



**TRAITE DE CONCESSION  
CAHIER DES CHARGES**

**AVENANT N°5**

## **ARTICLE 1 : DURÉE**

L'article G du traité de concession est rédigé comme suit :

*Le terme de la concession est fixé au mardi 31 décembre 2030.*

*Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, celle-ci expirera de plein droit à la date de remise du bilan de clôture après constatation de cet accomplissement.*

*Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties conviendront d'un avenant, exécutoire dans les conditions ci-dessus.*

*Elle expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission du concessionnaire.*

## **ARTICLE 2 : MODALITES DE FINANCEMENT**

L'article 27 du cahier des charges de concession est complété d'un dernier alinéa rédigé comme suit :

*Pour contribuer au financement du programme de travaux mis à la charge de l'aménageur, le Concédant versera au concessionnaire une participation complémentaire d'un montant de 2,5 milliards de francs.*

*Le calendrier de versement de cette participation est fixé comme suit :*

- *Entre 2016 et 2020 : cinq annuités consécutives de 300 000 000 F. chacune,*
- *Entre 2021 et 2024 : quatre annuités de 250 000 000 F. chacune.*

*La première annuité sera versée au titre du budget supplémentaire 2016 de la province Sud.*

*Les annuités suivantes seront inscrites aux budgets primitifs de la province Sud, pour les exercices 2017 à 2024.*

*En outre, entre 2025 et 2029, si les prévisions de trésorerie en font apparaître la nécessité, le Concédant versera au concessionnaire une avance de trésorerie annuelle. Le remboursement de l'avance interviendra lors de la clôture de l'opération.*

## **ARTICLE 3 : PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES**

Le dernier alinéa de l'article 27 du cahier des charges de concession est modifié et rédigé comme suit :

*Ces documents doivent être établis avant le 30 novembre de chaque année s'ils font état d'une participation à verser par le concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt, ou dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.*

*La mise en œuvre du programme d'investissement proposé pour l'année à venir fait l'objet d'une décision exprès du concédant, qui est notamment prise au regard :*

- *Du montant des recettes réalisées pour l'année en cours,*
- *Des nécessités fonctionnelles de livraison d'équipements,*
- *De l'état du stock de terrains proposés à la vente,*
- *De la situation de trésorerie et des moyens de financement.*

*A défaut de réponse du concédant dans un délai de deux mois après l'envoi par le concessionnaire du budget prévisionnel proposé pour l'année à venir, son avis est réputé favorable.*

## **ARTICLE 4 : RÉMUNÉRATION**

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016, les dispositions ci-dessous sont substituées à celles actuellement prévues par l'article 29 du cahier des charges de concession:

### **ARTICLE 29 – REMUNERATIONS DU CONCESSIONNAIRE**

*Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions ; ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, sont dites « rémunérations aménagées ».*

*Ces imputations forfaitaires sont déterminées de la façon suivante :*

**29.1** – Pour la part des études prévues à l'article 11.1, un forfait de 15 000 000 F.

**29.2.1** – Au titre des missions d'acquisitions prévues à l'article 2.2, d'études, d'accueil des usagers et d'animation de la zone, de suivi technique et administratif prévues à l'article 2, exception faite de l'article 2.6, le concessionnaire aura droit d'imputer une somme hors taxe de :

- ✓ 35 000 000 F. pour le second semestre 2016
- ✓ 70 000 000 F. pour l'année 2017,
- ✓ 65 000 000 F. annuels pour les années 2018 à 2025,
- ✓ 35 000 000 F. annuels pour les années 2026 à 2030.

**29.2.2** – Les missions de commercialisation prévues à l'article 2.6 sont réalisées par le concessionnaire et, à ce titre, celui-ci aura droit d'imputer, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers (promotion, publicité, communication ...), une somme égale à :

- 8 500 000 F. pour le second semestre 2016, puis 17 000 000 F. annuels à partir de 2017,  
- 1,3 % des montants TTC fixés dans les actes de cessions ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers et baux étant pris pour leurs valeurs capitalisées lors du bail.

