

PANDA

Compte-rendu annuel à la collectivité

Exercice 2022 et perspectives 2023-2040



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	4
1 - L'avancement opérationnel	5
1.1 Les réussites 2022.....	5
1.1.1 Commercialisation	5
1.1.2 Animations et activités en voie de développement.....	5
1.1.3 Préparation des futurs travaux d'aménagement (Tranche 3)	6
1.2 Etat des lieux.....	6
1.2.1 Etudes	6
1.2.2 Travaux	8
1.2.3 Urbanisme	10
1.2.4 Habitat.....	10
1.2.5 Développement économique	11
1.3 Etat des recettes de l'opération au 31 décembre 2022	12
1.4 Etat des dépenses de l'opération au 31 décembre 2022	13
1.4.1 Dépenses cumulées 2007-2022	13
1.4.2 Zoom sur l'année 2022	14
1.4.3 Focus intérêts financiers	15
2 - Commercialisation.....	16
2.1 Des recettes foncières 2022 dans la lignée des précédents exercices et de belles perspectives	16
2.2 Synthèse de la commercialisation : ventes, compromis, stock	17
3 - Bilan financier 2022, trésorerie constatée 2022	20
3.1 Bilan financier 2022	20
3.2 Situation des emprunts à fin 2022	20
3.3 Trésorerie 2022	21
4 - Perspectives 2023 et plus	22
4.1 Dépenses prévisionnelles.....	22
4.1.1 Travaux tranche 3 – phase travaux.....	22
4.1.2 Rétrocessions des voiries	23
4.1.3 Etude tissu économique de PANDA.	24
4.1.4 Futur marché de maîtrise d'œuvre	25
4.2 Recettes prévisionnelles	25
4.3 Trésorerie prévisionnelle	27
Synthèse.....	28

Le tableau ci-dessous présente l'état des engagements au 31 décembre 2022. Les engagements sont classés par nature et par échéance. Les engagements à court terme sont ceux dont l'échéance est inférieure à 12 mois. Les engagements à long terme sont ceux dont l'échéance est supérieure à 12 mois.

Les engagements à court terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales. Les engagements à long terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales.

Les engagements à court terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales. Les engagements à long terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales.

Les engagements à court terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales. Les engagements à long terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales.

Les engagements à court terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales. Les engagements à long terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales.

Les engagements à court terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales. Les engagements à long terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales.

Les engagements à court terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales. Les engagements à long terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales.

Les engagements à court terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales. Les engagements à long terme sont principalement constitués de dettes financières et de dettes fiscales.

PREAMBULE

L'évolution du territoire calédonien démontre la pertinence de l'outil d'aménagement des zones d'aménagement concerté (ZAC) et leur faculté d'adaptation à répondre aux besoins sociaux, économiques et environnementaux.

Force est de constater l'attrait du grand Nouméa dans les années 2000 avec le développement métallurgique, induisant, entre autres, un déplacement des populations et une évolution des bassins d'emplois. La Province Sud a enclenché une réponse à cette mutation avec la création de deux ZAC Provinciales : parc d'activités nord de l'agglomération (PANDA) et Dumbéa-sur-Mer (DSM).

Respectivement créées en 2003 et 2006, ces opérations ont comme objectifs de se compléter en proposant un schéma de vie accompli regroupant logements, emplois, services, commerces et loisirs.

Afin de concourir à cet enjeu, la SECAL s'est vu confiée par le concédant, la réalisation de la ZAC par convention n°03-019/PS en date du 15 avril 2003.

Depuis plusieurs grandes étapes ont marqué la vie de la ZAC PANDA : les études opérationnelles de 2003 à 2007, le début des travaux fin 2007, la livraison des deux premières tranches en 2010 et 2012.

A mi-chemin de sa durée vie, les résultats positifs sont visibles malgré des années marquées par des aléas indépendants de la ZAC pouvant freiner son développement : la pandémie liée à la Covid 19 (2020-2022), les référendums d'autodétermination (2018, 2020 et 2021), l'instabilité économique, la baisse démographique à l'échelle calédonienne...

Ralentie, mais non arrêtée dans son développement, la ZAC PANDA montre sa force quant aux succès constatés suite aux adaptations de cette dernière via ses modifications. Initialement prévue comme une zone d'aménagement concerté à dominance de logements (1 300 lots résidentiels et 300 lots d'activités et commerces), en 2011 et 2018 elle s'oriente comme une zone d'activité économique artisanale et industrielle et mute entièrement en ce sens sur ses futures tranches.

Le rythme de commercialisation ralenti et les propositions de foncier limitées justifient la dernière modification de la ZAC PANDA, qui a été lancée au deuxième semestre 2021 et approuvée en février 2023, réorientant les futurs secteurs à aménager de PANDA vers une zone à vocation mixte résidentielle et d'activité.

A terme la ZAC PANDA proposera ainsi à ses résidents les fonctionnalités d'une petite ville, dans un cadre paysagé apaisé, avec, à moins de 15 minutes, l'ensemble des services et besoins pouvant satisfaire au quotidien.

Réelle extension de Dumbéa, la ZAC PANDA renforce ainsi le poids économique de la commune mais aussi à terme son poids démographique sur le territoire calédonien.

L'année 2022 aura ainsi été consacrée à la projection des futures tranches, et aux études de Maîtrise d'œuvre, pour lancer les premiers travaux de terrassement dès mi-2023.

1 - L'AVANCEMENT OPERATIONNEL

1.1 LES REUSSITES 2022

L'avancement d'une ZAC peut se visualiser par les travaux préalables de terrassement et voirie, réseaux, divers (VRD) indispensables à la commercialisation du foncier. Néanmoins la réussite de cette opération se mesure avant tout par l'installation des acteurs économiques, la vie créée au sein de ce secteur (artisanat, industrie, services et commerces), et les initiatives portées sur la ZAC.

1.1.1 Commercialisation

Le constat est là : la ZAC vit et répond aux attentes de la Nouvelle-Calédonie avec un stock limité (24 lots restants et 282 lots vendus depuis sa création) à cette fin d'année 2022.

Plus précisément 13 lots ont été réitérés sur l'exercice 2022. La vente de ces produits ont permis d'accueillir des entreprises telles que GFC (géotechniciens – spécialistes en étude des sols et travaux de confortements de talus, 30 employés), Stylwood (agencement intérieur bois et menuiseries bois, 7 employés), Décosol (dallage industriel, béton ciré, béton matricé, 8 employés) ... et des docks à louer.

En parallèle, la commercialisation a su rebondir avec 23 compromis signés sur l'année, permis entre autres, par la division des macro-lots répondant aux besoins.

On peut noter notamment citer la signature des compromis suivants qui montrent la faculté de la ZAC à proposer des lots adaptés à une diversité d'activités :

- Mobilitas (lot 533) : déménageurs
- Mayissian (lot 460) : stockage papier
- Nguyen (lot 544) : labo transformateur alimentaire

1.1.2 Animations et activités en voie de développement

La vie économique s'organise et prend de l'ampleur avec la présence croissante de services et commerces de proximité : snacks, coiffeur, école de danse, garage, salle de sport, station-service...

La création de l'association des entreprises de PANDA en 2020 est un des exemples qui montre la volonté de créer une dynamique sur la ZAC. L'opération appuie financièrement cette démarche sur les années 2021 et 2022 permettant des formations, services mutualisés, ... Le soutien apporté sera réduit financièrement mais maintenu sur l'année 2023, année charnière pour l'association qui devra être autonome à la fin de cette année.



Assemblée générale des entreprises de PANDA - 2023

De plus, plusieurs initiatives démontrent l'attrait de PANDA et la qualité de son environnement. L'année 2022 a accueilli le trail de l'association Taratoni Cycle and Run. Implanté provisoirement, le paintball Adrénaline a été jusqu'à la fin de son bail et à libérer la zone en vue des travaux futurs.

1.1.3 Préparation des futurs travaux d'aménagement (Tranche 3)

L'aboutissement de la commercialisation sur les tranches existantes permet d'enclencher le démarrage des travaux de la tranche 3 sur 2023. La préparation en amont est un des facteurs de réussite du bon déroulé de l'opération tant sur le plan travaux que sur le plan urbanistique.

Les objectifs concourus sur l'année 2022, et atteints, ont été la validation des études de conception en adéquation avec la modification de la ZAC et l'engagement des travaux préparatoires (enfouissement de la ligne à haute tension) en vue des terrassements à engager sur 2023.

Outre l'aspect maîtrise des coûts et des délais, le respect de l'environnement dans la réalisation des travaux a été intégré pleinement et aucun incident n'a été constaté. Accompagné par un bureau d'études environnement spécialisé, les entreprises ont su exécuter et maîtriser leurs travaux puisqu'aucun accident n'a été relevé.

