

**Pacte d'associés relatif à la reconstruction du centre socio-culturel de la FOL à Nouméa et à la gestion de la société civile immobilière Forum de la colline**

**Entre**, d'une part :

**La Fédération des Œuvres Laïques de Nouvelle-Calédonie**, association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, affiliée à la confédération d'associations d'éducation populaire et laïque dénommée « Ligue de l'enseignement », et représentée par Madame Angéline Perrochaud, présidente du conseil d'administration, ci-après désignée « la FOL »,

**Et**, d'autre part :

**La province Sud**, représentée par Monsieur Philippe Michel, président de l'assemblée de province, ci-après désignée « la province »,

**Considérant** que le centre socio-culturel de la FOL implanté au centre-ville de Nouméa, 51 rue du pasteur Marcel Ariège, constitue depuis 40 ans un espace essentiel pour la cohésion sociale, à travers l'accès au savoir et à la culture au plus grand nombre, le débat démocratique, les actions citoyennes ou ludiques, le développement de la création artistique et l'accueil des structures associatives,

**Considérant** que ce centre socio-culturel est dans un état de vétusté qui a conduit, en janvier 2011, à sa fermeture au public,

**Considérant** que les études menées conjointement par la FOL et la province en vue de la réouverture du centre socio-culturel montrent que la reconstruction complète de celui-ci doit être préférée à une rénovation, afin de minimiser les coûts d'investissement et d'exploitation, de satisfaire les besoins identifiés, de respecter les normes d'accueil du public et de répondre aux enjeux architecturaux d'un site exceptionnel,

**Considérant** que la FOL et la Ligue de l'enseignement ont conjointement créé, le \_\_\_\_\_, la société civile immobilière Forum de la colline, ci-après dénommée « la SCI », dans le but d'assurer la maîtrise d'ouvrage de cette reconstruction et, au terme de celle-ci, de mettre le centre socio-culturel à disposition de la FOL, par bail exclusif, afin que la FOL puisse y exercer les missions prévues par ses statuts,

**Considérant** que la reconstruction envisagée revêt un intérêt public justifiant le concours de la province, ainsi que, le cas échéant, celle d'autres collectivités, du fait de la dimension « pays » des missions de la FOL,

**Considérant** que la province a acquis, par acte sous seing privé du \_\_\_\_\_, la totalité des parts de la SCI détenues par la Ligue de l'enseignement, ainsi qu'un nombre de parts détenues par la FOL permettant à la province d'atteindre 50% du capital,

**Considérant** que la SCI ne dispose à ce jour ni des droits fonciers ni des fonds nécessaires à la reconstruction, et que les contributions respectives de la FOL et de la province doivent être encadrées par un pacte d'associés,

**Considérant** la volonté commune des parties de faire aboutir ce projet dans un délai d'environ 4 années à compter de la signature du présent pacte.

**Il est convenu ce qui suit :**

### **Article 1. Objet du présent pacte**

Le présent pacte a pour objet de définir le programme général de la reconstruction du centre socio-culturel de la FOL à Nouméa, et les obligations réciproques des associés, pour conduire le projet à son terme.

### **Article 2. Durée du pacte**

Les parties conviennent que le présent pacte prend effet à compter de sa signature et s'imposera aux parties. Il expirera à l'issue du bail emphytéotique défini à l'Article 4 ci-après.

### **Article 3. Cahier des charges**

L'opération de reconstruction du centre socio-culturel comprend, à titre principal, un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments, comprenant notamment :

- un espace d'accueil appelé « forum », visant à conforter le centre socio-culturel dans sa fonction d'espace de rencontres entre les différents publics,
- un ensemble de salles banalisées dédiées aux associations,
- un ensemble de bureaux dédiés à l'administration de la FOL,
- une salle de spectacles modulable, d'une capacité de 600 places assises et, lorsque les gradins sont rétractés, d'environ 1 000 places debout,
- une salle d'environ 80 places, dédiée aux créations et aux résidences d'artistes,

Il comprend en outre :

- un projet citoyen et collaboratif d'aménagement paysager de la colline, organisé autour d'un cheminement piéton reliant la colline à la rue Surleau,
- des modules extérieurs légers, de type faré ou cases, disséminés sur la colline et permettant des espaces polyvalents.

Les réalisations ne peuvent s'écarter substantiellement de ce cahier des charges qu'avec l'accord formel du conseil d'administration de la FOL et du bureau de l'assemblée de province.

