



**CONVENTION GENERALE  
ENTRE L'ETAT ET LA SAPCO**

## P R E A M B U L E

Le Président de la République a signé le **27 août 2004 le décret n° 2004-1185** portant élargissement des compétences et missions de la Société d'aménagement de la Petite Côte avec comme nouvelle dénomination sociale **SOCIETE D'AMENAGEMENT ET DE PROMOTION DES COTES ET ZONES TOURISTIQUES DU SENEGAL** en abrégé << **SAPCO-Sénégal**>>.

Les compétences de la nouvelle société sont étendues à l'ensemble du littoral et aux zones d'intérêt touristique (ZIT). Cette nouvelle situation devrait permettre à la société d'aménager de nouveaux sites et de développer de nouveaux produits. En conférant à la SAPCO – Sénégal ses nouvelles compétences le Gouvernement du Sénégal veut se doter d'un instrument de coordination de l'aménagement des zones touristiques.

La Société d' Aménagement et de Promotion des Côtes et Zones Touristiques (*SAPCO- Sénégal*) a pour objet toutes les activités permettant :

- La mise en place des infrastructures nécessaires à la viabilisation des terrains dans les zones d'intérêt touristique,
- La mise en place d'équipements collectifs et leur administration, la cession ou la location des terrains viabilisés à des promoteurs ou à des gérants qualifiés,
- Le respect, par les promoteurs appelés à s'établir sur les zones aménagées, des normes et règles d' urbanisme et d'architecture,
- Le respect, sur chaque zone aménagée de la politique d'animation culturelle préalablement définie par la société,
- La réalisation d'investissements nationaux ou étrangers sur les zones aménagées,

Afin que soient clairement définies les attributions et les pouvoirs de la SAPCO-Sénégal pour lui permettre de réaliser son objet social, l'Etat et la SAPCO Sénégal ont établi et signé la présente convention qui prend en compte la station balnéaire de Saly.

## **CONVENTION ENTRE L'ETAT ET LA SAPCO**

### **TITRE I : PRINCIPES GENERAUX**

#### **Article premier : Prérogatives de la société**

L'Etat donne mission, à la SAPCO - Sénégal d'assurer la mise en valeur touristique de l'ensemble du littoral et des zones d'intérêt touristique (ZIT) dans les conditions définies dans les limites prévues par les lois portant

- \* code de l'urbanisme ;
- \* code de l'hygiène ;
- \* code minier
- \* code foncier ;
- \* code pétrolier ;
- \* code de la pêche maritime ;
- \* code de l'environnement ;
- \* code des collectivités locales du Sénégal ;
- \* code du domaine de l'Etat

#### **Article 2 : Zones d'intervention de la SAPCO Sénégal**

La SAPCO - Sénégal intervient sur l'ensemble du littoral et dans les zones d'intérêt touristique du Sénégal.

#### **Article 3 : Périmètre d'intervention**

La SAPCO-Sénégal est informée par les administrations intéressées de toutes les opérations suivantes lorsqu'elles sont réalisées à l'intérieur de sa zone d'intervention.

- . Mesures d'incorporation ou de désaffectation des terrains du Domaine National ;
  - Concessions du Domaine Public Maritime ;
  - Création de parcs nationaux, de réserves naturelles ou de forêts classées,
  - Réalisation des travaux d'infrastructure ;
  - Octroi de permis de construire ;
  - Mise en valeur de périmètres agricoles et industriels.

La SAPCO Sénégal pourra éventuellement adresser ses observations sous couvert du Ministre en charge du Tourisme sur lesdites opérations.

#### **Article 4 : Zones prioritaires**

Les zones prioritaires sont : la Petite Côte ( Saly, Mbodiène, Pointe Sarène, Joal) les Iles du Saloum, la Grande Côte, la région de St Louis, la région de Tambacounda, la région de Kolda et la région de Ziguinchor.

L'Etat et la SAPCO Sénégal signeront pour chacune de ces zones prioritaires une convention d'établissement spécifique.

La SAPCO Sénégal fixera, dans un délai de dix ans les limites de ces diverses zones prioritaires à l'intérieur desquelles les opérations visées à *l'article 3* ci-dessus ne pourront être effectuées sans son avis préalable.

Ces zones prioritaires incluront à la fois, comme il a été dit, les périmètres opérationnels sur lesquels seront édifiées les installations réalisées par la SAPCO Sénégal , et des zones de protection et de contraintes des sites à aménager. Ces zones de Protection et de contraintes sont en principe destinées à poursuivre l'exécution des programmes de mitigation des impacts résultant des études environnementales.

