

TABLE DES MATIERES

SYNTHÈSE	2
1. NOTE DE CONJONCTURE	3
1.0. Préambule	3
1.1. DELIBERATIONS, ORGANISATION.....	3
1.1.1. <i>Historique des délibérations relatives à la ZAC PANDA</i>	3
1.1.2. <i>Gouvernance de l'opération d'aménagement</i>	4
1.1.3. <i>Organisation de l'équipe projet</i>	4
1.2. ETUDES, MAITRISE D'OEUVRE.....	5
1.2.1. <i>Une nouvelle modification du plan d'aménagement de zone</i>	5
1.2.2. <i>Un projet urbain optimisé</i>	6
1.3. ACQUISITIONS ET CESSION.....	7
1.3.1. <i>Acquisitions</i>	7
1.3.2. <i>Cessions</i>	7
1.3.3. <i>Répartition et évolution des dépenses réalisées</i>	8
1.3.4. <i>Principaux marchés de travaux</i>	9
1.3.5. <i>Echangeur d'accès et réservoir d'eau potable</i>	10
1.3.6. <i>Station d'épuration</i>	11
1.4. COMMERCIALISATION	12
1.4.1. <i>Résultats et analyse</i>	12
1.4.2. <i>Un appel à projet pour les lots d'habitation</i>	12
1.4.3. <i>Plan de communication</i>	13
1.5. FINANCEMENTS	14
2. DETAIL DE VARIATION DES COMPTES	17
1.1. DEPENSES	17
1.2. RECETTES	18
1.3. TABLEAU DES ECARTS	20
3. ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL	21
4. CONCLUSION	23

SYNTHÈSE

L'aménagement du parc d'activités PANDA arrive à mi-parcours : à la fin de l'année 2013, la moitié des investissements est réalisée et deux des quatre tranches prévues sont livrées.

Le précédent compte rendu annuel approuvé annonçait une dégradation de la conjoncture commerciale. Celle-ci s'est malheureusement concrétisée et a logiquement impacté le parc d'activités, puisque ce projet, essentiellement lié à l'accueil d'entreprises, est étroitement dépendant du climat économique. Comme l'IEOM l'a d'ailleurs souligné dans son rapport annuel 2013, l'économie calédonienne a continué de ralentir en 2013. Le manque de confiance croissant des agents économiques pèse sur l'investissement privé et la consommation des ménages. Les entrepreneurs calédoniens font état d'une dégradation continue de leur courant d'affaires. La perte de dynamisme de l'activité atteint pour la première fois depuis plusieurs années le marché du travail avec une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi. La plupart des secteurs économiques enregistrent un repli de leur activité.

Pour PANDA, ce climat morose s'est traduit par une nette diminution du volume des ventes.

Cette situation était anticipée, de sorte que la Secal n'a pas engagé de nouveaux investissements en 2012 et 2013, mais s'est contentée d'achever les travaux en cours et de poursuivre les études d'optimisation du projet urbain, pour les tranches restant à aménager, afin d'offrir la meilleure réponse possible au marché. En fonction de la demande, celles-ci pourront maintenant être rapidement mises en œuvre.

Ces facteurs contextuels ne compromettent pas la bonne fin de l'opération, puisque celle-ci dispose de qualités intrinsèques : emplacement, accessibilité, qualité des aménagements, ainsi qu'une offre de prix cohérente avec le marché.

1. NOTE DE CONJONCTURE

1.0. PREAMBULE

Le déficit de terrains d'activité dans l'agglomération de Nouméa, qui limite le développement industriel et commercial, a conduit la province Sud à mettre en œuvre une opération d'aménagement de grande envergure, sur une superficie d'environ 314 hectares. Comme l'énonce le dossier de création de la ZAC, dès octobre 2003, « PANDA confortera le développement économique de Nouméa et de son agglomération pour les deux prochaines décennies, en apportant une réponse aux besoins exprimés, en terme d'espaces artisanaux, commerciaux ou industriels, qui font aujourd'hui défaut ».

Cette référence est importante car, d'une opération mixte habitat / activités, envisagée lors des études opérationnelles réalisées en 2007 – 2008, la ZAC PANDA se recentre de plus en plus vers l'accueil d'activités économiques, selon l'objectif initialement fixé.

Ce recentrage s'est traduit par une première modification du plan d'aménagement de zone, permettant l'installation d'activités industrielles ou artisanales dans des secteurs destinés à l'origine à l'habitation. Une nouvelle modification est à présent envisagée, qui renforcera encore la vocation économique de la ZAC PANDA pour les tranches restant à réaliser.

La province Sud a concédé à la SECAL la réalisation de cet aménagement par convention n°03-019/PS en date du 15 avril 2003.

1.1. DELIBERATIONS, ORGANISATION

1.1.1. Historique des délibérations relatives à la ZAC PANDA

Délibérations adoptées :

Seules les principales délibérations sont citées ci-dessous.

-07/05/2002 - Délib. Provinciale (n°13-2002/APS) : Mise à l'étude de la ZAC.

-16/10/2003 - Délib. Provinciale (n°44-2003/APS) : Création de la ZAC.

-14/04/2005 - Délib. Provinciale (n°09-2005/APS) : Prorogation délai des études

-12/04/2007 - Délib. Provinciale (n°24-2007/APS) : Dossier de Réalisation

-26/11/2007 - Arrêté Haut-commissariat : Déclaration d'utilité publique (DUP)

-29/12/2008 - Délib. provinciale (n°1074-2008/BAPS) : Approbation CRACL 2007, comptes actualisés au 30 juin 2008,

-08/09/2009 - Arrêté Haut-commissariat : arrêté de cessibilité

-15/04/2010 - Délib. provinciale (n°238-2010/BAPS) : Approbation CRACL 2008, comptes actualisés au 31 mai 2009,

-14/10/2010 - Délib. provinciale (n°41-2010/APS) : Approbation avenant n°2 à la convention de concession d'aménagement,

-14/10/2010 - Délib. provinciale (n°45-2010/APS) : Approbation CRAC 2009,

-23/12/2010 - Délib. provinciale (n°1007-2010/BAPS) : Garantie à 80 % de l'emprunt Caisse des Dépôts destiné à l'acquisition des terrains appartenant à la SCP FAYARD,

-17/03/2011 - Délib. provinciale (n°4-2011/APS) : Première modification du plan d'aménagement de zone,

-22/12/2011 - Délib. provinciale (n°46-2011/APS) : Approbation CRAC 2010,

-22/12/2011 - Délib. provinciale (n°51-2011/APS) : Deuxième modification du plan d'aménagement de zone.

-15/10/2012 - Délib. provinciale (n°630-2012/BAPS) : Garanties à 80 % de l'emprunt accordé par l'Agence Française de Développement réaménagé et du financement complémentaire octroyé par ce même établissement,

-22/12/2012 - Délib. provinciale (n°47-2012/APS) : Approbation CRAC 2011.

-19/12/2013 - Délib. provinciale (n°46-2013/APS) : Approbation CRAC 2012.

1.1.2. Gouvernance de l'opération d'aménagement

Il est utile de rappeler que, depuis début 2011, le pilotage de l'opération d'aménagement est assuré par plusieurs comités, permettant de garantir la collégialité des décisions et de renforcer la concertation entre les acteurs de la maîtrise d'ouvrage.

Il s'agit :

- D'un comité technique mensuel, qui outre le représentant de l'exécutif provincial et l'aménageur, rassemble les services techniques municipaux et du concédant (DFA, DEPS, DENV), qui traite l'ensemble des points techniques importants,
- D'un comité stratégique bimestriel, qui rassemble l'exécutif provincial, le secrétaire général de la province Sud en charge de l'aménagement et la Secal : il a pour objectif de prendre les décisions pouvant impacter le programme de l'opération, lorsqu'elles ne relèvent pas directement de l'Assemblée de province Sud et d'apporter une information régulière au concédant,
- D'un comité de suivi financier trimestriel, en présence des directions territoriales de la Caisse des Dépôts et de l'A.F.D., dont le rôle principal est de constater les réalisations en dépenses et en recettes, de mesurer les écarts par rapport aux prévisions, et d'anticiper les éventuelles adaptations des moyens financiers. Une information sur les principaux sujets opérationnels est donnée à ce comité de suivi.
- Enfin, un comité de pilotage élargi, en présence des élus de la province Sud et de la Commune de Dumbéa, se réunit lorsque l'importance des décisions à prendre le justifie et que celles-ci doivent être concertées entre les Collectivités.

En outre, un tableau de bord financier est mis à jour chaque mois et transmis à la cellule Contrôle de Gestion de la province Sud. Il comprend les réalisations en dépenses et en recettes, la situation de trésorerie et le rappel des dernières prévisions approuvées. Il est désormais complété par des graphiques d'exécution budgétaire, permettant de comparer les prévisions et les réalisations.

1.1.3. Organisation de l'équipe projet

Depuis 2012, la SECAL a structuré l'équipe en charge des opérations de Dumbéa sur mer et PANDA en organisation de projet. Un organigramme fonctionnel a été établi, qui complète l'organigramme hiérarchique de la SECAL.

La méthode RASCI, qui consiste à construire une grille, comportant toutes les tâches du processus de projet, toutes les fonctions qui interviennent, puis à associer à chaque tâche et à chaque fonction, a été mise en œuvre. Dans ce tableau, la signification des lettres est la suivante :

R A S C I = **R** : Responsable **A** : Autorité
 S : en Support **C** : Contributeur
 I : Informé

Des changements significatifs sont intervenus en 2013 dans la composition de l'équipe que la Secal a constituée pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, qui s'est enrichie de nouvelles compétences diversifiées. L'organigramme de l'équipe projet et la matrice RASCI mis à jour sont donnés en annexe 3.

