



**Ministère des
Finances et des
Comptes publics**

**Ministère du
Logement, de
l'égalité des
territoires et
de la ruralité**

**Ministère de la
ville, de la
jeunesse
et des sports**

**Secrétariat d'Etat
au budget**



**Convention tripartite entre l'État, l'Anru et
l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL)
– Action Logement relative au financement du Nouveau Programme
National de Renouvellement Urbain (NPNRU),
conclue en application de la convention quinquennale 2015 -2019
entre l'État et l'UESL Action Logement signée le 2 décembre 2014**

Le vendredi 2 octobre 2015

Entre

L'État, représenté par le Ministre des finances et des comptes publics, la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, le Ministre de la ville, de la jeunesse et des sports, et le Secrétaire d'Etat au budget auprès du ministre des finances et des comptes publics, ci-après dénommé « l'État » ;

Et

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, établissement public industriel et commercial, dont le siège est sis 69 bis rue de Vaugirard 75 006 PARIS, représentée par son Directeur général, Nicolas GRIVEL, ci-après dénommée « l'ANRU » ou « l'Agence »

Et

L'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement, société anonyme à capital variable, à Conseil d'administration, immatriculée au RCS Paris sous le numéro B 411 464 324, dont le siège social est à PARIS - 75682 CEDEX 14 - 66 avenue du Maine, représenté par son Directeur général, Bruno ARBOUET, ci-après dénommée « l'UESL »

Ci-après désignées sous le terme « les Parties »

SOMMAIRE

1. Champ d'application, objet et durée de la convention	8
2. Les modalités de financement du NPNRU	10
2.1. Contribution des emplois de la PEEC au NPNRU	10
2.1.1. Les subventions attribuées et distribuées par l'ANRU	11
2.1.2. Les prêts bonifiés attribués par l'ANRU et distribués par Action Logement	11
2.2. Enveloppes financières consacrées par l'UESL – Action Logement au NPNRU	13
2.2.1. Clôture du PNRU	13
2.2.2. Volumétrie des enveloppes financières	14
2.2.3. Modalités et calendrier de versement des enveloppes financières	15
2.2.4. Gestion de la trésorerie	17
3. Les contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité sociale	18
4. Modalités de suivi et de pilotage et clauses de rendez vous	19
4.1. Suivi physique et financier	19
4.2. Suivi des contreparties	20
4.3. Dispositif de suivi financier, pilotage et clauses de rendez-vous	20
4.4. Dispositif de suivi et d'évaluation du NPNRU	21
4.5. Dispositif d'audit de l'Agence	22
5. Communication	22
6. Conciliation	23
7. Modalités de révision de la convention	23

Annexe 1 – Les modalités de calcul de l'équivalent subvention

Annexe 2 – Schémas synthétisant les grands équilibres du financement du NPNRU

Annexe 3 – Premiers principes relatifs à l'élaboration de l'outil de contextualisation partagé dont sera doté le Comité d'engagement de l'ANRU

Annexe 4 : Scénario médian prévisionnel de référence relatif à la trajectoire financière du NPNRU

PREAMBULE

vu la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifiée par la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

vu le décret n°2004-123 du 9 février 2004 modifié relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, modifié par le décret n°2015-299 du 16 mars 2015 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

vu les décrets n°2012-1246 et n°2012-1247 du 7 novembre 2012 relatifs à la gestion budgétaire et comptable publique ;

vu d'une part le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 listant les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains et d'autre part le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 listant les quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et en Polynésie française ;

vu l'arrêté du 15 septembre 2014 portant approbation du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU en vue de la signature par l'ANRU des contrats de ville et des protocoles de préfiguration des projets ;

vu l'arrêté du 8 avril 2015 relatif aux comités d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

vu l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain ;

vu la convention quinquennale 2015-2019 conclue entre l'Etat et l'UESL Action-Logement le 2 décembre 2014 ;

vu la délibération n°2014-48 du conseil d'administration de l'ANRU du 15 décembre 2014 approuvant la répartition des moyens affectés au NPNRU ;

vu la délibération n°2014-51 du conseil d'administration de l'ANRU du 15 décembre 2014 relative aux partenariats avec les conseils régionaux, dans le cadre des CPER 2015-2020, pour le renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville en France métropolitaine ;

vu la délibération n°2015-03 du conseil d'administration de l'ANRU du 3 mars 2015 approuvant le règlement intérieur du conseil d'administration de l'ANRU ;

vu la délibération n°2015-04 du conseil d'administration de l'ANRU du 3 mars 2015 approuvant le règlement intérieur du comité d'engagement dans le cadre du NPNRU ;

vu la délibération n°2015-07 du conseil d'administration de l'ANRU du 3 mars 2015 approuvant le règlement financier de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU en vue de la signature par l'ANRU des protocoles de préfiguration des projets.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) traduit une ambition politique : la transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, en matière d'enclavement, de dégradation du bâti et des espaces publics, de trames urbaines et foncières inadaptées, de déficit d'offre commerciale et de services, de difficultés d'accès aux activités économiques. Il vise à concentrer les moyens et ressources de l'Agence pour soutenir les investissements et les dépenses d'ingénierie directement liées permettant d'aboutir à une mutation des quartiers, et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques).

Cette ambition, exprimée par le législateur par la loi du 21 février 2014, partagée par l'État, l'ensemble de ses partenaires, et les partenaires sociaux réunis dans Action Logement dans la convention du 2 décembre 2014, réaffirmée et amplifiée par le comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 6 mars 2015, guide les principes d'action de l'Anru et de contractualisation avec les porteurs de projets et les maîtres d'ouvrage dans le cadre de ce nouveau programme.

À l'aune de l'ambition de réduction des écarts inscrite dans la loi, le NPNRU hiérarchise les priorités d'intervention et développe son action à trois échelles :

- une échelle territoriale qui permette d'apporter les réponses pertinentes pour faire évoluer profondément non seulement le cadre de vie des habitants, mais plus largement la place du quartier dans son environnement. Dans le cadre du contrat de ville, l'agglomération est à cet égard l'échelle la plus pertinente et la plus cohérente pour permettre d'inscrire durablement les quartiers concernés par le NPNRU dans les dynamiques territoriales sur des thématiques clés pour le succès des projets ;
- une échelle thématique élargie, permettant d'appréhender le projet urbain dans ses connexions avec les facteurs clés de sa réussite : les évolutions des marchés de l'emploi des zones économiques, les enjeux de mobilité des salariés et leurs besoins de logement dans les dynamiques des marchés immobiliers (agglomération, ville, QPV), le désenclavement autour des problématiques de mobilité, l'équilibre social et territorial de l'habitat dans l'agglomération autour de la localisation des différentes formes d'habitat et d'une stratégie de peuplement partagée, le développement économique au travers de l'implantation de nouvelles activités et services à la population, etc. ;
- une échelle temporelle qui s'inscrit dans le temps long de la transformation urbaine pour penser l'évolution du quartier et de sa place dans l'agglomération à horizon 10 ou 15 ans, tout en posant les jalons intermédiaires et les signes de l'engagement rapide de cette transformation.

En poursuivant cette ambition, le NPNRU s'inscrit à la croisée des deux priorités politiques partagées par l'État et Action Logement : le logement et l'emploi.

Pour permettre le changement de l'image et de l'attractivité du QPV concerné il est nécessaire de mettre en œuvre une restructuration urbaine globale. Dans ce cadre, il s'agira d'articuler un projet global liant et hiérarchisant :

- la démolition d'immeubles incluse dans des opérations d'aménagement d'ensemble, libérant et réorganisant l'offre foncière ;
- le développement d'une offre immobilière nouvelle ;
- la restructuration - réhabilitation du patrimoine visant à élargir la gamme de produits et à adapter les typologies tout en favorisant les performances énergétiques ;
- l'aménagement des espaces publics ;
- l'amélioration du cadre de vie, particulièrement en matière d'offre de services à la population et d'équipements publics de proximité.

L'Agence prendra en compte et apportera son concours financier aux seuls projets de renouvellement urbain (portant sur des quartiers d'intérêt national ou régional) mettant en place l'ensemble de ces interventions de manière coordonnée et pertinente au regard du contexte local.

