

N° 2201/APS/C2G

Date du : 23/11/2011

**Rapport
à
l'assemblée de la province Sud**

OBJET : approbation du compte rendu annuel à la collectivité locale 2010 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA – Arrêtés des comptes au 31 juillet 2011

PJ : un projet de délibération

1) Objet 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 en résultant pour le concédant.

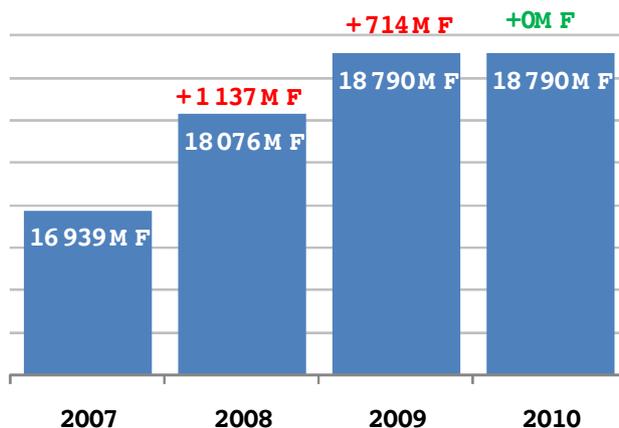
Le présent rapport a pour objet de résumer les principaux éléments financiers du compte rendu annuel à la collectivité locale de la ZAC PANDA, transmis par la SECAL en août 2011.

2) Faits marquants 2010

- La durée de la concession a été prorogée de deux ans (fin de la concession au 31 décembre 2020).
- Le plan d'aménagement de la zone a été modifié, donnant la priorité à l'installation d'entreprises artisanales ou industrielles (modification du plan d'aménagement de zone (PAZ) en mars 2011).
- L'avancée des travaux de la tranche 1 a été décalée sur 2011 à la suite des intempéries de début d'année 2010.
- La dernière acquisition des terrains de la SCP Fayard permet de maîtriser l'ensemble du foncier, et offre une meilleure visibilité sur la fixation du budget correspondant.
- La construction de l'échangeur d'accès a été relancée en 2010 afin d'assurer une desserte satisfaisante du parc d'activité.
- Au vue de l'ensemble des investissements prévus, et conformément à ce qui a été annoncé au dernier compte rendu approuvé (CRAC 2009), le versement de la participation financière de la province Sud en deux tranches de 375 MF est sollicité d'ici 2013.

3) Evolution du budget prévisionnel depuis 2007

Graph 1 : Evolution du budget prévisionnel depuis 2007



Après deux années de croissance, le budget prévisionnel est stable en 2010 à 18,790 mds F. Il convient toutefois de noter que plusieurs ajustements ont été opérés sans modifier l'équilibre global du budget.

A ce titre, des économies de dépenses sont enregistrées sur les postes suivants :

- les frais financiers (-211 MF), l'opération n'ayant pas bénéficié d'un emprunt complémentaire comme cela était estimé dans le compte rendu précédent (l'emprunt complémentaire a finalement été mobilisé sur l'opération Dumbéa sur Mer (DSM)) ;
- les charges d'acquisition du terrain de la SCP Fayard (-75 MF) ;
- les coûts liés à la station d'épuration suite aux dernières estimations (-51 MF).

Ces économies de dépenses ont principalement permis :

- d'une part de couvrir la hausse des charges d'études (géomètre +11 MF, urbaniste +24 MF suite à la modification du projet urbain...);
- d'autre part de dégager une marge de manœuvre inscrite en provision au poste « divers travaux VRD » (+281 MF).

Ces variations de postes en dépenses sont détaillées dans le *tableau n°1* ci-dessous.

