

PRÉSIDENTENCE

Direction des Affaires
Juridiques et
Institutionnelles

Service du Secrétariat
de l'Assemblée et de la
Coordination
Administrative

6 route des Artifices
Baie de la Moselle
BP L1
98849 NOUMEA
CEDEX

Téléphone :
20 30 50

Courriel :
daji.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Laëtitia Olivier

N° 174950-2024/1-
ISP/DAJI

ANNÉE 2024
N° 35-2024/RAP-COM

RAPPORT
des commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine, et de l'habitat, de
l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT)
du mercredi 28 août 2024

Le **mercredi 28 août 2024 à 8 heures 52**, les commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine, et de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT) se sont réunies sous la présidence de M. Julien Tran Ap, rapporteur de la commission du budget, des finances et du patrimoine, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **Rapport n° 121120-2024/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2023 de la zone d'aménagement concerté de Panda ;
- **Rapport n° 121122-2024/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2023 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-Mer.

Présents :

Membres de la commission BFP :

M. Jean-Gabriel Favreau, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

M. Lionnel Brinon, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

Absents :

Membres de la commission BFP :

M. Philippe Michel, M. Petelo Sao et Mme Ithupane Tiéoué (excusée).

Membres de la commission HUAT :

Mme Amandine Darras (excusée), M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga et M. Petelo Sao.

Procurations* :

Membres de la commission BFP :

M. Guy-Olivier Cuenot donne procuration à Mme Françoise Suve ;
M. Briec Frogier donne procuration à M. Jean-Gabriel Favreau.

Membre de la commission HUAT :

M. Alesio Saliga donne procuration à Mme Françoise Suve.

**Conformément au règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud, les procurations ne sont comptabilisées que dans le cadre du vote des projets de texte examinés et non lors du quorum d'ouverture de la réunion.*

Soit 3 membres présents et 5 membres absents ou représentés pour la commission du budget, des finances et du patrimoine et soit 3 membres présents et 5 membres absents ou représentés pour la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :

Mme Nadine Jalabert, M. Lionel Paagalua, Mme Christiane Verger et Mme Léa Tripodi.

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par :

M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint chargé du pôle développement et épanouissement de la personne (SGA-DEP) ;

M. Christophe Vergès, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique (SGA-TE).

Ainsi que par :

M. Jean-Pierre Breymand, directeur de l'aménagement de l'équipement et des moyens (DAEM) ;

M. Jean-Philippe Dinh, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative par intérim (SSACA/DAJI) ;

Mme Catherine Galinié, directrice adjointe des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI) ;

M. Franck Ladrech, directeur adjoint de l'aménagement de l'équipement et des moyens (DAEM) ;

Mme Laëtitia Olivier, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;

M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI) ;

Mme Cécile Winter, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI).

Participait également à la séance en sa qualité d'intervenant extérieur :

M. Frédéric Jean, chef de projet aménagement de la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL).

Bien que le quorum de la commission du budget, des finances et du patrimoine et de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire n'ait pas été atteint, la réunion de ces commissions a réglementairement pu se tenir dès lors que, convoquée à 8 heures, cette réunion s'est tenue plus d'une demi-heure après l'heure officielle de convocation conformément à l'article 14 de la délibération modifiée n° 01-1989/APS du 19 juillet 1989 *portant règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud*.

Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **Rapport n° 121120-2024/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2023 de la zone d'aménagement concerté de Panda.

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'Œuvre 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
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	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.

En propos liminaires, M. Jean de la SECAL a précisé que les deux comptes rendus annuels portent sur 2023 et que de fait, les conclusions sont en décalage avec la réalité à ce jour. Suite aux exactions, il n'y a pas eu de gros dommages à déplorer sur les quartiers résidentiels mais le réel impact sera sur l'activité commerciale prévue initialement sur ces deux zones d'aménagement concerté (ZAC). Il a rappelé qu'au 13 mai, plus de 40 % de ventes en livraison pour le quartier d'Apogoti étaient prévues ainsi qu'un certain nombre de compromis de vente pour la zone de Panda avaient été signés. Aujourd'hui, les chiffres sont tout autres puisque 100 % de désistements sont enregistrés pour la zone de Dumbéa-sur-Mer, soit 400 millions de francs CFP de chiffre d'affaires en moins. Pour le secteur de Panda, cela représente 600 millions de francs CFP de chiffre d'affaires en moins. L'impact est donc colossal sur la vente immobilière et l'enjeu principal sur les prochains mois avec les financeurs que sont l'Agence Française de Développement (AFD) et la banque des territoires est de trouver des financements sur les prochaines années afin de maintenir les opérations qui restent des leviers indispensables pour l'activité du BTP. M. Jean a ajouté qu'une reprise d'activité d'ici 18 à 24 mois pourrait être raisonnablement envisagée.

