

**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DU 07 NOVEMBRE 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le jeudi sept novembre à dix heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Eddie LECOURIEUX, Maire.

Date de la convocation : jeudi 31 octobre 2024

Etaient présents :

M.	LECOURIEUX	Eddie	<b>Maire</b>	Mme	COURTOT	Chantal	Conseillère municipale
Mme	SANMOHAMAT	Rusmaeni	<b>2<sup>ème</sup> adjoint</b>	M.	ALGAYRES	Pierre-Louis	Conseiller municipal
M.	PELAGE	Maurice	<b>3<sup>ème</sup> adjoint</b>	Mme	TU	Marie-Thérèse	Conseillère municipale
Mme	RIVIERE	Elizabeth	<b>4<sup>ème</sup> adjoint</b>	M.	TARAIHAU	Georges	Conseiller municipal
M.	BERTHELOT	Olivier	<b>5<sup>ème</sup> adjoint</b>	M.	GOYON	Mathieu	Conseiller municipal
Mme	WEDE	Sabrina	<b>6<sup>ème</sup> adjoint</b>	M.	N'GUELA	Carl	Conseiller municipal
M.	BAUDRY	Michel	<b>7<sup>ème</sup> adjoint</b>	Mme	MOREAU	Laure	Conseillère municipale
M.	PAAGALUA	Lionel	<b>9<sup>ème</sup> adjoint</b>	Mme	JULIÉ	Nina	Conseillère municipale
Mme	FERRALI	Elodie	<b>10<sup>ème</sup> adjoint</b>	M.	SAO	Petelo	Conseiller municipal

Représentés :

M. Jean-Jacques AFCHAIN (procuration donnée à M. Eddie LECOURIEUX)  
 Mme Valérie BOLO (procuration donnée à M. Maurice PELAGE)  
 M. Paul AUSU (procuration donnée à M. Lionel PAAGALUA)  
 Mme Nadine JALABERT (procuration donnée à Mme Rusmaeni SANMOHAMAT)  
 Mme Fémia MOTUHI (procuration donnée à Mme Elodie FERRALI)  
 Mme Sandrine WANTAR-TASIPAN (procuration donnée à M. Pierre-Louis ALGAYRES)  
 Mme Vaea FROGIER (procuration donnée à Mme Marie-Thérèse TU)  
 M. Lolesio MAUVAKA (procuration donnée à M. Georges TARAIHAU)  
 M. Raphael TOFILI (procuration donnée à M. Michel BAUDRY)  
 Mme Catherine KRIVOBOK (procuration donnée à M. Mathieu GOYON)

Excusés :

Mme Ivy POIA  
 M. Mickael LELONG  
 M. Frédéric PARENT  
 Mme Emiliana TOUTIKIAN-BLONDEEL

Absents :

Mme Marguerite FILIMOHAAU  
 M. Romuald PIDJOT  
 M. Jean-Irénée BOANO

**formant la majorité des membres en exercice.**

\* \* \* \*

Conseillers en exercice	:	35
Conseillers présents	:	18
Nombre de votants	:	28

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 10h00.

M. Olivier BERTHELOT est désigné secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 38 /24/XI

APPROUVANT LE RAPPORT ECRIT RELATIF A LA  
SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE TINA, POUR L'EXERCICE 2023

**Le Conseil municipal de la Ville du Mont Dore, réuni en sa séance du 07 novembre 2024,**

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu le code des communes de Nouvelle-Calédonie,

Vu l'ordonnance n°2009-1530 du 10 décembre 2009 modifiant l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales relatif aux sociétés d'économie mixte locales,

Vu les comptes et rapport de la SEM Tina arrêtés par le conseil d'administration,

Vu la note explicative de synthèse n° 42/2024 du 31 octobre 2024,

Sur proposition de la commission municipale chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 17 octobre 2024, et après en avoir délibéré,

**DECIDE :**

Article 1 : Est approuvé le rapport écrit relatif à la société anonyme d'économie mixte de Tina, pour l'exercice 2023.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de la Nouvelle-Calédonie dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera inscrite au registre de la Ville, transmise au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud et publiée sous format électronique.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 07 NOVEMBRE 2024

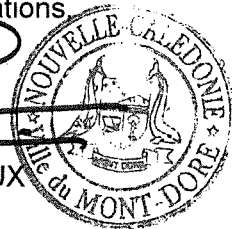
Pour extrait conforme  
au registre des délibérations

Le Maire,

  
Eddie LECOURIEUX

Le secrétaire de séance,

  
Olivier BERTHELOT



## Présentation de l'Activité

L'activité principale exercée par la société est la gestion d'un parcours de golf.

