



**ASSEMBLÉE DE PROVINCE**

**BUREAU**

**N° 971-2007/BAPS**

**AMPLIATIONS**

COM DEL	1
Bureau du courrier	1
Trésorier	2
SAPS	1
TRESORIER	1
DAFI	1
Mairie Dumbéa	1
SECAL	1
JONC	1

**DÉLIBÉRATION**

**Portant approbation du traité de concession relatif à la reprise et à l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté « Dumbéa sur mer »**

**LE BUREAU DE L'ASSEMBLÉE DE LA PROVINCE SUD,**

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

Vu la délibération n° 57-2006/APS du 21 décembre 2006 relative au budget de la province Sud pour l'exercice 2007 ;

Vu la délibération n° 52-2007/APS du 23 août 2007 portant décision modificative n° 1, budget supplémentaire de la province Sud pour l'exercice 2007 ;

Vu la délibération n° 53-2007/APS du 14 novembre 2007 portant décision modificative n° 2 pour l'exercice 2007 ;

Vu la décision de la commission d'appel d'offres en date du 21 novembre 2007

**A ADOPTÉ EN SA SÉANCE PUBLIQUE DU 30 NOVEMBRE 2007, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :**

**Modifiée par :**

- Avenant n° 1 du 4 février 2009 (Modification du cahier des charges)
- Avenant n° 2 du 9 décembre 2009 (Modification du cahier des charges)
- Délibération n° 42-2010/APS du 14 octobre 2010 - Avenant n° 3 du 4 novembre 2010 (Modification du traité de concession et du cahier des charges)
- Délibération n° 762-2012/BAPS du 3 décembre 2012 – Avenant n° 4 du 7 décembre 2012 (Modification du cahier des charges)
  - Délibération n° 12-2016/APS du 4 mai 2016 - Avenant n° 5 du 25 juin 2016 (Modification du traité de concession et du cahier des charges)
- Délibération n° 463-2019/BAPS/DFA du 7 mai 2019 – Avenant n° 6 du 15 octobre 2019 (Modification du cahier des charges)
- Délibération n° 869-2019/BAPS/DFA du 12 novembre 2019 – Avenant n° 7 du 26 novembre 2019 (Modification du cahier des charges ci-dessous)
  - Délibération n° 18-2020/APS du 7 mai 2020 – Avenant n° 8 (Modification du traité de concession et du cahier des charges ci-dessous)
- Délibération n° 571-2022/BAPS/DAEM du 2 août 2022 – Avenant n° 9 (Modification du cahier des charges)
- Délibération n° 31-2024/APS du 15 juillet 2024 – Avenant n° 10 (Modification du traité de concession et du cahier des charges ci-dessous)

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le traité de concession relatif à la reprise et à l'achèvement de la Z.A.C de Dumbéa sur Mer, attribué à la SECAL, et comprenant un bilan prévisionnel de l'opération est équilibré d'environ 30 milliards de Francs, est approuvé.

**ARTICLE 2** : Le président de l'assemblée de la province Sud est habilité à signer le traité de concession visé à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus.

**ARTICLE 3** : La présente délibération sera transmise à M. le Commissaire Délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de Nouvelle-Calédonie.

*NB : Conformément à l'article R421-1 du code de justice administrative, vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la réception de ce courrier, pour contester cette décision devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

# TRAITE DE CONCESSION

## Modifié par :

- Délibération n° 42-2010/APS du 14 octobre 2010 - Avenant n° 3 du 4 novembre 2010
- Délibération n° 12-2016/APS du 4 mai 2016 - Avenant n° 5 du 25 juin 2016
  - Délibération n° 18-2020/APS du 7 mai 2020 - Avenant n° 8
  - **Délibération n° 31-2024/APS du 15 juillet 2024 – Avenant n° 10**

## Entre les soussignés :

**La province Sud**, représentée par son Président dûment habilité à cet effet 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 »,

D'autre part,

## Il a été convenu ce qui suit :

### ARTICLE A

Dans les conditions déterminées par le présent traité de concession et le cahier des charges ci-annexé, la province Sud concède au titulaire du présent traité de concession, qui l'accepte, la reprise et l'achèvement de la zone d'aménagement concerté de "Dumbéa-sur-mer" sur la commune de Dumbéa ainsi que délimitée au plan ci-annexé.

Ce traité reprend les droits et obligations liées au traité de concession du 9 juin 2006, en particulier l'exécution de la totalité des contrats liant le précédent concessionnaire aux tiers.

Ce traité se substitue sans indemnité au traité de concession du 9 juin 2006.

### ARTICLE B

Le concessionnaire s'engage à exécuter les missions qui font l'objet du présent traité, en conformité avec les dispositions du cahier des charges ci-annexé.

### ARTICLE C

La province Sud s'engage à garantir, dans les conditions déterminées par le cahier des charges ci-annexé et conformément aux textes en vigueur, si la demande en est faite par les organismes prêteurs, le service des intérêts et le remboursement des emprunts que le concessionnaire pourra contracter pour les études et la réalisation des opérations et à inscrire, en conséquence, à son budget les ressources correspondantes.

Elle s'engage également à mettre à la disposition du concessionnaire le produit des emprunts qu'il aurait contractés pour les études et la réalisation de l'opération le concessionnaire ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

#### **ARTICLE D**

Les rémunérations du concessionnaire pour sa mission sont fixées à l'article 29 du cahier des charges.

#### **ARTICLE E**

L'opération de concession est réalisée sous le contrôle de la province Sud et à ses risques financiers. En conséquence, à l'expiration de la concession (l'opération étant ou non achevée) la Collectivité bénéficiera du solde positif ou prendra en charge le solde négatif résultant des comptes de l'opération, dans les conditions précisées au cahier des charges ci-annexé.

#### **ARTICLE F**

Le présent traité de concession ainsi que le cahier des charges ci-annexé sont rendus exécutoires dès leur notification par la province Sud au titulaire du présent traité de concession, qui interviendra après la transmission dudit traité au représentant de l'État.

