

**CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LA REALISATION
D'OPERATIONS DE CO-INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

ENTRE :

La Caisse des dépôts et consignations

Etablissement spécial créé par la loi du 28 avril 1806 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis au 56, rue de Lille, 75007 PARIS, représentée par Madame Gabrielle Gauthey, directrice des investissements et du développement local de la Caisse des dépôts et consignations, dûment habilité à cet effet,

ci-après dénommée la "**Caisse des Dépôts**" ou la "**CDC**",

D'UNE PART,

ET :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine

Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est sis au 69 bis, rue de Vaugirard 75006 Paris, agissant en sa qualité d'opérateur retenu pour la mise en œuvre des investissements d'avenir en application de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, en ce qui concerne les axes « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain » et « Diversification des fonctions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville » (programme 414 « Ville et territoires durables », action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain »), représentée par Monsieur Nicolas Grivel, Directeur Général dûment habilité à cet effet,

ci-après dénommée l' "**ANRU**",

D'AUTRE PART,

ci-après dénommées individuellement "**Partenaire**" ou ensemble les "**Partenaires**".

EN PRESENCE DE :

L'Etat, représenté par le Commissaire Général à l'Investissement Monsieur Louis Schweitzer

ci-après dénommé le "**CGI**",

Préambule

Par une convention d'objectifs pour les quartiers prioritaires, conclue entre l'Etat et la CDC le 18 juin 2014 (la "**Convention Etat-CDC**"), la CDC a réservé, sur la période 2014 – 2020, une enveloppe de 250 M€ pour des investissements en fonds propres dans des projets immobiliers situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (1 500 quartiers), hors logement.

Par convention relative au programme d'investissements d'avenir (PIA) – action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain », conclue le 12 décembre 2014 entre l'Etat et l'ANRU (la "**Convention Etat-ANRU**"), l'ANRU, en tant qu'opérateur du PIA, pour le compte de l'Etat, s'est vue confier pour le second axe de cette action une enveloppe de 250 M€ pour des investissements en fonds propres également dans des projets immobiliers situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (1 500 quartiers). Une convention financière conclue entre l'Etat et l'ANRU le 14 janvier 2015 encadre les frais de gestion engagés par l'Agence à ce titre (la "**Convention Financière Etat-ANRU**").

Dans ce cadre, la CDC, l'ANRU et le CGI ont souhaité qu'un partenariat portant sur les opérations de co-investissement en fonds propres soit conclu afin de favoriser la lisibilité des actions engagées et d'optimiser les moyens à mettre en œuvre par la CDC et l'ANRU.

Dans le respect des prérogatives de chacune des deux entités en termes de gouvernance et de capacité d'engagement, ce partenariat doit permettre d'associer les expertises respectives de la Caisse des Dépôts et de l'ANRU sur ce type d'opérations. Chacune des parties entend affecter une enveloppe de 125 M€ à des projets communs de co-investissement.

Les co-investissements visés par ce partenariat doivent permettre de favoriser la diversification fonctionnelle dans les quartiers, d'accroître leur attractivité et l'emploi, d'améliorer la qualité de vie afin de favoriser la reconstruction du lien social.

Ce partenariat a vocation à être développé tant au niveau central qu'au niveau territorial en s'appuyant sur les réseaux respectifs des Partenaires. L'ANRU, opérateur du PIA, pourra s'appuyer sur l'expertise technique de la Caisse des Dépôts pour le montage des projets.

L'objectif des Partenaires est de mettre en place un dispositif qui favorise l'essor de projets dans les différents quartiers, et par conséquent de dynamiser le marché actuel quasiment inexistant.

Une réunion en date du 1^{er} avril 2015 réunissant le CGI, la CDC et l'ANRU a permis de définir les principes ainsi que les attentes du CGI pour ce partenariat. L'objectif est de mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, un projet partagé en termes de :

- a. ciblage des différents segments de marché sur une période d'investissement de quatre ans à hauteur avant fin 2018 ;
- b. doctrine d'investissement ;
- c. organisation et gouvernance, de l'identification d'opportunités d'investissement à la cession d'actifs en passant notamment par la décision d'investissement et la gestion d'actifs ;
- d. prise en charge des frais afférents à sa mise en œuvre.