## Principes Comptables

Les règles générales appliquées pour l'établissement et la présentation des comptes annuels résultent des dispositions du plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Indépendance des exercices ;
- Permanence des méthodes comptables par rapport à l'exercice précédent.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

## Faits caractéristiques de l'année :

Le 7 juillet 2023, la SEM DE TINA a reçu une avance en compte courant d'associés de la Province Sud de 170.000.000 F.CFP visant à financer la construction du nouveau club house ainsi que le restaurant de Tina, et à réaliser des travaux de transformation et de réhabilitation des locaux actuels. Cette avance est considérée comme un prêt non productif d'intérêts consenti par la Province Sud à la SEM DE TINA.

La Province Sud s'engage à maintenir cette avance en compte courant d'associés pour une durée maximale de 3 ans. Cette durée pourra éventuellement être renouvelée une fois sur demande expresse de la SEM DE TINA.

Les travaux ont commencé en août 2023.

## Evènements post-clôture :

« Au 31 décembre 2023, les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. Mais de graves émeutes ont débuté le 13 mai 2024. Compte tenu du caractère récent de cette situation et de l'absence de précision des mesures annoncées par les pouvoirs publics pour aider les entreprises ainsi que des aléas liés à une éventuelle prise en charge par les assurances, l'entité n'est pas en capacité d'apprécier l'impact chiffré éventuel de ces émeutes. A la date d'arrêté des comptes, la direction de l'entité a / n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, même si cette poursuite d'activité s'effectuera dans un contexte inévitablement très dégradé. »

## NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE AU CONSEIL MUNICIPAL

**OBJET :** Approbation des rapports écrits relatifs aux Sociétés d'Economie Mixte.

**P.J. :** - 4 rapports de gestion ou d'activités ;  
- 4 projets de délibération.

L'article 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (qui a été étendu aux communes de Nouvelle-Calédonie par l'article 8-1 de la loi n°99-210 du 19 mars 1999) dispose dans son 14<sup>ème</sup> alinéa que les organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires se prononcent sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de la société d'économie mixte (SEM).

A la clôture de l'exercice 2023, la ville du Mont-Dore détient des participations dans les sociétés suivantes :

Entité	Capital social en MF	Capital social détenu par la ville du Mont-Dore		Représentants de la ville du Mont-Dore au CA
		en MF	en %	
1 - Mont-Dore Environnement	117,75	97,55	82,85%	COURTOT Chantal, RIVIERE Elisabeth JULIE Nina, FERRALI Elodie.
2 - SECAL (Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie)	565,00	21,47	3,80%	SANMOHAMAT Rusmaeni
3 - SEM de Tina	340,378	2,06	0,60%	AFCHAIN Jean-Jacques

À noter que la ville du Mont-Dore a cédé, au cours de l'exercice 2023, les participations qu'elle détenait dans la SEM Sud Habitat (anciennement SEM AGGLO) pour un montant de 14 500 000 F. Toutefois, il est proposé, lors de cette séance, de présenter une analyse de l'activité de la société pour l'exercice 2023.

Les quatre tableaux suivants présentent une synthèse de l'activité et des ratios financiers des quatre sociétés d'économie mixte précitées.