#### **ARTICLE G**

*Remplacé par avenant n° 3 du 04/11/2010, art.2*

*Remplacé par avenant n° 5 du 25/06/2016, art.1*

*Remplacé par avenant n° 8, art. 1*

*Remplacé par avenant n° 10, art. 1*

**Le terme de la concession est fixé au 31 décembre 2042.**

**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 H**

Pour l'exécution du présent traité, la province Sud désigne son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la Collectivité sur les avant-projets et projets d'exécution, pour approuver le choix des cocontractants du concessionnaire, pour donner son accord sur les attributions des terrains, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrage. La province Sud pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

# CAHIER DES CHARGES DU TRAITE DE CONCESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE DUMBEA SUR MER

## Modifié par :

- Avenant n° 1 du 4 février 2009
- Avenant n° 2 du 9 décembre 2009
- Délibération n° 42-2010/APS du 14 octobre 2010 - Avenant n° 3 du 4 novembre 2010
- Délibération n° 762-2012/BAPS/DFA du 3 décembre 2012 – Avenant n° 4 du 7 décembre 2012
  - Délibération n° 12-2016/APS du 4 mai 2016 - Avenant n° 5 du 25 juin 2016
- Délibération n° 463-2019/BAPS/DFA du 7 mai 2019 – Avenant n° 6 du 15 octobre 2019
- Délibération n° 869-2019/BAPS/DFA du 12 novembre 2019 – Avenant n° 7 du 26 novembre 2019
  - Délibération n° 18-2020/APS du 7 mai 2020 - Avenant n° 8
  - Délibération n° 571-2022/ARR/DAEM du 2 août 2022 – Avenant n° 9
  - **Délibération n° 31-2024/APS du 15 juillet 2024 – Avenant n° 10**

## PRÉAMBULE

La partie sud de la commune de Dumbéa connaît depuis de nombreuses années un développement urbain extrêmement fort, lié à des disponibilités foncières importantes, une topographie favorable et à une position centrale au carrefour des trois communes les plus peuplées du territoire (Dumbéa, Mont-Dore et Nouméa).

En 2002, des promoteurs se sont portés acquéreurs d'un foncier d'une emprise 350 hectares environ et ont établi, conformément au Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la commune, les premières esquisses d'un schéma d'organisation d'ensemble qui prévoyaient alors la création d'un quartier de 4000 logements.

Conscientes des enjeux en matière d'urbanisme et soucieuses de préserver l'intérêt général, la commune et la province Sud ont sollicité les promoteurs pour la mise au point d'un schéma d'aménagement répondant à leurs préoccupations d'intérêt général. Toutefois, le projet final présenté ne répondait pas aux attentes de la collectivité et les négociations n'ont pu aboutir. Aussi, face à cette impasse, et compte tenu de :

- l'importance du projet (plus de 20 000 habitants à terme),
- la volonté d'une mixité sociale,
- le souhait d'une répartition équilibrée des types de logements,
- la nécessaire livraison conjointe des équipements publics en accompagnement des logements,

La Commune a décidé, en décembre 2004, de rejeter ce schéma en vue d'engager l'aménagement de ce secteur sous maîtrise publique.

La Commune a ainsi conduit les premières "études amont" en vue d'une future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les enjeux urbanistiques, techniques et financiers dépassant le seul niveau communal, la province Sud a décidé de prendre l'initiative de cette opération.

La volonté d'aménagement du secteur de « Dumbéa-sur-mer » répond à plusieurs objectifs :

- créer des logements sociaux tout en organisant un nouveau quartier équilibré,
- développer la mixité urbaine et sociale,
- accueillir le pôle hospitalier territorial,
- favoriser la préservation de l'environnement naturel,
- relier le nouveau quartier à son environnement urbain proche,
- maîtriser une "façade" sur la mer.

Sur ces bases, la province Sud décide de confier à un établissement public ou une société d'économie mixte les études et la réalisation de la ZAC « Dumbéa-sur-mer », sous la forme d'une concession d'aménagement.

Le présent cahier des charges est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties au cours de l'exécution du traité de concession et notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera sa mission, sous le contrôle du concédant.

## **TITRE 1 - MODALITÉS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente opération consiste à conduire les études préalables permettant d'aboutir au dossier de réalisation, puis l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses nécessaires à la vie des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Ces travaux sont réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement. Les caractéristiques de l'aménagement de la ZAC "Dumbéa-sur-mer" sont définies par les annexes aux présentes.

### **ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE**

*Modifié par avenant n° 1 du 04/02/2009, art. 2*

*Complété par avenant n° 4 du 07/12/2012, art.1*

*Complété par avenant n° 6 du 15/10/2019, art.5*

*Complété par avenant n° 9, art. 1*

Pour réaliser cet aménagement, le concessionnaire s'engage, pour sa part, à :

**2.1-** Procéder à l'ensemble des études permettant d'aboutir à la définition et à la conception urbanistique du nouveau quartier ainsi qu'à l'établissement du dossier de réalisation.

**2.2-** Acquérir la propriété à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession ; négocier les conventions de participation qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de la SECAL ; gérer les biens acquis ;mettre en état les sols ;démolir les constructions existantes, si nécessaire.

Acquérir selon le cas auprès d'opérateurs du logement social des locaux à destination de commerces ou de services compris dans des opérations de construction que ceux-ci édifient.

Assurer le relogement de la SPANC, moyennant la construction d'un nouveau refuge, sur un terrain mis à disposition par la province Sud, sis à Tindu, Commune de Nouméa.

Il est précisé qu'une partie des terrains situés dans le périmètre de la ZAC (voie sud) sont occupés sans titre à la date des présentes. Le concessionnaire reçoit donc une mission spécifique pour identifier et mettre en œuvre les formules de relogement adaptées à chacune des familles qui habite l'emprise foncière.

Il est précisé qu'une partie des terrains situés dans le périmètre de la ZAC, le secteur « Cap Apogoti », (cf. annexe), est non occupé à la date des présentes. Cependant l'accès à ces terrains est bloqué, et toutes les précédentes tentatives de la SECAL pour y réaliser les travaux programmés ont dû être écourtées pour des raisons de sécurité. Le concessionnaire, reçoit donc une mission spécifique pour sécuriser et clôturer le secteur « Cap Apogoti », pendant la période des travaux de viabilisation estimée à 13 mois à compter de la signature du présent avenant. Cette mission s'achève dès réception des voiries par le concessionnaire.

Au titre de cette mission spécifique, la SECAL sur qui pèse une obligation de moyen, est tenue de prévoir les éléments nécessaires afin de garantir au mieux la sécurité des biens et des personnes intervenant pour la sécurisation du secteur qu'ils soient juridiques ou opérationnels, avec le concours de la force publique le cas échéant.

Les éventuels troubles à l'ordre public seront sous la surveillance des forces de l'ordre, la SECAL ne pourra être tenue responsable en cas de dégradations ou dommages réalisés par des tiers sur l'espace public.

**2.3-** Réaliser les équipements d'infrastructure de la zone, tels qu'ils sont définis au programme joint en annexe n°2, destinés à être remis au concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés. Aménager une voie revêtue entre l'échangeur de Koutio et l'entrée du Parc des Sports de Koutio.

