



N° 121122-2024/3-ACTR/DAEM

Date du : 17 juillet 2024

Rapport de présentation

OBJET : Projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2023 de la zone d'aménagement concerté 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'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 Défisalisation	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventiionnelles	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'Épuration	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'Épuration	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.