*Si le montant des ventes réalisées pour une année dépasse les prévisions mentionnées sur l'échéancier ci-joint pour cette année, la rémunération variable sur la fraction des ventes qui excède la prévision est augmentée de 20 %. Cette éventuelle rémunération supplémentaire est imputée à l'opération avant le 15 janvier de l'année N+1 pour les ventes réalisées au cours de l'année N.*

*L'imputation des rémunérations mentionnées aux articles 29.2.1 et 29.2.2 se fera sous forme d'acomptes mensuels. Pour la partie proportionnelle au chiffre d'affaires de l'activité de commercialisation, les acomptes sont déterminés en fonction des recettes figurant dans le budget prévisionnel transmis au concédant en application de l'article 27 du Cahier des Charges de Concession.*

*Avant le 15 janvier de l'année N+1, le montant de la rémunération à percevoir pour l'année N au titre de l'article 29.2.2. est ajusté en fonction du chiffre d'affaires réel de l'année N. L'écart entre la rémunération ainsi déterminée et la somme des acomptes mensuels perçus au titre de l'année N est imputé sur une facture émise avant le 15 janvier de l'année N+1.*

**29.2.3** – Les missions de relogement prévues à l'article 7 sont réalisées par le concessionnaire.

*A ce titre, celui-ci imputera en dépenses à l'opération une rémunération calculée de la façon suivante : En contrepartie des enquêtes sociales identifiées à l'article 7.2.1 et réalisées directement par la SECAL, la SECAL percevra une rémunération estimée au montant de 1.380.000 F CFP HT détaillée comme suit :*

- Recensement des familles sur le site
- Enquête de terrain 46 familles,
- Analyse de rapport

Ce prix unitaire et forfaitaire de 30.000 F CFP HT par famille sera appliqué au nombre réel de familles enquêtées.

En contrepartie d'une part des interventions réalisées directement par la SECAL et des tâches de coordination, de discussion des contrats avec les hommes de l'art, d'établissement des dossiers techniques, administratifs et financiers, et d'autre part de la mission d'appui aux relogements, la SECAL percevra une rémunération forfaitaire hors taxes de 130.000 F CFP HT par famille ayant quitté le site soit sur une base estimée de 46 familles un montant global de 5.980.000 F CFP HT.

Dans l'hypothèse d'une variation significative des conditions économiques et du délai de réalisation de la mission pour des raisons n'impliquant pas la responsabilité de la SECAL, un avenant pourra modifier le prix des missions forfaitaires des interventions de la SECAL.

La rémunération de la SECAL pourra être imputée aux dépenses de l'opération selon les modalités suivantes :

- Pour la mission relative aux enquêtes sociales à chaque remise d'enquêtes par groupe de 10 familles par exemple. Les enquêtes des dernières familles seront accompagnées d'un rapport de synthèse.
- Pour les autres missions, appel mensuel sur la base du forfait de 130.000 F CFP HT par famille ayant libéré le site, avec un minimum de facturation mensuelle de 160.000 F CFP HT à compter de la notification de l'avenant n° 1 à la présente convention et ce jusqu'à l'échéance des 24 mois du délai (soit un minimum de 3.840.000 F CFP HT perçus au bout de 24 mois indépendamment du nombre de familles relogées), à la condition cependant de pouvoir justifier d'une intervention dans le mois considéré et de produire un rapport d'avancement mensuel.

**29.2.4** – Pour la mission de relogement de la SPANC prévue à l'article 2.2. du Cahier des Charges de Concession, le concessionnaire imputera en dépenses à l'opération une rémunération forfaitaire de 3 M.F. selon l'échéancier suivant :

- 50 % à l'entrée en vigueur de l'avenant n°4,
- 50 % à la livraison du nouveau refuge.

**29.3** - Pour les opérations de liquidation visées à l'article 34.2, le concessionnaire pourra imputer une somme hors taxe égale à 0,1 % du total des dépenses TTC (hors sa propre rémunération). Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des différents plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront à la charge de l'opération.

**29.4** - Au titre de la mission de suivi des recours et contentieux liés à la mise en œuvre de la présente concession d'aménagement, le concessionnaire aura droit d'imputer une somme fixée par avenant en fonction de la nature et de l'importance de ces recours.