Dans la discussion générale, les conseillers ont sollicité l'organisation d'une réunion complémentaire de commission dédiée à la présentation des enjeux et perspectives des ZAC DSM et Panda.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Commission BFP :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Guy-Olivier Cuenot, M. Jean-Gabriel Favreau, M. Briec Frogier, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

Commission HUAT :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, M. Alesio Saliga, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

- **Rapport n° 121122-2024/3-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2023 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-Mer.

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

L'article 26.3 du cahier des charges, annexé à ce traité de concession, prévoit que le concessionnaire adresse pour examen au concédant, avant le 1^{er} juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en recettes et en dépenses et d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle

non couverte par les produits de l'opération qui nécessite une révision par voie d'avenant, de la participation du concédant ;

- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération 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
Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
1-Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
Participation Échangeur Erudits	387 000 000	399 500 000	387 000 000	0
Participations Concédant	7 613 191 234	4 330 500 000	4 281 500 000	600 000 000
Participations Lotisst Dorade	480 000 000	480 000 000	480 000 000	0
Participation Fsh 7ha	198 824 000	198 824 000	198 824 000	0
Participation Medipole	1 429 494 620	1 429 494 620	1 429 494 620	0
Participation Nebelo	348 884 178	348 884 178	348 884 178	0
Participation C SSR	71 445 061	71 445 061	71 445 061	0
Participation Smtu	285 450 000	285 450 000	285 450 000	0
Participations Spanc & Voie d'Accès	66 350 000	66 350 000	66 350 000	0
Participations Parc des Sports et Voie Step	10 000 000	20 000 000	10 000 000	0
Participation Archidiocèse	6 847 225	6 847 225	6 847 225	0
Participations Fsh Brigitte	333 694 400	333 694 400	333 694 400	0
Participation Panda-Station d'Épuration	1 455 000 000	922 000 000	922 000 000	0
Participation Ville de Dumbéa-Station d'Épuration	1 441 073 792	1 006 073 792	1 006 073 792	26 073 792
Participation Smtu Voie Sud	175 750 000	175 750 000	175 750 000	0
2-Participations	14 303 004 510	10 074 813 276	10 003 313 276	626 073 792
Appels de Fonds	0	0	0	0
3-Autres Produits	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 1	331 813 183	331 813 183	331 813 183	0
Charges Foncières Libre Secteur 1	2 619 718 671	2 642 418 672	2 619 718 671	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 1	742 521 922	742 521 922	742 521 922	0
Charges Foncières Aidé Secteur 2	540 825 131	540 825 131	540 825 131	0
Charges Foncières Libre Secteur 2	3 446 120 024	2 912 630 024	2 890 603 024	41 000 000
Charges Foncières Libre Secteur Panda	0	0	0	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 2	166 149 386	166 149 386	166 149 386	0
Charges Foncières Aidé Secteur 3	354 859 983	354 859 983	354 859 983	0
Charges Foncières Libre Secteur 3	3 872 549 509	3 845 690 126	3 767 449 509	250 600 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 3	573 270 200	573 270 200	573 270 200	0
Charges Foncières Aidé Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Libres Secteur 4	2 752 000 000	200 000 000	200 000 000	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 5	0	106 000 000	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 5	16 096 128 796	2 958 074 796	2 760 374 796	10 000 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 5	0	0	0	0
Charge Foncières Commerces	217 300 000	217 300 000	217 300 000	0
Cessions Droits a Construire	0	0	0	0

3-Cessions	31 713 256 805	15 591 553 423	15 164 885 805	301 600 000
Produits Divers	344 857 572	356 426 113	344 873 820	2 719 248
Produits Financiers	22 327 851	22 327 851	22 327 851	0
Rétrocession Défiscalisation	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	6 885 661	6 935 661	6 935 661	-17 339
Cautions	0	23 929 380	21 636 380	-666 666
4-Autres Produits	374 071 084	409 619 005	395 773 712	2 035 243
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire 1	0	0	0	0
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	0	0	0
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°3	0	83 125 000	83 125 000	-83 125 000
Emprunts	0	9 252 858 972	9 252 858 972	0
Acomptes	0	2 300 000	3 200 000	205 000
Emprunt Bnp Gs1	0	61 614 297	61 614 297	-58 996 181
5-Trésorerie	0	9 399 898 269	9 400 798 269	-141 916 181
TOTAL RECETTES	46 392 332 399	35 477 883 973	34 966 771 062	787 792 854

