

N° 2206-2011/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 Dumbéa sur Mer-Arrêtés des comptes au 31 juillet 2011

PJ: projet de délibération

1) Objet de la délibération

Par convention en date du 7 décembre 2007, 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 de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Dumbéa sur Mer.

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.

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

2) Faits marquants 2010

La collectivité a confié à un groupe d'experts une mission d'évaluation de la situation financière de l'opération, de ses équilibres urbains et des moyens mis en œuvre pour sa réalisation, l'objectif étant de fiabiliser la réussite de l'opération.

Les conclusions de cette évaluation ont été connues en avril 2010, et ont permis de définir une feuille de route pour les prochaines années. Les principaux axes ont été immédiatement mis en œuvre.

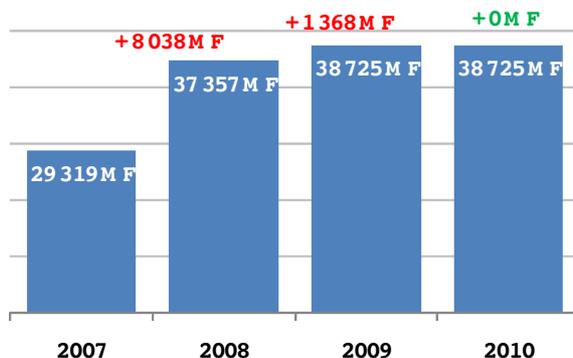
Ainsi :

- les emprunts ont été renégociés en fin d'année 2010 afin de sécuriser la trésorerie (parallèlement, la durée de la concession a été prorogée de deux ans) ;
- une vaste réflexion a été engagée pour requalifier le projet urbain, ce qui se traduira par une nouvelle définition des espaces publics et des traductions règlementaires ;

- une cellule opérationnelle de pilotage, directement rattachée à l'exécutif provincial a été mise en place, permettant une implication plus forte de la province Sud dans l'opération d'aménagement de Dumbéa sur Mer.

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 38,725 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 charges sont venues compenser la hausse de certains postes de dépenses et la perte de recettes. Il convient ainsi de noter :

- la croissance des frais financiers de +170 MF suite à la hausse des taux d'intérêt entre 2010 et 2011 ;
- la hausse des frais d'études liées à la modification du PAZ (+30MF) ;
- la croissance des dépenses d'équipements publics de +21 MF ;
- les nouvelles commissions des agences immobilières pour dynamiser les commercialisations (+10,5MF) ;
- et enfin la perte de recettes liée à une révision à la baisse de la participation de Médipôle pour le pôle logistique de -39 MF et à une approche plus prudente des remboursements d'ENERCAL (-64 MF).

L'évolution de ces postes à été compensée par des économies sur les travaux de la STEP (-233 MF) et d'autres travaux divers d'infrastructure (-78 MF).

Par ailleurs, une nouvelle charge de 89 MF est compensée par une inscription en recettes du concédant.

Il s'agit des dépenses liées à la construction du groupe scolaire modulaire (livré à la rentrée 2011) pour pallier le retard pris dans la construction de l'équipement définitif.

Cet investissement non prévu dans le bilan initial n'a pas de contrepartie en recettes. C'est pourquoi la SECAL a inscrit une participation financière de la collectivité à hauteur de la dépense réalisée, soit 90MF en prévisionnel. Cette participation est sollicitée sur le budget primitif 2012.

Les deux tableaux suivants résument l'évolution des postes de dépenses et recettes.

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

en M F	2009	2010	Evol. 2009-2010	Commentaires
Travaux infra + VRD	21 048	20 971	-78	Economies sur divers travaux d'infrastructures
Acquisitions foncières	4 448	4 449	+1	
Equipements publics	4 082	4 103	+21	
Frais financiers	2 906	3 076	+170	Croissance des taux d'intérêt
Rémunération SECAL	1 844	1 844	+0,1	
Station d'épuration	1 725	1 492	-233	Economies sur la STEP
Groupe scolaire 1&2	1 300	1 280	-20	
Etudes	1 180	1 210	+30	
Divers préliminaire	120	120		
Groupe scolaire provisoire	0	89	+89	Dépenses imprévues - demande de la SECAL de prise en charge par la PSU
Locaux de la SECAL sur DSM	21	21	-0,4	
Commisions agences immobilières	0	11	+11	Nouvelle dépense pour dynamiser les commercialisations
Fonctionnement ouvrages achevés	0	10	+10	Dépenses imputées à l'opération le temps de remettre les ouvrages terminés à la collectivité
Autres frais	50	50		
TOTAL DEPENSES	38 725	38 725	+0	

