



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT,
DE L'EQUIPEMENT ET DES MOYENS**

**VENTE DE PARCELLES APPARTENANT A LA PROVINCE SUD SISES
ZAC PANDA, COMMUNE DE DUMBEA**

**RÈGLEMENT PARTICULIER DE L'APPEL À INTERET
PIÈCE N° 1**

SOMMAIRE

1 - CONTEXTE	3
2 - PRESENTATION DU DISPOSITIF	3
3 - OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	4
4 - TYPE DE PROCEDURE	4
5 - FORME ET COMPOSITION DES CANDIDATURES	4
6 - ORGANISATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS	5
6.1 - Contenu du dossier d'appel à manifestation d'intérêt	5
6.2 - Propositions.....	5
6.3 - Modification de détail au dossier de consultation.....	5
6.4 - Négociations.....	5
7 - DATE LIMITE DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE.....	6
8 - CONTENU DES PROPOSITIONS.....	6
9 - CRITERES D'ATTRIBUTION.....	6
10 - CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PROPOSITIONS.....	6

ANNEXES

ANNEXE I – ÉTIQUETTE DE L'ENVELOPPE DE SOUMISSION	7
ANNEXE II – FICHES TECHNIQUES DES TERRAINS PROVINCIAUX DE LA ZAC PANDA	8
ANNEXE III – FORMULAIRE DE REPONSE.....	12

1 - CONTEXTE

Idéalement situé à l'épicentre de l'agglomération du Grand Nouméa, le parc d'activités Panda propose des opportunités foncières d'installation aux entreprises industrielles, artisanales et logistiques locales depuis 2010.

Développée sur 300 hectares, cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) initiée par la province Sud a pour vocation première le développement économique à travers la commercialisation de 500 fonciers d'activités sur une période globale de 30 ans. L'aménagement et le développement commercial du parc d'activités ont été confiés à la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), concessionnaire de la ZAC.

Après plus d'une décennie de croissance florissante portée par la réalisation de projets métallurgiques d'échelle mondiale, la Nouvelle-Calédonie connaît depuis plusieurs années un ralentissement de son économie avec, entre autres effets, une baisse des investissements et une plus grande difficulté des acteurs économiques à consolider leurs activités et se rendre solvables par rapport au financement de leurs éventuels projets.

Ces difficultés ont été accentuées par la crise insurrectionnelle que connaît le territoire depuis le mois de mai 2024, entraînant pour des centaines de sociétés la perte de leurs locaux et de leurs outils de travail.

Dans ce contexte plus que complexe, la province Sud soutient comme elle l'a toujours fait les acteurs économiques et cherche à proposer de nouvelles solutions qui donneraient aux entreprises en développement ou en reconstruction la possibilité d'investir dans un outil productif, vecteur de pérennité et d'emplois.

Pour la province Sud, encourager l'investissement et permettre aux entreprises d'accéder à des conditions d'exploitations favorables à leur développement et à leur reconstruction sont les conditions premières au développement de l'emploi et au maintien des équilibres sociaux sur son territoire géographique.

2 - PRESENTATION DU DISPOSITIF

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) offre aux acteurs économiques intéressés l'opportunité d'acquérir des parcelles appartenant à la province Sud, sises ZAC Panda, commune de Dumbéa, par le biais de la vente à tempérament basée sur un échéancier d'une durée maximale de 12 ans avec un prix plancher correspondant à une baisse d'environ 10% du prix minimum attendu par la province Sud.

Par ce dispositif, le foncier intègre de façon progressive l'assiette financière de l'investissement, sachant qu'au regard du financeur ce montage confère à son preneur un droit réel immobilier permettant notamment de recourir à l'hypothèque et autorisant l'éligibilité du projet aux mécanismes de financement en défiscalisation.

La vente à paiement échelonné impose au candidat retenu une réalisation du projet de l'entreprise cadencée dans le temps et de se conformer aux dispositions du règlement de la ZAC, à savoir l'obligation d'édifier des constructions.

La durée de l'échéancier sera proposée par l'entreprise sélectionnée, sans qu'elle ne puisse toutefois excéder 12 ans. Enfin, le montant des annuités sera défini au préalable de la signature de l'acte suivant un échéancier progressif ou à valeur égale afin de correspondre au prix total de vente.

L'entreprise reste soumise au paiement de frais fiscaux tels que les droits d'enregistrement (9% du prix de vente du terrain) et les frais de transcription lors de la signature de l'acte d'acquisition.

