

PRÉSIDENCE

Direction Juridique et
d'Administration
Générale

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

Bureau du Secrétariat
de l'Assemblée

9 route des Artifices,
Baie de la Moselle
BP L1

Téléphone :
20 30 50

Télécopie :
20 30 00

Courriel :
dja.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Aurélia NAFOUI

N° 28943-2017/1-
ISP/DJA

ANNÉE 2017
N° 25-2017/RAP-COM

RAPPORT
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire
du mercredi 26 juillet 2017

Le **mercredi 26 juillet 2017 à 10 heures**, la **commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT)** s'est réunie sous la présidence de M^{me} Sutita Sio-Lagadec dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud (salle 140), selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 21346-2017/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2016 de la zone d'aménagement concerté PANDA ;
- **rapport n° 21150-2017/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2016 de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer.

Présents :

M^{me} Paule Gargon (arrivée à 10 h 15), M^{me} Monique Jandot, M. Yoann Lecourieux, M^{me} Sutita Sio-Lagadec, M. Eugène Ukeiwé (arrivé à 10 h 15).

Absents :

M. Silipeleto Muliakaaka, M. Sylvain Pabouty, M^{me} Henriette Wahuzue-Falelavaki.

Procurations¹ :

M^{me} Henriette Wahuzue-Falelavaki à M. Yoann Lecourieux.

Soit, à l'ouverture de réunion, 3 membres présents et 5 membres absents.

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

M. Philippe Michel, président de l'assemblée de la province Sud ;

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

ainsi que, M. Dominique Mole, troisième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Roger Kerjouan, secrétaire général de la province Sud ;

M^{me} Mireille Münkkel, secrétaire générale adjointe chargée de l'aménagement du territoire, ainsi que par :

M^{me} Marion Bastogi, directrice juridique et d'administration générale adjointe (DJA) ;

M^{me} Laurence Bouissiere, chef du service des affaires juridiques et de la réglementation (SAJR/DJA) ;

M^{me} Catherine Benito, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DJA) ;

M. Guy Gravina, Chargé de Mission Dumbéa sur mer (CMSG) ;

M. Franck Ladrech, Directeur adjoint du foncier et de l'aménagement (DFA) ;

¹ 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.

M^{me} Aurélia Nafoui, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DJA) ;
M^{me} Lindsay Ragué, gestionnaire-rédacteur du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DJA) ;
M^{me} Solène Fischbach, gestionnaire-rédacteur du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DJA)

Participait également aux travaux de la commission en qualité d'intervenant extérieur :

M. Etienne Velut, directeur de projet, de la SECAL.

Bien que le quorum de la commission HUAT n'ait pas été atteint à l'ouverture de séance, la réunion de cette commission a réglementairement pu se tenir dès lors que, convoquée à 9 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° 21346-2017/1-ACTS :** projet de délibération portant approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2016 de la zone d'aménagement concerté 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), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA, sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'article 28 du cahier des charges de la concession d'aménagement prévoit que le concessionnaire établit chaque année un 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 ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant.

Ce document a pour objet de résumer les principales réalisations et l'avancée du bilan financier. Ces réalisations sont détaillées dans le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2016 de la ZAC PANDA, transmis par la SECAL et annexé au présent rapport.

Comme pour Dumbéa sur mer, les années 2014 et 2015 ont été pour la ZAC PANDA deux années de restructuration des objectifs opérationnels et financiers avec :

- Un allongement de la durée de la concession de 2020 à 2030,
- Des prévisions de recettes et de dépenses corrigées pour être plus proches de la réalité du marché.

L'année 2016 a été la première année de consolidation de ces objectifs. Il a été constaté que les nouvelles prévisions de dépenses et de recettes étaient tenues. Le rapport présente aujourd'hui des conclusions qui sont conformes aux nouvelles orientations présentées et validées en assemblée de province.

De manière synthétique, un important travail d'études et de remise en perspective de l'opération PANDA a été réalisé en 2016. Les principaux résultats de ces actions consistent en :

- l'achèvement des études préalables à la mise en œuvre d'un nouveau plan d'aménagement de zone,
- l'obtention d'une certification Haute Qualité Environnementale Aménagement pour les tranches restant à aménager,
- l'allongement du contrat de concession d'aménagement entre la province Sud et la SECAL, dont le terme est désormais fixé à fin 2030,
- la restructuration des financements.

Bien que le stock de terrains proposés à la vente soit limité, la plupart étant déjà commercialisée, l'activité commerciale est restée soutenue en 2016, avec un volume de compromis signés supérieur à l'année précédente, que ce soit en nombre de terrains ou en valeur. La création de nouveaux services dans le parc d'activités a renforcé son attractivité.