**2.4-** Procéder à toutes les études nécessaires et, notamment, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.

**2.5-** Etablir et tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.

**2.6-** Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs ou locataires potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires.

**2.7-** Construire en vue de sa vente ou de sa remise au concédant ou à la commune de Dumbéa, les immeubles et équipements publics définis au programme et au bilan prévisionnel ainsi que tout bâtiment d'habitation ou autre concourant à l'opération globale faisant l'objet de la concession d'aménagement.

**2.8-** D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération et assurer en tous temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

**2.9-** Le concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet du présent cahier des charges, de tous les droits que les lois et règlements confèrent à la province Sud en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

### **ARTICLE 3 - MISSION DU CONCÉDANT**

Le concédant s'engage, pour sa part, à réaliser ou faire réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructures intérieurs ou extérieurs à la zone autres que ceux mentionnés au programme de l'opération (cf. annexe n°2) et qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

### **ARTICLE 4 - OPÉRATIONS NON PRÉVUES DANS LA PRÉSENTE CONCESSION**

Des travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire, telle qu'elle est définie à l'article 1 ci-dessus, sont ou pourront être confiés au concessionnaire par le concédant par des conventions spécifiques ou par avenant au présent traité de concession.

Le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent cahier des charges mais en rapport avec l'aménagement de la ZAC.

Le financement des opérations particulières décrites aux alinéas 1 et 2 du présent article et la rémunération supplémentaire du concessionnaire y afférente sont exclus du bilan financier de l'opération concédée et feront l'objet d'une comptabilisation distincte.

## **ARTICLE 5 - CHOIX ET RÉMUNÉRATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPÉCIALISTES**

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut en accord avec le concédant faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, publics ou privés, dont le concours, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile.

Le concessionnaire peut également faire appel, en accord avec le concédant, à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières, notamment sur des missions de communication, commercialisation, de gestion des biens acquis.

La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés dans les conditions indiquées ci-dessus est à la charge de l'opération.

## **ARTICLE 6 - ACQUISITIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES**

### **6.1- Modalités d'acquisition**

Dès que le traité de concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

#### **6.1.1- Acquisition amiable**

Lorsqu'ils ne sont pas fixés par la juridiction compétente en matière d'expropriation, les prix des acquisitions ou prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du domaine de la province Sud ainsi que de tous autres services compétents.

Les acquisitions qui seraient nécessaires à la réalisation de la zone et qui seraient effectuées pour des parcelles situées à l'extérieur du périmètre, feraient alors l'objet d'une intégration par voie d'avenant aux présentes.

#### **6.1.2- Droit de préemption**

Dès que le traité de concession est exécutoire, l'aménageur peut exercer le droit de préemption, par délégation du Concédant, à l'intérieur du périmètre de la zone objet du présent contrat et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat, dans les conditions fixées par la délibération n°48 CP du 10 mai 1989 modifiée réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle Calédonie.

#### **6.1.3- Expropriation**

La province Sud s'engage, si le concessionnaire en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.

Le concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.



En tant que de besoin, si l'expropriation est prononcée au nom de la province Sud, celle-ci s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande du concessionnaire, l'expropriation des terrains et immeubles que le concessionnaire ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

Les immeubles expropriés par le concédant sont cédés de gré à gré au concessionnaire. Les cessions s'effectuent alors dans les conditions prévues à la délibération n°48 CP du 10 mai 1989 relative aux Zones d'Aménagement Concerté en Nouvelle Calédonie.

## **6.2- L'information du concédant et rapport spécial sur les modalités de l'exercice de prérogatives de puissance publique.**

Chaque année, le concessionnaire informe la province Sud des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées. Elle tient à disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prise à bail.

En outre, le concessionnaire présente chaque année au Haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie un rapport spécial sur les modalités d'exercice de ses prérogatives de puissance publique. Il adresse copie de ce rapport spécial à la province Sud.

## **6.3- Terrains appartenant à la province Sud**

La province Sud cédera gracieusement au concessionnaire les terrains du domaine privé dont elle est propriétaire.

Ce transfert se fera dans les conditions définies à l'article 2.2. En cas d'occupation sans titre, lesdits terrains pourront être transférés par la province Sud au concessionnaire avant leur libération, mais à la condition que les moyens à œuvre pour les libérer aient été convenus préalablement entre le concédant et le concessionnaire.

## **6.4- Domaine public maritime**

Le domaine public maritime de la province Sud, compris dans le périmètre de la ZAC pourra faire l'objet d'aménagements, dans les conditions prévues par la loi du pays.

## **ARTICLE 7 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS (EMPRISE VOIE SUD)**

*Remplacé par avenant n° 1 du 04/02/2009, art. 3*

*Modifié par avenant n° 6 du 15/10/2019, art. 2*

L'accompagnement au relogement des occupants sans droit ni titre installés dans les secteurs « Voie Sud » et « Squat du Péage » de la ZAC de Dumbéa sur mer fait partie de la mission du concessionnaire.

### **7.1 - Objet et cadre général de la mission**

La collectivité confie à la SECAL, qui accepte, le rôle d'opérateur chargé de coordonner et de mettre en œuvre les formules de relogement adaptées à chacune des familles qui habite l'emprise foncière de la voie sud de la ZAC de Dumbéa sur MER (telle qu'elle est délimitée au plan joint en annexe n° 1). La présente convention est basée sur les hypothèses suivantes :

- 46 familles installées sur le site,
- durée prévisionnelle de 7 mois pour les 13 libérations prioritaires en fonction des travaux et de 24 mois globalement.

## **7.2 - Contenu de la mission**

La SECAL qui a déjà réalisé un premier travail d'enquête auprès de 27 familles sur le terrain est chargée de quatre missions distinctes :

### **7.2.1 - Recensement et enquêtes sociales** Il s'agit :

- de recenser toutes les personnes demeurant sur le site,
- de participer aux réunions préliminaires organisées entre les différents protagonistes de l'opération,
- du travail d'enquête sur le terrain,
- de mettre en forme la compilation, l'analyse et la synthèse des données issues du travail d'enquête sur le terrain.

### **7.2.2 - Définition de la stratégie générale en matière de relogement** Il s'agit :

- de définir, en relation avec la Province Sud et la Ville de Dumbéa, les critères socio-économiques qui seront pris en compte pour classer les dossiers dans les catégories suivantes :
  - social : accession – locatif,
  - très social : accession - locatif – autres,
- d'analyser, au regard de ces critères, les caractéristiques socio-économiques de chaque famille et d'établir une proposition de répartition des familles selon les différentes modalités de relogement.