Par ailleurs, cela nécessite que soient traités en parallèle, dans le cadre du contrat de ville, notamment le désenclavement par la desserte en transport collectif et les sujets relatifs à la sécurité des biens et personnes.

Dans le cadre de ce projet global, les aides accordées par l'Anru participeront prioritairement au financement de l'habitat, pour offrir des logements de qualité et favoriser des stratégies de recomposition de l'implantation des différentes formes d'habitat.

L'accès à davantage de logements de qualité, dans des quartiers ne souffrant plus d'une forte stigmatisation, est un facteur important de l'accès et du maintien en emploi. Le NPNRU doit y contribuer à plusieurs titres, par une politique d'insertion par l'activité économique, par le développement économique dans ou à proximité immédiate du quartier, par le désenclavement propice à de meilleures connexions avec les zones d'emploi de l'agglomération. Il doit aussi permettre le maintien et le retour de salariés dans les quartiers rénovés, grâce à une attractivité restaurée et à la diversification des formes d'habitat et l'élargissement de la gamme des produits.

L'ambition est d'apporter une réponse adaptée à l'ensemble des situations : du traitement de la vacance structurelle du QPV en perte d'attractivité en marché détendu jusqu'au bon dimensionnement en terme de densité et de diversification des quartiers à fort potentiel de mutation, bien desservis en transports collectifs, en marché tendu. À ce titre les apports d'Action Logement en termes de droits à construire et de réservation de logements sociaux doivent être des accélérateurs de mixité sociale, tout comme la nécessaire stratégie intercommunale et interbailleurs portée dans le cadre des dispositions de la loi ALUR et de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Au regard des ambitions du programme et dans le cadre des orientations du comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté, les principes d'action suivants irriguent les modalités d'intervention de l'Anru décrites dans le règlement général de l'Agence :

- les interventions soutenues par l'Anru doivent s'adapter à la diversité des territoires concernés, en prenant en compte les contextes particuliers en termes de localisation des quartiers, de caractéristique des formes d'habitat, des perspectives de développement, d'attractivité, d'évolution des marchés de l'emploi et de tension sur le marché du logement ;
- pour parvenir à une transformation réelle des quartiers, des projets de renouvellement urbain ambitieux et de qualité s'articulant à l'ensemble des processus de développement de l'agglomération doivent être produits dans le cadre de la phase dite de préfiguration. En fonction des caractéristiques propres des quartiers, les démolitions constituent souvent une réponse pertinente et indispensable pour ouvrir l'espace urbain et lui rendre un potentiel de renouvellement. Les modalités de financement des démolitions doivent être incitatives, tout en évitant les effets d'aubaine ;
- la reconstitution de l'offre locative sociale consécutive à des démolitions doit être, conformément aux conclusions du comité interministériel du 6 mars 2015, située par principe

hors du quartier d'intervention et plus largement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les exceptions à ce principe devront être limitées et justifiées par le contexte local et par la contribution des réponses proposées à l'objectif d'équilibre social et territorial de l'habitat et des populations. La reconstitution ne se fera pas dans le même volume que les démolitions dans les territoires caractérisés par une faible tension sur le marché du logement, qui peut se caractériser par une forte vacance et des niveaux de loyer des logements privés comparables à ceux de logements locatifs sociaux ;

- la requalification des logements locatifs sociaux n'a vocation à être soutenue financièrement dans le cadre du NPNRU que pour les réhabilitations significatives et ambitieuses (dépassant la simple rénovation relevant de l'entretien normal du patrimoine), contribuant à la diversification de l'offre et accompagnant la mutation urbaine. La pertinence des réhabilitations proposée sera appréciée au regard de la globalité du projet et notamment du volume des démolitions prévu par ailleurs et de la capacité de la requalification à contribuer à la transformation du quartier ;
- le soutien du NPNRU aux aménagements urbains et aux équipements publics s'inscrit dans l'objectif de réussir la transformation globale du quartier et le développement de son attractivité. Il doit pour autant rester dans des logiques de complémentarité d'une part des interventions des collectivités compétentes, en fonction des capacités financières de celles-ci, et d'autre part des interventions majoritaires en faveur du logement ;
- conformément aux conclusions du comité interministériel du 6 mars 2015, une modulation des aides sera mise en place en faveur des opérations s'inscrivant dans une logique d'excellence et permettant une meilleure atteinte des objectifs poursuivis par le programme ;
- l'ensemble des projets de renouvellement urbain doit s'inscrire dans la démarche de coconstruction avec les citoyens portée par la loi du 21 février 2014 et organisée dans le cadre des contrats de ville. Les habitants doivent être associés non seulement à la phase de construction du projet, mais aussi lors de sa mise en œuvre et à son issue pour favoriser la meilleure pérennité des investissements réalisés, dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité structurée.

1. Champ d'application, objet et durée de la convention

En application de l'article L.313-3 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat et l'UESL – Action Logement ont signé le 2 décembre 2014 une convention quinquennale fixant la nature et les règles d'utilisation des emplois des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) pour une période allant de 2015 à 2019. Cette convention, qui consacre le retour à la contractualisation des emplois des fonds issus de la PEEC, fixe un objectif commun : améliorer les conditions de logement des ménages, notamment des salariés du secteur privé, pour favoriser leur accès à l'emploi et aussi contribuer à leur redonner du pouvoir d'achat. Un des leviers pour atteindre cet objectif se traduit par un engagement de l'UESL – Action Logement à soutenir des politiques nationales, notamment en matière de renouvellement urbain.

A ce titre, **la convention quinquennale du 2 décembre 2014 susmentionnée appelle deux conventions :**

- une première convention tripartite entre l'Etat, l'UESL – Action Logement et l'ANRU, portant sur le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) : elle a été signée le 14 avril 2015 ;
- **une seconde convention tripartite entre l'Etat, l'UESL – Action Logement et l'ANRU portant sur le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** créé par l'article 3 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014, et dont la mise en œuvre a été confiée à l'ANRU. C'est l'objet de la présente convention.

La présente convention s'inscrit ainsi dans la continuité des accords intervenus en 2014 entre l'Etat et l'UESL sur l'usage et l'affectation des moyens de la PEEC. Elle se déploiera dans le cadre et le contexte de la réforme d'Action Logement, mise en place par les partenaires sociaux lors du Conseil d'administration d'Action Logement en avril 2015.

Le projet de réforme d'Action Logement qui sera mise en œuvre avant fin 2016 a pour objectifs de:

- mettre en œuvre un dispositif plus équitable, plus efficient et plus lisible.
- articuler la gouvernance nationale paritaire avec un dialogue social territorialisé.
- rendre le dispositif accessible équitablement à tous les salariés d'entreprises quelle que soit la taille de l'entreprise.
- adapter des politiques définies nationalement en fonction des besoins des bassins d'emplois.

- territoire s'appuyant sur les nouvelles technologies et sur une relation humaine de proximité et de qualité dans l'accompagnement des salariés.
- substituer à la concurrence sur la collecte une culture de service et de performance dans l'accompagnement des salariés.
- mobiliser les filiales ESH pour produire plus pour devenir l'acteur numéro 1 du logement social, intermédiaire et thématique.
- faire d'Action Logement une marque connue et reconnue pour l'ensemble de ses parties prenantes (grand public, entreprises, pouvoirs publics, territoires, ...)
- rendre Action Logement plus performant par la mutualisation de ses moyens et la réduction significative de ses frais de fonctionnement.

De par la loi du 21 février 2014 et la convention quinquennale du 2 décembre 2014 susmentionnée, les moyens affectés au NPNRU s'élèvent à 5 milliards d'euros d'équivalent subvention¹. Action Logement est le contributeur essentiel du nouveau programme en apportant à l'Agence 93 % de ses ressources.

Action Logement intervient dans la gouvernance du NPNRU par sa participation aux Conseils d'administration de l'ANRU, dont l'un de ses représentants est vice-président, et son implication aux différents stades de la contractualisation en contribuant notamment aux avis émis dans le cadre des réunions techniques partenariales et les comités d'engagement.

L'objet de la présente convention est de définir les modalités de mise en œuvre du NPNRU dans le respect le plus strict des financements annuels apportés par Action Logement et conventionnés avec l'Etat. Elle prend en compte :

- les modalités de financement du NPNRU ;
- les fondements relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement mises en œuvre à travers les terrains ou droits à construire et les droits de réservation de logements locatifs sociaux, qui constituent des apports complémentaires à la mixité sociale ;
- les modalités de suivi, de pilotage, d'évaluation et d'audit du NPNRU.

