

N° 41- 2011/RAP-COM

Nouméa, le 19 OCT. 2011

R A P P O R T
de la commission du budget, des finances et du patrimoine

La commission du budget, des finances et du patrimoine s'est réunie sous la présidence de monsieur Frédéric de Greslan, le **mardi 11 octobre 2011**, à **16 heures**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

Rapport n°1789-2011/APS Projet de délibération modifiant la délibération modifiée n° 06-2003/APS du 2 avril 2003 fixant les redevances d'occupation du domaine public et privé de la province Sud.

Rapport n°1850-2011/BAPS Projet de délibération BAPS portant approbation du marché d'aménagement de la route des Artifices – quartier de l'Artillerie.

◆ ◆ ◆

Étaient présents : MM. BRETEGNIER, DE GRESLAN, NATUREL et VITTORI.

Étaient absents excusés : Mmes ANDREA-SONG et DAVID ainsi que MM. LASNIER et WAMYTAN.

Participait également à la réunion : M. REGENT.

L'administration était représentée par :

M. GISLARD, secrétaire général adjoint ;

M. TOUBHANS, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;

M. MILLOT, directeur du patrimoine et des moyens (DPM) ;

Mme YANAÏ, directrice adjointe du patrimoine et des moyens (DPM) ;

Mlle CHASSARD, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;

M. PERRAUD, chef de service par intérim des affaires juridiques générales et de la documentation (DJA) ;

M. ARLIE, rédacteur des débats (DJA).

◆ ◆ ◆

Rapport n°1789-2011/APS **Projet de délibération modifiant la délibération modifiée n° 06-2003/APS du 2 avril 2003 fixant les redevances d'occupation du domaine public et privé de la province Sud.**

Le présent projet de délibération vise à modifier la délibération modifiée n° 06-2003/APS du 2 avril 2003 fixant les redevances d'occupation du domaine public et privé de la province Sud sur trois points : les baux provinciaux, les locations délivrées dans le village de Prony et les redevances

domaniales non économiques applicables aux parcelles de domaine public maritime de plus d'un hectare.

I. Concernant les dispositions relatives aux baux

Les locations de terrains dépendant du domaine privé de la province sont aujourd'hui régies par la délibération modifiée n° 06-2003/APS du 2 avril 2003 fixant les redevances d'occupation du domaine public et privé de la province Sud, laquelle prévoit en son annexe 2, deux types de tarif :

- *le code 411* : pour les terrains à vocation industrielle et artisanale, fixant un tarif annuel dégressif à la surface, savoir :

- de 0 a à 100 a : 2400 F/a
- de 100 a à 500 a : 1800 F/a
- plus de 500 a : 1500 F/a

- *le code 412* : pour les terrains à vocation rurale et toute autre occupation du domaine privé, prévoyant un calcul selon la valeur locative du bien.

Ainsi, les terrains à vocation industrielle ou artisanale loués actuellement par la province bénéficient de tarifs bien inférieurs à ceux du marché privé, donnant par conséquent un avantage concurrentiel important aux occupants.

De plus, dans un arrêt du 13 octobre 2005 concernant les baux, la Cour d'appel de Nouméa a conclu à la requalification des baux provinciaux en baux commerciaux, donnant par conséquent au bénéficiaire des droits importants et de même nature que ceux utilisés entre privés.

Si, lors de la création de la zone industrielle de Ducos, des tarifs attractifs pouvaient trouver une justification, force est de constater qu'aujourd'hui ce n'est plus le cas. Cet écart est trop significatif et entraîne une distorsion des conditions du marché locatif et un manque à gagner important pour la collectivité.

Compte tenu de ces éléments, il conviendrait donc de procéder à une réévaluation significative de ces prix, selon un mode de calcul basé sur la valeur locative du bien, définie selon les prix du marché.

Cependant, il convient de préciser que cette tarification ne s'appliquera qu'aux baux ruraux en cours et aux contrats à venir compte tenu du régime des baux commerciaux fixé par la délibération n° 094 du 8 août 2000 relative à la révision des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, issue du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. La province Sud a toutefois la possibilité de proposer aux locataires, de manière triennale une augmentation des loyers, sans pouvoir excéder la variation du BT 21.

