

PRÉSIDENTE

Direction des Affaires
Juridiques et
Institutionnelles

Service du Secrétariat
de l'Assemblée et de la
Coordination
Administrative

Bureau du Secrétariat
de l'Assemblée

6 route des Artifices
Baie de la Moselle
BP L1
98849 NOUMEA
CEDEX

Téléphone :
20 30 50

Télécopie :
20 30 08

Courriel :
daji.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Jean-Philippe DINH

N° 127006-2022/3-
ISP/DAJI

ANNÉE 2022
N° 50-2022/RAP-COM

RAPPORT
des commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine et de l'habitat, de
l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT)
du jeudi 13 octobre 2022

Le **jeudi 13 octobre 2022 à 10 heures 15**, les commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine et de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT) se sont réunies sous la présidence de M. Philippe Michel, président de la commission BFP, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 88105-2022/2-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2021 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-Mer – *délibération APS* ;
- **rapport n° 90096-2022/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2021 de la zone d'aménagement concerté de PANDA – *délibération APS*.

Présents :

Membres de la commission BFP :

M. Guy-Olivier Cuenot, M. Philippe Michel, M. Petelo Sao, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika et M. Julien Tran Ap.

Absents :

Membres de la commission BFP :

M. Jean-Gabriel Favreau et M. Briec Frogier.

Membre de la commission HUAT :

Mme Amandine Darras.

Procurations* :

Membre de la commission BFP :

Mme Françoise Suve donne procuration à M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

M. Lionnel Brinon donne procuration à M. Alesio Saliga ;
Mme Françoise Suve donne procuration à M. Julien Tran Ap.

**Conformément au règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud, les procurations ne sont comptabilisées que dans le cadre du vote des projets de texte examinés et non lors du quorum d'ouverture de la réunion.*

Soit 5 membres présents et 3 membres absents ou représentés pour la commission BFP et soit 5 membres présents et 5 membres absents ou représentés pour la commission HUAT.

Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :

Mme Marie-Jo Barbier, Mme Inès Kouathé, M. Lionel Paagalua, Mme Virginie Ruffenach,

Mme Marie-Line Sakilia, Mme Christiane Saridjan-Verger et Mme Aniseta Tufele.

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par :

M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;

M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint en charge du pôle développement et épanouissement la personne (SGA-DEP) :

Ainsi que par :

Mme Vaimoe Albanese, chargée d'études juridiques (SAJR/DAJI) ;

Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

M. Antoine Borius, chargé de mission du projet provincial de Deva (CMSG/SG) ;

M. Jean-Philippe Dinh, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;

M. Raphaël Larvor, directeur du développement économique et du tourisme (DDET) ;

M. Jérôme Levy, chargé d'études juridiques (SAJR/DAJI) ;

Mme Laëtitia Olivier, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;

M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI) ;

Mme Florence Seytres, directrice de l'éducation et de la réussite (DERES) ;

Mme Stéphanie Siaga, chargée d'études juridiques (SAJR/DAJI).

Participaient également à la séance en leur qualité d'intervenants extérieurs :

M. Didier Rouède, chef de projet (SECAL) ;

Mme Clothilde Leleu, directrice projets (SECAL).

Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **Rapport n° 88105-2022/2-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2021 de la zone d'aménagement concerté de Dumbéa-sur-mer – *délibération APS*.

Par traité de concession n° C.306-07 du 7 décembre 2007, la province Sud a confié à la société d'aménagement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Dumbéa sur mer, sur le territoire de la commune de Dumbéa. L'article 26.3 du cahier des charges, annexé à ce traité de concession, prévoit que le concessionnaire adresse pour examen au concédant, avant le 1^{er} juin de chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le bilan financier prévisionnel global actualisé des activités objet du contrat, faisant apparaître l'état, d'une part, des engagements réalisés en recettes et en dépenses et d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération qui nécessite une révision par voie d'avenant, de la participation du concédant ;
- le plan global de trésorerie actualisé de l'opération faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Ce compte rendu annuel à la collectivité (CRAC), annexé au projet de délibération, a pour objet de résumer les principales réalisations et l'avancée du bilan financier. Les produits et charges de l'année 2021 sont récapitulés dans le tableau suivant, établi sur la base des éléments du CRAC transmis par la SECAL.

