

REPUBLIQUE FRANÇAISE

NOUVELLE-CALEDONIE

Conseil Economique et Social

Nouméa, le 23 août 2002

AVIS N° 21/2002

RELATIF AU PROJET DE DELIBERATION ACCORDANT LA GARANTIE DE LA NOUVELLE-CALEDONIE A DES CONTRATS DE PRETS PASSES PAR LA SOCIETE IMMOBILIERE DE NOUVELLE-CALEDONIE AVEC LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ET HABILITANT LE GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALEDONIE A SIGNER LES ACTES DE GARANTIE CORRESPONDANTS.

(Saisine du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie)

Le Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie, conformément à la loi organique modifiée n°99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 03/CP du 05 novembre 1999 portant organisation et fonctionnement du Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 01-CES/2000 du 07 mars 2000 portant Règlement Intérieur du Conseil Economique et Social,

Vu la saisine du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, en date du 18 juillet 2002, *relative au projet de délibération accordant la garantie de la Nouvelle-Calédonie à des contrats de prêts passés par la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie avec la Caisse des dépôts et consignations et habilitant le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie à signer les actes de garantie correspondants,*

Vu l'avis du bureau en date du 21 Août 2002,

A adopté lors de la séance plénière en date du 23 Août 2002, les dispositions dont la teneur suit :

I - Objet de la saisine

Dans le cadre d'une opération immobilière de **106 logements aidés et très aidés**, réalisés dans le prolongement du contrat de développement de la Province Sud, la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie (la SIC) a souscrit un emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations (la CDC), d'un montant de **3 989 491, 74 euros**, soit **476 073 000 F CFP**.

Afin de cautionner cet emprunt, il est demandé à la Nouvelle-Calédonie de se porter garant, en sachant notamment que le capital de la SIC, qui s'élève à un montant de **2 220 000 000 F CFP**, est composé à parts égales des participations de l'Agence française pour le développement et de la Nouvelle-Calédonie.

Ce projet immobilier se conçoit en trois sous projets, qui font chacun l'objet d'un contrat de prêt spécifique. Les prêts, passés pour un montant de **476 073 000 F CFP**, ont été souscrits à un taux d'intérêt de **4,20%**, sur une durée de **35 ans**, avec un préfinancement de **24 mois**, et sont garantis par la Nouvelle-Calédonie. Ils se décomposent comme suit :

Opérations	Nb logts	Emprunts PLS FCFP	Coût opération estimé	Subvention contrat développement	Autres subv. (valorisation foncière)
Village Normandie 2.1	54	243 510 000	516 200 000	272 690 000	
Marconi V	5	30 731 000	50 130 000	19 399 000	
Coteaux des Oliviers II	47	201 832 000	422 732 000	217 610 000	3 290 000
TOTAL	106	476 073 000	989 062 000	509 699 000	3 290 000
		soit euro : 3 989 492			
% financement		48,13	100,00	51,53	0,34
Ratio par logement		4 491 255	9 330 774	4 808 481	31 038
4,20 % - 35 ans					

Alors que la convention Marconi V a fait l'objet d'une précédente signature, les deux autres conventions, Coteaux des Oliviers II et Village de Normandie 2.1, sont en cours d'engagement. Ces trois conventions ont été passées pour un montant total de **989 062 000 F CFP**, dont **509 699 000 F CFP**, injectés par le biais du contrat de développement. L'achèvement des travaux est prévu pour la fin de l'année 2002, voire le milieu de l'année 2003.

Quant à la Caisse des dépôts et consignations, elle a consenti en 2000 et 2001, des prêts s'élevant au total à **2,2 milliards de F CFP** ; ces derniers ayant permis de financer la construction de 627 logements.

La Société immobilière de Nouvelle-Calédonie ayant décidé lors des conseils d'administration des 24 avril 1997, 19 novembre 1998 et 17 novembre 1999, de lancer des opérations de construction de logements locatifs aidés et très aidés, il convient de remarquer que ceux-ci répondent effectivement aux normes fixées par la délibération relative à l'habitat social en Province Sud que sont les caractéristiques techniques, le coût des logements ainsi que les plafonds de loyers. La SIC gère également la location des logements.

Bien qu'il s'agisse de logements locatifs aidés et très aidés, il importe de fixer le montant des loyers, ci-après dénommés loyers « d'équilibre », afin de permettre le remboursement des emprunts contractés mais aussi la reconstruction des fonds propres investis, ainsi que les coûts de gestion locative et d'entretien (c'est-à-dire les grosses réparations et l'entretien courant).

Une commission du logement qui comprend l'Etat, la Province, la commune concernée ainsi que la SIC, a été mise en place afin d'attribuer les logements, après validation des candidatures.

Cependant, la SIC seule est le maître d'ouvrage, alors que la maîtrise de l'œuvre est assurée par des cabinets d'architecture. Enfin, des appels d'offre sont lancés pour permettre la sélection des entreprises qui réaliseront les travaux.

S'agissant de la Province Sud, il convient de préciser que le contrat de développement concernant la période 2000-2004, envisage la construction de près de **300 logements locatifs aidés par an**. L'emprunt total effectué à cet escient s'élève à **1,2 milliard de F CFP par an**, avec un emprunt moyen de **4 millions de F CFP par logement**. Dans cette optique, une procédure unique de financement a été mise au point, qui consiste à souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations, des **prêts locatifs sociaux pour la Nouvelle-Calédonie (PLS NC)**. Chacun de ces prêts devra faire l'objet d'une demande de garantie de la Nouvelle-Calédonie en sachant que ces demandes se feraient par tranche, permettant ainsi le cumul de plusieurs sous-projets qui, à leur tour, seraient présentés 1 à 2 fois par an.