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

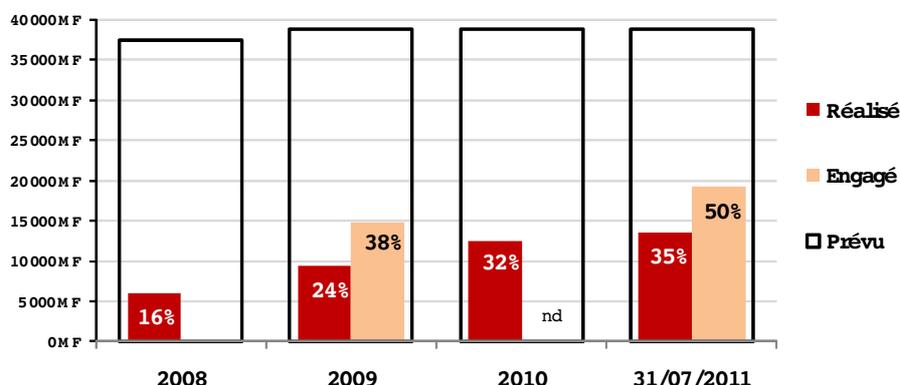
en M F	2009	2010	Evol. 2009-2010	
CESSIONS	35 467	35 472	+5	
dont libres	26 684	26 684		
dont aidés	7 978	7 983	+5	Ajustement des prix de vente des dernières parcelles de ce secteur vendues en 2010
dont comm excès	805	805		
PARTICIPATIONS	2 939	2 995	+56	
dont province Sud	165	255	+90	Participation financière du concédant pour la construction du groupe scolaire modulaire
dont M édipôle	1 416	1 376	-39	
dont FSH Brigitte	334	334		
dont btist. Dorade	480	480		
dont Nebe b	277	277		
dont FSH 7ha	199	199		
dont CSSR	68	74	+6	
SUBVENTIONS	2	2		
AUTRES PRODUITS	317	256	-61	ENERCAL -64 MF - Autres produits +3M F
TOTAL RECETTES	38 725	38 725	+0	

4) Avancement des opérations

Comme en témoignent les deux graphiques ci-dessous (n° 2 et 3), les dépenses sont réalisées à hauteur de 35 % au 31 juillet 2011 (50 % engagé) ; et les recettes à hauteur de 16 % seulement (21 % engagé).

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

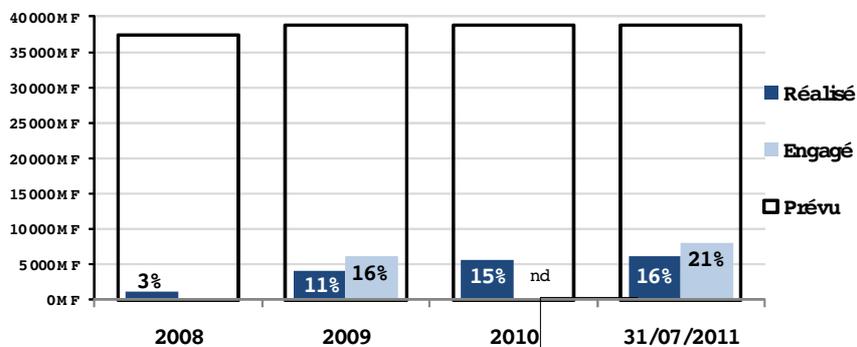


Tableau 3 : détail du taux de réalisation des recettes (16%)

en M F	Prévu	Facturé au 31/07/11	T n
CESSIONS	35 472	3 314	
<i>dont ailiés</i>	2 373	1 227	
<i>dont accessions ailiées</i>	5 610	956	
<i>dont libres</i>	26 684	992	
<i>dont commerces</i>	805	138	
PARTICIPATIONS / SUBV	2 997	2 780	
AUTRES PRODUITS	256	136	
TOTAL RECETTES	38 725	6 230	

Hormis la demande actuelle de participation de la province à hauteur de 90 MF, la SECAL a perçu la quasi-totalité des participations (2,780 mds F au total).

Les principales cessions ont concerné le secteur aidé avec 2,183 mds F perçus (soit 27 % de réalisation). Les cessions secteur libre s'élèvent à 992 MF (4 % des réalisations).

Les ventes de lots d'activité (commerces) représentent quant à elles 138 MF (17 % de réalisation).

5) Emprunts et trésorerie

Plusieurs réaménagements d'emprunts, ainsi qu'une mobilisation d'un emprunt complémentaire de 1,5 mds F sont intervenus en fin d'année 2010, afin d'assainir la trésorerie de l'opération.