Dans ce contexte, la présente convention a pour objet de définir plus précisément les termes de ce partenariat, notamment en termes de doctrine d'investissement et d'organisation.

CECI ETANT POSE, les Partenaires ont convenu ce qui suit :

SOMMAIRE

Préambule	2
I. Objet général du partenariat.....	4
1. ESTIMATION DU POTENTIEL DE CO-INVESTISSEMENT	4
2. DOCTRINE D'INVESTISSEMENT	4
2.1 Périmètre géographique des co-investissements	4
2.2 Typologie des investissements	5
2.2.1 Hébergement.....	5
2.2.2 L'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activités, locaux artisanaux)	5
2.2.3 L'immobilier de service	5
2.2.4 Le commerce.....	5
2.2.5 Les projets structurants	6
2.3 Critères de sélection d'une opération de co-investissement.....	6
2.3.1 Qualification des opérations de co-investissement	6
2.3.2 Volume d'investissement et taille des projets	6
2.3.3 Objectif de rentabilité financière	7
2.3.4 Durée de détention des actifs	7
2.3.5 La performance environnementale	7
2.3.6 Un objectif de pourcentage en fonds propres cumulés ANRU - CDC minoritaire mais une possibilité d'être majoritaire pour favoriser certains projets	7
2.4 Modalités d'intervention financière.....	8
2.5 Désengagement.....	8
3. ORGANISATION DU PARTENARIAT ET GOUVERNANCE.....	8
3.1 Détection et identification des projets	9
3.2 Instruction des projets	9
3.3 Engagement des projets.....	9
3.4 Contractualisation des projets	10
3.5 Gestion des actifs	11
3.5.1 Gestion des investissements	11
3.5.2 Gestion des participations financières.....	11
3.6 Cession des actifs	11
4. FRAIS NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS	11
4.1 Frais externes	11
4.1.1 Frais d'expertises externes	12
4.1.2 Frais relatifs aux actions de communication et d'animation du réseau de porteurs de projets menées dans le strict cadre de la mise en œuvre de la Convention	12
4.1.3 Frais relatifs à la gestion des actifs	12
4.2 Frais internes	12
II. Suivi du partenariat	13
III. Durée du partenariat.....	13
IV. Communication et Propriété intellectuelle.....	13
V. Confidentialité	14
VI. Modifications et avenants.....	15

I. **Objet général du partenariat**

La CDC et l'ANRU, en tant qu'opérateur du PIA, ont souhaité conclure un partenariat portant sur les opérations de co-investissement en fonds propres afin de favoriser la lisibilité des actions engagées et d'optimiser les moyens à mettre en œuvre.

La présente convention et ses annexes (ci-après la « Convention ») précisent notamment les modalités d'articulation des actions menées par les Partenaires dans ce cadre.

1. **ESTIMATION DU POTENTIEL DE CO-INVESTISSEMENT**

Le potentiel de co-investissement sur les différents segments de marchés, visés par la Convention, a été établi par les Partenaires, pour une période d'investissement de 4 ans, sur une base empirique reposant sur l'expérience acquise des Partenaires et de leurs réseaux respectifs auprès des collectivités, des opérateurs privés et des investisseurs.

Il est à noter que, s'agissant d'un marché en devenir et dans une large mesure à créer, il est difficile, à ce stade, de recenser des besoins qui ne s'expriment pas dans les différents quartiers, faute d'investisseurs potentiels.

2. **DOCTRINE D'INVESTISSEMENT**

2.1 **Périmètre géographique des co-investissements**

Les opérations de co-investissement immobilier doivent s'inscrire dans le cadre des projets urbains définis par les collectivités publiques, notamment ceux inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Sont visés l'ensemble des 1 500 quartiers prioritaires de la ville ("**QPV**") (dont 200 dans les DOM), étant précisé que si l'intérêt des opérations et les objectifs de dynamisation et de développement des quartiers ciblés le justifient, les co-investissements peuvent être réalisés à proximité immédiate desdits QPV.

L'articulation de ces périmètres peut, le cas échéant, conduire à une évolution du périmètre d'intervention de l'ANRU pour permettre des co-investissements sur une base géographique identique.

L'organisation et le processus de sélection des opérations mis en place par les Partenaires doivent permettre d'agir sur le plus grand nombre possible de territoires parmi les QPV.