Exemple de droits d'enregistrement pour un terrain d'une valeur vénale de 85 millions de francs
CFP (**chiffres donnés à titre indicatif**)

$$85\ 000\ 000 \text{ de francs CFP} \times 0,09 = 7\ 650\ 000 \text{ francs CFP}$$

Par son organisation et les objectifs visés, les porteurs de projet s'engagent :

- à proposer un projet mature, dont le coût a d'ores et déjà été évalué et le mode de financement étudié ;
- être inscrits dans une perspective à long terme ;
- être vecteurs d'une valeur ajoutée avérée en terme économique et de création d'emploi ;
- être empreints de valeurs environnementales et si possible d'innovation.

3 - OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent AMI a pour objet de susciter, d'identifier et de sélectionner des projets d'entreprises ou de groupements d'entreprises du secteur industriel, artisanal ou logistique souhaitant s'installer durablement sur le parc d'activité de la ZAC PANDA à Dumbéa.

Les biens immobiliers sont situés sur la ZAC de PANDA, et définis à l'article 6.2 du présent règlement (voir fiches techniques en Annexe II).

Les candidats peuvent faire des propositions d'implantation sur un ou plusieurs de ces terrains.

Les projets de construction doivent pouvoir se concrétiser à court terme (3 ans) et être générateurs d'emplois. Une attention particulière sera également apportée aux projets d'installation de sociétés ayant subi des exactions depuis le mois de mai 2024. Les destinations et typologies de projets devront obligatoirement être conformes aux documents urbanistiques réglementaires encadrant le développement de la ZAC PANDA, en particulier le Plan d'aménagement de zone (PAZ) et le Règlement d'aménagement de zone (RAZ).

La province Sud exclura tous les projets dont la destination ne correspondrait pas au cadre réglementaire ainsi fixé.

Au terme de la procédure, la province Sud conclut avec les entreprises retenues un contrat afférant pour chacun des fonciers concernés.

Le présent AMI est régi par les principes suivants :

- principe d'égalité : le choix du titulaire s'effectuera à l'issue de l'AMI selon les critères définis à l'article 9 ;
- principe de transparence : le présent AMI est publié dans un média local, et l'ensemble des informations et documents relatifs à cet AMI sont disponibles auprès du service patrimoine immobilier de la direction de l'aménagement de l'équipement et des moyens de la province Sud (DAEM – daem.spi@province-sud.nc), ainsi que sur le site de la province Sud « <https://www.province-sud.nc/information/marches-publics-avis-dappel-doffres-province-sud> » ;
- principe d'ouverture : le présent AMI est ouvert à toutes structures locales privées ou semi-privées désirant faire acte de candidature et ayant une expérience affirmée et reconnue dans l'activité à développer sur les fonciers objets de la consultation.

4 - TYPE DE PROCEDURE

La procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle seront choisis les candidats est une procédure *ad hoc*, et ne correspond pas aux procédures applicables aux marchés publics et aux concessions.

5 - FORME ET COMPOSITION DES CANDIDATURES

Les candidats devront se présenter sous la forme juridique voulue.

Les candidats pourront notamment être :

- des personnes morales de droit privé (SA, SARL, SNC, entreprises individuelles etc.) dont le siège social sera obligatoirement implanté en Nouvelle-Calédonie ;
- des personnes morales d'économie mixte (SEM, SPL, SEMOP, etc.), ou des chambres consulaires.

Sont exclues de cet AMI :

- les personnes morales dont le siège social serait situé hors de Nouvelle-Calédonie ;
- les entreprises civiles (SCI, SCP, etc.) ;
- les associations de type Loi 1901.

Les candidats retenus auront la possibilité à tout moment, au cours de la procédure, d'associer d'autres partenaires.

6 - ORGANISATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS

La province Sud a publié un avis d'AMI sur le site Les Nouvelles Calédoniennes et sur son site internet (<http://www.province-sud.nc>).

Les candidats ayant retiré le dossier de consultation sur le site internet de la province Sud et souhaitant soumissionner devront déposer leur offre, conformément aux conditions et avant la date limite fixée dans l'article 7 du présent règlement.

La province Sud engagera des négociations avec les candidats dont la candidature aura été retenue, après analyse de leur offre, dans les conditions de l'article 6.4 ci-après.