Entité	Secteur d'activité	Présidence du CA	Direction générale	Faits marquants de la société / de l'activité 2023
<b>1 - Mont-Dore Environnement</b>	Collecte, traitement et transport des déchets.	COURTOT Chantal	MU CHEE CHUEN Yasmine	<p>Total traité : 1 361 tonnes, soit une baisse de 53 tonnes par rapport à 2022. Cette évolution s'explique par une diminution des traitements de déchets du QAV (-201 tonnes) et des déchets en provenance des entreprises (-54 tonnes). En revanche, une hausse est enregistrée sur les volumes de déchets issus de la collecte en porte-à-porte (+202 tonnes).</p> <p>Taux de refus : Il représente 31 % du total des entrants, soit l'équivalent de 426 tonnes de déchets.</p> <p>Production de balles en 2023 : 2 993 balles ont été produites, soit l'équivalent de 804 tonnes. Cette production est en baisse par rapport à 2022 (3 869 balles pour 942 tonnes).</p> <p>Export des déchets pour valorisation : 725 tonnes (contre 837 tonnes en 2022). Parmi ces déchets, 23 tonnes ont été valorisées sur le territoire.</p> <p>La SAEML Mont-Dore Environnement et la CSP sont actuellement en discussions concernant leurs obligations commerciales, notamment après le refus par la CSP de la nouvelle tarification proposée par la SAEML en août 2023. Mont-Dore Environnement a également demandé une reconsidération de la prise en charge des déchets refusés et a commandé une étude juridique pour évaluer la pertinence de cette charge financière.</p> <p>En 2022, Mont-Dore Environnement a soumis des demandes de modification à la Province Sud concernant les règles qui lui sont imposées. Ces modifications ont été validées en 2023 et actées par arrêté en début 2024, incluant notamment l'autorisation de stockage des balles en des lieux adaptés en fonction de leur vulnérabilité, ainsi que l'espacement des mesures de bruit désormais exigées tous les 5 ans, au lieu de tous les 2 ans.</p>
<b>2 - SECAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement de zones urbaines, industrielles, d'activités économiques, commerciales ou touristiques ;</li> <li>• Opérations de construction immobilières ou patrimoniales portant sur des immeubles d'habitation, d'activités ou de commerce ;</li> <li>• Réalisation d'équipements collectifs ;</li> <li>• Opérations de réhabilitation de patrimoine existant.</li> </ul>	Vaimu'a MULIAVA	ARCHAMBAULT Christophe	<p>L'année 2023 a été marquée par la poursuite des objectifs de repositionnement stratégique de la SECAL, centrés autour de trois domaines d'activités : l'aménagement du territoire, la construction et la rénovation d'infrastructures, ainsi que l'appui aux politiques publiques. Pour cela, la SECAL a entrepris de renforcer sa relation client, d'intensifier ses activités régionales et de consolider ses relations avec les élus, en particulier sur des projets à fort enjeu stratégique.</p> <p>Sur l'exercice la SECAL a ainsi relancé des travaux sur les concessions de Panda et Dumbéa sur Mer, ainsi que par l'accélération de certaines opérations, telles que la rénovation du MUZ (215 MF) et la réalisation d'un ISDND dans le Nord (837 MF). Des projets qui ont contribué à l'amélioration du chiffre d'opération de 2,3MdF représentant une hausse de 61% par rapport à 2022.</p> <p>La SEM a dépassé son objectif annuel de signatures, atteignant 352 MF pour 45 contrats, principalement soutenus par les actionnaires (280 MF pour 30 sollicitations). Les projets majeurs incluent la fin des travaux sur le musée de la Nouvelle-Calédonie (34 MF) et la création du Pôle Maritime (14 MF).</p> <p>Enfin, la SECAL a poursuivi son accompagnement des collectivités locales sur des enjeux majeurs, notamment la transition écologique, la gestion de la ressource en eau, et l'adaptation au changement climatique. Ces initiatives ont confirmé son rôle en tant qu'acteur clé dans le développement durable du territoire.</p>

<p><b>3 - SEM SUD HABITAT (anciennement SEM AGGLO)</b></p>	<p>Construction, promotion et gestion de logements locatifs sociaux.</p>	<p>MALFAR-PAUGA Muriel</p>	<p>Maud PEIRANO</p>	<p>En 2023, la SEM Agglo a changé de nom pour mieux refléter ses domaines d'intervention et a été recapitalisée à hauteur de 1 MdF, avec 500 MF apportés par la province Sud et 500 MF par la Banque des Territoires. Cette opération a été l'occasion pour la commune du Mont-Dore de sortir du capital de la SEM, marquant une évolution dans la gouvernance de l'entreprise.</p> <p>La SEM SUD HABITAT a livré 157 nouveaux logements répartis entre Dumbéa, Nouméa et Païta, en plus de 5 logements réhabilités, portant le total à 162 nouveaux logements pour l'année. Le parc locatif total de la SEM atteint ainsi 2302 logements à fin décembre 2023. Deux projets importants sont en cours : l'opération L'ERIDAN, avec 42 logements en chantier pour une livraison prévue en 2025, et l'opération HANAE, débutée en 2022 avec 46 logements, également prévue pour 2025.</p> <p>Par ailleurs, le taux de vacance a augmenté à 6,9 % contre 5,5 % en 2022, ce qui a entraîné un manque à gagner de 114 MF. Cette hausse est en partie due à la situation économique difficile, avec 34 % des départs liés à des raisons économiques. Les nouveaux logements livrés en 2023 ont également impacté le taux de vacance, chaque commercialisation prenant entre un et deux mois.</p> <p>Le programme "Habitat tranquille – HABILE", lancé par la province Sud en 2022, a continué en 2023 avec des subventions de 151,3 MF. Ce projet vise à revitaliser plusieurs résidences (ARAWA, ORONA, ARUE, TAKUTEA) à travers des travaux de sécurisation, de réfection de clôtures et d'installation de systèmes de contrôle d'accès, avec des travaux qui s'étendront jusqu'en 2025.</p> <p>La SEM a également poursuivi son programme de gros entretien sur le reste de son parc immobilier représentant un investissement d'un montant de 228 MF.</p> <p>Enfin, la gestion des aides à l'habitat individuel via la CAPHI, renouvelée pour quatre ans en 2023, a connu une baisse de la demande pour les aides à l'accession (AFAPS, -50 %) à cause de l'inflation et de la hausse des taux d'intérêt, tandis que la demande pour l'aide à la rénovation (APRAH) a augmenté de 19 %. Le dispositif LAPS reste faible, principalement en raison des difficultés liées aux constructions en terres coutumières.</p>
<p><b>4 - SEM de Tina</b></p>	<p>Gestion d'un parcours de golf.</p>	<p>BURTET Jean-Daniel</p>	<p>RICAUD Dominique</p>	<p>Le 7 juillet 2023, la SEM DE TINA a reçu une avance en compte courant d'associés de la Province Sud de 170 MF visant à financer la construction du nouveau club house ainsi que le restaurant de Tina, et à réaliser des travaux de transformation et de réhabilitation des locaux actuels.</p> <p>Les travaux ont commencé en août 2023.</p>