Concernant les recettes :

Libellé	Budget	Facturé	Régie	Mouvement année
Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
1-Subventions	2 000 000	2 000 000	2 000 000	0
Participation Echangeur Erudits	387 000 000	399 500 000	387 000 000	0
Participations Concédant	5 070 082 000	3 262 500 000	3 262 500 000	370 000 000
Participations Lotisist Dorade	480 000 000	480 000 000	480 000 000	0
Participation Fsh Tha	198 824 000	198 824 000	198 824 000	0
Participation Medipole	1 429 494 620	1 429 494 620	1 429 494 620	0
Participation Nebelo	348 884 178	348 884 178	348 884 178	0
Participation C SSR	71 445 061	71 445 061	71 445 061	0
Participation Smtu	285 450 000	285 450 000	285 450 000	0
Participations Spanc & Voie d'Accès	66 350 000	66 350 000	66 350 000	0
Participations Parc des Sports et Voie Step	10 000 000	20 000 000	10 000 000	0
Participation Archidiocèse	6 847 225	6 847 225	6 847 225	0
Participations Fsh Brigitte	333 694 400	333 694 400	333 694 400	0
Participation Panda-Station d'Épuration	1 455 000 000	600 000 000	600 000 000	250 000 000
Participation Ville de Dumbéa-Station d'Épuration	1 415 000 000	980 000 000	980 000 000	95 000 000
Participation Smtu Voie Sud	175 750 000	175 750 000	175 750 000	0
2-Participations	11 733 821 424	8 658 739 424	8 636 239 484	715 080 000
Appels de Fonds	0	0	0	0
3-Autres Produits	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 1	331 813 183	331 813 183	331 813 183	0
Charges Foncières Libre Secteur 1	2 676 266 667	2 579 718 672	2 557 018 671	10 350 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 1	742 521 922	742 521 922	742 521 922	0
Charges Foncières Aidé Secteur 2	540 825 131	540 825 131	540 825 131	0
Charges Foncières Libre Secteur 2	3 591 081 358	2 791 730 024	2 769 703 024	43 500 000
Charges Foncières Libre Secteur Panda	0	0	0	0
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 2	166 149 386	166 149 386	166 149 386	0
Charges Foncières Aidé Secteur 3	354 859 983	354 859 983	354 859 983	0
Charges Foncières Libre Secteur 3	4 021 770 927	3 287 190 126	3 207 949 509	85 000 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 3	573 270 200	573 270 200	573 270 200	0
Charges Foncières Aidé Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Libres Secteur 4	2 272 001 349	200 000 000	200 000 000	200 000 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 4	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 5	106 000 000	106 000 000	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 5	16 010 027 796	2 720 974 796	2 643 374 796	142 700 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 5	0	0	0	0
Charge Foncières Commerces	217 300 000	217 300 000	217 300 000	0
Cessions Droits a Construire	0	0	0	0
3-Cessions	31 603 287 902	14 612 353 423	14 304 785 805	481 550 000
Produits Divers	382 568 371	356 694 495	342 154 572	22 469 333
Produits Financiers	22 400 696	22 327 851	22 327 851	0
Rétrocession Défiscalisation	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	6 703 000	6 903 000	6 903 000	100 000
Cautions	6 654 380	26 747 380	24 445 380	-466 000
4-Autres Produits	418 326 447	412 672 726	395 830 803	22 103 333
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire 1	0	0	0	0
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2	0	82 500 000	82 500 000	-110 000 000
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°3	0	249 375 000	249 375 000	-83 125 000
Emprunts	0	9 252 858 972	9 252 858 972	0

Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)

Montants exprimés en XPF

Concernant les dépenses :

Libellé	Budget	Facturé	Régie	Mouvement année
Acomptes	0	14 305 000	14 655 000	10 910 000
Emprunt Bnp Gs1	0	177 099 784	177 099 784	-54 088 955
5-Trésorerie	0	9 776 138 750	9 776 488 758	-236 103 955
TOTAL RECETTES	43 758 035 833	33 461 904 389	33 115 344 848	982 349 378

DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglo	Mouvement année
Divers Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	0
0-Préliminaire	120 609 783	120 609 783	120 609 783	0
Géomètre	89 820 504	75 630 484	75 630 484	2 435 050
Acquisitions Foncières	4 372 966 364	4 372 966 364	4 372 966 364	0
Frais sur Acquisitions	46 727 293	46 727 293	46 727 293	0
1-Foncier	4 509 514 181	4 495 324 141	4 495 324 141	2 435 050
Urbaniste	135 914 719	136 437 032	136 197 032	2 298 503
Maîtrise d'Œuvre Superstructures	0	0	0	0
Tirages et Publicités	36 685	802 471	641 203	254 073
Communication	177 906 446	154 227 635	153 947 098	327 950
Maîtrise d'Œuvre Infra	1 048 073 860	945 775 538	945 117 038	29 865 172
2-Etudes	1 361 931 719	1 237 242 678	1 235 902 371	32 745 698
Secteur 1	2 518 325 368	2 645 061 544	2 640 302 945	48 506 269
Secteur 2	1 820 857 070	1 798 303 833	1 800 615 038	4 177 220
Secteur 3	3 049 611 979	3 317 960 223	3 303 251 785	204 929 021
Secteur 4	596 221 312	55 951 267	55 951 267	2 655 396
Secteur 5	5 203 938 457	1 426 920 090	1 426 920 090	2 854 512
Echangeurs	2 258 726 654	2 275 546 380	2 275 471 606	16 572 440
Médipôle	75 000 187	74 080 187	74 080 187	0
Déplacement Ligne HT	942 685 033	942 685 033	942 685 033	0
Voie Sud	2 504 693 076	2 342 248 428	2 342 104 678	615 973
Travaux d'Infrastructure	0	0	0	0
Aménagement Espaces Publics	196 017 926	180 133 669	180 133 669	2 557 530
Environnement	91 501 266	138 231 329	137 832 329	6 917 284
Divers Travaux Infrastructure	886 752 040	765 944 373	765 944 373	0
3-Travaux d'Infra	20 144 330 368	15 963 066 356	15 945 283 066	239 785 645
Divers Travaux Aménagement Public	41 693 852	13 948 482	13 948 482	3 686 775
4-Travaux VRD	41 693 852	13 948 482	13 948 482	3 686 775
Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
4-Travaux VRD sur Panda	776 912 395	776 912 395	776 912 395	0
Equipements Publics (Hors Gs1 à 5)	1 103 589 897	523 901 000	536 603 043	5 444 995
Travaux d'Entretien sur Espaces non Rétrocédés et Terrains n	0	163 168 210	161 175 159	14 139 913
5-Travaux	1 103 589 897	687 069 210	697 778 202	19 524 508
Rémunération Secal Opérateur	1 808 522 061	1 042 261 131	1 036 844 465	65 000 000
Rémunération Secal Commercialisation	916 675 563	404 837 380	402 196 226	20 662 185
6-Frais Généraux	2 725 197 624	1 447 058 511	1 439 040 691	85 662 185
Intérêts Emprunts CDC T1	71 472 367	71 472 367	71 472 367	0
Intérêts Emprunts CDC T2	82 305 106	82 305 106	82 305 106	0
Intérêts Emprunts CDC T3	30 178 248	30 178 248	30 178 248	0
Intérêts Emprunts Afd 170201 & 198401	1 499 094 518	1 047 210 288	1 047 210 288	65 313 372
Intérêts Emprunt Afd	0	0	0	0
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°2	216 524 054	189 478 139	189 478 139	8 303 737
Frais Financiers Court Terme	453 443 379	368 292 411	368 292 980	35 945 402
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°1	175 050 138	162 922 852	162 922 852	8 986 765
Intérêts Emprunt CDC n°1177859 26,1 M€	1 099 571 860	561 324 983	561 324 983	34 260 143
Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)				Montants exprimés en XPF

Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr1 4,5 M€	301 533 992	194 382 848	194 382 848	13 666 196
Intérêts Emprunt CDC 2016 2,5 Md€	671 193 214	168 695 648	168 695 648	25 373 547
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr2 4 M€	310 166 469	196 099 589	196 099 589	14 441 654
Intérêts Emprunt Afd n°180901 Tr3 4 M€	325 833 413	190 465 155	190 465 155	14 298 936
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°3	115 115 946	95 590 171	95 590 171	11 200 876
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°5	129 034 546	0	0	0
Commissions Agences Immobilières	29 000 000	24 854 441	24 854 441	0
Frais Divers	70 326 777	74 143 724	74 172 629	2 952 002
Fonctionnement Ouvrages Achevés	131 144 692	176 333 648	174 534 445	16 860 493
7 Frais Divers	5 710 988 719	3 633 749 616	3 631 979 883	251 683 123
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre Groupe Scolaire n°1	46 805 432	46 805 432	46 805 432	0
Contrôle Technique	5 541 238	5 541 238	5 541 238	0
OPC Groupe Scolaire n°1	3 980 000	3 980 000	3 980 000	0
Tirages et Publicités	549 168	549 168	549 168	0
Géomètre	290 000	290 000	290 000	0
Etudes de Sols	1 754 176	1 754 176	1 754 176	0
Etudes Diverses	867 721	867 721	867 721	0
Travaux d'Infrastructure Groupe Scolaire n°1	118 820 535	118 820 535	118 820 535	0
Travaux Construction Groupe Scolaire n°1	404 938 440	404 938 440	404 938 440	0
Raccordements Extérieurs	2 376 979	2 376 979	2 376 979	0
Autres Travaux	103 100	103 100	103 100	0
Assurances Construction	0	0	0	0
Frais Financiers	2 438 574	2 064 993	2 064 993	101 871
Frais Divers	2 317 597	2 317 597	2 317 597	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
Emprunt Groupe Scolaire n°1	0	0	0	0
DSM-2101- Premier Groupe Scolaire	551 932 950	591 009 375	591 509 375	101 871
Concours	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre	48 840 003	48 840 003	48 840 003	0
Contrôle Technique	3 862 692	3 925 718	3 925 718	0
OPC	0	0	0	0
Tirages et Publicités	392 101	392 101	392 101	0
Géomètre	570 000	570 000	570 000	0
Etudes de Sols	1 835 000	1 835 000	1 835 000	0
Divers et Imprévus sur Etudes	0	0	0	0
Travaux Terrassements	42 350 345	42 350 345	42 376 595	0
Travaux Construction-Bâtiment-VRD	552 243 862	552 243 862	552 154 579	0
Raccordements Extérieurs	2 979 744	2 979 744	2 979 744	0
Autres Travaux	0	0	0	0
Espace Verts	9 214 450	9 214 450	9 214 450	0
Rémunération Secal Opérateur	0	0	0	0
Frais Financiers	1 114 750	1 114 750	1 114 750	0
Frais Divers	169 903	169 903	169 903	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSM-2102- Premier Groupe Scolaire	654 772 896	664 835 876	664 772 843	6
Mise en Etat des Sols	8 727 634	8 727 634	8 727 634	0
Assistant a Maître d'Ouvrage	5 312 099	5 312 099	5 312 099	0
Contrôle Technique-Coordination SPS	20 000 000	13 611 002	13 611 002	1 885 795
Tirages et Publicités	3 002 574	2 726 437	2 726 437	38 592

Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)