Conformément à l'article 5.4. de la convention quinquennale entre l'Etat et l'UESL- Action Logement du 2 décembre 2014, la **présente convention est conclue pour une période allant de sa date de signature au 31 décembre 2019**. Six mois au moins avant sa date d'expiration, les Parties prenantes conviennent d'entamer de nouvelles discussions pour élaborer la convention qui devra s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2020. Ces discussions s'adosseront à un bilan-évaluation stratégique et financier des cinq premiers exercices du NPNRU.

Conformément à l'article 1.1. de la convention quinquennale du 2 décembre 2014 sus mentionnée, en l'absence de nouvelle convention conclue avant le 1^{er} janvier 2020, la nature et les règles d'utilisation des emplois consacrés au NPNRU, telles que prévues à l'article 2.4.1.2. de la convention

¹ Les modalités de calcul des équivalents subventions sont présentées dans l'annexe 2 de la convention quinquennale Etat – UESL Action Logement du 2 décembre 2014 et reprise en annexe 1 de la présente convention.

quinquennale susmentionnée et déclinées dans la présente convention demeureront applicables, ainsi que les enveloppes consacrées au NPNRU fixées par la convention quinquennale du 2 décembre 2014 pour sa dernière année d'application.

Conformément à la convention quinquennale du 2 décembre 2014 susmentionnée, la présente convention sera déclinée « aux échelles régionales et départementales pour mise en œuvre, sous forme d'une circulaire aux Préfets et aux acteurs locaux, au plus tard le 30 octobre 2015 ».

2. Les modalités de financement du NPNRU

2.1. Contribution des emplois de la PEEC au NPNRU

Les missions d'Action Logement et les conditions d'emplois de ses fonds sont précisées dans la convention quinquennale susmentionnée du 2 décembre 2014.

Par la présente convention, les emplois directs de la PEEC consacrés par Action Logement au NPNRU définis à l'article 2.4.1. de la convention quinquennale entre l'Etat et l'UESL – Action Logement du 2 décembre 2014 susmentionnée prendront deux formes :

- **des subventions attribuées et distribuées par l'ANRU** conformément à la convention quinquennale du 2 décembre 2014 :
 - o « ces financements (...) seront exclusivement affectés aux interventions dans les opérations » ;
 - o les subventions seront attribuées et distribuées par l'ANRU aux maîtres d'ouvrage notamment pour des opérations de démolition, aménagement, équipements, et ingénierie ;
 - o la reconstitution de logements locatifs sociaux en PLAI et la réhabilitation de logements locatifs sociaux mobiliseront des subventions et des prêts.

- **des prêts bonifiés attribués par l'ANRU et distribués par Action Logement.** Conformément à la convention quinquennale du 2 décembre 2014,
 - o les prêts seront attribués par l'ANRU aux maîtres d'ouvrage et distribués directement par Action Logement aux maîtres d'ouvrage pour des opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux (LLS) en PLUS et PLAI, ainsi que pour des opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux, et le cas échéant des opérations de résidentialisation.

Les signataires veilleront au respect d'une bonne articulation entre les volumes de subventions et de prêts dans la programmation, les engagements et les paiements relatifs au NPNRU en cohérence avec les enveloppes financières prévues afin d'éviter tout déséquilibre à l'échelle du Programme notamment au détriment des financements sous forme de prêts.

2.1.1. Les subventions attribuées et distribuées par l'ANRU

Les subventions de l'ANRU sont attribuées et distribuées dans les conditions définies par le règlement général de l'Agence et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU précise dans son titre II la nature des opérations aidées ainsi que les conditions d'attribution des concours financiers, et dans son titre III les modalités d'octroi des aides de l'Agence.

Conformément à l'article 5.1. du titre III du Règlement général de l'Agence relatif au NPNRU :

« L'octroi et le paiement des subventions sont mis en œuvre par le délégué territorial de l'Agence et l'agent comptable de l'Agence dans les conditions prévues au décret n°2004-123 du 9 février 2004 modifié ainsi que dans les conditions prévues dans le règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU. Ce dernier définit les modalités d'engagement de crédits par décision attributive de subvention (DAS), de paiement et de contrôle des subventions de l'Agence. »

2.1.2. Les prêts bonifiés attribués par l'ANRU et distribués par Action Logement

Préalable relatif aux prêts bonifiés et aux équivalents subventions

Conformément à l'annexe 2 de la convention quinquennale Etat – UESL Action Logement du 2 décembre 2014 et reprise en annexe 1 de la présente convention, « l'équivalent-subvention a pour objectif de rendre comparable les différentes formes d'aides (subvention, dotation fonds propres, prêt amortissable, prêt in fine, etc.) compte tenu des caractéristiques financières de celles-ci. Pour les subventions et les dotations en fonds propres, l'équivalent-subvention est égal par convention à 100%. Pour les prêts, le calcul du taux d'équivalent-subvention fixe le rapport permettant d'obtenir le montant théorique de la subvention qu'il faudrait verser pour remplacer celui versé sous forme de prêt. Ainsi, l'obtention d'un taux d'équivalent-subvention de 50 % signifie qu'une subvention de 50 représente une aide équivalente à un prêt de 100. »

Les équivalences subvention des prêts aux personnes morales sont calculées sur la base d'une formule d'équivalence actuarielle définie dans les annexes précitées.

Nature des opérations aidées et conditions d'attribution des prêts

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU précise dans son titre II la nature des opérations aidées ainsi que les conditions d'attribution des concours financiers. Il précise notamment pour chacune des opérations bénéficiant de prêts bonifiés les modalités de calcul du montant de prêt bonifié auquel l'opération est éligible.

Quand le prêt est complété par une subvention, le règlement général de l'Agence précise par ailleurs le forfait ou l'assiette subventionnable et le taux de subvention applicable à l'opération.

Conditions financières des prêts bonifiés et équivalents subventions

Conformément au règlement général de l'Agence relatif au NPNRU, les prêts relatifs à la construction, l'acquisition ou la réhabilitation de logements locatifs sociaux, à taux réduit quel que soit le mode d'amortissement du capital (progressif, in fine, etc.) à long terme, peuvent financer :

- des opérations PLAI – PLUS : les conditions financières de ces prêts sont fixées de telle sorte que leur équivalent subvention ne peut être inférieur à 53 % pour les prêts destinés au financement des opérations PLAI et à 45% pour les prêts destinés au financement des opérations PLUS ;
- des opérations de réhabilitations de logements sociaux : les conditions financières de ces prêts sont fixées de telle sorte que leur équivalent subvention ne peut être inférieur à 28%.

Les taux d'intérêt de ces prêts peuvent être fixes ou déterminés par rapport au taux du livret A.

Les caractéristiques financières des prêts octroyés aux maîtres d'ouvrage dans le cadre du NPNRU (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive de l'UESL. Des règles spécifiques de financement peuvent être adoptées pour le financement en Outre-mer, dans le respect des taux d'équivalent subvention minimaux définis ci-dessus.

Si les directives de l'UESL proposaient des prêts générant des taux d'équivalent subvention supérieurs aux taux minimum définis ci-dessus, cela se ferait dans le respect des enveloppes financières prévues à l'article 2.2.2.

Les conditions financières applicables à chaque prêt bonifié mobilisable et distribué par Action Logement seront celles définies par la Directive de l'UESL susvisée en vigueur à la date d'octroi de la décision attributive de prêts par l'ANRU (DAP).

Le montant d'équivalent subvention généré par chaque prêt sera calculé sur la base :

- de la formule d'équivalence actuarielle définie dans l'annexe 2 de la convention quinquennale Etat – UESL Action Logement du 2 décembre 2014 ;
- et des conditions financières appliquées au prêt concerné conformément au principe défini ci-dessus (conditions de la Directive de l'UESL en vigueur à la date d'octroi de la DAP).

Les financements de l'ensemble des emplois de cette catégorie sont ouverts de manière équitable à tous les types d'opérateurs du logement social bénéficiant d'une décision attributive de prêt de par l'article 5.2. du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Modalités d'octroi et de versement des prêts

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU précise dans son titre III les modalités d'octroi des aides de l'Agence.