1.2. ETUDES, MAITRISE D'OEUVRE

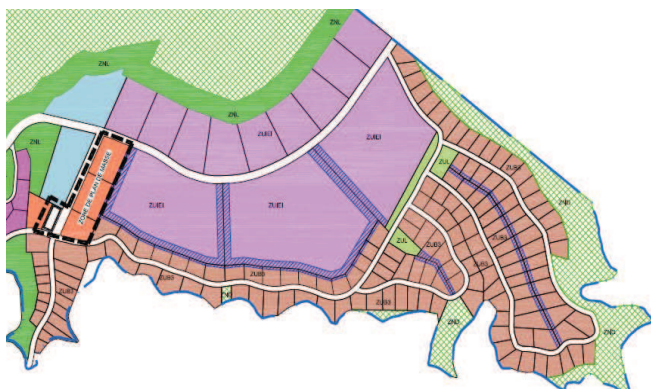
1.2.1. Une nouvelle modification du plan d'aménagement de zone

A la suite de l'attribution en 2012 d'un nouveau marché de maîtrise d'œuvre global pour l'ensemble de la ZAC PANDA, la Secal a notifié au groupement retenu l'étude d'un avant-projet global des tranches 3 et 4, qui restent à aménager avec les objectifs suivants :

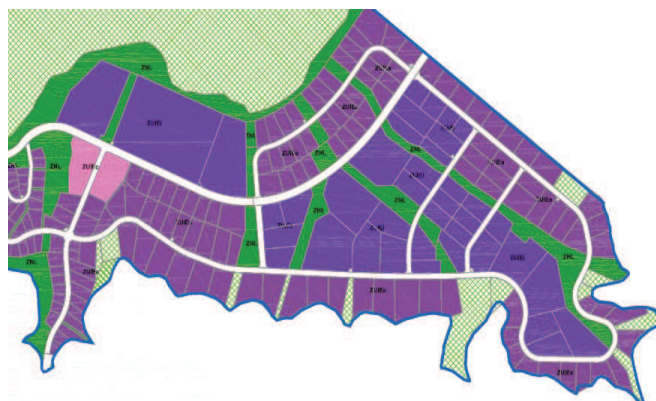
- Tendre vers la vocation d'origine de l'opération, c'est-à-dire privilégier l'accueil d'activités, les quartiers résidentiels étant localisés à Dumbéa sur mer. Outre la volonté de répondre au programme fixé par la province Sud, cette orientation est justifiée par le souhait de ne pas juxtaposer des quartiers résidentiels et d'activités, ce qui peut générer des conflits d'usage.
- Adapter la superficie des lots aux attentes du marché : après quatre années de commercialisation du parc d'activités, la Secal a une meilleure connaissance des demandes des entreprises, ce qui a permis d'optimiser la programmation, afin que les lots aménagés répondent aux besoins du marché.

L'avant-projet global établi en 2013 propose d'adapter la topographie des tranches 3 et 4, de manière à créer des plates-formes étagées, sur lesquels des lots d'activités plans peuvent être aménagés. Les parties basses sont ainsi remblayées, comme cela est d'ailleurs prévu depuis l'origine de l'opération, alors que des terrassements sont réalisés sur les terrains situés plus en hauteur, afin de créer des parcelles plus plates et ainsi plus faciles à commercialiser.

Le projet de plan d'aménagement de zone des tranches 3 et 4 ci-dessous illustre ce changement d'orientation : les lots destinés à l'accueil d'activités, en couleur mauve, occupent désormais la totalité de la superficie aménagée. Les lots d'habitation, en couleur brune, disparaissent de ces secteurs de la ZAC Panda.



PAZ actuel (2011)



Projet de PAZ 2014

Par ailleurs, afin de limiter les dépenses, certains réseaux d'évacuation des eaux pluviales sont aménagés selon les lignes d'écoulement naturel, sous formes de fossés à l'air libre. Ce dispositif est moins coûteux que les ouvrages enterrés en béton et plus facile à entretenir.

La Secal souhaite engager en 2014 le processus de validation de ce plan d'aménagement de zone modifié afin qu'il puisse être approuvé en 2015.

1.2.2. Un projet urbain optimisé

Des enseignements ont été tirés de la commercialisation des deux premières tranches de la ZAC PANDA :

- D'une part, les besoins du marché sont mieux identifiés en termes de superficie de lots aménagés : l'essentiel de la demande concerne des parcelles de dimensions moyennes (20 à 50 ares) et quelques lots de grande superficie. Le marché de plus petits lots est très limité : les lots de moins de 10 ares proposés à la vente sont d'ailleurs souvent commercialisés en les regroupant, de manière à créer une unité foncière plus importante,
- Les acquéreurs professionnels privilégient les lots facilement aménageables et se détournent de ceux plus difficilement exploitables, quand bien même leur prix est ajusté pour tenir compte de la complexité de mise en valeur. En effet, les projets économiques nécessitent une mise en œuvre rapide, avec des coûts maîtrisables, ce qui est peu compatible avec des terrains de topographie plus délicate.

Enfin, le projet d'aménagement de la ZAC PANDA doit tenir compte du risque d'inondabilité qui affecte les parties basses des tranches 3 et 4. Ce risque, connu dès l'origine, peut être écarté moyennant la réalisation de remblais dans cette zone, qui permettront de livrer des terrains à une cote supérieure à celle d'inondabilité. Les travaux de terrassements doivent donc permettre de générer un volume de matériaux suffisant pour réaliser ces remblais, sans nécessiter d'évacuer une partie des déblais ou bien d'avoir besoin d'importer des matériaux depuis un autre site, ce qui aurait un impact financier et environnemental significatif.



Projet d'aménagement 2014 des tranches 3 et 4

Le projet d'aménagement des tranches restant à réaliser, illustré par l'image ci-dessus tient compte des objectifs de programmation rappelés ci-dessus :

- Une répartition des lots, selon leur superficie, qui est cohérente avec la demande du marché,
- Un équilibre de volumes de déblais et remblais, qui supprime la contrainte d'inondabilité, sans générer d'excédent de matériaux,
- L'aménagement de lots terrassés, en partie ou en totalité, qui seront plus facilement exploitables par les acquéreurs.

1.3. ACQUISITIONS ET CESSION

1.3.1. Acquisitions

Depuis avril 2011, la Secal a terminé l'acquisition de l'ensemble des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC Panda.

Après avoir édifié une clôture séparative sur la limite entre le parc d'activités et le surplus de la propriété Fayard, la Secal a lancé la procédure foncière permettant de régulariser les échanges de terrains afin que la position de la clôture coïncide avec celle de la limite de propriété. Dans un premier temps, un acte a été régularisé le 26 décembre 2013, afin de constater l'édification de la clôture et que les deux propriétaires mitoyens se consentent mutuellement une autorisation de passage sur leurs propriétés respectives.

En 2014, une fois que la procédure de détachement / rattachement, permettant de créer les lots qui doivent faire l'objet de l'échange foncier, aura abouti, un second acte pourra constater sa réalisation.

Le processus d'acquisition foncière et le traitement de ses conséquences seront alors intégralement terminés.

1.3.2. Cessions

Pour l'année 2013, les résultats sont les suivants :

Compromis signés

	Nombre de lots	Valeur	Rappel 2012
Habitation	2	22 800 000	52 900 000
Activités	24	412 200 000	620 738 000

Ventes signées

	Nombre de lots	Valeur	Rappel 2012
Habitation	1	15 650 000	110 315 000
Activités	26	658 115 000	1 542 582 000

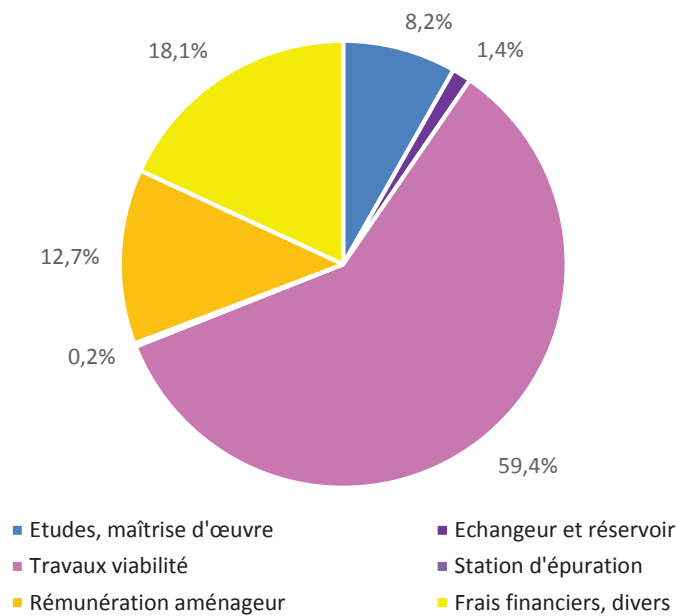
Le volume des ventes est en forte baisse par rapport à 2012 pour les deux raisons suivantes :

- L'année 2012 avait été particulièrement favorable, avec la vente des lots industriels du secteur Pont Noir. Le chiffre de 2013 pour les lots d'activités revient à un niveau comparable à celui de 2011 (707 M.F. de ventes réalisées en 2011).
- La quasi absence de vente de lots d'habitation est liée au fait que les lots restant à commercialiser présentent de fortes pentes, ce qui ne séduit pas les acquéreurs, qui préfèrent se tourner vers d'autres offres, notamment les quartiers résidentiels de Dumbéa sur mer. Les seuls lots qui ont été vendus en 2011 et 2012 présentaient une topographie plus favorable. Cette situation de mévente impose de rechercher d'autres moyens de commercialisation pour ces terrains.

1.3.3. Répartition et évolution des dépenses réalisées

Pour l'année 2013, l'opération d'aménagement a enregistré un montant total de dépenses facturées de **839 M.F.**, soit moins de la moitié des dépenses de l'année 2012. En effet, compte tenu du fléchissement de la demande de lots d'activités, la Secal a préféré surseoir au démarrage des travaux de la 3^{ème} tranche du parc d'activités, pour se focaliser sur les études de celle-ci et sa pré-commercialisation.