Les tarifs des nouvelles locations seraient alors calculés de la façon suivante :

La valeur locative du bien serait établie en appliquant un taux de rentabilité à la valeur vénale du terrain obtenue par expertise. Le taux serait lié à l'activité de l'entreprise, à savoir 3% pour les biens immeubles à vocation rurale et 5% pour ceux à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

Les baux provinciaux pour les biens à vocation artisanale, industrielle ou commerciale requalifiés en baux commerciaux, il conviendra donc de se référer pour toute nouvelle location de ce type aux dispositions du Code du commerce, applicable en Nouvelle-Calédonie.

En outre, la révision du loyer s'effectuerait de façon triennale, en application des règles régissant les baux commerciaux, sans toutefois pouvoir excéder la variation de l'indice BT21 intervenue depuis la dernière fixation du loyer.

Précisément, l'article L 145-1 du Code du commerce prévoit que le régime des baux commerciaux s'applique notamment « *aux baux de terrains nus sur lesquels ont été édifiées – soit avant soit après le*

bail – des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ».

Enfin, il est proposé pour toute autre occupation n'entrant pas dans les catégories suscitées telles que les manifestations temporaires ou les locations à titre d'agrément, que le loyer soit proportionnel à la durée et basé sur la valeur vénale du bien multipliée par un taux de rentabilité de 3%. Dans ce cas, le minimum de perception serait de douze mille (12 000) francs.

En vue de l'application de ces nouvelles dispositions, il convient donc de modifier l'annexe 2 de la délibération provinciale susmentionnée.

II. Concernant les dispositions relatives aux locations délivrées dans le village de Prony :

Par acte de cession n° 03/2007 du 5 janvier 2007, la province Sud est devenue propriétaire des terrains composant l'assiette du village minier de Prony sis section Carénage, commune du Mont-Dore, et s'est substituée à la société SOCAMIFER en sa qualité de bailleur pour la gestion des villas implantées sur le site.

Pour mémoire, la société SOCAMIFER avait attribué en location quinze villas au profit de particuliers, dont sept sont aujourd'hui situées sur le domaine public maritime provincial, moyennant une redevance mensuelle de sept mille (7 000) francs.

Ce tarif mensuel de sept mille (7 000) francs a été fixé avant l'année 1990 et n'a jamais évolué depuis.

Aujourd'hui, les conditions d'occupation appliquées aux locataires des villas sont les suivantes :

- la nature et la durée de l'acte consenti à leur profit sont un bail précaire et révocable de cinq ans renouvelable ;
- chaque locataire doit laisser libre l'accès à son jardin et à une partie de son habitation, lors des visites « patrimoine » organisées à destination du public ;
- chaque locataire est responsable des réparations qui deviendraient nécessaires aux biens loués ;
- les vestiges situés sur les parties communes du village de Prony sont désormais classés aux monuments historiques.

Il vous est donc proposé d'augmenter le tarif antérieurement pratiqué par la société SOCAMIFER à dix mille (10 000) francs par mois, applicable indifféremment aux villas situées sur la zone maritime ou sur le domaine privé provincial, et ce, afin d'assurer une gestion équitable de toutes les constructions sises dans le village de Prony.

III. Concernant les dispositions relatives aux redevances domaniales non économiques applicables aux parcelles de domaine public maritime de plus d'un hectare :

Afin d'uniformiser la réglementation concernant les redevances d'occupation non économique applicables aux parcelles de domaine public maritime à la pratique, il vous est proposé d'appliquer le tarif fixé par le code 121 de l'annexe 1 de la délibération du 2 avril 2003 suscitée pour le premier hectare, qui est le plus souvent utilisé à titre d'agrément, soit mille (1 000) francs de l'are et par an.

Pour les parcelles dont la superficie excéderait un hectare, le montant du loyer fixé au paragraphe précédent sera complété par le tarif annuel à la surface fixé par le code 113 (avec un minimum de perception de deux mille (2 000) francs), savoir :

- de 1 à 300 ha, 160 francs par hectare,
- au-delà de 300 ha, 300 francs par hectare.

