

# LE PARC D'AMENAGEMENT DE BAKO

## S'IMPLANTER SUR TERRES COUTUMIERES

### LE PARC D'AMÉNAGEMENT DE BAKO : QU'EST-CE QUE C'EST ?

Aménagé sous la conduite de la Saeml Grand projet VKP devenue la Saeml Nord Aménagement, le « Parc d'aménagement de Bako » permet de mettre en valeur les terres coutumières des clans de la tribu de Bako tout en répondant aux besoins en terrains et locaux des investisseurs attirés par le développement de la province Nord, particulièrement de la zone VKPP.

*" La sécurité juridique d'un procès-verbal de palabre et d'un portage assuré par une société de droit civil (SCI PAD) "*

Dimensionné pour devenir l'un des centres de vie de la zone VKPP, plusieurs constructions y sont d'ores et déjà érigées, grâce à des montages juridiques et financiers innovants, qui dissocient la propriété de ce foncier de celle du bâti.

D'une superficie de 48 hectares le Parc d'aménagement de Bako est géré par la SCI PAD.



Photo aérienne du Parc aménagement de Bako Koohné

### POURQUOI S'Y INSTALLER ?

Présentant une situation stratégique entre Koné et Pouembout, au carrefour de la route transversale « Koné Tiwaka » reliant la côte Nord-Ouest à la côte Nord-Est et de la Route Territoriale n°1, principal axe Nord-Sud, le Parc d'aménagement de Bako s'avère être un lieu privilégié pour s'implanter sur VKPP :

- Une viabilisation complète et un foncier qui peut être découpé à la carte,
- Une zone de chalandise immédiate de 3 900 ménages, projetée à environ 6 200 ménages en 2025,
- Une façade le long de la RT1 qui valorise un environnement de commerces et services à fort potentiel,
- Des entreprises et opérateurs ayant déjà choisi ce site : La Banque de Nouvelle-Calédonie (Groupe BPCE), Enercal, une enseigne de restauration, NC Motors (concessionnaire automobile), un

programme locatif composé de 15 villas porté par une SCI dédiée dont le capital est détenu à hauteur de 49% par la Caisse des Dépôts et Consignations et à 51% par la SCI PAD, un Centre Commercial (17 000 m<sup>2</sup> pour les enseignes du Groupe Ballande spécialisé dans le négoce, Leader Price, M. Bricolage), cinéma (2 salles), le Centre de Secours de Koné-Pouembout, un programme locatif de 20 villas porté un bailleur social (Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie), un prototype de villa en béton de terre... Des investissements estimés à ce jour à 5 Milliards XPF, soit 42 Millions EUR,

- Des opérations déjà à l'étude : Ecole d'Art, gare routière, Antenne Nord de l'UNC, ...

*"Un environnement porteur au sein d'un secteur en pleine expansion qui a déjà attiré de nombreux investisseurs "*

Tout type d'activité est susceptible de pouvoir s'implanter sur le Parc d'aménagement de Bako.

## DEUX MODALITÉS D'INSTALLATION

La procédure mise en place par la SCI PAD et la Saeml Nord Aménagement apporte une simplicité très appréciable pour les investisseurs.

Deux modalités sont pratiquées :

- 1) La location simple d'un foncier sur lequel l'investisseur réalise son projet d'investissement. Un bail civil pour une durée à définir entre les parties est signé entre l'investisseur et la SCI PAD, cette dernière portant les intérêts de ses associés et notamment les droits réels sur la propriété foncière, ceux-ci étant inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles.
- 2) La création d'une SCI de portage des investissements entre la SCI PAD et l'entreprise demanderesse, à laquelle cette dernière versera un loyer pour l'usage des ouvrages et du foncier.

L'implantation au sein du Parc via une SCI de portage suit les phases suivantes

### 1. Phase amont

Dès la décision d'implantation prise, il est créé une « SCI Projet » entre la SCI PAD et l'Investisseur.

Dotée d'un capital minimum, celle-ci réalisera le projet grâce aux apports en compte courant d'associés et à l'emprunt.

L'investisseur recherchera parallèlement les possibilités de cofinancement public (subventions de la province Nord) qui viendront diminuer la part d'emprunt nécessaire, ainsi que sa durée.

### 2. Dès le démarrage

Le porteur du projet (Investisseur) signe un bail de longue durée avec la « SCI Projet » lui permettant

Chaque parcelle bénéficie de réseaux existants à proximité.

Les projets ne sont pas soumis aux règles courantes d'urbanisme (PUD, permis de construire) mais doivent toutefois respecter les réglementations provinciales et territoriales hors PUD.

## SCI DE PORTAGE : INVESTIR EN 3 TEMPS

La 1<sup>ère</sup> modalité est la plus simple et s'adresse à des investisseurs ayant fait le choix de porter seuls leur investissement.

Un courrier de l'entreprise demanderesse permet de déclencher une proposition, puis la signature, d'un bail avec faculté de construire dont la durée est à fixer (17,5 ans à 70 ans, par exemple). L'usage du foncier donne lieu au paiement d'un loyer mensuel.

Au terme du bail et après d'éventuelles prorogations, les constructions deviennent la propriété de la SCI PAD qui les rachète selon les dispositions figurant au bail (coût des ouvrages défalqué de quotités amorties)

La 2<sup>ème</sup> modalité, plus élaborée mais parfaitement rodée, s'adresse à des investisseurs soucieux de partager le poids d'un investissement généralement important.

