



SOUTH PACIFIC GOLF & RESORT DEVELOPMENT- SPGRD *IMMOBILIERE D'ETUDES ET DE DEVELOPPEMENT*

rticle de Tahiti Infos du 9 avril sur le golf de Moore je demande au titre du droit de réponse que soient publiées dans votre bulletin d'information les réponses et les rectificatA la suite de l'aions que j'apporte ci-après.(les textes publiés sont repris en italique)

« Le montage juridique prévoyait à l'origine une transmission de propriété du golf, après construction, à la SNC en échange d'une prise à bail par la société SPGRD jusqu'à la fin de la période de défiscalisation. Mais faute de liquidité... »

Les liquidités dans ce cas précis n'ont rien à voir.

Dans l'illégalité la plus complète le golf n'a toujours pas été rendu à SPGRD le promoteur/constructeur. La SNC constituée par les défiscalisants métropolitains, propriétaire provisoire du Golf, seulement pour la période réglementaire de défiscalisation de 5 ans, est toujours illégalement propriétaire mais également débitrice auprès des banques SOCREDO/BT des emprunts qui lui ont permis d'acheter le Golf de 880 M F CFP et de 930 M F CFP de crédit vendeur restant dû au promoteur toujours impayés.

« Le golf, un "par 70" imaginé par le célèbre concepteur Jack Nicklaus à la demande du promoteur Jean-Louis Gregori, sur près 165 hectares en bord de mer à Temae, a bien vu le jour en 2008. Il aura demandé 2,25 milliards Fcfp d'investissements pour s'implanter sur ce qui était auparavant un immense marécage boueux. »

Merci de préciser que ces 40 Ha de marécages boueux, qui servaient de dépotoir à la commune, sur les 53 ha qu'occupe réellement le Golf, ont été comblés par des apports de 1 million de M3 de terres, soit sur 2,5 m de hauteur de moyenne de remblai et que tout le secteur de Temae a été assaini de « nonos et de moustiques » pour laisser place la zone de verdure et plantée du Golf.

Ces quantités énormes de remblai (5 fois plus qu'un golf normal) ont justifié le prix très élevé de la construction du golf.

« Le projet bénéficie d'emblée pour sa réalisation de fonds issus de la défiscalisation. Une première victoire pour la SPGRD qui pouvait se vanter alors d'être à la tête du tout premier golf à profiter d'une telle manne fiscale »

Le prix indiqué de 2,25 milliards de Fcfp, est le prix demandé à la vente auquel ont été enlevé 80 % des subventions perçues, car son coût réel est de 3 milliards avec bâtiments.

Quant à la « manne fiscale »Parlons-en ...Il est à préciser, que cette « manne promise » pour le Golf, a été réduite de plus des deux tiers.

Soit seulement une défiscalisation locale à 20% du coût du projet Golf (officiellement 30% au lieu de 66% prévus pour les investissements touristiques en Polynésie).

Mais 10% ont été détourné par le bureau d'intermédiation qui en appliquant les mêmes barèmes sur le prix du projet, sur une défiscalisation à 30% et non de 66 %, Ils ont

multiplié leur honoraire par trois et le Golf n'a bénéficié d'une défiscalisation locale très faible et les intermédiaire d'honoraires pléthoriques, mais c'est la Polynésie....
Quant à la défiscalisation métropolitaine, elle a été calculée sur un investissement réduit de moitié, ce qui, hors achat de terrain a demandé au promoteur SPGRD un investissement 1,4 milliard de Fcfp et un emprunt bancaire de 876 millions de Fcfp.

La manne fiscale avait bien été obtenue pour suite du programme c'est-à-dire la construction de l'hôtel de 154 chambres 4/5 étoile sur 7 ha de bord de mer, malheureusement cette suite du programme par la construction de l'Hôtel n'a jamais trouvé de financement à ce jour.