2.2 Typologie des investissements

La proposition d'articulation des actions entre les Partenaires au titre de la Convention tient compte du fait que la CDC n'a pas encore arrêté définitivement sa stratégie en matière d'investissement dans le secteur du logement. L'ANRU est, en conséquence, libre de définir les modalités selon lesquelles elle peut investir sur ce segment du logement, en lien avec des partenaires ad hoc, dans le respect des principes d'intervention du PIA.

2.2.1 Hébergement

En raison de la mission d'intérêt général dévolue aux Partenaires, les opérations de co-investissement sélectionnées doivent porter sur des projets d'hébergement à destination de publics spécifiques (étudiants, chercheurs, stagiaires, salariés en mobilité, saisonniers, jeunes travailleurs, personnes dépendantes). Il peut s'agir, par exemple, de résidences hôtelières à vocation sociale, résidences seniors, d'EHPAD.

Les opérations de co-investissement doivent porter sur des projets immobiliers qui répondent à un besoin exprimé dans les territoires visés ; ils ont vocation à être donnés à bail à des tiers préalablement identifiés qui en assument le risque d'exploitation.

2.2.2 L'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activités, locaux artisanaux)

Les Partenaires privilégient les projets qui permettent de renforcer l'attractivité des quartiers par la réalisation d'opérations structurantes et d'y faciliter l'accueil d'activités et d'emplois.

Sont notamment visés :

- des opérations dites « classiques » mais adaptées à la demande locale ;
- des parcs d'activités des opérations de locaux d'activités artisanales ;
- des opérations d'immobilier spécifique (industriel par exemple) pour des utilisateurs identifiés ;
- des pépinières ou hôtels d'entreprises.

2.2.3 L'immobilier de service

Ce segment recouvre notamment les produits immobiliers suivants : maisons de santé pluridisciplinaires, les résidences médicalisées, les résidences étudiantes, les hôtels économiques,

2.2.4 Le commerce

Les Partenaires sélectionnent des projets permettant de dynamiser la vie des quartiers par les commerces de proximité et les centres commerciaux.

Les Partenaires peuvent, dans ce cadre, investir en fonds propres dans des opérations à vocation commerciale, le cas échéant en partenariat avec EPARECA (opérations nouvelles entrantes dans la foncière commune).

2.2.5 Les projets structurants

Ces projets dits structurants constituent un axe prioritaire du partenariat.

Les Partenaires peuvent sélectionner des projets d'immobilier multifonctionnel, combinant de l'hébergement, de l'immobilier tertiaire, de service et/ou des commerces.

Si les différentes composantes de ces opérations peuvent être lancées séparément, les Partenaires examinent la possibilité de s'engager sur les différents produits concernés.

2.3 Critères de sélection d'une opération de co-investissement

Pour faire l'objet d'une étude de faisabilité, les opérations de co-investissement doivent être soutenues par les collectivités publiques, avoir pour objet de redynamiser un quartier ou être structurantes pour un territoire, viables économiquement, répondant aux meilleurs critères environnementaux, être créatrices d'emplois ou permettre de maintenir des emplois, et être effectuées aux côtés d'investisseurs privés.

Elles doivent répondre aux critères alternatifs ci-après.

2.3.1 Qualification des opérations de co-investissement

L'objectif des Partenaires est d'être créateur de valeur dans les QPV. Les opérations de co-investissement portent par conséquent, en priorité soit sur des opérations neuves, soit sur des réhabilitations lourdes.

Les opérations de co-investissement doivent bénéficier d'un soutien public fort qui peut s'illustrer par la volonté des collectivités publiques locales d'adopter des mesures facilitant le montage et l'exploitation du projet considéré (octroi d'une subvention, mise à disposition de foncier, minoration de la charge foncière ou encore mobilisation des équipes de développement économique de la collectivité pour communiquer sur cette opération immobilière et dans le cadre des contacts avec des preneurs en faciliter la commercialisation).