#### **Article 5 : Immatriculation et acquisition des terrains**

Sur la base des décrets déclarant d'utilité publique l'aménagement des zones intéressées, les terrains des zones prioritaires nécessaires à la réalisation de cette opération ne constituant pas déjà des propriétés domaniales seront à la demande de la SAPCO- Sénégal:

- a) s'ils dépendent du Domaine National, immatriculés au nom de l'Etat ou de la SAPCO Sénégal,
- b) s'ils sont immatriculés, acquis par l'Etat, au besoin, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article 6 : Location des terrains par l'Etat à la SAPCO Sénégal**

Les terrains ainsi acquis par l'Etat, seront en conformité avec les dispositions de *l'article 39 du Code du Domaine de l'Etat*, loués , aux termes d'un bail emphytéotique ou cédés définitivement à la SAPCO-Sénégal, à l'exception des aires des villages, de leurs extensions prévues et de leurs besoins correspondants en sol pour la culture.

### **Article 7 : Mise en valeur**

La SAPCO-Sénégal met en valeur les terrains des zones prioritaires au fur et à mesure des exigences du marché.

La décision de mise en valeur découle de la promulgation du décret rendant exécutoire le schéma d'aménagement de la zone concernée, préalablement élaboré et soumis en consultation à toutes les entités intéressées, notamment à la Commission de Contrôle des Opérations domaniales.

Les opérations de mise en valeur se concrétisent ainsi :

**A** - La SAPCO- Sénégal assure la viabilisation des terrains par tous moyens à sa disposition, elle aménage la voirie, et réalise les travaux d'alimentation et d'adduction d'eau. Elle s'assure de la disponibilité des lignes de transport d'énergie, elle effectue les branchements téléphoniques, elle réalise tous les travaux ayant trait à l'assainissement, à la récupération des eaux usées, à l'élimination des ordures ; elle aménage les plans, y construit des appontements et des ouvrages d'art, elle affecte des plantations, et d'une façon générale, tous travaux préalables à l'implantation des réceptifs.

**B** - Elle peut céder, aux investisseurs qu'elle aura sélectionnés, son bail ou le droit de propriété sur les lots des zones aménagés destinés à la construction des installations touristiques et des équipements annexes de diverses natures.

**C** - Elle peut construire sur les terrains aménagés, des équipements d'intérêt général, et même, en cas de défaillance des promoteurs, des réceptifs hôteliers ou autres équipements productifs. Ces constructions pourront, soit faire l'objet d'une cession comportant la cession du droit de bail définie au paragraphe précédent, soit être gérées dans les conditions fixées à *l'article 8* ci-après.

### **Article 8 : Fonction de gestion**

La SAPCO Sénégal est habilitée soit à gérer directement elle-même, soit à donner en gérance à des personnes qualifiées, tout ou partie des équipements réalisés sur les terrains aménagés.

### **Article 9 : Exclusivité**

L'Etat confère à la SAPCO Sénégal, pour l'exécution des opérations définies à *l'article 7*, une exclusivité sur l'ensemble des zones prioritaires pendant toute la durée du bail. Jusqu'à la mise en valeur de ces zones, cette exclusivité ne

s'opposera cependant pas à la réalisation de projets non touristiques déclarés d'utilité publique. L'Etat s'engage à refuser son agrément à tout projet touristique situé à l'intérieur des zones prioritaires énumérées à l'article 4 ci-dessus.

**Article 10 : Concours des administrations**

L'Etat assure, par la présente, la SAPCO Sénégal du concours des diverses administrations spécialisées, afin de lui permettre de réaliser son programme dans les meilleures conditions. Suivant les cas examinés en détail, dans le *Titre IV* ci-après la SAPCO Sénégal reçoit délégation de pouvoirs, ou simplement bénéficie de procédures simplifiées.

**Article 11 : Relations avec les services publics**

Dans un délai maximum de 6 mois; à dater de la décision de mise en valeur prévue à l'article 7 ci-dessus, il sera passé des conventions réglant l'ensemble des rapports entre la SAPCO Sénégal et les divers établissements publics concessionnaires des services publics. Cette question est également examinée dans le *Titre IV* ci-après.

## **TITRE II : MISSIONS D'AMENAGEMENT CONFIEES A LA SOCIETE**

### **Article 12 : Etudes de factibilité des zones prioritaires**

L'Etat charge la SAPCO Sénégal de procéder, au fur et à mesure qu'elle le jugera nécessaire, aux études d'aménagement des zones prioritaires, définies à *l'article 4* ci-dessus, et de préparer les plans d'aménagement de ces diverses zones. L'accord de l'Etat sur les plans des diverses zones prioritaires se traduira par la promulgation des décrets qui en sanctionnent le caractère d'utilité publique.

### **Article 13 : Politique d'aménagement**

La SAPCO Sénégal définit dans son rapport d'activité annuel, et soumet à l'agrément du Gouvernement, sa politique d'aménagement qui doit s'inscrire dans le cadre de la politique touristique arrêtée par le Ministère chargé du Tourisme.

