



République Française



ASSEMBLEE



SECRETARIAT GENERAL



N°1688-2010/APS
Du 18/09/2010

R A P P O R T

A L'ASSEMBLEE DE PROVINCE

Objet : Garanties d'emprunts de la province Sud aux contrats de prêts passés par le fonds calédonien de l'habitat auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de la réalisation des opérations "Lobata", "Ile Dié", "Nouré Bouo", "Anse de la Mission" et "Anse du Tir".

P.J. : 5 projets de délibérations

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 313,2 millions de francs.

II. Les demandes de garantie du FCH, objet des projets de délibération

Créé en 2003, le fonds calédonien de l'habitat (FCH) est une société par action simplifiée (SAS) dont l'actionnaire unique est le fonds social de l'habitat (FSH).

Le FCH a pour mission de construire, entretenir et gérer un patrimoine locatif au profit des ayants droit du fonds social de l'habitat. Le parc locatif du FCH, constitué de près de 1250 logements loués, est essentiellement implanté dans l'agglomération de Nouméa.

Le montant annuel de la collecte de la contribution des employeurs ne permet pas de satisfaire la demande de logements sociaux sur fonds propres. A l'instar des autres bailleurs sociaux, le fonds calédonien de l'habitat se trouve donc, pour financer ses opérations, dans l'obligation d'emprunter auprès de la CDC.

II- 1 Garantie des prêts de l'opération "Lobata"

Présentation générale du programme

Le présent projet a pour objet d'accorder la garantie de la province Sud pour un montant de 5 617 895 euros, soit 670 393 198 francs, correspondant aux prêts accordés au fonds calédonien de l'habitat par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Ces prêts, destinés à financer le programme "Lobata", permettront la réhabilitation de 72 logements locatifs sur la commune de Nouméa.

La résidence "Lobata" est aujourd'hui constituée de 4 bâtiments de vingt appartements chacun, sis à Nouméa, Ouémo. Elle faisait partie d'un programme plus vaste de 1061 logements construit en défiscalisation et destinés à terme à la vente aux locataires qui y résidaient. Toutefois, le FSH a dû modifier la destination de cette résidence pour la conserver dans son patrimoine locatif compte tenu des difficultés importantes auxquelles auraient dû faire face les locataires s'ils avaient accédé à la propriété. En effet, la gestion et l'entretien de cet ensemble immobilier se sont avérés plus coûteux que prévu, certains défauts de conception ayant accéléré la vétusté des bâtiments.

A l'issue de la période de défiscalisation, le FSH a décidé de corriger ces erreurs et de rénover entièrement la résidence en agrandissant notamment les logements afin que leur superficie corresponde à la réglementation provinciale, raison pour laquelle le nombre d'appartements passe de 80 à 72. Cette rénovation permettra de loger au cœur de Nouméa des familles à revenu modeste ou intermédiaire qui ne pourraient se loger dans la capitale compte tenu du niveau des loyers du secteur privé et de favoriser ainsi la mixité sociale.

Description de l'opération

Le programme de logements "Lobata" consiste en la réhabilitation de 72 logements :

Typologie :	F2	F3	F4	Total
Logements aidés	8	16	16	40
Logements aidés de transition		16	16	32
TOTAL	8	32	32	72

Il permettra de loger des familles dont les revenus seront inférieurs à 320 000 francs par mois pour la catégorie de logements aidés et compris entre 320 000 francs et 450 000 francs par mois pour la catégorie logements aidés de transition.

Les constructions ayant moins de vingt ans, ce programme ne peut pas bénéficier de la défiscalisation.

Plan de financement

Ces logements locatifs du fonds calédonien de l'habitat sont financés par les subventions des collectivités (3%), les subventions du fonds social de l'habitat (40%) et par les prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (57%).

II- 2 Garantie du prêt de l'opération "Ile Dié"

Présentation générale du programme

Le présent projet a pour objet d'accorder la garantie de la province Sud pour un montant de 7 749 051 euros, soit 924 707 757 francs, correspondant à un prêt accordé au fonds calédonien de l'habitat par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Ce prêt, destiné à financer le programme "Ile Dié", permettra la construction de 92 logements locatifs sur la commune de Dumbéa. Ce programme est réalisé grâce au dispositif d'aide à l'investissement Outre-mer résultant des dispositions de l'article 199 undecies C ou des articles 217 undecies et suivants du code général des impôts et des textes pris pour leur application.