Montants exprimés en XPF

Libellé	Budget	Facturé	Règle	Mouvement année
Géomètre	914 108	790 000	790 000	0
Etudes de Sols	4 500 000	3 928 476	3 928 476	0
Etudes Diverses	11 327 778	11 327 778	11 327 778	0
Travaux Construction Station d'Épuration	4 212 937 384	3 678 889 965	3 595 742 567	225 639 384
Travaux Relogement Spanc	220 937 269	221 097 029	219 638 848	1 963 062
Raccordements Extérieurs	10 379 282	10 379 282	10 379 282	0
Autres Travaux Station d'Épuration	50 000 000	36 208 205	36 208 205	21 306
Assurances Construction	510 985	773 855	773 855	262 870
Tss sur Part Panda et Ville	0	0	0	0
Tss sur Part Ville de Dumbéa	0	0	0	0
Frais Financiers	619 843	6 282 489	6 282 489	4 976 907
Frais Divers	270 935	345 615	345 615	74 680
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2103-Stop	4 549 437 531	4 000 339 605	3 915 794 287	234 862 596
Frais sur Acquisitions	0	0	0	0
Maîtrise d'Œuvre	1 758 994	1 964 875	1 964 875	0
Contrôle Technique	130 000	130 000	130 000	0
Tirages et Publicités	70 632	70 632	70 632	0
Travaux Bâtiments	16 818 354	16 612 294	16 612 294	0
Raccordements Extérieurs	0	0	0	0
Autres Travaux	145 556	145 556	145 556	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2104-Locaux de la Secol	18 923 538	18 923 357	18 923 357	0
Tirages et Publicités	35 640	35 640	35 640	0
Travaux d'Infrastructure	13 483 904	13 483 937	13 483 937	0
Travaux Construction Groupe Scolaire Provisoire	75 592 981	75 592 981	75 592 981	0
DSm-2105-Groupe Scolaire Provisoire	89 112 525	89 112 558	89 112 558	0
Concours	3 150 000	3 150 000	3 150 000	0
Maîtrise d'Œuvre	57 063 101	58 356 256	58 356 256	1 293 155
Contrôle Technique	3 598 370	3 598 370	3 598 370	0
OPC	3 536 152	3 536 152	3 536 152	0
Tirages et Publicités	233 433	233 433	273 123	0
Géomètre	320 000	320 000	320 000	0
Etudes de Sols	1 995 000	1 995 000	1 995 000	0
Etudes Diverses	226 821	226 821	226 821	0
Coordonnateur CSPS	0	0	0	0
Travaux d'Infrastructure	10 000	10 000	10 000	0
Travaux Bâtiments	575 488 785	580 638 737	575 488 785	0
Raccordements Extérieurs	1 232 903	1 232 903	1 232 903	0
Assurances Construction	9 018 854	9 018 854	9 018 854	0
Frais Financiers	1 162 143	1 122 109	1 122 109	0
Provision pour Révisions	0	0	0	0
Provision pour Imprévus	0	0	0	0
DSm-2106-Troisième Groupe Scolaire	657 035 582	663 438 635	658 328 373	1 293 155
Concours	3 200 000	3 200 000	3 200 000	0
Maîtrise d'Œuvre	60 000 000	0	0	0
Contrôle Technique	3 600 000	0	0	0
OPC	3 550 000	0	0	0
Tirages et Publicités	235 000	0	0	0
Géomètre	320 000	0	0	0
Etudes de Sols	2 000 000	0	0	0
Etudes Diverses	600 000	0	0	0
Bilan arrêté au 31/12/2021 (Date comptable)				Montants exprimés en XPF
Libellé	Budget	Facture	Règle	Mouvement année
Travaux Bâtiments	590 000 000	0	0	0
Raccordements Extérieurs	1 250 000	0	0	0
Assurances Construction	9 000 000	0	0	0
Frais Divers	5 000 000	0	0	0
Provision pour Imprévus	13 245 000	0	0	0
DSm-2108-Cinquième Groupe Scolaire	632 000 000	3 200 000	3 200 000	0
TOTAL DEPENSES	43 758 035 833	34 406 540 843	34 298 529 751	921 761 005

Trésorerie engagée nette	0 (100,00%)	-944 636 454 (102,82%)	-1 183 184 903 (103,57%)	60 588 372 (93,83%)
--------------------------	----------------	---------------------------	-----------------------------	------------------------

Dumbéa-sur-mer, ZAC destinée au tout logement comme le prévoyait son dossier de création, est devenue par l'ambition portée, le moteur d'un véritable développement économique de l'agglomération du territoire contribuant à la création de plus de 1500 emplois dont 1000 uniquement sur les trois polarités imaginées sur DSM. Cependant, le blocage persistant depuis 2018 des derniers secteurs restant à aménager (Cap Apogoti et suivants) fait peser un risque très important à l'opération et aux finances de la collectivité provinciale. Les impacts sont déjà forts avec notamment des conséquences sur la dynamique de l'opération :

- un stock marginal de foncier à commercialiser (uniquement 28 fonciers en stock pour 754 vendus) ;
- une incapacité financière à assumer en l'état de nouveaux équipements publics ;
- de nouvelles négociations financières indispensables avec les bailleurs de fonds avant les échéances de 2024.

La limite des procédures juridiques de référé a été atteinte début 2022, ce qui oblige à s'appuyer uniquement sur une nouvelle procédure sur le fond qui est engagée avec la volonté de sécuriser définitivement la propriété foncière de l'aménageur sur l'ensemble du secteur 5. Si les procédures juridiques renvoient à deux ans les meilleures perspectives, la province Sud avec l'appui de son concessionnaire est mobilisée sur des actions à court terme pour trouver des réponses aux trois niveaux clés : opérationnel, coutumier et politique. Son implication est également forte afin de permettre une remise en route de la mécanique de travaux de viabilisation et de commercialisation des prochains secteurs. A défaut de solutions, les conséquences seront majeures avec des échéances bancaires insurmontables en l'état dès la fin 2024.

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

Une présentation a été faite par la SECAL.