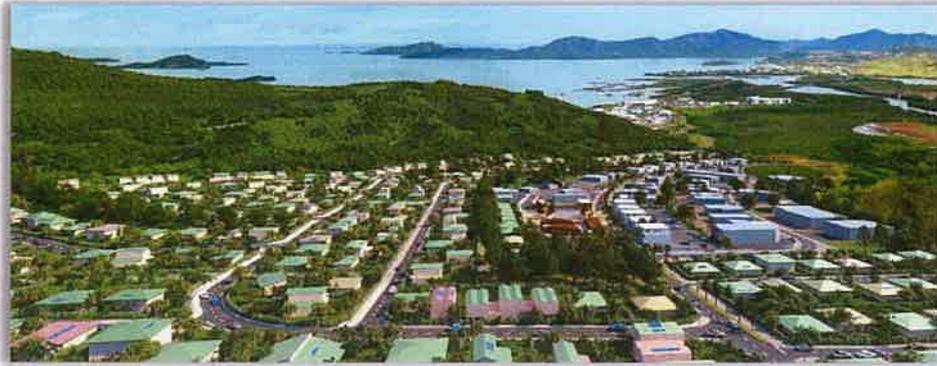
1.2 ETAT DES LIEUX

1.2.1 Etudes

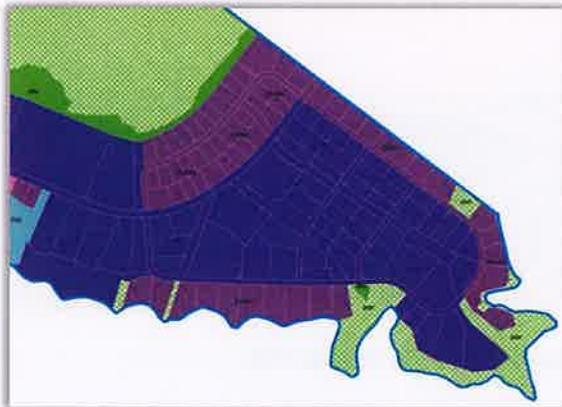
La connaissance du territoire, avec le suivi des indicateurs sociaux économiques, couplé à la dynamique commerciale a permis de finaliser la **modification de la ZAC PANDA** en passant d'une zone d'activités sur les futures tranches à une zone résidentielle. De fait, ce changement de destination a modifié le découpage parcellaire pour permettre la création de 299 lots résidentiels et de 45 lots d'activités. Mené avec des bureaux d'études en urbanisme (Urban Project et Atelier Villes et Territoires Durables), la réflexion a été poussée pour :

- Avoir un agencement de quartier qui joue avec la topographie en escalier pour faire cohabiter activités et résidentiels ;
- Faciliter des logements plus vertueux via un règlement de la zone modifié en ce sens ;

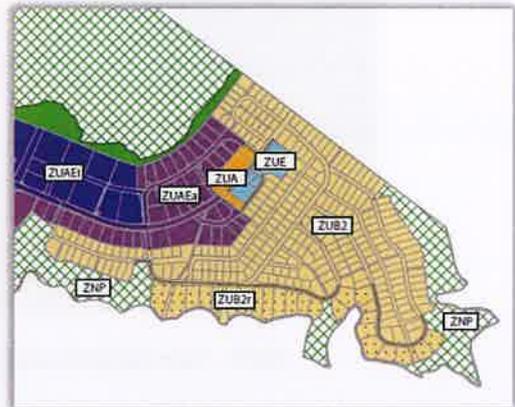
- Favoriser davantage les espaces en pleine terre et les corridors écologiques avec des plantations de haies ;
- Valoriser le grand paysage.



Les **études de conception** portant sur les réseaux VRD et le maillage viaire ont été actualisées et mise en adéquation. Ces deux modifications ont été menées conjointement entre la maîtrise d'œuvre et les bureaux d'études le tout en concertation avec la Province Sud, la ville de Dumbéa et les acteurs du territoire (CCI ; CMA ; associations et bailleurs sociaux via les enquêtes administrative et publique, la CHUAT¹ et la CAUPS²).



PAZ 2018 : futures tranches - 100% activités



PAZ 2022 : futures tranches - mix activités et résidentiel



Mai 2023 : cadre paysager des futures tranches d'aménagement

¹ CHUAT : commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

² CAUPS : comité d'aménagement et d'urbanisme de la Province Sud

1.2.2 Travaux

- Travaux préliminaires d'enfouissement d'une ligne haute tension

Le démarrage des travaux d'aménagement de la tranche 3 prévu pour début 2023 a nécessité préalablement l'enfouissement de la ligne électrique à haute tension qui surplombe la zone. Cette opération a été scindée en deux étapes :

- Étape 1 : l'installation d'un réseau HTA sous-terrain par la SECAL après deux appels d'offres distincts :
 - o phase 1 – les terrassements, réalisés par MT Terrassement dans le délai imparti, mars à octobre 2022, pour un montant global de 144 M CFP.
 - o phase 2 – les voiries réseaux divers (VRD) permettant de finaliser l'installation du réseau ont été entrepris par MT Terrassement de janvier à mars 2023 pour 15,7 M CFP.



2022 - Vue aérienne des travaux d'enfouissement de la ligne HTA

- Étape 2 : la dépose de la ligne aérienne suivie du raccordement du nouveau réseau par Enercal, concessionnaire et responsable de l'ensemble du réseau aérien de la ville de Dumbéa. Ce dernier a eu en charge l'étude, la maîtrise d'œuvre ainsi que les travaux de dépose de la ligne aérienne et de raccordement du nouveau réseau sous-terrain. Après les études sur l'année 2022, ces travaux ont débuté fin novembre et ont été réceptionnés en mai 2023

Les terrassements de la tranche 3 pourront ainsi démarrer dans les temps conformément au planning prévu.

- Préparation des travaux de la Tranche 3



Localisation de la tranche 3 de PANDA - 2022

Il est évident que la phase de terrassement en question a nécessité une préparation minutieuse tout au long de l'année 2022, impliquant une collaboration étroite avec les différentes parties prenantes. Nous avons ainsi examiné et validé, étape par étape, les différentes phases d'études, allant de l'avant-projet (AVP) à la version finale du dossier de consultation des entreprises (DCE) du terrassement en novembre 2022.

En janvier 2023, après avoir reçu les derniers éléments techniques, la SECAL a lancé un appel d'offres pour la phase de terrassement de la tranche 3.

À la suite de cette consultation, conformément au règlement particulier d'appel d'offres, le choix de la commission d'appel d'offres de mars 2023 s'est porté sur le groupement d'entreprises DUMEZ-KETEVETA, pour un montant de 549 MF.CFP. Les travaux débuteront en mai 2023 et dureront 9 mois.

- Divisions parcellaires pour anticiper et dynamiser

Par anticipation du besoin et grâce à l'adaptabilité de l'outil ZAC, il a été pris la décision de diviser trois macro-lots en 15 lots entre 10 et 30 ares. Cette anticipation du besoin est une réussite : dans les 3 mois qui ont suivi les divisions, 12 compromis ont été signés générant 495 M CFP de recettes prévisionnelles pour 2023.



Exemple de divisions foncières (lot 436/437 à gauche ; lot 443 au milieu ; lot 486 à droite) - 2022

Dans cette dynamique et pour compléter une offre foncière qui se raréfie, trois lots initialement prévus dans la tranche 3.1 ont été divisés en cinq et intégrés à la tranche 2.3.1 déjà existante. Les études de conceptions réalisés, l'appel d'offres travaux a été lancé en février 2023, l'opération de densification de trois lots en cinq lots s'élève à 98 M CFP pour des recettes attendues de l'ordre de 375 M CFP.

1.2.3 Urbanisme

L'évolution du territoire calédonien ainsi que la conjoncture économique et commerciale a poussé la SECAL à engager la modification de la ZAC PANDA en 2021 afin d'anticiper la demande et respecter le calendrier de commercialisation.

Ainsi, la modification de la ZAC PANDA a passé l'ensemble des étapes cruciales en 2022 : présentations en commission d'urbanisme de la ville de Dumbéa, à la CCI et CMA ; enquête administrative ; enquête publique ; conseil municipal de la ville de Dumbéa...

L'année 2023 conclut cette modification, dans les temps, avec une approbation par le CAUPS³, la CHUAT⁴ et l'assemblée de la Province Sud. Officiellement approuvée le 16 février 2023 par délibération de la collectivité provinciale, les futurs acquéreurs auront la visibilité sur les possibilités de constructions sur la zone tant résidentiel qu'artisanal.

Le planning de la modification était étroitement lié à la concrétisation de certains projets de commercialisation. La tenue des délais et objectifs a ainsi permis la réitération de compromis de vente.

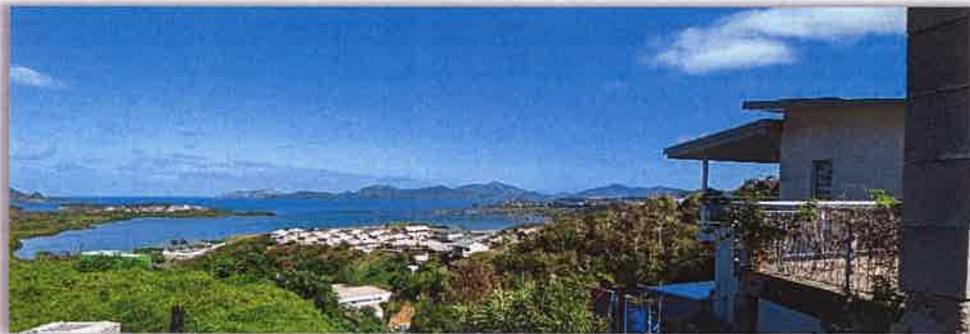
1.2.4 Habitat

Initialement créée pour apporter de l'habitat supplémentaire à la ZAC DSM et être en complémentarité sur les besoins en activités de cette dernière, la ZAC PANDA est dès 2003 à vocation mixte.

³ CAUPS : comité d'aménagement, d'urbanisme de la province Sud

⁴ CHUAT : commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

La tranche 1, quartier des Vieux Métiers limitrophe à DSM, abrite de l'habitat principalement individuel proposant des vues sur les aménités paysagères (embouchure de la Dumbéa, vue mer, Pic aux Morts,...). Ce sont plus de 70 logements qui ont été créés et permis d'accueillir environ 245 habitants sur la ZAC.



Photos de zones résidentielles de PANDA - 2022

1.2.5 Développement économique

Outre l'aspect d'aménager le territoire, la ZAC est un réel levier économique. En effet, depuis 2007 la ZAC a investi pas moins de 16 milliards F.CFP dans le BTP. Ce sont ainsi 50 emplois directs dans le BTP générés par un uniquement pour les travaux de la ZAC. En parallèle, on comptabilise 220 lots d'activités qui ont été vendus et dont les entreprises ont pu prendre possession de leurs locaux. La construction de ces derniers a ainsi permis à des petites moyennes entreprises d'entreprendre sur la ZAC.

Par ailleurs, on estime que depuis sa création ce sont plus de 2 000 emplois créés sur la ZAC. Ultérieurement nous verrons qu'une étude des entreprises de PANDA est prévue sur l'année 2023.