Afin de mettre en œuvre ce programme, il a été créé une société par actions simplifiée dénommée Ile Dié ayant vocation à porter le projet.

La SAS "Ile Dié" doit construire les logements et les donner en location pendant la durée minimale fixée par la loi. Le FCH est appelé à racheter aux investisseurs métropolitains l'ensemble des parts de la SAS "Ile Dié" au terme de l'opération en défiscalisation et d'intégrer dans son patrimoine les logements.

Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, la SAS "Ile Dié" confie au FCH la construction de l'ensemble des 92 logements avec leurs annexes et dépendances pour lui être livré clé en main, ainsi que la mise en place du montage financier, juridique et fiscal permettant d'assurer son financement.

Description de l'opération

Le programme de logements "Ile Dié" est réalisé sur le lotissement Brigitte. Il consiste en la réalisation de 92 logements :

Typologie :	F2	F3	F4	Total
Logements aidés	22	20	8	50
Logements aidés de transition	21	9	12	42
TOTAL	43	29	20	92

Il permettra de loger des familles dont les revenus seront inférieurs à 320 000 francs par mois pour la catégorie de logements aidés et inférieurs à 450 000 francs par mois pour la catégorie logements aidés de transition. Par ailleurs, l'aide fiscale attendue au titre de la LODEOM sera répercutée sur le niveau des loyers offerts aux attributaires.

Plan de financement

Ces logements locatifs du fonds calédonien de l'habitat sont financés par les subventions des collectivités (3%), les fonds des investisseurs métropolitains (33%), les subventions du fonds social de l'habitat (11%) et par les prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (53%).

II- 3 Garantie des prêts de l'opération "Nouré-Bouo"

Présentation générale du programme

Le présent projet a pour objet d'accorder la garantie de la province Sud pour un montant de 6 264 719 euros, soit 747 579 832 francs, correspondant aux prêts accordés au fonds calédonien de l'habitat par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Ces prêts sont destinés à financer le programme "Nouré-Bouo" qui est composé de 2 opérations de logements locatifs situées sur le lotissement Brigitte de la commune de Dumbéa, l'opération de Nouré de 46 logements et l'opération Bouo de 24 logements. Ce programme est réalisé grâce au dispositif d'aide à l'investissement Outre-mer résultant des dispositions de l'article 199 undecies C du code général des impôts et des textes pris pour son application.

Afin de mettre en œuvre ce programme, il a été créé une société par actions simplifiée dénommée "Nouré Bouo" ayant vocation à porter le projet.

La SAS "Nouré-Bouo" doit construire les logements et les donner en location pendant la durée minimale fixée par la loi. Le FCH est appelé à racheter aux investisseurs métropolitains l'ensemble des parts de la SAS "Nouré-Bouo" au terme de l'opération en défiscalisation et d'intégrer dans son patrimoine les logements.

Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, la SAS "Nouré-Bouo" confie au FCH la construction de l'ensemble des 70 logements avec leurs annexes et dépendances pour lui être livré clé en main, ainsi que la mise en place du montage financier, juridique et fiscal permettant d'assurer son financement.

Description de l'opération

Les opérations "Nouré" et "Bouo" sont réalisées sur le lotissement Brigitte à Dumbéa sur mer. Elles consistent en la réalisation respectivement de 46 et de 24 logements :

Typologie :		F2	F3	F4	F5	F6	Total
Opération "Nouré"	Logements aidés		22	14	8	2	46
Opération "Bouo"	Logements aidés de transition	12	12				24
TOTAL		12	34	14	8	2	70

Ces opérations permettront de loger des familles dont les revenus seront inférieurs à 320 000 francs par mois pour "Nouré" et inférieurs à 450 000 francs par mois pour "Bouo". Par ailleurs, l'aide fiscale attendue au titre de la LODEOM sera répercutée sur le niveau des loyers offerts aux attributaires.

Plan de financement

Ces logements locatifs du fonds calédonien de l'habitat sont financés par les subventions des collectivités (4%), les fonds des investisseurs métropolitains (32%), les subventions du fonds social de l'habitat (15%) et par les prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (49%).