Elle précise notamment le volume des réceptifs à construire à l'intérieur des zones prioritaires ainsi que la nature et l'importance des aménagements autres que touristiques nécessaires aux besoins des dites zones.

### **Article 14 : Réalisation des programmes d'aménagement**

La promulgation d'un décret rendant exécutoire le schéma d'aménagement d'une des zones prioritaires déclenchera le processus de mise en valeur de ladite zone. Ce processus comprend :

- a- La délimitation de la zone à mettre en valeur ;
- b- L'apurement de la situation foncière et domaniale du terrain ;
- c- Les études de détail de réalisation ;
- d- L'équipement des lots viabilisés ;
- e- La construction des infrastructures.

### **Article 15 : Délimitation de la zone à mettre en valeur**

La SAPCO Sénégal adressera au Service du Cadastre un plan au 1/5000<sup>e</sup>, sur lequel seront reportées les limites de la zone à mettre en valeur. Le service du Cadastre déterminera la situation foncière à l'intérieur de ce périmètre.

La SAPCO Sénégal fera procéder, sous le contrôle de ce service, à la délimitation des terrains du domaine National à immatriculer, ainsi que des parcelles dépendant du Domaine Public incorporées au projet et qui doivent être déclassées dans les

limites posées par *l'article 19* du Code du domaine de l'Etat pour être ensuite immatriculées.

### **Article 16 : Apurement de la situation foncière et domaniale du terrain**

Sur la base des opérations visés à *l'article 15*, la SAPCO Sénégal adressera à la Direction des Domaines le relevé, accompagné d'un plan, des parcelles nécessaires à l'aménagement de la zone prioritaire en distinguant entre :

- 1- Les parcelles dépendant du Domaine Public ;
- 2- Les parcelles à immatriculer, qu'elles dépendent du Domaine National ou du Domaine Public à déclasser ;
- 3- Les parcelles déjà immatriculées au nom de l'état ;
- 4- Les parcelles immatriculées au nom de personnes autres que l'état, et dont l'acquisition doit être poursuivie, au besoin; par voie d'expropriation.

Passé ce délai la Direction des Domaines donnera à la SAPCO Sénégal, dans un délai maximum de trois mois à dater de cette notification; un accord de principe sur l'emprise du projet.

Elle engagera, immédiatement, les procédures de nature à rendre disponibles les terrains concernés et notamment, celles tendant au retrait des autorisations qui auraient pu être concédées sur le Domaine Public, au déclassement du Domaine Public, à l'immatriculation du Domaine National, à la désaffectation du Domaine Privé, à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les frais de toute nature nécessités par la mise en oeuvre desdites procédures, (délimitation, immatriculation, indemnités diverses, notamment d'expropriation et de désaffectation) seront avancés par la SAPCO Sénégal.

### **Article 17 : études de détail**

Dés l'obtention de l'accord de principe prévu à *l'article 16* ci-dessus, la SAPCO Sénégal complète les études de factibilité prévues à *l'article 12* ci-dessus par les études de détail des équipements à réaliser. Elle procède à ces études par tous moyens à sa convenance, sous réserve de ce qui sera dit au *Titre IV* ci-après.

Elle peut agir en tant que maître de l'ouvrage ou en tant que maître de l'ouvrage délégué ; elle peut elle même donner des délégations de maîtrise d'ouvrage. Elle peut effectuer ces études elle même, ou les confier par contrat à tout organisme compétent selon ce qui sera dit au *Titre V* ci-après.

A l'issue de cette étude, la SAPCO SENEGAL arrêtera un programme d'action qui ne pourra être exécuté qu'après son approbation par le Gouvernement.



### **Article 18 : Travaux d'aménagement**

La SAPCO Sénégal effectuera ou fera effectuer tous travaux d'infrastructure nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des périmètres opérationnels et en particulier à l'équipement des lots viabilisés.

- a- Par travaux d'infrastructure, les contractants désignent les travaux de voirie, les forages, l'adduction et la distribution d'eau, la construction des réseaux électriques, l'assainissement, les branchements téléphoniques, le traitement des ordures, les plantations, les appontements et travaux portuaires, l'aménagement des plages, etc.
- b- Par lots viabilisés ; on entend aussi bien les terrains destinés à l'édification des réceptifs, que les installations communes réalisées par la SAPCO Sénégal. Pour réaliser ces travaux, la SAPCO Sénégal interviendra conformément au code des marchés.
- c- Cependant, en ce qui concerne les réseaux d'adduction et de distribution d'eau, d'adduction électrique, et de distribution électrique, et les branchements téléphoniques, la SAPCO Sénégal est tenue par les dispositions du **Titre VI** ci-après.

### **Article 19 : Défense du patrimoine**

En dehors de son action de développement, visant principalement à la création d'unités nouvelles, la SAPCO Sénégal est chargée de la défense du patrimoine existant déjà. Elle peut s'intéresser à ce titre aux entreprises touristiques installées antérieurement à sa création, soit pour en faciliter la gestion ou la modernisation, soit pour empêcher qu'une transaction éventuelle n'ait pour résultat de mettre fin à leur activité.

