



N° 97321-2023/3-ACTS/DAEM

Date du : 2 juin 2023

Rapport de présentation

OBJET : Délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2022 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) 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	Facturé	Règlé	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
TOTAL RECETTES	22 593 641 097	15 996 281 839	15 847 299 029	1 197 387 334

Concernant les dépenses :

DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Règlé	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'Œuvre	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	Règlé	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
4-Travaux VRD	10 534 556 243	6 745 456 643	6 727 620 167	159 153 878
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'Epuration Koutio	1 455 000 000	922 000 000	922 000 000	322 000 000
5-Travaux	2 606 612 325	2 074 875 486	2 073 612 325	322 000 000
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
6-Frais Généraux	2 081 633 229	1 246 898 422	1 242 174 823	70 352 789
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
7-Frais Divers	3 057 200 172	1 782 324 037	1 777 853 157	116 927 107
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'Epuration Panda	80 262 055	80 262 055	80 262 055	0
Frais Divers	12 200	12 200	12 200	0
ZAC de Panda-1801 Step	107 213 619	107 213 619	107 213 619	0
TOTAL DEPENSES	22 593 640 996	15 914 602 548	15 884 563 887	712 600 033
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^{er} 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.