

PRÉSIDENCE

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° 178228-2024/2-
ISP/DAJI

ANNÉE 2042
N° 41-2024/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 mardi 10 septembre 2024

Le **mardi 10 septembre 2024 à 15 heures 33**, 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. Philippe Michel, président 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 :

- Présentation des enjeux et des perspectives des zones d'aménagement concerté (ZAC) de Dumbéa-sur-Mer et de Panda.

Présents :

Membres de la commission BFP :

M. Philippe Michel, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

Absents :

Membres de la commission BFP :

M. Guy-Olivier Cuenot et M. Briec Frogier.

Membres de la commission HUAT :

Mme Amandine Darras, M. Jean Kays et Mme Muriel Malfar-Pauga.

Procurations* :

Membres de la commission BFP :

M. Jean-Gabriel Favreau donne procuration à M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

M. Lionnel Brinon donne procuration à M. Julien Tran Ap ;

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 4 membres présents et 3 membres absents ou représentés pour la commission du budget, des finances et du patrimoine et soit 2 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, Mme Nina Julié, Mme Annie Qaeze et Mme Marie-Line Sakilia.

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 ;
M. Gil Brial, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;
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) ;
M. Romain Paireau, inspecteur général de la province Sud (IGPS) ;

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. Cédric Pelosato, directeur adjoint de l'aménagement de l'équipement et des moyens (DAEM) ;
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).

Participaient également à la séance en leur qualité d'intervenants extérieurs :

M. Christophe Archambault, directeur général de la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) ;
M. Frédéric Jean, chef de projet aménagement de la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) ;
Mme Stéphanie Maikovsky, directrice administrative de la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL).

Bien que le quorum de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire n'ait pas été atteint, la réunion de cette commission a réglementairement pu se tenir dès lors que, convoquée à 14 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.

Point inscrit à l'ordre du jour

- Présentation des enjeux et des perspectives des zones d'aménagement concerté (ZAC) de Dumbéa sur Mer et de Panda.

Une présentation a été faite par la SECAL.

En propos liminaires, M. Archambault a rappelé la bonne dynamique commerciale en 2023 sur la ZAC de Dumbéa-sur-mer notamment avec l'extension du Dumbéa Mall, l'opération Apogoti Fair, la livraison du quartier Cap Apogoti et sur Panda, la réalisation des derniers grands travaux de terrassement. Cependant, il est également à noter des difficultés dans le secteur économique avec la hausse des taux d'intérêt des prêts passés à plus de 6% créant des problèmes d'accession au financement pour les futurs acquéreurs. 2023 est donc une année marquée par des chantiers bien réalisés, une tenue commerciale dépendante des grands projets et une finalisation du dossier du Pic aux morts avec d'une part, des comités de suivi réguliers qui ont permis d'avancer et d'apaiser les tensions coutumières et d'autre part, l'aboutissement de la procédure judiciaire avec la confirmation de la Cour d'appel du jugement de premier instance qui donne autorité à la SECAL sur ce foncier. Quant à 2024, une bascule nette s'est opérée à partir du mois de mai où le secteur privé a été particulièrement touché avec les destructions qui représentent 500 emplois partiellement ou totalement détruits, l'arrêt des ventes quasi immédiat sur les deux zones, alors même que la situation des taux bancaires s'améliorait, et la nécessité de trouver des solutions sur le financement avec une demande en cours de suspension de l'ensemble des échéances bancaires.

Dans la discussion générale, Mme Julié s'est interrogée sur la probabilité d'obtenir le report d'échéances concernant le capital et les intérêts en rappelant que la province est garante des emprunts et qu'elle serait contrainte de se substituer à la SECAL si ce report ne peut se faire.

M. Archambault a confirmé la crainte de positionnement des financeurs institutionnels et cette demande de report faite par la SECAL et la collectivité est assez courante mais effectivement un risque existe avec un financement garanti à hauteur de 80% par la province Sud. Si les échéances ne sont pas respectées, il y a un risque de demande de recouvrabilité immédiate des financeurs par la province et l'ensemble des garants. M. Paireau a indiqué que cela représentait 16 milliards de francs CFP de garanties d'emprunts avec une fin prévue en 2038 et 2042 suivant les opérations en sachant que la baisse de commercialisation risque d'allonger ce délai.

M. Brial a alors expliqué que les prochaines semaines seront consacrées à un travail avec les partenaires financiers comme l'Agence Française de Développement (AFD) et la Banque des territoires sur la restructuration des prêts et les perspectives possibles. Il a ajouté qu'il est normal qu'une ZAC vive. Initialement, en 2007, l'opération était censée être équilibrée mais fait face à une situation actuelle anormale avec des départs massifs et une économie détruite. Les simulations sont donc faites sur plusieurs scénarii possibles avec un travail sur la restructuration totale ou partielle des échéances puisque la collectivité n'aura pas la capacité de couvrir en complément le paiement des annuités.

Puis, Mme Julié a demandé si un travail avait été effectué sur la réduction des dépenses en investissement comme les équipements publics. M. Archambault a répondu que cela représenterait 97% de suppression des dépenses initialement prévues pour les deux prochaines années.

En complément, Mme Suve a demandé un état des lieux des ZAC pour 2024 fixé au 30 juin ou 31 juillet et également, une projection financière de l'opération sur les prochaines années avec une modélisation sur 5 ans et les perspectives à venir. M. Archambault a précisé que la modélisation est déjà pratiquée avec les banquiers institutionnels notamment sur les recettes puisque l'ensemble des compromis qui représentait 500 millions de francs CFP a totalement disparu dès le 14 mai sans nouveau contact auprès des particuliers depuis. Un petit espoir de reprise d'activité existe sur la zone Panda non touchée par les exactions et qui est bien sécurisée. Cependant, il n'est pas prévu de reprise d'activité exponentielle et à partir de ces perspectives très moroses, les opérations sont en situation de survie et de maintien d'un niveau de trésorerie acceptable.

Ensuite, Mme Tiéoué est revenue sur le quartier des affaires avec la reprise d'activité par exemple de la boucherie Nourry et elle a souhaité savoir si d'autres établissements commerciaux allaient rouvrir. M. Archambault a indiqué que certains ne rouvriraient pas et pour ceux qui souhaiteraient reprendre une activité, trois facteurs jouent défavorablement : les assurances sur lesquelles il n'y a malheureusement aucune visibilité, les banques qui déconseillent l'installation sur Dumbéa et le retour de la clientèle sur ces quartiers dans un climat de confiance et d'apaisement. Néanmoins, les magasins qui sont toujours actifs ont une belle reprise économique comme le Dumbéa Mall ce qui peut inciter les autres à revenir.

L'ordre du jour ayant été épuisé, le président de la commission du budget, des finances et du patrimoine a clôturé la réunion à 16 heures.

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



Philippe Michel