### **Article 20 : Protection et régénération de l'environnement – Interventions diverses**

En liaison avec les services compétents des Ministères chargés de l'Environnement, de l'Agriculture et des Eaux et forêts, des Collectivités locales et de la Décentralisation, la SAPCO Sénégal se préoccupe de maintenir l'équilibre écologique de la zone. A ce titre, elle participe aux actions de défense de l'environnement. Elle se préoccupe de la même façon des problèmes de la pollution de la mer, ou de la destruction de ses ressources.

A la demande ou avec l'accord du Gouvernement, la SAPCO Sénégal pourra intervenir lorsqu'il s'agira de mener des actions intéressant le développement touristique.

La SAPCO Sénégal pourra intervenir en premier lieu dans le domaine social, dans le but de contribuer à l'amélioration du niveau de vie des populations installées à

proximité des zones prioritaires ou d'améliorer les équipements, en particulier sanitaires des villages environnants.

D'une façon plus générale, elle pourra intervenir dans le domaine de la production lorsque cette intervention aura pour but d'améliorer les revenus et le niveau de vie des populations vivant à l'intérieur du périmètre, en particulier, à proximité des zones prioritaires. Il sera créée une Fondation SAPCO Sénégal dans le but d'accompagner pour un développement durable les populations vivant dans les zones d'intérêt touristique dans des domaines tels que la santé, l'éducation, la réalisation des micro-projets....

La SAPCO Sénégal pourra intervenir pour participer à la mise sur pied d'activités ou de manifestations ayant des répercussions directes et indirectes évidentes sur le développement des zones touristiques.

### **TITRE III : RELATIONS DE LA SOCIETE AVEC LES PROMOTEURS**

#### **Article 21 : Principes généraux d'attribution des lots destinés à la construction des réceptifs et équipements collectifs**

Les lots équipés au sens de *l'article 18* ci-dessus, et prévus pour l'édification des réceptifs et équipements collectifs, sont destinés à être attribués à des promoteurs susceptibles de contribuer au développement touristique du Sénégal. La finalité de cette opération est ainsi clairement exprimée et la SAPCO Sénégal ne saurait se satisfaire de la simple exécution des engagements financiers des promoteurs s'il apparaissait, par ailleurs, que leurs projets ne correspondent pas aux besoins du marché, et que les réceptifs risquent d'être mal utilisés ou déficitaires. Il en résulte que la SAPCO Sénégal aura pour mission de réaliser, une collaboration étroite avec les investisseurs et les exploitants qui y seront installés. Elle aura en conséquence la possibilité d'user de tous moyens convenables, pour s'assurer avant le lancement de l'opération, de ses chances de succès, et pour contribuer pendant la période de gestion à sa réussite.

Dans cette perspective, l'Etat délègue à la SAPCO Sénégal la mission d'exercer pour son compte, dans les conditions énumérées aux *articles* ci-après, le contrôle des opérations réalisées dans les zones d'intérêt touristique. Ce contrôle s'exercera en quatre temps, pendant la phase préparatoire, pendant la période de construction, à la fin de la construction, enfin pendant la période de gestion.

L'exercice par la SAPCO Sénégal de cette mission de contrôle ne saurait faire échec à l'application des dispositions légales concernant les activités exercées dans le secteur considéré.

Pour ce qui concerne les aménagements réalisés ou exploités par la SAPCO Sénégal elle même, ils seront soumis au contrôle de l'Etat, dans les termes du droit commun et conformément aux stipulations des baux qui seront consentis à cette société.

#### **Article 22 : Recherche des promoteurs**

La SAPCO Sénégal reçoit les investisseurs et les promoteurs sénégalais ou étrangers résidents ou non, désirant investir dans le tourisme. Elle leur fournit toute information utile et leur prête son assistance dans les termes de *l'article 23* ci-après.

L'Etat délègue à la SAPCO Sénégal le droit de procéder à la recherche de nouveaux investisseurs et promoteurs, au Sénégal ou hors du Sénégal, et d'affecter une fraction raisonnable de ses ressources à cette tâche de promotion .

### **Article 23 : Assistance aux Promoteurs**

La SAPCO Sénégal est chargée, pour le compte de l'Etat, de donner toute l'assistance possible aux promoteurs sélectionnés et désireux d'investir dans une opération touristique, à condition qu'ils présentent, bien entendu, les garanties requises. Cette assistance se manifeste de plusieurs façons.

En premier lieu, la SAPCO Sénégal cède aux promoteurs les baux qu'elle détient sur les lots destinés à la construction de leurs installations, conformément à la procédure décrite à *l'article 28* ci-après ou leur vend les terrains le cas échéant.