Cet Hôtel bénéficiait à cette condition de la double "défisc" : une aide locale de type "loi Flosse" pour 2,2 milliards Fcfp et un apport sur fonds de défiscalisation "loi Girardin" de 2,86 milliards Fcfp. Ajouté à cela le montage financier comptait l'emprunt de 1,8 milliard Fcfp à un pool bancaire (Oceor, Banque de Tahiti, Banque Socredo) et un apport en fonds propre d'1,2 milliard Fcfp.

Ces chiffres sont exacts, mais alors que la SOCREDO donnait son accord parfait pour 50% des financements bancaires la 2^{ème} banque OCEOR/BT se retirait par un simple mail du 1^{er} avril 2010, après avoir été d'accord sur le financement de l'Hôtel pendant 3 années durant par 7 courriers d'accord entre 2007 et 2010.

En 2008, faute de liquidités et pressé par l'échéance, Jean-Louis Gregori consent à se séparer de 8,7 hectares du foncier autour du golf au bénéfice de la société Antipodes Golf. L'émanation locale d'une société de promotion immobilière calédonienne s'était engagée à les acheter pour 950 millions Fcfp pour ensuite se fondre dans le projet d'ensemble en réalisant avec l'aide de la défiscalisation un complexe de 200 unités d'appart-hôtel.

Ce commentaire sur le manque de liquidités ne reflète pas la réalité :

- Suite aux engagements de financement pris par les banques, puis aux engagements d'achat des Sté ANTIPODES, le promoteur Jean- Louis GREGORI a engagé 1,9 milliard de Fcfp de ses propres deniers, de travaux pour commencer l'hôtel :
 - payer les terrains, payer les études, aménager les routes d'accès, réaliser une pépinière et des milliers d'arbres pour l'hôtel, réaliser tous les terrassements et préparations administratives pour commencer les bâtiments de l'Hôtel.
 - Suite à, au retrait des banques et des Calédoniens ces engagement, aucun financement ne s'est mis en place pour compenser ces dépenses considérables. Et c'est seulement en 2011 ou à l'évidence le manque de liquidité est apparu.

C'est le retrait des banques (OCEOR/BT) en bloquant la construction de l'Hôtel Warwick a fait fuir les Calédoniens, alors qu'ils avaient un très grand désir d'investir en Polynésie, trouvant que le « Resort avec Golf » était une affaire extrêmement porteuse d'espoir et très valable financièrement, la première en Polynésie mais sans l'Hôtel principale le projet s'effondrait.

Le contrat pour cette acquisition foncière a été dénoncé en 2010 par les Stés Antipodes, puis reconnu parfait par le Tribunal de commerce de Papeete. La société calédonienne s'est pourvue en appel. La cour d'appel de Papeete doit rendre son arrêt le 11 avril prochain

La Cour d'Appel de Papeete s'est prononcé le 17 avril 2010 et a confirmé le premier jugement du Tribunal de Commerce de Papeete:

- constaté que la vente de la parcelle "bord de mer" conclue les 27 et 28 décembre 2007, 3 janvier 2008, 4 août 2009 et 17 février 2010 entre les sociétés SPGRD et ANTIPODES HGT est parfaite;
- condamné la société ANTIPODES HGT à signer l'acte authentique de vente aux conditions prévues dans la promesse synallagmatique de vente en précisant qu'à défaut, le jugement vaudra acte de vente;
- condamne la société ANTIPODES HGT à payer à la société SPGRD la somme de 600 000 000 FCP au titre de la vente de la parcelle dite "bord de mer",

- condamné la société ANTIPODES GOLF à signer l'acte authentique de vente aux conditions prévues dans la promesse synallagmatique de vente en précisant qu'à défaut, le jugement vaudra acte de vente;
- condamné la société ANTIPODES GOLF à signer l'acte authentique de vente aux conditions prévues dans la promesse synallagmatique de vente en précisant qu'à défaut, le jugement vaudra acte de vente
- condamne la société ANTIPODES GOLF à payer à la société SPGRD la somme de 429 028 029 FCP au titre du prix de la vente des parcelles dans le Golf