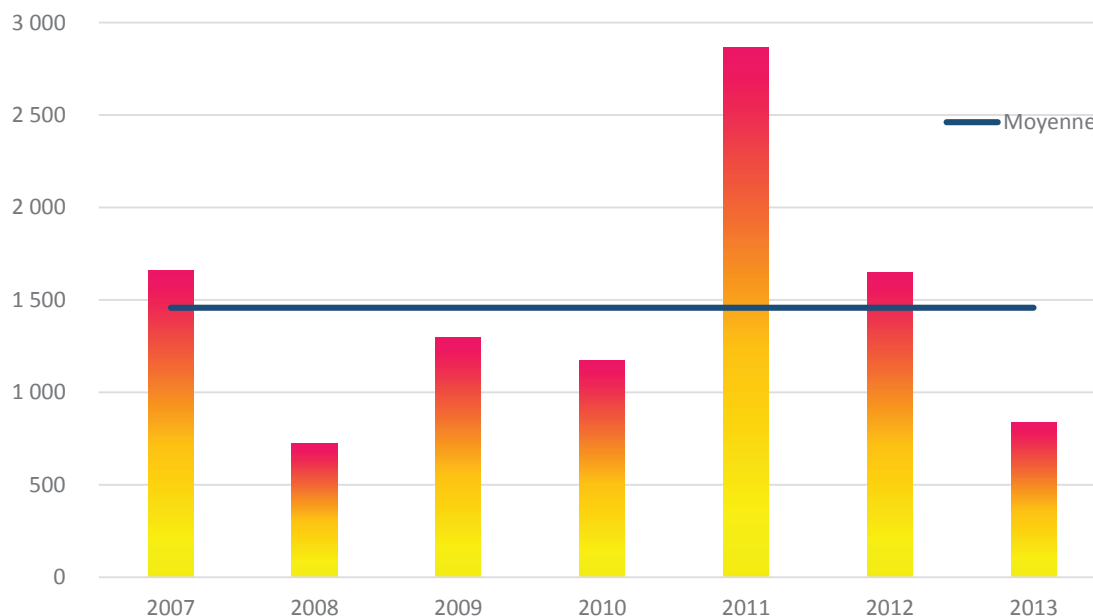
Ces 839 M.F. investis se répartissent comme suit :



Par rapport à l'année 2012, les frais généraux représentent une part plus importante du total des dépenses, puisque leur montant est stable année après année.

Il est important de souligner que la charge des remboursements d'emprunt s'élève à 830 M.F. pour 2013, c'est-à-dire pratiquement le même montant que l'ensemble des autres dépenses réalisées.

Sur un plus long terme, il est intéressant d'analyser les fluctuations des investissements annuels (en MF sur le graphique ci-dessous) depuis le démarrage des travaux :



Les pics d'investissement des années 2007 et 2011 sont liés à l'acquisition des terrains, réalisée à deux étapes.

En 2009 – 2010, la Secal a réalisé l'aménagement des tranches 1 et 2.1., puis en 2011 – 2012, celui de tranche 2.2. en même temps que la construction des équipements d'infrastructure (réservoir et échangeur d'accès). A partir de 2013, les dépenses fléchissent fortement ; cette tendance va s'accroître en 2014.

1.3.4. Principaux marchés de travaux

Au cours de l'année 2013, la principale dépense est constituée par l'achèvement des travaux de viabilité de la tranche 2.2. Ceux-ci ont donné lieu à la facturation de 477,8 M.F., soit 57 % du total des dépenses annuelles (hors échéances d'emprunt).



Tranche2, achevée en 2013 - juillet 2014

Ce marché s'est toutefois déroulé dans des conditions difficiles :

- la première tranche de travaux, livrée en 2012, a donné lieu à l'application de pénalités de retard d'un montant de 9,3 M.F., ce qui correspond à 32 jours de retard,
- la deuxième tranche livrée en 2013 a aussi connu des retards d'exécution. Les pénalités provisoires s'élevaient à fin 2013 à 5,8 M.F, pour 19 jours de retard. Leur montant sera définitivement arrêté lors de la notification du décompte général du marché.

Les retards de réalisation des travaux, même ils ont été sanctionnés par des pénalités, ont compliqué la réalisation des ventes, puisque les délais d'achèvement annoncés aux acquéreurs n'ont pas été tenus. Ces acquéreurs ayant eux-mêmes souvent du retard, notamment pour l'obtention de leur financement, cet enchaînement aboutit à un allongement des délais de réitération, avec un impact négatif sur la trésorerie.

En ce qui concerne la viabilité de la tranche 1, comme cela était explicité dans le compte rendu annuel portant sur l'exercice 2012, un contentieux a opposé l'entreprise mandataire et un de ses cotraitants. Toutefois, les différentes actions judiciaires entreprises par l'un et l'autre n'ont pas prospéré, ce qui les contraints à rechercher une solution amiable. Celle-ci s'est dégagée au deuxième trimestre 2014, soit trois ans après l'achèvement des travaux : un protocole d'accord a été signé entre ces entreprises, qui fixe la répartition des sommes qui leur reviennent. Même si la Secal n'était pas directement en cause dans ce

litige entre ces entreprises, cette issue transactionnelle sécurise l'opération d'aménagement, puisqu'elle permet de solder le marché, sans risque de recours ultérieur.

1.3.5. Echangeur d'accès et réservoir d'eau potable

Le réservoir d'eau potable est en exploitation depuis juin 2012, sous le contrôle du fermier de la Ville de Dumbéa. Le 4 février 2013 est intervenue sa remise à la Ville de Dumbéa, avec l'accord de la province Sud. Depuis cette date, la Ville assure donc la garde et l'entretien de l'ouvrage. Il ne reste plus qu'à effectuer le transfert de propriété du terrain d'assiette au profit de la Ville, ce qui sera réalisé courant 2014. Compte tenu des mises au point qui ont été nécessaires avec la Ville de Dumbéa pour que celle-ci accepte la remise des ouvrages publics, cette première remise d'ouvrages dans la ZAC PANDA constitue une avancée appréciable.

L'échangeur d'accès sur la voie express, ouvert à la circulation depuis octobre 2012, est à rétrocéder directement à la province Sud, puisque celle-ci a résilié le contrat de concession qu'elle avait confié à la Savexpress. Les démarches ont été engagées à cet effet et devraient permettre la remise à la province Sud courant 2014.

D'autre part, la Secal a pris une initiative culturelle visant à embellir le giratoire qui a été réalisé côté mer : une convention a été signée entre la Secal et l'Agence de Développement de la Culture Kanak (ADCK), le 20 février 2013, afin que cette dernière fasse sculpter par plusieurs artistes les grumes de palétuviers récupérés sur le site lors de la réalisation des terrassements. En embellissant le site, l'objectif de cette action était aussi de conserver la mémoire du lieu, désormais dévolu à une fonction d'infrastructure routière, réalisée en remblayant le domaine public maritime.

Les artistes retenus par l'ADCK et la Secal ont souhaité représenter les êtres de la mangrove, auxquels la tradition kanak attache une valeur symbolique, à travers les sculptures qu'ils ont réalisées. Cet aménagement a été inauguré par la province Sud et le Maire de Dumbéa le 23 août 2013.



Les sculptures de l'échangeur Panda

L'émergence d'une démarche culturelle dans les actions d'aménagement sera renouvelée au cours des prochaines années, dans l'objectif de forger une identité aux nouveaux quartiers, à la fois enracinée dans la mémoire des lieux et inscrite dans la modernité.

1.3.6. Station d'épuration

Il est rappelé que pour traiter les eaux usées de la ZAC Panda une station d'épuration provisoire a été mise en œuvre : celle-ci est d'une capacité de 500 E.H., extensible à 1000 E.H. Sa réalisation a été confiée à l'entreprise EPUREAU pour un montant de 52,6 M.F., dans l'hypothèse d'une durée d'exploitation de 42 mois.

Cette station d'épuration a été mise en service en juin 2013, dès que le volume d'effluents à traiter était suffisant pour assurer un fonctionnement optimal de l'équipement. Dans cette attente, une partie de ces eaux usées était renvoyée dans les réseaux de Dumbéa sur mer et le reste se déversait dans un poste de refoulement, régulièrement vidangé.

La station d'épuration provisoire fonctionne de manière satisfaisante, en conformité avec les prescriptions formulées par la Direction de l'Environnement. Elle sera maintenue jusqu'à la mise en service du réseau de refoulement définitif, qui acheminera les eaux usées jusqu'à la station d'épuration Dumbéa 2, c'est-à-dire probablement à la fin de l'année 2014.

Pour cette dernière, après la signature du marché de conception réalisation le 29 mai 2013, les actions se sont enchaînées en vue de permettre un démarrage des travaux début 2014, dans la perspective d'une livraison au 1^{er} semestre 2016. Ces différentes actions et leur calendrier sont plus largement explicités dans le compte-rendu annuel relatif à Dumbéa sur mer (§ 1.6.2.).

Afin de minimiser les dépenses de location de la station d'épuration provisoire, la priorité a été donnée à la construction du réseau de refoulement qui connecte Panda avec Dumbéa sur mer. Celui-ci sera achevé et mis en service avant la fin de l'année 2014. Dans un premier temps, les eaux usées seront donc traitées par la station d'épuration de Koutio, dont la Secal a renforcé les capacités épuratoire.

