



République Française

★ ★ ★

ASSEMBLEE

★ ★ ★

SECRETARIAT GENERAL

★ ★ ★

N°16444-2010/APS

Du 14/09/2010

R A P P O R T

A L'ASSEMBLEE DE PROVINCE

Objet :

P.J. : Projet de délibération

1) Contexte de la délibération

Par convention en date du 15 avril 2003, la province Sud a confié à la société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) une concession d'aménagement en vue de l'étude et de la réalisation du Parc d'Activités Nord Dumbéa Agglomération (PANDA).

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 pour le concédant.

2) Faits marquants 2009

En 2009, les travaux des deux premières tranches opérationnelles et les études relatives aux premiers équipements publics (échangeur, station d'épuration, réservoir d'eau potable...) se sont poursuivis.

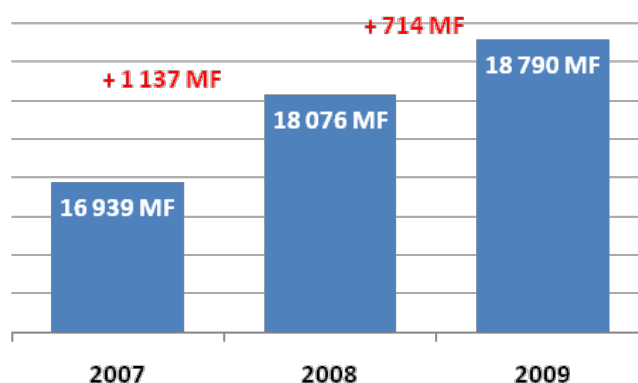
2009 est également marqué par les premières ventes en fin d'année, résultat d'une forte demande en terrains d'activités. La province Sud a ainsi modifié le programme de l'opération en réduisant les zones d'habitat au profit de nouveaux lots d'activités, l'offre de logements étant concentrée sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Dumbéa (procédure de révision du PAZ engagée).

A partir de 2010, des évolutions sont proposées pour la poursuite de l'opération :

- prorogation de 3 ans du terme du contrat de concession ;
- versement de la participation de la province Sud prévue au bilan à hauteur de 750 MF, en 2012 et 2013 ;
- nouvel emprunt nécessaire pour préfinancer l'acquisition du solde des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC (terrains SCP Fayard) et financer une partie des travaux en VRD.

3) Evolution du budget prévisionnel depuis 2007

Graph 1 : Evolution du budget prévisionnel depuis 2007



En 2008, le budget prévisionnel des dépenses était en évolution de + 1,1 mds F (soit +7%), justifié pour l'essentiel par les effets suivants :

- forte croissance des indices TP en NC : + 8,5% en moyenne sur l'année ;
- réaffectation de lots « habitat » en « activité » ;
- inscription du projet dans une démarche de développement durable (hausse des prestations TCSP, revêtements trottoirs,...) ;
- allongement des délais de réalisation des travaux (plans de charges des entreprises...) ;

En 2009, le budget prévisionnel fait état d'une nouvelle augmentation de + 714 MF (soit +4%), essentiellement du fait de la croissance des frais financiers liés au nouvel emprunt nécessaire de 3,3 mds et aux nouvelles estimations de l'acquisition des terrains SCP Fayard.

Tableau 1 : Evolution des postes de dépenses prévisionnelles en 2009 (en MF)

<i>en MF</i>	2008	2009	Evol.
Frais financiers	710	1 290	+ 580
Acquisitions foncières	3 050	3 250	+ 200
STEP	1 407	1 472	+ 65
Rémunération SECAL	1 186	1 212	+ 26
Urbaniste	25	28	+ 3
Travaux	9 150	8 990	- 160
Autres	2 548	2 548	0
TOTAL DEPENSES	18 076	18 790	+ 714

Face à cette augmentation de dépenses, le budget en recettes a également été revu à la hausse (principale variable d'ajustement = prix de cession) :

Tableau 2 : Evolution des postes de recettes prévisionnelles en 2009 (en MF)

<i>en MF</i>	2008	2009	Evol.
CESSIONS	16 370	17 183	+ 813
PARTICIPATIONS	1 510	1 530	+ 20
SUBVENTIONS	0	1	+ 1
PRODUITS FINANCIERS	155	35	- 120
Autres	41	41	0
TOTAL DEPENSES	18 076	18 790	+ 714

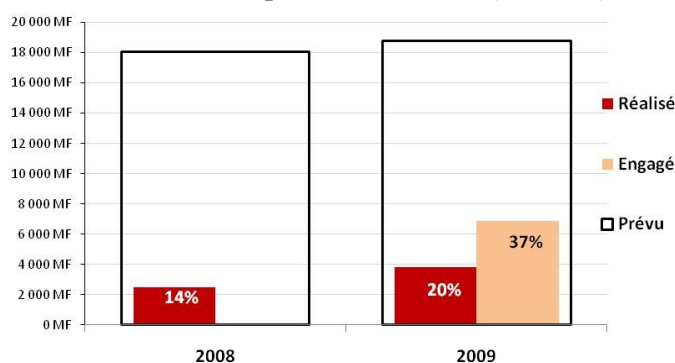
Notons par ailleurs :

- le réajustement à la baisse des produits financiers compte tenu du prévisionnel de trésorerie qui devrait finalement fluctuer autour d'un point nul.
- la croissance de la participation de la ZAC DSM de + 20 MF
- le maintien de la participation d'équilibre de la province Sud à 750 MF.