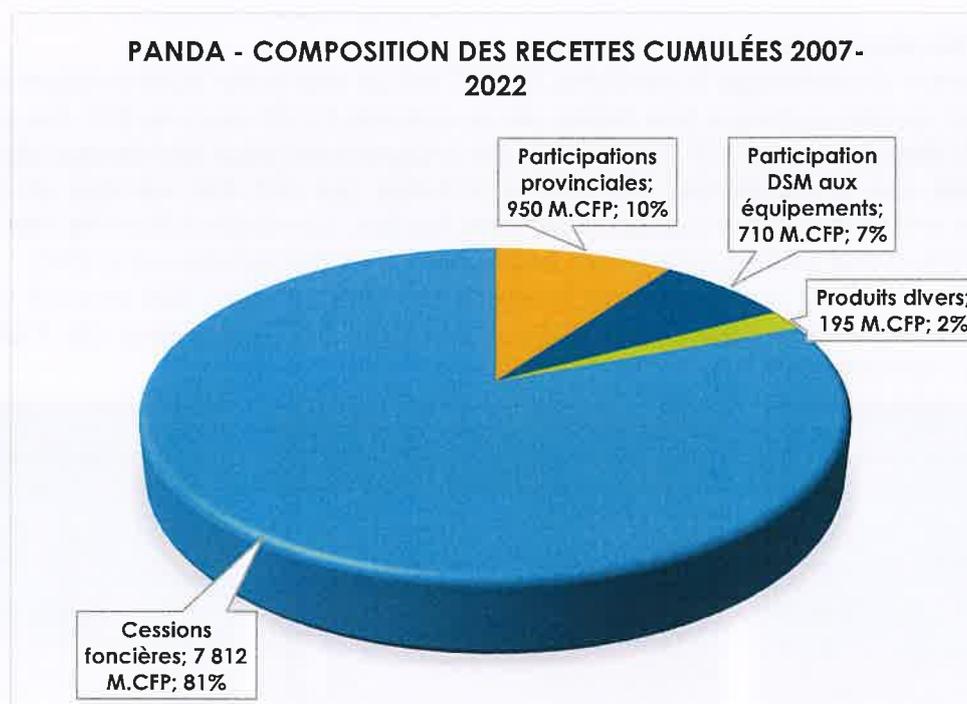
Entreprises installées sur PANDA en 2022

Plusieurs typologies d'acteurs s'installent sur PANDA :

- des entreprises de renom territorial, mais aussi des artisans, recherchent cet emplacement stratégique désenclavé, des flux routiers aux portes du grand Nouméa, le tout allié au calme et à la qualité de l'environnement ;
- Certains déjà implantés sur la zone en tant que locataire, recherchent un foncier pour accéder à la propriété ;
- Quand d'autres souhaitent acquérir un deuxième foncier après avoir déjà utilisé l'outil ZAC.

1.3 ETAT DES RECETTES DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2022

Les recettes perçues entre 2007 et 2022 sont principalement constituées par la commercialisation des lots mis à la vente.



L'institution provinciale participe activement à l'équilibre financier de la ZAC à travers des participations directes nécessaires à maintenir sa trésorerie, mais également par

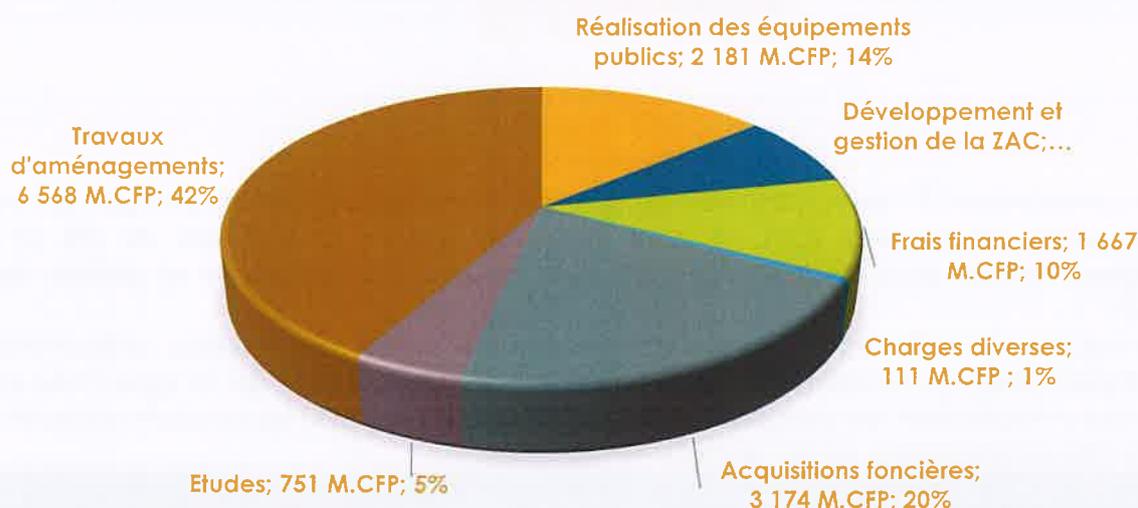
sa prise de garantie sur les emprunts contractés pour permettre l'acquisition du foncier initial non viabilisé et la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipements primaires.

L'opération sœur de Dumbéa-sur-Mer a en partie financé la réalisation d'équipements, en particulier du réservoir d'eau livré en 2012, dont ses habitants sont aussi les bénéficiaires et de la station d'épuration qui permet de traiter 100% des eaux usées des lots d'activités et résidentiels.

1.4 ETAT DES DEPENSES DE L'OPERATION AU 31 DECEMBRE 2022

1.4.1 Dépenses cumulées 2007-2022

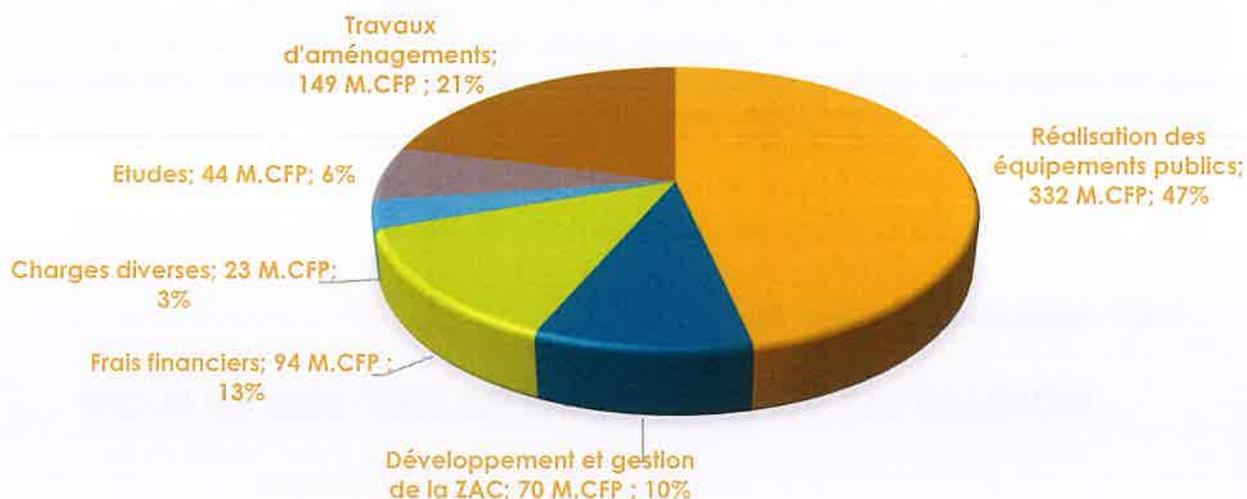
MONTANT DES DÉPENSES CUMULÉES 2007-2022 EN M.CFP



Les dépenses cumulées sont avancées à 74% du budget prévisionnel, elles sont principalement engagées sur les travaux des premières tranches aménagées (Tranches 1 – 2 – 2.3.1) et des travaux préparatoires de la tranche 3, l'acquisition du foncier initial (20% des dépenses de la période 2007-2022) et la réalisation des équipements publics.

1.4.2 Zoom sur l'année 2022

ZOOM SUR LES DÉPENSES DE L'ANNÉE 2022



En comparaison à l'exercice précédent, il ressort une répartition des charges qui varie peu entre les années 2021 et 2022. Nous constatons une baisse de 6% et 3% respectivement pour les frais financiers et le poste développement et gestion de la ZAC.

La hausse de 5 % des travaux d'aménagement est lié aux travaux préparatoires indispensables au lancement de la tranche 3 (enfouissement de la ligne HTA) et la division/viabilisation de parcelles et macro-lots pour proposer les produits adaptés au marché économique sur les anciennes tranches.

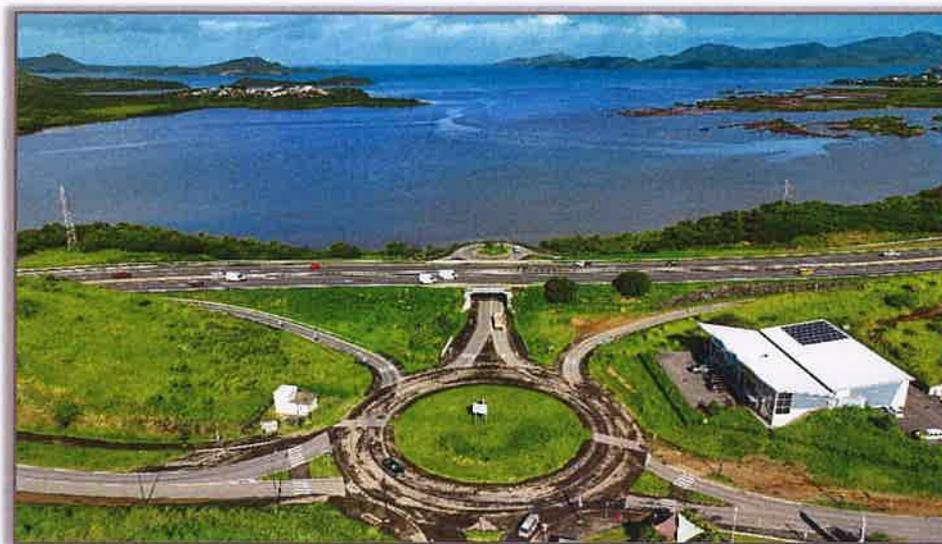
Travaux d'aménagement et de fonctionnement des espaces publics (en M.CFP)	2019	2020	2021	2022
4a-Travaux Tranche 1	17	3	-	-
4b-Travaux Tranche 2	10	7	8	1
4c-Travaux Tranche 2.3	45	81	71	14
4d-Travaux Tranche 3	-	-	2	133

Concernant l'augmentation des charges quant à la réalisation des équipements publics (de 45% à 47%), elle est justifiée par l'accord de participation à la STEP de Dumbéa plus importante comparée à 2021 passant de 250 M.CFP à 322M.CFP.