Entité	Faits marquants de la situation financière 2023 et perspective 2024	Chiffre d'affaires	Résultat net	CAF	Charges de personnel		Endettement		Capitaux propres
					Poids	Nb pers.	Encours	Garanti par la ville	
<b>1- Mont-Dore Environnement</b>	<p>- La situation de la société se dégrade en 2023 avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une baisse du chiffre d'affaires de 56 MF par rapport à 2022 soit -24,1%.</li> <li>• Résultat d'exploitation est déficitaire de 8 380 198 F.</li> <li>• Le résultat net est de – 13 864 179 F.</li> <li>• Aucun dividende n'a pu être versé</li> <li>• Les capitaux propres sont reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.</li> </ul> <p>La SEM Mont-Dore Environnement disposait d'un contrat de sous-délégation avec la CSP pour traiter les déchets valorisables de la Ville du Mont-Dore, mais cet accord a été dénoncé par la CSP en septembre 2020, entraînant l'arrêt des approvisionnements à partir d'octobre 2021. Malgré cela, les approvisionnements ont continué en quantités réduites, créant une incertitude qui freine, encore en 2023, les investissements et le développement à long terme de la SEM.</p> <p>Pour 2024, la SEM souhaite justement faire les investissements nécessaires à la pérennisation de ses outils notamment par l'acquisition de pièce détachées destinées à l'entretien de ses automates. L'une de ses priorités portera sur la montée en compétences de ses agents grâce à des formation et elle sera également amenée à s'adapter aux offres de valorisation que propose le marché local.</p>	177 MF	-13 MF	39 MF	49,7%	21	59,4 MF	34,850 MF	71,794 MF
<b>2- SECAL</b>	<p>En 2023, le chiffre d'affaires économique de la SECAL a augmenté de 20 MF pour atteindre 494 MF, poursuivant sa croissance pour la troisième année consécutive.</p> <p>La progression est due principalement à la hausse des rémunérations des mandats et des conduites d'opérations (+12 %), dont des projets majeurs comme la rénovation du lycée de Wallis et Futuna et la salle omnisport de Pouembout.</p> <p>Les prestations de services ont cependant reculé à 80 MF en raison de la suspension de certaines missions. Les revenus issus des loyers ont également diminué à la suite de la vente d'un local commercial rémunérateur. Enfin, les concessions ont légèrement baissé, principalement à cause des délais de viabilisation des ZAC de Dumbéa sur Mer et Panda.</p> <p>Le résultat net de la société s'établit ainsi à 46 MF en 2023.</p> <p>La trésorerie de la structure s'élève à 438 MF.</p> <p>En 2024, malgré un contexte économique défavorable, une population en décroissance, une hausse des taux d'intérêt et une inflation encore significative, la SECAL débute l'année 2024 en capitalisant sur les succès de 2023, continuant à enrichir son portefeuille dans ses métiers historiques et thématiques émergentes.</p> <p>La tendance sur le moyen terme restera néanmoins à l'anticipation et la préparation de la société à des périodes plus difficiles ainsi qu'au soutien des collectivités et entreprises.</p>	494 MF	46,045 MF	66 MF	69,9%	38	19 mds F (dont 330 MF pour la concession Centre-ville de Boulari)	40 MF	950 MF