Concernant les dépenses :

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Divers Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	0
0-Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	0
Géomètre	88 905 887	82 750 887	82 082 887	5 476 033
Acquisitions Foncières	4 372 966 364	4 372 966 364	4 372 966 364	0
Frais sur Acquisitions	47 357 293	46 727 293	46 727 293	0
1-Foncier	4 509 229 544	4 502 444 544	4 501 776 544	5 476 033
Urbaniste	146 992 032	137 492 032	137 492 032	630 000
Maîtrise d'Œuvre Superstructures	0	0	0	0
Tirages et Publicités	5 222 283	4 574 583	4 574 583	3 293 368
Communication	167 819 998	157 924 435	157 618 898	2 332 000
Maîtrise d'Oeuvre Infra	1 084 301 247	995 251 251	979 258 505	26 479 135
2-Etudes	1 404 335 560	1 295 242 301	1 278 944 018	32 734 503
Secteur 1	2 650 731 765	2 647 223 850	2 642 465 251	441 386
Secteur 2	2 061 548 112	1 800 850 180	1 803 161 385	1 991 453
Secteur 3	3 446 395 448	3 358 318 949	3 355 967 574	7 363 773
Secteur 4	557 767 121	57 787 121	57 787 121	443 979
Secteur 5	5 274 405 525	2 283 225 814	2 269 298 480	599 346 824
Echangeurs	2 275 546 380	2 275 546 380	2 275 546 380	0
Médipôle	74 080 187	74 080 187	74 080 187	0
Déplacement Ligne HT	942 685 033	942 685 033	942 685 033	0
Voie Sud	2 621 324 058	2 500 915 846	2 498 997 972	40 373 364
Travaux d'Infrastructure	0	0	0	0
Aménagement Espaces Publics	199 627 906	226 238 038	226 238 038	3 703 962
Environnement	186 493 800	123 094 647	123 094 647	11 097 576
Divers Travaux Infrastructure	765 961 383	765 961 383	765 961 383	0
3-Travaux d'Infra	21 056 566 718	17 055 927 428	17 035 283 451	664 762 317
Divers Travaux Aménagement Public	23 486 335	5 391 106	5 391 106	110 000
4-Travaux VRD	23 486 335	5 391 106	5 391 106	110 000
Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
4-Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
Equipements Publics (Hors Gs1 à 5)	865 473 935	548 509 460	569 359 141	3 885 209
Travaux d'Entretien sur Espaces non Rétrocédés et Terrains nc	276 950 418	214 243 888	187 311 134	12 612 957

5-Travaux	1 142 424 353	762 753 348	756 670 275	16 498 166
Rémunération Secal Opérateur	1 808 845 460	1 172 261 131	1 166 844 465	65 000 000
Rémunération Secal Commercialisation	906 562 176	451 430 480	452 873 380	23 515 166
6-Frais Généraux	2 715 407 636	1 623 691 611	1 619 717 845	88 515 166
Intérêts Emprunts CDC T1	71 472 367	71 472 367	71 472 367	0
Intérêts Emprunts CDC T2	82 305 106	82 305 106	82 305 106	0
Intérêts Emprunts CDC T3	30 178 248	30 178 248	30 178 248	0
Intérêts Emprunts Afd 170201 & 198401	1 985 082 000	1 177 837 032	1 177 837 032	65 313 372
Intérêts Emprunt Afd	0	0	0	0
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°2	191 396 152	191 396 152	191 396 152	0
Frais Financiers Court Terme	993 151 321	485 291 918	482 735 568	76 923 166
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°1	175 050 123	173 588 805	173 588 805	4 079 539
Intérêts Emprunt CDC n°1177859 26,1 M€	1 430 286 797	645 418 062	645 418 061	49 832 935
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr1 4,5 M€	301 533 992	221 715 240	221 715 240	13 666 196
Intérêts Emprunt CDC 2016 2,5 Md€	1 227 248 000	230 976 175	230 976 174	36 906 978
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr2 4 M€	310 166 417	224 982 897	224 982 897	14 441 654
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr3 4 M€	325 833 413	219 063 027	219 063 027	14 298 936
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°3	112 433 121	109 188 848	109 188 851	5 590 462
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°5	129 034 546	0	0	0
Commissions Agences Immobilières	25 349 441	25 349 441	25 349 441	495 000
Frais Divers	155 168 259	102 036 750	101 711 352	22 739 350
Fonctionnement Ouvrages Achevés	190 572 081	188 772 307	187 574 306	3 698 323

