



**TRAITE DE CONCESSION
CAHIER DES CHARGES**

AVENANT N°5

Entre les soussignés :

La province Sud, représentée par son président, dûment habilité à cet effet par la délibération n° 12-2016/APS du 4 mai 2016,
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 :

Préambule :

La province Sud a confié à la SECAL par convention de concession n° C306-07 du 12 avril 2007, rendue exécutoire le 7 décembre 2007, l'aménagement de Dumbéa sur mer, sur le territoire de la Commune de Dumbéa. L'article G du traité de concession fixe alors la durée de l'opération à 15 années.
Le terme de l'opération a été reporté à fin 2024 par l'avenant n°3 daté d'octobre 2010.

Huit ans après le démarrage de l'opération, la moitié de la superficie est aménagée et environ 2500 logements ont déjà été construits. Toutefois, l'analyse du rythme moyen de commercialisation montre qu'il est nécessaire d'allonger la durée de l'opération pour permettre au concessionnaire d'achever le programme de travaux et la commercialisation des terrains aménagés.

L'objet du présent avenant est de modifier :

- La durée de l'opération,
- Le montant et le rythme de versement de la participation financière de la province Sud,
- Le traitement des prévisions budgétaires annuelles,
- Les modalités de rémunération du concessionnaire.

ARTICLE 1 : DURÉE

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

Le terme de la concession est fixé au mardi 31 décembre 2030.

Au cas où l'ensemble des missions du concédant et du concessionnaire aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, celle-ci expirera de plein droit à la date de remise du bilan de clôture après constatation de cet accomplissement.

Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération ; à cette fin, les parties conviendront d'un avenant, exécutoire dans les conditions ci-dessus.

Elle expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de la mission du concessionnaire.

ARTICLE 2 : MODALITES DE FINANCEMENT

L'article 27 du cahier des charges de concession est complété d'un dernier alinéa rédigé comme suit :

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 2,5 milliards de francs.

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

- *Entre 2016 et 2020 : cinq annuités consécutives de 300 000 000 F. chacune,*
- *Entre 2021 et 2024 : quatre annuités de 250 000 000 F. chacune.*

La première annuité sera versée au titre du budget supplémentaire 2016 de la province Sud.

Les annuités suivantes seront inscrites aux budgets de la province Sud, pour les exercices 2017 à 2024.

En outre, entre 2025 et 2029, 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 lors de la clôture de l'opération.

ARTICLE 3 : PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le dernier alinéa de l'article 27 du cahier des charges de concession est modifié et rédigé comme suit :

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 exprès 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.

ARTICLE 4 : RÉMUNÉRATION

A compter du 1^{er} juillet 2016, les dispositions ci-dessous sont substituées à celles actuellement prévues par l'article 29 du cahier des charges de concession:

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 de :*

- ✓ 35 000 000 F. pour le second semestre 2016
- ✓ 70 000 000 F. pour l'année 2017,
- ✓ 65 000 000 F. annuels pour les années 2018 à 2025,
- ✓ 35 000 000 F. annuels pour les années 2026 à 2030.

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 130.000 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.*

29.2.4 – *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.*

29.3 - *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.

ARTICLE 5 : AUTRES DISPOSITIONS

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

Fait en 2 exemplaires originaux
à Nouméa, le

Pour la SECAL

Pour la province Sud

P.J.
Echéancier prévisionnel 2015 - 2030