Les parties au présent pacte conviennent que le parti architectural retenu peut éventuellement nécessiter une modification du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa, lequel interdit actuellement, sur la parcelle concernée, les bâtis dépassant 6,4 mètres de hauteur à l'égout du toit.

#### **Article 4. Augmentation du capital de la SCI**

Au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2015, il sera procédé comme suit à une augmentation du capital social de la SCI :

a) Apport de la FOL

La FOL apportera à la SCI la totalité de ses droits sur le terrain d'une surface d'un hectare, trois ares et soixante-quatre centiares (1ha 03a 64ca) identifié sur le plan joint en annexe 1 et situé sur la parcelle du lot cadastral n°88 du centre-ville de Nouméa, issus du bail emphytéotique d'une durée de 99 années que la Ligue de l'Enseignement a consenti à son profit le 12 mai 2010.

Les parties reconnaissent, à titre définitif, que la valeur de cet apport est de six cents (600) millions de francs CFP.

b) Apport de la province

Concomitamment à l'apport des droits fonciers par la FOL, la province apportera au capital de la SCI la somme de six cents (600) millions de francs CFP, répartie comme suit :

- immédiatement, et en numéraire, la somme de trente (30) millions de francs CFP,
- le complément, soit cinq cent soixante-dix (570) millions de francs CFP, sous la forme d'une créance de la SCI sur la province, à valoir dans les conditions définies à l'Article 7.

Les parties conviennent que cet apport est sans effet sur le concours financier que la province apporte chaque année aux activités de la FOL, au travers de conventions d'objectifs et de moyens.

#### **Article 5. Gestion de la SCI**

A ce jour comme au terme des futures augmentations de capital, et notamment celle mentionnée à l'Article 4, la FOL et la province détiennent et disposent des mêmes pouvoirs et droits de vote au sein de la SCI.

En particulier, aucune des deux parties ne peut céder tout ou partie de ses parts dans la SCI sans l'accord de l'autre.

Les parties conviennent que la gérance de la SCI sera assurée par la FOL et que cette gérance sera rémunérée, au prix du marché.

#### **Article 6. Bouclage du financement**

Si, au terme des études d'avant-projet détaillé, le coût prévisionnel du projet, hors foncier, établi suivant la fiche financière type jointe en annexe 2, dépasse les capacités financières de la SCI, le comité de pilotage défini à l'Article 8 doit :

- soit réviser le cahier des charges,
- soit acter la vente, à des tiers, d'une partie des droits fonciers de la SCI, pour des réalisations qui devront rester compatibles avec le projet de centre socio-culturel,
- soit obtenir des financements complémentaires de la part de tiers, à verser à la SCI,
- soit arrêter une solution intermédiaire entre les précédentes, ou toute autre solution jugée pertinente pour faire aboutir le projet.

A défaut pour le comité de pilotage de trouver une solution consensuelle pour le bouclage du financement du projet, ou dans l'éventualité où celui-ci ne saurait recevoir une autorisation de construire, notamment en raison des contraintes urbanistiques imposées par le plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa, la partie la plus diligente peut décider de mettre fin au projet, dans les conditions définies à l'Article 11.

#### **Article 7. Créance de la SCI sur la province**

Cette créance sera recouverte sous forme :

- soit de versements en numéraire de la province au bénéfice de la SCI,
- soit de prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage du projet de reconstruction, réalisées pour le compte de la SCI par la direction de l'équipement de la province Sud.

Les versements en numéraire seront effectués en fonction des besoins de la SCI pour l'opération de reconstruction et interviendront à la demande de la gérance, après validation du comité de pilotage défini à l'Article 8.

La valeur des prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage est déterminée comme suit :

- affinement du programme et assistance à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre : 0,5 % de l'estimation prévisionnelle des travaux,

- assistance pendant les phases d'études APS et APD : respectivement 0,2 % et 0,2 % de l'estimation prévisionnelle des travaux,
- assistance pendant la phase d'étude DCE et pour la passation du contrat de travaux : 0,3 % de l'estimation prévisionnelle des travaux,
- assistance pendant les travaux : 1,3 % du montant des travaux exécutés,
- assistance pour le solde de l'opération : 0,5 % du montant des travaux exécutés.

