

**Convention tripartite entre l'État, l'ANRU et  
Action Logement relative au financement du Programme National  
de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National  
de Renouvellement Urbain (NPNRU),  
conclue en application de la convention quinquennale 2018-2022  
entre l'État et Action Logement signée le 16 janvier 2018**

Entre

L'État, représenté par le Ministre de la Cohésion des territoires, le Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre de l'Action et des comptes publics, ci-après dénommé « l'État » ;

Et

Action Logement Groupe, association déclarée en préfecture sous le numéro W751236716, dont le numéro SIREN est le 824 581 623 et dont le siège social est sis 66 avenue du Maine à Paris 75014 représenté par son Directeur général, dûment autorisé par décision du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017, ci-après dénommée « ALG »

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 »

Ci-après désignées sous le terme « les Parties »

## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Champ d'application, objet et durée de la convention .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>2. Les modalités de financement des programmes de rénovation urbaine .....</b>                      | <b>12</b> |
| 2.1. Contribution des emplois de la PEEC au PNRU .....   | 12        |
| 2.2. Contribution des emplois de la PEEC au NPNRU .....  | 12        |
| 2.2.1. Les subventions attribuées et distribuées par l'ANRU .....                                      | 13        |
| 2.2.2. Les prêts bonifiés distribués par Action Logement .....   | 13        |
| 2.3. Enveloppes financières consacrées par Action Logement au NPNRU .....                              | 16        |
| 2.3.1. Volumétrie des enveloppes financières .....   | 16        |
| 2.3.2. Clôture des engagements et situation des économies ou reliquat du PNRU à fin 2017               | 17        |
| 2.4. Modalités et calendrier de versement des enveloppes financières dédiées au PNRU et au NPNRU ..... | 18        |
| 2.5. Les contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité sociale .....         | 22        |
| <b>3. Modalités de suivi et de pilotage .....</b>  | <b>24</b> |
| 3.1. Suivi physique et financier et pilotage .....   | 24        |
| 3.2. Suivi des contreparties .....   | 26        |
| 3.3. Dispositif de suivi et d'évaluation du NPNRU .....  | 26        |
| 3.4. Dispositif d'audit de l'Agence .....  | 27        |
| <b>4. Communication .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>5. Conciliation .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>6. Modalités de révision de la convention .....</b>   | <b>28</b> |

Annexe 1 – Déclaration commune USH Action Logement : Le déploiement du NPNRU : les conditions de la réussite

Annexe 2 – Les modalités de calcul de l'équivalent subvention

Annexe 3 – Schémas synthétisant les grands équilibres du financement du NPNRU

Annexe 4 : Scénario prévisionnel de référence relatif à la trajectoire financière du NPNRU – Avril 2018

## **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 ;*

*vu l'arrêté ministériel du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU ;*

*vu la délibération n° 2016-11 du conseil d'administration de l'ANRU du 7 juin 2016 approuvant le règlement financier de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU ;*

*vu l'article 132 de la loi de finances 2018 modifiant le premier alinéa de l'article 9-2 de la loi no 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;*

*vu la convention quinquennale 2018-2022 conclue entre l'Etat et Action Logement le 16 janvier 2018 ;*

*vu la délibération n° 2018-12 du conseil d'administration de l'ANRU du 25 mai 2018 approuvant le règlement financier modifié de l'Agence Nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU et le règlement général modifié de l'ANRU relatif au NPNRU*

La présente convention vise à confirmer et conforter le partenariat qui lie l'Etat, Action logement et l'ANRU dans un objectif de transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui

connaissent des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués. Elle précise les modalités de contribution du groupe Action logement au financement du nouveau programme national de renouvellement urbain, dans le contexte du doublement financier de ce programme portant les capacités d'engagement de l'ANRU à 10 milliards d'euros d'équivalent subvention :

- L'Etat s'engageant dans l'article 132 de la loi de finances 2018 modifiant le premier alinéa de l'article 9.2 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dans la convention Etat-Action Logement du 16 janvier 2018 et dans la présente convention à hauteur d'un milliard d'euros sur la durée du programme ;
- Action Logement s'engageant au titre de la convention quinquennale Etat-Action Logement du 16 janvier 2018 et dans le cadre de la présente convention sur 2 milliards d'euros d'équivalent subvention de financement venant compléter la contribution d'Action logement aux cinq milliards initiaux ;
- Les deux derniers milliards d'euros sur la durée du programme devant être apportés par les bailleurs sociaux, via la caisse de garantie du logement locatif social, conformément au protocole d'accompagnement Etat- Mouvement HLM 2018-2021 qui sera traduit dans le projet de loi de finances pour 2019.

