



République Française

* * *

ASSEMBLEE

* * *

SECRETARIAT GENERAL

* * *

N°1687-2010/APS

Du 18/09/2010

R A P P O R T

A L'ASSEMBLEE DE PROVINCE

Objet : Garantie d'emprunt de la province Sud au contrat de prêt passé par la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM d'AGGLO) auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) en vue de la réalisation de l'opération « Apolima ».

P.J. : 1 projet de délibération

I. La nécessité de garantie d'emprunt des bailleurs sociaux

Les trois bailleurs sociaux, la société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC), le fonds calédonien de l'habitat (FCH) et la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM d'AGGLO) font appel à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pour obtenir des prêts à des taux préférentiels afin de financer leurs opérations de logements. La CDC demande en contrepartie une garantie d'emprunt de la province.

A noter que le montant moyen d'emprunt d'une opération est environ égal à 60 % du montant total de l'opération. Pour la période 2011-2015, l'emprunt à garantir pour les trois bailleurs sociaux est estimé à un volume annuel de 5,5 milliards de francs.

Par délibération du 1^{er} avril 2010, la province a déjà accordé au FCH sa garantie pour couvrir les prêts CDC des opérations « Piditéré », « Moné » et « Paivana », pour un montant total d'emprunt de 2,14 milliards de francs. Par délibération du 12 août 2010, la province a accordé à la SEM d'AGGLO sa garantie pour couvrir les prêts CDC des opérations « Flamboyant Jaune », « Mopélia » pour un montant total de 571 millions de francs.

II. La demande de garantie de la SEM d'AGGLO

La SEM de l'agglomération a été créée le 5 décembre 2003 avec comme objet principal la construction et la gestion de logements aidés dans l'agglomération du Grand Nouméa.

Son actionnariat est réparti de la manière suivante :

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Capital souscrit	%	Nombre d'administrateurs
Province Sud	35 000	87 500 000	43.75%	5
Nouvelle-Calédonie	5 800	14 500 000	7.25%	1
Commune de Dumbéa	5 800	14 500 000	7.25%	1
Commune du Mont-Dore	5 800	14 500 000	7.25%	1
Commune de Nouméa	5 800	14 500 000	7.25%	1
Commune de Païta	5 800	14 500 000	7.25%	1
Caisse des Dépôts et Consignations	8 000	20 000 000	10.00%	1
Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Nouvelle-Calédonie	8 000	20 000 000	10.00%	1
TOTAL	80 000	200 000 000	100.00%	12
Collège public	64 000	160 000 000	80.00%	10
Collège privé	16 000	40 000 000	20.00%	2

Fin 2009, les capitaux propres de la SEM AGGLO s'élèvent à 5,3 milliards de francs.

Le parc de logements géré fin 2009 était de 663 logements, il devrait atteindre 1090 logements fin 2010.

Toutes les opérations de la SEM d'AGGLO sont financées à ce jour dans le cadre d'un conventionnement avec la province Sud et bénéficient de la reconnaissance du caractère social. Ce conventionnement fixe le loyer d'équilibre qui permet de faire face au remboursement des emprunts et de couvrir les frais de gestion. Une subvention du contrat de développement vient compléter les emprunts CDC, et éventuellement les apports d'investisseurs métropolitains (montages en défiscalisation).

II- 1 Garantie du prêt de l'opération « Apolima »

La garantie est sollicitée pour l'opération « Apolima », qui comprend 90 logements locatifs à Dumbéa-sur-Mer, commune de Dumbéa.

Ces 90 logements dont la typologie moyenne est F3.4 comprennent des locatifs très aidés (LTA avec un loyer moyen de 40 267 francs), des locatifs aidés (LA avec un loyer moyen de 66 268 francs), des locatifs aidés de transition (LAT avec un loyer moyen de 77 419 francs).

Cette opération permettra de loger des familles dont les revenus seront inférieurs à 160 000 francs par mois pour les logements LTA, 320 000 francs par mois pour les logements LA et 450 000 francs par mois pour les logements LAT.

Le budget global de 1 627 324 000 francs est financé à hauteur de 280,5 millions de francs par une subvention du contrat de développement, 434,8 millions de francs par les apports des investisseurs dans le cadre de la LODEOM et 864,9 millions par un prêt CDC initial (un complément de financement de 47,124 millions par prêt CDC sera sollicité ultérieurement) :

Opération " Apolima"	Total logements	Coût total en FCFP	Subventions du CD en CFP	Apports investisseurs en CFP	Emprunt initial en CFP	Emprunt en euros
PLS NC global (LTA-LA- LAT)	90	1 627 324 000	28 500 000	434 800 000	864 856 802	7 247 500 €

C'est pour ce prêt que la SEM d'AGGLO sollicite la garantie de la province Sud à 100%.

Tel est l'objet du présent projet de délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.