Tableau 1 : Evolution des postes de dépenses prévisionnelles au CRAC 2010 (en MF)

en M F	2009	2010	EvoL09/10	
Frais financiers	1 290	1 079	-211	Emprunt complémentaire mobilisé sur l'opération DSM et non pas sur l'opération PANDA
Rémunération SECAL	1 212	1 235	+24	
Etudes	643	643		
Travaux	10 145	10 426	+281	Hausse du poste "Divers travaux VRD", il s'agit d'une provision ajustée en fonction de l'évolution des autres postes budgétaires.
Autres frais	50	50		
Foncier	3 280	3 205	-75	
Préliminaire	68	100	+32	Géomètre : + 11 M F Etude des sols : + 23 M F Etudes d'impact : - 5 M F Urbaniste (modification projet urbain) : + 24 M F
Station d'épuration	1 472	1 421	-51	
Autres équipements publics	630	630		
TOTAL DEPENSES	18 790	18 790	+ 0	

En recettes, aucune évolution du bilan n'est constatée (*tableau n°2 ci-dessous*). La participation d'équilibre de la province Sud est maintenue à 750 MF.

Tableau 2 : Evolution des postes de recettes prévisionnelles au CRAC 2010 (en MF)

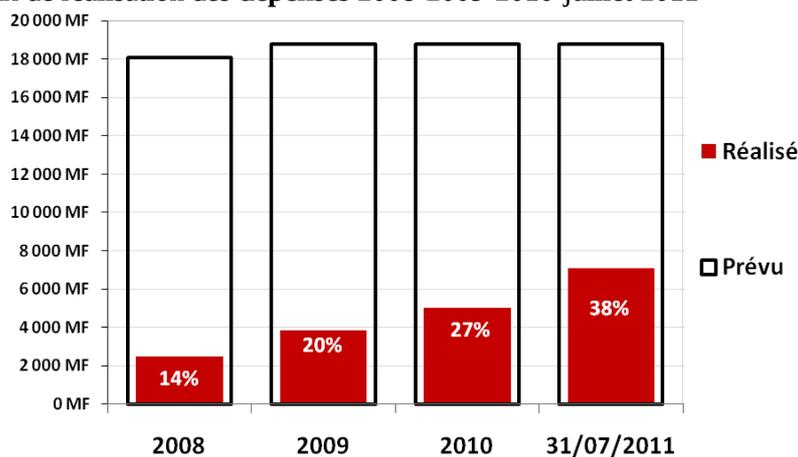
<i>en M F</i>	2009	2010	Evo10/09/10
CESSIENS	17 183	17 183	
SUBVENTIENS	1	1	
PARTICIPATIONS	1 530	1 530	
<i>dont province Sud</i>	750	750	
<i>dont ZAC DSM</i>	780	780	
AUTRES PRODUITS	76	76	
TOTAL RECETTES	18 790	18 790	+ 0

4) Avancement des opérations

Comme en témoignent les deux graphiques ci-dessous (*n° 2 et 3*), les dépenses sont réalisées à hauteur de 38 % au 31 juillet 2011, et les recettes à hauteur de 7 % seulement.

Le décalage de l'avancée des dépenses plus rapide que celles des recettes est comblé par l'emprunt et l'utilisation de découverts autorisés.

Graph 2 : Taux de réalisation des **dépenses** 2008-2009-2010-juillet 2011



Graph 3 : Taux de réalisation des **recettes** (hors emprunt) 2008-2009-2010 – juillet 2011

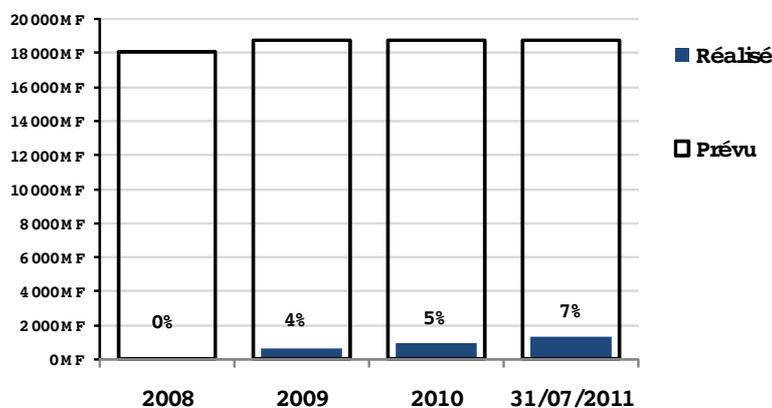


Tableau 3 : détail du taux de réalisation des recettes (7%)