L'article 5.2. du titre III du Règlement général de l'Agence relatif au NPNRU précise que :

« l'octroi et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite État-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. L'Agence accorde une décision attributive de prêt (DAP) permettant la mobilisation des prêts bonifiés et leur

distribution par Action Logement. Le versement des prêts par Action Logement s'effectue conformément aux règles établies dans la convention ci-dessus mentionnée ».

Une instruction commune Action Logement – ANRU définira au plus tard le 15 décembre 2015 les modalités de mobilisation et de versement des prêts bonifiés par Action Logement aux maîtres d'ouvrage concernés.

Equivalent subvention et modalités de révision

Conformément aux modalités de calcul de l'équivalent subvention prévues à l'annexe 1 de la présente convention, le taux du prêt de référence et le taux d'actualisation utilisés dans la formule actuarielle retenue sont révisables de la manière suivante : « pour les financements aux personnes morales, [ces taux sont égaux] au taux du livret A long terme augmenté d'une marge de 60 pb. Le taux du livret A long terme est défini par la « Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales » datée du 15 avril 2014 et publiée par la DHUP, soit 2,40% à compter du 15 avril 2014. Cette hypothèse pourra être révisée en cas d'évolution de cette note technique. »

Par ailleurs, en tant que de besoin, les parties prenantes conviennent de revoir les taux minimum d'équivalent subventions définis au présent article et destinés aux prêts bonifiés accordés dans le cadre du NPNRU, dans le respect des grands équilibres du financement du NPNRU. Ces taux minimum d'équivalent subvention ne sauront être inférieurs aux taux minimum inscrits dans la convention quinquennale Etat, UESL – Action Logement du 2 décembre 2014. En tout état de cause, ces évolutions ne sauraient conduire à revoir le montant de 5 milliards d'équivalents subventions sur la durée du programme.

2.2. Enveloppes financières consacrées par l'UESL – Action Logement au NPNRU

2.2.1. Clôture du PNRU

Conformément à l'article 7 de la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, « les moyens financiers consacrés à la mise en œuvre du PNRU, entre 2004 et 2015, sont fixés à 12 milliards d'euros ». Cette disposition législative implique que 2015 sera la dernière année pour les engagements de subventions au titre du PNRU.

Dans ce sens, la date limite de redéploiement des financements du PNRU a été arrêtée au 31 mars 2015. Une instruction du Directeur général de l'Agence à ses délégués territoriaux en date du 27 janvier 2015 a précisé les modalités d'achèvement du PNRU. Les signataires de la présente convention confirment la fin des engagements du PNRU à la date du 31 décembre 2015.

En conséquence, postérieurement au 31 mars 2015, la conclusion d'avenants aux conventions pluriannuelles du PNRU comportant des redéploiements de crédit n'est pas autorisée.

Ceci implique que les ressources attribuées antérieurement mais non engagées à date seront alors désaffectées. L'intégralité de ces financements non affectés redevenus disponibles seront reportés en subvention au bénéfice du NPNRU, dans le respect des enveloppes maximum de la présente convention.

Le décalage des dates des projets de conventions préalablement conclues (Règlement général de l'Agence relatif au PNRU, titre I, article 3.3.3. l'échéancier de réalisation du projet), notamment les dates limites de demande de premier acompte, sera possible sous réserve d'un avis positif du Comité d'engagement de l'Agence ou du Conseil d'administration de l'Agence pour des dossiers spécifiques le nécessitant, en prenant en compte les objectifs de transformation, d'attractivité et de diversification des quartiers, notamment pour les quartiers qui ne bénéficieront pas de financements ANRU dans le cadre du NPNRU. Cette disposition sera applicable à partir de la date de signature de la présente convention.

2.2.2. Volumétrie des enveloppes financières

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et la convention quinquennale (2015-2019) signée le 2 décembre 2014 par l'Etat et l'UESL – Action Logement précisent que les moyens affectés au NPNRU s'élèvent à 5 milliards d'euros d'équivalent subvention² et que la nouvelle contribution d'Action Logement au titre du NPNRU se fera sous forme de prêts bonifiés à hauteur de 40 %.

Afin de respecter ces cibles, les Parties prenantes de la présente convention s'accordent sur les grands équilibres du financement global du NPNRU suivants :

- les **concours financiers consacrés au NPNRU s'élèveront au maximum à 6,4 milliards d'euros**, répartis en 4,2 milliards d'euros de subvention et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés ayant pour objectif de générer un équivalent subvention de 0,8 milliards d'euros (cf. articles 2.1.2. et 4. de la présente convention)
- la **nouvelle contribution d'Action Logement** au titre du NPNRU s'élèvera au maximum à 5,4 milliards d'euros de concours financiers, répartis en une enveloppe de 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés et une enveloppe de 3,2 milliards d'euros de subventions.

Lors du Conseil d'administration de l'ANRU du 15 décembre 2014, le reliquat prévisionnel sur les ressources dédiées par Action Logement au PNRU a été estimé à 600 millions d'euros. Les Parties prenantes se sont accordées pour que ce reliquat soit consacré au NPNRU, sous forme de subventions exclusivement.

Au-delà de 600 millions d'euros, le reliquat complémentaire constaté sur le PNRU est consacré et versé intégralement au financement des opérations subventionnées du NPNRU, en diminuant d'autant l'enveloppe financière de 3,2 milliards d'euros d'Action Logement dédiée aux opérations subventionnées au titre de sa nouvelle contribution au NPNRU. Les interventions sous forme de prêts représenteront par conséquent au minimum 40 % des nouvelles ressources mobilisées par Action Logement dans le cadre de sa contribution au financement du NPNRU.

Si le reliquat sur le PNRU était inférieur à 600 millions d'euros, alors l'écart constaté viendrait en diminution de l'enveloppe financière de 4,2 milliards d'euros dédiée aux opérations subventionnées du NPNRU.

² La méthode de calcul des équivalents subventions est présentée à l'article 2.1.2. de la présente convention.

Des schémas présentés en annexe 2 illustrent ces grands équilibres du financement global du NPNRU.

NB : Dans le cadre des travaux préparatoires de la présente convention, des projections de la trajectoire financière du NPNRU ont été réalisées en cohérence avec les grands équilibres financiers déclinés ci-dessus. Pour mémoire, le scénario médian utilisé par les partenaires dans l'élaboration de la présente convention est annexé au présent document et constitue le scénario prévisionnel de référence.

2.2.3. Modalités et calendrier de versement des enveloppes financières

Conformément aux enveloppes mentionnées à l'article 2.4.4. de la convention quinquennale du 2 décembre 2014 susmentionnée, Action Logement s'est engagé sur la période 2015-2019, à contribuer au renouvellement urbain à hauteur de 3 750 millions d'euros déclinés annuellement comme suit :

Tableau 1. Les enveloppes consacrées par Action Logement à la RU en millions d'euros

En millions d'euros	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Concours financiers consacrés à la RU	850	850	850	700	500	3 750

Entre 2020 et 2031, Action Logement financera le renouvellement urbain à hauteur de 5 985 millions d'euros, déclinés annuellement selon un montant prévisionnel de 500 millions d'euros, **conformément au tableau emplois-ressources figurant à l'annexe 1 de la convention quinquennale du 2 décembre 2014 susmentionnée**.

Ces financements sont dédiés en partie à la finalisation du PNRU et en partie au NPNRU comme explicité ci-dessous. Les Parties conviennent que le reliquat constaté sur le PNRU sera consacré au NPNRU, sous la forme de subventions exclusivement.

Tableau 2. Les concours financiers consacrés au PNRU en millions d'euros

	Réalisé jusqu'au 31 décembre 2014	Prévisionnel à compter du 1 ^{er} janvier 2015	Total
PNRU Action Logement	5 897	3 765	9 662
PNRU autres ressources	2 088	0	2 088
Reliquat PNRU estimé*		600	600
Total PNRU	7 985	4 365	12 350

* CA du 15 décembre 2014

NB : Le montant de 600 millions d'euros indiqué ci-dessus correspond à l'estimation présentée au CA du 15 décembre 2014 des moindres paiements prévisionnels sur le PNRU. Si cette estimation se confirme, les concours financiers consacrés au PNRU seront alors au total non pas de 12 350 millions d'euros mais de 11 750 millions d'euros.