Les pourcentages fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession serait supérieure à celle prévue à l'article G du traité de concession ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 26.4 ci-dessus.

Les rémunérations imputées par le concessionnaire au compte de l'opération lui resteront définitivement acquises, y compris dans les cas prévus à l'article 31.

**ARTICLE 5 : AUTRES DISPOSITIONS**

Toutes les autres dispositions du traité de concession et de son cahier des charges non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait en 2 exemplaires originaux  
à Nouméa, le **25 JUN 2016**

Pour la SECAL

*La Directrice Générale*  
**Marie-Paule ROBINEAU**

P.J.  
Echéancier prévisionnel 2015 - 2030

Pour la province Sud

*Le Président*  
**Philippe MICHEL**



	Budget actuel	Budget révisé	Ecart	A fin 2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019
Subventions	2 000	2 000	0%	2 000	0	0	0	0	0
Participations Concédant	3 312 500	3 312 500	0%	812 500	0	300 000	300 000	300 000	300 000
Participations échangeur Erudits	500 000	500 000	0%	0	150 000	350 000			
Participations Lolist Dorade	480 000	480 000	0%	480 000	0	0	0	0	0
Participations Fsh Brigitte	333 694	333 694	0%	333 694	0	0	0	0	0
Participation Fsh 7ha	198 824	198 824	0%	198 824	0	0	0	0	0
Participation Medipole	1 429 500	1 429 500	0%	1 429 495	2	0	0	0	0
Participation Nebelo	292 884	292 884	0%	292 884	0	0	0	0	0
Participation Ccsr	71 445	71 445	0%	71 445	0	0	0	0	0
Participation Smlu	248 210	248 210	0%	49 642	0	186 158	12 410	0	0
Participation Panda - Station d'Epuraton	1 480 000	1 480 000	0%	0	0	0	493 333	493 333	493 333
Participation Ville de Dumbéa - Station d'Epuraton	1 620 000	1 620 000	0%	100 000	0	280 000	250 000	250 000	70 000
Charges Foncières Aidé Secteur 1	331 813	331 813	0%	331 813	0	0	0	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 1	2 545 987	2 676 267	5%	1 874 287	140 000	150 000	150 000	150 000	160 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 1	742 522	742 522	0%	742 522	0	0	0	0	0
Charges Foncières Aidé Secteur 2	540 825	540 825	0%	540 825	0	0	0	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 2	2 711 988	2 711 988	0%	1 724 289	275 000	220 000	220 000	200 000	72 694
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 2	166 149	166 149	0%	166 149	0	0	0	0	0
Charges Foncières Libre Secteur Panda	929 093	929 093	0%	0	90 000	150 000	150 000	150 000	100 000
Charges Foncières Aidé Secteur 3	354 860	354 860	0%	354 860	0	0	0	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 3	4 021 771	4 021 771	0%	864 217	200 000	200 000	300 000	300 000	600 000
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 3	573 270	573 270	0%	573 270	0	0	0	0	0
Charges Foncières Libres Secteur 4	2 685 923	2 272 001	-15%	0	0	0	0	0	0
Charges Foncières Libre Secteur 5	15 634 190	16 116 028	3%	0	500 000	600 000	617 959	634 566	644 047
Charges Foncières Commerces	210 000	210 000	0%	189 800	20 200	0	0	0	0
Participation Smlu Voie Sud	165 791	165 791	0%	37 000	128 791	0	0	0	0
Produits Divers	390 358	392 163	0%	193 490	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Produits Financiers	22 401	22 401	0%	22 328	0	0	0	0	0