L'analyse de faisabilité technique et économique d'une opération de co-investissement doit être étayée par une analyse du marché, de l'accessibilité du site, de la typologie de l'opération immobilière elle-même, etc. A cet effet:

- L'ANRU s'appuie sur le réseau des directeurs et des chefs de projets qui doivent lui permettre d'identifier précisément les opérations et leur contexte.
- La CDC pour sa part contribue, grâce à son réseau régional, à identifier les opérateurs susceptibles d'intervenir dans les projets d'investissement ; elle apporte en outre ses connaissances sectorielles sur les commerces, l'immobilier tertiaire ou de services (connaissance des enjeux, marchés, acteurs, stratégies, ...).

Enfin, les Partenaires doivent identifier les investisseurs privés susceptibles de rejoindre le tour de table de l'opération et les établissements financiers prêteurs susceptibles d'apporter le financement bancaire nécessaire à l'effet de levier recherché.

2.3.2 Volume d'investissement et taille des projets

Au titre de la Convention, mais sans préjudice des règles internes de gouvernance et des limites d'engagement propres à leurs organisations, l'investissement des Partenaires

n'est pas conditionné à un seuil minimum ou un plafond maximum (ni en euros investis, ni en nombre de m²).

Dans le cas où le partenariat porterait sur de nombreux petits investissements (en taille et ou volume), les Partenaires conviennent de définir une organisation spécifique.

2.3.3 Objectif de rentabilité financière

Les projets de co-investissement sélectionnés doivent être, dans le principe, structurellement rentables, c'est-à-dire capables d'atteindre l'autonomie en équilibrant leur fonctionnement à long terme, les recettes d'exploitation et les éventuelles plus-values en cas de cession devant couvrir les charges de fonctionnement.

Il n'est toutefois pas fixé de niveau de rentabilité minimal pour ces investissements avisés d'intérêt général.

Pour définir le niveau de rentabilité attendu d'un projet, les Partenaires prennent notamment en compte l'intérêt général du projet, la capacité à mobiliser des investisseurs privés et la capacité des Partenaires à préserver les fonds propres investis en cas de scénario dégradé.

La rentabilité financière d'un projet immobilier est évaluée par son rendement locatif. Ce rendement est calculé en divisant le loyer (confirmé par les études de marché) par le montant de l'investissement (dans le cadre d'un CPI ou d'une VEFA, conclus de préférence).

Le niveau de pré-commercialisation est évalué lors de l'engagement de l'opération. Certaines opérations de co-investissement peuvent cependant être engagées avec un niveau de commercialisation très faible voire nul dès lors qu'un tel investissement permet aux Partenaires d'initier, par un projet permettant d'accueillir de « petits » preneurs, une dynamique de diversification fonctionnelle du quartier, de créer les conditions positives d'accueil et/ou de maintien d'entreprises sur un territoire où les acteurs publics sont significativement mobilisés sur le projet.

2.3.4 Durée de détention des actifs

Il n'est pas fixé de durée minimale de détention de parts sociales par les Partenaires. Les Partenaires peuvent toutefois prévoir une telle durée dans le cadre des pactes d'actionnaires à conclure pour chaque opération.

Les modalités de cession des parts sociales acquises par les Partenaires dans le cadre des opérations sont précisées à l'article 3.6 de la Convention.

2.3.5 La performance environnementale

Les opérations de co-investissement sélectionnées doivent être attractives dans le long terme et répondre aux critères de performance environnementale.

Les Partenaires précisent pour chaque opération aux porteurs de projet et aux co-investisseurs leurs attentes en la matière.

2.3.6 Un objectif de pourcentage en fonds propres cumulés ANRU - CDC minoritaire mais une possibilité d'être majoritaire pour favoriser certains projets

Lorsque les Partenaires interviennent conjointement, le total de leur participation cumulée ne peut, dans le principe, être majoritaire au tour de table.

Les Partenaires peuvent toutefois intervenir en position d'actionnaire majoritaire sur des opérations particulièrement représentatives en termes d'intérêt général.

Les conditions d'intervention ci-dessus énoncées n'excluent pas un positionnement de premier actionnaire.

Les Partenaires interviennent à parité (sauf accord des Partenaires portant sur une répartition différente) dans les tours de table des opérations sur lesquelles ils décident d'investir conjointement.

Dans le cas où les Partenaires ont une participation minoritaire, ils veillent à préserver leurs droits dans la gouvernance de la société constituée pour les besoins du projet.

2.4 Modalités d'intervention financière

Indépendamment des participations en fonds propres et comptes courants d'associés, les structures d'investissements créées pour les besoins des projets peuvent exceptionnellement faire appel à des outils financiers diversifiés telles que des obligations convertibles en actions.

