dans le cadre des discussions prévues à Paris avec l'État afin de sensibiliser ce dernier sur la situation économique du territoire. M. Archambault a alors confirmé qu'une note sera produite et a également proposé de solliciter le Mouvement des Entreprises de Nouvelle-Calédonie (MEDEF NC) et la Fédération Calédonienne du Bâtiment et des Travaux Publics (FCBTP).*

*Au sujet des emprunts, M. Blaise a expliqué que les dépôts de la clientèle sur le compte des banques ne permettent pas de contrebalancer les crédits qu'elles octroient. Leurs besoins sont habituellement couverts par leur maison-mère mais cela n'est plus suffisant. De surcroît, les banques sont également soumises à des règles nationales de ratios de solvabilité et de liquidité. Elles ne peuvent donc plus remplir leurs objectifs de production commerciale. Ainsi, il est nécessaire de négocier avec l'État afin que l'Institut d'Émission d'Outre-Mer (IEOM) soit autorisé à élargir les lignes de financement pour répondre à un besoin d'environ 100 milliards de francs CFP, de la même manière que lors de la crise sanitaire en 2022. En complément, M. Blaise a soulevé les problèmes que rencontrent le secteur public liés au financement de la Caisse Locale de Retraites (CLR), du Régime Unifié d'Assurance Maladie et Maternité (RUAMM) ou des hôpitaux. Cette situation pourrait provoquer un effet domino dans le secteur privé déjà affecté par un manque de financement des entreprises.*

*En outre, Mme Tiéoué s'est interrogée sur l'impact du développement de la ZAC DSM notamment sur la ville de Nouméa. M. Archambault a présenté les effets induits par le développement des deux ZAC. En effet, la province Sud et la SECAL ont investi 75 milliards de francs CFP pour les ZAC DSM et Panda. Il est estimé que l'effet de levier multiplierait les gains par trois voire quatre, ce qui représenterait une création de 4000 à 5000 emplois et des investissements de l'ordre de 250 à 300 milliards de francs CFP dans l'économie calédonienne d'ici vingt ans. La SECAL travaille d'ailleurs avec l'École de Gestion et de Commerce du Pacifique Sud afin d'affiner ces estimations. Il a souligné que la ZAC DSM qui était vue comme une cité-dortoir est désormais considérée comme un espace dynamique, mature et attractif avec une cohérence entre le logement social et le logement mixte. M. Archambault a ajouté que tous les grands investisseurs et promoteurs calédoniens s'implantent aujourd'hui sur les deux ZAC, ce qui n'était pas le cas il y a cinq ans.*

*Enfin, Mme Malfar-Pauga a mis en avant des problèmes de délinquance ainsi qu'une part très importante de logements sociaux sur la ZAC DSM. Elle a alors souhaité que des améliorations puissent être réalisées à l'avenir sur les deux ZAC en prenant en considération les besoins en infrastructures et en apportant plus de mixité sociale au niveau des logements, et ce, pour le bien-vivre des habitants.*

\*\*\*

### **Examen du projet de délibération :**

Article 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. Briec Frogier, M. Philippe Michel, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap).**

#### **Commission HUAT :**

**Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionel Brinon, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).**

\*\*\*

- **Rapport n° 97357-2023/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2022 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-Mer – *délibération APS*.

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<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 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 :**

RECETTES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
<b>1-Subventions</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
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 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 Csr	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
<b>2-Participations</b>	<b>12 515 762 494</b>	<b>9 425 813 276</b>	<b>9 377 239 494</b>	<b>741 000 000</b>
Appels de Fonds	0	0	0	0
<b>3-Autres Produits</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 à Construire	0	0	0	0
<b>3-Cessions</b>	<b>31 694 807 805</b>	<b>15 159 353 423</b>	<b>14 863 285 805</b>	<b>558 500 000</b>
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 Défiscalisation	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventiionnelles	6 903 000	6 953 000	6 953 000	50 000
Cautions	0	24 329 380	22 303 046	-2 142 334
<b>4-Autres Produits</b>	<b>371 617 709</b>	<b>411 258 726</b>	<b>393 738 469</b>	<b>-2 092 334</b>
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
<b>5-Trésorerie</b>	<b>0</b>	<b>9 542 364 450</b>	<b>9 542 714 450</b>	<b>-233 774 305</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>44 594 187 956</b>	<b>34 540 789 575</b>	<b>34 174 970 209</b>	<b>1 653 653 366</b>

