

N°50 - 2011/RAP-COM

Nouméa, le 16 DEC. 2011

R A P P O R T
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et
de l'aménagement du territoire,
de la commission du budget, des finances et du patrimoine,

Les commissions de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et du budget, des finances et du patrimoine se sont réunies sous la présidence de messieurs Pierre MARESCA et Frédéric GRESLAN, le **mardi 6 décembre 2011, à 10 heures**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

Rapport n°2201-2011/APS : Projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité locale 2010 de la zone d'aménagement concerté PANDA- Arrêtés des comptes au 31 juillet 2011.

Rapport n°2206-2011/APS : Projet de délibération portant 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.

♦ ♦ ♦

Étaient présents :

Pour la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire : Mmes LEQUES et OHLEN ainsi que MM. MARESCA, MULIAKAKA, NATUREL et REGENT.

Pour la commission du budget, des finances et du patrimoine : MM. DE GESLAN, LASNIER et NATUREL.

Étaient absents excusés : Mmes ANDREA-SONG DAVID et SIO-LAGADEC ainsi que MM. BRETEGNIER LEROUX, PABOUTY et WAMYTAN.

Participaient également aux travaux des commissions : Mme MALAVAL-CHEVAL ainsi que M. BRIAL.

L'administration était représentée par :

M. GISLARD, secrétaire général adjoint ;

M. TOUBHANS, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;

Mme HAMDACHE, responsable de la cellule contrôle de gestion (C2G) ;

Mlle CHASSARD, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;

M. ARLIE, rédacteur des débats (DJA).

Participaient également aux travaux des commissions en leurs qualités de personnalité qualifiée :

M. GRAVINA, chargé de mission auprès du cabinet de l'assemblée de la province Sud ;

M. VELUT, chef du secteur de Dumbéa sur Mer et de Panda (SECAL) ;

Rapport n°2201-2011/APS : Projet de délibération portant approbation du compte rendu annuel à la collectivité locale 2010 de la zone d'aménagement concerté PANDA- Arrêtés des comptes au 31 juillet 2011.

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.

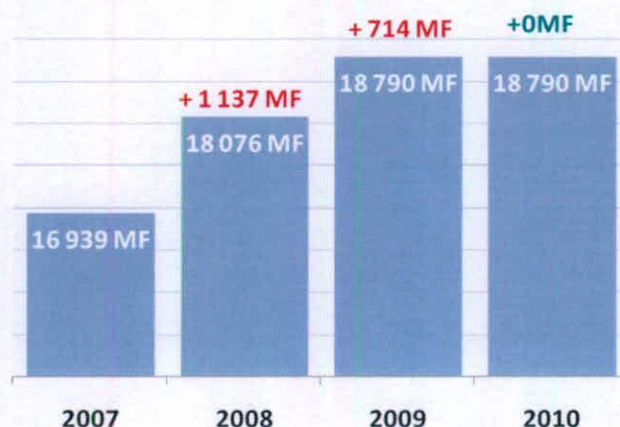
Le présent rapport a pour objet de résumer les principaux éléments financiers du compte rendu annuel à la collectivité locale de la ZAC PANDA, transmis par la SECAL en août 2011.

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 MF	2009	2010	Evol.09/10	
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 MF Etude des sols : + 23 MF Etudes d'impact : - 5 MF Urbaniste (modif. projet urbain) : + 24 MF
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)

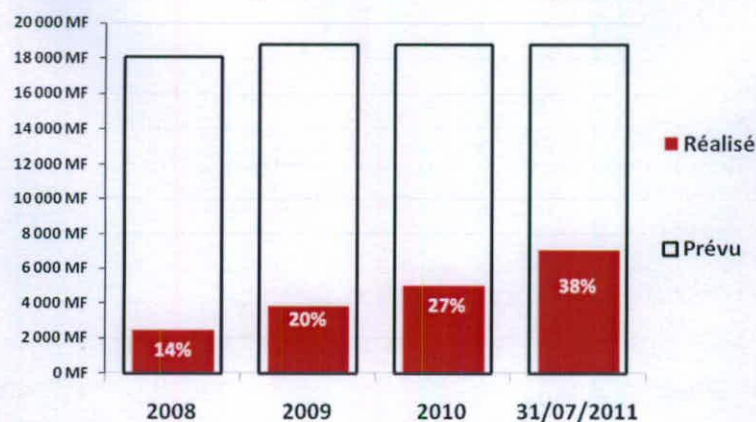
en MF	2009	2010	Evol.09/10
CESSIONS	17 183	17 183	
SUBVENTIONS	1	1	
PARTICIPATIONS	1 530	1 530	
<i>dont province Sud</i>	750	750	
<i>dont ZAC DSM</i>	780	780	
AUTRES PRODUITS	76	76	
TOTAL RECETTES	18 790	18 790	+ 0