A l'occasion du montage financier d'un projet, les Partenaires s'efforcent de trouver les investisseurs manquants pour compléter le tour de table. Les Partenaires mobilisent leurs expertises et leurs contacts pour trouver une issue positive au projet dès lors que ce dernier remplit les conditions d'engagement définies ci-avant.

Les Partenaires investissent dans les mêmes conditions que les autres investisseurs, et veillent en toutes circonstances à éviter la qualification de leur intervention en aide d'Etat.

Les Partenaires évitent d'investir dans des lots de copropriété.

La possibilité de procéder à des investissements par le biais de structures d'intermédiation créées notamment au niveau local peut être examinée au cas par cas.

2.5 Désengagement

Les Partenaires s'assurent de la liquidité de leurs investissements, au moment du montage des projets, dans le cadre de l'élaboration du pacte d'actionnaires.

Les co-investissements immobiliers des Partenaires sont réalisés dans une optique de long terme. Un désengagement est envisageable dès lors :

- que la zone géographique concernée est stabilisée (un délai d'incessibilité de 3 à 5 ans peut être introduit dans le pacte d'actionnaires),
- que l'opération de cession est intéressante au regard des critères d'investisseur avisé d'intérêt général. La moins-value éventuelle ne doit pas dépasser le montant des investissements réalisés.

3. ORGANISATION DU PARTENARIAT ET GOUVERNANCE

L'action des Partenaires est coordonnée à chaque étape du processus de développement et de mise en œuvre des projets de co-investissement.

3.1 Détection et identification des projets

Les Partenaires organisent la détection et l'identification des projets dans les conditions suivantes :

- a) Chaque Partenaire identifie des projets à l'aide de ses réseaux propres et sous sa responsabilité. Chaque Partenaire procède à une première analyse d'éligibilité des projets qu'il identifie, au regard des critères définis à l'article 2 de la Convention.
- b) Chaque Partenaire présente les projets qu'il a identifiés selon un format commun défini par les Partenaires ainsi que sa pré-analyse afin de permettre à l'autre Partenaire de fonder sa décision de poursuivre sur un niveau d'information suffisant et homogène, projet par projet.
- c) A l'issue de cette rencontre, chaque Partenaire indique, au travers d'une lettre d'intérêt, sous un délai de 15 jours ouvrés, s'il considère pouvoir investir dans les projets proposés et à quelles conditions principales. A noter qu'une réponse positive est considérée comme une déclaration d'intention et ne porte pas préjudice en cas de refus final.
 - en cas de refus d'un Partenaire de poursuivre l'étude du projet, l'autre Partenaire est libre de continuer à investiguer le projet et d'investir seul ou avec d'autres partenaires, dans le respect des processus de décision concernés.
 - en cas d'avis favorable des deux Partenaires, cette phase se conclut par le démarrage de l'instruction du projet. Ce démarrage d'instruction se traduit par l'allocation de moyens humains et de compétences. Il requiert par ailleurs pour la Caisse des Dépôts un avis métier par les experts immobiliers de sa Direction des Investissements et du développement local. Cette instruction pour les opérations entrant dans le cadre de la Convention, peut être assortie d'une note de l'ANRU afférente au projet urbain, dès lors que le projet se situe dans l'un des quartiers prioritaires retenus pour le NPNRU.

Des points de coordination sont par ailleurs régulièrement organisés entre les Partenaires au niveau régional sur les dossiers.

3.2 Instruction des projets

Lorsque les deux Partenaires manifestent un intérêt pour un projet, celui-ci entre dans une phase de due diligences, d'analyse de risques et de structuration juridique et financière.

Ces due diligences, analyses de risques et structuration juridique et financière sont, en principe, réalisées par la CDC pour le compte des deux Partenaires, sans préjudice de la possibilité pour l'ANRU de s'y associer ou de les réaliser elle-même, notamment pour les projets sur lesquels la CDC ne souhaite pas se positionner.

Dans tous les cas, les informations rassemblées et produites pendant cette phase de due diligence sont accessibles aux deux Partenaires à tout moment. Durant cette phase, les équipes de la CDC ou de l'ANRU sont en échange permanent de façon à communiquer sur l'état d'avancement des due diligences, des analyses de risques et des structurations financières et juridiques.