II- 4 Garantie des prêts de l'opération "Anse de la Mission"

Présentation générale du programme

Le présent projet a pour objet d'accorder la garantie de la province Sud pour un montant de 1 928 290 euros, soit 230 106 205 francs, correspondant aux prêts accordés au fonds calédonien de l'habitat par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Ces prêts, destinés à financer le programme "Anse de la Mission", permettront la construction de 28 logements locatifs sur la commune du Mont Dore. Ce programme est réalisé grâce au dispositif d'aide à l'investissement Outre-mer résultant des dispositions de l'article 199 undecies C du code général des impôts et des textes pris pour son application.

Afin de mettre en œuvre ce programme, il a été créé une société par actions simplifiée dénommée "Anse de la Mission" ayant vocation à porter le projet.

La SAS "Anse de la Mission" doit construire les logements et les donner en location pendant la durée minimale fixée par la loi. Le FCH est appelé à racheter aux investisseurs métropolitains l'ensemble des parts de la SAS "Anse de la Mission" au terme de l'opération en défiscalisation et d'intégrer dans son patrimoine les logements.

Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, la SAS "Anse de la Mission" confie au FCH la construction de l'ensemble des 28 logements avec leurs annexes et dépendances pour lui être livré clé en main, ainsi que la mise en place du montage financier, juridique et fiscal permettant d'assurer son financement.

Description de l'opération

Le programme de logements "Anse de la Mission" consiste en la réalisation de 28 logements :

Typologie :	F2	F3	Total
Logements aidés	4	10	14
Logements aidés de transition	7	7	14
TOTAL	11	17	28

Il permettra de loger des familles dont les revenus seront inférieurs à 320 000 francs par mois pour la catégorie de logements aidés et inférieurs à 450 000 francs par mois pour la catégorie logements aidés de transition. Par ailleurs, l'aide fiscale attendue au titre de la LODEOM sera répercutée sur le niveau des loyers offerts aux attributaires.

Plan de financement

Ces logements locatifs du fonds calédonien de l'habitat sont financés par les subventions des collectivités (2%), les fonds des investisseurs métropolitains (33%), les subventions du fonds social de l'habitat (27%) et par les prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (38%).

II- 5 Garantie du prêt de l'opération "Anse du Tir"

Présentation générale du programme

Le présent projet a pour objet d'accorder la garantie de la province Sud pour un montant de 754 200 euros, soit 90 000 000 de francs, correspondant à un prêt accordé au fonds calédonien de l'habitat par la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Ce prêt, destiné à financer le programme "Anse du Tir", permettra la réhabilitation de 7 logements locatifs sur la commune de Nouméa. S'agissant d'une réhabilitation n'ayant pas le caractère de réhabilitation lourde au sens de la LODEOM, cette opération ne bénéficie pas de la défiscalisation.

Le fonds calédonien de l'habitat s'est porté acquéreur d'un immeuble d'habitation composé de 7 logements de type F4 situés rue Unger, à l'entrée de la vallée du tir pour un montant de 92 000 000 de francs. Ces appartements permettront au FCH d'étoffer son parc au sein de la commune de Nouméa et d'offrir à ses ayants droit des logements proches du centre ville.

Toutefois, l'immeuble doit être réhabilité afin d'offrir des logements en bon état d'habitabilité.

Description de l'opération

Le programme de logements "Anse du Tir" consiste en la réhabilitation de 7 F4 qui seront intégrés dans la catégorie logements aidés.

Il permettra de loger des familles dont les revenus seront inférieurs à 320 000 francs par mois.

Plan de financement

Ces logements locatifs du fonds calédonien de l'habitat sont financés par les subventions des collectivités (6%), les subventions du fonds social de l'habitat (13%) et par les prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (81%).

En conclusion, le FCH sollicite la garantie d'emprunt de la province Sud aux contrats de prêts passés auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour les opérations "Lobata", "Ile Dié", "Nouré-Bouo", "Anse de la Mission", "Anse du Tir" pour un montant total de 22 314 155 euros, soit 2 662 786 993 francs.

Tel est l'objet des présents projets de délibération soumis à votre approbation.