Une nouvelle phase de travaux en 2017 s'engage donc dans de bonnes conditions, avec une situation financière améliorée, une demande soutenue des entreprises calédoniennes et une volonté d'exemplarité de l'aménageur en matière de développement durable.

Conformément aux dispositions de l'article 28 du cahier des charges précité, il appartient désormais à l'assemblée de la province Sud d'approuver ce document.

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

Un diaporama proposant une synthèse des comptes-rendus annuels des ZAC DSM et Panda a été présenté par M. Ladrech.

Dans la discussion générale, Mme Sio-Lagadec a souhaité avoir des précisions sur le financement de l'aménagement de la bretelle Nord de l'échangeur des érudits de Dumbéa-sur-mer qui a été, pour partie, financé par un supermarché. M. Ladrech a énoncé que ce dernier participe à hauteur de cinquante-six millions (56 000 000) de francs CFP pour l'aménagement de l'échangeur, ce qui représente le tiers de cet investissement. Mme Münkkel a indiqué qu'une convention a été passée entre la SECAL et le groupe de grande distribution intéressé. à l'instar de ce qui avait à l'époque été mis en place pour l'échangeur de Kemu-in avec un cofinancement du fonds social de l'habitat (FSH), et de l'hypermarché carrefour.

Examen du projet de délibération :

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

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M^{me} Paule Gargon, M^{me} Monique Jandot, M. Yoann Lecourieux, M^{me} Sutita Sio-Lagadec, M. Eugène Ukeiwe et M^{me} Henriette Wahuzue-Falelavaki).

- **rapport n° 21150-2017/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte-rendu annuel à la collectivité 2016 de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer.

Par traité de concession n° C306-07 du 7 décembre 2007, la province Sud a confié à la société d'aménagement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur Mer, sur le territoire de la commune de Dumbéa.

L'article 26 du cahier des charges de la concession d'aménagement prévoit que le concessionnaire établit chaque année un 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 ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant. Ce document a pour objet de résumer les principales réalisations et l'avancée du bilan financier. Ces réalisations sont détaillées dans le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) 2016 de la ZAC Dumbéa sur mer, transmis par la SECAL et annexé au présent rapport.

Les années 2014 et 2015 ont été pour la ZAC de Dumbéa sur mer, deux années de restructuration des objectifs opérationnels et financiers avec :

- un allongement de la durée de la concession de 2024 à 2030,
- des prévisions de recettes et de dépenses corrigées pour être plus proches de la réalité du marché,
- une augmentation de la participation de la Province Sud.

L'année 2016 a été la première année de consolidation de ces objectifs. Il a donc été constaté que les nouvelles prévisions de dépenses et de recettes étaient tenues. Le rapport présente aujourd'hui des conclusions qui sont conformes aux nouvelles orientations présentées et validées en assemblée de province.

De manière synthétique, l'année 2016 a été marquée par la remise en perspective de l'opération d'aménagement, dont le terme a été reporté à fin 2030. Le financement de l'opération a été restructuré de la manière suivante :

- l'allongement de la plupart des emprunts déjà mobilisés pour que leurs termes coïncident avec celui de l'opération,
- la mobilisation d'un financement complémentaire de deux milliards cinq cent millions (2 500 000 000) de francs CFP destiné à remplacer les autorisations de découvert par un crédit à long terme.

L'opération devrait donc se poursuivre dans des conditions plus sereines pour trois raisons :

- la situation de trésorerie est améliorée et le rythme de remboursement des emprunts est mieux adapté,
- l'attractivité de l'opération est réelle comme le montrent les résultats commerciaux des nouveaux quartiers aménagés,
- la plupart des équipements sont livrés.

Fin 2016, près de 3.000 logements sont déjà réalisés, dont 1.840 logements aidés (soit 61 % du nombre total de logements). La plupart des équipements structurants sont désormais achevés avec la livraison, en 2016, de la première tranche de la station d'épuration de Dumbéa et de l'échangeur des Erudits.

Conformément aux dispositions de l'article 26 du cahier des charges précité, il appartient désormais à l'assemblée de la province Sud d'approuver ce document.

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

Aucune observation n'a été formulée par les conseillers pour l'examen de ce texte.

Examen du projet de délibération :

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

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M^{me} Paule Gargon, M^{me} Monique Jandot, M. Yoann Lecourieux, M^{me} Sutita Sio-Lagadec, M. Eugène Ukeiwe, M^{me} Henriette Wahuzue-Falelavaki).

L'ordre du jour ayant été épuisé, le président de la commission a clôturé la réunion à 10 h 40.

**La présidente de la commission de l'habitat,
de l'urbanisme et de l'aménagement du
territoire**