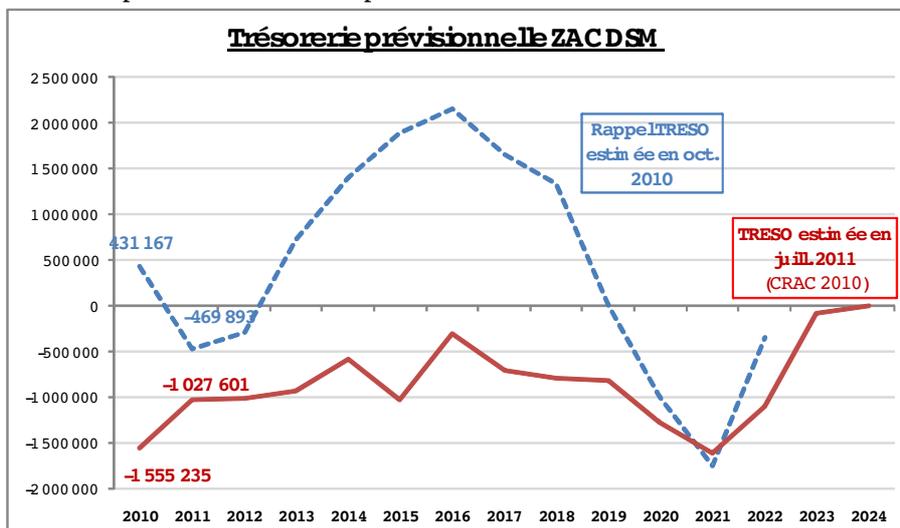
Le montant global du capital emprunté s'élève ainsi à 7,6 mds F, dont 6,7 mds F garantis par la province Sud (soit en moyenne 88 % de garantie). L'essentiel des remboursements en capital débute en 2015.

Par ailleurs, l'opération bénéficie toujours de la possibilité d'utiliser des découverts de trésorerie dont le montant global s'élève à 2 mds F.

Les réaménagements des emprunts, dont la garantie a été accordée par la province Sud en octobre 2010, devaient permettre d'améliorer considérablement le niveau de trésorerie de l'opération, (*voir graphique n°4 ci-dessous - courbe pointillés bleus*), limitant ainsi le recours au découvert bancaire sur des périodes trop longues.

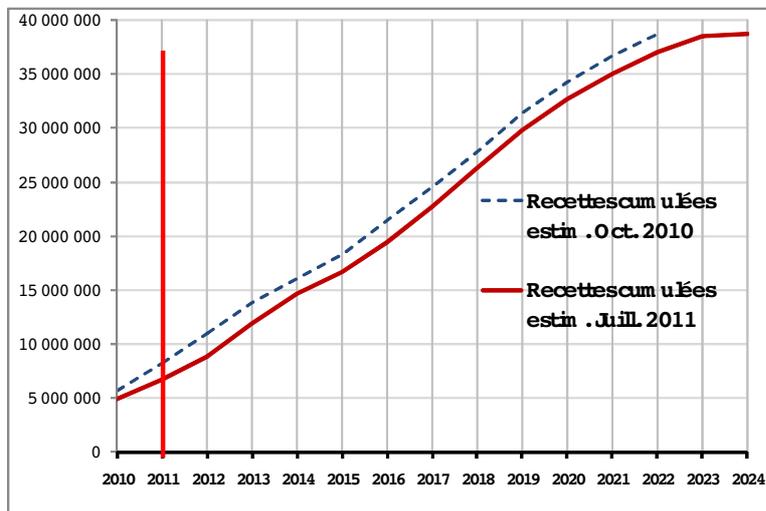
Aujourd'hui, la courbe de trésorerie actualisée affiche des prévisions beaucoup moins optimistes (*voir graphique n°4 ci-dessous - courbe rouge trait plein*) : la trésorerie de l'opération serait négative sur quasiment toute la durée de la concession, l'équilibre étant retrouvé en toute fin de concession.

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



Cette révision à la baisse du niveau de trésorerie 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)
Comparaisons des estimations d'octobre 2010 et juillet 2011



Le « retard » de recettes par rapport aux précédentes estimations est de **1,5 mds F** environ.

Dans les nouvelles prévisions, cet écart de -1,5 mds F n'est rattrapé qu'en toute fin de période de concession (rappel : la durée de la concession a été prorogée de deux ans).

6) Conclusion

Une stabilité du bilan global

Le bilan global en dépenses comme en recettes est stabilisé à 38,725 mds F. Des dépenses imprévues ont été constatées (ex : une charge complémentaire de 90 MF au titre de la construction du groupe scolaire provisoire) mais elles ont été compensées par des économies de charges sur d'autres postes ainsi que par des bons résultats d'appels d'offres.

Néanmoins, une demande de financement complémentaire de 90 MF est sollicitée auprès du concédant pour financer cet équipement provisoire non prévu dans le bilan initial. Il convient de noter par ailleurs que des postes de recettes ont été revus à la baisse (recettes du Médipôle, et estimation plus prudente des recettes d'ENERCAL).

Une situation financière qui reste sous surveillance

Les mesures prises sur les réaménagements de la dette n'ont pas eu l'effet escompté sur l'assainissement de la trésorerie. En effet la situation financière reste très fragile suite au décalage constaté sur la perception des recettes de cessions. La SECAL poursuit aujourd'hui sa recherche de solutions de financement.

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.

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 de Dumbéa sur Mer, 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.