<i>en M F</i>	Prévu au bilan	Réalisé au 31/07/11	Tx de réal.
CESSIONS	17 183	1 310	8%
<i>dont tranche 1</i>	<i>3 170</i>	<i>440</i>	<i>14%</i>
<i>dont tranche 2</i>	<i>7 480</i>	<i>771</i>	<i>10%</i>
<i>dont tranche 3</i>	<i>1 700</i>	<i>0</i>	
<i>dont tranche 4</i>	<i>4 483</i>	<i>0</i>	
<i>dont Habitat</i>	<i>350</i>	<i>98</i>	<i>28%</i>
PARTICIPATIONS	1 530	0	0%
<i>dont concédant</i>	<i>750</i>	<i>0</i>	
<i>dont DSM</i>	<i>780</i>	<i>0</i>	
AUTRES PRODUITS	77	37	48%
<i>dont subventions</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>	<i>100%</i>
<i>dont remboursement concessionnaire</i>	<i>40</i>	<i>0</i>	
<i>dont produits financiers</i>	<i>34</i>	<i>34</i>	<i>100%</i>
TOTAL RECETTES	18 790	1 347	7%

Au 31 juillet 2011, **8 % des recettes de cessions ont été perçues** (lots des tranches 1 et 2 et lots habitat).

A noter qu'aujourd'hui, en tenant compte de l'ensemble des compromis de ventes signés (intégrant donc les compromis non réitérés) le taux de réalisation atteint 40% sur les tranches 1 et 2, soit au total 4,227 mds F de compromis signés, pour un taux de viabilisation sur ces lots de 66%.

La participation provinciale de 750 MF fera l'objet de deux versements d'ici 2013.

Quant à la participation de la ZAC DSM, le versement est prévu sur trois exercices (2013 à 2015).

5) Emprunts et trésorerie

Les emprunts contractés conformément au plan d'origine s'élèvent à 3,550 mds F.

Un nouvel emprunt de 1,7 md F a été sollicité en 2010 pour financer l'acquisition des terrains à la SCP Fayard.

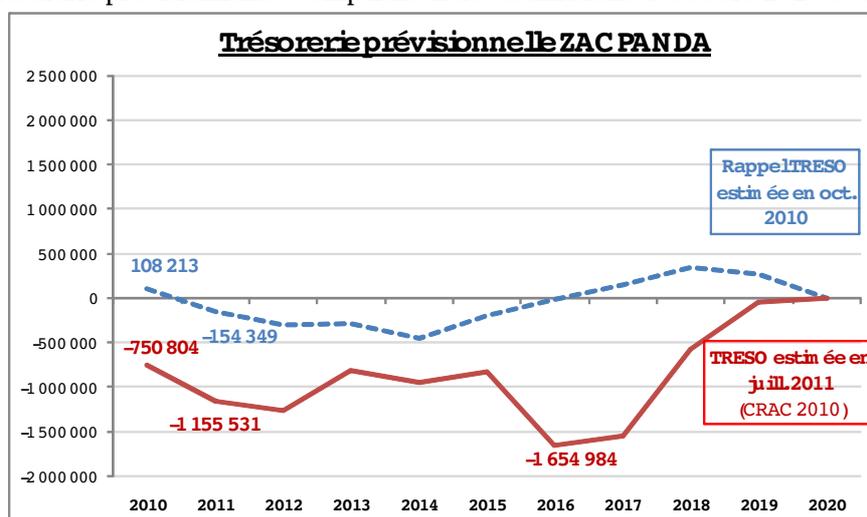
Le montant total emprunté par la SECAL pour l'opération PANDA s'élève donc à 5,257 mds F, garanti à 80 % par la province Sud (soit 4,2 mds F garantis).