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

◆ ◆ ◆

Dans la discussion générale, le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a confirmé à M. Vittori que les locations délivrées dans le village de Prony comprennent les habitations ainsi que l'occupation du domaine provincial. En ce sens, il a rappelé que ce type de location est historique puisque la province Sud s'est substituée à la société SOCAMIFER, ex-société Le Nickel, en sa qualité de bailleur pour la gestion des villas implantées sur le site. De plus, il a précisé que la province Sud a tout intérêt à conserver ces locations dans la mesure où cela lui permet de réaliser des économies en termes de gardiennage et de prestations de service à l'entretien.

M. de Greslan a souhaité avoir des précisions quant à la procédure juridictionnelle relative à la redevance proportionnelle appliquée par la province Sud à l'industriel Vale Nouvelle-Calédonie pour l'occupation du domaine public maritime par le « grand tuyau » de l'usine du Sud.

Il a, par ailleurs, rappelé que les juridictions administratives n'ont pas remis en question le principe de cette redevance mais qu'elles ont simplement considéré que la base légale n'était pas suffisante pour le faire puisque les redevances proportionnelles ne peuvent être appliquées qu'aux installations fixes. Or, elles ont estimé que le « grand tuyau » n'est pas un ouvrage permanent puisqu'il est lesté par des plots au fonds de l'eau.

Il a donc considéré qu'il serait opportun de profiter de la révision de la réglementation en vigueur afin de permettre d'appliquer cette redevance.

En ce qui concerne la procédure juridictionnelle, le directeur juridique et d'administration générale a indiqué que deux procédures sont actuellement en cours.

L'une à l'initiative du haut-commissaire de la République sur la première redevance imposée par la province Sud qui était calculée sur le chiffre d'affaire de l'industriel. La collectivité provinciale a fait appel du jugement du tribunal administratif et l'affaire est pendante devant la Cour administrative d'appel de Paris.

L'autre à l'initiative de l'association Ensemble pour la planète (EPLP) devant le tribunal administratif sur l'actuelle redevance imposée par la province Sud pour régulariser l'occupation du domaine public maritime. Cette redevance est calculée sur l'assise foncière occupée par l'émissaire marin afin de tenir compte des déférés du haut-commissaire de la République. Or, l'association EPLP estime que c'est à tort que la province ne fixe pas un pourcentage sur le chiffre d'affaire de l'industriel.

On est donc face à un débat juridique sur le mode de calcul de la redevance applicable à l'industriel.

Le directeur juridique et d'administration générale a indiqué qu'il conviendrait, en conséquence, d'attendre les décisions des juridictions administratives avant de modifier la réglementation en vigueur sur ce point.

MM. Bretegnier et Vittori ont indiqué partager cet avis. En outre, M. Vittori a ajouté que toute modification de la réglementation provinciale en ce domaine doit s'inscrire dans le cadre de la future révision de la fiscalité applicable au nickel.

M. de Greslan lui a répondu que cette redevance était une ressource propre de la province Sud et qu'elle ne subirait donc pas l'effet de la clef de répartition, ce qui était particulièrement intéressant pour la collectivité dans un contexte budgétaire tendu.

♦ ♦ ♦

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : M. de Greslan a indiqué que la révision triennale des loyers des locaux commerciaux pourrait faire l'objet de contestations en termes de non-application des tarifs du marché et de concurrence déloyale.

A ce titre, il a proposé de modifier le point 2) de l'article 1 afin d'inclure une clause d'échelle mobile qui permettrait de faire varier annuellement le montant du loyer en fonction de l'évolution de l'indice BT21.

Il lui a été répondu que l'administration ferait une proposition d'amendement en ce sens pour la séance publique.

Avis favorable de la commission.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 4 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 5 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 6 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.

♦ ♦ ♦

Rapport n°1850-2011/BAPS Projet de délibération BAPS portant approbation du marché d'aménagement de la route des Artifices – quartier de l'Artillerie.

La province Sud a décidé de réaménager la route des Artifices, située quartier de l'Artillerie à Nouméa. Cet aménagement est lié au projet de construction du bâtiment administratif de l'Artillerie et a pour objectif de contribuer à mettre en valeur le pôle administratif provincial et à répondre aux exigences de la ville de Nouméa dans le permis de construire du bâtiment.

