

Convention
pour la bonification de prêts renouvellement urbain
Enveloppe 2006-2008

Entre

- L'Etat, représenté par Yves-Laurent Sapoval, délégué interministériel à la Ville,
Xavier Musca, directeur général du Trésor et de la Politique Economique
et Alain Lecomte, directeur général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction,

Et

- L'Union d'Economie Sociale pour le Logement, ci-après dénommée " UESL ", représentée par son président Daniel Dewavrin, habilité par une délibération en date du 5 juillet 2006 du Conseil d'administration, sur proposition du Comité paritaire des emplois.

Et

- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée " ANRU ", représentée par son directeur général, Philippe Van de Maelle,

Et

- La Caisse des dépôts et consignations (ci-après « la CDC »), établissement à statut spécial créé par la loi du 28 avril 1816, dont le siège est situé 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par son directeur général, Francis Mayer,

il a été convenu ce qui suit.

Préambule

Le comité interministériel des villes du 1er octobre 2001 avait décidé la mise en place d'une enveloppe de 15 milliards de francs (soit 2,3 milliards d'euros) de Prêts Renouvellement Urbain (« PRU ») au taux de 3,25%, distribués par la CDC. Cette enveloppe a été bonifiée par l'UESL dans le cadre d'une convention du 3 mai 2002.

Confirmant leur politique en matière de restructuration des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les pouvoirs publics ont décidé de renouveler, pour la période 2006-2008, l'enveloppe de prêts PRU d'un volume global de 4,85 milliards d'euros calculé dans la limite appréciée globalement de un euro de prêts pour un euro de subventions accordées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (« ANRU »).

FM & ^{AM} G um

La durée des prêts ayant été portée de 35 à 40 ans, le montant de l'enveloppe est limité à 4,5 Md€ afin de ne pas alourdir le coût de la bonification. Pour l'année 2006, le taux d'intérêt des prêts sera égal au taux du livret A majoré de 65 centimes.

La présente convention vise à préciser les conditions de la participation de l'UESL au coût de la bonification de la nouvelle enveloppe, en application de la convention conclue avec l'Etat le 22 mai 2006.

Article 1 – Clôture de l'enveloppe 2003-2005

Les PRU sont bonifiés par l'UESL dans le cadre de l'enveloppe 2003-2005, régie par la convention du 3 mai 2002 susvisée, jusqu'à épuisement de cette enveloppe définie par rapport aux contrats signés, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2006.

Article 2- Définition des prêts bonifiés dans le cadre de la présente convention

Les PRU bonifiés dans le cadre de la présente convention

- sont accordés, sur fonds d'épargne, par la Caisse des dépôts et consignations dans le cadre de la doctrine appliquée par les Fonds d'épargne et jointe en Annexe 1 ;
- ont un taux indexé sur celui du Livret A.
- sont consentis
 - sur une durée maximale de 40 ans (50 ans pour le foncier),
 - avec un différé d'amortissement maximal de 2 ans,
 - avec un échancier de remboursement par annuités constantes ou progressives à un taux maximal de 0,5% l'an, révisable en fonction du taux du livret A suivant la formule $(1+p) \times R = (1+p')$ où p désigne la progressivité des échéances à l'origine du prêt, p' la progressivité révisée, et R un coefficient égal à $1 + D / (1 + t)$ où t est le taux d'origine du prêt et D la différence entre le taux du livret A à la date de révision et le taux du livret A à la date d'origine du contrat.
 - à un taux égal au taux du livret A majoré de 0,65% pour les prêts correspondant à l'année 2006.

Article 3 – Montant de l'enveloppe 2006-2008 – période d'utilisation

Les PRU bonifiés dans le cadre de l'enveloppe 2006-2008 correspondent aux prêts signés dès lors que l'enveloppe 2003-2005 aura été épuisée.

L'enveloppe 2006-2008 sera considérée comme close et aucun prêt ne pourra plus être mis en place sur cette enveloppe à partir de la première des deux dates suivantes :

- la date à laquelle un montant cumulé de 4,5 milliards d'euros de prêts aura été signé sur cette enveloppe,
- le 31 décembre 2010.

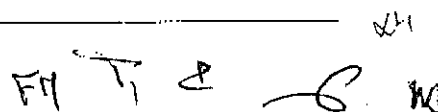
Article 4 - Engagement de l'UESL

L'UESL s'engage à verser à la Direction des fonds d'épargne de la CDC (la « DFE ») une bonification permettant de couvrir une bonification de 18 centimes de taux (18 cts) sur l'ensemble de l'enveloppe, d'un montant plafonné à 105 M€. Cette bonification sera calculée conformément aux principes énoncés dans l'article 6 et versée dans les conditions indiquées à l'article 7.