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

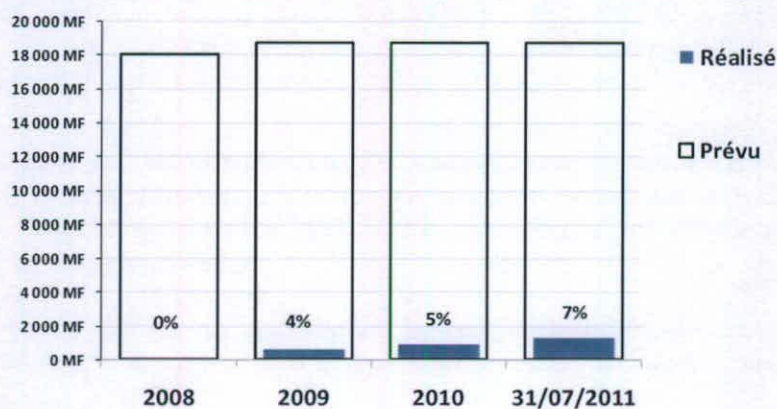


Tableau 3 : détail du taux de réalisation des recettes (7%)

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

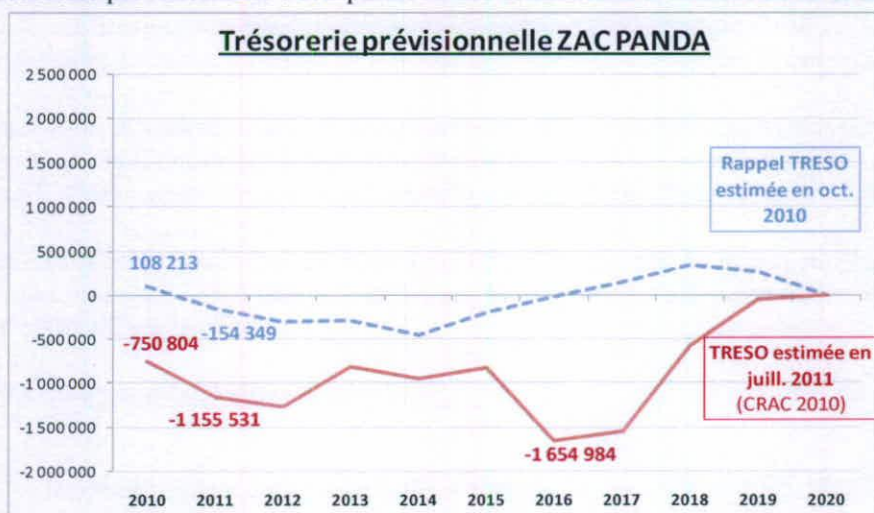
Le montant total emprunté par la SECAL pour l'opération PANDA s'élève donc à 5,257 mds F, garanti à 80 % par la province Sud (soit 4,2 mds F garantis).

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).