Concernant les dépenses :

## DEPENSES

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Divers Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	0
<b>0-Préliminaire</b>	<b>120 609 783</b>	<b>120 609 783</b>	<b>120 609 783</b>	<b>0</b>
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
<b>1-Foncier</b>	<b>4 505 674 657</b>	<b>4 495 300 511</b>	<b>4 496 300 511</b>	<b>976 370</b>
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'Œuvre Infra	1 072 276 000	952 779 370	952 779 370	7 662 332
<b>2-Etudes</b>	<b>1 380 726 000</b>	<b>1 248 288 480</b>	<b>1 246 209 515</b>	<b>10 307 144</b>
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
<b>3-Travaux d'Infra</b>	<b>20 935 935 146</b>	<b>16 385 396 869</b>	<b>16 360 913 705</b>	<b>415 620 705</b>
Divers Travaux Aménagement Public	25 098 000	14 936 535	14 936 535	1 033 053
<b>4-Travaux VRD</b>	<b>25 098 000</b>	<b>14 936 535</b>	<b>14 936 535</b>	<b>1 033 053</b>
Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
<b>4-Travaux VRD sur Panda</b>	<b>776 912 395</b>	<b>776 912 395</b>	<b>776 912 395</b>	<b>0</b>
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
<b>5-Travaux</b>	<b>1 076 767 000</b>	<b>721 772 087</b>	<b>740 124 109</b>	<b>42 300 907</b>
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
<b>6-Frais Généraux</b>	<b>2 728 073 000</b>	<b>1 536 209 511</b>	<b>1 531 202 679</b>	<b>92 161 988</b>
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
<b>7-Frais Divers</b>	<b>6 033 448 312</b>	<b>3 868 622 467</b>	<b>3 867 463 885</b>	<b>235 483 996</b>

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
<b>DSm-2101-Premier Groupe Scolaire</b>	<b>592 011 000</b>	<b>591 694 491</b>	<b>591 694 491</b>	<b>85 112</b>
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
<b>DSm-2102-Deuxième Groupe Scolaire</b>	<b>664 835 876</b>	<b>664 835 876</b>	<b>664 772 843</b>	<b>0</b>
Mise en Etat des Sols	8 727 634	8 727 634	8 727 634	0
Assistant a Maitre 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
<b>DSm-2103-Step</b>	<b>4 559 566 241</b>	<b>4 014 100 153</b>	<b>4 012 627 148</b>	<b>96 832 861</b>
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
<b>DSm-2104-Locaux de la Secal</b>	<b>18 923 536</b>	<b>18 923 357</b>	<b>18 923 357</b>	<b>0</b>

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
<b>DSm-2105-Groupe Scolaire Provisoire</b>	<b>89 112 525</b>	<b>89 112 558</b>	<b>89 112 558</b>	<b>0</b>
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
<b>DSm-2106-Troisième Groupe Scolaire</b>	<b>658 328 000</b>	<b>663 438 635</b>	<b>659 885 236</b>	<b>1 556 863</b>
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
<b>DSm-2108-Cinquième Groupe Scolaire</b>	<b>692 000 000</b>	<b>3 200 000</b>	<b>3 200 000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>44 858 021 471</b>	<b>35 214 353 708</b>	<b>35 194 888 750</b>	<b>896 358 999</b>
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 m<sup>2</sup> 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<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> 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.

\*\*\*

*Les conseillers n'ont formulé aucune observation dans la discussion générale.*

\*\*\*

#### **Examen du projet de délibération :**

Article 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. Briec Frogier, M. Philippe Michel, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué 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 Muriel Malfar-Pauga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).**

\*\*\*

L'ordre du jour ayant été épuisé, le président de la commission BFP a clôturé la réunion à 14 heures 55.

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



**Philippe Michel**