Travaux relatifs aux équipements publics (en M.CFP)	2019	2020	2021	2022
5step – Participation station d'épuration Koutio	-	150	250	322

L'importance de rétrocéder les voiries à la commune de Dumbéa se justifie davantage au regard de l'augmentation des charges d'entretien, contrats d'exploitation avec les concessionnaires, des voiries (entretien des espaces verts, curage des bassins d'orage, ramassage des déchets sauvages, ...).

Travaux relatifs aux charges d'entretien des voiries (en M.CFP)	2019	2020	2021	2022
4z – Divers travaux VRD	11	7	7	10
7b – Frais divers	7	5	5	23
Total	18	12	12	33



Rond-point marquant l'entrée de la ZAC PANDA après épisode pluvieux - 2023

1.4.3 Focus intérêts financiers

Intérêts sur emprunts courts et moyen terme (en M.CFP)	2019	2020	2021	2022
7a-Frais Financiers court terme	7 250	- 6 060	- 13 618	- 9 007
7ab-Frais Financiers Emprunt CDC 1190214/1281710	- 27 648	- 27 757	- 18 771	- 25 181
7ac-Frais Financiers Emprunt CDC 1091640	-	-	-	-
7ac-Frais Financiers Emprunt CDC 1103817	-	-	-	-
7ad- Frais financiers AFD 170101	- 32 370	- 29 982	- 27 531	- 12 826
7ae- Frais financiers AFD 187901	-	-	-	-
7af1-Frais financier emprunt CDC 5141737	- 29 898	- 14 008	- 17 737	- 13 126
7af2-Frais financier emprunt AFD 205201H T1+T2	- 27 769	- 27 769	- 27 769	- 27 769
7af3-Frais financier emprunt AFD T3-4-5 2209 01 M				- 5 909
TOTAL	- 110 435	- 105 575	- 105 425	- 93 818

En 2022, les intérêts financiers représentent 13% des charges opérationnelles de la ZAC contre 16 % en 2021. Cette légère baisse s'explique par :

- La baisse des intérêts court terme sur découvert du fait de l'amélioration de la situation de trésorerie sur l'exercice en lien avec la souscription d'un nouvel emprunt ; - **4, 6 MF.CFP**
- Le décalage d'une échéance d'emprunt sur 2023 (AFD 170101) ; - **15 MF.CFP**

A noter que depuis la fin de l'année 2021, les taux d'intérêts sur les marchés financiers ont commencé à augmenter progressivement et notamment le taux Euribor 3 mois

sur lequel est basé le taux de découvert bancaire. Ce taux longtemps négatif est devenu positif en juillet 2022 dernier et se situe aujourd'hui à environ 3,5 % augmentant d'autant le coût financier de l'opération. *A titre d'exemple, le taux de découvert était de 1,75% (part fixe) avant juillet 2022 et était d'environ 3,85% au 31.12.2022 (part fixe 1,75% + 2,10% part variable euribor 3 mois).*

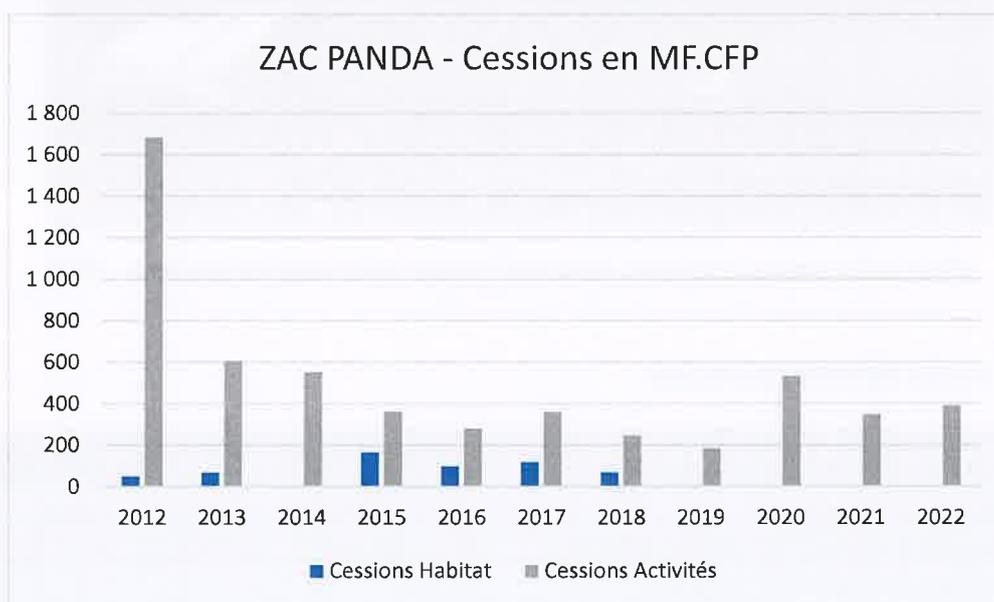
2 - COMMERCIALISATION

2.1 DES RECETTES FONCIERES 2022 DANS LA LIGNEE DES PRECEDENTS EXERCICES ET DE BELLES PERSPECTIVES

Du point de vue des recettes foncières, l'année 2022 présente un chiffre d'affaires dans la moyenne des 7 dernières années.

L'objectif de recettes 2022 de 500 M CFP a été atteint à 78 % : 392.2 M CFP.

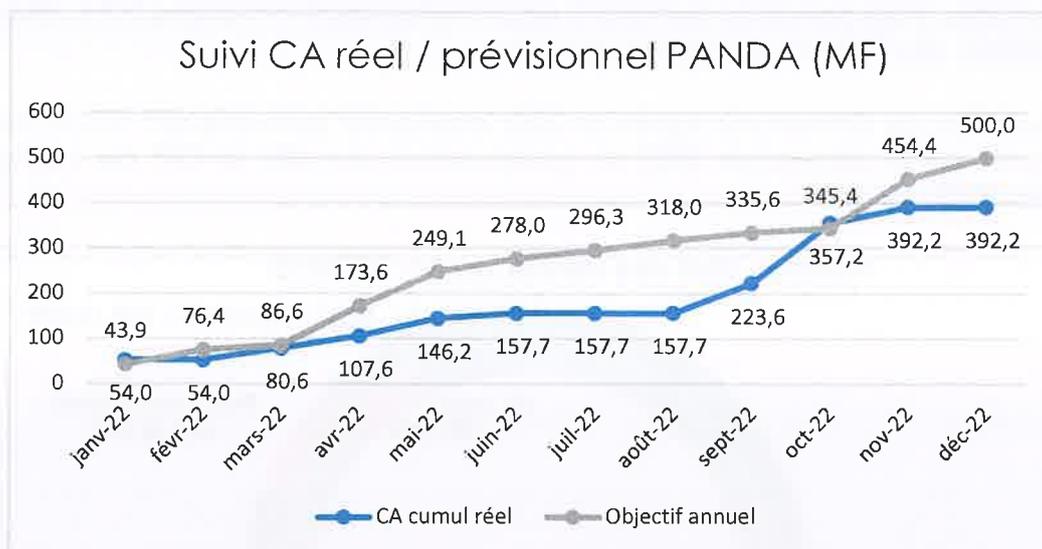
L'annulation d'un compromis important de 135 M CFP en novembre et le report d'un compromis de 70 M CFP à avril 2023 ont pesé sur le résultat.



Ce résultat est encourageant car il convient de rappeler que le dernier référendum d'autodétermination a fortement pesé sur les signatures de compromis jusqu'en novembre 2021. Nombre d'entreprises se montraient attentistes au regard du contexte institutionnel.

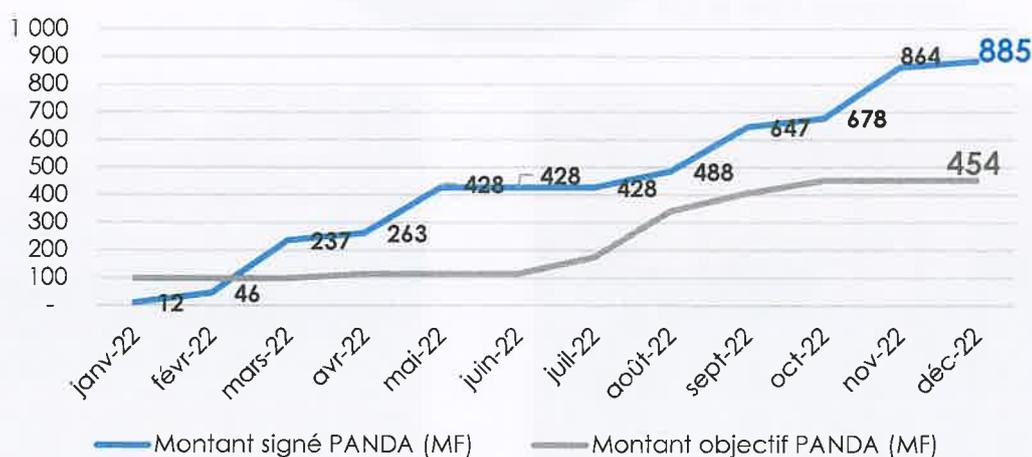
Le programme d'acquisition foncière patrimoniale par la Province Sud s'est poursuivi avec 2 lots acquis pour un montant de 121 M CFP conformément au dispositif mis en place.

Bail à construction (en M.CFP)	2020	2021	2022	2023
Acquisition provinciale à destination bail à construction	250	150	121	51



Coté compromis de vente, l'année 2022 confirme l'embellie entrevue après le référendum de novembre 2021. L'objectif de 454 M CFP a été doublé avec 885 M CFP de compromis signés. Ce beau résultat est aussi expliqué par la bonne anticipation du besoin via la division de macro-lots tel qu'explicité ci-avant.

Suivi des compromis PANDA (cumul annuel)



Ce volume de compromis signés en 2022 permet d'envisager des recettes foncières en 2023 supérieures aux prévisions.

