

N° 77912-2024/1-ACTS/DAEM

Date du : 2 avril 2024

Rapport de présentation

OBJET : Projet de délibération approuvant l'avenant n° 10 modifiant le traité de concession d'aménagement modifié n° C.306-07 du 7 décembre 2007 de la ZAC de Dumbéa-sur-mer

PJ : un projet de délibération

Par traité de concession n° C.306-07 du 7 décembre 2007, la province Sud a confié à la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa-sur-Mer (DSM), sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'objet de la présente délibération est l'approbation de l'avenant n° 10 au traité de concession d'aménagement de la ZAC DSM en vue d'allonger la durée de la concession (I), de modifier les modalités de rémunération du concessionnaire (II), et enfin d'augmenter la participation provinciale (III).

I. Allongement de la durée de la concession

Le traité de concession de 2007 prévoyait un achèvement de l'opération en 2022. Ce terme a été repoussé à plusieurs reprises, par voie d'avenants :

- à fin 2024 par l'avenant n° 3 de novembre 2010 ;
- à fin 2030 par l'avenant n° 5 de juin 2016 ;
- à fin 2038 par l'avenant n° 8 de mai 2020.

Le blocage du foncier de Cap Apogoti pendant les quatre dernières années a eu un impact significatif sur les finances et le calendrier de l'opération d'aménagement. Cette situation est également aggravée par un contexte économique et institutionnel difficile qui complexifie la relance de la dynamique commerciale.

Dès 2023, la SECAL a donc engagé des discussions avec les deux principaux prêteurs institutionnels, la Banque des Territoires (BDT) et l'Agence Française de Développement (AFD), pour trouver une solution sous forme d'une restructuration financière qui s'articule autour de plusieurs axes :

- 1) une demande d'emprunt de 700 millions de francs CFP auprès de la BDT. La province Sud a apporté sa garantie sur cet emprunt par délibération du 20 février 2024, modifiée par la suite pour tenir compte d'un meilleur taux d'intérêt et d'un différé d'amortissement plus court ;
- 2) une participation complémentaire provinciale 2024 de 300 millions de francs CFP. La province Sud a déjà versé 200 millions de francs CFP fin 2023 et prévoit un versement de 100 millions de francs CFP courant 2024 ;
- 3) l'allongement de la durée d'amortissement d'un emprunt AFD. La SECAL a obtenu une offre de l'AFD pour allonger la durée d'amortissement de l'emprunt CNC 1984 01. L'AFD conditionne cependant son offre de report aux clauses suspensives suivantes :
 - l'actualisation, aux nouvelles conditions, de la garantie provinciale déjà en place de 80 % sur les trois emprunts AFD (CNC 1984 01, CNC 1809 01, CNC 1702 01). La province Sud a prévu la modification de la délibération relative à la garantie de ces emprunts pour tenir compte de la restructuration de l'emprunt CNC 1984 01 ;
 - la prorogation de la concession ZAC DSM jusqu'en 2042 par avenant au traité de concession. Il est donc proposé de repousser la durée de l'opération à 2042 par voie d'avenant. En corollaire à ce nouvel allongement de la durée de l'opération, certains articles du traité de concession sont modifiés.

II. Modalités de rémunération du concessionnaire

En 2020, l'avenant n° 8 du traité de concession avait prévu une rémunération globale (opération et commercialisation) du concessionnaire de 2,72 milliards de francs CFP, dont 472 millions de francs CFP à répartir entre les années 2026 et 2038.

L'allongement de quatre ans de la concession de la ZAC DSM n'aura pas de répercussions sur le montant de rémunération du concessionnaire. En effet, l'avenant n° 10 du traité de concession prévoit le même montant de rémunération globale.

L'avenant n° 10 du traité de concession vient cependant préciser les modalités de répartition de la rémunération des 472 millions de francs CFP jusqu'en 2040 et de la rémunération de clôture sur les années 2041 et 2042 qui était déjà prévue à l'avenant n° 5.

III. Augmentation de la participation provinciale

Jusqu'à présent, la participation financière de la province Sud était estimée, pour l'opération, à 6,24 milliards de francs CFP (CRAC 2022), cette participation est désormais estimée à 7,78 milliards de francs CFP soit une variation prévisionnelle de 1,48 milliards de francs CFP principalement liée à l'augmentation des frais financiers :

- la restructuration de l'emprunt AFD avec une augmentation du taux d'intérêt de 1,69 % à 4,20 % maximum et un allongement de la durée de l'emprunt (+ 520 millions de francs CFP de frais supplémentaires) ;
- le nouvel emprunt BDT (+ 165 millions de francs CFP de frais supplémentaires) ;
- les emprunts CDC existants qui sont à taux variables et adossés au taux livret A qui a évolué de 1 % à 3 % (+ 925 millions de francs CFP de frais supplémentaires).

Cette augmentation des frais financiers des emprunts est légèrement atténuée par la réduction des frais financiers à court terme.

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