3.3 Engagement des projets

Etant précisé que chaque Partenaire est responsable séparément de la décision d'investissement dans un projet qui engage sa responsabilité et ses fonds propres (pour la CDC) ou les fonds pour lesquels il opère (ANRU dans le cadre du PIA), les résultats de la due diligence, de l'analyse de risques et la structuration financière proposée sont présentés, afin de confirmer la décision d'investir sur le projet :

- *en premier lieu, au Comité National d'Engagement (CNE) de la CDC, sous la responsabilité du chef de projet désigné par la direction régionale dans laquelle s'inscrit le projet, en étroite relation avec l'expert immobilier de sa Direction des Investissements et du développement local.*

Lors de cette présentation pour engagement du dossier, un représentant de l'ANRU est invité (sans participation à la décision).

Il est fait état, lors de cette présentation du projet, de la contribution attendue en fonds propres du programme VDS.

- *puis, au Comité d'investissement de l'action VDS du PIA de l'ANRU*

Lors de cette présentation pour engagement du dossier, un représentant de la CDC est invité (sans participation à la décision).

Il est fait état, lors de cette présentation du projet, de la contribution attendue en fonds propres de la part de la CDC.

A l'issue du processus décisionnel de chacun des Partenaires :

- a) une décision d'investissement positive des deux Partenaires enclenche immédiatement la phase de contractualisation du projet dans les conditions prévues à l'article 3.4 ci-dessous :
- b) une décision d'investissement positive du CNE de la CDC qui n'est pas suivie d'une décision positive du Comité d'investissement de l'action VDS, peut:
 - soit se traduire par une reconfiguration du projet et une nouvelle présentation de celui-ci au Comité d'investissement de l'action VDS de l'ANRU ;
 - soit entraîner l'abandon du projet ;
 - soit conduire à un investissement par la CDC sans le fonds VDS.
- c) Un refus d'investissement de la CDC n'empêche pas l'ANRU de proposer un engagement au fonds VDS. Un tel engagement du fonds VDS, sans la CDC, doit néanmoins rester exceptionnel et être dûment justifié par l'ANRU.

3.4 Contractualisation des projets

En cas d'accord pour engagement des Partenaires, les deux Partenaires signent les contrats du projet. Les Partenaires constituent une société *ad hoc* pour porter le projet.

Les Partenaires interviennent, dans les mêmes conditions financières et leurs participations sont équivalentes en montant sauf accord contraire des Partenaires. Ils bénéficient *pari passu* des mêmes garanties et sûretés.

La CDC mobilise ses expertises pour le montage juridique et financier des projets dans lesquels elle investit des fonds propres.

Cette phase de montage mobilise plus spécifiquement des études juridiques et des études d'AMO. Elle permet également de construire la documentation juridique liée au projet tant pour ce qui concerne les statuts de la société ad hoc (SCI, SAS...), le pacte d'actionnaires que les contrats afférents au projet immobilier (VEFA, CPI...) ou à son exploitation (baux, contrats de service, gérance...).

3.5 Gestion des actifs

3.5.1 Gestion des investissements

Les Partenaires, sauf dérogation dûment justifiée, ne détiennent pas de mandats de gérance dans les sociétés assurant le portage des opérations dans lesquels ils ont investi.

Les Partenaires peuvent s'accorder sur l'externalisation de la gestion des actifs détenus par les sociétés *ad hoc*.

3.5.2 Gestion des participations financières

Les Partenaires assurent en propre la gestion des participations qu'ils détiennent dans les sociétés *ad hoc*. Ils sont représentés dans les instances de gouvernance et suivent la trajectoire de la société : suivi de l'exécution du plan d'affaires, mesures d'accompagnement le cas échéant.

L'ANRU peut confier à la CDC un mandat de représentation. La CDC doit alors assurer un reporting ainsi que des revues de portefeuille et désigner un interlocuteur en charge de la gestion des participations.

3.6 Cession des actifs

Les pactes d'actionnaires à conclure dans le cadre des projets prévoient les conditions de cession par les Partenaires de leur participation. Les principales modalités de cession seront les suivantes :

- notification par le Partenaire cédant de sa volonté de se désengager ;
- possibilité pour l'autre Partenaire de céder également sa participation aux mêmes conditions ;
- en cas de refus de cession par l'un des Partenaires pouvant entraîner l'échec de la transaction, ce dernier peut être contraint de reprendre la participation du Partenaire qui souhaite se désengager.