Le projet de marché concerne une première phase de travaux à réaliser sur la route des Artifices et porte sur un linéaire de 220 mètres entre la rue Flize et la rue de la Frégate Nivôse. Les travaux consistent en une reprise complète et soignée de la voirie avec réalisation des trottoirs et contre-allées. Les réseaux d'assainissement seront également renforcés et le réseau d'éclairage public refait à neuf.

Les besoins à satisfaire feront outre le présent marché, l'objet :

- d'une consultation pour la réalisation des espaces verts ;
- d'un marché pour la réalisation de la seconde tranche de travaux (traitement du carrefour avec la rue Austerlitz).

Le montant total envisagé de l'opération est de deux cent cinquante millions (250 000 000) de francs financé sur 2012 et 2013, dont cent cinquante millions (150 000 000) de francs pour la première tranche.

Le marché est passé sur appel d'offres ouvert en application des articles 24 et suivants de la délibération modifiée n° 136/CP du 1^{er} mars 1967 portant réglementation des marchés publics.

Le 2 août 2011, la province Sud a lancé un appel d'offres avec variantes limitées pour les travaux cités ci-dessus.

Les variantes autorisées portaient sur les parties d'ouvrage ci-après :

- revêtement de trottoir ;
- revêtement des traversées piétonnes ;
- revêtement des rampants d'entrée et de sortie du plateau surélevé ;
- bordures et caniveaux au droit du plateau surélevé.

La date limite de remise des offres était fixée au 12 septembre 2011 à 15 heures 30 soit un délai de quarante-deux jours.

L'estimation confidentielle était de cent cinquante-cinq millions huit cent cinquante-neuf mille neuf cents (155 859 900) francs toutes taxes comprises. Le délai de réalisation des travaux était fixé à dix mois.

En date du 14 septembre 2011, la commission technique a constaté que neuf plis avaient été reçus. Elle a procédé à l'ouverture de huit plis réceptionnés dans les délais et a remis les sept offres conformes pour analyse au service des études de la direction de l'équipement.

Les critères de choix définis à l'article 4.1 du règlement particulier de l'appel d'offres étaient les suivants :

- prix de la prestation : 45 % ;
- valeur technique : 45 % ;
- délai : 10 %.

Au vu de l'analyse, la commission d'appel d'offres en date 28 septembre 2011 a proposé de retenir l'offre de la SARL Autiero.

Le montant global du projet de marché s'élève à cent trois millions six cent quatre-vingt-dix mille deux cent quatre-vingt-trois (103 690 283) francs toutes taxes comprises.

A noter que cette opération fait l'objet d'une autorisation de programme dans le budget 2011 (n° 45-2006-24, investissements communaux).

Conformément à l'article 3 de la délibération modifiée n° 63-2010/APS du 21 décembre 2010 relative au budget de la province Sud pour l'exercice 2011, la commission du budget, des finances et du patrimoine doit émettre un avis sur tout projet de marché dont le montant est supérieur à cent millions (100 000 000) francs, avant approbation par le Bureau de l'assemblée de la province Sud.

Tel est l'objet du présent rapport de présentation.

◆ ◆ ◆

Dans la discussion générale, MM. de Greslan et Bretegnier ont fait part de leurs regrets quant à l'absence, dans le dossier à l'étude, d'un schéma d'architecte illustrant les futurs aménagements afin d'avoir une vue d'ensemble du projet dans son environnement.

En réponse, le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a indiqué que le projet de délibération porte uniquement sur la première phase des travaux. Ainsi, la présentation du projet de délibération portant sur la deuxième phase sera accompagnée d'une vue d'ensemble.

Suite à l'intervention de M. de Greslan sur l'absence d'informations concernant la SARL Autiero, le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a indiqué que celle-ci détient de nombreuses références satisfaisantes, au niveau technique, avec les communes de Nouméa et de Dumbéa.

◆ ◆ ◆

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.

◆ ◆ ◆



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

M. Frédéric de Greslan