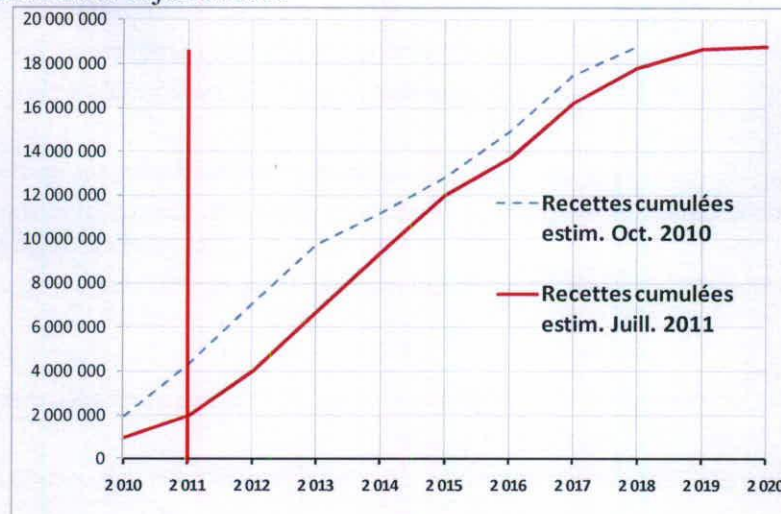
Aujourd'hui, la courbe de trésorerie actualisée affiche des prévisions beaucoup moins optimistes (voir graphique n°4 ci-dessous - courbe rouge trait plein) : la trésorerie de l'opération serait négative sur toute la durée de la concession (l'équilibre étant retrouvé en toute fin de concession) et atteindrait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

♦ ♦ ♦

Dans la discussion générale, M. Pabouty a souhaité avoir des précisions quant aux faibles recettes engendrées par la vente de terrains alors que ceux-ci ont été acquis par des artisans ou des industriels.

M. Vélut a indiqué que les chiffres présentés dans le rapport montrent que l'écart entre la réalisation des dépenses d'aménagement, 60%, et la perception des recettes, 40%, est relativement contenu. Il a ajouté que le rapport précise également qu'il existe une difficulté de trésorerie. Celle-ci est due aux délais de réitération entre la signature d'un compromis de vente ou la réservation d'un terrain et la

signature de l'acte vente. Ce délai est d'autant plus long lorsque les clients sont des entrepreneurs et qu'ils doivent obtenir un certain nombre d'autorisations préalablement au lancement de leur activité. Ces autorisations sont principalement liées au financement et au code de l'environnement pour les activités économiques qui relèvent des règles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. Enfin, les dossiers de défiscalisation métropolitaine ou locale participent également à l'allongement de ce délai. En d'autres termes, le problème de trésorerie n'est pas une conséquence de difficultés de commercialisation mais à un phénomène de décalage temporel entre le compromis de vente et la vente effective.

Pour conclure, il a indiqué que le rapport présenté aux commissions propose de mettre en œuvre une surveillance fine de la situation financière des opérations de vente lorsqu'il sera nécessaire de recourir à des autorisations de découvert. Celles-ci permettront de palier les difficultés de trésorerie sans remettre en cause le budget initial.

M. de Greslan a fait observer que les mille logements initialement prévus dans le plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Panda étaient, en partie, supprimés alors que l'agglomération détenait une carence manifeste en la matière.

M. Naturel a répondu que les projets des ZAC de Panda et de Dumbéa sur Mer prévoient, globalement, un nombre de logements supérieur. Néanmoins, il a été nécessaire de prendre en compte des problèmes de gestion liés à la proximité des zones résidentielles de celles occupées par les artisans et les industriels. En ce sens, l'exécutif municipal avait sollicité la province Sud, dès 2008, afin que cette problématique soit prise en compte lors de l'élaboration des plans d'aménagement de ZAC.

Pour répondre à M. de Greslan qui a indiqué que le rapport mentionne seulement trois cent cinquante logements, M. Gravina a confirmé que les projets présentés lors de prochaine l'assemblée de province proposeront un nombre de logements globalement identique avec les chiffres initiaux, soit, respectivement, cinq cent cinquante logements et six mille cinq cents logements pour les ZAC de Panda et de Dumbéa sur Mer.

Suite à l'intervention de M. de Greslan concernant les possibilités de parvenir à un meilleur équilibre économique en améliorant la perception des recettes et en limitant les recours à l'emprunt, le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a indiqué qu'une réflexion est en cours afin que la question d'un réaménagement de la dette soit discutée avec les établissements de crédit.

M. Gravina a précisé qu'il a été mis en place un comité de suivi financier, constitué de la commune, de la province ainsi que des banques, qui se réunit trimestriellement pour faire un point sur l'évolution de la trésorerie.

♦ ♦ ♦

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 2 : Avis favorable des commissions, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres des commissions à l'unanimité.