Celle-ci permet à la société demanderesse d'être associée au portage des investissements, par conséquent de bénéficier également des loyers qui seront versés à la SCI conjointe pour leur location.

Le détail du processus est repris ci-après.

de louer l'équipement réalisé par celle-ci, dont il est également actionnaire.

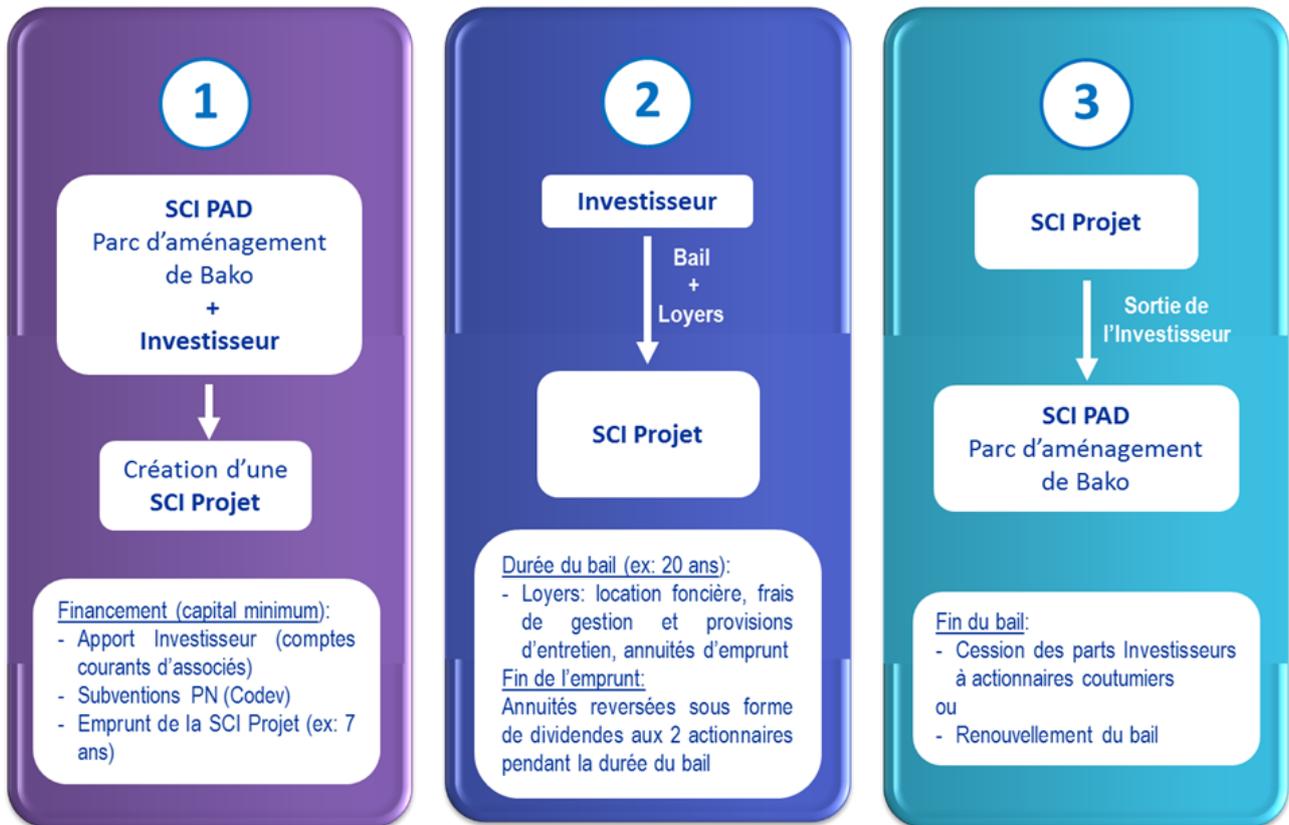
Le loyer correspondant couvrira l'occupation du foncier, les charges courantes de la SCI, ainsi que les annuités d'emprunt.

La durée d'emprunt sera limitée afin que les loyers de la « SCI Projet » se transforment pour partie en revenus pour les actionnaires au terme de celui-ci.

### 3. A la fin du bail

Une fois le bail arrivé à échéance, la SCI PAD devient propriétaire des équipements ou relance un nouveau bail en accord avec la « SCI Projet ».

Schématiquement, l'investissement par le biais d'une SCI de portage est donc les suivant :



## Contactez nous

### Informations sur le Parc d'aménagement de Bako

Saeml Nord Aménagement

+687 44 58 00

[contact@semvkn.nc](mailto:contact@semvkn.nc)

- Accueil Investisseurs et accompagnement
- Visite et renseignements
- Aspects contractuels
- Maîtrise d'ouvrage/ assistance
- Accompagnement dans la durée



### Informations sur la zone VKPP

Cellule Koniambo  
Accompagnement de l'Usine du Nord  
+687 42 32 50

[cellule-koniambo@province-nord.nc](mailto:cellule-koniambo@province-nord.nc)

- Données chiffrées, prospective
- Accueil investisseurs porteurs de projets
- Mise en relation
- Approche sectorielle :
  - Aménagement
  - développement économique
  - emploi-formation
  - terres coutumières

