



REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

concernant la location longue durée
de trois fonciers provinciaux à
vocation économique situés sur le
parc d'activités PANDA



Contact

Frédéric JEAN
Tel. 46.70.00
frédéric.jean@secal.nc

Novembre 2020

Table des matières

1- Le CONTEXTE	3
2- PRESENTATION DU DISPOSITIF	4
3- OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	5
4- TYPE DE PROCEDURE	6
5- FORME ET COMPOSITION DES GROUPEMENTS	6
6- ORGANISATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS	7
5.1 Contenu du dossier de consultation.....	7
5.2 Propositions	7
5.3 Modification de détail au dossier de consultation	8
5.4 Négociations	8
7- DATE LIMITE DE REMISE DES PROPOSITIONS	8
8- CONTENU DES PROPOSITIONS	9
9- CRITERES D'ATTRIBUTION	9
10- CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISES DES PROPOSITIONS	9
11- VISITE.....	11

1- Le 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'Equipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), concessionnaire de la ZAC.

10 ans après la livraison de ses premiers terrains, Panda a vu la commercialisation de 250 lots et l'installation de près de 200 entreprises de toutes tailles et de toutes destinations sur les trois tranches d'aménagements déjà livrées.



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.

Dans ce contexte plus 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 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 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 de bénéficier de la location de trois fonciers appartenant à la province Sud sur la ZAC Panda à travers la conclusion d'un bail à construction pour une durée de 18 ans.

Par ce dispositif, le foncier en location n'intègre pas immédiatement l'assiette financière de l'investissement. Le terrain étant loué, le locataire a ainsi la possibilité de s'assurer du financement de son projet uniquement sur sa partie construction immobilière, sachant qu'au regard du financeur le bail à construction 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.

Ce dispositif prévoit ainsi une réalisation du projet de l'entreprise cadencée dans le temps :

Le bail à construction oblige l'entreprise retenue à réaliser son projet dans les trois premières années de la période locative. A compter de la signature du bail, le candidat disposera d'un délai de 6 mois pour déposer un permis de construire et d'un an pour son obtention purgé de tous recours.

Durant cette première période triennale, le loyer prévu reste réduit (120 000 CFP annuel) ;

- **Sur les 15 années suivantes, le loyer est fixé à 5% de la valeur vénale du foncier** (délibération n°60-2019/APS du 24 octobre 2019 fixant les redevances d'occupation des domaines public et privé de la province Sud) ;
- **En fin de période locative (18 ans), les fonciers concernés seront proposés à la vente auprès des entreprises locataires sous couvert de réalisation du projet économique retenu ayant délivré l'autorisation d'occuper ce foncier.** Etant arrivées au terme de leur emprunt sur la partie construction immobilière de leur projet, elles seront alors en mesure de contracter un nouveau financement pour la partie foncière, si nécessaire.

A la fin de la période locative, chaque foncier fera l'objet d'une évaluation selon la valeur de marché actualisée par deux experts agréés, mandatés respectivement par chacune des parties. La valeur « marché » du terrain sera établie sur la moyenne des deux évaluations réalisées.

100% des loyers versés durant la période locative seront défafqués du total du prix de vente actualisé.

Restant dû sur prix de vente du terrain = Valeur actualisée du foncier estimée par experts (-) 100% des loyers versés sur 18 ans

- **En cas de non acquisition du foncier en fin de période locative, les immeubles érigés deviendront de plein droit et gratuitement la propriété de la province Sud propriétaire du foncier.**

Un bail à construction type et les échéanciers de loyers indicatifs sont joints en annexe du présent règlement.

Par ce dispositif, l'institution provinciale soutient le développement économique à travers un montage réglementaire sécurisant pour le locataire et incitatif sur le plan de l'investissement.

Par son organisation et les objectifs visés, ce dispositif implique que les porteurs de projets :

- proposent un projet mature, dont le coût a d'ores et déjà été évalué et le mode de financement étudié,
- Soient inscrits dans une perspective à long terme (18 ans minimum),
- Soient vecteurs d'une valeur ajoutée avérée en terme économique et de création d'emploi,
- Soient 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 à louer sont situés sur la ZAC de PANDA (*voir plans administratifs en Annexe*) :

PANDA			
Secteur	Lot	Surface (m²)	SHON (m²)
Pont Noir	Lot 381	3 335	2 001
Panda centralité	Lot 445	2 346	1 408
Panda Centralité	Lot 520	7 357	4 414

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

Les projets doivent pouvoir se concrétiser à court terme (3 ans) et être générateurs d'emplois et de valeur ajoutée. Les destinations et typologies de projets devront obligatoirement s'intégrer 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 de bail à construction pour chacun des fonciers concernés.