En second lieu, elle facilite aux mêmes promoteurs, les formalités d'obtention des permis de construire et d'octroi des avantages prévus par la Code des Investissements.

En troisième lieu, elle aide éventuellement les promoteurs dans la constitution de leurs dossiers de demande de prêt à long ou à moyen terme.

Cependant, cette assistance est subordonnée à l'agrément du projet par la SAPCO Sénégal.

### **Article 24 : Période préparatoire**

La SAPCO Sénégal consent à tous les promoteurs dignes d'intérêt qui en font la demande dans la limite des disponibilités, une préoption d'une durée maximale de deux mois. Pendant cette période, le promoteur remet à la SAPCO Sénégal un dossier préalable dans lequel figurent notamment les indications suivantes :

- Désignation des promoteurs, surface financière, répartition du capital prévu ;
- Caractéristiques de l'établissement projeté ;
- Montant de l'investissement ;
- Sources de financement
- Calendrier des opérations.

### **Article 25 : Régime des options conditionnelles – Etudes des dossiers Contrôle à priori**

A l'issue de cette période de 2 mois, et s'il apparaît à la SAPCO Sénégal après un premier examen, que le projet se présente de façon favorable, elle signera avec son partenaire un protocole d'accord cadre. Le dossier complet de l'opération doit être présenté suffisamment à temps pour permettre d'y apporter éventuellement les modifications ou aménagements jugés nécessaires avant la transformation de l'accord en contrat.

La SAPCO Sénégal étudie les dossiers qui sont présentés et s'assure d'une part du caractère régulier des opérations projetées principalement sur le plan financier, d'autre part de la conformité du projet avec les dispositions légales et sanitaires, avec le Schéma - Directeur et plan d'aménagement de la zone avec le règlement d'urbanisme et aussi avec le cahier des charges d'aménagement et d'architecture préparé par ses services dans les conditions fixées par *l'article 34* ci-après.

Si les conclusions sont satisfaisantes la SAPCO Sénégal donne alors son agrément au projet. Dans le cas contraire, elle oppose un refus lequel doit être motivé. L'agrément peut être pur et simple, ou assorti de réserves.

- Si l'agrément est pur et simple, le projet pourrait bénéficier d'une part d'une aide financière directe ou indirecte de l'Etat, soit sous forme de participation, soit sous forme de prêts à moyen ou long terme émanant d'organismes de crédit ou d'investissements, dans lesquels l'Etat possède une participation majoritaire, d'autre part de diverses facilités en ce qui concerne les relations des promoteurs avec les pouvoirs publics ou les établissements publics.
- Si l'agrément est donné avec réserve, le projet ne peut bénéficier ni de l'aide financière, ni des facilités prévues à *l'alinéa précédent*.

Dans tous les cas, la SAPCO Sénégal perçoit à titre définitif, une rémunération pour frais d'étude de dossier.

### **Article 26 : Régime de l'Option Irréversible**

En même temps qu'elle donne son *agrément* au promoteur, la SAPCO Sénégal transforme alors le protocole d'accord cadre en un contrat de réalisation de projet touristique comportant une cession de bail emphytéotique ou de cession de droit de propriété. Cette promesse énonce bien entendu les clauses principales de cette cession. L'octroi de cette option est subordonné aux conditions suivantes :

- a- Accusé de réception par le promoteur de la notification de l'agrément de la SAPCO Sénégal ;
- b- Dans le cas où un promoteur veut obtenir la levée des réserves formulées par la SAPCO Sénégal, engagement de modifier son programme conformément aux observations jointes à l'agrément ;
- c- En cas de règlement échelonné de la cession caution bancaire pour un montant égal aux quatre premières annuités ;
- d- Engagement du promoteur de participer à la gestion de la station dans les conditions fixées à l'article 31 ci-après.

A partir du moment où la SAPCO Sénégal a donné son agrément au programme, elle fournit aux promoteurs toute l'assistance nécessaire, pour faciliter la réalisation de leur projet.

**Article 27 : Réalisation du programme – Contrôle pendant cette période**

Lorsque le promoteur, ayant obtenu l'agrément de la SAPCO Sénégal, le permis de construire, et le financement de son projet, en entame la réalisation, la SAPCO SENEGAL exerce un contrôle sur les opérations en cours de construction, d'une part pour s'assurer que le programme et, le calendrier initialement prévus sont bien respectés, d'autre part lorsque ce programme est réalisé pour partie sur fonds d'emprunts pour s'assurer de la légitimité des demandes de déblocage de fonds.

### **Article 28 : Cession des baux**

Lors du démarrage des travaux; et au plus tard 12 mois après la signature de la promesse de cession, cette promesse est transformée en cession pure et simple d'une durée maximale égale à celle du bail consenti par l'Etat à la SAPCO Sénégal. Le renouvellement de ces baux pourra être envisagé si les cessionnaires en font la demande à la SAPCO Sénégal au moins trois ans avant l'expiration dudit bail. Les conditions financières de cette cession seront définies par la SAPCO Sénégal après avis de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales, de façon à lui permettre de tenir ses engagements vis-à-vis de l'Etat et d'assurer un amortissement raisonnable de ses investissements.

