

N° 16 - 2015/RAP-COM

R A P P O R T
de la commission du budget, des finances et du patrimoine,
de la commission de la jeunesse, des sports et des loisirs,
de la commission de la culture

Les commissions du budget, des finances et du patrimoine - de la jeunesse, des sports et des loisirs- ainsi que de la culture se sont réunies, sous la co-présidence de messieurs Léonard SAM, Thierry SANTA et Silipeleto MULIAKAAKA le **mercredi 5 août 2015, à 9 heures 50**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud (salle 140), selon l'ordre du jour suivant :

Rapport n° 1360-2015/APS/DJA : Projet de délibération autorisant la participation de la province Sud au capital de la Société Civile Immobilière Forum de la colline

♦ ♦ ♦

- Pour la commission du budget, des finances et du patrimoine :

Étaient présents : Mmes HMEUN, JANDOT et TIEOUE ainsi que MM. BLAISE, DE GRESLAN, DUNOYER et SANTA.

Était absent : M. BERNUT.

- Pour la commission de la jeunesse, des sports et des loisirs :

Étaient présents : Mmes JULIE, SIO-LAGADEC, GOYETCHE, ROBINEAU et WAHUZUE-FALEVAKI ainsi que MM. METZDORF et MULIAKAAKA.

Était absent : M.SALIGA.

- Pour la commission de la culture :

Étaient présents : Mmes DONIGUIAN, HMEUN, HOLERO, JULIE et WAHUZUE-FALELAVAKI ainsi que MM. MULIAKAAKA et SAM.

Participaient également aux travaux des commissions : Mmes HMEUN, JULIE, SIO-LAGADEC et SANMOHAMAT ainsi que MM. SAKO et LECOURIEUX.

L'exécutif de la province était représenté par M. MICHEL, président de l'assemblée de province, et par M. MOLE, troisième vice-président de l'assemblée de province.

L'administration était représentée par M. KERJOUAN, secrétaire général, ainsi que par :

M. HMALOKO, secrétaire général adjoint ;

Mme TRAVERS, directrice des ressources humaines (DRH) ;

M. BRIANCHON, directeur juridique et d'administration générale, par intérim (DJA) ;

M. FRIAT, directeur de la culture (DC) ;
M. HARDOUIN, directeur des sports et des loisirs (DSL) ;
M. LE POUL, coordinateur pôle jeunesse (SG) ;
M. PERRAUD, chef du service des affaires juridiques et de la réglementation (DJA)
Mme NAFOUI, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (DJA) ;
Mme SAINT-PRIX, chargée d'études juridiques (DJA) ;
M. ARLIE, chargé d'études juridiques (DJA).

◆ ◆ ◆

Rapport n° 1360-2015/APS/DJA : Projet de délibération autorisant la participation de la province Sud au capital de la Société Civile Immobilière 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 contrevaletur 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.

◆ ◆ ◆

En complément du rapport de présentation le président de l'assemblée de province a déclaré que le présent projet de délibération a pour objet de concrétiser un protocole d'accord qui a été signé entre la province Sud et la Fédération des œuvres laïques, à la fin de la mandature précédente, pour lequel il est néanmoins encore nécessaire de finaliser les modalités de son financement.

Il a, en ce sens, précisé que les principales difficultés du dossier portent sur la différence entre le coût final du projet qui serait estimé à environ 1,1 milliards de francs et les sommes disponibles pour le

réaliser, à savoir la somme de 600 millions de francs, qui est uniquement constituée par l'apport en numéraire de la province Sud ; ce dernier intervenant en contrepartie du foncier apporté par la FOL estimé à la même somme.

Il a indiqué que le dispositif proposé pour résoudre ces difficultés et sécuriser l'investissement ainsi réalisé par la collectivité, repose sur la participation de la province Sud, avec la FOL, à une société civile immobilière (SCI).

Les modalités de financement de la province à ce projet seraient ainsi précisées dans un pacte d'associés conclu entre la FOL et la collectivité, dans lequel est expressément prévu le fait que la collectivité ne s'expose pas à engager sa participation dans le projet tel que défini tant que la finalisation du financement du projet n'est pas effective. Il a précisé qu'il sera dès lors nécessaire de trouver des participations complémentaires, notamment, en provenance de la Ville de Nouméa et de la Nouvelle-Calédonie, lesquelles ont exprimé leur intérêt pour ce projet sans toutefois formaliser leur engagement financier.