1.4. COMMERCIALISATION

1.4.1. Résultats et analyse

Pour l'année 2013, les résultats sont les suivants :

Compromis signés

	Nombre de lots	Valeur	Rappel 2012
Habitation	2	22 800 000	52 900 000
Activités	24	412 200 000	620 738 000

Ventes signées

	Nombre de lots	Valeur	Rappel 2012
Habitation	2	15 800 000	110 315 000
Activités	28	672 115 000	1 542 582 000

Ces résultats appellent les commentaires suivants :

- Le volume de compromis signés diminue sous l'effet de la diminution du stock de lots proposés et du fait de la conjoncture économique, qui n'incite pas les entrepreneurs à investir,
- En ce qui concerne les lots d'activités, le nombre de terrains vendus est supérieur en 2013 au résultat de l'année 2012 (28 lots au lieu de 18 en 2012), mais il s'agit essentiellement de lots à vocation artisanale, dont la valeur unitaire est nettement inférieure aux lots cédés en 2012. Le prix moyen des terrains vendus passe de 85,7 MF en 2012 à 24 M.F. en 2013. Au plan opérationnel, cela s'explique par le fait que la majorité des terrains vendus en 2012 étaient des lots industriels du secteur Pont Noir, alors qu'en 2013, il s'agit de terrains de surface moyenne, situés dans la tranche 2.2.
- On note un assèchement des ventes de lots d'habitation : les lots facilement constructibles ont déjà été vendus, il ne reste que des terrains présentant de fortes pentes, pour lesquels d'autres méthodes de commercialisation sont envisagées (voir ci-dessous, § 1.4.2).

Pour l'année 2014, les objectifs sont :

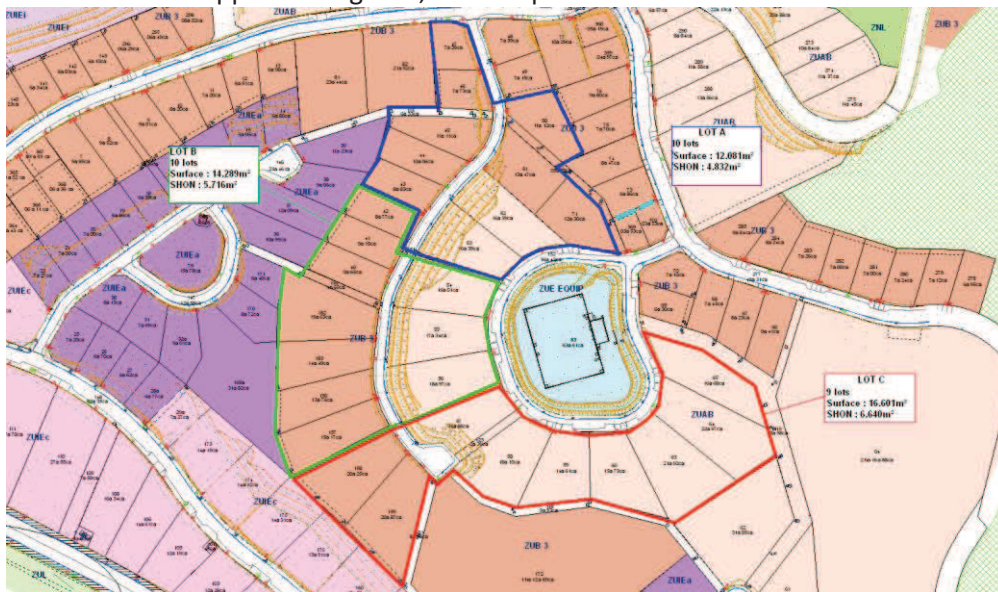
- poursuivre la commercialisation des lots d'activités qui restent disponibles,
- améliorer les délais de réitération des compromis signés,
- rechercher de nouvelles pistes pour commercialiser les lots d'habitation.

1.4.2. Un appel à projet pour les lots d'habitation

Les terrains individuels situés en contrebas du réservoir d'eau potable de Panda, desservis par l'allée du Coquetier et l'impasse du Tambour de Ville, présentent des vues panoramiques sur le lagon, mais aussi des fortes pentes, qui détournent les acquéreurs de ces terrains, ceux-ci craignant que ces contraintes n'engendrent une plus-value significative liée à l'adaptation au sol des constructions. Cette crainte concerne surtout les particuliers, qui sont souvent peu familiarisés avec les techniques de construction et privilégient donc des terrains plats.

Outre cette difficulté de commercialisation, ce site se caractérise par sa forte visibilité : placé en hauteur, facilement visible depuis la voie express, les constructions qu'il accueillera auront un rôle de signal de la ZAC Panda. L'enjeu paysager est donc important. L'objectif que se donne la Secal est à la fois d'accélérer la commercialisation de ces lots, tout en essayant de faire aboutir un projet architectural qualitatif, qui valorisera l'ensemble de l'opération.

Un appel à projets a donc été élaboré, pour tenter de recueillir des offres d'acquisition de la part de promoteurs immobilier, étayées par un projet architectural. Cet appel à projet porte sur une trentaine de lots, répartis en trois enveloppes homogènes, selon le plan ci-dessous.



Il est demandé aux promoteurs de constituer une équipe avec des concepteurs (architectes, urbanistes) et d'élaborer un projet ainsi qu'une offre financière pour l'acquisition d'une ou plusieurs des enveloppes proposées.

Les offres remises sont encourageantes car elles révèlent des solutions architecturales innovantes pour tirer la meilleure constructibilité possible en tenant compte de la topographie des terrains. Le choix du promoteur et l'arbitrage à effectuer sur son offre seront soumis à la province Sud.

1.4.3. Plan de communication

La campagne de communication réalisée en 2012 mettait l'accent sur la notoriété, en présentant des exemples d'entreprises déjà installées dans la ZAC Panda.

L'opération d'aménagement étant à présent mieux connue des entreprises, les visuels publicitaires ont été modifiés et ont été diffusés dans la presse à vocation professionnelle (Les Nouvelles économiques, Mag de Ducos, CCI Info, Chambre des métiers...), à vocation généraliste (Le Gratuit, Immocal...), ainsi que sur internet. Afin de terminer la commercialisation des deux premières tranches, les nouveaux visuels soulignent la diversité de l'offre, qui répond aux besoins de toutes les entreprises, quelle que soit leur taille.



Un visuel de la campagne 2013, décliné en presse et en bandeau internet

1.5. FINANCEMENTS

Les emprunts contractés conformément au plan de financement d'origine sont les suivants :

- Un prêt « AFD - Ingénierie » d'un montant total de 119,6 millions XPF (remboursement intégral du capital au terme des 3 ans) a été contracté en novembre 2005 par la SECAL afin de financer les études pré-opérationnelles. Ce prêt a été intégralement remboursé fin 2008.

- Quatre autres prêts ont été contractés en 2007 et 2008 afin de financer les acquisitions foncières et le démarrage des travaux de viabilisation :

- CDC - 620 millions XPF sur 7 ans pour financer l'acquisition des terrains SIC,
- CDC - 800 millions XPF sur 7 ans pour financer l'acquisition DOGO (terrains situés à la fois dans PANDA et Dumbéasur mer),
- AFD - 720 millions XPF sur 9 ans pour démarrer les travaux de viabilisation,
- AFD - 1410 millions XPF sur 9 ans pour compléter le financement des acquisitions foncières et des premiers travaux de viabilisation.
- CDC - 1 706 millions XPF. (14 300 000 €), d'une durée de 8 ans dont 5 ans de différé d'amortissement, destinés à financer l'acquisition des terrains de la SCP FAYARD.

En 2012, suite à une mission d'expertise réalisée par l'A.F.D., le capital restant dû au titre des prêts d'origine a été rééchelonné, avec introduction d'un différé d'amortissement de 5 ans. En complément, un nouvel emprunt d'un montant de 11,8 M€ (soit 1 408 MF) a été octroyé et mobilisé en octobre 2012.

Après cette opération de réaménagement, l'endettement de l'opération se présente comme suit :

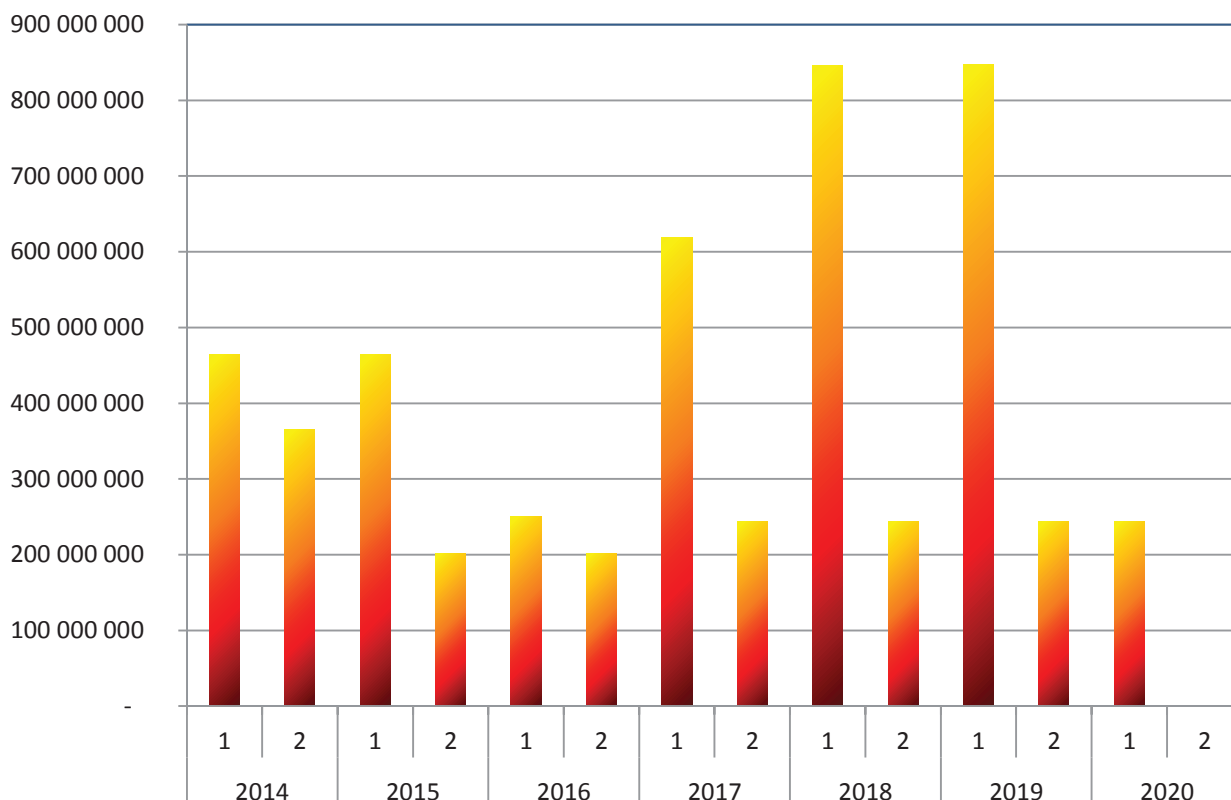
Emprunts et profils d'amortissement								
Etablissement - titre	Capital emprunté	Durée totale	Début contrat	Terme	Taux	Différé d'amortissement en capital	Quotité garantie province Sud	CRD au 27 mai 2014
A.F.D. 1701 01 H tr. 1	1 400 269 379	8 ans	17/10/2012	30/04/2020	2,60%	60 mois	80%	1 400 269 379
A.F.D. 1879 01 A	1 408 114 558	4 ans	16/10/2012	31/10/2016	1,96%	-	80%	892 902 296
C.D.C. 1091640 tr. 1	620 525 060	7 ans	01/06/2007	01/07/2014	2,30 % ⁽¹⁾	3 ans	80%	159 500 452
C.D.C. 1091640 tr. 2	799 522 673	7 ans	01/06/2008	01/01/2015	2,80 % ⁽¹⁾	3 ans	80%	207 742 734
C.D.C. 1190214	1 706 443 914	8 ans	01/05/2011	01/05/2019	1,85 % ⁽¹⁾	5 ans	80% ⁽²⁾	1 706 443 914