6.1 - Contenu du dossier d'appel à manifestation d'intérêt

Le dossier de consultation comprend le présent règlement de consultation et ses annexes : l'étiquette de l'enveloppe de soumission, les fiches techniques des parcelles provinciales, et le formulaire de réponse.

Une visite des fonciers concernés est possible, au préalable de tout dépôt de candidature (RDV auprès du bureau des domaines de la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud – Tél. 20 40 40 ou à daem.spi@province-sud.nc).

6.2 - Propositions

Le présent AMI concerne quatre parcelles, situées au sein de la ZAC PANDA, commune de Dumbéa :

Secteur	Lot n°	Surface (m ²)	SHON (m ²)	NIC	Disponibilité
Panda centralité	445	2 346	1 408	445224-9287	Immédiate
Panda centralité	469	1 865	1 119	445224-8273	Immédiate
Panda centralité	470	1 872	1 123,2	445224-8232	Immédiate
Pont noir	381	3 335	2 001	444224-8544	Immédiate

Chaque parcelle étant indépendante, les candidats peuvent faire des propositions d'implantation sur un ou plusieurs de ces biens, et doivent indiquer leur préférence.

Ces parcelles sont viabilisées dans les conditions techniques décrites au CCCT de la ZAC PANDA. Cette viabilisation propose un branchement au réseau électrique public (40 Kva – 60 A triphasé ; réseau géré par ENERCAL), une alimentation en eau potable, un branchement au réseau de gestion des eaux de pluie et à un réseau d'assainissement de type tout à l'égout (réseaux publics gérés par la Calédonienne des eaux), ainsi qu'un accès aux réseaux téléphoniques et Internet fibre optique (OPT).

A noter que les lots 469 et 470 sont limitrophes et peuvent donc constituer un terrain d'assiette unique.

6.3 - Modification de détail au dossier de consultation

La province Sud se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation au plus tard 15 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres.

6.4 - Négociations

La province Sud engagera librement des négociations avec les candidats au cours de l'analyse des projets. Elle pourra également engager des négociations avec les candidats dont la candidature aura été retenue, et après analyse de leur offre.

Les négociations auront principalement pour objet de permettre aux candidats d'améliorer et d'optimiser leurs propositions en fonction des discussions qui auront lieu au cours des négociations. Elles prendront la forme de réunion d'une durée équivalente entre les candidats, organisée dans les locaux de la province Sud.

A l'issue des réunions de négociation les candidats pourront remettre une nouvelle offre dans un délai qui sera précisé lors de l'entretien.

7 - DATE LIMITE DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

L'offre devra être transmise au plus tard le lundi 6 janvier 2025 à 15h30.

8 - CONTENU DES PROPOSITIONS

Le pli contenant la proposition des candidats devra comprendre les pièces suivantes :

- une note de présentation du projet du candidat sur le ou les foncier(s) visé(s) et de ses implications en termes d'investissements, d'emplois et d'évolution pour l'entreprise (sur format libre). La note précisera les fonctionnalités du projet, son coût, sa performance environnementale, les circonstances ayant menées à ce projet et les démarches déjà entreprises par rapport à l'investissement visé ;
- le formulaire de réponse dûment complété, joint de l'ensemble des pièces à fournir.

Tous les montants financiers indiqués dans l'offre par les candidats seront exprimés en francs CFP.

9 - CRITERES D'ATTRIBUTION

L'analyse des propositions initiales, puis le choix du ou des candidats retenu(s) seront effectués selon les critères d'appréciation suivants :

1. Le prix d'achat proposé par le porteur de projet ;
2. Reconstruction et réinstallation de sociétés ayant été détruites, partiellement ou totalement, dans le cadre des émeutes débutées dans la nuit du 13 mai 2024 ;
3. Maturité du projet - Degré de précision sur la description du projet, les données chiffrées avancées ;
4. Fiabilité du montage juridique et financier envisagé par le postulant par rapport à son projet d'investissement, y compris en coût global ;
5. Stabilisation et création d'emplois et impact économique local.

En tout état de cause, la province Sud se réserve la possibilité de déclarer sans suite l'acquisition d'un ou plusieurs fonciers proposés.