### **7.2.3 - Mission d'identification des solutions individualisées de relogement**

- recherche des solutions adaptées auprès des organismes compétents,
- approbation des solutions individualisées de relogement,
- la SECAL s'attachera à faire approuver ces solutions par les familles concernées et transmettra ces accords ainsi que les données actualisées aux organismes compétents pour validation par les Commissions d'attribution respectives.

### **7.2.4 - Mission de libération de l'emprise et d'accompagnement** Il s'agit :

- d'informer les familles sur les dates de libération,
- de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour l'assistance au transfert,
- Les familles recevront une aide, sous forme de moyens en matériel et en personnel, pour le déménagement de leurs meubles vers leur nouveau domicile,
- de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour la démolition et l'évacuation des cabanes. Les éléments d'habitation libérée seront détruits et évacués.

La mission de la SECAL n'inclut pas :

- le travail d'actualisation des dossiers qu'il faudrait réaliser, dans l'hypothèse où la durée de l'intervention devait être allongée,
- la prise en considération et l'analyse des revendications foncières de toute nature, connues ou à venir, relatives au périmètre d'intervention,
- le travail de recensement et/ou d'enquête concernant les autres familles occupantes sans titres non compris dans le périmètre d'investigation défini à l'annexe 1.

Pour le secteur 4, les missions du concessionnaire sont définies comme suit :

## **7.3 - Objet et cadre général de la mission**

La collectivité confie à la SECAL, qui accepte, le rôle d'opérateur chargé de coordonner et d'accompagner les solutions de relogement adaptées à chacune des familles qui habitent l'emprise foncière du secteur 4 de la ZAC de Dumbéa sur mer (telle qu'elle est délimitée au plan joint en annexe n° 1).

La présente convention est basée sur les données transmises par la direction provinciale du Logement :

- 120 familles installées sur le site.
- durée prévisionnelle de l'ordre de 5 ans à raison de 25 relogements par an dans le cadre du dispositif provincial du Protocole Unique.

#### **7.4 - Contenu de la mission**

Considérant l'ancienneté et la taille importante du squat, la mission devra s'inscrire dans une logique de gouvernance de projet partenarial en lien étroit avec les parties prenantes du Protocole Unique et l'appui de la province Sud. Les différentes actions ci-dessous seront menées en étroite concertation avec la Direction du Logement de la province Sud.

##### **7.4.1 - Recensement et enquêtes sociales**

Il s'agit :

- de participer à l'organisation des réunions préparatoires au recensement en collaboration avec les parties prenantes,
- de piloter la réalisation d'un recensement de toutes les personnes demeurant sur le site au moyen d'enquêtes sociales,
- de piloter la réalisation d'un diagnostic socio-économique permettant d'établir les différentes gouvernances du squat (économiques, sociales, culturelles...);
- de présenter l'analyse et la synthèse des données issues du travail d'enquête sur le terrain aux parties prenantes.

##### **7.4.2 - Définition de la stratégie générale en matière de relogement**

Il s'agit :

- de définir, en relation avec les parties prenantes (ville de Dumbéa, province Sud...), les critères socio-économiques qui seront pris en compte pour classer les dossiers dans les catégories suivantes :
  - Social : accession - locatif
  - Démuni : accession - locatif - autres
- d'analyser, au regard de ces critères, les caractéristiques socio-économiques de chaque famille et d'établir une proposition de répartition des familles selon les différentes modalités de relogement.
- de participer à une réflexion permettant de créer une offre nouvelle répondant aux problématiques des ménages exclus des dispositifs de relogement existants afin d'anticiper les situations de blocage.

##### **7.4.3 - Mission d'identification des solutions individualisées de relogement**

Il s'agit :

- de constituer les dossiers de demande de logement auprès de la direction du Logement et d'actualiser ces dossiers régulièrement,
- de recueillir auprès des organismes compétents, les propositions de relogement adaptées à chaque famille et de définir les modalités financières correspondantes en fonction de la stratégie générale établie,
- de présenter les solutions individualisées de relogement aux familles concernées afin de recueillir leur approbation,

- de présenter les dossiers pour validation des solutions individualisées de relogement par les commissions d'attribution compétentes.

#### **7.4.4 - Mission de libération de l'emprise et d'accompagnement**

Il s'agit :

- de phaser les relogements des familles en fonction des zones à libérer en priorité,
- d'informer les familles sur les modalités de libération des cabanes,
- de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour l'assistance au déménagement des familles,
- de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour la démolition et l'évacuation des cabanes. Les éléments d'habitation libérés seront détruits et évacués,
- de conduire une action de veille mensuelle sur site pour observer l'évolution du squat (nouvelles cabanes, agrandissements).

Pour l'ensemble des missions ci-dessus, la SECAL pourra s'appuyer sur les organisations coutumières légitimes à Dumbéa sur mer, dès le démarrage de la mission qui lui est confiée, dans ses contacts avec les occupants et jusqu'au stade de la libération effective des emprises occupées.

La mission de la SECAL n'inclut pas le travail de recensement et/ou d'enquête concernant les autres familles occupantes sans titres non compris dans le périmètre d'investigation défini à l'annexe n°2.

## **TITRE 2 - ETUDES PREALABLES ET ETABLISSEMENT DU DOSSIER DE REALISATION**

### **ARTICLE 8 - CONTENU DES ETUDES**

Sur la base des levés topographiques connus ou à compléter, de la reconnaissance géotechnique exécutée ou à compléter, des éléments du plan d'urbanisme directeur en vigueur afférents à cette zone, des contraintes éventuelles connues (cessionnaires en énergie, en eau ...), les études ont pour but de valider techniquement et financièrement les options permettant d'arrêter le programme définitif de l'opération.

Elles concernent :

- la mise au point du programme définitif et la conception urbanistique,
- les études techniques et financières correspondantes,
- le dossier de réalisation de la ZAC.

### **ARTICLE 9 - MODALITES D'EXECUTION DES ETUDES**

#### **9.1 - Conditions générales**

Le concessionnaire accomplit sa mission en conformité avec l'ensemble des dispositions réglementaires applicables en province Sud (documents d'urbanisme, CCTG, hygiène ...).

La Collectivité s'engage à fournir au concessionnaire, dès la prise d'effet du présent traité, toutes les études et tous les documents en sa possession qui pourront lui être nécessaires pour l'exécution de sa mission.

La Collectivité autorise le concessionnaire et les tiers auxquels il fait appel à effectuer sur son domaine tous levés de plans et sondages nécessaires.

La Collectivité est tenue régulièrement informée de l'avancement des études.

