



République Française

★ ★ ★

ASSEMBLEE

★ ★ ★

SECRETARIAT GENERAL

★ ★ ★

N°

Du

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 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 des opérations "Maupiti", "Takutéa 1", "Arué", "Tikopia", "Takutéa 1 bis", "Takutéa 2 bis", "Bora Bora"

P.J. : 7 projets 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 25 mars 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 2,136

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", "Mopélie" pour un montant total de 313,2 millions de francs.

II. Présentation de la SEM d'AGGLO

La SEM de l'AGGLO 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'épargne 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 de l'AGGLO s'élèvent à 5,3 milliards de francs.

Le parc de logements géré fin 2009 était de 663 logements, il devrait atteindre 1060 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).

III. Garanties sollicitées

La garantie est sollicitée pour des compléments d'emprunts sur 6 opérations des programmes en cours, afin de faire face à des surcoûts budgétaires, et pour une nouvelle opération "BORA BORA".

Au total, il s'agit de la mobilisation de 6 prêts locatifs sociaux Nouvelle-Calédonie (PLS-NC) de 4 222 967 euros (503,934 millions de francs CFP), 3 prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) de 672 034 € (80,195 millions de francs CFP), contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour le financement de 261 logements selon le détail ci-dessous :

PROGRAMMES	Type de prêt	Nbre de logts	Coût total estimé en F CFP	Subvention, fonds propres, apports investisseurs en F CFP	Emprunt en F CFP	Emprunt en euros (arrondi)
Prêts complémentaires d'opérations en cours						
Maupiti		20	302 358 000	100 159 000	202 199 000	
dont complément	PLS NC				19 000 000	159 220
dont complément	PLAI				19 000 000	159 220
Takutéa 1		100	1 537 019 000	651 383 000	885 636 000	
dont complément	PLS NC				24 689 976	206 902
dont complément	PLAI				24 689 976	206 902
Arué		36	722 525 000	353 881 000	368 644 000	
dont complément	PLS NC				17 971 002	150 597
Tikopia		30	446 878 000	169 025 000	277 853 000	
dont complément	PLS NC				20 625 060	172 838
Takutéa 1 bis		16	271 254 000	101 354 000	169 900 000	
dont complément	PLAI				36 505 012	305 912
Takutéa 2 bis		23	396 229 000	138 542 000	257 687 000	
dont complément	PLS NC				48 558 950	406 924
Nouvelles opérations						
Bora Bora		36	696 432 000	323 342 979	373 089 021	
	PLS NC				373 089 021	3 126 486
total général		261	4 372 695 000	1 837 686 979	559 439 021	4 895 001
dont PLS					503 934 009	4 222 967
dont PLAI					80 194 988	672 034

Ces programmes permettent de loger des familles dont les revenus seront inférieurs à 320 000 francs par mois.

Tel est l'objet des sept présents projets de délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.