Tableau 3. Les concours financiers consacrés au NPNRU en millions d'euros

	Réalisé jusqu'au 31 décembre 2014	Prévisionnel à compter du 1 ^{er} janvier 2015	Total
Reliquat PNRU estimé*		600	600
NPNRU Action Logement		5 400	5 400
NPNRU autres ressources		460	460
Total NPNRU		6 460	6 460

* CA du 15 décembre 2014

NB : les Parties prenantes se sont accordées pour que le reliquat du PNRU (tableau n°2 ci-dessus) soit consacré au NPNRU sous forme de subventions exclusivement (cf. article 2.2.2. du présent document). C'est pourquoi ce reliquat estimatif est comptabilisé dans le tableau 3 ci-dessus en concours financier prévisionnel consacré au NPNRU.

Les concours financiers provenant d'Action Logement au titre du PNRU et du NPNRU s'établissent à 15 062 millions d'euros.

Chaque année, lors du vote de son budget, l'ANRU présentera à son Conseil d'administration un état et un calendrier prévisionnel des engagements et des décaissements sur les volets subventions et prêts du NPNRU (cf. article 4 relatif aux modalités de suivi et de pilotage). Chaque année, Action Logement présentera de son côté au même Conseil d'administration un bilan des décaissements effectifs réalisés sur le volet prêt du NPNRU les années précédentes, accompagné d'un état des volumes d'équivalent subvention générés par ces prêts (cf. articles 2.1.2. et 4. de la présente convention).

Ces mêmes documents sont présentés au Conseil d'administration de l'UESL dans le cadre du suivi de la convention relative au NPNRU.

L'ANRU présentera également chaque année au Conseil d'administration consacré au vote du budget de l'Agence un calendrier de versements trimestriels des fonds d'Action Logement relatifs aux opérations financées sous forme de subventions, établi à partir d'une estimation prévisionnelle des besoins de décaissement pour les opérations visées. Les montants des différents acomptes de l'UESL à l'ANRU seront adaptés au plus près des besoins de décaissements prévisionnels pour les opérations subventionnées du NPNRU, dans le respect des enveloppes plafonds consacrées par Action Logement au PNRU et au NPNRU et définies au tableau 1 de l'article 2.3. du présent document. Les fonds seront appelés trimestriellement par l'ANRU conformément au calendrier prévisionnel de l'EPRD de l'année considérée, adopté par le Conseil d'administration de l'Agence et les versements de ces fonds par l'UESL se feront au 1^{er} mars, 1^{er} juin, 1^{er} septembre et 1^{er} décembre de chaque année.

Le budget communiqué par l'ANRU sera complété d'un état de l'emploi effectif des décaissements réalisés pour les exercices précédents. A ce titre, les états des réalisations et du prévisionnel communiqués par l'ANRU distingueront :

- les dépenses relatives au Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) ;
- les dépenses relatives au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- les dépenses relatives au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

- les dépenses de fonctionnement relatives à la gestion de ces trois programmes nationaux ;
- les autres dépenses et recettes de l'Agence, ces dernières étant indépendantes des politiques financées par Action Logement.

2.2.4. Gestion de la trésorerie

Compte tenu des différentes hypothèses de décaissements étudiées dans le cadre de la préparation de la présente convention en fonction du rythme de déploiement opérationnel du programme, un décalage temporel serait possible entre les ressources prévues à l'article 2.2.2 de la présente convention et les décaissements prévus tant en subventions qu'en prêts en direction des maîtres d'ouvrage (cf. le scénario médian prévisionnel de référence annexé à la présente convention). Le cas échéant, les signataires s'engagent à mettre en place des dispositifs susceptibles de couvrir les besoins en trésorerie qui pourraient en résulter.

Dans cette éventualité, seraient mobilisés successivement :

- des compléments de trésorerie éventuellement nécessaires sur la période 2015-2019 apportés par Action logement jusqu'à concurrence de 100 millions d'euros maximum en cumulé. Ces compléments de trésorerie seront compensés par des moindres contributions annuelles d'Action Logement au fil du programme sur une durée maximale de 8 ans, majorées d'un forfait de 50 000 euros pour un apport de 1 million d'euros en complément de trésorerie (soit un forfait de 5 millions d'euros maximum si 100 millions d'euros de trésorerie était apporté) ;
- Dans l'hypothèse où ce complément de trésorerie, intégralement libéré, ne suffirait pas, le dispositif annoncé par le Premier ministre le 6 mars 2015 dans le cadre du Comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté, reposant sur un pré-financement complémentaire d'un montant maximal d'1 milliard d'euros, pourrait être mobilisé par l'Anru auprès de la Caisse des Dépôts selon des modalités définies dans une convention ad hoc passée entre la Caisse des dépôts et l'ANRU et sans que ne soient aucunement modifiés les clauses de la présente convention et les grands équilibres du financement du NPNRU encadrés par la convention quinquennale entre l'Etat et Action Logement du 2 décembre 2014 et la présente convention. Dans le cas où ce dispositif serait activé, l'Anru s'engage vis-à-vis d'Action Logement à :
 - o garantir l'obtention des contreparties à Action Logement, dans des conditions identiques à celles définies à l'article 3 ci-après ;
 - o garantir que toute mesure de communication relative à ce préfinancement mentionnera expressément qu'il a pour objectif de préfinancer un financement Action Logement pour le volet préfinancement de prêts ;
 - o impacter et prendre en charge le coût des intérêts du préfinancement sur le NPNRU dans les conditions prévues dans la convention CDC-ANRU sus mentionnée.

3. Les contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité sociale

Les contreparties pour Action Logement sont définies ci-après conformément à l'article 6 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Les contreparties en faveur d'Action Logement visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les QPV visés par le NPNRU. Elles se réalisent en lien et après les investissements de renouvellement urbain financés par l'Agence, qui rendent crédibles et opérationnels le projet d'aménagement foncier et le changement d'image. Ces contreparties contribuent à la réduction de la concentration des ménages en difficultés dans les mêmes quartiers conformément aux objectifs posés par le comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015.

Les contreparties pour Action Logement (apports favorisant la mixité) s'appuieront sur deux supports :

- terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence. Compte tenu des estimations disponibles, ces droits correspondraient à un aménagement équivalent à un total de l'ordre de 12 500 logements ;
- et de droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence. Compte tenu des estimations disponibles, ces droits correspondraient à l'équivalent de l'ordre de 20 000 logements.

Ces contreparties en faveur d'Action Logement sont détaillées et mises en œuvre au travers des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain. Le comité d'engagement de l'Anru, afin de tenir compte des enjeux urbains et du contexte en matière de dynamique économique, démographique et des dynamiques du marché du logement notamment en termes de besoins de logements pour les salariés, apprécie la qualité du projet de développement urbain porté par la collectivité, et son impact sur l'attractivité après renouvellement. Pour ce faire, le comité d'engagement sera doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'État, l'Agence et Action Logement³.

Cet outil devra permettre d'apprécier les contextes locaux dans lesquels se trouvent les QPV concernés par un projet de renouvellement urbain et les dynamiques territoriales dans lesquels ils s'inscrivent. Il permettra d'approfondir la compréhension commune et partagée des partenaires, et les aidera à statuer en comité d'engagement sur la définition et la validation des programmes de mixité mis en place par les porteurs de projets dans les QPV. Cet outil permet ainsi l'échange et le débat entre les membres du comité d'engagement et les porteurs de projets.

Sur cette base et avec l'aide de cet outil commun, Action Logement définira avec les porteurs de projet le dimensionnement la localisation, la typologie et le calendrier de libération et de mobilisation des contreparties.

³ L'annexe 4 de la présente convention définit les premiers principes relatifs à cet outil de contextualisation qui seront détaillés ultérieurement dans une note d'instruction du directeur général de l'Agence.

Ces contreparties en faveur d'Action Logement sont mises en œuvre dans toutes les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain tant sur les quartiers d'intérêt national que sur les quartiers d'intérêt régional selon les modalités indiquées aux articles 6.1. et 6.2. du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU. En ce qui concerne les quartiers d'intérêt régional, les dispositifs d'apport et de contreparties seront identifiés, présentés et négociés avec Action Logement en amont de la signature de la convention régionale de chacun des projets. L'ensemble des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain (d'intérêt national et régional) sera signé par Action Logement.