(1) : taux révisable selon évolution du taux du livret A avec double révisabilité
(2) : caution bancaire complémentaire couvrant les 20 % non garantis

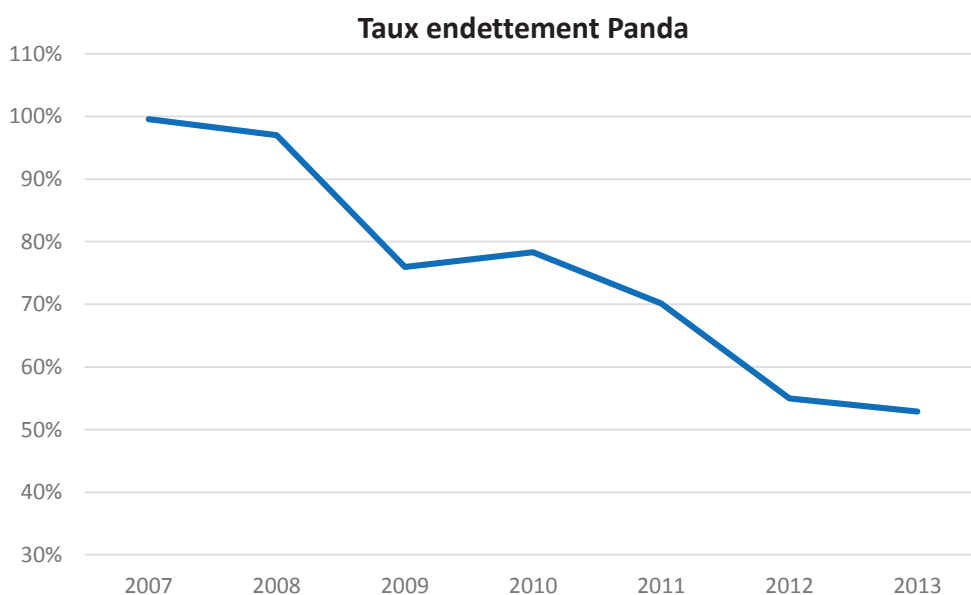
Tous ces emprunts sont garantis par la province Sud à hauteur de 80%.

Comme le précise le tableau ci-dessus, les deux premiers emprunts consentis par la Caisse des Dépôts arrivent à échéance en 2014 et 2015. La charge des remboursements va ainsi diminuer en 2015 et 2016. Toutefois, à partir de 2017, l'opération d'aménagement doit assumer les échéances du prêt Caisse des Dépôts d'un montant total de 1,7 MdF, qui se concentrent sur trois années et représentent donc un impact de plus de 600 M.F. pour chaque échéance semestrielle. Le graphique ci-dessous représente la fluctuation de ces échéances, semestre par semestre, jusqu'à la fin de l'opération.

Montant des échéances par semestre



Par ailleurs, il est utile de s'interroger sur le taux d'endettement de l'opération rapporté à l'investissement qu'elle génère. Le graphique ci-dessous montre l'évolution du rapport entre le montant total des moyens de financement (emprunts et découverts) et les investissements réalisés.



Cette analyse prouve que même si le montant de la dette est important, la part de dépenses qu'elle finance se réduit chaque année. Le recours au financement bancaire permet d'amorcer les étapes de réalisation de l'opération ; les recettes de cession alimentent ensuite la capacité d'investissement, tout en permettant le désendettement.



Enfin, la couverture de la trésorerie négative de l'opération d'aménagement est assurée par deux autorisations de découvert :

- 800 millions de francs octroyés par la Caisse des Dépôts, au taux EONIA + 1,7 %, jusqu'à fin mars 2015,
- 500 millions de francs octroyés par la Banque de Nouvelle-Calédonie, au taux EURIBOR 3M + 1,5 %, jusqu'à fin 2017.

Cette dernière autorisation présente l'intérêt d'être consentie sur un plus long terme, puisqu'elle fait l'objet d'une convention pluriannuelle.

2. DETAIL DE VARIATION DES COMPTES

Comparativement au dernier budget approuvé le 19 décembre 2013 (CRAC 2012), **le budget global des recettes et dépenses passe de 19 000 000 000 F. T.T.C. à 20 300 000 000 F. T.T.C. (+ 6,8 %).**

Cette évolution est la conséquence de l'adaptation du projet urbain pour les tranches qui restent à aménager : le nouveau projet consiste à terrasser (en partie ou en totalité), l'ensemble des lots proposés à la vente, de manière à faciliter leur commercialisation, tout en exploitant les matériaux retirés de ces terrassements pour remblayer les points bas, afin de s'affranchir de tout risque d'inondabilité. Ces travaux de terrassement induisent des dépenses supplémentaires, qui expliquent l'évolution du budget. Toutefois, les lots ainsi aménagés étant plus attractifs, ces dépenses ont une contrepartie de recettes.

Par ailleurs, un changement de méthode est intervenu à la suite de la passation d'un nouveau marché de maîtrise d'œuvre en 2012 :

- Précédemment, les travaux estimés ne correspondaient qu'à la viabilité des lots. Les aménagements d'espaces verts, finition d'espaces publics étaient traités ultérieurement, dans le cadre de marché de maîtrise d'œuvre distincts.
- Désormais, tous ces travaux d'une maîtrise d'œuvre unique. Les budgets mentionnés pour chaque tranche tiennent compte de l'ensemble des travaux nécessaires pour achever l'aménagement de la tranche concernée.

1.1. DEPENSES

Quelques postes ont été corrigés par rapport au dernier budget approuvé :

1.1) Urbaniste (ligne 0e) : ~~63 MF~~ → 73 MF TTC

Cette ligne budgétaire a été revalorisée afin de tenir compte des honoraires d'architecte conseil, qui étaient précédemment sous-évalués.

1.2) Frais sur acquisitions (ligne 1c) : ~~15,308 MF~~ → 15,338 MF TTC

Bien que les acquisitions soient intégralement réalisées, ce poste a évolué car il reste des opérations de régularisation à effectuer pour ajuster la limite foncière de la ZAC PANDA avec la propriété voisine.

Ces opérations n'ont pas d'incidence budgétaire, hormis les frais sollicités par le notaire qui reçoit ces actes.

1.3) Maîtrise d'œuvre divers (ligne 2d) : ~~21 MF~~ → 10,5 MF TTC

La provision inscrite pour les honoraires de maîtrise d'œuvre autres que ceux faisant l'objet du marché passé en 2012 avec le groupement Atelier Villes & Paysages, BECIB, ETE a été réduite. En effet, le programme de ce nouveau marché prend bien en compte l'exhaustivité des aménagements (y compris espaces verts, espaces publics, ouvrages techniques liés aux travaux de viabilité), de sorte qu'il ne devrait pas y avoir lieu de passer d'autres marchés de maîtrise d'œuvre.

1.4) Travaux échangeur et réservoir (ligne 3a) : ~~1154 MF~~ → 1159 MF TTC

Cette ligne budgétaire est corrigée afin d'intégrer les derniers travaux de finition de l'échangeur Panda, qui ont été demandés par la province Sud avant la remise de cet ouvrage.

1.5) Travaux tranche 1 (ligne 4a) : ~~1 731 MF~~ → 1 784 MF TTC

Le budget consacré à la première tranche a été ajusté, afin de disposer d'une provision suffisante pour achever les derniers travaux de revêtement d'accotements et d'espaces verts. La clôture des comptes du marché de travaux, intervenue à l'issue d'un contentieux entre les entreprises qui ont assuré son exécution,

comme cela est expliqué au paragraphe 1.3.4., a permis de fixer définitivement le montant de ces travaux de viabilité et de préciser ainsi le prix de revient réel de cette tranche.

1.6) Travaux tranche 2 (ligne 4b) : ~~3 286 MF~~ → 2 887 MF TTC

Ce montant a été revu à la baisse, car il ne correspond plus qu'aux tranches 2.1. et 2.2., excluant donc la tranche 2.3.3. En effet, cette dernière s'inscrit dans un relief plus difficile et son aménagement ne contribue pas à la réalisation des remblais des tranches 3 et 4. Elle sera donc réalisée après la tranche 3. Les dépenses correspondant à l'aménagement de cette tranche 2.3.3. sont intégrées à la ligne 4c – travaux tranche 3.