♦ ♦ ♦

Rapport n°2206-2011/APS : Projet de délibération portant 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.

♦ ♦ ♦

7) 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.

8) 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.

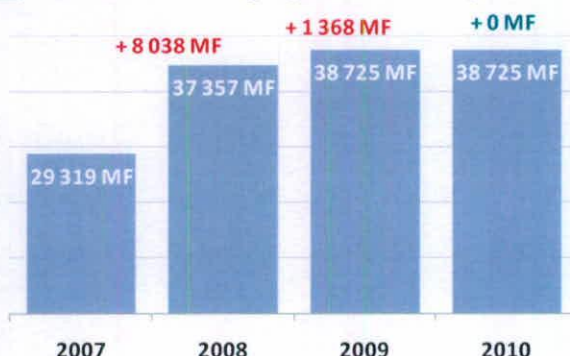
Les conclusions de cette évaluation ont été connues en avril 2010, et ont permis de définir une feuille de route pour les prochaines années. Les principaux axes ont été immédiatement mis en œuvre.

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 réglementaires ;
- 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.

9) 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 a 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)

<i>en MF</i>	2009	2010	Evol. 2009-2010	<i>Commentaires</i>
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 PSUD
Locaux de la SECAL sur DSM	21	21	- 0,4	
Commissions 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	

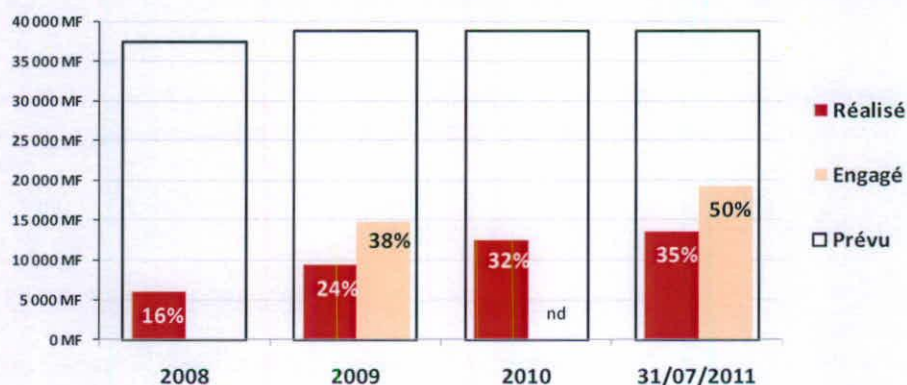
Tableau 2 : Evolution des postes de recettes prévisionnelles au CRAC 2010 (en MF)

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

10) 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

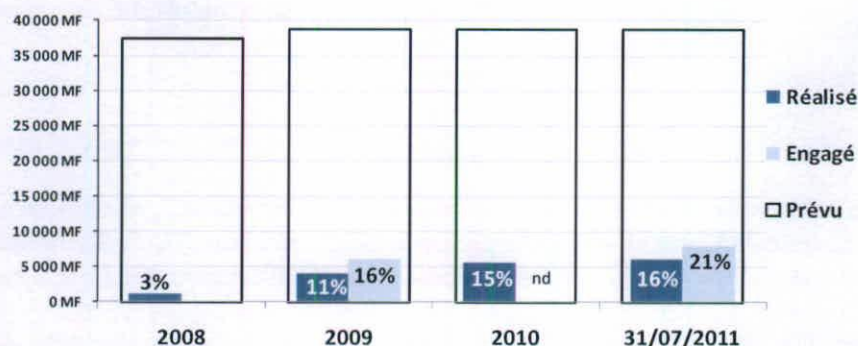


Tableau 3 : détail du taux de réalisation des recettes (16%)

en MF	Prévu	Facturé au 31/07/11	Tx de réal.
CESSIONS	35 472	3 314	9%
dont aidés	2 373	1 227	52%
dont accessions aidées	5 610	956	17%
dont libres	26 684	992	4%
dont commerces	805	138	17%
PARTICIPATIONS / SUBV	2 997	2 780	93%
AUTRES PRODUITS	256	136	53%
TOTAL RECETTES	38 725	6 230	16%

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).

11) 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.