Les signataires s'attachent au fait que les porteurs de projet respecteront leurs engagements en termes de volume de contreparties, ainsi qu'en terme de temporalité et de rythme de mise en œuvre conformément aux conventions signées.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement, l'article 7.2. du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le délégué régional d'Action Logement ou tout signataire de la convention.

Une circulaire du Ministère chargé du Logement précisera les modalités de mise en œuvre de la présente convention en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux.

4. Modalités de suivi et de pilotage et clauses de rendez vous

4.1. Suivi physique et financier

L'ANRU s'engage à communiquer des tableaux de suivi physique par nature d'opération consolidés à l'échelle métropolitaine⁴, régionale et nationale, en distinguant quartiers d'intérêt national et régional. Les tableaux de suivi physique porteront sur les volumes d'opérations et/ou les volumes de logement et déclineront les données suivantes :

- les engagements prévisionnels, tels que programmés dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain (programmation physique)
- et les engagements contractualisés dans les décisions attributives de subventions et de prêts.

Ces tableaux seront actualisés et communiqués semestriellement au comité de suivi financier visé à l'article 4.3.

A titre indicatif, les projections réalisées en 2015 retenaient les volumétries suivantes :

- 110 000 logements pour les opérations de requalification de l'offre ;
- 30 000 logements pour les opérations de reconstitution de l'offre en PLAI ;

⁴ Au sens de la loi n° 2014-58 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles promulguée le 27 janvier 2014.

- 20 000 logements pour les opérations de reconstitution de l'offre en PLUS ;
- 55 000 logements pour les opérations de démolition.

L'ANRU s'engage à communiquer des tableaux de suivi financier par famille d'opération et par type de concours financiers (prêts et subventions) consolidés à l'échelle métropolitaine, régionale et nationale, en distinguant quartiers d'intérêt national et régional. Les tableaux de suivi financier porteront sur des volumes de concours financiers et déclineront les données suivantes :

- les engagements prévisionnels, tels que programmés dans les conventions pluri-annuelles de renouvellement urbain (programmation / réservation de crédits) et les engagements contractualisés dans les décisions attributives de subventions et de prêts ;
- les décaissements prévisionnels en volume de concours financiers (subventions et prêts), en regard des engagements programmés et contractualisés ;
- et les décaissements réalisés pour les opérations subventionnées par l'ANRU.

Ces tableaux seront actualisés et communiqués semestriellement au comité de suivi financier visé à l'article 4.3.

L'UESL s'engage à communiquer des tableaux de suivi par type de prêts consolidés à l'échelle métropolitaine, régionale et nationale, en distinguant quartiers d'intérêt national et régional. Les tableaux de suivi porteront sur :

- les décaissements réalisés en volume de prêts ;
- les décaissements réalisés en volume d'équivalent subvention (cf. articles 2.1.2. de la présente convention).

Ces tableaux seront actualisés et communiqués semestriellement au comité de suivi financier visé à l'article 4.3.

4.2. Suivi des contreparties

Conformément à l'article 6.3. du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU, « un bilan de la mise à disposition de ces contreparties est réalisé chaque année par l'Agence et présenté à son conseil d'administration. L'Agence s'assure du respect des engagements relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement, et en cas de non-respect de ces derniers, elle met en œuvre les dispositions de l'article 7.2 du titre III du Règlement général de l'Agence relatif au NPNRU. »

Afin de préciser les modalités techniques de suivi et pilotage des contreparties en faveur d'Action Logement, une instruction commune Action Logement – ANRU sera élaborée au plus tard le 31 décembre 2015.

4.3. Dispositif de suivi financier, pilotage et clauses de rendez-vous

Les signataires de la présente convention mettent en place dans le cadre des instances de l'ANRU un dispositif de suivi financier du NPNRU.

Un comité de suivi financier du NPNRU, composé de représentants des signataires de la présente convention, préparera dans ce cadre une présentation semestrielle au bureau de l'ANRU puis aux conseils d'administration de l'Agence, sur la base de tableaux de suivi prévus ci-dessus et que l'ANRU et l'UESL actualiseront et lui communiqueront semestriellement. Ces mêmes éléments pourront servir de présentation aux conseils d'administration de l'UESL.

Le comité de suivi financier du NPNRU aura pour mission de :

- s'assurer de l'atteinte des principaux objectifs contractualisés, du respect des enveloppes financières prévues dans la présente convention et de déclencher les réponses adaptées si nécessaire ;
- examiner le rythme prévisionnel des engagements et des décaissements à venir, ainsi que les conséquences prévisibles en termes de trésorerie pour l'ANRU et pour Action Logement en consolidant les données détaillées ci-dessus et relatives aux conventions pluri annuelles de renouvellement urbain et aux décisions attributives de subventions et de prêts ;
- examiner chaque année les projections financières et leur traduction dans le projet d'EPRD de l'Agence en amont de la présentation des documents budgétaires.

Le comité de suivi financier se réunira au moins deux fois par an (obligatoirement en amont du CA validant le projet d'EPRD N+1). Il sera co-présidé par le président du conseil d'administration de l'ANRU ou son représentant, et par le vice-président du conseil d'administration ou son représentant. Les comptes rendus des réunions du comité seront systématiquement joints au dossier des bureaux du CA et, sur décision du bureau, aux séances plénières du Conseil d'administration.

Les signataires feront en 2019, sur la base des éléments de suivi ainsi décrits et d'une actualisation de la trajectoire financière, une revue de la montée en charge du NPNRU et des perspectives financières ultérieures. Cette revue permettra de comparer les enveloppes prévisionnelles agrégées déjà contractualisées et par extrapolation les cibles financières sur la totalité du programme.

4.4. Dispositif de suivi et d'évaluation du NPNRU

Les signataires affirment leur volonté que soit mis en place un dispositif ambitieux de suivi et d'évaluation des projets du NPNRU, en lien tout particulièrement avec l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV⁵) et le Commissariat général à l'égalité des territoires qui en assure le secrétariat.

Ce dispositif de suivi et d'évaluation aura pour objectif de s'assurer :

- de la cohérence des projets avec les principes affirmés dans le préambule du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU, et notamment celui du maintien et retour des salariés dans les quartiers rénovés ;
- de la bonne prise en compte du contexte local dans l'élaboration et la contractualisation des projets et des financements ;

⁵ L'ONPV, créé par le décret n°2015-77 du 27 janvier 2015, a pour mission d'évaluer la politique de la ville et le NPNRU.

- de l'atteinte des objectifs incontournables du nouveau programme détaillés dans l'article 3.2. du RGA du NPNRU, ceux-ci visant notamment une mutation et un changement d'image effectifs des quartiers ;
- de la prise en compte effective des objectifs du CIEC du 6 mars 2015 et plus globalement le déploiement d'une stratégie cohérente et ambitieuse en matière de mixité.

A la fin du dernier trimestre 2015, seront présentés au conseil d'administration de l'ANRU les principes et objectifs du dispositif de suivi et de l'évaluation du NPNRU, en lien tout particulièrement avec le Commissariat général à l'égalité des territoires.

Au cours du premier semestre 2016, seront présentés au conseil d'administration de l'ANRU les éléments de cadrage et des outils de suivi et d'évaluation des projets du NPNRU, adoptés en application de ces principes conformément à l'article 1.4. du titre I du Règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

4.5. Dispositif d'audit de l'Agence

Le conseil d'administration de l'ANRU consacré au vote du budget de l'Agence validera annuellement un plan d'audit. Les rapports des audits réalisés seront présentés au conseil d'administration de l'Agence. Tout signataire de la convention peut demander au conseil d'administration la réalisation d'un audit sur un thème particulier.

Conformément à l'article 3.2. du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU, l'Agence réalisera chaque année un bilan annuel des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain régionales, ne requérant pas d'avis du comité d'engagement de l'Agence (concours financiers prévisionnels de l'Agence inférieurs à sept millions d'euros par quartier). Ce bilan, présenté chaque année en Comité d'engagement et en Conseil d'administration fera une analyse approfondie de la mise en œuvre de ces conventions, notamment en termes de programmation, d'engagement, de décaissement, et de mise à disposition des contreparties au profit d'Action Logement. Sur la base de ce bilan, le conseil d'administration pourra décider la modification du montant des concours financiers au-delà duquel un examen préalable en RTP par les partenaires de l'Agence, en présence du délégué territorial, est nécessaire ainsi qu'une validation du comité d'engagement relatif au NPNRU.