Dans la discussion générale, M. Michel s'est interrogé sur les perspectives de règlement amiable pour le déblocage de la zone du Cap Apogoti. M. Pannier a répondu que les démarches entreprises n'ont pas abouti du fait notamment de changement d'interlocuteurs et de deuils. La province Sud souhaite préserver cette option mais cela n'apparaît plus comme la voie la plus probable actuellement, d'où le maintien d'une action judiciaire opérée par la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL). En complément, M. Blaise a tenu à signaler la gravité de la situation. En effet, ce blocage menace l'équilibre de la zone d'aménagement concertée de Dumbéa Sur Mer (ZAC DSM) et entraîne 50 millions de francs CFP de pertes tous les mois. Cela représente également un risque important pour la province Sud qui est exposée financièrement à hauteur de 10 milliards de francs CFP et finance tous les mois ces pertes.

Mme Tiéoué a mis en avant l'importance de trouver une issue amiable à ce blocage. Elle a aussi mentionné le fait que les individus concernés n'auraient pas été associés au projet initialement. Ce à quoi M. Blaise a précisé que les personnes réellement légitimes ont bien pris part au projet et à son développement économique alors que les individus impliqués dans le blocage ne sont pas originaires du site et s'y sont installés spontanément par opportunité.

En outre, Mme Tiéoué a demandé à connaître l'impact des ZAC DSM et Panda sur les mouvements des populations et des entreprises. En réponse, Mme Leleu, de la SECAL, a indiqué que la dynamique démographique reste relativement stable sur le Grand Nouméa mais la création et le besoin de logements est toujours en croissance. Cela est accentué par la décohabitation qui est un phénomène par lequel une personne quitte le logement qu'elle occupait avec d'autres. En l'occurrence, il s'agit plutôt de jeunes qui quittent le foyer parental pour s'installer sur la ZAC DSM. Quant à la ZAC Panda, la tendance est à la création

d'entreprises et d'extensions mais très peu de déménagements qui sont issus essentiellement de Nouville.

Puis, Mme Tiéoué a relevé la manière dont ont été construits les habitats sociaux sur la ZAC DSM avec des logements exigus. Elle s'est alors questionnée sur la mise en place d'initiatives de développement durable sur ce secteur pour que les habitants puissent avoir un cadre de vie plus confortable. Sur ce point, M. Blaise a déclaré qu'auparavant, la politique de l'habitat était fondée sur l'urbanisation et la construction de logements sociaux. Aujourd'hui, cette politique a évolué pour promouvoir un modèle de l'habitat qui répond à des normes en matière de salubrité, d'équipement et de vie sociale et communautaire. Dans ce cadre, le quartier d'Apogoti est suivi de près car cette zone concentre une population en difficulté sociale, ce qui favorise la délinquance et l'oisiveté des jeunes. Afin de lutter contre la ghettoïsation du quartier et améliorer le bien-être des habitants, il est nécessaire d'une part d'instaurer des espaces de vie permettant de créer du lien social. D'autre part, il faut occuper la jeunesse par des activités positives. Par exemple dans cette zone, il serait possible d'établir des plantations de microforêts en collaboration avec les associations de quartiers et avec un soutien technique de l'association Mocamana. De plus, Mme Leleu a ajouté que le suivi environnemental est très poussé sur les deux ZAC.

Mme Malfar-Pauga a soulevé le fait que la délinquance qui est très présente sur la ZAC DSM provient en partie d'un problème d'urbanisation. Elle a alors souhaité avoir des informations sur les infrastructures et les équipements autour des constructions de logements dans cette zone. A cela, Mme Leleu a fait savoir que la ZAC possède de nombreux équipements de proximité avec notamment une maison de quartier, plusieurs établissements scolaires et des équipements sportifs tels que des terrains de basket-ball et de football. Aussi, la province Sud a participé au financement d'adaptations des équipements sportifs des collèges pour permettre aux associations de les utiliser. Elle a précisé que l'ensemble des équipements publics sont inscrits dans le dossier de création de la ZAC. De plus la Province finance la commune sur les actions de sécurisation qu'elle doit conduire.

Par ailleurs, Mme Leleu a rappelé que l'ambition de l'opération est la création d'une zone de vie avec une mixité sociale comprenant 50 % de logements aidés et 50 % de logements libres. Ensuite, elle a expliqué le rôle de la SECAL dans l'opération. Ainsi, le mandat de la SECAL a été confié par la province Sud. La structure a pour missions de mettre en place les financements, de construire la vision globale axée sur les deux centralités au niveau des échangeurs, de vendre les fonciers, de viabiliser et réaliser les routes, les trottoirs et les places publiques. La SECAL a également réalisé les groupes scolaires, la maison de quartier, certains équipements sportifs et squares pour enfants. En revanche, la construction des logements sociaux est de la responsabilité des bailleurs sociaux et l'instruction des permis de construire puis la mise en œuvre des politiques publiques locales est du ressort de la mairie.