Sur ce point, il a ajouté que sans ces financements complémentaires pour finaliser cette opération, le projet devra être revu à la baisse pour rester compatible avec les fonds disponibles, dans la limite toutefois d'un engagement financier de la province Sud de 600 millions de francs.

L'objet du présent projet de texte est ainsi de permettre l'approbation par l'assemblée de la province Sud de cette solution, qui a déjà reçu l'aval des instances de la FOL.

Afin de compléter l'information des conseillers, le président de l'assemblée de province a par ailleurs indiqué qu'il conviendra, dans une seconde étape, de procéder à la réalisation d'études opérationnelles afin de définir un programme précis des travaux et de leur coût, de veiller à résoudre les problèmes d'urbanisme évoqués dans le rapport de présentation liés principalement à la hauteur du bâtiment, et enfin, de rechercher des financements complémentaires, étant entendu que cette opération aurait vocation à être financée sur la base de la prochaine génération de contrats de développement, soit à partir de 2017.

Au cours de la discussion générale, M. DE GRESLAN a souligné que, sous réserve d'une étude plus approfondie, l'incompatibilité du projet de reconstruction de la FOL avec les dispositions du PUD de la Ville de Nouméa semble manifeste dans la mesure où le calcul de la hauteur maximale des constructions dans le cadre du PUD s'effectue à partir du terrain naturel. Un éventuel décaissement du terrain ne saurait dès lors, selon lui, permettre de solutionner ce problème.

Par ailleurs, il a fait observer que si ce dossier comporte certaines complexités au vu notamment des négociations qui sont menées avec une association (FOL), filiale d'une association métropolitaine particulièrement importante, ce projet de reconstruction, en faisant notamment apparaître un cheminement piéton, un local pour les associations et des équipements publics, relèverait d'avantage d'un aménagement public que privé.

En conséquence, il préconiserait de faire basculer le terrain dans le domaine public, ce qui permettrait notamment de résoudre les difficultés foncières soulevées dès lors que le PUD aurait alors l'obligation de s'adapter au projet porté par l'autorité administrative sur son domaine.

En réponse à cette proposition, le président de l'assemblée de province rappelle que ce dossier n'est effectivement pas présenté dans les meilleures conditions mais que l'actuelle mandature hérite d'un dossier qu'il est nécessaire de faire aboutir dès lors que le protocole d'accord, prévoyant ce projet, a déjà été signé par le précédent exécutif provincial avec la FOL.

Il a par ailleurs précisé que, si l'une des voies envisagées pour résoudre les difficultés liées au PUD est celle présentée par le conseiller, la modification des règles d'urbanisme ne semble pas

véritablement faire obstacle à la réalisation du projet puisque la Ville de Nouméa s'y est déclarée publiquement favorable, et qu'elle prévoit également de participer à son financement.

Le président de l'assemblée de province a conclu en indiquant qu'il est, de plus, nécessaire de faire aboutir la réalisation de ce projet tout en tenant compte, in fine, du fait que cet emplacement ne semble pas idéal pour implanter une grande salle de spectacle, en raison notamment de problèmes de circulation et du parking.

Mme DONIGUIAN a, d'une part, salué l'exécutif pour avoir poursuivi les engagements précédemment pris par la province Sud et, d'autre part, indiqué aux conseillers que ce projet est particulièrement attendu puisque le pays disposera enfin d'une véritable grande salle de spectacle de 600 places, d'ici 2018.

◆ ◆ ◆

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : Avis favorable des commissions, sans observation.
M. BLAISE indique toutefois s'abstenir sur cet article sur le reste du texte.

Article 2 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 3 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 4 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 5 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 6 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 7 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des commissions (Mmes DONIGUIAN, HMEUN, JANDOT, JULIE, ROBINEAU, SIO-LAGADEC et WAHUZUE-FALEVAKI ainsi que MM. DE GRESLAN, DUNOYER, METZDORF, MULIAKAACA, SAM et SANTA).

Mmes GOYETCHE, HOLERO et TIEOUE ainsi que M. BLAISE se sont abstenus, souhaitant réserver leur avis pour l'examen du projet en séance publique

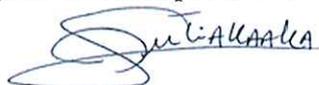
◆ ◆ ◆

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



M. Thierry SANTA

Le président de la commission de la jeunesse, des sports et des loisirs



M. Silipeleto MULIAKAACA

Le président de la commission de la culture



M. Léonard SAM