



N° 1360-2015/APS/DJA/SSACA

Date du :

**Rapport**  
à  
**l'assemblée de la province Sud**

---

**OBJET** : dossier F.O.L. (Fédération des Œuvres Laïques)

**PJ** : un projet de délibération  
un projet de pacte d'associés,

**Annexes** :

fiche sur le programme de construction  
les statuts de la SCI « forum de la colline »

## 1. Généralités

La présente délibération a pour objet :

- d'approuver les statuts, ci-joints, de la SCI « forum de la colline » ;
- d'habiliter la province à entrer dans le capital de la SCI « forum de la colline » ;
- d'habiliter le président à signer le pacte d'associé ci-joint.

## 2. Le projet

La Fédération des Œuvres Laïques (F.O.L.) créée en 1957 est la fédération locale de la Ligue de l'Enseignement. Depuis près de 60 ans, elle s'est donnée pour mission d'être à la fois un mouvement d'éducation laïque, un mouvement social, un mouvement d'idées et une organisation d'économie sociale.

Elle occupe un bâtiment construit en 1964 sur un terrain de 1ha 3a et 64 ca appartenant à la Ligue de l'enseignement, que celle-ci lui a donné par bail emphytéotique. Ce bail a été renouvelé en 2010, pour une durée de 99 ans. Il y a lieu de noter que le reste de la parcelle, soit 23 ares et 16 ca, a été donné par la Ligue de l'enseignement à l'auberge de jeunesse, également par bail emphytéotique.

Ce bâtiment a désormais près de 50 ans, sans qu'aucune véritable rénovation ne lui ait été apportée, rendant ainsi l'ensemble de la construction vétuste, les conditions d'accueil du public inadéquates et celles de travail d'un autre temps ; de plus, les normes de sécurité et la réglementation qui encadrent les ERP ont considérablement évolué et imposent désormais la fermeture de l'établissement.

Malgré ces conditions difficiles, la F.O.L. a maintenu jusqu'en 2011 un bilan d'actions varié et dynamique pour :

- l'accueil du public : 31 147 spectateurs en 2009 dans la salle de spectacle ;
- l'accueil des associations : 30 associations affiliées en 2009 trouvent à la F.O.L. un lieu d'expression, de réunion, d'information ou simplement de solidarité et de partage des valeurs ;
- l'accueil des animateurs et des formateurs venant travailler et se réunir à la F.O.L, pour la mise en place des centres de vacances et de loisirs ;

- l'accueil des parents qui viennent inscrire leurs enfants aux centres de vacances et de loisirs.

Le cyclone VANIA en janvier 2011 a été « fatal » pour la structure. La fermeture qui s'en est suivie a mis définitivement un terme à l'activité de « salle de spectacle » de la F.O.L. Cependant, le partenariat avec la province Sud a perduré pour l'activité « jeunesse ».

### 3. Le programme

La première étape du projet a été de recourir à un bureau d'étude technique en métropole spécialisé en programmation culturelle : ABCD, sur financement de la province Sud pour un montant de 5 MF.

A la suite de cette étude, les parties ont convenu de procéder à la destruction du bâtiment actuel, trop vétuste et amianté. Une première esquisse a été rendue comprenant notamment :

- Un projet citoyen et collaboratif d'aménagement paysager de la colline organisé autour d'un cheminement piéton reliant la colline à la rue Surleau ;
- Un espace d'accueil appelé « forum » pour insister sur sa vocation à être un espace de rencontres entre les différents publics ;
- Deux salles de spectacles modulables avec gradins rétractables : une grande salle de plus de 600 places assises, et une salle plus petite - environ 80 places - approchant les dimensions du plateau de la grande salle (pour des répétitions et résidences). Ces salles doivent permettre la présentation de toutes formes de spectacles vivants (théâtre, musique, danse, etc.), mais aussi des projections (vidéo), des conférences, des assemblées générales ;
- Un espace associatif composé d'un ensemble de salles banalisées de dimensions variables. Ces salles de réunion sont à la disposition de la F.O.L et des associations adhérentes ou peuvent être louées. Elles peuvent avoir plusieurs usages, et notamment un usage de salles de formation. Les salles les plus petites peuvent notamment être affectées à des usages de type permanences d'associations ;
- Des modules extérieurs légers (farés, cases, autres) disséminés sur la colline et permettant des espaces polyvalents.

Une première estimation en septembre 2013 faisait état d'un investissement s'élevant à 1 milliard de francs.

### 4. Le protocole

Le Conseil d'administration (CA) de la F.O.L a mandaté le directeur de la F.O.L. pour trouver les financements idoines auprès des collectivités publiques. Principal partenaire de la structure, la province Sud a accepté de s'engager en ce sens, par la signature, le 24 mars 2014, d'un protocole fixant les principales modalités de sa collaboration avec la F.O.L.

Depuis lors, ce protocole s'est avéré laisser en suspens plusieurs difficultés significatives, qui ont freiné sa mise en œuvre.

1°) L'incompatibilité avec le plan d'urbanisme directeur de Nouméa

Le PUD de la commune de Nouméa interdit actuellement, sur la parcelle concernée, les bâtis dépassant 6,4 mètres de hauteur à l'égout du toit, ce qui est a priori incompatible avec un projet de bâtiment accueillant une salle de spectacle de 600 places assises, tel qu'esquissé par le cabinet ABCD.

Deux solutions sont envisagées pour pallier cette difficulté :

- soit une modification du PUD
- soit un décaissement du bâtiment par rapport au terrain naturel, sur environ 3 à 4 mètres.

Ce point devra faire l'objet de discussions avec la ville de Nouméa avant le lancement du concours.

