



TRAITE DE CONCESSION CAHIER DES CHARGES

AVENANT N°6

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 1 : OBJET

Le plan d'aménagement de la ZAC de Dumbéa sur mer prévoit l'urbanisation d'une zone située entre l'échangeur de Koutio et le Medipôle, délimitée sur le plan en annexe n°1 et ci-après dénommée secteur 4.

Toutefois, plusieurs occupants sans droit ni titre sont installés sur l'intégralité du secteur aussi appelé « squat du péage », rendant son aménagement impossible en l'état.

Certaines familles ont déjà fait l'objet de contacts avec le CCAS de la Ville de Dumbéa ou la Direction du Logement de la province Sud, mais aucun recensement exhaustif récent n'est disponible. Compte tenu de l'importance de ce secteur pour le développement de la ZAC de Dumbéa sur mer (habitat mixte et commerces) et des délais impartis pour le bon déroulement des opérations, la province Sud, Collectivité concédante, a décidé de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la libération des sols de toute occupation illégale.

A cet effet, la province Sud a décidé :

- 1 – de solliciter l'inscription du secteur 4 en tant que site prioritaire auprès du Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa qui coordonne la mission de résorption de l'habitat insalubre dans le cadre du contrat d'agglomération ;
- 2 – d'établir un diagnostic socio-économique du squat, notamment au moyen d'enquêtes sociales réalisées auprès de chacune des familles qui habitent l'emprise foncière, telle que délimitée au plan joint en annexe ;
- 3- d'identifier et de mettre en œuvre les formules de relogement adaptées à chacun des ménages recensés ;
- 4 - de modifier la mission du concessionnaire (SECAL) pour lui confier cette action.

Par ailleurs, l'Aménageur réalisera, pour le compte de la Ville de Dumbéa, un parking public attenant au parc des sports de Koutio. Les dépenses correspondantes, y compris la rémunération de l'aménageur, définie au premier alinéa de l'article 4 du présent avenant, sont financées par la Ville et font l'objet d'une convention spécifique de financement entre la SECAL et la Ville de Dumbéa. La maîtrise d'ouvrage de l'opération est confiée à la SECAL, dans le cadre de la concession d'aménagement.

Pour améliorer la desserte du secteur du parc des sports, comprenant également la desserte des locaux de la Société Protectrice des Animaux et de la station d'épuration de Dumbéa Sur Mer, la Ville de Dumbéa a souhaité qu'une voie communale revêtue relie l'échangeur de Koutio à la station d'épuration. Compte-tenu des enjeux liés notamment à la station d'épuration, la province Sud a accepté de cofinancer, avec la Ville de Dumbéa, cette opération, dont la maîtrise d'ouvrage sera confiée à la Secal, dans le cadre de la concession d'aménagement de Dumbéa sur mer. Cette participation de la province Sud fera l'objet d'une compensation avec celle déjà versée au titre de l'avenant n°4 au cahier des charges de concession, daté du 7 décembre 2012, qui s'avère supérieure de 10 millions de francs à celle fixée dans le plan de financement définitif.

Le présent avenant a pour objets :

- De définir le contenu de la mission à effectuer par la SECAL pour la libération de l'emprise du secteur 4, les modalités de son exécution ainsi que les conditions de sa rémunération, et de modifier en conséquences le cahier des charges.
- D'inclure dans le cahier des charges du traité de concession la réalisation par la SECAL, dans le cadre de la concession, des opérations suivantes :
 - o Mise en œuvre du parking du parc des sports de Koutio,
 - o Aménagement de la route communale située entre l'échangeur de Koutio et l'entrée du Parc des Sports de Koutio.

ARTICLE 2 : RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le premier alinéa de l'article 7 du cahier des charges est rédigé comme suit :

ARTICLE 7 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

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.

Les dispositions suivantes sont ajoutées à la suite de l'article 7 :

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.

ARTICLE 4 : REMUNERATIONS DU CONCESSIONNAIRE

A la suite de l'article 29.2.1 du cahier des charges, il est ajouté la phrase suivante :

Pour la réalisation du parking attendant au parc des sports, financé par la Ville de Dumbéa, le concessionnaire aura droit d'imputer une somme forfaitaire de 760 000 F.

Les dispositions suivantes sont ajoutées à la suite de l'article 29.2.4 du cahier des charges :

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.

ARTICLE 5 : AMENAGEMENT DU SECTEUR DU PARC DES SPORTS

L'article 2.3. du cahier des charges de concession est complété par les mots :

Aménager une voie revêtue entre l'échangeur de Koutio et l'entrée du Parc des Sports de Koutio..

Dans l'article 27, la phrase :

Pour permettre le financement des opérations visées au troisième alinéa de l'article 2.2., le concédant versera au concessionnaire une participation fixée à 47 500 000 F., au titre de son budget primitif 2013.

est remplacée par:

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.

ARTICLE 6 : EXECUTION

Toutes les autres dispositions du cahier des charges non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait en 2 exemplaires originaux
à Nouméa, le

Pour la SECAL

Pour la Province Sud

ANNEXE N° 1

**PLAN DE DELIMITATION DE
L'INTERVENTION « SECTEUR 4 »**

Dumbéa sur mer – environ 120 familles concernées par la mission de relogement du « secteur 4 »