## **9.2 - Intervenants**

Pour l'exécution de sa mission, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art, à des spécialistes qualifiés et aux services techniques dont le concours paraît indispensable après information de la collectivité.

Pour l'attribution des commandes ou marchés d'études de conception urbaine ou nécessaires à l'établissement du dossier de réalisation, le concessionnaire pourra traiter de gré à gré, dans le respect des intérêts du concédant.

Il est précisé ici que le concessionnaire a pleine et entière responsabilité du contenu des prestations, sur le coût et l'identité des prestataires. Il rend compte auprès de la Collectivité dans les conditions prévues à l'article 26 du présent cahier des charges.

Le concessionnaire déclare, ce que la province Sud reconnaît, qu'il ne peut prendre aucune responsabilité personnelle, ni garantir le résultat des études conduites en accord avec la Collectivité qui nécessitent une compétence particulière (telles que les études de sol par exemple) et que les dommages et intérêts qu'elle pourrait éventuellement devoir à la Collectivité sont en tout état de cause limités aux sommes qu'elle pourrait effectivement recouvrer auprès des tiers sur une action en garantie.

Le concessionnaire s'engage à participer à toute réunion demandée par la province Sud, ayant pour objet l'examen des problèmes concernant l'opération envisagée, l'information de l'Assemblée de la province Sud, des administrations et du public.

## **ARTICLE 10 - REMISE DES DOCUMENTS / DECISION DE LA COLLECTIVITE**

### **10.1- Remise des documents**

Le dossier de réalisation et ses annexes seront remis pour approbation à la Collectivité en nombre d'exemplaires suffisants.

Des documents de synthèse et de présentation pourront être établis par le concessionnaire en vue de communication.

### **10.2- Décision de la Collectivité**

La Collectivité disposera d'un délai de deux mois à compter de la remise du dossier de réalisation pour formuler au concessionnaire ses observations sur la recevabilité du document et lui notifier sa décision de poursuivre ou non en vue de la réalisation de l'ouvrage.

## **ARTICLE 11 - CONTENU ET PRIX DES ETUDES**

### **11.1 - Etudes et interventions confiées à des tiers - rémunération du concessionnaire**

Le montant prévisionnel hors taxes des études et interventions confiées à des tiers et de la rémunération du concessionnaire est donné ci-après :

<b>Dossier de réalisation</b> Plan de masse et conception urbaine Etablissement PAZ et RAZ Cahier des recommandations architecturales Schéma Directeur VRD	Francs
--	--------

Etudes (impact, géotechnique, socio-économique) Levé de terrain Préparation dossier DUP et cessibilité Frais d'exposition et enquête publique Communication Tirages / Reproductions / Frais Divers	
<b>TOTAL TIERS</b>	105 000 000
Rémunération forfaitaire du concessionnaire	15 000 000
<b>TOTAL études préalables dossier de réalisation</b>	<b>120 000 000</b>

### **11.2- Frais financiers**

Dans le cas où des emprunts ou des autorisations de découvert seraient contractés par le concessionnaire pour assurer le financement de la phase études, le montant définitif des frais financiers générés par ces derniers serait intégré au bilan de l'opération. Il en serait de même pour un financement direct du concessionnaire sur ses fonds propres, qui serait valorisé au taux de base bancaire plus 1.5 %.

### **11.3- Taxes**

Le coût des interventions confiées à tiers, la rémunération forfaitaire due au concessionnaire et les frais financiers sont majorés des taxes en vigueur dans les conditions fixées par la réglementation fiscale de la Nouvelle-Calédonie.

## **ARTICLE 12 - MODALITES DE FINANCEMENT ET DE REGLEMENT - DECOMPTES PERIODIQUES**

### **12.1- Financement des études**

Le concessionnaire assure le financement des études conformément aux dispositions de l'article 25 ci-après.

Les éventuelles dépenses dont le financement est avancé par le concessionnaire dans l'objet du traité avant signature de celui-ci, lui seront remboursées par l'opération dès lors que la trésorerie le permettra.

Les frais financiers correspondant au découvert bancaire/ligne de trésorerie mobilisé par le concessionnaire pour pré financer l'ensemble de ces dépenses sont également intégrés au bilan de l'opération.

### **12.2- Compte bancaire spécifique de l'opération**

Dès la prise d'effet du présent traité, le concessionnaire ouvre un compte spécifique d'opération, distinct de la comptabilité de la société, il y dépose les fonds versés au titre du présent traité. Le concessionnaire se libère des sommes dues aux tiers dans le cadre des missions qui leur sont confiées par des règlements directs (chèques ou virements bancaires) tirés sur le compte spécifique d'opération. Il impute sa rémunération au même compte individualisé.

## **ARTICLE 13 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

### **13.1- Propriété intellectuelle et artistique du projet**

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent cahier des charges deviennent la propriété du Concédant qui peut les utiliser, sous réserve des droits du concessionnaire et des autres intervenants relevant de la propriété intellectuelle et artistique.

### **13.2- Diffusion des documents administratifs**

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers les documents qui pourraient lui être remis au cours de sa mission, sauf accord de la collectivité.

## **ARTICLE 14 - PRISE EN CHARGE DEFINITIVE DU COUT DES ETUDES**

### **14.1- Prise en compte du nouveau bilan de l'opération**

Après remise du dossier de réalisation à la Collectivité, le coût des études tel qu'il est défini ci-dessus sera pris en compte dans le bilan de l'opération élaboré, qui devra être approuvé par le concédant.

### **14.2- Prise en compte du bilan d'opération en cas d'arrêt d'études**

Si, après remise par le concessionnaire du dossier de réalisation, le concédant décide de ne pas poursuivre l'opération, ou si le concessionnaire, pour quelque raison que ce soit, ne pouvait en assurer la réalisation, il serait alors procédé à l'apurement des comptes, le versement par la Collectivité d'une indemnité au concessionnaire lui permettant de rembourser intégralement les dépenses qu'il aura engagées, notamment celles décrites aux articles 8 et 11, ainsi que la perception de sa propre rémunération au prorata des missions réellement effectuées, de même que l'indemnité compensatrice prévue à l'article 34.3.1 du présent cahier des charges; sur la base du dernier bilan financier prévisionnel approuvé.

Dans cette hypothèse, le concessionnaire établit et remet à la Collectivité, un bilan général de l'opération qui comporte le détail de toutes les dépenses et recettes réalisées, accompagné de l'attestation du comptable du concessionnaire certifiant l'exactitude des facturations et des paiements résultant des pièces justificatives et la possession de toutes ces pièces justificatives.

Le bilan général des études devient définitif après accord de la Collectivité dans les conditions prévues au titre 6.