10 - CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les propositions doivent parvenir à la DAEM avant la date et l'heure mentionnées à l'article 7 du présent règlement de consultation :

- soit par courrier en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DES MOYENS
CENTRE ADMINISTRATIF DE LA PROVINCE SUD 1
6 ROUTE DES ARTIFICES BP L1 98849 NOUMEA CEDEX**

- soit par dépôt contre récépissé à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Les propositions devront contenir l'ensemble des documents énuméré à l'article 8 du présent règlement de l'AMI.

Les propositions seront présentées en deux exemplaires (1 original et 1 copie) sous pli cacheté.

ANNEXE I – ÉTIQUETTE DE L'ENVELOPPE DE SOUMISSION

L'étiquette ci-dessous est à découper et coller sur l'enveloppe de soumission.



À N'OUVRIR qu'en séance de dépouillement

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT
ET DES MOYENS DE LA PROVINCE SUD (DAEM)
6 ROUTE DES ARTIFICES - BP L1 - 98849 NOUMEA CEDEX
Service Patrimoine Immobilier (SPI)

Appel à intérêt concernant la vente de parcelles provinciales
sises s ZAC PANDA, commune de Dumbéa

À N'OUVRIR qu'en séance de dépouillement

ANNEXE II – FICHES TECHNIQUES DES TERRAINS PROVINCIAUX DE LA ZAC PANDA

Lot n° 445

- Commune : DUMBEA
- Section : ZAC PANDA
- Numéro d'inventaire cadastral : 445224-9287
- Superficie : environ 23a 46ca
- Zonage au Plan d'Urbanisme Directeur : ZUAEa
- Prix plancher : 36 600 000 francs CFP
- Plan de situation du foncier :



Lot n° 469

- Commune : DUMBEA
- Section : ZAC PANDA
- Numéro d'inventaire cadastral : 445224-8273
- Superficie : environ 18a 65ca
- Zonage au Plan d'Urbanisme Directeur : ZUA Ea
- Prix plancher : 26 000 000 francs CFP
- Plan de situation du foncier :



Lot n° 470

- Commune : DUMBEA
- Section : ZAC PANDA
- Numéro d'inventaire cadastral : 445224-8232
- Superficie : environ 18a 72ca
- Zonage au Plan d'Urbanisme Directeur : ZUA Ea
- Prix plancher : 24 600 000 francs CFP
- Plan de situation du foncier :



Lot n° 381

- Commune : DUMBEA
- Section : ZAC PANDA
- Numéro d'inventaire cadastral : 444224-8544
- Superficie : environ 33a 35ca
- Zonage au Plan d'Urbanisme Directeur : ZUAEa
- Prix plancher : 52 600 000 francs CFP
- Plan de situation du foncier :



ANNEXE III – FORMULAIRE DE REPONSE

Identification du porteur de projet

Nom de l'entreprise :

NOM Prénom du gérant/responsable légal de la structure :

Contact tel. : Email :

N° Ridet : Code naf :

Secteur d'activité :

Date de création :

Adresse du Siège social :

Pièce à fournir : Extrait KBis datant de moins de trois mois

1- Description de l'entreprise et de son environnement

Les informations demandées permettent une meilleure compréhension de l'entreprise et de son environnement. Ces données sont soumises à une stricte confidentialité.

Description du ou des métiers de l'entreprise :

.....

.....

Effectif moyen :

Année	2021	2022	2023	2024
Effectif moyen <i>(Emploi temps plein - indicatif)</i>				

Evolution du résultat de la société :

Année	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires				
Résultat d'exploitation				
Résultat net avant impôt				
Ratio de solvabilité <i>(Capitaux propres / total actif)</i>				

Pour mieux comprendre votre entreprise et son activité, merci de compléter la matrice suivante :

Clientèle(s)	Fournisseur(s)
<p><i>Indiquer la typologie de clientèle : particuliers, professionnels, mixte</i></p>	<p><i>Indiquer la typologie de fournisseurs : locaux, Europe, autres, mixte</i></p>
Concurrence	Composantes particulières de l'environnement (si pertinent)
<p><i>Décrire l'environnement concurrentiel : marché peu à très concurrentiel, monopole. Part de marché estimée de l'entreprise (si possible)</i></p>	<p><i>Indiquer si l'entreprise est soumise à des phénomènes (réglementaires, concurrentiels, social, etc.) qui peuvent directement influencer sur son activité</i></p>

Politique d'embauche et de formation interne (profil des personnels, formation professionnelle interne/externe, emploi spécifique/apprentissage/handicap/autres, etc.) :

.....

.....

.....

.....