2.2 SYNTHÈSE DE LA COMMERCIALISATION : VENTES, COMPROMIS, STOCK

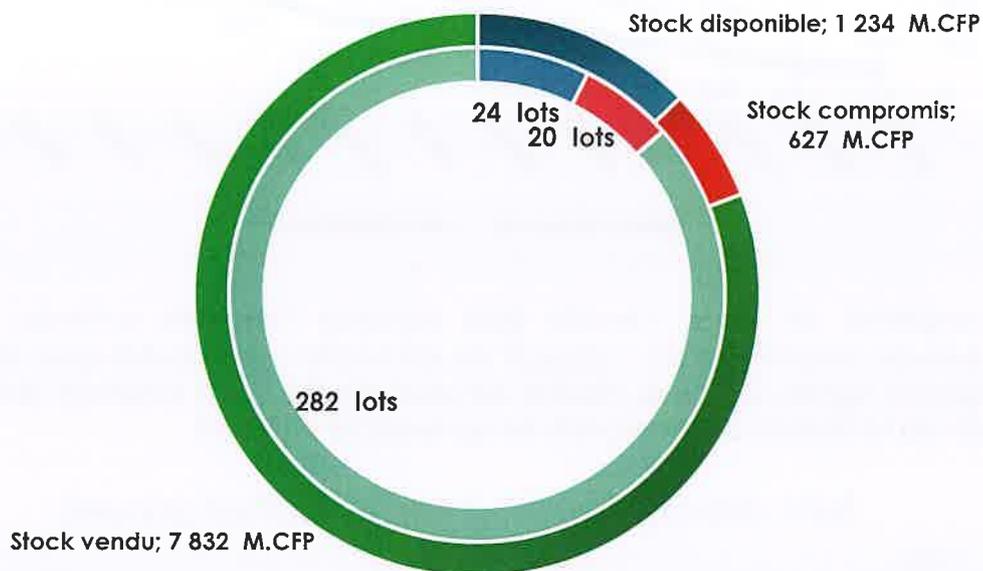
Au 31 décembre 2022, 86 % des terrains viabilisés de la ZAC PANDA ont été vendus et 6 % sont sous compromis.

Ainsi, dans l'attente de la livraison de la tranche 3, les recettes foncières des années 2023 et 2024 porteront sur 24 lots d'une valeur prévisionnelle de 1 234 M CFP.

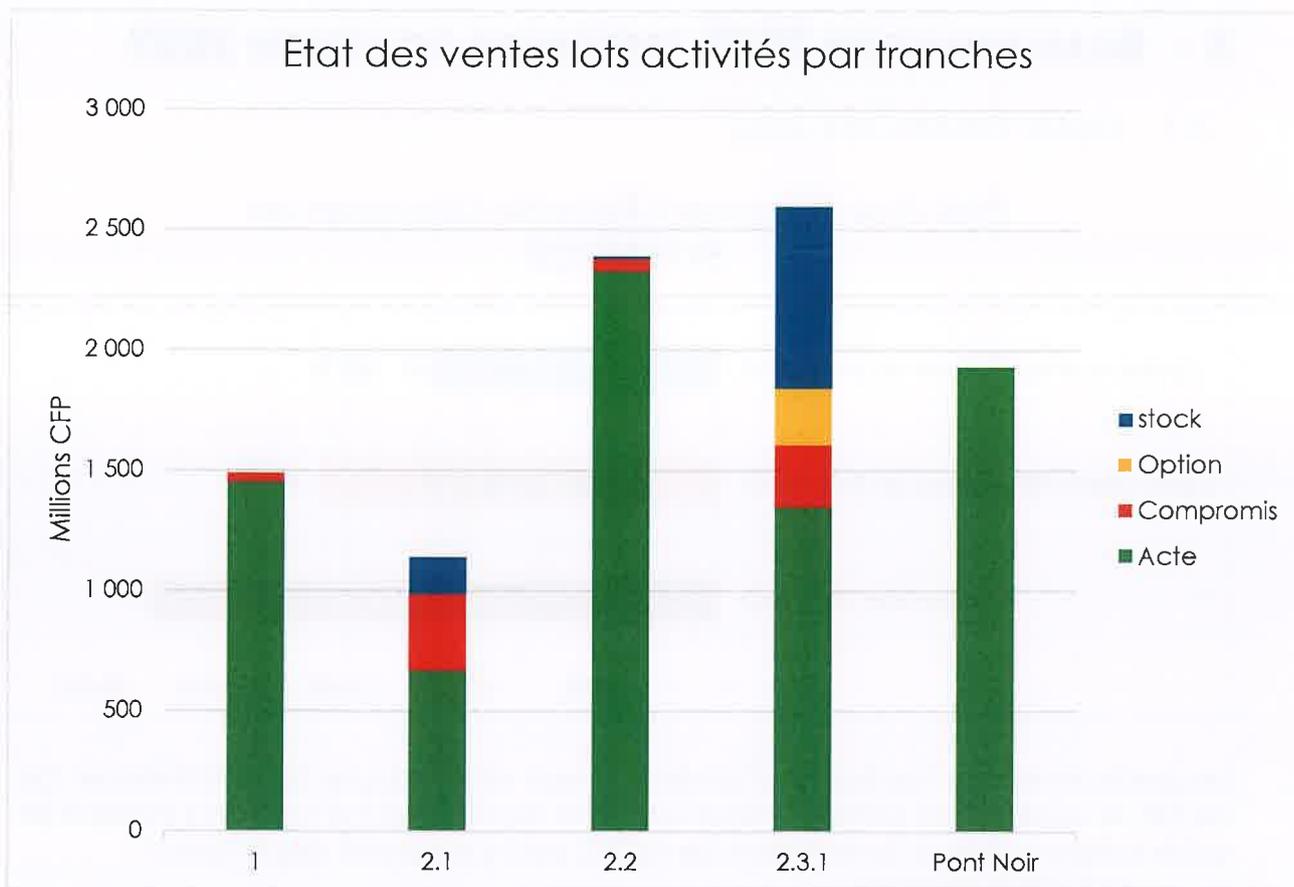
Face à ce constat, afin de continuer à anticiper la demande et diversifier l'offre commerciale, 3 lots prévus en tranche 3 seront rattachés à la tranche 2.3.1, divisés en 5 et viabilisés dès 2023 tel qu'exposé ci-après.

Six annulations de compromis signés en 2022 expliquent que seuls 627 M CFP sont en compromis au 31 décembre 2022 en comparaison aux 885 M CFP de compromis signés en 2022.

Panda - Etat des ventes au 31/12/2022



Novembre 2022 : entreprises installées sur PANDA



Dans le détail, la majorité des lots en stock sont situés dans la tranche 2.3.1, dernière tranche à avoir été viabilisée. Ceci montre bien l'écoulement total du stock tranche après tranche et le bon cadencement des travaux de viabilisation.

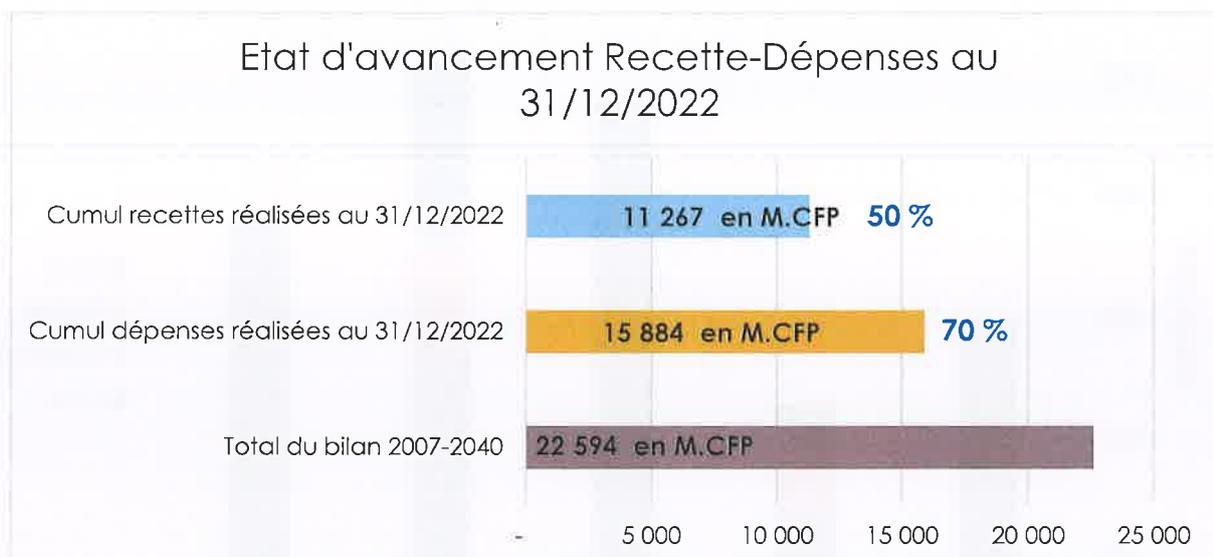
A noter : les lots en stock et sous compromis de la tranche 2.1 proviennent du macro-lot face à la voie expresse.



Localisation des tranches de la ZAC PANDA

3 - BILAN FINANCIER 2022, TRESORERIE CONSTATEE 2022

3.1 BILAN FINANCIER 2022



Les particularités de l'opération d'aménagement est sa faculté à s'autofinancer. De ce fait, le déséquilibre entre les dépenses et les recettes sont la normalité puisque les coûts indispensables à la réalisation de la ZAC sont à supporter dès le début :

- Acquisition foncière ;
- Etudes d'urbanisme et de conception ;
- Equipements ;
- Les travaux d'aménagements.

La commercialisation avancée et aboutie sur les premières tranches d'aménagement permet de passer aux travaux sur les tranches suivantes.

Pour PANDA, la tranche 3 démarre grâce au stock minimale de commercialisation, et une trésorerie suffisante.