4. FRAIS NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

4.1 Frais externes

4.1.1 Frais d'expertises externes

Chaque Partenaire assume ses éventuels frais de pré-analyse, nécessaires pour présenter à l'autre Partenaire les opportunités identifiées. Les Partenaires conviennent de ne pas se facturer les frais occasionnés par l'origine des projets.

Sauf exception, les coûts liés aux missions d'expertise externe dans le cadre des diligences sont engagés par la CDC qui tient l'ANRU informée et l'associe à la validation des rapports d'expertise.

Dès lors que ces dépenses externes ont été approuvées suivant le processus décisionnel décrit dans la Convention Financière Etat-ANRU, elles sont prises en charge pour moitié par l'ANRU et prélevées sur les crédits confiés à l'agence dans le cadre de l'axe 2 de l'action VDS.

4.1.2 Frais relatifs aux actions de communication et d'animation du réseau de porteurs de projets menées dans le strict cadre de la mise en œuvre de la Convention

Les dépenses de communication directement liées à la mise en œuvre de la Convention et d'animation du réseau de porteurs de projets sont engagées par la Caisse des dépôts après accord de l'ANRU. Elles sont prises en charge pour moitié par l'ANRU et prélevées sur les crédits confiés à l'agence dans le cadre de l'axe 2 de l'action VDS, dès lors que leur montant s'inscrit dans le budget prévisionnel validé par le CGI.

L'ANRU peut également engager de telles dépenses, qui sont alors prélevées sur les crédits confiés à l'agence dans le cadre de l'axe 2 de l'action VDS, dès lors que leur montant s'inscrit dans le budget prévisionnel validé par le CGI.

4.1.3 Frais relatifs à la gestion des actifs

Les frais de gestion des participations ou des actifs sont engagés par la CDC ou par l'ANRU. Ils sont répartis entre les Partenaires au prorata de leurs encours. La part revenant à l'ANRU est prélevée sur les crédits qui lui sont confiés dans le cadre de l'axe 2 de l'action VDS, dès lors qu'ils s'inscrivent dans le budget prévisionnel validé par le CGI.

4.2 Frais internes

Chaque Partenaire assume ses frais de personnel et frais de structure. Les Partenaires conviennent de ne pas se facturer ces frais dits internes, occasionnés par la mise en œuvre de la Convention.

Les frais de personnel et les frais de structures afférents de l'ANRU, en qualité d'opérateur, sont prélevés sur les crédits confiés à l'agence dans le cadre de l'axe 2 de l'action VDS, dès lors que leur montant s'inscrit dans le budget prévisionnel validé annuellement par le CGI, en application de la Convention Financière Etat-ANRU.

II. Suivi du partenariat

Les Partenaires se réunissent au minimum 2 fois par an, au siège de l'ANRU ou de la CDC, pour échanges d'informations, d'une part, et pour suivi global des investissements engagés en commun d'autre part. Ces réunions sont complémentaires des points de coordination opérationnels (cf. 3.1).

Chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu, rédigé alternativement par chacun des Partenaires et soumis à validation.

III. Durée du partenariat

La Convention est établie pour une durée de 15 ans à compter de sa signature. Elle pourra être prolongée par avenant pour couvrir la période de gestion et détention des actifs.

IV. Communication et Propriété intellectuelle

Communication :

L'ANRU s'engage à mentionner par écrit et oralement la participation de la Caisse des Dépôts dans toute communication écrite ou orale, publication ou diffusion relative à la présente Convention et aux actions de communication et d'animation du réseau de porteurs de projets menées dans le strict cadre de la mise en œuvre de la Convention, sous une forme qui aura reçu l'accord préalable et écrit de la Caisse des Dépôts, et ce pendant toute la durée de la Convention.