En contrepartie d'un loyer et de retombées économiques locales, les candidats disposeront ainsi d'une garantie d'usage des fonciers concernés.

La durée de la convention et ses termes sont décrits dans un document ci-annexé, ils pourront s'adapter à la marge en fonction du projet, notamment en fonction des investissements réalisés et de leur durée d'amortissement.

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 les médias locaux, et l'ensemble des informations et documents relatifs à cet AMI sont disponibles auprès de la Direction de l'Aménagement de l'Equipement et des Moyens de la province Sud (DAEM – liste.daem.spi.bd@province-sud.intra) ou de la SECAL, concessionnaire de la ZAC PANDA (contact@secal.nc – 46 70 00) ;
- ✓ Principes 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 sera(ont) choisi(s) le(s) titulaire(s) du bail à construction du domaine privé provincial 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.

Sans être exhaustive, les candidats pourront être :

- Des personnes morales de droit privé (SA, SARL, SNC, 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 individuelles ;
- 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, ou dans le respect des dispositions du futur contrat de bail, d'associer d'autres partenaires.

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

La province Sud a publié un avis d'AMI dans 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 ou auprès de la SECAL et souhaitant soumissionner devront déposer leur offre, conformément aux conditions et avant la date limite fixée dans le présent document.

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 ci-après.

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

Le dossier de consultation comprend :

1. Le présent règlement de consultation ;
2. Un formulaire de réponse ;
3. Un mémoire d'information (Fiches des lots & tableaux des montants indicatifs et prévisionnels des loyers) ;
4. Un modèle de bail à construction.

Une visite des fonciers concernés est possible, au préalable au dépôt du dossier ou durant la phase négociation (RDV auprès de frederic.jean@secal.nc – tel. 46.70.00).

6.2 Propositions

Trois (3) parcelles foncières sont en jeu dont les surfaces respectives varient entre 2.346 et 7.357 m²:

PANDA					
Secteur	Lot	Surface (m ²)	SHON (m ²)	Zonage	Disponibilité
Pont Noir	Lot 381	3 335	2 001	ZUAEi	Immédiate
Panda centralité	Lot 445	2 346	1 408	ZUAEa	Immédiate
Panda Centralité	Lot 520	7 357	4 414	ZUAEi	Avril 2021

Chaque parcelle étant indépendante, les candidats sont appelés à faire des propositions d'implantation sur un ou plusieurs de ces biens, et à prioriser leur préférence.

Ces parcelles sont mises à disposition 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).

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, assistée de son concessionnaire la SECAL, engagera librement des négociations avec tout ou partie des candidats au cours de l'analyse des projets.

Elle pourra également engager des négociations avec le ou 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 séance en vis à vis d'une durée équivalente entre les candidats dans les locaux de la DAEM à Ducos, ou de la SECAL à Koutio, un courrier leur indiquant l'heure et le lieu de l'audition.

A l'issue de ou des réunions de négociation le ou 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

VOIR DATE RENSEIGNEE SUR L'AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

8- CONTENU DES PROPOSITIONS

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

- 1) Une note de présentation du projet du candidat sur le ou les fonciers 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 et les démarches déjà entreprises par rapport à l'investissement visé ;
- 2) 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/des candidats retenu(s) seront effectués selon les critères d'appréciation suivants :

1. **Pertinence stratégique, économique, environnementale du projet et adéquation de celui-ci avec l'objet de l'AMI ;**
2. **Stabilisation et création d'emplois et impact économique local ;**
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.**

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

10- CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les propositions doivent parvenir à la DAEM ou à la SECAL 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'aménagement, de l'équipement et des moyens
BP L1
98849 NOUMEA CEDEX

Ou SECAL
40 rue Félix TROMBES
98830 DUMBEA

- Soit par dépôt contre récépissé (horaires d'ouverture DAEM ou SECAL : du lundi au vendredi : 7h30 - 11h30 et de 13h30 - 16h00) aux adresses mentionnées ci-dessus.

Les propositions devront contenir l'ensemble des documents énuméré à l'article 6 du présent règlement de l'AMI.

Les propositions seront présentées en deux exemplaires (1 original et 1 copie sur CD-Rom ou sur clé USB) sous pli cacheté. L'enveloppe portera les mentions suivantes :

Appel à manifestation d'intérêt pour la location longue durée de terrains provinciaux sur la ZAC
PANDA
NE PAS OUVRIR