## **ARTICLE 15 - REGLEMENT DES LITIGES**

En cas de litige, il sera fait application de l'article 42 du présent cahier des charges.

## **TITRE 3 - ETUDES ET RÉALISATION DES OUVRAGES ET ÉQUIPEMENTS MODALITÉS DE CESSION DES IMMEUBLES**

### **ARTICLE 16 - PRESENTATION DES PROJETS D'EXECUTION**

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par le concessionnaire doivent être acceptés par le concédant.

Ces projets sont réputés acceptés si le concédant ne formule pas d'observation dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'accord.

## **ARTICLE 17 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES**

Pour l'étude et l'exécution des ouvrages, le concessionnaire doit traiter dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts financiers du concédant.

Les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux conclus par l'aménageur pour l'exécution de la concession doivent être passés dans le respect des dispositions applicables à l'aménageur en matière de publicité et de mise en concurrence.

Le concédant sera représenté au sein de la commission d'appels d'offres ou du jury du concessionnaire appelés à intervenir dans la procédure de passation des marchés.

Il est convenu entre le concédant et le concessionnaire que la commune de Dumbéa, qui sera appelée à prendre en charge et gérer certains équipements publics de la ZAC (groupes scolaires notamment), participera à la définition de ces ouvrages et au choix des prestataires appelés à intervenir pour la conception puis la construction desdits ouvrages.

Il est précisé que le concessionnaire prend tous les engagements qu'il estime nécessaires pour réaliser le programme, dans la limite des orientations données par la province Sud, et sans en référer autrement que par l'information donnée a posteriori lors des comités de pilotage ou des groupes de travail associant la province Sud et le concessionnaire, et selon le cas la commune de Dumbéa ainsi que dans les documents prévus aux articles 26 et 27 du présent cahier des charges.

## **ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX CONCEDES**

Le concessionnaire, dans la limite de sa mission, laquelle est exclusive de toute responsabilité technique, assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le concédant et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le concédant, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le concessionnaire doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

## **ARTICLE 19 - INDEMNITES AUX TIERS**

Le concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération concédée tant en demande qu'en défense et ce jusqu'à l'expiration de la concession.



Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution du traité de concession est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération. Après l'expiration de la concession, ce principe est appliqué conformément aux dispositions des articles 33 et 34 ci-après. Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 37 ci-après.

## **ARTICLE 20 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

**20.1-** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

**20.2-** Le concessionnaire notifie au concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par le représentant du concédant. Cet accord est réputé acquis si le représentant du concédant ne formule aucune observation dans un délai d'un mois à compter de la saisine.

**20.3-** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges comprenant trois titres et établi par le concessionnaire en accord avec le concédant :

1') le titre 1<sup>er</sup> détermine les prescriptions imposées aux constructeurs dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des terrains à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges.

2') le titre II définit les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

3') le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, des concessions d'usage et des locations, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec le concessionnaire. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges doit être approuvé par le président de l'Assemblée de province en application de la délibération n°48 CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie.

**20.4-** A l'expiration de la concession, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre concédé, qui n'auraient pas pu être revendus, reviennent au concédant ainsi qu'il est dit à l'article 33 ci-après.

## **ARTICLE 21 - CONVENTIONS DE PARTICIPATION.**

Des contrats de participation sont établis entre la province Sud, le concessionnaire et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain du concessionnaire, en contrepartie de la desserte par l'ensemble des réseaux et voiries en limite desdits terrains. Le montant de la participation exigée des constructeurs,

déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2.2 du présent contrat, le concessionnaire sera chargé d'établir les projets de convention de participation qui préciseront le principe du versement direct de la participation du constructeur au concessionnaire pour le compte du concédant.

Si le concédant réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci-annexé, la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et la participation effectivement payée par le constructeur est prise en charge par le concédant et vient augmenter la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération prévue à l'article 26.1 ci-après.

## **ARTICLE 22 - TAXES**

L'ensemble des dépenses réalisées dans le cadre du présent titre sera assujéti au régime des taxes selon les règles en vigueur.

## **TITRE 4 - REMISE ET ENTRETIEN DES OUVRAGES**

### **ARTICLE 23 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES AU CONCEDANT**

**23.1-** Le concédant est tenu de reprendre ceux des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés aux utilisateurs, et notamment les voiries, espaces libres et réseaux. Le transfert de propriété de ces ouvrages et équipements au profit du concédant ou du bénéficiaire qu'il désignera, ainsi que leur terrain d'assiette a lieu de plein droit dès leur achèvement ; l'achèvement est, au sens du présent article, réputé accompli au plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public et, pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

**23.2-** Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire doit inviter le concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages ; le concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus du concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci est considérée comme accomplie de fait dès l'ouverture au public ou, pour les réseaux, dès leur mise en exploitation.

Les collectivités publiques autres que le concédant, les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés sont invités aux opérations de remise ; le concédant, propriétaire de ces biens, leur remet les ouvrages en présence du concessionnaire de l'opération d'aménagement.

Il en sera notamment ainsi des équipements publics qui seront construits au titre de la ZAC et dont la prise en charge et l'exploitation seront assurées par la commune de Dumbéa. Le transfert de propriété interviendra alors dès la remise de l'ouvrage.

Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique constatant le transfert de propriété du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

En outre, à la mise en service des ouvrages et au plus tard dans un délai de 3 mois après leur remise, le concessionnaire fournit au concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète de plans des ouvrages tels qu'ils ont été

exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle, et en particulier leur intégration aux bases de données concernées.

## **ARTICLE 24 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la date effective de transfert de propriété et de prise en charge par la province Sud ou les bénéficiaires qu'elle aura désignés ou les services concessionnaires, le concessionnaire a l'obligation d'entretenir les ouvrages en bon état, aux frais de l'opération.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS FINANCIÈRES**

### **ARTICLE 25 - FINANCEMENT DES OPERATIONS**

**25.1-** Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération concédée sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les constructeurs, les produits financiers, les subventions ainsi que par les participations nécessaires pour équilibrer l'opération et dues par le concédant. Ces participations apparaissent sur les bilans financiers prévisionnels visés à l'article 26 ou sur chaque budget prévisionnel annuel visé à l'article 27 ci-après.

**25.2-** Le concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire des opérations dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts du concédant.

**25.3-** Le concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou locations de terrains et immeubles bâtis. De même, il perçoit les participations dues par les constructeurs prévues à l'article 21 ci-avant.

**25.4-** Le concessionnaire est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération concédée, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire est notamment habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la concession.