A ce titre, les Partenaires s'engagent respectivement à apposer ou à faire apposer en couleur, le logotype de la Caisse des Dépôts et le logotype de l'ANRU, tels que visés ci-dessous, ainsi qu'à faire mention de la participation de la Caisse des Dépôts et de l'ANRU via le « Programme d'Investissements d'Avenir », pour la mise en œuvre de la présente Convention et la réalisation des projets concernés, par écrit sur les supports de communication, d'information et de promotion, et oralement lors de toutes les interventions ou présentations dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisés dans le cadre de l'exécution de la Convention et ce pendant toute la durée de la Convention.

Chacun des Partenaires s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de quinze (15) jours avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de l'autre Partenaire, le contenu de tout projet de publication ou de communication écrite ou orale relative à la présente Convention.

Les Partenaires peuvent, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à ce qu'il soit fait mention de leur soutien.

Les Partenaires s'engagent respectivement à ne pas porter atteinte à leur image ou à leur renommée.

Propriété intellectuelle :

- Aux seules fins d'exécution des présentes et pour la durée des obligations visées au présent article :

- la Caisse des Dépôts autorise l'ANRU à utiliser, dans le cadre du présent partenariat, la marque française semi-figurative **CAISSE DES DEPOTS & Logo** n°04/3.332.494, constituant le logotype conformément à la représentation jointe en annexe 1 ;
- l'ANRU autorise la Caisse des Dépôts à utiliser dans le cadre du présent partenariat le logotype « ANRU & logo Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine » tel que reproduit en annexe 2.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de chacun des Partenaires par l'autre Partenaire, non prévue par le présent article, est interdite.

A l'extinction des obligations visées par le présent article, chaque Partenaire s'engage à cesser tout usage des signes distinctifs de l'autre Partenaire, sauf accord exprès écrit contraire.

- L'ANRU et la CDC conservent la propriété intellectuelle de leurs travaux et des informations qu'ils mettent à disposition dans le cadre de la Convention. A cet effet, les Partenaires s'engagent à mentionner la source des informations qu'elles seraient amenées à utiliser dans leurs propres travaux et publications.

Les Partenaires s'autorisent respectivement à utiliser l'ensemble des droits de propriété intellectuelle afférents aux résultats issus de la mise en œuvre du partenariat, notamment les supports de communication, rapports, schémas, bilans, études, dessins et graphiques, comptes rendus et tout autre document réalisé lors de l'exécution de la Convention et aux fins de cette exécution, au fur et à mesure de leur réalisation et ce, pour une exploitation à titre gratuit, notamment à des fins de communication interne et externe, en ce compris, le droit de les reproduire, de les représenter, de les adapter, de les traduire et de les diffuser, sur tout support et par tout moyen connu ou inconnu au jour de la signature de la Convention, pour la durée de protection légale des droits de propriété intellectuelle y afférent et pour le monde entier, sous réserve des stipulations prévues à l'article V « Confidentialité ».

V. Confidentialité

Chaque Partenaire s'engage à garder confidentiels les travaux d'expertise, d'études ou d'analyses menés par l'autre Partenaire et les documents transmis par chacun des Partenaires. Dans les cas où l'un des Partenaires souhaite diffuser les travaux d'expertise, d'études ou d'analyses menés par l'autre, sans modification de la forme ou du fond, elle en demande l'accord au préalable à l'autre Partenaire par écrit avant toute diffusion desdits travaux et mentionne leurs origines.

VI. Modifications et avenants

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la Convention, définie d'un commun accord entre les Partenaires, fait l'objet d'un avenant.

Fait à Paris, le

En présence du Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports

Patrick KANNER

En présence du Commissaire Général à l'Investissement

Monsieur Louis SCHWEITZER

En présence du Président du Conseil d'Administration de l'ANRU

François PUPPONI

Pour la Caisse des dépôts et consignations

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

La directrice des investissements et du développement local

Madame Gabrielle Gauthey

Le Directeur Général

Monsieur Nicolas Grivel

Annexe 1 : Marque CAISSE DES DEPOTS & Logo

G R O U P E



Ce logotype se caractérise notamment par les éléments suivants :

- *les 3 couleurs utilisées sont le rouge Pantone 485 – gris Pantone 430 – noir,*
- *quand il est utilisé sur aplats de couleur et visuels, son blanc tournant, qui en fait partie intégrante, préserve son impact ;*
- *sa hauteur minimale est de 17,5 mm, ce qui préserve la visibilité de la médaille.*

Annexe 2 : Logotype ANRU



Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine