



TRAITE DE CONCESSION CAHIER DES CHARGES

AVENANT N° 8

Entre les soussignés :

La province Sud, représentée par sa Présidente dûment habilitée à cet effet par la délibération n° 18-2020/APS du et désignée dans ce qui suit par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant »,
D'une part,

Et

LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALEDONIE (SECAL), Société Anonyme d'Economie Mixte, ayant son siège social 40, rue Félix Trombe Koutio 98835 DUMBEA, représentée par sa directrice générale, Madame Marie-Paule ROBINEAU, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro 71 B 035204, concessionnaire de l'aménagement de Dumbéa sur mer, ci-après dénommée « l'Aménageur » ou « la Secal » ou « concessionnaire »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule :

La province Sud a confié à la SECAL par convention de concession modifiée n° C.306-07 du 12 avril 2007, l'aménagement de Dumbéa sur mer, sur le territoire de la Commune de Dumbéa. L'article G du traité de concession fixe alors la durée de l'opération à quinze années. Le terme de l'opération a été reporté à fin 2024 par l'avenant n° 3 daté de novembre 2010, puis à fin 2030 par l'avenant n° 5 daté de juin 2016.

Suite au blocage du foncier du Cap Apogoti depuis août 2018 et considérant une issue encore incertaine sur un déblocage, les conditions de déroulement de l'opération doivent être adaptées aux impacts induits par ce blocage.

L'objet du présent avenant est de modifier :

- la durée de l'opération,
- les modalités de rémunération du concessionnaire,
- ajuster les modalités de remise du compte rendu annuel,
- le montant et les modalités de versement de la participation financière de la province Sud.

ARTICLE 1 : Durée de l'opération

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

« Le terme de la concession est fixé au 31 décembre 2038.

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 : Rémunération du concessionnaire

A compter de la signature du présent avenant, l'article 29.2.1 du cahier des charges du traité de concession est modifié comme suit :

*« **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. CFP pour le second semestre 2016*
- ✓ 70 000 000 F. CFP pour l'année 2017,*
- ✓ 65 000 000 F. CFP annuels pour les années 2018 à 2025,*
- ✓ Puis 472 000 000 F CFP à répartir entre 2026 et 2038, à répartir selon des modalités à définir dans un prochain avenant à signer avec le 31 décembre 2025. ».*

ARTICLE 3 : Compte rendu annuel

A compter de la signature du présent avenant, le premier alinéa de l'article 26.3 du traité de concession est modifié comme suit :

« Le concessionnaire adresse pour examen au concédant, avant le 1^{er} juin de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment en annexe ».

ARTICLE 4 : Détermination de la participation annuelle du concédant

A compter de la signature du présent avenant, l'article 27 du cahier des charges de concession est rédigé comme suit :

« Le concessionnaire établit un budget prévisionnel, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération objet de la présente concession, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ce budget prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux de mise en état des sols, de participation aux fonds de concours d'équipements publics et d'infrastructure, les frais prévus à l'article 11 résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 5, les indemnités dues à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement, les frais financiers, les frais de promotion de l'opération, les impôts fonciers et l'imputation forfaitaire par le concessionnaire de ses frais dans les conditions prévues à l'article 29.

- en recettes, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires et/ou les constructeurs, les produits financiers, les subventions éventuelles et les participations dues par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates envisagées pour leur versement ainsi que, le cas échéant les participations des propriétaires ou promoteurs au budget de promotion de la ZAC.

Le plan de trésorerie prévisionnel fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et le cas échéant, le montant de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de versement.

Le concédant devra approuver expressément le montant de la participation qu'il s'oblige à régler au cours de l'exercice suivant ainsi que les dates de versement de celle-ci.

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 expresse 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.

Pour l'année 2009, en application de l'article 21 du présent cahier des charges, la participation due par le concédant s'élève à 165 millions de francs CFP. Cette participation est justifiée par la réduction équivalente, consentie par la province Sud, de la participation financière versée par le Fonds Social de l'Habitat au titre du lotissement Brigitte.

Pour permettre le financement des opérations visées au troisième alinéa de l'article 2.2, le concédant versera au concessionnaire une participation fixée à 36 500 000 F., au titre de son budget primitif 2013, ainsi qu'au titre du financement des ouvrages visés au dernier alinéa de l'article 2.3., d'un montant de 6 500 000 F.

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 5 070 082 000 F CFP.

Le calendrier de versement de cette participation est fixé annuellement entre le Concédant et le Concessionnaire dans les limites des autorisations budgétaires fixées par l'assemblée de province sud, au regard des besoins de trésorerie de l'opération.

A titre indicatif, la participation déjà versée entre 2011 et 2019 s'élève à 2 392 500 000 F CFP, et celle prévue pour 2020 a été fixée à 500 000 000 de F CFP.

De plus, le Concédant prend en charge le financement de l'école provisoire pour un montant de 136 millions de francs.

Le calendrier de versement est fixé comme suit :

- En 2019, un versement de 80 millions de francs,*
- En 2020, le solde de 56 millions de francs.*

En cas de réalisation des travaux pour un coût moindre, le bilan établi servira de base au paiement du solde sans procéder à un avenant au présent cahier des charges du traité de concession.

En cas de dépassement du bilan prévisionnel des travaux, celui-ci pourra être acté :

- par échange de courrier, si la variation est inférieure à 15%, et sous réserve de justification de cette évolution par le concédant ;*
- par avenant aux présentes, si la variation est supérieure à 15%.*

En outre, entre 2025 et 2038, 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, au plus tard, lors de la clôture de l'opération. »

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 deux exemplaires originaux,

à Nouméa, le

Pour la SECAL

Pour la province Sud

Pièce jointe : Bilan et plan de trésorerie Février 2020

Projection 2038 DSM - avec renégociations CDC AFD
Hypothèse déblocage mi 2020

DSM 2038 avec Négoc Banques	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Total
Subventions													2 000
Participations Concédant (hors STEP T2)	500 000	500 000	250 000	100 000	250 000	200 000	200 000			- 1 100 000	- 600 000	- 300 418	5 070 082
Participations échangeur Erudits													387 000
Participations Lotist Dorade													480 000
Participation Fsh Brigitte													333 694
Participation Fsh 7ha													198 824
Participation Medipole													1 429 495
Participation Nebelo													348 884
Participation Csr													71 445
Participation Smtu													285 450
Participation SPANC													66 350
Participation parc des sports et voie STEP													10 000
Participation Archidiocèse													6 847
Participation Panda - Station d'Épuration hors T2										175 000	300 000	58 000	983 000
Participation Ville de Dumbéa - STEP hors T2	145 000	145 000	145 000										1 051 690
Charges Foncières Aidé Secteur 1													331 813
Charges Foncières Libre Secteur 1													2 676 267
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 1													742 522
Charges Foncières Aidé Secteur 2													540 825
Charges Foncières Libre Secteur 2 & Panda	200 000	84 245											3 591 081
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 2													166 149
Charges Foncières Aidé Secteur 3													354 860
Charges Foncières Libre Secteur 3	26 107												4 021 771
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 3													573 270
Charges Foncières Aidé Secteur 4													-
Charges Foncières Libre Secteur 4						318 200	318 200	354 400	354 400	354 000	372 800	200 001	2 272 001
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 4													-
Charges Foncières Aidé Secteur 5													-
Charges Foncières Libre Secteur 5	850 000	800 000	850 000	800 000	850 000	800 000	850 000	800 000	850 000	800 000	300 000	156 153	16 010 028
Charges Foncières Accession Aidée Secteur 5													-
Charges Foncières Commerces													217 300
Participation Smtu Voie Sud													175 750
Produits Divers													382 568
Produits Financiers													22 401
Rétrocession Défiscalisation													-
Indemnités Forfaitaires Conventionnelles													6 703
Cautions													6 654
Recettes DSM	1 721 107	1 529 245	1 245 000	900 000	1 100 000	1 318 200	1 368 200	1 154 400	1 204 400	229 000	372 800	113 736	42 922 726
dont CA commercialisation	1 076 107	884 245	850 000	800 000	850 000	1 118 200	1 168 200	1 154 400	1 204 400	1 154 000	672 800	356 154	31 603 888
Géomètre						-1 500	-1 500	-1 000	-500	-147			- 89 821
Urbaniste													- 135 915
Divers Préliminaire													- 120 610
Acquisitions Foncières													- 4 372 966
Frais sur Acquisitions													- 46 727
Tirages et Publicités													- 37
Communication		-2 500		-2 500		-2 500		-2 500			-697		- 177 906
Maîtrise d'Oeuvre Infra	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-4 838				- 1 048 074
Travaux d'infrastructure													-
Secteur 1													- 2 518 325
Secteur 2													- 1 820 857
Secteur 3													- 3 049 612
Secteur 4				0	-119 030	-178 545	-178 545	-67 096					- 596 221
Secteur 5	-409 161	-271 329	-164 305	-172 204									- 5 203 938
Echangeurs													- 2 258 727
Medipole													- 75 000
