



PROVINCE SUD
NOUVELLE.CALEDONIE

ASSEMBLEE

* * *

SECRETARIAT GENERAL

* * *

N°10076-2009/APS
Du 17 février 2009

RAPPORTA L'ASSEMBLEE DE PROVINCE

Objet : Projet de délibération abrogeant la délibération n° 48-2003/APS du 18 décembre 2003 relative à la vente de diverses parcelles dépendant de la propriété provinciale de Gouaro Déva, sise commune de Bourail

P.J.: Un projet de délibération

1- Rappels

Depuis 1992, la province Sud est propriétaire du Domaine de Déva, propriété d'un seul tenant d'environ 7.800 hectares, située à Gouaro-Déva, commune de Bourail.

Le 18 décembre 2003, l'assemblée de la province Sud a adopté la délibération n°48-2003 autorisant la cession de 335 hectares à la SAS Foncière de Calédonie, dont deux des actionnaire sont Mrs. BRUEL et GRALEPOIS, pour le prix de 110 millions de francs CFP (soit 328 358,21 francs CFP l'hectare), en vue de la réalisation d'un projet touristique, et de 7 300 hectares à la SAS Gouaro-Déva, dont l'un des principaux actionnaires est M. FONG, pour le prix de 670 millions de francs CFP (soit 91 780,82 francs CFP l'hectare)°, en vue de la réalisation d'un projet agro-pastoral. Cette même délibération indiquait que « *les conditions relatives à ces opérations seront fixées par acte particulier que le président est habilité à signer* ».

Le 20 février 2004, le président de l'assemblée de la province Sud a signé avec la SAS Gouaro-Déva un compromis de vente sous condition d'une mise en valeur notamment agro-pastorale. Aucune autre précision n'était indiquée sur la nature du projet, les conditions d'exploitation ou les délais de réalisation. Ce compromis mentionnait que la réitération devait intervenir dans un délai d'un an. Aucun compromis de vente n'a été signé entre la province Sud et la SAS Foncière de Calédonie.

Le 28 mai 2004, Philippe GOMES, président nouvellement élu de la province Sud, a refusé la réitération du compromis de vente au motif qu'il ne revenait pas au Président de l'assemblée de province Sud mais à cette dernière de définir « *les conditions relatives à cette opération* » ainsi qu'il était indiqué dans la délibération de décembre 2003.

La SAS Gouaro-Déva déposait auprès du Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie un recours « *en annulation de la décision du 28 mai 2004 par laquelle le président de la province Sud a décidé de ne pas procéder à la réitération du compromis de vente signé le 20 février 2004* ».

Par jugement en date du 10 mars 2005, le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie a rejeté la requête déposée par la SAS Gouaro-Déva tendant à l'annulation de la délibération du 28 mai 2004. Le Tribunal décidait également l'annulation de la délibération n°48-2003/APS du 18 décembre 2003 autorisant la cession de 7 300 hectares de terrain à la SAS Gouaro-Déva.

Le 3 juin 2005, la SAS Gouaro-Déva a interjeté appel auprès de la Cour Administrative d'Appel de Paris demandant à la Cour d'annuler le jugement rendu le 10 mars 2005 par le Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie.

Par un arrêt en date du 18 décembre 2008, la Cour Administrative d'Appel de Paris a décidé de faire revivre la délibération n°48-2003 qui autorisait la vente par la province Sud de 7 300 hectares à la société Gouaro-Déva.

2 – Le projet et la SEM Mwe Ara

Depuis mai 2004, l'exécutif de la province Sud a exprimé sa forte volonté de développer, en relation étroite avec la commune de Bourail et le monde mélanésien de la région, un aménagement du domaine provincial de Déva qui mette en valeur la richesse environnementale tant terrestre que marine du site, avec l'objectif d'y créer, sur la grande majorité de l'espace, un « *sanctuaire nature* » et d'en prévoir l'ouverture au public.

C'est dans ce sens que pendant quatre ans, la province Sud a entretenu des contacts réguliers avec les représentants coutumiers de la région et en particulier avec le GDPL MWE ARA (constitué le 3 septembre 2005) qui « *regroupe notamment les clans fonciers identifiés sur l'emprise foncière de Gouaro-Deva propriété de la province Sud* » et dont l'objet « *s'inscrit dans le processus de demande de rétrocession des terres coutumières traditionnelle ouverte aux clans et prévue par les textes en vigueur* ».

Dans le même temps, la province Sud s'est rapprochée de la mairie de Bourail afin d'initier le projet de mise en valeur du domaine de Deva..