Entité	Faits marquants de la situation financière 2023 et perspective 2024	Chiffre d'affaires	Résultat net	CAF	Charges de personnel		Endettement		Capitaux propres
					Poids	Nb pers.	Encours	Garanti par la ville	
<b>3- SEM SUD HABITAT (anciennement SEM AGGLO)</b>	<p>- Le chiffre d'affaires augmente de 111 MF (soit +6%), s'expliquant par l'augmentation de 5,4% des loyers suite à la mise en location des 84 logements livrés en 2022 et des 157 logements de 2023 (157).</p> <p>- La SEM Sud Habitat dégage en 2023 un déficit comptable de 2,7 MF essentiellement en raison de l'augmentation des taux d'intérêt des emprunts, indexés sur le livret A, atteignant +3% au 1<sup>er</sup> février 2023. Cette hausse a lourdement impacté les charges financières de l'exercice, qui ont augmenté de 85% (+231 MF) par rapport à 2022, alors que le volume des emprunts n'a progressé que de 2%.</p> <p>En 2012, la SEM Sud Habitat a initié un contentieux concernant des malfaçons sur les revêtements de sol de la résidence TAKAROA à Mont-Dore. En 2023, le tribunal a statué en sa faveur, accordant 150 MF d'indemnités, avec un montant supplémentaire de 13 MF à venir. Ces 150 MF ont été enregistrés en produit exceptionnel pour couvrir les dépenses déjà engagées et à venir pour la réfection des sols carrelés des 90 logements concernés. Parallèlement, la SEM a constitué une dotation exceptionnelle de 50 MF pour les risques et charges liés à ces travaux, qui sera progressivement reprise en fonction de l'avancement des travaux.</p> <p>Étant donné que la Ville n'est plus actionnaire de la société, celle-ci ne sera pas tenue de présenter ses comptes 2024 lors de la prochaine séance des SEM en 2025.</p>	1 986 MF	- 2,715 MF	10,9 MF	19%	56	20,8 mds F	-	17,2 mds F
<b>4- SEM de Tina</b>	<p>Le chiffre d'affaires est en augmentation de 9,4 MF soit une évolution de + 5,58%.</p> <p>Les charges d'exploitation sont légèrement supérieures de 1,4 MF aux produits d'exploitation, une situation plus satisfaisant qu'en 2022 où le déficit d'exploitation était de 10 MF.</p> <p>Le résultat positif vient reconstituer des capitaux propres au plus proche de la valeur du capital social.</p> <p>Au 31 décembre 2023, les états financiers ont été établis sur la base du principe de continuité d'exploitation. Cependant, les émeutes de mai 2024 introduisent une grande incertitude. La direction considère que l'activité pourra se poursuivre malgré un contexte très dégradé, bien que l'impact financier des événements reste encore à évaluer.</p>	178,679 MF	+12,168 MF	20,5 MF	31,4 %	16	18,4 MF	-	340 MF



Les rapports de gestion ou d'activités des sociétés sont joints au présent rapport de présentation.

Il est ainsi proposé au conseil municipal d'approuver le rapport écrit relatif à ces sociétés pour l'exercice 2023.

**Observations de la commission chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 17 octobre 2024 :**

*Pour répondre aux interrogations de Mme JULIÉ concernant la SECAL et la SAEML Mont-Dore Environnement, MM. AFCHAIN et BOEWA-MI indiquent que :*

- *Pour la SECAL, la Ville est actuellement garante à hauteur de 40 M F CFP au titre de la concession pour l'aménagement du centre-ville de Boulari.*
- *La Ville est actuellement garante à hauteur de 34,850 M FCFP auprès de la SAEML Mont-Dore Environnement.*
- *Si la situation se complique pour la SAEML Mont-Dore Environnement et qu'elle est mise en sauvegarde, la collectivité pourra être appelée à participer au remboursement de la dette.*
- *La vente des parts de la Ville au sein de la SAEML Mont-Dore Environnement est toujours d'actualité.*

**Les projets de délibération reçoivent un AVIS FAVORABLE de la commission, à l'unanimité des membres présents.**

Tel est l'objet des quatre projets de délibération ci-joints, que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Mont-Dore, le 31 OCT. 2024

Le Maire,

  
Eddie LECOURIEUX