Le règlement pourra être fractionné. Enfin, cette cession pourra être résiliée en cas de non respect par le promoteur des clauses essentielles particulièrement dans le cas où les travaux commencés ne sont pas menés à bonne fin dans un délai raisonnable, et dans le cas où les annuités prévues pour le règlement de la cession ne sont pas honorées. Cette résiliation pourra entraîner, pour le promoteur, la perte pure et simple des annuités déjà versées. Afin de garantir les intérêts de la SAPCO Sénégal, il est convenu en tout état de cause que la première annuité sera due au plus tard deux ans après la date de signature de l'option, même si l'établissement d'hébergement touristique n'est pas entièrement achevé à cette époque.

Les redevances versées au titre de l'option conformément aux termes de *l'article 25* pourront être déduites des premières annuités.

### **Article 29 : Achèvement des travaux – Contrôle à posteriori - Ouverture des établissements**

La SAPCO Sénégal exerce un contrôle avant l'ouverture des établissements. Ce contrôle a pour but de s'assurer du bon emploi des fonds, spécialement des fonds publics investis et de la situation de l'entreprise par rapport à ses fournisseurs et à ses entrepreneurs.

L'ouverture de l'établissement d'hébergement touristique est soumise à l'accord formel de la société.

### **Article 30 : Contrôle pendant la période de gestion**

La SAPCO Sénégal exerce, au nom de l'état, un triple contrôle pendant toute la période de gestion sur les établissements implantés dans les lots équipés au sens de *l'article 18*. Tout d'abord, elle s'assure que les Prestations sont de bonne qualité et que la gestion des établissements d'hébergement touristique ne saurait

compromettre l'image de marque de la zone touristique. Elle s'assure ensuite que les tarifs pratiqués sont conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Enfin, elle vérifie les résultats d'exploitation des établissements et d'une façon générale, leur situation financière.

Les actes transférant aux promoteurs la jouissance des terrains pourront prévoir la possibilité pour la SAPCO Sénégal, avec l'assistance éventuelle de l'Etat, d'intervenir si la situation des établissements devenait particulièrement critique.

Cette intervention pourra revêtir diverses formes : assistance technique, recherche de nouveaux associés, changement de gérance, voire, dans les cas les plus extrêmes, résiliation de la cession de bail.

### **Article 31 : Principes généraux d'attribution des équipements collectifs**

Les équipements collectifs édifiés par la SAPCO Sénégal dans les zones prioritaires conformément à l'étude de factibilité, et aux plans des diverses zones sont destinés à être loués à des commerçants susceptibles de les gérer convenablement et dans l'intérêt de la station.

Les actes de location passés entre la SAPCO Sénégal et les commerçants devront prévoir dans tous les cas au profit de la SAPCO Sénégal, une clause de résiliation en cas de mauvaise gestion.

Les commerçants à qui seront donnés en gérance ces équipements collectifs seront sélectionnés par la SAPCO Sénégal, soit sur appels d'offres restreints soit de gré à gré. Le Comité de Station prévu à l'article 32 ci-après sera consulté préalablement pour les contrats de gré à gré. En cas d'appels d'offres, il donnera son agrément à la liste des soumissionnaires.

Certains équipements collectifs d'intérêt général ou insuffisamment rentables pourront être gérés directement par la SAPCO Sénégal ou par ce Comité.

### **Article 32 : Gestion des stations**

La SAPCO SENEGAL est chargée pour compte de l'Etat, d'assurer la promotion des zones touristiques aménagées. Par promotion on entend l'ensemble des actions menées au Sénégal ou à l'étranger, pour faire connaître ces zones et retenir le maximum de clientèle.

Par gestion, on entend le bon fonctionnement des équipements, l'entretien des installations et des plantations, la direction du personnel, les services publics découlant de l'existence d'une importante collectivité (nettoieement, éclairage public, assainissement, traitement des ordures etc...).



Pour ces tâches de promotion et de gestion, il sera créé dans chaque station, un comité de station où seront obligatoirement représentés, outre la SAPCO Sénégal, tous les promoteurs ou exploitants intéressés directement ou indirectement à la station. Ce comité assistera la SAPCO Sénégal dans les tâches de gestion et pourra même, comme il a été dit à *l'article précédent*, se voir confier des missions précises par la SAPCO Sénégal.