Mais privé des 5 milliards Fcfp issus de la double défiscalisation le projet de complexe touristique du golf de Temae voit aujourd'hui sa réalisation incertaine, en période de raréfaction de l'argent public

La Cour d'Appel par son Arrêt du 17/04/2014, a redonné la trésorerie nécessaire au projet Hôtel. Le Gouvernement du territoire ayant maintenu son accord de défiscalisation de 2,2 milliards jusqu'au 31 décembre 2015 le projet hôtel peut démarrer si les banques reviennent et accordent le financement de 1,550 promis en 2009.

Il reste cependant une inconnue de taille c'est la défiscalisation métropolitaine de 2,86 milliards de Fcfp accordée de 2007 à 2010 sera-t-elle reconduite ???

Le promoteur va faire le maximum pour l'obtenir mais il faut d'abord que le dossier Golf soit clos et que la propriété du Golf revienne à SPGRD.

Le Gouvernement du territoire doit mettre tout en œuvre pour l'obtenir pour voir enfin son tourisme Golf démarrer et attirer les millions de golfeurs, surtout ceux du monde Anglo saxon voisin qui fait la fortune d'Hawaï.

Aujourd'hui le constat est claire avec les ventes aux Calédoniens les fonds propres du promoteur ont maintenant doublés et vont passer de 1,9 à 2,9 milliards de fond propres.

Dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire, près de 9 milliards Fcfp de dettes ont été transmis à Me Ancel. Le représentant des créanciers estime ce chiffre "complètement farfelu" et "loin d'être définitif", à l'heure d'être épluché par tribunal de commerce. Le montant des créances de la SPGRD serait plutôt de l'ordre de 3 milliards.

Le plus farfelu est la demande de remboursement des défiscalisants locaux. Ils ont à ce jour complètement perçu leur avoir fiscal début 2010, et ne peuvent qu'être satisfaits, mais conduits par la hargne de leur gérant et leur cabinet comptable, qui a perdu la manne des commissions sur le projet hôtel (657millions de Fcfp) ces derniers continuent à réclamer le remboursement de sommes dantesques bien plus que farfelues. Alors :

- - Que le projet est toujours en cours jusqu'au 31 décembre 2015
- Que l'Administrateur a parfaitement résumé la situation au Tribunal de Commerce : (si le projet était en échec alors qu'il ne l'est pas avant fin 2015) :

En outre, il faut rappeler que si la SCP TEMAE a produit des créances très importantes, ces créances sont d'une part garanties par des gages espèces pour la plupart et d'autre part l'administration fiscale ne peut plus remettre en cause les crédits d'impôt du fait de la prescription (jurisprudence récente de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 13 octobre 2011 n° 09PA01620).

Et nous pouvons préciser que le montant des créances de la SPGRD serait de l'ordre de 2,5 milliards de Fcfp dont 1,5 milliards sont dus à sa maison mère Gregori-International

Reste que la société demeure à la recherche d'une solution pour se tirer de l'ornière. Après avoir sollicité le Pays en décembre 2013, sans succès, ses espoirs pourraient venir d'investisseurs chinois. Une mission de prospection de la compagnie Hainan Airlines a visité le golf de Temae en mars dernier et s'est dit "intéressée" par le site indique la Présidence. Tous les espoirs ne sont pas perdus

Non seulement les espoirs ne sont pas perdus à la suite de l'Arrêt de la Cour, mais l'éventualité Chinoise reste très sérieuse si ces derniers s'installent à Tahiti. Commencer à construire l'Hôtel reste un atout majeur car « *Hainan Airlines Resort hôtels* » a dit à SPGRD : « Nous sommes beaucoup plus intéressés par un hôtel et un golf déjà construit que par un projet », or le golf est déjà construit il ne reste plus que l'hôtel et sa faisabilité existe bien.