Article 5 - Informations transmises par DFE

Pour permettre à l'UESL de procéder au versement de la bonification, la DFE communique, avant le 15 du premier mois suivant la fin de chaque trimestre civil (15 janvier, 15 avril, 15 juillet, 15 octobre), les informations suivantes :

- le montant total des contrats de prêts remplissant les conditions visées aux articles 2 et 3 ci-dessus, signés au cours du trimestre correspondant



- le montant total de la bonification à verser, calculée selon les dispositions précisées à l'article 6 ci-après, ainsi que le détail des paramètres de ce calcul (durée moyenne des prêts, taux de progressivité des échéances).

Cette procédure trouvera sa première application dès que l'enveloppe 2003-2005 aura été épuisée.

Article 6 – Principes de calcul de la bonification

La bonification par l'UESL permet de compenser à hauteur de 18 cts, la différence entre le coût de la ressource mise à disposition par la CDC et le taux payé par les emprunteurs.

La ressource est mise à disposition par la CDC à un taux défini annuellement par convention entre la CDC et l'Etat. Pour les prêts signés en 2006, la ressource est mise à disposition à (Taux du livret A + 83 centimes) de telle sorte que le taux de ces prêts PRU ressort à (Taux du livret A + 65 centimes) compte tenu de la bonification de l'UESL.

On note :

- M le montant de ces prêts signés durant le trimestre pris en considération,
- d la durée moyenne (pondérée par les montants des prêts) de ces prêts signés pendant le trimestre pris en considération, arrondie à l'année la plus proche (par convention l'arrondi de n,5 est n+1),
- p leur progressivité moyenne, exprimée en pour cents et arrondie à deux chiffres après la virgule.

La DFE calcule la bonification B correspondant aux prêts signés durant le trimestre pris en considération de la manière suivante :

- calcul du tableau d'amortissement théorique TA correspondant au montant M, à la durée d, à la progressivité p, et au taux d'intérêt égal au taux des prêts,
- B est égal à la différence entre (i) le montant M et (ii) la somme des échéances de TA, actualisées au taux des prêts PRU majoré de 18 cts,

Il est précisé qu'en cas de révision du taux des PRU couverts par la présente convention la bonification à hauteur de 18 cts par l'UESL ne sera pas modifiée.

Article 7 – Modalités de versement de la bonification par l'UESL

La bonification des PRU par l'UESL au titre des prêts signés au cours d'un trimestre n, calculée selon la méthode exposée à l'article 6 ci-dessus, est payée au plus tard avant le dernier jour du premier mois du trimestre n+1.

La bonification est versée sur le compte 115 786 D ouvert par les fonds d'épargne dans les livres de la Caisse des dépôts.

Si les informations prévues à l'article 5 ne sont pas communiquées par la DFE dans le délai exposé au premier alinéa du présent article, la bonification est payée avant la fin du mois suivant celui durant lequel les informations sont communiquées. En tout état de cause, l'UESL devra être informée avant le 15 du mois au cours duquel le versement de la bonification doit intervenir.

En cas de retard de versement, l'UESL versera à la DFE des intérêts calculés prorata temporis au taux EONIA majoré de 1/8° de pourcent.

Article 8 – Modification des conditions de distribution

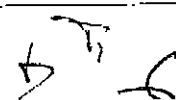
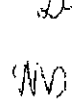
En cas de modification des conditions de distribution des prêts au renouvellement urbain, les parties conviennent de se revoir pour élaborer éventuellement un avenant à la présente convention, qui ne saurait toutefois se traduire par une diminution de la bonification de 18 cts défini à l'article 4 ci-dessus, dans la limite d'un plafond de 105 M€.

Article 9 – Règlement des litiges

En cas de litige, une réunion entre les parties signataires se tiendra au plus tard dans les quinze jours suivant l'appel des fonds.

Article 10 - Election de domicile

Toute communication devant être effectuée en vertu de la présente convention sera adressée par écrit :

FN   241
NV

à l'UESL :

UESL
Heron Building - 66, avenue du Maine
75014 - Paris
Attention : Direction Administrative et Financière

à la CDC

CDC
Direction des fonds d'épargne Caisse des dépôts et consignations
72, avenue Pierre Mendès-France
75914 Paris Cedex 13
Attention : Direction Financière

Article 11 - Date d'effet et durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des signataires. Elle prendra fin à la date à laquelle les bonifications correspondant à l'intégralité de l'enveloppe telle que définie à l'article 3 ci-dessus auront été intégralement versées à la DFE.