7-Frais Divers	7 736 261 384	4 179 572 375	4 175 492 627	307 985 911
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre Groupe Scolaire n°1	46 805 432	46 805 432	46 805 432	0
Contrôle Technique	5 541 238	5 541 238	5 541 238	0
OPC Groupe Scolaire n°1	3 980 000	3 980 000	3 980 000	0
Tirages et Publicités	549 168	549 168	549 168	0
Géomètre	290 000	290 000	290 000	0
Etudes de Sols	1 754 176	1 754 176	1 754 176	0
Etudes Diverses	867 721	867 721	867 721	0
Travaux d'Infrastructure Groupe Scolaire n°1	118 820 535	118 820 535	118 820 535	0
Travaux Construction Groupe Scolaire n°1	404 938 440	404 938 440	404 938 440	0
Raccordements Extérieurs	2 376 979	2 376 979	2 376 979	0
Autres Travaux	103 100	103 100	103 100	0
Assurances Construction	0	0	0	0
Frais Financiers	2 431 896	2 260 896	2 260 896	110 791
Frais Divers	2 317 597	2 317 597	2 317 597	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire n°1	0	0	0	0
DSm-2101-Premier Groupe Scolaire	591 976 282	591 805 282	591 805 282	110 791
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre	48 840 003	48 840 003	48 840 003	0
Contrôle Technique	3 925 718	3 925 718	3 925 718	0
OPC	0	0	0	0
Tirages et Publicités	392 101	392 101	392 101	0
Géomètre	570 000	570 000	570 000	0
Etudes de Sols	1 835 000	1 835 000	1 835 000	0
Divers et Imprévus sur Etudes	0	0	0	0
Travaux Terrassements	42 350 345	42 350 345	42 376 595	0
Travaux Construction-Bâtiment-VRD	552 243 862	552 243 862	552 154 579	0
Raccordements Extérieurs	2 979 744	2 979 744	2 979 744	0
Autres Travaux	0	0	0	0
Espace Verts	9 214 450	9 214 450	9 214 450	0
Rémunération Secal Opérateur	0	0	0	0
Frais Financiers	1 114 750	1 114 750	1 114 750	0
Frais Divers	106 870	169 903	169 903	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0

DSm-2102-Deuxième Groupe Scolaire	664 772 843	664 835 876	664 772 843	0
Mise en Etat des Sols	8 727 634	8 727 634	8 727 634	0
Assistant a Maitre d'Ouvrage	5 312 099	5 312 099	5 312 099	0
Contrôle Technique-Coordination SPS	18 000 000	13 778 539	13 778 539	109 600
Tirages et Publicités	3 002 574	2 726 437	2 726 437	0
Géomètre	790 000	790 000	790 000	0
Etudes de Sols	3 928 476	3 928 476	3 928 476	0
Etudes Diverses	11 327 778	11 327 778	11 327 778	0
Travaux Construction Station d'Epuration	4 128 309 291	3 685 170 190	3 684 025 935	1 282 997
Travaux Relogement Spanc	221 425 779	221 425 779	221 425 779	328 750
Raccordements Extérieurs	10 379 282	10 379 282	10 379 282	0
Autres Travaux Station d'Epuration	48 016 904	36 208 205	36 208 205	0
Assurances Construction	1 063 685	1 376 620	1 376 620	312 935
Tss sur Part Panda et Ville	0	0	0	0
Tss sur Part Ville de Dumbéa	0	0	0	0
Frais Financiers	9 278 665	21 088 151	21 088 151	6 780 525
Frais Divers	347 020	347 020	347 020	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2103-Step	4 469 909 187	4 022 586 210	4 021 441 955	8 814 807
Frais sur Acquisitions	0	0	0	0
Maîtrise d'Œuvre	1 758 994	1 964 875	1 964 875	0
Contrôle Technique	130 000	130 000	130 000	0
Tirages et Publicités	70 632	70 632	70 632	0
Travaux Bâtiments	16 818 354	16 612 294	16 612 294	0
Raccordements Extérieurs	0	0	0	0
Autres Travaux	145 377	145 556	145 556	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2104-Locaux de la Secal	18 923 357	18 923 357	18 923 357	0
Tirages et Publicités	35 640	35 640	35 640	0
Travaux d'Infrastructure	13 483 904	13 483 937	13 483 937	0
Travaux Construction Groupe Scolaire Provisoire	75 592 981	75 592 981	75 592 981	0
DSm-2105-Groupe Scolaire Provisoire	89 112 525	89 112 558	89 112 558	0
Concours	3 150 000	3 150 000	3 150 000	0
Maîtrise d'Œuvre	57 063 101	58 356 256	58 356 256	0
Contrôle Technique	3 598 370	3 598 370	3 598 370	0
OPC	3 536 152	3 536 152	3 536 152	0
Tirages et Publicités	233 433	233 433	273 123	0
Géomètre	320 000	320 000	320 000	0
Etudes de Sols	1 995 000	1 995 000	1 995 000	0
Etudes Diverses	226 821	226 821	226 821	0
Coordonnateur CSPS	0	0	0	0
Travaux d'Infrastructure	10 000	10 000	10 000	0
Travaux Bâtiments	576 781 223	580 638 737	577 045 648	0
Raccordements Extérieurs	1 232 903	1 232 903	1 232 903	0
Assurances Construction	9 018 854	9 018 854	9 018 854	0
Frais Financiers	842 143	1 122 109	1 122 109	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0

