



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 :

| <b>ACTIONNAIRES</b>                                     | 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                        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>80 000</b>    | <b>200 000 000</b> | <b>100.00%</b> | <b>12</b>                |
| <b>Collège public</b>                                   | <b>64 000</b>    | <b>160 000 000</b> | <b>80.00%</b>  | <b>10</b>                |
| <b>Collège privé</b>                                    | <b>16 000</b>    | <b>40 000 000</b>  | <b>20.00%</b>  | <b>2</b>                 |

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) |
|--|--------------|---------------|----------------------------|---|------------------|----------------------------|
| <b>Prêts complémentaires d'opérations en cours</b> |              |               |                            |   |                  |                            |
| <b>Maupiti</b>                                     |              | 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                    |
| <b>Takutéa 1</b>                                   |              | 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                    |
| <b>Arué</b>  |              | 36            | 722 525 000                | 353 881 000   | 368 644 000      |                            |
| dont complément                                    | PLS NC       |               |                            |   | 17 971 002       | 150 597                    |
| <b>Tikopia</b>                                     |              | 30            | 446 878 000                | 169 025 000   | 277 853 000      |                            |
| dont complément                                    | PLS NC       |               |                            |   | 20 625 060       | 172 838                    |
| <b>Takutéa 1 bis</b>                               |              | 16            | 271 254 000                | 101 354 000   | 169 900 000      |                            |
| dont complément                                    | PLAI         |               |                            |   | 36 505 012       | 305 912                    |
| <b>Takutéa 2 bis</b>                               |              | 23            | 396 229 000                | 138 542 000   | 257 687 000      |                            |
| dont complément                                    | PLS NC       |               |                            |   | 48 558 950       | 406 924                    |
| <b>Nouvelles opérations</b>                        |              |               |                            |   |                  |                            |
| <b>Bora Bora</b>                                   |              | 36            | 696 432 000                | 323 342 979   | 373 089 021      |                            |
|  | PLS NC       |               |                            |   | 373 089 021      | 3 126 486                  |
| <b>total général</b>                               |              | 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.