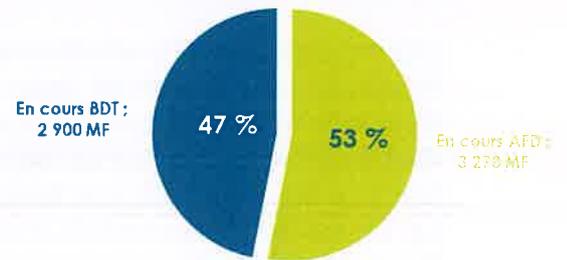
3.2 SITUATION DES EMPRUNTS A FIN 2022

SITUATION DES EMPRUNTS A FIN 2022	Organisme	Soldes 2021	Mouvements 2022	Soldes 2022
NOUVEL EMPRUNT AFD 2209 01 M	AFD	-	596 658 711	596 658 711
AFD 180 EMPRUNT CNC 170101H T1	AFD	474 210 556	-	474 210 556
AFD 180 EMPRUNT CNC 170101H T2	AFD	512 391 922	-	512 391 922
AFD 180 EMPRUNT 14.2 M EUROS CNC 205201 H	AFD	1 694 510 740	-	1 694 510 740
EMPRUNT CDC A CQ.FAYARD	BDT	1 706 443 914	-	1 706 443 914
EMPRUNT CDC PANDA 53677 - 10 M EUROS	BDT	1 193 317 420	-	1 193 317 420
TOTAL EN COURS FIN D'ANNEE		5 580 874 552	596 658 711	6 177 533 263

Les démarches de réaménagement des financements de la ZAC sur l'exercice 2021 ont permis une finalisation administrative au 1er trimestre 2022 prenant la forme suivante :

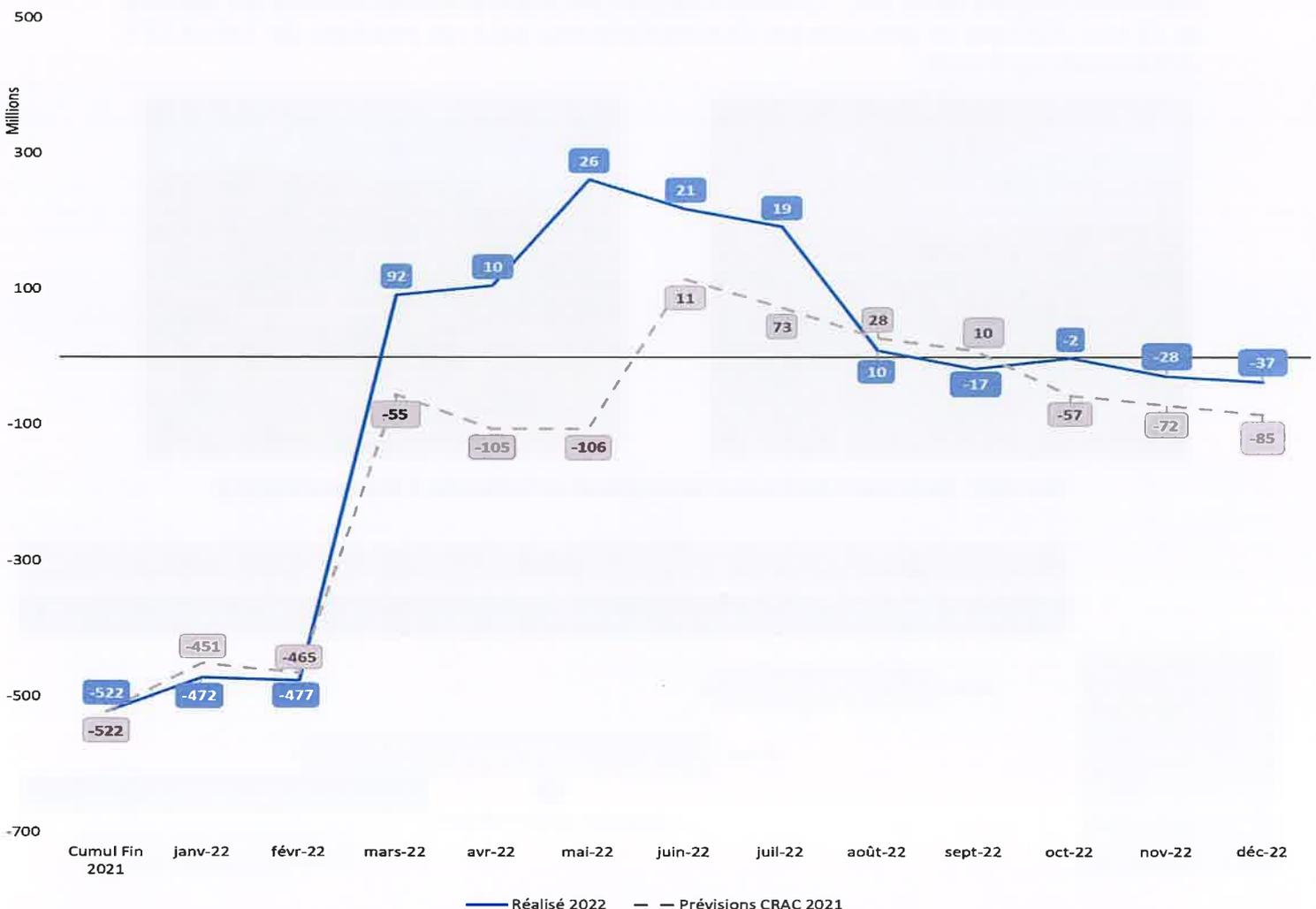
- Rééchelonnement des emprunts en cours avec la mise en place d'un différé de remboursement de 5 ans sur les emprunts AFD
- D'une contractualisation d'un emprunt complémentaire de 597 MF auprès de l'Agence Française de Développement

Répartition des en-cours au 31.12.2022



Ce rééchelonnement a été rendu nécessaire par l'incapacité de l'opération à assurer à la fois le financement des travaux d'aménagement des dernières tranches et le remboursement des encours d'emprunt. L'ensemble des remboursements prévus sur 2022 a donc été décalé de 5 ans. Au 31.12.2022, l'encours financier de la concession s'élève à 6 178 MF soit une hausse de 597 MF représentant le montant du nouvel emprunt contracté auprès de l'AFD sur l'exercice 2022.

3.3 TRESORERIE 2022



Le niveau de trésorerie sur l'exercice 2022 aura été nettement impacté par le déblocage de l'emprunt de 597 MF en mars 2022 améliorant la trésorerie de la ZAC.

L'anticipation et la connaissance opérationnelle de la ZAC a permis de maintenir une trésorerie en conformité avec le prévisionnel du CRAC 2021 annoncé malgré une trésorerie fortement positive sur la période de mars à août 2022.

Cet écart se justifie par un décalage de travaux (enfouissement ligne HTA, report des travaux de rétrocession le temps de validation du programme et des DCE).

Le travail de commercialisation a permis de se rapprocher de l'objectif fixé malgré l'annulation de deux compromis.

4 - PERSPECTIVES 2023 ET PLUS

4.1 DEPENSES PREVISIONNELLES

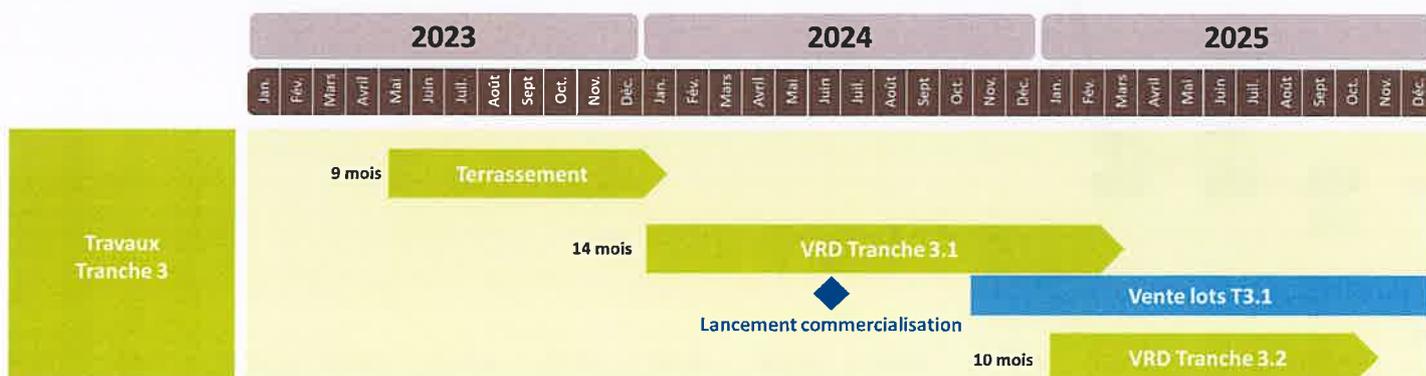
4.1.1 Travaux tranche 3 – phase travaux

- **Phase travaux terrassement**

L'aménagement de la tranche 3 et ses terrassements sont le point de départ d'un nouveau chapitre de la ZAC. Comme indiqué précédemment les travaux ont débuté le 15 mai 2023 par le groupement Dumez-Keteveva pour un montant de 549 M.CFP échelonnés sur 9 mois.



Mai 2023 : lancement des travaux terrassement sur la tranche 3 (Dumez-Keteveva)



Dans la continuité du projet, l'appel d'offres travaux pour la viabilisation des lots de la tranche 3 démarrera le dernier trimestre 2023. Estimé à 14 mois de travaux, l'objectif est de permettre une commercialisation progressive grâce à une réception partielle du foncier dès le début d'année 2024.



Vue drone des futures tranches aménagées de PANDA - 2023

4.1.2 Rétrocessions des voiries

- **Programme 2021-2022**

Selon le plan de rétrocession acté en juillet 2021 en comité de pilotage et le programme des voiries 2021 et 2022 validé⁵, l'année écoulée a permis le diagnostic des travaux de réparations à entreprendre. Après attribution du marché à l'entreprise MRT pour un montant de 34M CFP en début d'année 2023, les travaux débuteront fin du 2^{ème} semestre une fois les rétrocessions de la ZAC de Dumbéa-sur-Mer conclues par actes notariés.

- **Programme 2023**

Le programme 2023 prévoit la rétrocession de 11,8 kilomètres de voiries intégrant la reprise complète du rond-point, marqueur de l'entrée de la ZAC PANDA, les travaux de réfection globale de la rue Georges Dubois, et la reprise des fissures des avenues Antoine Becquerel et Vieux-Métiers. Estimé par la maîtrise d'œuvre à 100 M CFP, les travaux sont rendus possibles grâce au budget supplémentaire de la Province Sud voté fin du premier semestre. L'appel d'offres sera engagé 3^{ème} trimestre 2023. Prévu sur la fin d'année 2023/début 2024, l'ensemble des travaux réalisés permettront ainsi au concessionnaire de rétrocéder l'ensemble du réseau viaire déjà aménagés et générer une économie annuelle de l'ordre de 10 M CFP

⁵ Programme 2021-2022 : 8 kilomètres de voiries



Programme de rétrocessions de voiries validé sur PANDA en COPIL de juillet 2021

4.1.3 Etude tissu économique de PANDA.

A cœur de connaître en détail les acteurs économiques de la ZAC, EGC Project, junior entreprise de l'école de l'EGC, a été mandatée afin d'entreprendre un recensement des entreprises de la ZAC. L'objectif est de renforcer la connaissance et le suivi de PANDA via un diagnostic et état des lieux détaillé des entreprises installées (nombre d'employés, type d'activité, propriétaires ou locataires, ...). A la fin du 1^{er} semestre la cartographie des artisans, commerces et industries sera aboutie.