## 2°) Le recours à une SCI

Le protocole a prévu de confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération à une SCI constituée à parts égales entre la F.O.L. et la province. Ce montage a été préféré par la province à une subvention, car il lui permettra de s'assurer, conjointement avec la F.O.L., du bon avancement technique et financier du projet.

Ce principe a été conservé, mais il a été jugé insuffisant : nous avons choisi d'imposer à la F.O.L. que la direction de l'équipement de la province Sud assure une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage auprès de la SCI.

En outre, la loi ne permet pas aux collectivités publiques de participer à la création d'une SCI mais leur ouvre seulement la possibilité de détenir des parts sociales une fois la société créée. La SCI a donc été créée conjointement par la F.O.L. et par la ligue de l'enseignement, le 19 mars 2015, sous le nom de : Société Civile Immobilière Forum de la Colline. Il s'agit d'une société civile régie par les articles 1832 et suivants du code civil. Son capital social est de 100 000 francs, réparti comme suit : 1 000 francs pour la ligue de l'enseignement (une part) et 99 000 francs pour la F.O.L. (99 parts). Ses statuts, ci-joints, avaient été validés par la province préalablement à la création de la SCI.

Après délibération de l'assemblée, la province pourra, pour un montant total de 50 000 francs, racheter la part détenue par la ligue de l'enseignement, et 49 parts détenues par la F.O.L., de sorte qu'elle détienne ensuite 50% du capital de la SCI.

## 3°) La valorisation du foncier

Le principe d'une participation à 50 / 50 conduit à ce que la F.O.L. apporte en capital à la SCI ses droits fonciers sur la parcelle (cession de son bail emphytéotique), et que la province apporte au projet la contrepartie de ce foncier (essentiellement en numéraire, hormis 3% apportés en nature, sous forme d'assistance à la maîtrise d'ouvrage).

Chaque partie a donc fait procéder à une évaluation foncière contradictoire de la valeur du bien apporté par la F.O.L. Après d'âpres discussions, les parties ont convenu que la valeur du bien faisant l'objet du bail emphytéotique était de 600 MF.

## 4°) L'absence d'étalement des versements de la province

A défaut d'avoir prévu les modalités du versement en numéraire de la province Sud à la SCI, le protocole obligeait celle-ci à un unique versement de 600 millions de francs. Le projet de budget supplémentaire préparé par les services provinciaux en mai 2014 prévoyait ainsi l'inscription budgétaire de 600 millions de crédits destinés à cette opération.

Considérant, d'une part, que la SCI n'aura besoin, sur les 2 premières années du projet, que de montants bien plus modestes, correspondant au coût des études et, d'autre part, qu'un versement « en bloc » représenterait pour la province un risque important s'agissant d'un projet dont la faisabilité financière n'est pas garantie (cf 5°), nous avons obtenu de la F.O.L. un accord sur un montage plus progressif et plus sécurisant. Ainsi, lors de l'augmentation de capital qui verra la F.O.L. apporter à la SCI le bail emphytéotique sur la parcelle, la province apportera seulement 30 millions en numéraire, le reste, soit 570 millions, correspondant à une dette de la province envers la SCI, montant duquel sera déduit l'apport en nature de la province réalisé sous forme d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

La province devra se libérer de cette dette en répondant aux appels de fonds que fera la SCI au fur et à mesure de l'avancement des études et des travaux.

Toutefois, si, dans le déroulement des études, aucune solution n'est trouvée pour assurer le financement du projet, la province pourra se retirer de la SCI sans avoir à honorer sa dette, les fonds versés ne pouvant néanmoins faire l'objet d'un remboursement, ce qui entraînera l'extinction de sa dette et rendra à la FOL sa maîtrise sur le foncier.

5°) L'insuffisance du financement au regard du cahier des charges.

Le montage juridico-financier retenu par le protocole signé en mars 2014 n'apporte au projet que 600 millions, alors que la DEPS estime le coût des travaux correspondant au projet issu des études du cabinet ABCD à plus de 1,1 milliard.

Le coût définitif ne sera connu qu'à l'issue de la phase APD des études techniques. En effet, il conviendra de tenir compte de la mise à jour des prix au regard de l'évolution de l'indice des prix, des contraintes d'urbanisme (nombre de parking, hauteur des bâtiments,...) ainsi que de la réglementation ERP.

Nous avons donc convenu avec la F.O.L. que la province s'en tiendrait strictement au montant promis en mars 2014, soit 600 millions, et que les études devraient être conduites de sorte qu'à l'issue de l'avant-projet détaillé :

- soit le cahier des charges aura été révisé à la baisse
- soit la SCI aura cédé une partie de ses droits fonciers
- soit des financements complémentaires auront été trouvés
- soit une solution intermédiaire entre les précédentes aura pu être arrêtée, ou toute autre solution jugée pertinente pour faire aboutir le projet.

Concernant l'hypothèse de financements complémentaires, nous espérons en particulier pouvoir compter sur la prochaine génération de contrats de développement.

6°) La gouvernance du projet.

Le protocole avait prévu la création de placer la conduite du projet sous l'égide d'un comité de pilotage, mais avec très peu de précision.

Nous avons depuis convenu avec la F.O.L. :

- les missions confiées au comité de pilotage
- sa composition
- son mode de décision.

## **5. Le pacte d'associés**

Les divers éléments ci-dessus, issus de nos discussions avec la F.O.L. en vue de corriger les difficultés résultant du protocole de mars 2014, ont été formalisés dans un « pacte d'associés », qui a vocation à cadrer le partenariat entre la F.O.L. et la province durant toute l'opération de reconstruction du centre socio-culturel.

Ce pacte est soumis à l'approbation de l'assemblée de province et pourra être signé avec la F.O.L. immédiatement après l'entrée de la province au capital de la SCI.

Tel est l'objet du présent projet de délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.