DSm-2106-Troisième Groupe Scolaire	658 008 000	663 438 635	659 885 236	0
Concours	3 200 000	3 200 000	3 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre	60 000 000	0	0	0
Contrôle Technique	3 600 000	0	0	0
OPC	3 550 000	0	0	0
Tirages et Publicités	235 000	0	0	0
Géomètre	320 000	0	0	0
Etudes de Sols	2 000 000	0	0	0
Etudes Diverses	600 000	0	0	0
Travaux Bâtiments	590 000 000	0	0	0
Raccordements Extérieurs	1 250 000	0	0	0
Assurances Construction	9 000 000	0	0	0
Frais Divers	5 000 000	0	0	0
Provision pour Imprévus	13 245 000	0	0	0
DSm-2108-Cinquième Groupe Scolaire	692 000 000	3 200 000	3 200 000	0
TOTAL DEPENSES	46 669 935 902	36 376 446 809	36 319 939 275	1 125 007 694
Trésorerie engagée nette	-277 603 503 (100,60%)	-898 562 836 (102,53%)	-1 353 168 213 (103,87%)	-337 214 840 (142,81%)

La ZAC de Dumbéa-sur-mer, lancée en 2007, visait à créer de nouveaux quartiers bien situés dans l'agglomération pour répondre à une demande croissante de logements.

Entre 2018 et 2023, la ZAC de Dumbéa-sur-mer a rencontré des difficultés majeures, notamment le blocage foncier du secteur 5. Cela a entraîné une diminution du stock de fonciers commercialisables, une augmentation de la participation provinciale, des retards dans la génération de recettes commerciales sur les secteurs à aménager, et des échéances de remboursement d'emprunts de plus en plus critiques.

En 2023, plusieurs points clés sont à noter :

- La poursuite des travaux d'aménagement du nouveau quartier Cap Apogoti et la livraison de la 1^{ère} tranche début 2024 (76 lots résidentiels) ;
- Un jugement prononcé le 13 janvier a ordonné la libération du foncier au profit du concessionnaire, mais un appel des opposants a retardé la résolution finale prévue pour 2024 ;
- Un protocole d'accord a été signé le 2 mars pour la libération du foncier mais n'a pas pleinement abouti en raison de contestations par certains occupants illégaux ;
- Un réaménagement financier a été négocié, incluant un nouvel emprunt de 700 millions de francs CFP et le rééchelonnement d'un emprunt existant, pour permettre la poursuite des aménagements ;
- Les dépenses ont atteint 1 125 MF, principalement pour les travaux d'aménagement de Cap Apogoti (58 %) et en raison des frais financiers liés à l'inflation rapide des taux d'intérêt (25 %). Les recettes se sont élevées à 1 050 MF, provenant principalement de la participation d'équilibre de la province Sud (57 %) et des recettes commerciales (40 %).

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 adopter la meilleure stratégie pour atténuer les risques financiers, économiques et opérationnels qui pèsent sur l'opération. Ils devront également intensifier leurs efforts pour assurer la viabilité du développement urbain prévu à Dumbéa-sur-mer.

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

Les conseillers n'ont formulé aucune observation dans la discussion générale.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Commission BFP :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Guy-Olivier Cuenot, M. Jean-Gabriel Favreau, M. Briec Frogier, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

Commission HUAT :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, M. Alesio Saliga, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

L'ordre du jour ayant été épuisé, le président de séance a clôturé la réunion à 9 heures 04.

**Le rapporteur de la commission du
budget, des finances et du patrimoine**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julien Tran Ap', is written over a horizontal line.

Julien Tran Ap