Sur ces emprunts, seul le dernier de 1,7 md F fait l'objet d'un différé de remboursement en capital en 2016.

Lors de la dernière approbation du CRAC 2009, la trésorerie actualisée à octobre 2010 (incluant donc le nouvel emprunt de 1,7 md F), faisait apparaître des besoins ponctuels de trésorerie pouvant être pris en charge par des autorisations de découvert (à hauteur de 500 MF environ) - voir graphique n°4 ci-dessous - courbe pointillés bleus).

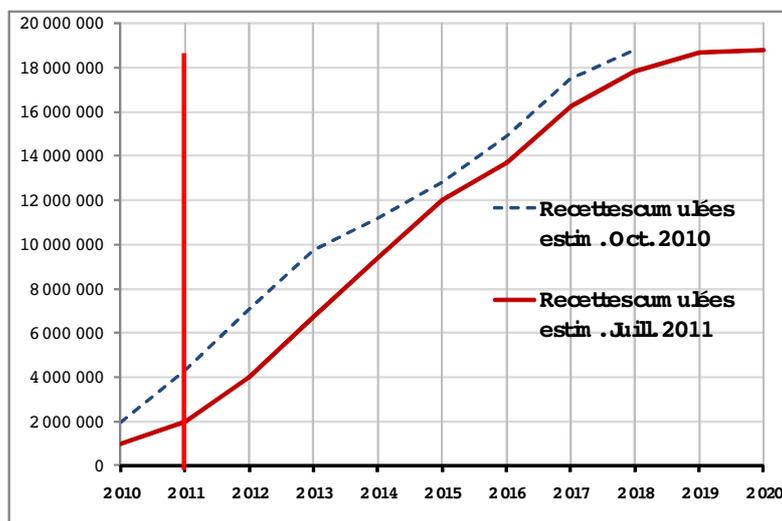
Aujourd'hui, la courbe de trésorerie actualisée affiche des prévisions beaucoup moins optimistes (voir graphique n°4 ci-dessous - courbe rouge trait plein) : la trésorerie de l'opération serait négative sur toute la durée de la concession (l'équilibre étant retrouvé en toute fin de concession) et atteindrait des pics déficitaires non négligeables (ex : -1,7 mds en 2016).

Graph 4 : Trésorerie prévisionnelle : comparaison des estimations d'octobre 2010 et de juillet 2011



Cette dégradation de la trésorerie prévisionnelle résulte principalement des décalages de perception des recettes de cessions, telle qu'indiqués dans le graphique n°5 ci-dessous :

Graph 5 : Prévion de recettes sur la durée de la concession (en cumul) - Comparisons des estimations d'octobre 2010 et juillet 2011



Le « retard » de recettes par rapport aux précédentes estimations est de **2 mds F** environ.

6) Conclusion

Une stabilité du bilan global

Le bilan global en dépenses comme en recettes est stabilisé à 18,790 mds F. Des économies de dépenses ont toutefois permis de dégager une marge de manœuvre inscrite en provision de 280 MF.

Une situation financière qui reste sous surveillance

A la différence de Dumbéa sur mer, la ZAC PANDA n'a pas fait l'objet d'un réaménagement de sa dette. En conséquence, la situation financière reste très fragile suite au décalage constaté sur la perception des recettes de cessions.

Un comité de pilotage a été mis en place avec les bailleurs de fonds (Agence française de développement (AFD) et Caisse des dépôts et consignations (CDC)) et la ville de Dumbéa pour exercer un contrôle technique et surtout financier sur l'avancement de cette opération et anticiper d'éventuelles difficultés financières à court, moyen ou long terme.

Ce travail partenarial avec l'AFD et la CDC permettrait, si les circonstances l'exigent, de négocier plus facilement un réaménagement de la dette.

Il est ainsi proposé à la commission d'émettre un avis sur le compte rendu annuel à la collectivité locale relatif à l'exercice 2010 de la ZAC PANDA, actualisé au 31 juillet 2011, afin de le soumettre, pour approbation, à l'assemblée de la province Sud.

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