**25.5-** Le concessionnaire sollicite le paiement de la participation du concédant prévue au bilan prévisionnel, en fonction de ses besoins de trésorerie tels qu'ils apparaissent sur le plan de trésorerie annuel prévu à l'article 27 ci-après.

Dans l'hypothèse d'un refus du concédant de prise en compte, au titre de cette participation, des charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables au concessionnaire et où ce refus serait de nature à remettre en cause l'équilibre financier de la présente concession, le concessionnaire pourra résilier celle-ci. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges nouvelles ou provenant de faits non imputables au concessionnaire étant immédiatement à la charge du concédant.

### **ARTICLE 26 - COMPTABILITÉ - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNELS GLOBAUX**

*Modifié par avenant n° 8, art. 3*

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération concédée.

**26.1-** Le concessionnaire établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet du contrat, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en recettes et en dépenses et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours ainsi que, éventuellement, la charge résiduelle non couverte par les produits de l'opération qui nécessite une révision, par voie d'avenant, de la participation du concédant.

**26.2-** Le concessionnaire établit chaque année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses.

**26.3-** Le concessionnaire adresse pour examen au concédant, avant le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :

1° le bilan financier prévisionnel global actualisé défini en 26.1 ci-dessus,

2° le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini en 26.2 ci-dessus,

3° une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

**26.4 -** Le concédant peut demander une modification du programme d'aménagement de l'opération, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le concessionnaire pour cette modification sont, après accord du concédant sur leur montant, imputés au compte de l'opération.

## **ARTICLE 27 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES - DETERMINATION DE LA PARTICIPATION ANNUELLE**

*Complété par avenant n° 2 du 09/12/2009, art.2*

*Complété par avenant n° 4 du 07/12/2012, art.2*

*Modifié par avenant n° 5 du 25/06/2016, art.2 et art.3*

*Modifié par avenant n° 6 du 15/10/2019, art.5*

*Modifié par avenant n° 7 du 26/11/2019, art.1*

*Remplacé par avenant n° 8, art. 4*

*Complété par avenant n° 10, art. 3*

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.

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 300 000 000 F CFP.

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

- 200 000 000 F CFP fin 2023,
- 100 000 000 F CFP mi-2024.

## **ARTICLE 28 - GARANTIE DES EMPRUNTS**

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 26, mais à l'exclusion des relais exceptionnels de trésorerie mobilisés directement par le concessionnaire, le concédant accorde sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du concessionnaire. Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 26 au profit du concédant.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 27 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs. Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit aux articles 33 et 34 ci-après.

## **ARTICLE 29 - REMUNERATIONS DU CONCESSIONNAIRE**

*Complété par avenant n° 1 du 04/02/2009, art. 4*

*Remplacé par avenant n° 3 du 04/11/2010, art.3*

*Complété par avenant n° 4 du 07/12/2012, art. 3*

*Remplacé par avenant n° 5 du 25/06/2016, art.4*

*Modifié par avenant n° 6 du 15/10/2019, art. 4*

*Modifié par avenant n° 8, art. 2*

*Modifié par avenant n° 10, art. 2*

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 aménageur ». 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 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 2040, selon des modalités suivantes :
  - 50 000 000 F CFP annuels pour les années 2026 à 2030 (5 ans),
  - 40 000 000 F CFP annuels pour les années 2031 à 2032 (2 ans),
  - 30 000 000 F CFP annuels pour l'année 2033,
  - 25 000 000 F CFP annuels pour l'année 2034,
  - 20 000 000 F CFP annuels pour l'année 2035,
  - 17 000 000 F CFP annuels pour l'années 2036,
  - 14 000 000 F CFP annuels pour l'année 2037,
  - 12 000 000 F CFP annuels pour les années 2038 à 2040 (3 ans).

D'autre part, la rémunération de clôture déjà fixée selon l'avenant n° 5 du 27 juillet 2016 à 0,1% du total des dépenses TTC de l'opération (hors rémunération propre du concessionnaire), sera répartie sur les exercices 2041 et 2042, année du terme de la concession, soit 20 000 000 F CFP annuels pour l'année 2041 et le solde en 2042.

**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-annexé 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 130.000F 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.

**29.2.5** - En contrepartie des missions identifiées aux articles 7.4.1, 7.4.2 et 7.4.3 il sera versé à la SECAL une rémunération déterminée comme suit :

- ✓ 33 900 F. pour chaque famille enquêtée,
- ✓ 146 900 F. par famille ayant effectivement quitté le site.

Pour l'actualisation des enquêtes sociales, la rémunération sera ramenée à 25 000 F. par enquête actualisée.

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.

Les prestations réalisées seront facturées à l'opération d'aménagement au fur et mesure de l'accomplissement des missions. Un état des familles enquêtées et ayant quitté le site sera tenu à jour afin de justifier l'avancement de la rémunération.

**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.

## **TITRE 6 - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIÈRES SUR L'EXPIRATION DU TRAITE DE CONCESSION**

### **ARTICLE 30 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION**

Ainsi qu'il est précisé aux articles 33 et 34 ci-après, à l'expiration de la concession, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par le concédant. Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant aux dépenses d'aménagement et de construction réalisées nécessaire pour équilibrer les comptes.

Lorsque le bilan de clôture des opérations fait apparaître un excédent, celui-ci est versé au concédant.

### **ARTICLE 31 - CAS DE RESILIATION, RACHAT, DECHEANCE OU RESOLUTION**

#### **31.1. Résiliation simple**

Ni le concédant, ni le concessionnaire n'ont le pouvoir de résiliation unilatérale de la concession de plein droit, sauf cas de force majeure, et sauf à l'issue des études du dossier de réalisation (article 13.1) où la collectivité peut décider de ne pas poursuivre l'opération.

La concession peut être résiliée à tout moment d'un commun accord entre les parties.

#### **31.2. Rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le concédant pourra notifier au titulaire du présent traité, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de racheter la totalité de la concession.

Le concédant devra justifier sa décision qui devra cependant être prise dans l'intérêt général.

#### **31.3. Résiliation pour faute – déchéance**

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exercice du présent contrat, à défaut d'accord amiable, chacune d'elle pourra demander au juge de prononcer la cessation de la concession aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois. Le concédant ne peut prononcer de plein droit la déchéance du concessionnaire.

#### **31.4. Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou de liquidation amiable**

Si le concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu que sur décision expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire de renoncer à la continuation du contrat de concession.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité cocontractante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par le concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 33 ci-après.