5. Communication

Conformément à l'article 3.4. de la convention quinquennale entre l'Etat et Action Logement du 2 décembre 2014, tout acte de communication de l'agence ou des porteurs de projets devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC et revêtir le logo d'Action Logement.

L'Agence veillera à faire référence aux fonds de la PEEC au même titre que ses autres ressources sur ses supports de communication, qui devront mentionner explicitement Action Logement et comporter son logo.

De même, les porteurs de projet devront préciser l'origine des fonds de la PEEC sur les panneaux de chantier et les supports de communication établis pour les opérations et y faire figurer le logo d'Action Logement.

6. Conciliation

En cas de difficultés d'application de la présente convention au niveau local, les parties signataires peuvent être saisies à des fins de conciliation. Dans cette hypothèse, elles s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour résoudre ces difficultés et permettre la mise en œuvre de la convention précitée.

Dans l'hypothèse où un différend portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention surviendrait, les parties conviennent d'engager une démarche de conciliation permettant le règlement de celui-ci et l'établissement éventuel d'avenants dans les conditions prévues par l'article 7.

7. Modalités de révision de la convention

Les Parties conviennent que des avenants pourront, au besoin, être établis pendant toute la durée de la présente convention, afin de permettre l'adaptation de ses dispositions.

Fait à Paris, le 2 octobre 2015

En 6 exemplaires originaux

Pour l'Etat

Le ministre des finances et des comptes publics

La ministre du logement, de l'égalité des
territoires et de la ruralité

Michel SAPIN

Sylvia PINEL

Le ministre de la ville, de la jeunesse
et des sports

Le secrétaire d'Etat au budget,
Auprès du ministre des finances et des comptes
publics

Patrick KANNER

Christian ECKERT

Pour l'ANRU

Le directeur général de l'ANRU

Nicolas GRIVEL

Pour l'UESL

Le directeur général de l'UESL

Bruno ARBOUET

En présence de

Monsieur le président du Conseil
d'Administration de l'ANRU

François PUPPONI

Monsieur le président du Conseil de surveillance
de l'UESL

Bernard GAUD

Monsieur le vice-président du Conseil de
surveillance de l'UESL

Jean-Baptiste DOLCI

Annexe 1. Les modalités de calcul de l'équivalent subvention

« L'équivalent-subvention a pour objectif de rendre comparable les différentes formes d'aides (subvention, dotation fonds propres, prêt amortissable, prêt in fine, etc.) compte tenu des caractéristiques financières de celles-ci.

Pour les subventions et les dotations en fonds propres, l'équivalent-subvention est égal par convention à 100%.

Pour les prêts, le calcul du taux d'équivalent-subvention fixe le rapport permettant d'obtenir le montant théorique de la subvention qu'il faudrait verser pour remplacer celui versé sous forme de prêt. Ainsi, l'obtention d'un taux d'équivalent-subvention de 50 % signifie qu'une subvention de 50 représente une aide équivalente à un prêt de 100.

L'équivalent-subvention d'un prêt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de ce prêt et la somme actualisée des mensualités qui seraient dues au titre d'un prêt de référence de mêmes montant et durée de remboursement et de taux égal au taux d'actualisation.

Le taux d'actualisation est déterminé de la façon suivante :

- pour les financements aux personnes morales, ce taux est égal au taux du livret A long terme augmenté d'une marge de 60 pb. Le taux du livret A long terme est défini par la « Note technique relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales » datée du 15 avril 2014 et publiée par la DHUP, soit 2,40% à compter du 15 avril 2014. Cette hypothèse pourra être révisée en cas d'évolution de cette note technique.
- pour les financements aux personnes physiques, le taux retenu est le taux moyen constaté des prêts à 15 ans selon les statistiques de la Banque de France.

Lorsque le prêt est octroyé à un taux variable calculé par référence au taux du livret A (TLA) selon la formule $TLA - X \text{ pb}$, les mensualités afférentes à ce prêt sont calculées sur la base d'un taux fixe égal à l'hypothèse de taux long terme du livret A $- X \text{ pb}$, dans la limite inférieure du taux plancher applicable au prêt. Ce taux plancher ne peut excéder 25 pb. »

Annexe 2. Schémas synthétisant les grands équilibres du financement du NPNRU

Dans le cas d'un reliquat constaté du PNRU à 600 millions d'euros :

RESSOURCES (concours financiers en Milliards d'€)				
Total ressources	=	CGLLS	+ Reliquat PNRU (AL)	+ Nouvelle contribution d'AL – NPNRU
6,4		0,4	0,6	5,4

EMPLOIS (concours financiers en Milliards d'€)					
Financement NPNRU	=	Subventions	+ Subventions	+ Subventions	+ Prêts bonifiés
6,4		0,4	0,6	3,2	2,2
				60%	40%

EQUIVALENTS SUBVENTIONS (en Milliards d'€)			
Equivalents subventions	=	Subventions	+ « Effet bonification des prêts »
5		4,2	0,8

Dans le cas d'un reliquat constaté du PNRU à 800 millions d'euros :

RESSOURCES (concours financiers en Milliards d'€)				
Total ressources	=	CGLLS	+ Reliquat PNRU (AL)	+ Nouvelle contribution d'AL – NPNRU
6,4		0,4	0,8	5,2

EMPLOIS (concours financiers en Milliards d'€)					
Financement NPNRU	=	Subventions	+ Subventions	+ Subventions	+ Prêts bonifiés
6,4		0,4	0,8	3	2,2
				58%	42%

EQUIVALENTS SUBVENTIONS (en Milliards d'€)			
Equivalents subventions	=	Subventions	+ « Effet bonification des prêts »
5		4,2	0,8

Annexe 3. Premiers principes relatifs à l'élaboration de l'outil de contextualisation partagé dont sera doté le Comité d'engagement de l'Agence

Le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU précise dans l'article 3.3. de son titre I consacré à la qualité des projets urbains :

« Le comité d'engagement de l'ANRU, afin de tenir compte des enjeux urbains et du contexte en matière de dynamique économique, démographique et des dynamiques du marché du logement, notamment en termes de besoins de logements pour les salariés, apprécie la qualité du projet de développement urbain porté par la collectivité, et son impact sur l'attractivité après renouvellement. Pour ce faire le comité d'engagement sera doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'État, l'Agence et Action Logement. La méthode de contextualisation sera détaillée dans une note d'instruction du directeur général de l'Agence. »

Le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU précise dans l'article 6 de son titre III consacré aux contreparties d'Action Logement :

« Le comité d'engagement de l'ANRU, afin de tenir compte des enjeux urbains et du contexte en matière de dynamique économique, démographique et des dynamiques du marché du logement notamment en termes de besoins de logements pour les salariés, apprécie la qualité du projet de développement urbain porté par la collectivité, et son impact sur l'attractivité après renouvellement. Pour ce faire le comité d'engagement sera doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'État, l'Agence et Action Logement. La méthode de contextualisation sera détaillée dans une note d'instruction du directeur général de l'Agence. »

La présente annexe définit les premiers principes relatifs à cet outil de contextualisation partagé.

1- Principes d'appréciation des contextes territoriaux

Les sites sont appréhendés selon une classification partagée des sites de projets établie à partir de critères multidimensionnels et fondée sur une analyse de la dynamique des quartiers en relation avec leur environnement urbain.

- **Une échelle territoriale** : apporter les réponses pertinentes pour faire évoluer profondément le cadre de vie des habitants et la place du quartier dans son environnement et dans les dynamiques territoriales ;
- **Une échelle thématique élargie, visant à appréhender le projet urbain dans toutes ses dimensions**
 - o évolutions des marchés de l'emploi des zones économiques ;
 - o enjeux de mobilité des salariés ;
 - o besoins de logement dans les dynamiques des marchés immobiliers ;
 - o désenclavement autour des problématiques d'accessibilité ;

- équilibre social et territorial de l'habitat (localisation des différentes formes d'habitat et stratégie de peuplement partagée) ;
- développement économique (implantation de nouvelles activités et services à la population) ;
- **Une échelle temporelle** : Inscrire le projet dans le temps de la transformation urbaine

2- Indications méthodologiques pour la classification des sites

L'utilisation de la Zone d'Emploi comme zone de référence

L'analyse de l'environnement élargi des quartiers doit permettre de situer les quartiers selon les besoins et les perspectives de leurs populations mais également de celles qui seraient susceptible d'y habiter à l'avenir.

