



N°592-2016/APS/DFA/SU

Date du : 16/03/2016

## Rapport de présentation

---

**OBJET:** approbation des comptes rendus annuels à la collectivité 2014 et 2015 et de l'avenant n° 4 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC PANDA

**PJ:** - un projet de délibération  
- compte-rendu annuel à la collectivité 2014  
- compte-rendu annuel à la collectivité 2015  
- un projet d'avenant  
- un échéancier prévisionnel 2015-2030

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), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA, sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'objet de la présente délibération est l'approbation des comptes rendus annuels à la collectivité 2014 et 2015 (I) et de l'avenant n° 4 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC PANDA (II).

### I. Approbation des comptes rendus annuels à la collectivité locale 2014 et 2015

L'article 28 du cahier des charges de la concession d'aménagement prévoit que le concessionnaire établit chaque année un 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 ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant.

Ce document a pour objet de résumer les principales réalisations et l'avancée du bilan financier. Ces réalisations sont détaillées dans les comptes rendus annuels à la collectivité (CRAC) 2014 et 2015 de la ZAC PANDA, transmis par la SECAL et annexés au présent rapport.

Conformément aux stipulations de l'article 28 du cahier des charges précité, ces documents doivent être soumis à l'approbation de l'assemblée de la province Sud.

L'année 2014 a été une phase de restructuration des modalités de financement de la ZAC PANDA. L'approbation du CRAC 2014 a ainsi été repoussée jusqu'à l'aboutissement de cette réflexion. En effet, les premières conclusions produites par la SECAL s'étaient révélées, en termes de prospective, en contradiction avec les orientations provinciales. C'est aujourd'hui un document conforme à ces nouvelles orientations qui est proposé à l'approbation de l'assemblée provinciale.

## II. Approbation de l'avenant n° 4 à la convention de concession d'aménagement de la ZAC PANDA

Le traité de concession a été modifié par avenant à trois reprises :

- 28 janvier 2009 : modification des modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire,
- 4 novembre 2010 : allongement de la concession d'aménagement au 31 décembre 2020 et modification des modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire,
- 21 octobre 2013 : délégation du droit de préemption au concessionnaire.

La ZAC PANDA est aujourd'hui réalisée à plus de 50% ce qui représente onze milliards (11 000 000 000) de francs d'investissement réalisés et environ quatre-vingt-dix entreprises déjà installées.

La commercialisation des lots artisanaux est soutenue puisque six cent millions (600 000 000) de francs de recettes annuelles ont été réalisées ces quatre dernières années. Toutefois, ce rythme de commercialisation ne permettra pas de clôturer cette opération dans le délai contractuel aujourd'hui prévu, arrêté au 31 décembre 2020. De plus, il ne serait pas raisonnable, dans le contexte actuel, d'envisager un rythme de commercialisation supérieur à celui de ces dernières années.

Pour cette raison, il est proposé, par avenant au traité de concession, de prolonger la durée de la ZAC jusqu'au 31 décembre 2030 et d'en réaménager les modalités de financement.

Plus précisément, les modifications portées par ce quatrième avenant sont de trois ordres :

- 1) Allongement de la durée de concession : compte tenu du rythme actuel de réalisation de l'opération et de la mise en œuvre de nouveaux moyens de financement, dont le terme doit être antérieur à celui de la concession d'aménagement, un allongement de la durée de celle-ci doit être prévu. Le terme de la concession est désormais fixé au 31 décembre 2030 ;
- 2) Traitement des prévisions budgétaires annuelles : afin de s'assurer d'un juste équilibre entre dépenses et recettes, le concessionnaire devra obtenir l'accord formel de la province Sud sur les prévisions budgétaires annuelles. A cet effet, la composition du dossier soumis à validation est précisée dans le cahier des charges. L'objectif est, autant que possible, de limiter les dépenses de l'année N + 1 au montant des recettes de l'année N pour conserver un équilibre financier correct ;
- 3) Modalités de rémunération du concessionnaire : les modalités actuelles d'imputation de la rémunération du concessionnaire au compte de l'opération sont revues et corrigées compte tenu de l'allongement de la durée de la concession d'aménagement : d'abord la rémunération opérationnelle de la SECAL diminue progressivement à l'approche de l'échéance de la ZAC et ensuite, à la rémunération de commercialisation de la SECAL, est intégrée une part proportionnelle incitative.

Il s'avère nécessaire de revoir ces trois aspects évolutifs de l'opération d'aménagement sous forme d'avenant. A cet effet, il est proposé à l'assemblée de la province Sud d'approuver le projet d'avenant et d'autoriser le président de l'assemblée à le signer.

Dans le cadre de cet avenant, il est précisé, pour conserver un niveau de trésorerie acceptable tout au long de l'opération, que les emprunts actuels seront réaménagés sur la nouvelle durée de la concession et que deux nouveaux emprunts, pour un total de deux milliards cinq cent millions (2 500 000 000) de francs, devraient être conclus avec :

- la Caisse des dépôts et consignations pour un montant d'un milliard deux cent cinquante millions (1 250 000 000) de francs ;
- et l'Agence Française de Développement pour un montant d'un milliard deux cent cinquante millions (1 250 000 000) de francs.

La province Sud sera amenée à se prononcer sur les garanties ou modifications de garanties apportées à ces emprunts

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