



Dumbéa sur mer

TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N°3

Entre :

La province Sud, représentée par son, dûment habilité à cet effet par une délibération du,
et désignée dans ce qui suit par les mots "la province Sud" ou "le concédant" ou "la Collectivité",

d'une part,

Et :

La Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 62.500.000 F.CFP dont le siège social est à Nouméa, 28 rue du Général Mangin, inscrite au registre du commerce sous le numéro 71 B 3520, représentée par sa Présidente Directrice Générale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le conseil d'administration,
ci-après désignée par les mots "la SECAL" ou "le concessionnaire",

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule :

La province Sud a confié à la SECAL par convention de concession n° C 306-07 du 12 avril 2007, rendue exécutoire le 7 décembre 2007, l'aménagement de Dumbéa sur mer, sur le territoire de la Commune de Dumbéa.

Il est apparu nécessaire de revoir deux aspects contractuels de l'opération d'aménagement :

1. Compte tenu du rythme actuel de réalisation de l'opération et de la mise en œuvre de nouveaux moyens de financement, dont le terme doit être antérieur à celui de la concession d'aménagement, un allongement de la durée de celle-ci doit être prévu.
2. Les modalités actuelles d'imputation de la rémunération du concessionnaire au compte de l'opération ne traduisent pas son activité réelle, puisqu'elles subissent des fluctuations importantes d'un mois à l'autre, alors que l'activité du concessionnaire est continue. Il est donc nécessaire d'adapter ces modalités d'imputation, sans changer les bases de calcul de ces rémunérations.

ARTICLE 1 : OBJET

L'objet du présent avenant est :

- de reporter le terme de l'opération à fin 2024,
- de modifier l'article 29 – Rémunérations du concessionnaire du cahier des charges de concession, pour ce qui concerne les modalités d'imputation de certaines rémunérations au compte de l'opération.

ARTICLE 2 : TERME DE L'OPERATION

L'article G du Traité de Concession est remplacé par les dispositions suivantes :

ARTICLE G

Le terme de la concession est fixé au 31 décembre 2024.

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 3 : MODALITES D'IMPUTATION DE LA REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

L'article 29 du cahier des charges de concession est remplacé par les dispositions suivantes :

ARTICLE 29 – REMUNERATIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession mais seulement à imputer forfaitairement des charges, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions ; ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, sont dites « rémunérations 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 égale à 3,2 % de la demi somme du total des dépenses TTC payées dans l'opération et des recettes constatées ainsi qu'elles sont définies à l'article 26.*

L'assiette des dépenses sera constituée de toutes les sommes réglées de toute nature affectant l'opération d'aménagement (hors la propre rémunération du concessionnaire au titre des articles 29.1, 29.2 et 29.3) y compris les dépenses concernant la réalisation des équipements publics à réaliser par le concessionnaire ainsi qu'indiqués aux annexes n° 2 et 3.

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 1.7 % 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.*

Pour l'ensemble des cessions au profit du logement social aidé (Logements Aidés L.A et Logements Très Aidés L.T.A), le taux sera ramené à 0,85 %.

L'imputation des rémunérations mentionnées aux articles 29.2.1 et 29.2.2 se fera sous forme d'acomptes mensuels, de montant égal au quotient de la fraction restant à percevoir de ces rémunérations par la durée (en mois) de la concession restant à courir.

Le montant de ces acomptes mensuels est révisé automatiquement chaque année au premier janvier de l'année N, après approbation du compte rendu de l'année N-2 visé à l'article 26.3 en fonction :

- de la rémunération totale restant à percevoir telle qu'elle résulte des états financiers annexés au compte rendu de l'année N-2,
- de la durée contractuelle restante de l'opération à la date d'approbation du compte rendu de l'année N-2.

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, (dont 27 déjà réalisées)
- Analyse de rapport

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

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

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

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

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

29.3 - 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.

Ces nouvelles modalités d'imputation de la rémunération seront mises en œuvre au 1^{er} janvier 2011.

ARTICLE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

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

Fait en 2 exemplaires originaux
à Nouméa, le

Pour la SECAL

Pour la province Sud