



N° 121120-2024/3-ACTS/DAEM

Date du : 23 juillet 2024

Rapport de présentation

OBJET : Délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2023 de la zone d'aménagement concerté de Panda

PJ : un projet de délibération

Par convention de concession d'aménagement n° 03-019/PS du 15 avril 2003, la province Sud a confié à la société d'aménagement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA, sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'article 28 du cahier des charges, annexé à ce traité de concession, prévoit que le concessionnaire adresse pour examen au concédant, chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître, d'une part, les réalisations en recettes et en dépenses et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant ;
- le plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Ce compte rendu annuel à la collectivité (CRAC), annexé au projet de délibération, a pour objet de résumer les principales réalisations et l'avancée du bilan financier.

Les produits et charges de l'année 2023 sont récapitulés dans le tableau suivant, établi sur la base des éléments du CRAC transmis par la SECAL le 7 juin 2024.

Concernant les recettes :

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Appels de Fonds	0	3 278 520	2 574 384	0
Subventions	10 435 000	7 859 749	7 859 749	0
1-Subventions	10 435 000	11 138 269	10 434 133	0
Participations Concédant	3 473 767 159	1 285 000 000	1 285 000 000	335 000 000
Participations Ville	0	0	0	0
Participations Dumbea sur Mer	710 000 000	710 000 000	710 000 000	0
2-Participations	4 183 767 159	1 995 000 000	1 995 000 000	335 000 000
Cessions Lots Activité Tranche 1	1 213 420 911	1 213 470 911	1 213 420 911	9 500 000
Cessions Lots Activités Tranche 2	5 063 221 000	4 646 353 466	4 605 988 466	101 126 033
Cessions Lots Activités Tranche 3	3 790 222 000	1 668 455 000	1 567 855 000	225 680 000
Cessions Lots Activités Tranche 4	245 125 352	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	254 480 744	0	0	0
Cessions Lots Habitation Tranches 3,4 & 5	6 795 330 000	0	0	0
3-Cessions	19 246 442 007	8 289 975 877	8 148 906 377	336 306 033
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	57 404 547	56 137 129	53 437 129	4 415 082
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	6 093 800	5 756 300	5 696 300	100 000
Cautions	0	38 514 081	32 104 081	642 000
4-Autres Produits	161 374 133	238 167 970	189 113 296	5 157 082
Emprunts	0	6 144 974 972	6 144 975 472	-32 557 866
Acomptes	0	24 700 000	24 950 000	22 175 000
Nouvel Emprunt Afd 1,4 Mdf	0	0	0	0
5-Trésorerie	0	6 169 674 972	6 169 925 472	-10 382 866
TOTAL RECETTES	23 602 018 299	16 703 957 088	16 513 379 278	666 080 249

Concernant les dépenses :

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Etudes de Sols	28 506 619	22 506 619	22 506 619	380 000
Géomètre	49 726 438	39 926 938	39 926 938	1 029 500
Etudes d'Impact	5 916 000	4 786 000	4 786 000	0
Urbaniste	94 392 679	89 522 679	89 392 679	2 597 950
Divers Préliminaire	0	0	0	0
0-Préliminaire	178 541 736	156 742 236	156 612 236	4 007 450
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	598 881 882	502 794 315	502 110 908	30 671 617
Tirages et Publicités	52 885 904	41 386 161	41 361 161	593 100
Etudes Diverses	112 462 596	88 148 676	88 137 426	4 500 643
Maîtrise d'Oeuvre Divers	4 351 154	3 751 154	2 766 154	360 000
2-Etudes	768 581 536	636 080 306	634 375 649	36 125 360
Travaux T1	1 754 679 235	1 754 679 235	1 754 679 235	0
Travaux T2	3 010 138 402	3 001 465 683	3 000 139 516	78 457 487
Travaux T2.3	1 816 974 542	1 722 232 836	1 721 909 721	14 945 698
Travaux T4 Résidentiels et Coeur de Quartier (Tr 4.1 & 4.2)	1 311 251 000	2 202 900	2 202 900	0
Tranche 5	413 074 230	0	0	0
Travaux Voie de Liaison Résidentielle	490 000 000	0	0	0
Travaux	0	0	0	0
Travaux T3 Activités Résidentiels (Tr 3.1 & Tr 3.2)	1 559 642 439	635 009 802	579 393 281	446 319 233