La SAPCO Sénégal supportera les dépenses d'animation, d'entretien, de fonctionnement, de publicité de la station. Elle fera face à ces dépenses en prélevant une cotisation d'un montant suffisant, sur chaque nuitée passée dans les hôtels de la station. Le montant de cette cotisation dont le principe se trouvera contractuellement fondé dans les actes passés entre la SAPCO Sénégal d'une part, les promoteurs et les gérants d'autre part, sera fixée annuellement en accord avec le Comité de Station et avec les autorités de tutelle.

## **TITRE IV : RELATION ENTRE LA SAPCO SENEGAL ET LES POUVOIRS PUBLICS ET LES ETABLISSEMENTS PUBLICS**

### **Article 33 : Principes Généraux**

Dans l'exercice de ses activités, la SAPCO Sénégal est soumise à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires auxquelles sont assujetties toutes les sociétés ayant leur siège au Sénégal, sous réserve des dérogations exposées dans le présent titre, et destinées à favoriser ses entreprises.

### **Article 34: Relations avec les services de l'Urbanisme au sujet des Autorisations de construire**

Il est expressivement prévu que l'agrément visé à *l'article 25 du Titre III* ci-dessus donné au projet proposé par les promoteurs après avis de l'architecte conseil de la société en conformité avec la législation en vigueur, le Schéma-Directeur, le plan d'aménagement et le règlement d'urbanisme de la zone, doit emporter, sauf motif grave dûment justifié par les services de l'Urbanisme, octroi du permis de construire. Ce permis sera alors délivré par les services compétents suivant une procédure accélérée qui sera définie ultérieurement entre les Services de l'Urbanisme et la SAPCO Sénégal.

Naturellement, ce délai de faveur sera réservé exclusivement aux dossiers qui seront présentés par les services compétents de la SAPCO Sénégal.

Il est par ailleurs, prévu qu'en aucun cas, les services de l'Urbanisme ne délivreront de permis de construire à qui que ce soit, à l'intérieur des zones prioritaires sauf accord préalable de la SAPCO Sénégal.

Enfin, la SAPCO Sénégal est autorisée à rédiger un cahier de charges d'aménagement technique et d'architecture que les promoteurs sont tenus de respecter en ce qui concerne leurs réalisations.

Ce cahier des charges sera communiqué pour avis au Service de l'Urbanisme. Il s'appliquera naturellement aussi aux constructions réalisées par la SAPCO Sénégal elle-même.

**Article 35 : Relations de la Société avec le Comité Interministériel des Investissements**

En ce qui la concerne, la SAPCO Sénégal est autorisée à constituer dès que possible un dossier pour les projets qu'elle réalise sous son nom de façon à bénéficier des avantages fiscaux réservés aux entreprises prioritaires.

En outre, la SAPCO Sénégal, conformément aux dispositions de *l'article 15 du Code des Investissements*, est autorisée à entreprendre les formalités en vue de la préparation d'une convention d'établissement lui permettant de bénéficier d'un régime fiscal de longue durée.

En ce qui concerne les promoteurs, il est prévu que tous les dossiers des projets touristiques qui seront implantés dans les zones d'intérêt touristique définies à *l'article 3* ci-dessus doivent obligatoirement bénéficier de l'agrément de la SAPCO Sénégal avant d'être introduits auprès des organes compétents et en particulier du Comité Interministériel des Investissements.

**Article 36 : Relations avec le Service des Eaux et Forêts**

En ce qui concerne les périmètres de reboisement existant déjà dans les périmètres concédés à la SAPCO Sénégal, des accords entre la SAPCO Sénégal et le Service des Eaux et Forêts régleront, dans chaque cas, les problèmes afférents à ces périmètres.

**Article 37 : Relations avec le Service de l'Hydraulique, de la SONES, de l'ONAS et de la Direction Chargée de l'Habitat et de la Direction chargée l'Urbanisme**

Il sera passé, dans un délai de six mois au plus tard, à partir de la décision de mise en valeur définie à *l'article 7* ci-dessus, un accord entre la Direction chargée de l'Hydraulique, la SONES, la Direction chargée de l'Habitat et la Direction chargée de l'Urbanisme et la SAPCO Sénégal. Cet accord portera en particulier sur les points suivants :

- Présentation par la SAPCO Sénégal de son programme de forages de puits, de stockage, d'adduction et de distribution des eaux, ainsi que de son programme de récupérations des eaux usées, avec indication des quantités requises par la mise en valeur des stations ; ce programme devra comporter le détail des installations projetées et ce calendrier des besoins et des réalisations ;
- Accord des parties contractantes avec ce programme ;
- Accord des parties contractantes sur la construction, la propreté et l'entretien des ouvrages ainsi que sur le financement des travaux ;

- Accord sur les tarifs pratiqués dans la zone de mise en valeur, sur l'amortissement des installations et les emprunts contractés pour la réalisation de ce programme.

### **Article 38 : Relations avec la SENELEC**

Il sera passé dans un délai de six mois, au plus tard à dater de la décision de mise en valeur définis à l'article 7 ci-dessus, un accord entre : la SENELEC et la SAPCO Sénégal.