1.7) Travaux tranches 3 et 4 (lignes 4c et 4d) : ~~2 971 MF~~ → 5 380 MF TTC

Cette ligne est celle qui connaît la plus forte évolution, qui est liée à l'amélioration du projet urbain. Elle englobe les travaux de remblaiement, qui faisaient précédemment l'objet d'une ligne budgétaire séparée, d'un montant de 556 M.F.

Le budget alloué à l'ensemble de ces travaux passe donc de 3 527 M.F. à 5 380 M.F. Cette augmentation permet de livrer des lots terrassés (en partie ou en totalité), qui seront plus faciles à commercialiser.

Il faut également souligner que ce nouveau budget résulte d'une estimation actualisée de la maîtrise d'œuvre, fondée sur des références de prix récentes. Ces données sont plus fiables que celles utilisées pour bâtir les précédents budgets prévisionnels.

Ainsi qu'il est expliqué ci-dessous, les prix de vente ont pu être ajustés pour compenser l'augmentation de cette ligne budgétaire.

1.8) Signalétique, paysagement (ligne 4e) : ~~189 MF~~ → 52 MF TTC

La diminution de ce poste s'explique par le fait que ces travaux sont incorporés à chaque tranche de travaux. Ce budget ne correspond donc pratiquement qu'aux travaux déjà engagés.

1.9) Divers travaux VRD (ligne 4z) : ~~206 MF~~ → 118 MF TTC

La provision pour travaux imprévus a été diminuée, compte tenu que les estimations sont affinées et actualisées pour les tranches restant à aménager.

1.10) Rémunération Secal (lignes 6a et 6b) : ~~1 242 MF~~ → 1 330 MF TTC

L'évolution de ces rémunérations résulte de l'application des taux et montants contractuels au nouveau budget des dépenses et recettes qui en constituent l'assiette.

Enfin, il faut souligner que la ligne budgétaire 5a – Groupe scolaire a été maintenue à hauteur de 630 M.F. T.T.C. Cependant, l'évolution du projet urbain, qui consiste notamment à réduire fortement le nombre de logements prévus, implique de reconsidérer la nécessité de construire ce groupe scolaire.

Dans l'attente de mener cette réflexion et que ses conclusions soient partagées par la Ville de Dumbéa, cette ligne budgétaire a été préservée.

Si cette étude devait conduire à supprimer cet équipement public du programme de l'opération, l'économie réalisée pourrait être mise à profit pour reconsidérer le prix de certains lots et accélérer ainsi leur commercialisation.

1.2. RECETTES

Le montant des recettes prévisionnelles des tranches déjà aménagées a été ajusté pour tenir compte des prix de vente réels des lots déjà commercialisés et mis en cohérence avec la grille de prix validée par la province Sud depuis l'année 2013.

D'autre part, le prix moyen de vente des lots des tranches 2.3.1., 2.3.3., 3 et 4 sont modifiés pour tenir compte que le projet a évolué et prévoit maintenant de terrasser l'ensemble des lots, en partie ou en totalité.

	<i>Surfaces (m²)</i>	<i>Prix à l'are</i>	<i>Recette attendue</i>	<i>Prix moyen à l'are</i>
Activité Tr 1 et 2	350 757	Selon grille prix	5 677 902 875	1,62
Hab. T1&T2	159 953	Selon grille prix	2 166 149 500	1,35
Tranche 2.3.1	113 727	1,86	2 122 554 112	
Tranche 2.3.3	34 532	1,86	644 491 094	
Tranche 3	132 958	1,86	2 481 473 614	
Tranche 4.1	168 536	1,86	3 145 486 823	
Tranche 4.2	127 769	1,86	2 384 628 245	
Total			18 622 686 262	

Le prix envisagé de 1,86 MF/are pour les tranches restant à aménager correspond au niveau de prix actuel pour des lots terrassés, situés dans la tranche 2.

L'indication d'un prix moyen pour ces tranches ne signifie pas que tous les lots seront valorisés au même prix à l'are : une pondération sera appliquée, en tenant compte des caractéristiques des terrains, afin d'atteindre ce niveau de prix moyen.

On peut noter que le nouveau projet d'aménagement a peu d'impact sur les superficies commercialisables des tranches 2.3., 3 et 4, puisqu'au total la superficie des lots passe de 5 644 ares à 5 775 ares (+ 2,3 %).

Participation d'équilibre de la province Sud

Le montant de cette participation est inchangé. Il est rappelé que la province Sud a déjà versé la totalité de cette participation, en deux échéances de 375 M.F., réglées en décembre 2011 et octobre 2012.

1.3. TABLEAU DES ECARTS

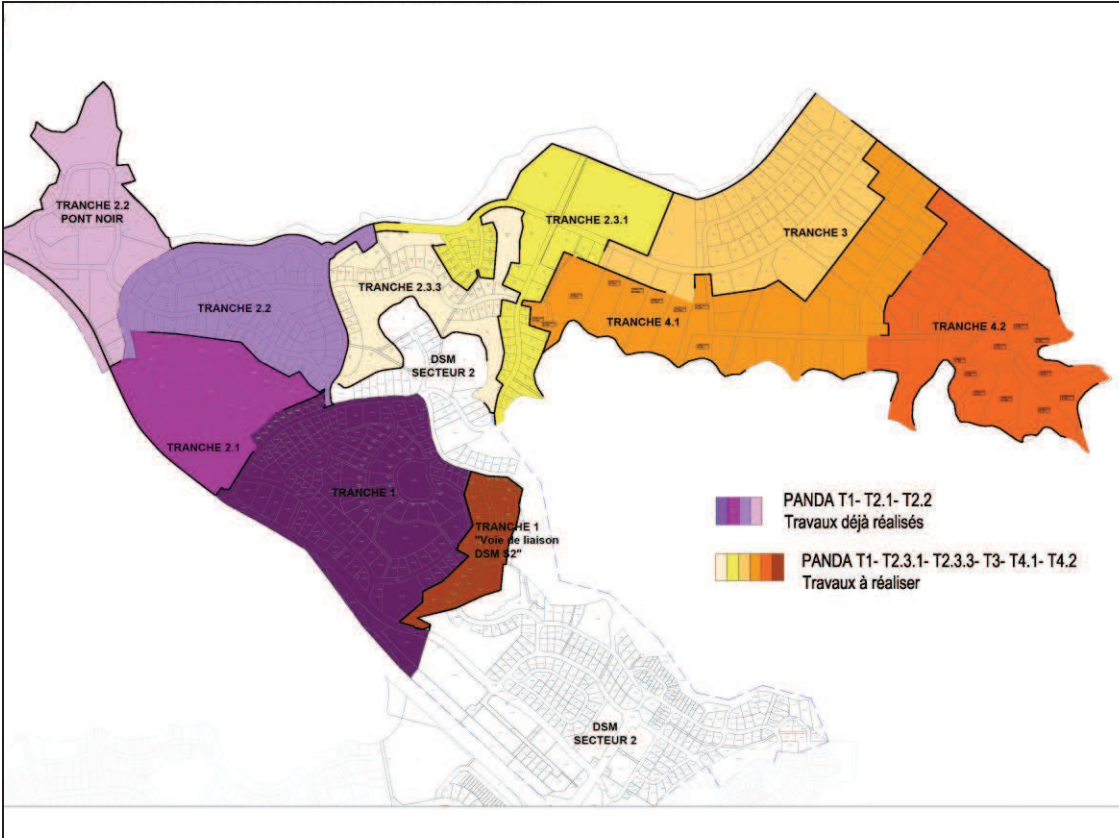
Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des lignes budgétaires dont les montants sont modifiés par rapport au précédent budget prévisionnel approuvé. Tous les montants sont T.S.S comprise dans ce tableau.

	Budget préc.	Budget actualisé	Ecart
A : 1800/3a-Cessions Lots Activité Tranche 1	1 477 901	1 309 095	-168 806
A : 1800/3b-Cessions Lots Activités Tranche 2	4 580 172	4 368 808	-211 364
A : 1800/3c-Cessions Lots Activités Tranche 3	4 963 446	5 248 519	285 073
A : 1800/3d-Cessions Tranche 4	4 135 018	5 530 115	1 395 097
Sous-total recettes	19 000 000	20 300 000	1 300 000
B : 1800/0e-Urbaniste	-62 791	-73 291	-10 500
B : 1800/1c-Frais sur Acquisitions	-15 308	-15 338	-30
B : 1800/2d-Maîtrise d'Oeuvre Divers	-21 000	-10 500	10 500
B : 1800/3a-Travaux Echangeur et Réservoir	-1 154 335	-1 159 212	-4 877
B : 1800/4a-Travaux T1	-1 731 619	-1 784 091	-52 472
B : 1800/4b-Travaux T2	-3 286 500	-2 887 489	399 011
B : 1800/4c-Travaux T3	-1 491 000	-2 990 104	-1 499 104
B : 1800/4d-Travaux T4	-1 480 500	-2 389 803	-909 303
B : 1800/4e-Signalétique, Paysagement	-189 000	-52 493	136 507
B : 1800/4f-Travaux Remblaiement	-556 450	-20 950	535 500
B : 1800/4z-Divers Travaux VRD	-206 258	-117 898	88 360
B : 1800/5b-Autres Superstructures	-94 500	0	94 500
B : 1800/6a-Rémunération Secal Opérateur	-722 399	-771 491	-49 092
B : 1800/6b-Rémunération Secal Commercialisateur	-519 681	-558 681	-39 000
Sous-total dépenses	-18 838 684	-20 138 684	-1 300 000
Station d'épuration provisoire Panda	-161 316	-161 316	0
			0
Total recettes	19 000 000	20 300 000	1 300 000
Total dépenses	-19 000 000	-20 300 000	-1 300 000

3. ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Comme à Dumbéa sur mer, l'organisation des études de l'opération d'aménagement, avec un pilote pour l'ensemble des travaux et une maîtrise d'œuvre unique, permet de mieux définir les tranches de travaux et leur échelonnement. Le plan ci-dessous rassemble :

- Les tranches déjà réalisés,
- Les tranches restant à aménager, avec l'ordre séquentiel envisagé pour leur réalisation (tranches 2.3.1., 3 puis 2.3.3., 4.1. et 4.2.