Après de multiples rencontres avec les représentants coutumiers, la province Sud, le GDPL MWE ARA et la commune de Bourail ont signé le 05 août 2008 un protocole d'accord par lequel ces trois partenaires conviennent de se regrouper dans une SEM dénommée SEM Mwe Ara.

Le 7 août 2008, après la présentation du projet d'aménagement qui a reçu l'agrément d'une large majorité des élus provinciaux, l'assemblée de province a approuvé, par la délibération n°41-2008/APS, la création de la société anonyme d'économie mixte Mwe Ara qui associe des intérêts publics (province Sud et commune de Bourail pour 51%) et privés (GDPL MWE ARA et actionnariat des bouraillais porté par PROMOSUD pour 24,5% chacun). Le conseil d'administration de la SEM regroupe ces quatre partenaires.

La SEM Mwe Ara est chargée de la réalisation des programmes de mise en valeur du domaine de Déva qui s'organise autour de deux grandes composantes :

- le développement hôtelier (trois hôtels de trois, quatre et cinq étoiles) et d'équipements d'animation touristique et agricole ;
- la création d'un sanctuaire nature protégé mais accessible à tous sur plus de 7 000 hectares.

Le 15 septembre 2008, le bureau de la province a approuvé, par la délibération n°892-2008/BAPS, la conclusion avec la société des hôtels de Nouméa (SHN) d'un bail emphytéotique de 35 ans sur une

parcelle de 251 hectares en vue de la réalisation d'un hôtel quatre étoiles, d'un resort cinq étoiles et d'un golf international de 18 trous.

L'assemblée générale constitutive de la SEM Mwe Ara a eu lieu le 13 novembre 2008 et le 16 décembre 2008 le bureau de la province a approuvé, par la délibération n°1052-2008/BAPS, la conclusion entre la province Sud et la SEM Mwe Ara d'un bail de 25 ans sur le solde de la propriété provinciale (7.534 hectares).

Lors de sa réunion du 4 février 2009, le conseil d'administration de la SEM Mwé Ara a autorisé la cession de 5.000 actions détenues par PROMOSUD dans le capital de la SEM Mwe Ara au profit de la Société Bouraillaise de Participation de Déva, avec l'objectif que les actions reçues par cette société puissent être souscrites par les personnes inscrites sur les listes électorales de Bourail.

Le 21 février 2009, une assemblée générale de la Société de Participation Bouraillaise de Déva a regroupé, aux fins d'en élire son conseil d'administration, les bouraillaises et les bouraillais souscripteurs de ces actions. Ces derniers ont ainsi manifesté leur volonté d'être étroitement associés au devenir du grand projet de mise en valeur du domaine de Déva.

3 –Un contexte totalement modifié

Au regard des éléments rappelés ci-dessus et notamment l'important travail réalisé avec le GDPL MWE ARA et avec la mairie de Bourail ainsi que les premières décisions d'aménagement du site, on peut affirmer, en février 2009, que le contexte est totalement différent de celui d'avril 2004.

En signant en avril 2004 un compromis de vente avec la SAS Gouaro Deva dont certains termes restaient à compléter, la province avait exprimé son accord pour une mise en valeur agropastorale du domaine de Deva..

En août 2008, l'assemblée de province a approuvé les conditions de mise en valeur du domaine provincial par la réalisation d'un projet d'aménagement touristique et environnemental avec l'ambition de devenir une référence en matière de développement durable en Nouvelle-Calédonie et dans le Pacifique.

Par la réalisation de plus de 20 milliards de francs d'investissement, dont 80% apportés par des sociétés privées, et la création de plus de 400 emplois pérennes, le projet de Déva sera le grand projet de développement économique pour la commune de Bourail et les communes voisines et matérialisera le nécessaire pôle d'équilibre au nord de la province sud.

Par la nature des activités qu'il offrira, la réponse qu'il apportera aux attentes des Calédoniens pour l'accessibilité au littoral et aux espaces naturels préservés et le souci constant de s'inscrire dans le développement durable, l'aménagement de Deva constitue un véritable projet de pays dépassant largement les limites de la province Sud.

De plus, par courrier en date du 11 septembre 2008, M. FONG n'a pas remis en cause le nouveau projet envisagé mais a réclamé, par l'intermédiaire de son conseil juridique, la somme de 136 204 858 francs CFP à titre de dommages-intérêts.

Dans ces conditions et compte tenu de l'ambition portée par ce projet d'aménagement, la province Sud décide de ne plus céder son domaine provincial de Déva à des fins de mise en valeur agropastorale et d'abroger la délibération du 18 décembre 2003 qui autorisait cette cession.

Tel est l'objet du projet de délibération que j'ai l'honneur de vous soumettre.