



N°591-2016/APS/DFA/SU

Date du : 16/03/2016

## Rapport de présentation

---

**OBJET:** approbation des comptes rendus annuels à la collectivité 2014 et 2015, de l'avenant n° 5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Dumbéa sur mer et création d'une nouvelle autorisation de programme

**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 traité de concession n° C306-07 du 12 avril 2007, la province Sud a confié à la société d'aménagement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur Mer, 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), de l'avenant n° 5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Dumbéa sur mer (II) ainsi que la création d'une nouvelle autorisation de programme (III).

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

L'article 26 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 Dumbéa sur mer, transmis par la SECAL et annexés au présent rapport.

Conformément aux stipulations de l'article 28 du cahier des charges précité, ils doivent enfin 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 Dumbéa sur mer. 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. Le rapport est aujourd'hui complété du CRAC 2015, dont les conclusions sont conformes à ces nouvelles orientations. Ces deux documents sont aujourd'hui proposés à l'approbation de l'assemblée provinciale de manière concomitante.

## II. Approbation de l'avenant n° 5 au traité de concession d'aménagement de la ZAC Dumbéa sur mer

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

- 4 février 2009 : mission de relogement des habitants vivant sur le tracé de la voie dite Sud confiée à la SECAL,
- 9 décembre 2009 : subvention de cent soixante-cinq millions (165 000 000) de francs à verser par la province Sud, correspondant à la réduction de la participation financière du fonds social de l'habitat,
- 4 novembre 2010 : allongement de la concession d'aménagement au 31 décembre 2024 et modification des modalités d'imputation de la rémunération du concessionnaire,
- 7 décembre 2012 : modalités de financement et de réalisation du refuge de la SPANC à Tindu.

La ZAC Dumbéa sur mer est aujourd'hui réalisée à plus de 60%, ce qui représente vingt-cinq milliards (25 000 000 000) de francs d'investissement réalisés, 2 300 logements construits et plus de 8 000 habitants déjà installés.

La commercialisation des lots viabilisés est soutenue puisque un milliard deux cent millions (1 200 000 000) 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 2024. Par ailleurs, 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 cinquième avenant sont de cinq 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. Montant et rythme de versement de la participation financière de la province Sud : compte tenu du programme important d'équipements publics mis à la charge de l'aménageur, le déficit prévisionnel à la charge de la province Sud est aujourd'hui fixé à trois milliards trois cent douze millions et cinq cent mille (3 312 500 000) francs.  
Il avait été évalué à une somme comprise entre deux milliards (2 000 000 000) et cinq milliards (5 000 000 000) de francs lors de l'audit de 2010 et déjà validé à trois milliards trois cent douze millions et cinq cent mille (3 312 500 000) francs lors de l'approbation du compte rendu annuel d'activité de 2013.  
Sur ces trois milliards trois cent douze millions et cinq cent mille (3 312 500 000) francs, huit cent douze millions et cinq cent mille (812 500 000) francs ont déjà été versés à la SECAL. Il reste donc à prévoir le versement de deux milliards cinq cent millions (2 500 000 000) de francs. Le calendrier de versement de cette participation est donc précisé et échelonné jusqu'en 2024 ;
3. 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 ;
4. 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 du traité de concession : 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.

5. Déplacement de la société protectrice des animaux de Nouvelle-Calédonie (SPANC) : les études menées pour le relogement de la SPANC montrent que cette dernière ne pourra pas être déplacée sur le quartier de Tindu. Par conséquent, la mention relative au quartier de Tindu est supprimée du cahier des charges. Un nouveau site est actuellement pressenti mais nécessite encore quelques validations.

Il s'avère nécessaire de revoir ces cinq aspects évolutifs de l'opération d'aménagement sous forme d'avenant. Il est donc proposé à l'assemblée de la province Sud d'approuver le projet d'avenant et d'habiliter le président de l'assemblée à le signer.

Dans le cadre de cet avenant, il est précisé, afin de 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 qu'un nouvel emprunt de deux milliards cinq cent millions (2 500 000 000) de francs devrait être conclu avec la Caisse des dépôts et consignations. La province Sud sera amenée à se prononcer sur les garanties ou modifications de garanties apportées à ces emprunts.

### III. Création d'une nouvelle autorisation de programme

Par délibération n° 29-2014/APS du 12 décembre 2014 portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité locale 2013 de la ZAC Dumbéa sur mer, la province Sud a validé le CRAC de la ZAC Dumbéa sur mer au 31 décembre 2013. Celui-ci indiquait, au budget de la ZAC, que la participation prévisionnelle de la province Sud était d'un montant de trois milliards trois cent douze millions et cinq cent mille (3 312 500 000) francs et que la participation provinciale déjà versée s'élevait à huit cent douze millions et cinq cent mille (812 500 000) francs.

Il est proposé aujourd'hui d'ouvrir une autorisation de programme correspondant à la différence, soit la somme de deux milliards cinq cent millions (2 500 000 000) de francs afin que la collectivité puisse verser sa participation à la SECAL dans le cadre des budgets des années à venir (trois cent millions (300 000 000) de francs de 2016 à 2020, puis deux cent cinquante millions (250 000 000) de francs de 2021 à 2024).

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