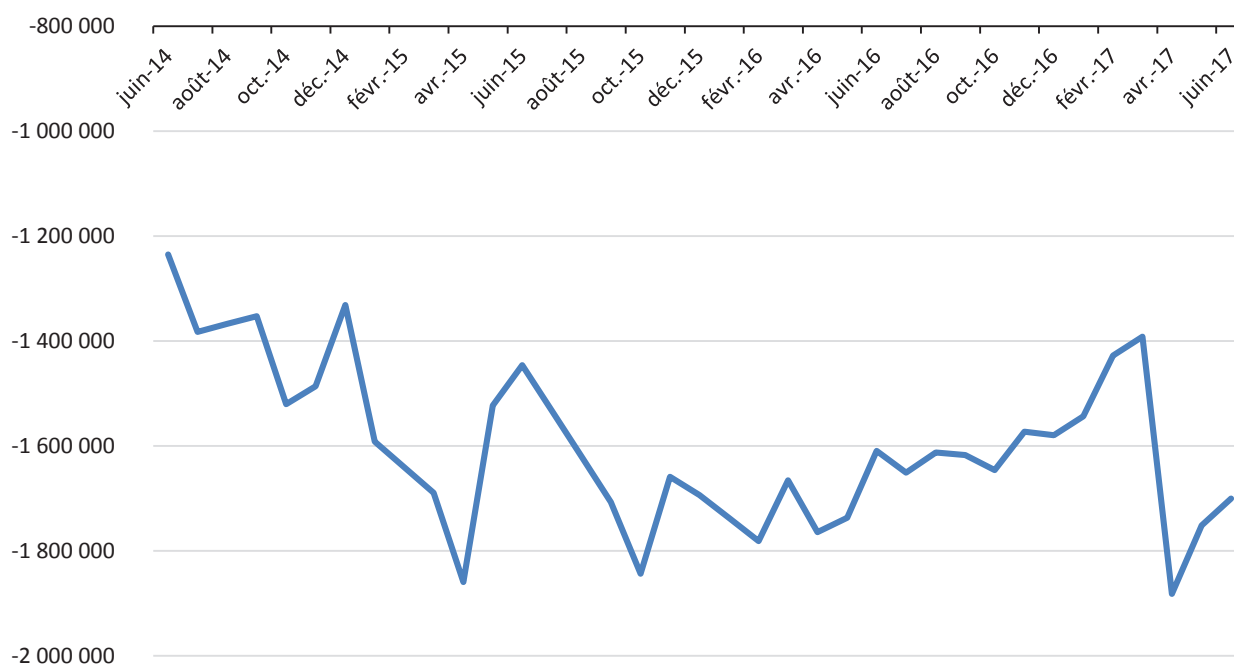


La tranche 2.2 ayant été complètement achevée en 2013, le programme de travaux est très limité pour 2014. Il est envisagé de démarrer les travaux de terrassements de la tranche 2.3.1., ce qui permettra de commencer à mettre en œuvre les remblais prévus sur la tranche 3. Cette action répond aussi à une motivation technique, puisqu'un temps de consolidation doit séparer la réalisation des remblais de l'édification des constructions que recevront les terrains aménagés.

Par ailleurs, conformément aux recommandations figurant dans le rapport définitif de la Chambre Territoriale des Comptes (p. 86), la Secal compte pré-vendre les lots de cette tranche avant de démarrer des travaux, afin de minimiser leur impact sur la trésorerie.

Malgré la prise en compte de ce mode de commercialisation, la trésorerie de l'opération devrait rester nettement négative dans les prochaines années. Le graphique ci-après illustre son évolution prévisionnelle.

Echéancier prévisionnel 2014 - 2017



Cette prévision de trésorerie, plus défavorable que ce qui était prévu dans le précédent compte rendu à la Collectivité, est largement liée à la conjoncture difficile de l'année 2013. Les recettes de commercialisation n'ont représenté que 688 M.F. alors qu'un objectif de 1 517 M.F. était visé. Même si les dépenses de travaux ont pu être adaptées, en différant le démarrage de la tranche 2.3.1., les échéances d'emprunt sont restées conformes aux prévisions et ont donc généré une situation plus dégradée que prévu.

Le constat de la sensibilité de l'opération à la conjoncture économique, qui reste peu dynamique en 2014, incite à davantage de prudence dans les prévisions de recettes pour les prochaines années. Les recettes attendues, même en tenant compte de la prévente d'une partie des lots, ne devraient pas permettre de restaurer un niveau de trésorerie plus proche de l'équilibre.

Globalement, la courbe de trésorerie envisagée en 2013 subit donc un décalage négatif qui s'explique par les difficultés constatées en 2013.

Au-delà de la période faisant l'objet de l'échéancier ci-dessus, la trésorerie de l'opération devrait revenir à l'équilibre. La courbe prévisionnelle n'est pas présentée, compte tenu de l'incertitude qui existe sur les prévisions à long terme, qui peut impacter fortement les simulations réalisées.

A moyen terme, le maintien des autorisations de découvert à un niveau suffisant sera sollicité pour couvrir le besoin de trésorerie qui est attendu. Il n'est pas envisagé de modifier la structure des emprunts déjà mobilisée ou d'en contracter de nouveaux à court terme.



4. CONCLUSION

L'année 2013 a été difficile pour l'économie calédonienne, marquée par un durcissement des conditions d'octroi des crédits aux entreprises, ce qui a impacté la commercialisation du parc d'activités Panda. Les recettes ont été inférieures aux prévisions et les encaissements, lorsqu'ils se réalisent, interviennent plus tard que prévu.

L'adaptation du rythme de dépense à celui des recettes est bien maîtrisée : aucun nouveau marché de travaux n'a été passé en 2013, les investissements se sont limités à terminer l'aménagement des tranches dont la réalisation était déjà engagée et étudier les prochaines, de manière à ce qu'elles soient le plus attractives possibles par rapport aux attentes du marché.

Mais ces ajustements du rythme de réalisation ne peuvent s'appliquer à la cadence des remboursements d'emprunt. Mécaniquement, cette conjoncture difficile aboutit donc à une dégradation de la situation de trésorerie qui ne pourra être résorbée qu'à terme.

Ce contexte n'entame pas la confiance de l'aménageur dans la réussite du projet, dans la mesure où ses causes sont extérieures à l'opération d'aménagement. Celle-ci conserve ses atouts fondamentaux, au premier rang desquels sa proximité du centre de l'agglomération et son accessibilité. Les adaptations du projet urbain, conduites à l'aune de quatre années d'expérience commerciale, devraient encore renforcer l'attractivité des prochains terrains mis sur le marché. En outre, de nombreuses entreprises, de toutes tailles, s'installent sur les terrains qu'elles ont acquis, ce qui renforce la crédibilité de l'offre proposée aux entreprises.

Ce sont les raisons pour lesquelles l'aménageur propose de ne pas seulement reconsidérer les modalités de financement de l'opération, mais aussi de mettre en œuvre des méthodes commerciales originales (prévente, appels à projets), pour franchir la difficulté de trésorerie générée par le passage difficile rencontré en 2013.

Les outils de pilotage de l'opération et les conditions techniques de réalisation sont désormais mieux rodés et permettent d'aborder avec confiance la réalisation des prochaines tranches opérationnelles et de répondre de manière réactive aux évolutions de contexte ou de marché que l'opération pourra encore connaître jusqu'à son achèvement.

ANNEXES

- **ANNEXE 1 – BUDGET ACTUALISE (ECHEANCIER DEPENSES & RECETTES)**
- **ANNEXE 2 – ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2013**
- **ANNEXE 3 – ORGANIGRAMME DE L'ÉQUIPE PROJET ET MATRICE D'ORGANISATION**