Dans le cas où, au 31 décembre 2010, tous les prêts correspondant à l'enveloppe ainsi définie n'auraient pas été signés, les parties conviennent de se revoir pour convenir du traitement à appliquer au solde de bonification.

o o o

Fait en six exemplaires originaux, à Paris le 01 OCT. 2006

Pour l'Etat

- le Délégué interministériel à la Ville

- le Directeur général du Trésor et de la Politique Economique

- le Directeur général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

Pour l'UESL

Alain LECOMTE

Pour l'ANRU

Pour la CDC

Annexe 1 Doctrine de distribution des PRU

1. Objet des prêts PRU

Les PRU visent aujourd'hui principalement à accompagner le programme national de rénovation urbaine porté par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Pour les projets subventionnés par l'ANRU, les PRU permettent de financer les opérations de reconstruction ou d'amélioration des logements locatifs sociaux et les opérations d'aménagements et d'équipements publics.

Ces prêts sont également mobilisables, dans le cadre de projets de restructuration de quartiers se situant en dehors des zones d'intervention de l'ANRU, sur des opérations de reconstruction de logements après démolition et sur des opérations de lutte contre l'habitat privé indigne et insalubre.

2. Rappel de la doctrine d'utilisation des prêts PRU

2.1. Projets de rénovation urbaine portés par l'ANRU

▪ Opérations de reconstruction après démolition

Les PRU financent la reconstruction de logements locatifs sociaux subventionnés PLUS CD par l'ANRU¹.

Durée du prêt : 40 ans pour la construction et 50 ans pour la partie foncière.

▪ Opérations de réhabilitation

La réhabilitation de logements locatifs sociaux subventionnée PALULOS par l'ANRU est financée en PRU².

Durée du prêt : 15 à 20 ans avec la possibilité de porter la durée à 25 ans pour les restructurations particulièrement lourdes (dérogation accordée par le siège).

▪ Opérations de résidentialisation et amélioration de la qualité de service

Les opérations de résidentialisation et d'amélioration de la qualité de service des logements locatifs sociaux sont financées en PRU lorsqu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une convention financière pluriannuelle³.

Durée du prêt : 10 à 15 ans.

▪ Opérations d'aménagements, d'équipements et de développement économique

Les opérations d'aménagements, d'équipements publics et d'investissements à caractère économique dans un projet de rénovation urbaine peuvent être financées en prêt PRU dans les limites suivantes :

- priorité des PRU en faveur du logement à hauteur de 80%,
- nécessité de subvention de l'ANRU sur les opérations concernées.

Durée du prêt : 15 à 20 ans avec la possibilité de porter la durée à 25 ans pour les opérations particulièrement lourdes (dérogation accordée par le siège).

Au-delà de la limite de 20% des PRU mobilisés en faveur des aménagements et équipements et pour des opérations concourant à la réussite du projet de rénovation urbaine mais non subventionnées par l'ANRU, les prêts projet urbain (PPU) peuvent être utilisés.

¹ Les prêts PLA1 et PLUS sont également mobilisables sur les opérations de reconstruction.

² Les opérations de réhabilitation ne bénéficiant pas de subvention de l'ANRU peuvent être financées en prêt réhabilitation bonifié.

³ Dans le cadre d'opérations isolées, ces opérations sont financées en prêt qualité de service.

21
FM 7 6 C 11

2.2. Projets de restructuration des quartiers hors ANRU

▪ Opérations de reconstruction après démolition de logements locatifs sociaux

Les PRU permettent le financement des reconstructions de logements locatifs sociaux après démolition sur la totalité du territoire national lorsque ces logements sont subventionnés PLUS CD par l'Etat.

Durée du prêt : 40 ans pour la construction et 50 ans pour la partie foncière.

▪ Interventions sur le parc privé

Les PRU sont mobilisables sur des opérations de requalification d'îlots anciens dégradés en accompagnement des procédures de l'ANAH.

- Copropriétés en plan de sauvegarde,
- OPAH Renouveau urbain (y compris celles intégrant une OPAH copropriétés),
- Immeubles faisant l'objet d'action de lutte contre l'habitat indigne (travaux de sortie d'insalubrité avec ou sans arrêté de péril).

Ils peuvent être accordés à un établissement financier pour la mise en place d'un dispositif intermédiaire de type FSH (fonds de solidarité pour l'habitat) ou FRC (fonds de requalification des copropriétés) les bénéficiaires finaux étant des personnes physiques.

Ils peuvent être accordés à des investisseurs institutionnels pour mettre en œuvre des opérations locatives ou des opérations de portage.

Durée du prêt : 5 à 10 ans dans le cadre d'une opération de portage, 15 ans pour un dispositif intermédiaire et 25 ans pour des investisseurs institutionnels.