



République Française

★ ★ ★

ASSEMBLEE

★ ★ ★

SECRETARIAT GENERAL

★ ★ ★

N°1147-2010/APS

Du 01/07/2010

## R A P P O R T

### A L'ASSEMBLEE DE PROVINCE

**Objet :** Garantie de la province Sud à un contrat de prêt passé par le Fonds social de l'habitat avec la Caisse des dépôts et consignations

**P.J. :** projet de délibération

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

Les bailleurs sociaux, la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC), la Société d'économie mixte de l'agglomération (SEM d'AGGLO), le Fonds social de l'habitat (FSH) et le Fonds Calédonien de l'habitat (FCH) font appel à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) pour obtenir des prêts à des taux préférentiels afin de financer leurs opérations d'habitat social. 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 2006-2009, l'emprunt à garantir pour les 3 bailleurs sociaux est estimé sur la base d'une production similaire aux dernières années à un volume annuel de 7,9 milliards de Francs CFP.

Par délibération du 25 mars 2010, la province a déjà accordé la garantie des prêts CDC du FCH pour les opérations « Piditéré », « Moné » et « Paivana » soit un montant total garanti de 17 905 069 € soit 2 136 643 079 F CFP.

#### **II. La demande du Fonds social de l'habitat**

La mission historique du FSH est de permettre l'accès social à la propriété. Avec le temps, l'évolution de la demande, la hausse importante du coût du foncier, l'objet de cette mission s'est élargi vers la location (matérialisée notamment par la création du FCH en 2003) et les aides aux logements.

Les statuts du FSH prévoient expressément la possibilité de proposer des prêts aux ménages dont les revenus sont compris entre 0.5 et 4 SMG.

Les prêts proposés et supportés par le FSH mobilisent de façon importante ses fonds propres et limitent donc l'offre. Depuis plusieurs années, le FSH milite auprès de la CDC pour trouver un support financier lui permettant de proposer plus de prêts pour l'accèsion au logement.

Dans le cadre de l'accèsion, le FSH s'est trouvé confronté à l'absence d'outils de financements adaptés aux plus petits revenus à la fois en terme de taux et de durée, les taux étant effectivement trop élevés et la durée des prêts n'étant pas suffisamment longue.

En 2009, la CDC a proposé au FSH d'être partenaire sur un prêt dit expérimental (PEX) avec une enveloppe de 3 000 000 € au taux livret A plus 1% (soit à ce moment là 2.8%), ce qui après un swap de taux pour permettre au FSH de transformer un taux variable en taux fixe permet de proposer des prêts à 3.8%. Le FSH ne prend pas de marge dans ces opérations. A noter que cette expérience est unique en France métropolitaine et outre-mer.

Le prêt PEX permettra ainsi au FSH de proposer des prêts à l'accèsion à taux fixe de 3.8% (hors assurance) sur une durée maximale de 30 ans pour les logements très aidés (LTA) et les logements aidés (LA) (soit 325.000 F par mois de revenus du ménage maximum). Ce prêt doit avoir un caractère social et ne pas entrer en concurrence avec les prêts commerciaux des banques. Le FSH reste très attentif à la solvabilité des ménages en respectant un taux d'endettement maximum de 30%.

A titre d'exemple, sur l'opération « Kouéta » (22 logements en accèsion à Kaméré), grâce au PEX, le FSH a pu proposer à un couple avec quatre enfants et des revenus mensuels de 190.000 F d'acheter un logement F5 de 100 m<sup>2</sup> au prix de 12 millions de F avec un financement PEX à 3,8% sur 27 ans. Les mensualités seront de 65.000 F par mois, soit l'équivalent d'un loyer pour un F3 dans le parc social

Le PEX s'inscrit parfaitement dans la politique de la province Sud par l'accès au logement pour les primo-accédants et contribue également à l'amélioration du pouvoir d'achat des catégories LTA et LA.

Pour valider définitivement cette proposition, la CDC sollicite du FSH qu'il obtienne la garantie des sommes débloquées auprès de la province Sud. La quotité maximale susceptible d'être garantie par une ou plusieurs collectivités sur un même emprunt est de 100% pour les actions rattachées à une politique locale de l'habitat. Le montant garanti par la province serait donc de 3 000 000 €.

Une habilitation du président de la province Sud à conclure l'acte de garantie du prêt est sollicitée.

Tel est l'objet du présent projet de délibération soumis à votre approbation.