Le montant du capital restant dû, relatif aux contrats garantis ou avalisés par la Nouvelle-Calédonie étant de **7,35 milliards de F CFP**, cette dernière affichait au mois de janvier 2002, un encours de dette s'élevant à **6 004 846 013 F CFP**. Or le projet soumis à l'approbation des institutions contribuera à l'augmentation de la dette consolidée (c'est-à-dire le montant de la dette de la Nouvelle-Calédonie + les garanties), qui atteindra alors le montant de **13 837 547 044 F CFP**.

Le remboursement de la dette propre de la Nouvelle-Calédonie pour l'année 2002 a ainsi été évalué à **1,7 milliard de F CFP**, alors que les garanties s'élèvent à **2,2 milliards de F CFP**.

L'obtention de la garantie de la Nouvelle-Calédonie mais également l'habilitation du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie à signer l'acte de garantie des prêts, constituent ainsi la raison d'être de ce projet de délibération.

II - Observations du Conseil Economique et Social

- En premier lieu, le Conseil Economique et Social déclare, comme il est dit dans son avis en date du **13 octobre 2000**, « **que l'accès à un logement décent est considéré comme un droit fondamental compte tenu de l'incidence sociale sur la situation d'un pays** ».
- Le Conseil Economique et Social indique qu'une série de lois autorise justement la Nouvelle-Calédonie à financer ou du moins à garantir les projets de développement. Tel est le cas de *la loi n° 90-1247 du 29 décembre 1990* qui octroie à la Nouvelle-Calédonie, la faculté de garantir les prêts souscrits par des établissements publics ou parapublics à l'instar de la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie, la SIC NC. Cette dernière a ainsi souscrit des emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations afin de monter un projet immobilier de 106 logements, décomposé en

trois sous-projets connaissant chacun des montages financiers spécifiques. Les Conseillers n'émettent pas d'observation particulière quant à cette opération immobilière qui aboutira à la construction de logements aidés et très aidés, réalisés dans le cadre du contrat de développement de la Province Sud. Ils relèvent néanmoins que Nouméa et sa périphérie semblent connaître la plus forte demande en matière d'habitat social.

- Après analyse du montage financier des opérations, les membres du Conseil Economique et Social estiment que les conditions de prêts et de financement semblent correctes et n'appellent pas plus de remarque. Cependant ils admettent que ce projet contribuera à l'augmentation de la dette de la Nouvelle-Calédonie. C'est la raison pour laquelle ils se sont posés la question de savoir comment le Territoire comptait amortir son taux d'endettement.
- Selon la Direction du Budget et des Affaires financières, le projet de la SIC ne constitue pas une opération majeure compte tenu de l'ensemble des projets constitutifs du contrat de développement de la Province Sud, ne faisant ainsi courir que peu de risques à la Nouvelle-Calédonie qui, selon le Trésorier Payeur Général, est loin d'avoir atteint « le seuil d'alerte » en matière d'endettement. Ce dernier admet toutefois que la Nouvelle-Calédonie affiche un remboursement de la dette annuelle globale de **2 milliards de F CFP**, pour des ressources propres estimées à environ **17 milliards de F CFP**. Quant au risque, il est effectivement couvert sauf à ce que toutes les garanties accordées par la Nouvelle-Calédonie dans les secteurs des postes et télécommunications, de l'enseignement, ou encore pour le Centre hospitalier par exemple, soient actionnées en même temps. C'est la raison pour laquelle les invités auditionnés à propos de l'aspect financier du projet de la SIC ne tiennent pas de propos alarmistes. Ils rappellent simplement qu'il convient, dans un souci de légalité, de souscrire la garantie de la Nouvelle-Calédonie mais également de recueillir l'habilitation du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie pour signer les actes de garantie correspondants.
- Il convient de rappeler que pour un logement très aidé la Puissance Publique intervient à 60 %, les 40 % restants étant couverts par un emprunt auprès de la Caisse des dépôts et consignations, pour les logements aidés cette proportion s'inverse et pour le logement économique le financement est effectué en totalité par l'Agence française pour le développement.
- Outre l'aspect financier du projet, il importe aussi de mettre en exergue le rôle majeur qui est celui de la SIC en matière d'habitat social. En effet, cet organisme doit d'une part envisager les montages financiers qui permettront de constituer les ressources qui pourvoiront par la suite au remboursement de la dette et d'autre part, il doit également assurer la construction ainsi que la gestion des logements. Enfin, la SIC fait preuve d'une véritable vocation sociale dans la mesure où elle a mis en place, grâce à la Province Sud avec qui elle a signé une convention, « une aide à la personne » et qu'elle assure un authentique suivi des familles.
- Enfin, le Conseil Economique et Social réaffirme cette volonté de rééquilibrage et de développement pour l'ensemble des Calédoniens en soutenant ardemment les dirigeants politiques qui font du logement social une de leurs priorités. Il souhaite une implication plus grande de tous les intervenants, une simplification des formalités

administratives, une harmonisation des aides, un soutien des collectivités en matière de foncier.

III - Conclusion

S'agissant de prêts souscrits afin de financer la construction de logements sociaux, destinés à des familles très démunies et défavorisées, le Conseil Economique et Social souscrit favorablement au présent projet de délibération. Par ailleurs, c'est avec ferveur que le Conseil Economique et Social tient à rappeler que la construction d'habitations décentes constitue l'un des plus sûrs moyens, pour la Nouvelle-Calédonie, d'accéder à un développement harmonieux et équilibré.

**LA SECRETAIRE
DE SEANCE**

LE PRESIDENT

M. Claire BECCALOSS

Bernard PAUL