Le contrat sera aussi résilié de plein droit, sur la seule décision de l'une des parties, en cas de saisine du Tribunal Administratif de Nouvelle Calédonie par le Haut-Commissaire de la République en application de l'article 204 de la Loi Organique ou, sur la seule décision du concédant en cas d'avis défavorable de la Chambre Territoriale des Comptes saisie en application de l'article 8 de la loi n° 99-210 du 19 mars 1990 relative à la Nouvelle Calédonie.

## **ARTICLE 32 - INEXECUTION DES CHARGES**

Dans le cas où le concessionnaire n'exécuterait pas les opérations projetées dans les délais prévus et sauf si le retard est dû à un cas de force majeure ou est imputable à l'administration, le concédant peut le mettre en demeure de procéder à leur exécution dans un délai raisonnable qu'il fixe. Faute de réalisation des opérations dans ledit délai, le concédant peut procéder au retrait de la concession et continuer la mission du concessionnaire aux risques et périls de ce dernier. Il a qualité à cet effet pour procéder à la vente des terrains déjà acquis par le concessionnaire. Il en sera notamment ainsi si les travaux projetés ne sont pas terminés à l'expiration de la durée de la concession.

## **ARTICLE 33 - CONSEQUENCES JURIDIQUES, POUR L'AVENIR, DE L'EXPIRATION DU TRAITE DE CONCESSION**

Dans tous les cas d'expiration du contrat de concession, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par le concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement,
- sur l'ensemble des autres biens de la concession, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir au concédant à leur achèvement, le concédant exerce ses droits de reprise et/ou de retour dans les conditions financières définies à l'article 20.4; ainsi, il devient, dès l'expiration du contrat de concession, de plein droit propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié,
- le concédant est tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant le concessionnaire aux tiers, à l'exclusion des seuls contrats de travail, et est, le cas échéant, tenu de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles,
- le concédant est, de la même façon, tenu de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession d'aménagement, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part,
- par suite, le concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du présent contrat, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date,

- le concédant doit se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours,

Toutefois, sur demande expresse du concédant et pour une durée limitée, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration du contrat de concession, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

## **ARTICLE 34 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION**

A l'expiration du présent contrat de concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

### **34.1- Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, et compte tenu des dispositions de l'article 5 du traité de concession précisant que le risque financier de l'opération est à la charge du concédant, il devra être établi un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation issu des charges et produits propres à l'opération et un solde des financements issus des emprunts et des avances consenties par le concédant.

#### ***34.1.1- Solde d'exploitation***

##### **(a) EN PLUS**

- L'ensemble des produits, hors taxes, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la province Sud dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur).

##### **(b) EN MOINS**

- L'ensemble des charges, hors taxes déductibles, exposées par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par la province Sud et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.
- Les taxes et impôts dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté des comptes.

#### ***34.1.2- Solde des financements repris par le concédant***

##### **EN RESSOURCES**

- Le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts ;
- Les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 34.4 ci-après.

##### **EN EMPLOIS**

- Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le concédant.

#### ***34.1.3 - Règlement final***

Si le solde d'exploitation est positif, le concessionnaire est débiteur de son montant, à concurrence du montant total des participations nettes versées par le concédant à l'opération ; s'il est négatif, le concédant est débiteur de son montant à titre de participation ainsi qu'il est dit à l'article 25.5 dans la limite du montant contractuellement défini par le dernier avenant à la présente concession, approuvé avant l'arrêté des comptes.

Si le solde des financements repris par le concédant est positif, le concessionnaire doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est globalement débitrice, dans les conditions prévues à l'article 34.4 ci-après.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission de concessionnaire, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devront lui être remboursées par le concédant, sauf cas visé à l'article 37 sur les pénalités.

### **34.2- Opérations de liquidation et rémunération de leur coût**

Après l'expiration du contrat de concession, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées, sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 29.4.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue à l'alinéa ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au concessionnaire par le concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus taxes en vigueur, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 29.4 ci-dessus.

### **34.3- Indemnité compensatrice pour cessation anticipée de la concession**

#### ***34.3.1 - En cas de rachat ou de résiliation de la concession***

Le concédant devra en outre au concessionnaire une indemnité hors taxes égale à 10 % de la rémunération globale dont le titulaire du présent traité se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, cette rémunération étant calculée sur la base de la demi somme des dépenses et des recettes toutes taxes attendues jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée des taxes en vigueur. Cette indemnité n'est pas due dans les cas de résiliation pour faute ou résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire ou amiable de la société énoncés à l'article 29.1.

### **34.3.2 - En cas de résiliation pour faute ou déchéance ou de résolution prévu aux articles 31.3 ou 31.4.**

Le concessionnaire n'a pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 34.2, 3<sup>e</sup> alinéa, ni à l'indemnité prévue à l'article 34.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à apurement des comptes comme indiqué en 34.1 ci-dessus.

### **34.4 - Modalités de règlement**

Ces montants, rémunérations et indemnités, doivent être intégralement versés par le concessionnaire à la province Sud ou par la province Sud au concessionnaire, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

Toutefois avant cette date, et dès l'expiration du contrat de concession, le concessionnaire aura droit, en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération, à une avance suffisante pour couvrir ce déficit et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération, ainsi que le paiement des frais financiers courus.

## **ARTICLE 35 - SORT DES CONTRATS AVEC LES TIERS**

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, le concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le concédant, après l'expiration du traité de concession pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant du concessionnaire aurait refusé un tel transfert de son contrat, le concédant serait tenu de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors imputés au compte de l'opération pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

## **TITRE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 36 - INTERETS MORATOIRES**

Toute somme due par la province Sud au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire à la province Sud, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts dans les conditions de droit commun.

### **ARTICLE 37 - PENALITES**

En cas de faute lourde commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la province Sud pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Le concessionnaire supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

### **ARTICLE 38 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent cahier des charges deviennent la propriété du concédant ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou du concessionnaire de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de la province Sud ou de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

### **ARTICLE 39 - CESSION DE LA CONCESSION**

Toute cession totale ou partielle de la concession, tout changement de concessionnaire, doivent préalablement faire l'objet d'un avenant au présent traité de concession.

Faute par le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

### **ARTICLE 40 - DOMICILIATION**

Les sommes à régler par la province Sud au concessionnaire en application du présent traité seront versées sur un compte affecté au concessionnaire spécifique à l'opération d'aménagement.

### **ARTICLE 41 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT**

Pour l'exécution du traité de concession, la province Sud désigne son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment donner l'accord du concédant sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage. Le concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation, avec simple information au concessionnaire.

### **ARTICLE 42 - LITIGES**

Tout litige portant sur l'exécution du présent traité de concession sera de la compétence du Tribunal Administratif de Nouvelle Calédonie.