La Zone d'Emploi, définie par l'INSEE, est **le critère le plus pertinent pour analyser les dynamiques des marchés de l'habitat et de l'emploi.**

Sur cette base, les données choisies doivent notamment permettre d'évaluer :

- **Le dynamisme économique** : définir des territoires attractifs et les territoires en déprise du fait de phénomènes de métropolisation ou de résidentialisation des économies territoriales, à travers notamment les indicateurs suivants:
 - *Evolution de la population active ;*
 - *Taux d'occupation de la population active ;*
- **Les revenus et leur répartition** à travers notamment les indicateurs suivants:
 - *Revenu fiscal médian ;*
 - *Premier décile des revenus fiscaux (taux de concentration dans le 1er décile) ;*
 - *Evolution du revenu moyen ;*
- **La tension du marché du logement** à travers notamment les indicateurs suivants:
 - *Taux de rotation moyen du parc ;*
 - *Niveau de vacance moyen ;*
 - *Niveau moyen des loyers en secteur libre ;*
 - *Niveau moyen des prix du logement*

Les données de caractérisation relative des quartiers ciblés par le NPNRU doivent se faire au niveau le plus fin possible. De ce point de vue, le choix de la commune est trop large dans le cas notamment des grandes villes où se concentrent des disparités parfois extrêmes sur des espaces restreints. Le seul échelon infra-communal auquel des données INSEE sont disponibles est l'IRIS, basé sur la trame urbaine selon les grandes coupures (routes, voies ferrées) : ce périmètre permet de s'approcher au plus près du zonage des quartiers prioritaires de la politique de la ville visés en priorité par le NPNRU.

3- La classification des quartiers ou zones d'emploi en groupes de « proximité » au regard des indicateurs choisis peut se faire par Classification Ascendante Hiérarchique (CAH).

Cette méthode permet d'agglomérer de manière itérative les individus en classes selon leur « dissimilarité » au regard des indicateurs observés, jusqu'à obtenir le nombre de classes voulues.

Cette méthode demande selon les types d'échantillons un certain nombre d'itérations pour parvenir à des classes les plus homogènes possible, en jouant sur :

- Le nombre de classes cible : par exemple, si celui-ci est trop faible, les classes obtenues ne seront que peu compactes, si il est trop élevé, l'analyse sera trop complexe ;
- La définition de la distance entre classes : différentes définitions sont possibles (distance moyenne pondérée, non pondérée, distance maximale ou minimale...). La méthode de Ward, qui consiste à regrouper les classes dont le regroupement fait le moins baisser l'inertie interclasse, est la plus couramment utilisée.

Cette méthode reproductible est transparente et permet d'obtenir une classification logique des territoires selon leurs similitudes globales.

4. Méthode statistique

La constitution d'indicateurs composites à partir des données simples identifiées comme étant les plus pertinentes est nécessaire pour réaliser la classification des quartiers. Par exemple : la note de dynamisme économique sera un indicateur composite en fonction notamment du taux d'occupation des actifs et de la variation de la population active.

Le choix de la pondération des données de base est particulièrement sensible ; pour cela, une Analyse en Composantes Principales (ACP) permet de déterminer la combinaison des données d'entrée qui décrit le mieux la variabilité de l'échantillon : la position de chaque territoire sur l'axe ainsi déterminé donne ensuite une note globale.

L'analyse statistique permet d'établir une classification d'ordre 1 et de caractériser la situation d'un quartier du NPNRU par celle de son environnement au sein de sa Zone d'Emploi (ZE) d'appartenance. Elle fait apparaître, notamment :

Classification d'ordre 1 :

- ZE en décroissance,
- ZE faiblement dynamique et globalement pauvre,
- ZE faiblement dynamique et globalement riche,
- ZE dynamique et globalement pauvre,
- ZE dynamique et globalement riche.

La classification d'ordre 1 pourra être complétée par une classification d'ordre 2 :

- ZE avec un marché du logement très fortement détendu,
- ZE avec un marché détendu et globalement pauvre,

- ZE avec un marché détendu et globalement riche,
- ZE avec un marché non tendu à peu tendu et globalement pauvre,
- ZE avec un marché non tendu à peu tendu et globalement riche,
- ZE avec un marché tendu ou très tendu et globalement pauvre,
- ZE avec un marché tendu ou très tendu et globalement riche.

Annexe 4 : Scénario médian relatif à la trajectoire financière du NPNRU

Scénario prévisionnel de référence – septembre 2015

Tableaux de synthèse relatifs au NPNRU : emplois, ressources et équivalent subvention au global

Emplois NPNRU en millions d'euros de concours financiers		Ressources NPNRU en millions d'euros de concours financiers		Equivalent sub NPNRU en millions d'euros	
600	Sub (sur ressources Action Logement)	600	Reliquat PNRU (Action Logement)	600	subvention
9	Sub (sur ressources CDC)	9	CDC	9	subvention
250	Sub (sur ressources CGLLS)	250	CGLLS	250	subvention
200	Frais de fonctionnement (sur ressources CGLLS)	200		subvention	
3 157	Subventions (sur ressources Action Logement)	3 157	Action Logement : nouvelle contribution NPNRU	3 157	subvention
2 246	Prêts bonifiés (sur ressources Action Logement)	2 246		784	bonification = équivalent subvention
6 463	Total	6 463	Total	5 000	Total

Tableaux détaillés relatifs à la trajectoire financière : PNRU, NPNRU et autres programmes (concours financiers en millions d'euros)

Détail des emplois (concours financiers en millions d'euros)	Jusque 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2033	TOTAL cumulé (2014-2033)
PNRU	7 855	970	885	780	650	310	301	11 751
Autres programmes	28	29	23	22	22	22	23	169
NPNRU	-	10	20	78	167	169	3 772	4 216
Sous-total Sub et frais de fonctionnement	7 882	1 009	928	880	839	501	4 096	16 136
NPNRU	-	-	8	43	134	228	1 833	2 246
Sous-total Prêts	-	-	8	43	134	228	1 833	2 246

Détail des ressources (concours financiers en millions d'euros)	Jusque 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-2033	TOTAL cumulé (2014-2033)
PNRU Action Logement	5 897	840	827	781	593	301	423	9 662
PNRU autres ressources	2 088	-	-	-	-	-	-	2 088
Autres programmes	167	1	1	-	-	-	-	169
NPNRU Action Logement	-	-	-	-	-	149	3 008	3 157
NPNRU CGLLS	-	30	30	30	30	30	300	450
NPNRU CDC	-	1	2	2	2	1	1	9
Reliquat PNRU (Action Logement)	-	-	-	2	107	114	377	600
Avances trésorerie NPNRU	-	-	-	-	107	-	499	606
Remboursement des avances NPNRU	-	-	-	-	-	-	(606)	(606)
Sous-total Sub et frais de fonctionnement	8 152	872	860	815	839	595	4 002	16 136
Prêts - Action Logement NPNRU	-	-	-	-	-	(64)	2 311	2 246
Avances trésorerie au volet prêt sur le reliquat PNRU (AL)	-	10	23	67	-	-	(100)	(0)
Prêts - Avances trésorerie NPNRU	-	-	-	-	85	293	714	1 092
Prêts - Remboursement des avances de trésorerie NPNRU	-	-	-	-	-	-	(1 092)	(1 092)
Sous-total Prêts	-	10	23	67	85	228	1 833	2 246

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Trésorerie ANRU tous programmes en millions d'euros						
Sub - Avant optimisation	270	143	98	100	(7)	(12)
Sub - Après optimisation & avant avances	270	133	65	-	(107)	(12)
Sub - Après optimisation & avances	270	133	65	-	-	94
Solde cumulé volet prêts NPNRU en millions d'euros						
Prêts - Avant optimisation	n/a	-	(8)	(51)	(185)	(378)
Prêts - Après optimisation & avant avances	n/a	10	25	49	(85)	(378)
Prêts - Après optimisation & avances	n/a	10	25	49	-	-