M. Michel a indiqué que la ZAC DSM est la plus grande ZAC de France. L'opération s'étalera sur plus de 40 ans et représente environ 50 milliards de francs CFP. Bien que ce projet rencontre des difficultés, il s'est montré satisfait de son évolution et a souligné l'importance de développer les activités et la création d'emploi. Il a rappelé qu'initialement, il était question de laisser l'aménagement et l'urbanisation de la zone à une initiative privée sans coordination et sans concertation. Aujourd'hui, il s'agit bien d'une ZAC qui a permis l'émergence d'une nouvelle ville. Puis, M. Michel a proposé de réunir une commission sur ce sujet, ce qui a été noté par M. Blaise.

M. Sao a souligné le travail de concertation mené dans ces quartiers pour leur apporter une âme. Ensuite, il a sollicité la surface commerciale totale disponible sur les deux ZAC. En réponse, M. Rouède a indiqué que la surface commerciale totale pour la ZAC DSM est de

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 2 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Commission BFP :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Guy-Olivier Cuenot, M. Philippe Michel, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap).

Commission HUAT :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

- **Rapport n° 90096-2022/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité 2021 de la zone d'aménagement concerté de PANDA – *délibération APS*.

Par convention de concession d'aménagement n° 03-019/PS du 15 avril 2003, la province Sud a confié à la société d'aménagement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA, sur le territoire de la commune de Dumbéa. L'article 28 du cahier des charges, annexé à ce traité de concession, prévoit que le concessionnaire adresse pour examen au concédant, chaque année, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- le 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, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours, ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle en résultant pour le concédant ;
- le plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses ;
- une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Ce compte rendu annuel à la collectivité (CRAC), annexé au projet de délibération, a pour objet de résumer les principales réalisations et l'avancée du bilan financier. En 2021, les circonstances institutionnelles liées au 3^{ème} référendum et la poursuite de la crise sanitaire n'ont pas été propices à générer une confiance du monde économique, et donc à dynamiser la commercialisation des terrains disponibles. L'aménagement des tranches suivantes est lié à la commercialisation des terrains disponibles pour générer des recettes permettant d'engager les travaux. Comme évoqué dans le CRAC 2020 de la ZAC de Panda, le ralentissement économique et le blocage du Pic aux Morts ont amené la province Sud et son concessionnaire à s'orienter vers un mix résidentiel et activité sur la ZAC PANDA. Cette solution permet d'une part de répondre au besoin de nouveaux logements, et d'autre part d'avancer plus rapidement sur la concrétisation de cette opération, atténuant ainsi l'exposition financière et donc le risque pour la province. Ainsi, la modification du PAZ-RAZ a été étudiée en 2021, avec pour perspective une validation au plus tard début 2023, pour permettre le démarrage des travaux des nouvelles tranches destinées à du résidentiel et à des espaces publics. Des accords ont été recherchés et

conclus avec l'Agence Française de Développement pour rééchelonner les emprunts existants et souscrire un nouvel emprunt, pour permettre le financement de ces nouveaux travaux, et oxygéner la trésorerie de l'opération.

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

Une présentation a été faite par la SECAL.

Dans la discussion générale, M. Sao a souhaité savoir s'il est prévu de construire un nouvel accès au niveau de la ZAC Panda pour fluidifier le trafic étant donné que de nouveaux quartiers seront livrés dans cette zone. M. Rouède a confirmé qu'une nouvelle jonction sera établie. Néanmoins, le fait de faire évoluer une partie des lots d'activité en lots résidentiels pourrait induire une baisse de trafic. En effet, une zone d'activité génère plus de circulation avec des déplacements pendulaires le matin et le soir et dans la journée avec les activités de livraison et l'affluence de la clientèle.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 et 2 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Commission BFP :


Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Guy-Olivier Cuenot, M. Philippe Michel, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap).

Commission HUAT :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

L'ordre du jour ayant été épuisé, le président de la commission BFP a clôturé la réunion à 11 heures 10.

Le président de la commission du
budget, des finances et du patrimoine



Philippe Michel