Réunion de lancement avec l'EGC Project - 2023

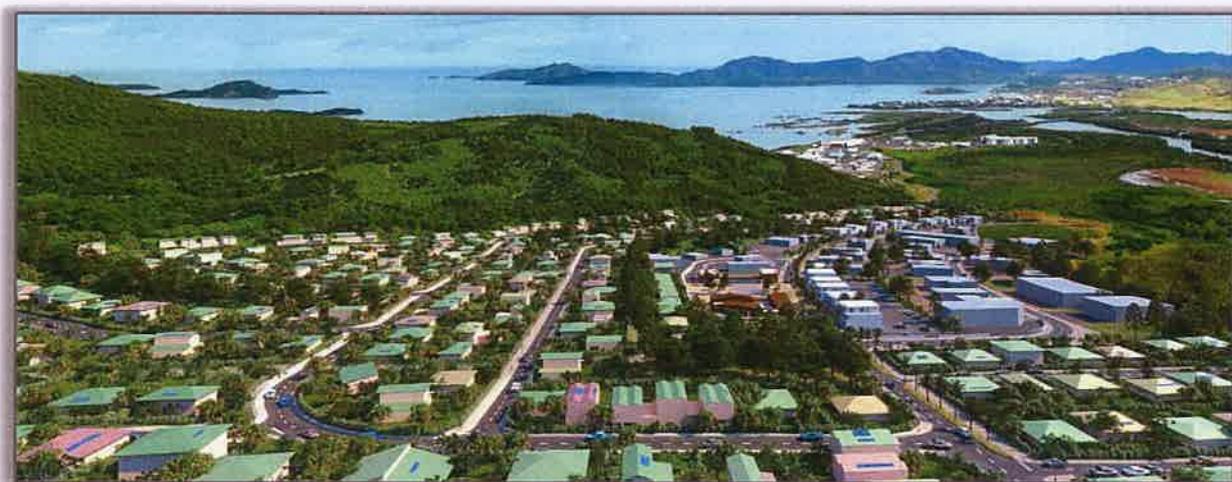
4.1.4 Futur marché de maîtrise d'œuvre

La tranche 3 aménagée, l'enjeu pour PANDA sera de créer ; à mi-chemin entre son quartier résidentiel et les espaces d'activités, son cœur de quartier qui aura vocation à lier ces espaces et dynamiser la zone. Celui-ci, hébergé sur la tranche 4, offrira aux ménages et employés un lieu de rencontre et de détente.

Pour se faire, un nouveau marché de maîtrise d'œuvre sera à engager sur l'année 2023 pour anticiper l'aménagement de cet espace central, émulateur d'un lieu d'échange et de vie dynamique.



Projections du cœur de quartier de PANDA



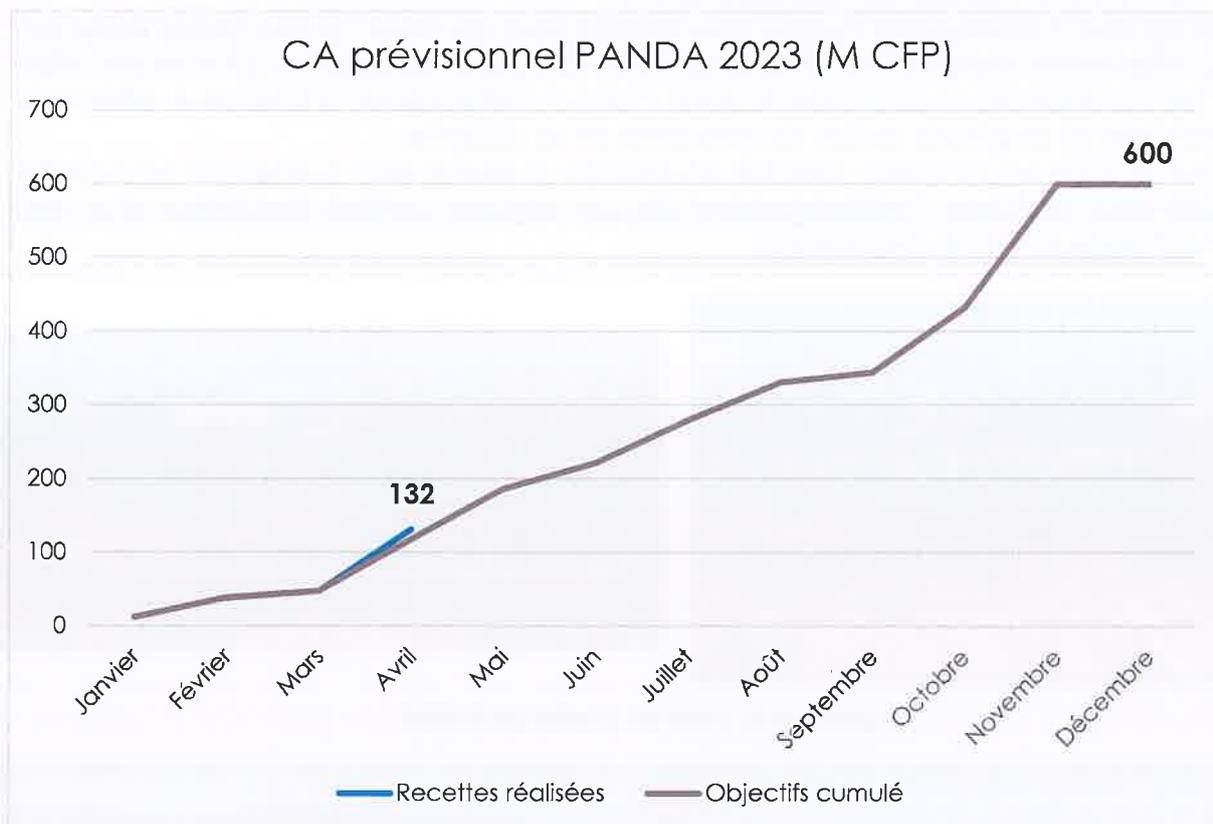
4.2 RECETTES PREVISIONNELLES

Le prévisionnel de recettes s'appuie sur les données suivantes :

- Un stock de lots réduit à 24 lots d'une valeur de 1 234 M CFP,
- Des lots sous compromis d'une valeur de 627 M CFP réitérables en 2023,
- Une capacité d'investissement des entreprises qui pourrait se contracter à cause de l'envolée des taux de crédits.

Ainsi, malgré un montant élevé de compromis en cours, il convient de rester prudent sur les perspectives de recettes en 2023. En effet, le risque d'annulation de compromis du a un défaut de financement sera accru avec l'envolée des taux. La signature de nouveau compromis en début d'année et réitérables compenseront les annulations.

Ainsi, il est fixé un chiffre d'affaires prévisionnel de 600 M CFP.

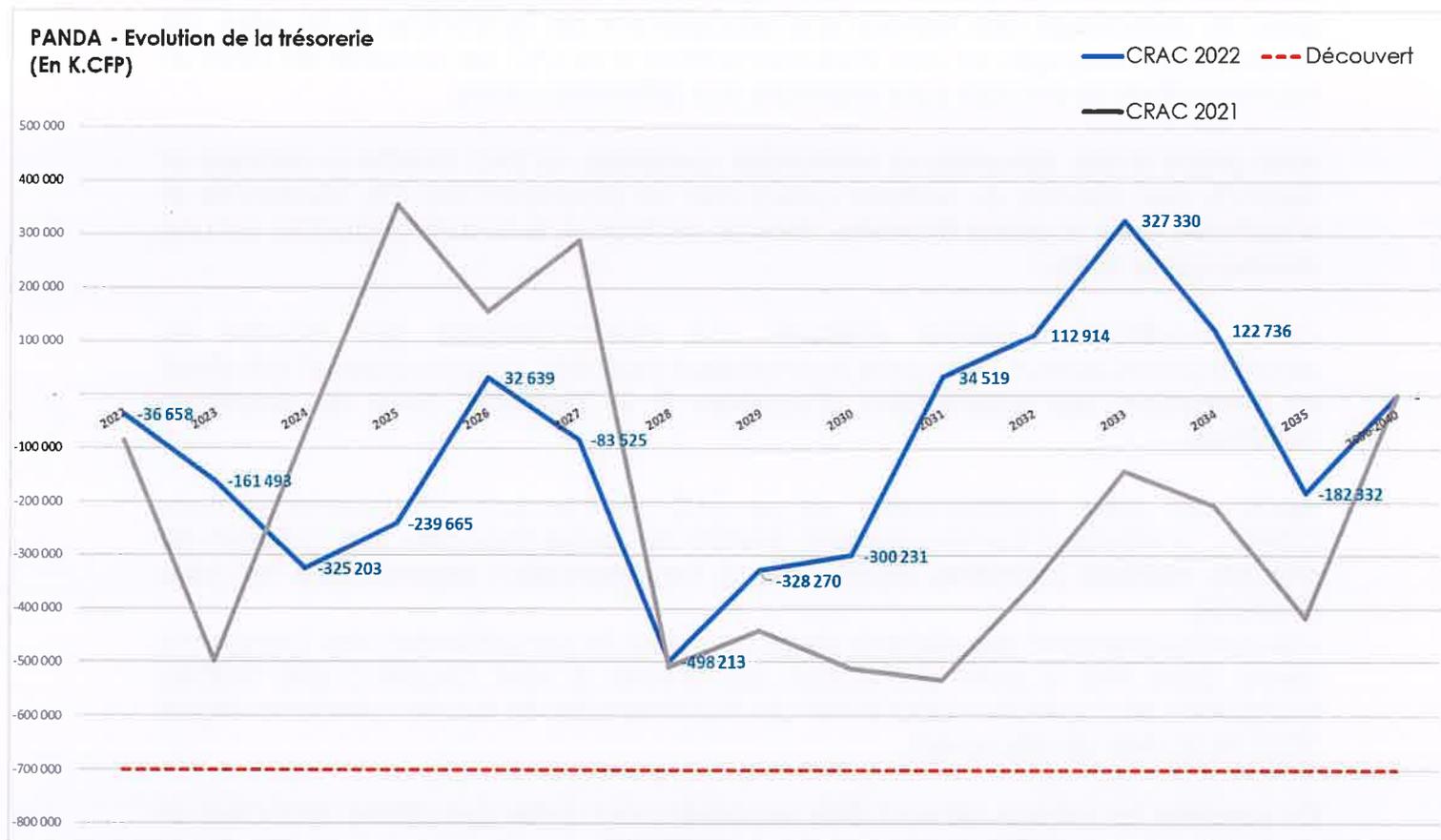


En vue de maintenir un niveau de recettes foncières élevé en 2024, dans l'attente de la livraison de la tranche 3, des lots seront rattachés à la tranche 2.3.1 et viabilisés dès 2023 tel qu'exposé ci-avant.