### **Article 8. Comité de pilotage**

Un comité de pilotage est chargé de suivre le déroulement du projet et de garantir le respect des différentes clauses du présent pacte, notamment le cahier des charges visé à l'Article 3.

Une décision favorable du comité est requise sur :

- les éventuelles modifications du programme,
- les demandes de la gérance de la SCI de déblocage des fonds,
- l'organisation du concours (dossier de consultation et composition du jury),
- les principaux contrats et avenants,
- la validation des différentes étapes d'études : APS, APD et DCE,
- la réception définitive et, le cas échéant, les réceptions partielles,
- la convention de mise à disposition définie à l'Article 10.

Le comité de pilotage est constitué de deux membres, l'un désigné en son sein par le conseil d'administration de la FOL, l'autre désigné par le président de l'assemblée de province. Des suppléants sont désignés dans les mêmes conditions et siègent à la place du titulaire en cas d'empêchement de celui-ci. Les parties conviennent que les fonctions de secrétaire général de la FOL sont incompatibles avec les fonctions de membre titulaire ou suppléant du comité de pilotage. Le gérant de la SCI assiste aux travaux du comité de pilotage, sans voix délibérative.

Afin d'éviter tout blocage, le conseil d'administration de la FOL et le président de l'assemblée de province :

- peuvent, à tout moment, modifier leurs désignations,
- et, lorsque les titulaires ou suppléants qu'ils ont désignés ne sont plus en mesure de siéger, veillent à les remplacer sans délai.

Les premières désignations interviendront au plus tard dans le mois suivant la signature du présent pacte.

Le comité de pilotage prend toutes ses décisions à l'unanimité. Chacun des membres du comité de pilotage peut se faire assister par toute personne qu'il jugerait nécessaire, qui siège alors sans droit de vote.

Le comité de pilotage se dote d'un règlement intérieur, qui fixe son mode d'organisation et de fonctionnement, dans le respect des dispositions du présent pacte.

#### **Article 9. Règles applicables aux commandes de la SCI**

Pour ses commandes de prestations, de fournitures et de travaux, sauf lorsque celles-ci ne peuvent être satisfaites que par un seul opérateur économique, ou en cas d'urgence avérée, la SCI :

- détermine en amont, sur des bases objectives, la nature et l'étendue des besoins à satisfaire et arrête les critères de jugement des offres,
- consulte de façon ouverte et transparente les entreprises susceptibles de répondre à ces besoins,
- au terme de toute consultation, retient l'offre la mieux-disante.

#### **Article 10. Exploitation**

Au terme des travaux de reconstruction, la SCI met les locaux à la disposition exclusive de la FOL, selon des conditions d'utilisation fixées par convention.

Dans le cadre de l'exploitation du centre socio-culturel, la province Sud accompagnera financièrement la FOL, dans la limite des crédits votés par l'assemblée de province.

#### **Article 11. Fin du projet avant l'achèvement de la reconstruction**

Dans l'hypothèse où la province se verrait dans l'impossibilité de respecter ses obligations, ou mettrait fin au projet en application de l'Article 6, elle serait tenue de céder ses parts de la SCI à la FOL, laquelle serait tenue de l'accepter, pour la somme symbolique d'un franc CFP, les frais d'enregistrement étant à la charge du cessionnaire. Le cas échéant, cette vente éteindrait automatiquement le solde de la créance visée à l'Article 7, après déduction des engagements pris par la SCI envers ses fournisseurs, tels que constatés à la date à laquelle la province a notifié à la SCI et à la FOL son intention de céder ses parts. Si la FOL souhaitait mettre fin au projet en application de l'Article 6, elle serait tenue d'acquérir les parts sociales de la SCI détenues par la province au prix réel, selon estimation réalisée par un expert, les frais d'enregistrement étant à la charge du cessionnaire.

## **Article 12. Règlement des différends**

Les parties conviennent de privilégier le dialogue ou de régler tous les désaccords au sein du comité de pilotage prévu à l'article 6 ci-dessus.

A défaut, les parties s'en remettent aux décisions de la juridiction compétente de Nouméa.

## **Article 13. Substitution**

A compter de la signature du présent pacte, celui-ci se substitue au « protocole d'accord portant sur la rénovation du centre socio-culturel dit de la colline », signé le 24 mars 2014 entre la présidente de la FOL et la présidente de l'assemblée de province Sud.

**Fait à Nouméa, le**

*Pour la FOL-NC*

*Pour la province Sud*