L'entreprise est-elle déjà propriétaire d'un bien immobilier servant son activité : OUI - NON

Si oui, description (type de bien, surface, lieu) :

.....

A jour des obligations fiscales et sociales (entourez la réponse) : OUI - NON

Pièce à fournir : Attestations fiscale (3 volets) et sociale (CAFAT)

2- Programme envisagé sur le foncier - Teneur du projet

Ce volet permettra d'évaluer la pertinence du programme proposé et sa cohérence.

Lot envisagé pour accueillir votre projet :

Cocher le lot choisi	Lot	Surface (m²)	SHON maximum (m²)	Zonage	Disponibilité	Valeur vénale (FCFP) en 2024	Prix plancher (FCFP)	Prix proposé (FCFP)
	445	2 346	1 408	ZUAEEa	Immédiate	40 700 000	36 600 000	
	469	1 865	1 119	ZUAEEa	Immédiate	28 900 000	26 000 000	
	470	1 872	1 123,2	ZUAEEa	Immédiate	27 400 000	24 600 000	
	381	3 335	2 001	ZUAEEi	Immédiate	58 430 000	52 600 000	

Description du programme projeté sur le ou les lots visé(s) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Quelle sera la ou les activité(s) prévue(s) sur le site :

-
-
-

Opportunités que représente l'investissement envisagé pour l'entreprise :

- Développement de nouvelles activités
- Reconstruction suite à une destruction des biens
- Croissance de l'activité actuelle de l'entreprise
- Outil de travail actuel insuffisant ou à saturation
- Amélioration du service rendu par l'entreprise
- Création d'emplois
- Amélioration des conditions de travail
- Pérennisation de l'entreprise
- Devenir propriétaire de l'outil de production
- Autre :
-
-

Description sommaire du projet envisagé (*intention du porteur de projet, pas d'engagement à ce stade*) :

Projet immobilier prévu sur le foncier (<i>Dock, installation technique spécifique, autres</i>)		
Surfaces (<i>en m²</i>)	<input type="checkbox"/> Atelier (transformation, entretien, etc.)	m ²
	<input type="checkbox"/> Stockage	m ²
	<input type="checkbox"/> Bureau	m ²
	<input type="checkbox"/> Autre(s)	m ²
Type de construction envisagée (<i>traditionnel, bardage, autre</i>)		
Réalisation locale (production et montage en NC)	OUI	NON
Dimensions environnementales et innovantes du projet (par ex mise en œuvre de solutions techniques qui limitent les dépenses énergétiques, l'impact écologique, etc.)		
Montant estimé du projet immobilier (hors foncier) (<i>en FCFP</i>)		
Montage financier envisagé (<i>en FCFP</i>)	<input type="checkbox"/> Fonds propres (%)	
	<input type="checkbox"/> Financement classique – emprunt (%)	
	<input type="checkbox"/> Défisicalisation locale / métro. (%)	
	<input type="checkbox"/> Autre(s) (%)	
Des démarches de financement ont elles déjà été engagées ? Résultat ?		

Délais de réalisation prévus

Temporalité du programme qui pourra présenter un calendrier prévisionnel de l'opération sur ses étapes-clés (intégration du foncier, conception, permis de construire, agréments et autres exigences règlementaires, délais prévisionnels de réalisation et d'ouverture de la ou des activités prévues, etc.).

Echéance	Période (<i>estimé, pas d'engagement à ce stade</i>)
Prise de possession du foncier	1 ^{er} trimestre 2025
Conception du projet (études et plans)	
Démarches de financement du projet immobilier	
Dépôt de la demande de permis de construire	
Demande d'agrément(s) ou autre(s) autorisation(s) réglementaire(s) (ICPE, autres) (<i>si nécessaire</i>)	
Démarrage du chantier	
Fin de chantier et installation	

Dernière question : En quoi votre projet pourrait se distinguer par rapport à d'autres éventuels projets sur le même foncier ?

Documents à fournir

1. Extrait KBis à jour, datant de moins de 3 mois ;
2. Attestation CAFAT (cotisations à jour) ;
3. Attestation fiscale (3 volets) ;
4. Comptes de résultat et bilans des 3 derniers exercices ;
5. Plan d'affaires prévisionnel à 5 ans ;
6. Prévisionnel évolution des effectifs ;
7. Si disponible : Accord de financement bancaire de principe ou attestation bancaire sur capacité d'endettement de l'entreprise.