A partir de 2025, la grande majorité des recettes sera assurée par la vente de lots dans les tranches 3, 4 et 5.

4.3 TRESORERIE PREVISIONNELLE

L'avancement opérationnel prévisionnel permet d'anticiper les besoins à venir en trésorerie. Les projections des travaux de rétrocession (non prévus initialement), la hausse du prix des matières premières, ainsi que l'augmentation des taux d'intérêts bancaires entraînent mécaniquement une augmentation des dépenses et tendent la situation de trésorerie prévisionnelle.



Durant l'année 2022, la mise en place d'un nouveau concours bancaire et le réaménagement des existants (différés et allongement des durées) ont pour vocation de stabiliser la situation à court terme et d'offrir plus de latitude à long terme. Après un point critique atteint en 2028, la pression s'allège et la situation de trésorerie s'améliore significativement.

SYNTHESE

L'année 2022 aura été synonyme de préparation pour la ZAC PANDA : tant sur le plan opérationnel, avec l'affinage des études de conception et la passation des marchés de travaux, que sur le plan urbanistique avec la finalisation de la révision de la ZAC PANDA.

Force est de constater que ce travail préparatoire permet une année 2023 de reprise avec le démarrage des travaux d'aménagement de la tranche 3. En effet, les terrassements engagés en mai 2023 permettront à la ZAC de proposer en 2024 un nouveau stock de produits pour répondre aux différentes cibles.

Ainsi grâce à des dynamiques territoriales surveillées, la ZAC PANDA a anticipé et répondu aux attentes du territoire calédonien en proposant des lots, résidentiels et d'activités, dans le grand Nouméa, dans un secteur où le foncier disponible est une denrée qui se rarifie.

Cette modification permet d'assurer une pluridisciplinarité des recettes en accrochant les acteurs du monde économique (activités, commerciales et industries) et permettant aux calédoniens d'accéder à la propriété avec du résidentiel individuel.

Après des aléas indépendants de la ZAC (référendum d'autodétermination, COVID,...) retardant l'aménagement, PANDA se trouve impactée par l'inflation du prix des matières premières additionnée à l'augmentation exponentielle des taux d'intérêts.

L'accompagnement des porteurs de projets pour la concrétisation des compromis devra donc être le point d'attention des années à venir couplé à une maîtrise budgétaire de l'opération pour éviter des frais financiers en hausse constante depuis 2022, lié au frais de découvert.

En parallèle les travaux devront être encadrés pour éviter une dérive financière et avoir des délais maîtrisés pour permettre une livraison des terrains conformément aux prévisions.

La livraison de la tranche 3 permettra ainsi à 25 lots d'activités et 105 lots résidentiels de s'implanter sur la ZAC PANDA et insuffler une nouvelle dynamique.

Le nouveau plan d'aménagement de la zone (PAZ) et règlement d'aménagement de la zone (RAZ) modifiés et approuvés en 2023 permettront de mesurer l'impact qualitatif de la révision.

C'est donc une nouvelle ère sur PANDA qui s'inscrit dans une démarche de renouveau en s'appuyant sur les piliers du développement durable (environnemental, social et économique).

ANNEXE : ETAT GESPRO AU 31 12 2022

RECETTES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Appels de Fonds	0	3 278 520	2 574 384	459 573
Subventions	9 858 000	7 859 749	7 859 749	116 550
1-Subventions	9 858 000	11 138 269	10 434 133	576 123
Participations Concédant	2 466 324 053	950 000 000	950 000 000	200 000 000
Participations Ville	0	0	0	0
Participations Dumbea sur Mer	710 000 000	710 000 000	710 000 000	0
2-Participations	3 176 324 053	1 660 000 000	1 660 000 000	200 000 000
Cessions Lots Activité Tranche 1	1 221 420 911	1 203 970 911	1 203 920 911	11 500 000
Cessions Lots Activités Tranche 2	4 963 976 000	4 527 227 433	4 504 862 433	24 500 000
Cessions Lots Activités Tranche 3	3 252 404 000	1 418 275 000	1 342 175 000	356 200 000
Cessions Lots Activités Tranche 4	61 943 000	0	0	0
Cessions Lots Habitation Tranches 1 & 2	1 884 642 000	761 696 500	761 642 000	0
Cessions Lots Activités Tranches 5	1 307 592 000	0	0	0
Cessions Lots Habitation Tranches 3,4 & 5	6 478 925 500	0	0	0
3-Cessions	19 170 903 411	7 911 169 844	7 812 600 344	392 200 000
Remboursements Concessionnaires	63 653 648	103 538 322	63 653 648	0
Produits Financiers	34 222 138	34 222 138	34 222 138	0
Autres Produits	106 979 047	53 702 047	49 022 047	6 000 000
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	5 993 800	5 656 300	5 596 300	-397 500
Cautions	25 707 000	37 872 081	31 462 081	1 675 000
4-Autres Produits	236 555 633	234 990 888	183 956 214	7 277 500
Emprunts	0	6 177 532 838	6 177 533 338	596 658 711
Acomptes	0	1 450 000	2 775 000	675 000
Nouvel Emprunt Afd 1,4 Mdf	0	0	0	0
5-Trésorerie	0	6 178 982 838	6 180 308 338	597 333 711

TOTAL RECETTES	22 593 641 097	15 996 281 839	15 847 299 029	1 197 387 334
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Etudes de Sols	35 127 000	22 126 619	22 126 619	0
Géomètre	62 107 000	38 978 938	38 897 438	1 790 900
Etudes d'Impact	6 286 000	4 786 000	4 786 000	0
Urbaniste	99 691 000	86 794 729	86 794 729	9 603 488
Divers Préliminaire	0	0	0	0
0-Préliminaire	203 211 000	152 686 286	152 604 786	11 394 388
Acquisitions Foncières	3 189 776 842	3 189 776 842	3 189 776 842	0
Frais sur Acquisitions	15 457 879	15 457 879	15 457 879	0
1-Foncier	3 205 234 721	3 205 234 721	3 205 234 721	0
Maîtrise d'Œuvre	638 172 000	472 944 541	471 439 291	25 268 560
Tirages et Publicités	72 867 136	40 914 606	40 768 061	1 400 925
Etudes Diverses	81 534 397	83 648 033	83 636 783	6 102 386
Maîtrise d'Œuvre Divers	5 406 154	2 406 154	2 406 154	0
2-Etudes	797 979 687	599 913 334	598 250 289	32 771 871
Travaux T1	1 754 619 235	1 754 679 235	1 754 679 235	60 000
Travaux T2	2 944 999 407	2 927 391 101	2 921 682 029	1 022 576
Travaux T2.3 & 3	1 691 815 604	1 851 709 170	1 840 038 071	148 222 467
Travaux T3.1 Activités Résidentiels	1 284 556 000	0	0	0
Travaux T4.1 et T4.2 Activités Résidentiels	1 428 884 000	0	0	0
Travaux T5.1 et T5.2 Activités Résidentiels	669 810 000	0	0	0
Travaux Voie de Liaison Résidentielle	490 000 000	0	0	0

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Travaux T4-1	2 202 900	2 202 900	2 202 900	0
Signalétique, Paysagement	49 991 554	47 820 154	47 820 154	328 600
Travaux Remblaiement	17 901 998	17 901 998	17 901 998	0
Travaux Activité Résidentiels	0	0	0	0
Divers Travaux VRD	199 775 545	143 752 085	143 295 780	9 520 235
4-Travaux VRD	10 534 556 243	6 745 456 643	6 727 620 167	159 153 878
Travaux Echangeur et Réservoir	1 151 612 325	1 152 875 486	1 151 612 325	0
Groupe Scolaire	0	0	0	0
Autres Superstructures	0	0	0	0
Divers Travaux Infrastructure	0	0	0	0
Participation Station d'Épuration Koutio	1 455 000 000	922 000 000	922 000 000	322 000 000
5-Travaux	2 606 612 325	2 074 875 486	2 073 612 325	322 000 000
Rémunération Secal Opérateur	1 273 367 746	787 534 413	783 367 747	50 000 000
Rémunération Secal Commercialisateur	808 265 483	459 364 009	458 807 076	20 352 789
6-Frais Généraux	2 081 633 229	1 246 898 422	1 242 174 823	70 352 789
Frais Financiers Emprunt CDC Fayard	619 032 230	345 049 629	345 049 629	18 770 883
Frais Financiers	2 350 319 622	1 321 846 298	1 321 846 298	75 047 125
Frais Divers	87 848 320	115 428 110	110 957 230	23 109 099
Tss Régul 4--> 5%	0	0	0	0
Tss	0	0	0	0
7-Frais Divers	3 057 200 172	1 782 324 037	1 777 853 157	116 927 107
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'Épuration Panda	80 262 055	80 262 055	80 262 055	0
Frais Divers	12 200	12 200	12 200	0
ZAC de Panda-1801 Step	107 213 619	107 213 619	107 213 619	0
TOTAL DEPENSES	22 593 640 996	15 914 602 548	15 884 563 887	712 600 033

Trésorerie engagée nette	101 (100,00%)	81 679 291 (99,49%)	-37 264 858 (100,24%)	484 787 301 (59,51%)
--------------------------	------------------	------------------------	--------------------------	-------------------------