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles	4 000	4 000	0%	2 113	329	359	329	329	329
Cautions	0	0	0%	15 616	-11 919	-2 000	-1 697	0	0
<b>Recettes DSM</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 200 000</b>	<b>0%</b>	<b>11 403 064</b>	<b>1 522 403</b>	<b>2 464 517</b>	<b>2 522 335</b>	<b>2 508 229</b>	<b>2 470 401</b>
dont CA commercialisation	31 448 392	31 646 588	1%	7 362 033	1 225 200	1 320 000	1 437 959	1 434 566	1 576 748
Géomètre	-65 129	-62 227	-4%	-39 214	-5 200	-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Urbaniste	-110 000	-107 336	-2%	-86 214	-5 600	-1 800	-1 800	-1 800	-1 800
Divers Préliminaire	-120 000	-119 675	0%	-117 098	-1 458	-1 119	0	0	0
Acquisitions Foncières	-4 470 000	-4 457 968	0%	-4 362 566	-95 401	0	0	0	0
Frais sur Acquisitions	-44 000	-43 886	0%	-42 982	-904	0	0	0	0
Tirages et Publicités	-33	-33	-1%	-31	-1	0	0	0	0
Communication	-122 079	-118 932	-3%	-93 974	-3 818	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Maîtrise d'Oeuvre Infra	-1 051 421	-1 003 790	-5%	-626 135	-26 637	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Secteur 1	-2 450 015	-2 437 670	-1%	-2 339 793	-60 000	-30 000	-7 878	0	0
Secteur 2	-1 822 000	-1 817 750	0%	-1 784 054	-20 430	-13 266	0	0	0
Secteur 3	-3 600 000	-3 447 353	-4%	-2 237 038	-105 000	-126 405	-350 000	-350 000	-278 910
Secteur 4	-670 000	-595 149	-11%	-1 668	0	0	0	0	-238 060
Secteur 5	-5 650 000	-5 078 504	-10%	-76 414	-685 915	-419 170	0	-292 943	-292 943
Echangeurs	-2 132 210	-2 130 000	0%	-890 268	-103 950	-910 442	-225 340	0	0
Médipôle	-16 000	-14 673	-8%	-4 151	-10 522	0	0	0	0
Déplacement Ligne HT	-944 102	-932 251	-1%	-838 290	-93 961	0	0	0	0
Voie Sud	-2 665 791	-2 514 202	-6%	-1 312 274	-610 000	-390 000	-201 928	0	0
Aménagement Espaces Publics	-200 000	-195 805	-2%	-162 540	-837	-2 700	-2 700	-2 700	-2 700
Environnement	-70 348	-64 912	-8%	-21 814	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Divers Travaux Infrastructure	-930 820	-897 897	-4%	-736 034	-23 623	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Travaux VRD sur Panda	-780 000	-711 021	-9%	0	-711 021	0	0	0	0
Divers Travaux Aménagement Public	-50 000	-45 112	-10%	-6 354	-5 800	-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Equipements Publics (Hors Gs1 à 3)	-2 035 000	-1 832 039	-10%	-222 787	0	-18 309	-60 000	-270 000	-440 943
Rémunération Secal Opérateur	-1 329 199	-1 515 086	14%	-569 153	-70 688	-70 344	-70 000	-65 000	-65 000
Rémunération Secal Commercialisateur	-524 189	-783 826	50%	-196 330	-33 007	-33 878	-35 693	-35 649	-37 496
Frais Financiers Court Terme	-332 000	-396 671	19%	-172 600	-67 044	-5 039	476	192	-11 871
Intérêts Emprunts CDC T1	-71 472	-71 472	0%	-71 472	0	0	0	0	0
Intérêts Emprunts CDC T2	-82 305	-82 305	0%	-82 305	0	0	0	0	0
Intérêts Emprunts CDC T3	-30 178	-30 178	0%	-30 178	0	0	0	0	0
Intérêts Emprunt CDC 1177859	-593 382	-1 148 996	94%	-311 589	-49 833	-42 047	-93 437	-87 968	-82 336
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°2	-239 598	-239 598	0%	-58 926	-30 972	-32 383	-33 675	-25 746	-20 244
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°1	-242 539	-242 539	0%	-55 027	-27 877	-26 013	-26 013	-27 548	-25 968
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°3	-144 000	-144 000	0%	0	0	-10 224	-19 920	-19 238	-18 579
Intérêts Emprunt AFD 170201	-736 998	-937 752	27%	-491 378	-56 087	-26 241	-45 626	-42 955	-40 205
Intérêts Emprunt AFD 180901	-503 465	-632 452	26%	-229 105	-62 100	-29 118	-39 119	-36 829	-34 471
Intérêts Emprunt AFD 2015 - 198401X	-225 774	-225 774	0%	0	-16 721	-39 344	-39 344	-35 329	-29 905
Intérêts nouvel emprunt 2016	0	-598 422		0	0	0	-75 000	-70 611	-66 089
Frais Divers	-48 612	-47 527	-2%	-38 926	-1 098	-1 098	-1 098	-1 098	-1 098
Commissions Agences Immobilières	-12 000	-11 862	-1%	-10 772	-614	-477	0	0	0
Fonctionnement Ouvrages Achevés	-71 143	-68 144	-4%	-44 368	-4 721	-3 000	-2 300	-2 300	-2 300
Dépenses DSM hors équipements	-35 185 605	-35 804 792	2%	-18 363 822	-2 998 342	-2 286 115	-1 384 095	-1 421 223	-1 744 620
Dépenses 2101 - PREMIER GROUPE SCOLAIRE DSM	-615 000	-612 194	0%	-589 949	-22 245	0	0	0	0
Dépenses 2102 - DEUXIEME GROUPE SCOLAIRE DSM	-665 508	-665 621	0%	-666 515	894	0	0	0	0
Dépenses 2103 - STEP DE DUMBEA SUR MER	-4 732 036	-4 338 313	-9%	-1 216 540	-1 161 369	-310 000			
Dépenses 2104 - LOCAUX DE LA SECAL SUR DSM	-20 007	-19 885	-1%	-18 923	-962	0	0	0	0
Dépenses 2105 - GROUPE SCOLAIRE PROVISOIRE DSM	-89 206	-89 195	0%	-89 113	-83	0	0	0	0
Dépenses 2106 - TROISIEME GROUPE SCOLAIRE DSM	-670 000	-670 000	0%	-124 246	-426 651	-119 102	0	0	0
Dépenses DSM	-41 977 362	-42 200 000	1%	-21 069 109	-4 608 757	-2 715 217	-1 384 095	-1 421 223	-1 744 620
Total hors rémunération	-40 123 973	-39 901 088							
Flux annuels de trésorerie - Exploitation				-9 666 044	-3 086 354	-250 700	1 138 240	1 087 006	725 788
Trésorerie cumulée - Exploitation				-7 895 087	-10 981 442	-11 232 142	-10 093 902	-9 006 896	-8 281 108
Emprunt Bnp Gs1				510 734	-47 960	-42 939	-44 767	-46 677	-48 670
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2				658 760	0	-27 397	-109 793	-109 793	-109 793
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°3				123 124	422 757	119 119	-83 125	-83 125	-83 125
Emprunt CDC 1177859				3 114 558	0	0	-182 284	-187 752	-193 385
Emprunt AFD 170201				1 747 266	-112 302	-114 105	-89 010	-91 661	-94 431
Emprunt AFD 180901				1 491 647	-92 875	-94 807	-76 316	-78 606	-80 964
Emprunt AFD 2015 - 198401X					2 505 967	0	-169 373	-343 052	-348 874
Nouvel emprunt 2016						2 500 000	-146 316	-150 705	-155 226
Acomptes sur ventes				263 070	-70 000	-21 452	-21 452	-21 452	-21 452
<b>Flux de financement annuels</b>				<b>7 909 159</b>	<b>2 605 586</b>	<b>2 318 420</b>	<b>-922 437</b>	<b>-1 112 842</b>	<b>-1 135 920</b>
<b>Financement cumulé</b>				<b>7 909 159</b>	<b>10 514 744</b>	<b>12 833 164</b>	<b>11 910 727</b>	<b>10 797 885</b>	<b>9 661 965</b>
<b>Besoin de financement résiduel cumulé</b>				<b>-1 766 886</b>	<b>-2 237 655</b>	<b>-169 935</b>	<b>45 865</b>	<b>20 031</b>	<b>-390 100</b>

Z100 - ZAC DE DUMBEA SUR MER