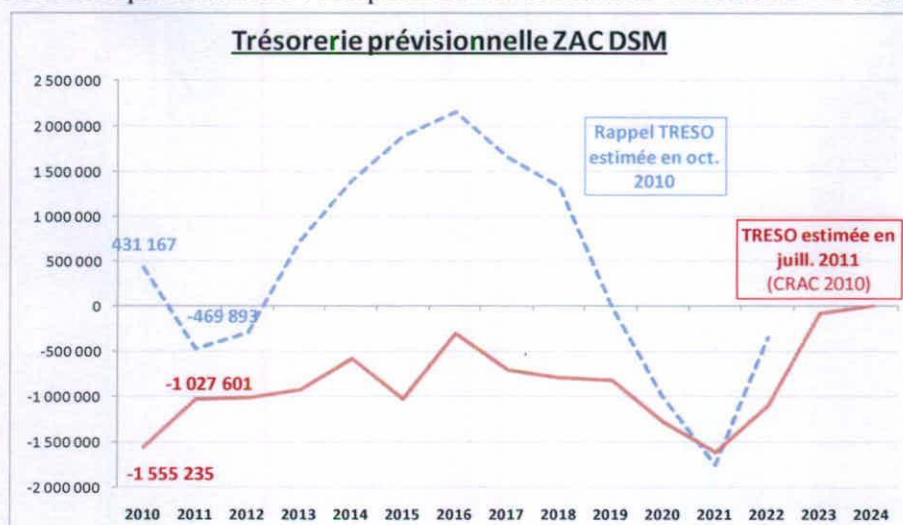
Le montant global du capital emprunté s'élève ainsi à 7,6 mds F, dont 6,7 mds F garantis par la province Sud (soit en moyenne 88 % de garantie). L'essentiel des remboursements en capital débute en 2015.

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.

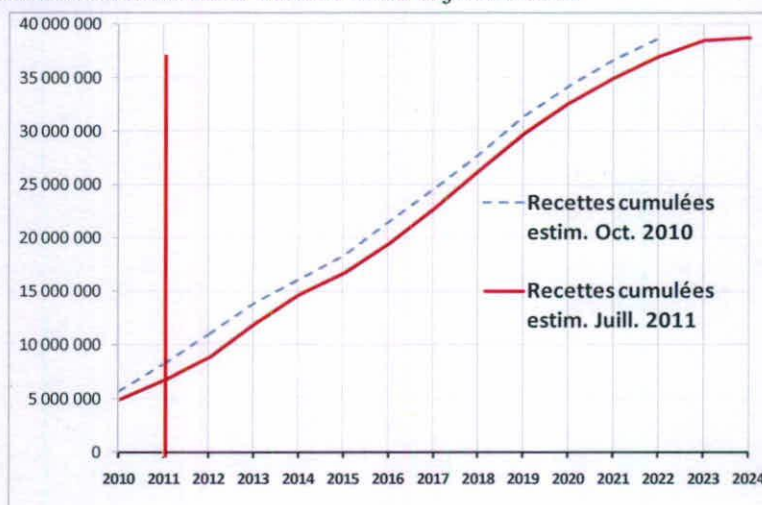
Graph 4 : Trésorerie prévisionnelle : comparaison des estimations d'octobre 2010 et de juillet 2011



Cette révision à la baisse du niveau de trésorerie résulte principalement des décalages de perception des recettes de cessions, comme cela est indiqué 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).

12) 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.

♦ ♦ ♦

Dans la discussion générale, M. Lasnier a souhaité avoir des précisions sur la croissance des frais financiers, soit une augmentation de cent soixante dix millions de francs par rapport aux prévisions, et si ce phénomène était à rattacher soit à la variation des taux d'intérêts soit au type d'emprunt contracté.

S'agissant des frais financiers, M. Vélut a indiqué que tous les emprunts sont à taux fixes. Cependant, il est opéré une réactualisation des taux d'intérêts entre le moment de la signature du prêt et la date de mobilisation des fonds pour chaque tranche. Ainsi, on constate que le montant des taux d'intérêts a subi une augmentation au cours de l'opération.