ANNEXE 1

BUDGET PREVISIONNEL ACTUALISE



ANNEXE 2

ARRETE DES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2013

ANNEXE 3

ORGANIGRAMME DE L'ÉQUIPE PROJET ET MATRICE D'ORGANISATION

Panda
Budget prévisionnel actualisé

	HT	HT	TVA	TTC
	Budget préc.	Budget actualisé		
A : 1800/1b-Subventions	1 092	1 092	0	1 092
A : 1800/2a-Participations Concédant	750 000	750 000	0	750 000
A : 1800/2b-Participations Ville	0	0	0	0
A : 1800/2c-Participations Dumbea sur Mer	780 000	780 000	0	780 000
A : 1800/3a-Cessions Lots Activité Tranche 1	1 477 901	1 309 095	0	1 309 095
A : 1800/3b-Cessions Lots Activités Tranche 2	4 580 172	4 368 808	0	4 368 808
A : 1800/3c-Cessions Lots Activités Tranche 3	4 963 446	5 248 519	0	5 248 519
A : 1800/3d-Cessions Tranche 4	4 135 018	5 530 115	0	5 530 115
A : 1800/3e-Cessions Lots Habitation Tranches 1 & 2	2 166 150	2 166 150	0	2 166 150
A : 1800/4a-Remboursements Concessionnaires	81 920	80 000	1 920	81 920
A : 1800/4b-Produits Financiers	34 222	34 222	0	34 222
A : 1800/4c-Autres Produits	27 080	26 000	1 080	27 080
A : 1800/4d-Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	3 000	3 000	0	3 000
A : 1800/4e-Cautions	0	0	0	0
A : 1800/5d-Nouvel Emprunt Afd 1,4 Mdf	0	0	0	0
Sous-total recettes	19 000 000	20 297 000	3 000	20 300 000
B : 1800/0a-Etudes de Sols	-19 000	-19 000	-939	-19 939
B : 1800/0b-Géomètre	-25 000	-25 000	-1 225	-26 225
B : 1800/0c-Etudes d'Impact	-4 809	-4 809	-205	-5 014
B : 1800/0e-Urbaniste	-60 000	-70 000	-3 291	-73 291
B : 1800/1a-Acquisitions Foncières	-3 189 753	-3 189 753	-24	-3 189 777
B : 1800/1c-Frais sur Acquisitions	-15 308	-15 338	0	-15 338
B : 1800/2a-Maîtrise d'Œuvre	-470 000	-470 000	-23 406	-493 406
B : 1800/2b-Tirages et Publicités	-20 000	-20 000	-944	-20 944
B : 1800/2c-Etudes Diverses	-28 577	-28 577	-1 423	-30 000
B : 1800/2d-Maîtrise d'Œuvre Divers	-20 000	-10 000	-500	-10 500
B : 1800/3a-Travaux Echangeur et Réservoir	-1 100 000	-1 105 000	-54 212	-1 159 212
B : 1800/4a-Travaux T1	-1 650 000	-1 700 000	-84 091	-1 784 091
B : 1800/4b-Travaux T2	-3 130 000	-2 750 000	-137 489	-2 887 489
B : 1800/4c-Travaux T3	-1 420 000	-2 847 719	-142 385	-2 990 104
B : 1800/4d-Travaux T4	-1 410 000	-2 276 003	-113 800	-2 389 803
B : 1800/4e-Signalétique, Paysagement	-180 000	-50 000	-2 493	-52 493
B : 1800/4f-Travaux Remblaiement	-530 000	-20 000	-950	-20 950
B : 1800/4z-Divers Travaux VRD	-196 734	-112 581	-5 317	-117 898
B : 1800/5a-Groupe Scolaire	-600 000	-600 000	-30 000	-630 000
B : 1800/5b-Autres Superstructures	-90 000	0	0	0
B : 1800/5step-Participation Station d'Épuration Koutio	-1 410 000	-1 410 000	-70 500	-1 480 500
B : 1800/6a-Rémunération Secal Opérateur	-722 399	-771 491	0	-771 491
B : 1800/6b-Rémunération Secal Commercialisateur	-519 681	-558 681	0	-558 681
B : 1800/7a-Frais Financiers	-989 890	-989 890	0	-989 890
B : 1800/7ab-Frais Financiers Emprunt CDC Fayard	-371 648	-371 648	0	-371 648
B : 1800/7b-Frais Divers	-47 621	-47 621	-2 379	-50 000
Sous-total dépenses	-18 220 419	-19 463 110	-675 573	-20 138 684
Station d'épuration provisoire Panda				
B : 1801/0a-Etudes de Sols	-2 740	-2 740	-137	-2 877
B : 1801/0b-Géomètre	-581	-581	-29	-610
B : 1801/0c-Etudes d'Impact	-12 605	-12 605	-630	-13 235
B : 1801/2a-Maîtrise d'Œuvre	-7 516	-7 516	-376	-7 892
B : 1801/2b-Tirages et Publicités	-688	-688	-34	-722
B : 1801/2c-Etudes Diverses	-1 526	-1 526	-76	-1 602
B : 1801/5step-Travaux Station d'Épuration Panda	-126 978	-126 978	-6 349	-133 327
B : 1801/7b-Frais Divers	-1 000	-1 000	-49	-1 049
Sous-total dépenses	-153 635	-153 635	-7 681	-161 316
Total recettes	18 998 062	20 297 000	3 000	20 300 000
Total dépenses	-18 374 045	-19 616 745	-683 255	-20 300 000

RECETTES

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Subventions	1 092 000	1 092 000	1 092 000	0
1-Subventions	1 092 000	1 092 000	1 092 000	0
Participations Concédant	750 000 000	750 000 000	750 000 000	0
Participations Ville	0	0	0	0
Participations Dumbea sur Mer	780 000 000	0	0	0
2-Participations	1 530 000 000	750 000 000	750 000 000	0
Cessions Lots Activité Tranche 1	1 477 901 252	966 280 911	966 230 911	112 900 000
Cessions Lots Activités Tranche 2	4 580 171 623	2 870 323 431	2 820 433 431	495 325 000
Cessions Lots Activités Tranche 3	5 063 380 000	0	0	0
Cessions Tranche 4	5 335 083 887	0	0	0
Cessions Lots Habitation Tranches 1 & 2	2 166 149 500	305 201 500	305 147 000	70 745 000
3-Cessions	18 622 686 262	4 141 805 842	4 091 811 342	678 970 000
Remboursements Concessionnaires	81 919 579	53 192 922	10 557 272	0
Produits Financiers	34 222 138	34 222 138	34 222 138	0
Autres Produits	27 080 021	26 658 705	26 222 495	1 879 294
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	3 000 000	4 893 800	4 893 800	2 150 000
Cautions	0	19 522 400	13 142 400	8 334 800
4-Autres Produits	146 221 738	138 489 965	89 038 105	12 364 094
Emprunts	0	4 742 358 096	4 742 358 096	-700 903 922
Acomptes	0	44 995 000	46 330 000	-42 573 900
Nouvel Emprunt Afd 1,4 Mdf	0	0	0	0
5-Trésorerie	0	4 787 353 096	4 788 688 096	-743 477 822
TOTAL RECETTES	20 300 000 000	9 818 740 903	9 720 629 543	-52 143 728

DEPENSES

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Etudes de Sols	19 939 086	17 069 719	17 069 719	0
Géomètre	26 224 713	18 317 342	17 978 234	2 611 770
Etudes d'Impact	5 014 000	4 237 000	4 237 000	0
Urbaniste	73 290 570	48 508 805	48 508 805	5 558 176
Divers Préliminaire	0	0	0	0
0-Préliminaire	124 468 369	88 132 866	87 793 758	8 169 946
Acquisitions Foncières	3 189 776 842	3 189 776 842	3 189 776 842	0
Frais sur Acquisitions	15 337 879	15 307 879	15 307 879	0
1-Foncier	3 205 114 721	3 205 084 721	3 205 084 721	0
Maîtrise d'Œuvre	493 405 615	283 207 467	282 558 042	63 654 303
Tirages et Publicités	20 944 160	14 875 878	14 115 993	4 620 341
Etudes Diverses	30 000 000	21 544 838	21 544 838	378 000
Maîtrise d'Œuvre Divers	10 499 991	1 322 654	1 322 654	43 234
2-Etudes	554 849 766	320 950 837	319 541 527	68 695 878
Travaux T1	1 784 091 112	1 674 063 116	1 671 781 766	14 723 853
Travaux T2	2 887 488 959	2 748 582 123	2 741 928 819	560 929 387
Travaux T3	2 990 103 611	19 248 300	19 221 500	2 785 650
Travaux T4	2 389 803 150	1 480 500	1 480 500	0
Signalétique, Paysagement	52 492 885	44 445 501	44 169 170	4 764 519
Travaux Remblaiement	20 950 424	17 901 998	17 901 998	1 855 244
Divers Travaux VRD	117 898 476	15 810 872	15 810 872	3 893 390

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
4-Travaux VRD	10 242 828 617	4 521 532 410	4 512 294 625	588 952 043
Travaux Echangeur et Réservoir	1 159 212 449	1 148 189 380	1 146 926 219	20 774 140
Groupe Scolaire	630 000 000	0	0	0
Autres Superstructures	0	0	0	0
Divers Travaux Infrastructure	0	0	0	0
Participation Station d'Epuration Koutio	1 480 500 000	0	0	0
5-Travaux	3 269 712 449	1 148 189 380	1 146 926 219	20 774 140
Rémunération Secal Opérateur	771 490 718	301 359 659	301 359 659	59 311 356
Rémunération Secal Commercialisateur	558 680 588	191 038 337	191 038 337	46 926 468
6-Frais Généraux	1 330 171 306	492 397 996	492 397 996	106 237 824
Frais Financiers Emprunt CDC Fayard	371 648 280	106 663 799	106 663 799	53 196 481
Frais Financiers	989 890 300	574 627 159	574 627 159	90 564 648
Frais Divers	50 000 000	17 073 763	15 586 309	10 019 176
Tss Régul 4--> 5%	0	0	0	0
Tss	0	0	0	0
7-Frais Divers	1 411 538 580	698 364 721	696 877 267	153 780 305
Etudes de Sols	2 877 000	2 877 000	2 877 000	0
Géomètre	610 250	610 250	610 250	0
Etudes d'Impact	13 235 250	13 235 250	13 235 250	0
Maîtrise d'Œuvre	7 892 010	7 892 010	7 892 010	0
Tirages et Publicités	722 360	722 360	722 360	0
Etudes Diverses	1 602 494	1 602 494	1 602 494	0
Travaux Station d'Epuration Panda	133 327 388	72 477 880	71 877 280	3 303 703
Frais Divers	1 049 440	12 200	12 200	0
ZAC de Panda-1801 Step	161 316 192	99 429 444	98 828 844	3 303 703
TOTAL DEPENSES	20 300 000 000	10 574 082 375	10 559 744 957	949 913 839

Trésorerie engagée nette

0
(100,00%)-755 341 472
(107,69%)-839 115 414
(108,63%)-1 002 057 567
(-1821,72%)



ORGANIGRAMME FONCTIONNEL Dumbéa sur mer & PANDA

Mai 2014



Alain BREYSE
Directeur Général
Christophe ARCHAMBAULT
Secrétaire Général
Jérôme TACONNET
Directeur aménagement et patrimoine

Etienne VELUT
Directeur de projet