4) Avancement des opérations

L'évolution du taux de réalisation des dépenses est supérieure à celle des recettes, comme en témoignent les deux graphiques suivants (n° 2 et 3) :

Graph 2 : Taux de réalisation des **dépenses** 2008-2009 (au 31/12)



- Fin 2008, le taux de réalisation des dépenses était de 14%, avec notamment le démarrage des travaux (deux 1^{ères} tranches) et des études équipements publics.
- En 2009, ces travaux et études se poursuivent sans difficulté technique particulière et en conformité avec les budgets prévus. Ainsi le taux de réalisation au 31/12/2009 atteint 20% (37% d'engagement).

Graph 3 : Taux de réalisation des **recettes** (hors emprunt) 2008-2009 (au 31/12)

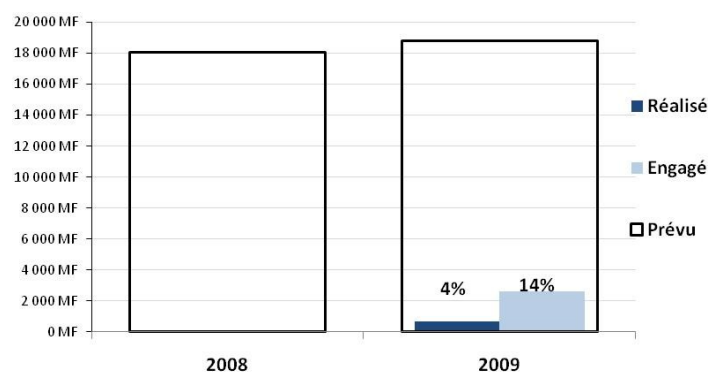


Tableau 3 : Perception des recettes de cessions par secteur (en F)

	2009
Tranche 1	104 491 074
Tranche 2	537 378 250
Total	641 869 324

Les produits de cessions constituent 91 % des recettes de l'opération.

Fin 2009, la SECAL a perçu 4 % des recettes de cessions prévues (contre 20% de réalisation en dépenses), correspondant à 60 lots « activité » vendus.

Dans cette configuration, c'est l'emprunt qui vient combler ce décalage de financement.

5) Emprunts et trésorerie

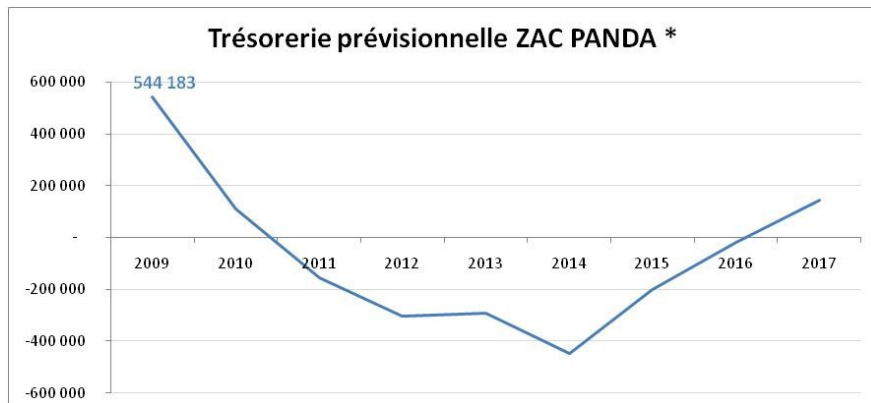
Le plan de financement d'origine garanti à 80% par la province Sud est le suivant :

N° prêt	Montant (en MF)	Durée	Objet
1	119,6	3 ans	Etudes pré-opérationnelles (remboursé au 31/12/09)
2	620,0	7 ans	Terrain
3	800,0	7 ans	Terrain
4	720,0	9 ans	Viabilisation
5	1 410,0	9 ans	complément terrain + viabilisation
Cumul au 31/12/09	3 669,6	8 ans	

Un emprunt complémentaire de 3,3 mds F est sollicité par la SECAL, avec une garantie d'emprunt à 80%. Or, le montant maximal que la province Sud peut garantir pour la ZAC de PANDA (après prise en compte des réaménagements et emprunts nouveaux de la ZAC de Dumbéa sur mer) est de 1,7 mds F.

A la suite de ce nouvel emprunt de 1,7 mds F, l'échéancier prévisionnel fait apparaître un besoin en trésorerie qui pourra être pris en charge par une autorisation ponctuelle de découvert (à hauteur de 500 MF environ).

L'Agence française de développement (AFD) pourrait également proposer de réaménager la dette existante début 2011 en fonction de la situation réelle de la trésorerie, de l'acquisition des terrains Fayard et des prévisions de commercialisation. Dans cette hypothèse, la situation de trésorerie s'en trouverait améliorée.



*Dernières prévisions SECAL après édition du CRACL 2009

6) Conclusions

Le budget proposé évolue légèrement à la suite de la prise en compte des frais financiers liés au nouvel emprunt et conduisant ainsi à la mobilisation de la participation prévue de la province Sud à partir de 2012.

A la suite du nouvel emprunt, et parallèlement à la restructuration financière de la ZAC de Dumbéa sur mer, la capacité d'emprunt de la SECAL (emprunts garantis par la province Sud) aura atteint son maximum.

La poursuite et l'accentuation de la dynamique commerciale pressentie demeure ainsi la principale condition nécessaire à la réussite de cette opération d'aménagement.

Il est ainsi proposé à la commission d'émettre un avis sur le compte rendu annuel à la collectivité locale relatif à l'exercice 2009 de la ZAC PANDA, actualisé au 17 mai 2010 (et arrêté au 31/12/2009 concernant les réalisations en dépenses et en recettes), afin de le soumettre, pour approbation, à l'assemblée de la province Sud.

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