Déplacement Ligne HT													- 942 685
Voie Sud		-153 607											- 2 504 693
Aménagement Espaces Publics													- 196 018
Environnement													- 91 501
Divers Travaux Infrastructure													- 886 752
Travaux VRD sur Panda													- 776 912
Divers Travaux Aménagement Public													- 41 694
Equipements Publics (Hors Gs1 à 5)		-206 201											- 1 103 590
Rémunération Secal Opérateur	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000	-22 000	-20 000	-20 000	-20 000	-59 678	- 1 808 522
Rémunération Secal Commercialisateur	-30 989	-28 495	-28 050	-27 400	-28 050	-31 537	-32 187	-32 007	-32 657	-32 002	-25 746	-21 630	- 916 676
Frais Financiers Court Terme	-2 333	-7 184	-1 332	-2 499	-5 492	-5 229	-3 719	-3 731	0	0	0	0	- 453 443
Intérêts Emprunts CDC T1													- 71 472
Intérêts Emprunts CDC T2													- 82 305
Intérêts Emprunts CDC T3													- 30 178
Intérêts Emprunt CDC 1177859 + Caution	-43 745	-39 923	-36 101	-32 278	-28 456	-24 633	-20 811	-16 989	-13 166	0	0	0	- 1 099 572
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°2 (SGCB 2102)													- 216 524
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°1 (BNP)													- 175 050
Intérêts Emprunt Groupe Scolaire n°3 (SGCB 2106)													- 115 116
Intérêts emprunt GS 5	-11 565	-8 809	-5 964	-3 029									- 129 035
Intérêts Emprunt AFD 170201	-28 543	-25 357	-22 069	-18 675	-15 172	-11 557	-7 826	-3 975					- 1 117 936
Intérêts Emprunt AFD 180901	-32 667	-29 146	-25 476	-21 654	-17 671	-13 521	-9 198	-4 693					- 937 534
Intérêts Emprunt AFD 2015 - 198401X	-11 398	-5 747											- 381 159
Intérêts emprunt CDC 5141766 + Caution	-38 060	-38 060	-38 060	-38 060	-38 060	-31 832	-25 604	-19 376	-13 148	0	0	0	- 671 193
Frais Divers													- 70 327
Commissions Agences Immobilières													- 29 000
Fonctionnement Ouvrages Achevés													- 131 145
Dépenses DSM hors équipements	-668 462	-876 358	-381 357	-378 300	-298 430	-345 855	-323 889	-177 866	-83 956	-52 002	-46 444	-81 308	- 36 494 769
Dépenses 2101 - PREMIER GROUPE SCOLAIRE DSM													- 591 983
Dépenses 2102 - DEUXIEME GROUPE SCOLAIRE DSM													- 664 773
Dépenses 2103 - STEP DE DUMBEEA SUR MER (hors T2)										-156 000	-340 000	-124 802	- 3 714 130
Dépenses 2104 - LOCAUX DE LA SECAL SUR DSM													- 18 924
Dépenses 2105 - GROUPE SCOLAIRE PROVISOIRE DSM													- 89 113
Dépenses 2106 - TROISIEME GROUPE SCOLAIRE DSM													- 657 036
Dépenses 2108 - CINQUIEME GROUPE SCOLAIRE DSM													- 692 000
Dépenses DSM	-668 462	-876 358	-381 357	-378 300	-298 430	-345 855	-323 889	-177 866	-83 956	-208 002	-386 444	-206 110	- 42 922 726
Total hors rémunération	-587 472	-797 863	-303 307	-300 900	-230 380	-274 319	-251 702	-123 859	-31 299	-156 000	-340 697	-124 802	- 40 197 529
Flux annuels de trésorerie - Exploitation	1 052 645	652 887	863 643	521 700	801 570	972 345	1 044 311	976 534	1 120 444	20 998	-13 643	-92 374	0
Trésorerie cumulée - Exploitation	-6 868 415	-6 215 527	-5 351 885	-4 830 185	-4 028 615	-3 056 270	-2 011 959	-1 035 426	85 018	106 016	92 374	0	0
Emprunt Bnp Gs1													-
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°2													-
Emprunt Sgcb Groupe Scolaire n°3													-
Emprunt GS 5	-86 125	-88 881	-91 725	-94 660									- 0
Emprunt CDC 1177859	-283 142	-283 142	-283 142	-283 142	-283 142	-283 142	-283 142	-283 142	-283 142	0	0	0	-
Emprunt CDC 5141766	0	0	0	0	-461 337	-461 337	-461 337	-461 337	-461 337	0	0	0	-
Emprunt AFD 170201	-99 252	-102 438	-105 726	-109 120	-112 623	-116 238	-119 969	-123 820					- 0
Emprunt AFD 180901	-84 598	-88 120	-91 789	-95 612	-99 594	-103 744	-108 067	-112 572					- 0
Emprunt AFD 2015 - 198401X	-334 399	-340 050											-
Comptes sur ventes													-
Flux de financement annuels	-887 515	-902 630	-572 382	-582 533	-956 696	-964 461	-972 515	-980 871	-744 479	0	0	0	0
Financement cumulé	6 676 567	5 773 937	5 201 556	4 619 022	3 662 326	2 697 865	1 725 350	744 479	0	0	0	0	0
Besoin de financement résiduel cumulé	-191 846	-441 589	-150 328	-211 162	-366 288	-358 404	-286 608	-290 946	85 019	106 017	92 374	0	0
STEP T2	2 027	2 028											
subvention VDD													
participation Panda / PS achat STEP T2													
études et travaux													
Besoin de financement résiduel cumulé	0	0											