Au titre du rapport établi, l'année dernière, par un groupement d'urbanistes, d'avocats et de juristes sur ce sujet, M. de Greslan a souhaité avoir des précisions sur la prise en compte de leurs préconisations et, notamment, sur la mise en place d'un comité de pilotage qui serait déconnecté de l'exécutif provincial. Celui-ci permettrait, selon le rapport, d'assurer une bonne cohérence financière à cette opération.

Le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire lui a répondu que l'actuelle organisation du projet est la suivante : un comité de pilotage qui se réunit de façon hebdomadaire et qui est constituée de MM. Vittori, Brial et Gravina ainsi que du secrétaire général de la province Sud ou son représentant, du maire et du chef de projet au niveau de la société d'équipement calédonienne (SECAL) ; un comité technique qui se réunit une fois par mois et qui regroupe les directions de l'équipement, du patrimoine et des moyens, du logement, la direction des services techniques de la commune de Dumbéa et la SECAL ; un comité de suivi financier qui se réunit tous les trois mois et qui est constitué de l'agence française de développement et de la caisse des dépôts et consignations.

M. de Greslan a souhaité avoir des compléments d'information concernant le projet de transport en commun en sites propres (TCSP). Il a ajouté que le rapport établi par ces experts avait estimé que le TCSP de la ZAC de Dumbéa sur Mer était évalué à 22 milliards de francs d'investissements.

En réponse à M. de Greslan concernant l'évaluation du coût de ce projet, M. Naturel a confirmé que l'actuel projet de TCSP est estimé à environ vingt-deux milliards de francs. En outre, il a ajouté que les réserves foncières sont actuellement prévues pour ce projet et que leurs aménagements se feront par la suite.

Au sujet de l'économie réalisée et de la réduction de l'impact environnemental au titre de l'aménagement d'une seule station d'épuration (STEP), M. de Greslan a fait observer qu'en l'état actuel des choses il ne s'agirait uniquement que de travaux provisoires. Ainsi, le coût de cette STEP serait celui de l'aménagement provisoire et non de l'aménagement définitif.

De même, il a souhaité avoir des précisions sur la mise en place d'équipements modulaires provisoires des groupes scolaires alors qu'il sera nécessaire, à terme, d'implanter des équipements définitifs.

Le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a répondu qu'il a fallu prendre des mesures afin de faire face à des difficultés liées à la mise œuvre du projet de ZAC. En effet, si habituellement l'avancement des aménagements d'une ZAC s'effectue par la réalisation de tranches successives, l'engagement de tranches de la ZAC de Dumbéa sur Mer s'est opéré en même temps que l'arrivée de populations. Dès lors, il a été nécessaire de traiter en urgence l'installation de ces familles avec la concomitance des chantiers. Pour conclure, il a ajouté que la situation est globalement la même pour les STEP.

D'un point de vue plus technique sur la question de la STEP, M. Vélut a précisé qu'une économie d'échelle est réalisée puisque cela coûte moins cher, par équivalent-habitant, d'aménager la STEP existante que d'en construire une seconde. Ce choix permet également de réaliser une économie de fonctionnement. Par ailleurs, il a indiqué que ces économies bénéficieront directement à l'usager.

S'agissant du déroulement des opérations d'aménagements de cette STEP, un renforcement provisoire sera effectué pendant le premier trimestre 2012. L'enquête publique sera menée au cours du mois de janvier. Il s'agit d'une adjonction d'un certain nombre d'équipements publics qui permettra d'augmenter la capacité actuelle, de 15 400 équivalent-habitant, à 22 100 équivalent-habitant. Puis, trois nouvelles tranches seront construites, la première en 2013.

Concernant les équipements du groupement scolaire, il a indiqué que les aménagements ont déjà été réalisés et que celui-ci fonctionne correctement depuis son ouverture. En ce sens, il s'est joint aux propos du secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire relatif aux surcoûts de l'opération liés aux interventions nécessaires pour répondre aux besoins des populations nouvellement installées.

♦ ♦ ♦

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1: Avis favorable des commissions, sans observation.

Article 2: Avis favorable des commissions, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres des commissions à l'unanimité.

♦ ♦ ♦

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

**Le président de la commission de l'habitat,
de l'urbanisme et
de l'aménagement du territoire**



Frédéric de GRESLAN



Pierre MARESCA