Action logement contribue à ce doublement, aux côtés des bailleurs sociaux et de l'Etat. Cette contribution supplémentaire, prévue par la convention entre l'Etat et Action logement signée le 16 janvier 2018, s'inscrit dans une volonté partagée de soutenir des projets urbains ambitieux et de qualité, pour impulser et accompagner la transformation des quartiers qui connaissent une accentuation des phénomènes de ségrégation économique, sociale et territoriale.

La déclaration conjointe entre Action logement et l'Union sociale pour l'Habitat de février 2018, reproduite en annexe 1, exprime cette volonté d'ambition et de transformation et marque la pleine convergence de vues entre l'ensemble des financeurs du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les évolutions apportées au règlement général de l'Agence lors du Conseil d'administration du 25 mai 2018 sont guidées par cette philosophie d'ensemble, qui irriguait déjà le préambule de ce règlement général et de la convention Etat-ANRU-Action logement du 2 octobre 2015. Ce préambule est en conséquence maintenu inchangé à la fois dans le règlement général et dans la présente convention.

### ***Préambule***

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 requalifications 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 consacrait le retour à la contractualisation des emplois des fonds issus de la PEEC, fixait 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 traduisait 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 a appelé 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), 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, signée le 2 octobre 2015.

Afin de prendre en compte les nouvelles ambitions du Groupe Action Logement et les nouvelles orientations des politiques publiques, la convention quinquennale du 2 décembre 2014, avenantée le 21 juillet 2016, a été remplacée par une nouvelle convention entre l'Etat et Action Logement signée le 16 janvier 2018 et portant sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2022. Cette nouvelle convention quinquennale répond à l'évolution des besoins en logement selon les territoires et les attentes des habitants, à la volonté de lutter contre la fracture territoriale et s'appuie sur la convergence des ambitions partagées entre l'Etat et Action Logement.

Elle prévoit que les conventions d'application de la convention du 2 décembre 2014 :

- entre l'Etat, l'ANRU et l'UESL sur le financement du PNRU signée le 14 avril 2015 ;
- et entre l'Etat, l'ANRU et Action Logement sur le financement du NPNRU, signée le 2 octobre 2015

doivent être avenantées avant le 31 mars 2018.

C'est l'objet de la présente convention, qui s'inscrit ainsi en cohérence avec les ambitions partagées entre l'Etat et Action Logement, en particulier s'agissant du NPNRU, telles qu'inscrites dans la convention du 16 janvier 2018. La présente convention lie l'Etat, l'ANRU et les entités du groupe Action Logement issu de la réforme décidée par les partenaires sociaux et consacrée par l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction. Les entités du groupe Action Logement menant des actions au titre de la présente convention sont visées aux articles les concernant.

Les moyens affectés au NPNRU par la loi du 21 février 2014 et la convention quinquennale du 2 décembre 2014 susmentionnée s'élevaient à 5 milliards d'euros d'équivalent subvention<sup>1</sup>. Au regard des besoins et de l'ambition en faveur de la rénovation urbaine, le montant global du NPNRU a été porté à 10 milliards d'euros d'équivalent subventions par l'article 132 de la loi de finances pour 2018 modifiant l'article 9-2 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

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 par son implication aux différents stades de la contractualisation (protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain, convention de renouvellement urbain) grâce à ses représentants dans les comités d'engagement, et à ses contributions notamment aux avis émis dans le cadre des réunions techniques partenariales et des comités d'engagement. Action Logement peut exercer un droit d'alerte directement par courrier après des ministres signataires de la présente convention et au sein du comité d'engagement.