Signalétique, Paysagement	48 820 554	47 820 154	47 820 154	0
Travaux Remblaiement	17 901 998	17 901 998	17 901 998	0
Travaux Activité Résidentiels	0	0	0	0
Divers Travaux VRD	302 089 881	169 735 509	169 089 260	25 793 480
4-Travaux VRD	10 724 572 281	7 351 048 117	7 293 136 065	565 515 898
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	0
5-Travaux	2 606 612 325	2 074 875 486	2 073 612 325	0
Rémunération Secal Opérateur	1 308 367 746	837 534 413	833 367 747	50 000 000
Rémunération Secal Commercialisateur	829 351 516	481 054 487	482 097 342	23 290 266
6-Frais Généraux	2 137 719 262	1 318 588 900	1 315 465 089	73 290 266
Frais Financiers Emprunt CDC Fayard	754 299 967	372 352 732	372 352 732	27 303 103
Frais Financiers	2 995 196 000	1 453 052 934	1 453 052 934	131 206 636
Frais Divers	124 048 038	121 733 340	121 556 050	10 598 820
Tss Régul 4--> 5%	0	0	0	0
Tss	0	0	0	0
7-Frais Divers	3 873 544 005	1 947 139 006	1 946 961 716	169 108 559
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
Maitrise 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	23 602 019 485	16 796 922 391	16 732 611 420	848 047 533

Trésorerie engagée nette	-1 186 (100,00%)	-92 965 303 (100,56%)	-219 232 142 (101,33%)	-181 967 284 (127,32%)
--------------------------	---------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------

La ZAC Panda, créée en 2003, visait initialement à développer de nouveaux quartiers résidentiels et d'activités pour répondre aux besoins croissants de logements et d'accueil d'entreprises dans l'agglomération. Au fil des années, la zone a évolué pour se concentrer uniquement sur les activités économiques, devenant ainsi un pôle dynamique accueillant diverses entreprises dans les secteurs artisanal, industriel et commercial.

En raison du contexte socio-économique défavorable et du blocage du secteur 5 de la ZAC de Dumbéa-sur-mer, la province Sud a approuvé en février 2023 une nouvelle modification de la ZAC PANDA pour réintroduire une vocation mixte résidentielle-activité. Cette modification prévoit la création de 299 lots résidentiels et 45 lots d'activités.

En 2023, les points clés à noter sont :

- la fin des contributions financières de la ZAC Panda vers la ZAC de Dumbéa-sur-mer pour la STEP de Koutio ;
- l'approbation en février 2023 de la nouvelle modification de la ZAC, favorisant la mixité activité/habitat, et intégrant la démarche HQE aménagement ;
- le démarrage des travaux de terrassement de la tranche 3, pour une livraison en 2025 ;
- les dépenses ont atteint 815 millions de francs CFP, principalement pour les travaux de terrassement (66 %) et en raison des frais financiers liés à la rapide inflation des taux d'intérêt (15 %). Les recettes se sont élevées à 700 millions de francs CFP, provenant principalement des recettes commerciales (51 %) et de la participation d'équilibre de la province Sud (48 %).

Les perspectives pour 2024 sont assombries par les événements survenus en mai 2024, qui vont affecter durablement l'image de la zone et la commercialisation des terrains. La province Sud et son concessionnaire devront rester vigilants sur le plan financier, économique, et opérationnel. Ils devront intensifier leurs efforts pour assurer la viabilité du développement urbain prévu à Panda.

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