Cet accord portera en particulier sur les points suivants :

- Détermination par la SAPCO SENEGAL des besoins en électricité de la zone mettre en valeur et présentation d'un calendrier approximatif des besoins. Accord de la SENELEC pour satisfaire les demandes présentées par la SAPCO Sénégal;
- Accord entre les deux sociétés sur la construction, la propriété et l'entretien des réseaux, ainsi que sur le financement des travaux des zones à mettre en valeur ;
- Accord entre les deux sociétés sur la politique tarifaire à appliquer aux établissements installés à l'intérieur de la zone ;
- Accord sur la contribution de la SENELEC à l'amortissement des installations et de la part des emprunts relative à la réalisation du programme.

### **Article 39 : Relations avec la SONATEL**

Il sera passé dans un délai de six mois, au plus tard à dater de la décision de mise en valeur définis à l'article 7 ci-dessus, un accord entre : la SONATEL et a SAPCO Sénégal.

Cet accord portera sur les points suivants :

- Détermination des besoins des zones à mettre en valeurs ;
- Accord sur le financement du matériel et les lignes, et sur la contribution de la SONATEL à l'amortissement des installations et de la part des emprunts relative à la réalisation du programme ;
- Accord entre les trois sociétés sur la politique tarifaire à appliquer aux établissements installés à l'intérieur de la zone.

## **TITRE V : VOIES ET MOYENS DE LA SAPCO SENEGAL**

### **Article 40 : Moyens techniques**

En plus de son personnel permanent, la société pourra s'attacher pour des périodes déterminées et au fur et à mesure de ses besoins, le service d'experts, consultants et de bureaux d'études sénégalais ou étrangers.

### **Article 41 : Plans d'équipements et de fonctionnement**

Il sera établi, à l'intention du Conseil d'Administration et des organismes de tutelle, un plan prévisionnel d'équipement et de fonctionnement faisant état de la totalité des entrées et sorties de fonds.

Ce plan prévisionnel fera ressortir du côté des entrées la totalité des recettes de la société, à savoir

- Fonds propres du capital ;
- Avances des actionnaires ;
- Sommes versées par l'État et les établissements publics à titre de remboursements de frais et de rémunérations diverses ;
- Fonds d'emprunts et en particulier rétrocession par l'État des emprunts contactés auprès des organisations internationales ;
- Pour financer le programme d'investissement de la société ;
- Règlements des cessions de bail ;
- Loyers des équipements ;
- Revenus des options ;
- Commissions d'études de dossiers ;
- Cotisations prévues à l'article 32 ;
- Ressources exceptionnelles, etc...

Ce plan fera ressortir du côté des sorties, la totalité des dépenses de la société, à savoir :

- dépenses de fonctionnement ;
- dépenses d'équipements ;
- investissements divers ;
- remboursements des emprunts ;
- loyers dûs à l'Etat
- montant de cession des terrains

**Article 42 : Budget annuel**

Il sera établi, au plus tard un mois avant la clôture de l'exercice social, le budget détaillé de l'exercice suivant. Ce budget devra faire ressortir la totalité des entrées et des sorties de fonds et expliquer en particulier les différences constatées avec les prévisions du plan pluri-annuel.

**Article 43 : Mise à la disposition de la SAPCO Sénégal des ressources nécessaires**

Au cas où il apparaît, à l'examen d'un budget, que les ressources de la société seront inférieures à ses besoins, la SAPCO Sénégal pourra; avec l'accord de son Conseil d'Administration, rechercher un complément de ressources, sur fonds d'emprunts à court ou moyen terme.

Au cas où ces fonds d'emprunts seraient insuffisants ou si cette hypothèse se révélait inopérante, l'Etat s'engage par la présente convention dans les limites du plan prévisionnel d'équipement et de fonctionnement, à accompagner les programmes d'aménagement de la SAPCO Sénégal dans le cadre, de son budget consolidé d'investissement.

**Article 44 : Interventions financières de la SAPCO SENEGAL en faveur des promoteurs**

Lorsque des opérations d'investissement lui paraîtront particulièrement dignes d'intérêt, la Société d'Aménagement pourra apporter une aide particulière aux promoteurs qui en seront les auteurs.

**Article 45 : Rapports annuels**

La SAPCO Sénégal établira chaque année à l'intention de son Conseil d'Administration, actionnaires, des autorités de tutelle et de ses prêteurs éventuels, un rapport annuel d'activités dont le contenu est laissé à l'appréciation de son Président. Ce rapport sera publié au plus tard dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice social.

Par ailleurs, le commissaire aux comptes établira un rapport sur les comptes de la société avant leur approbation par l'Assemblée Générale.

***POUR LA SOCIETE***

***LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL***

***POUR LA REPUBLIQUE DU SENEGAL***

***LE PREMIER MINISTRE***