**L'objet de la présente convention est :**

- de rappeler les modalités de financement du PNRU par Action Logement, ainsi que les autres dispositions figurant dans la convention tripartite du 14 avril 2015 ;
- de rappeler les modalités de financement du NPNRU et de préciser les modalités de financement et de participation au NPNRU par Action Logement ;
- de préciser les modalités de suivi et de pilotage et les clauses de rendez-vous relatives à ces programmes.

Conformément à l'article 2 de la convention quinquennale entre l'Etat et Action Logement du 16 janvier 2018, la **présente convention est conclue pour une période allant de sa date de signature au 31 décembre 2022.**

Une concertation relative à l'évaluation des dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la convention entre l'Etat et Action Logement du 16 janvier 2018 est prévue au cours de sa troisième année d'application, soit au plus tard le 30 juin 2020, en application de l'article L. 313-3 du CCH.

Par ailleurs, l'Etat et Action Logement ont convenu dans le cadre de la convention du 16 janvier 2018 de se revoir en cas de variation substantielle des emplois ou des ressources modifiant la soutenabilité ou l'équilibre financier de la convention quinquennale pour donner lieu à un avenant.

Six mois au moins avant sa date d'expiration, les parties conviennent d'entamer de nouvelles négociations pour élaborer la convention qui devra s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Conformément à l'article 2 de la convention quinquennale du 16 janvier 2018, en l'absence de nouvelle convention quinquennale conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 entre l'Etat et Action Logement, les modalités de la présente convention, et notamment les ressources consacrées par Action Logement au

---

<sup>1</sup> 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 sont reprises en annexe 1 de la présente convention.

financement des programmes de rénovation urbaine, pour sa dernière année d'application, demeureront applicables.

## **2. Les modalités de financement des programmes de rénovation urbaine**

### **2.1. Contribution des emplois de la PEEC au PNRU**

Le montant cible du programme s'élevait à 12 150 M€ et 11 781 M€ avaient finalement été engagés au 31 décembre 2015, date de clôture des engagements.

Action Logement est le principal financeur du PNRU.

Au 31 décembre 2017, Action Logement a contribué à hauteur de 8 266 M€ au financement du PNRU.

Faisant suite à la convention tripartite du 14 avril 2015, s'agissant des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux au titre du PNRU, les partenaires s'engagent à en suivre régulièrement la mise en œuvre. Un comité de pilotage annuel est mis en place et est chargé :

- D'examiner le bilan chiffré et territorialisé des contreparties obtenues ;
- De vérifier les conditions de la mise en œuvre de ces contreparties ;
- D'établir un éventuel plan d'action pour définir d'éventuelles pistes d'amélioration de mise en œuvre des contreparties.

Ce comité se réunira chaque année à partir de 2018. Il prolongera son suivi pour les contreparties du NPNRU.

### **2.2. 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 16 janvier 2018.

Conformément à la convention quinquennale du 16 janvier 2018 susvisée, la participation d'Action Logement au financement du NPNRU est affectée aux interventions dans les opérations.

Les emplois d'Action Logement au NPNRU définis à l'article 8 de la convention quinquennale entre l'Etat et Action Logement du 16 janvier 2018 prennent deux formes :

- o des subventions attribuées et distribuées par l'ANRU ;
- o des prêts bonifiés aux OLS autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services en conformité avec son statut de société de financement.

Les interventions sous forme de prêts représenteront 40% des ressources mobilisées par Action Logement dans le cadre de sa contribution au financement du NPNRU sur sa durée totale.

### *2.2.1. 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.

### *2.2.2. Les prêts bonifiés aux OLS prévus par les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ANRU et distribués par Action Logement*

#### **Préalable relatif aux prêts bonifiés et aux équivalents subventions**

L'annexe 2 de la convention quinquennale Etat – Action Logement du 16 janvier 2018 et reprise en annexe 2 de la présente convention détermine les règles de calcul de l'équivalent subvention.

#### **Nature des opérations aidées, conditions d'attribution des concours financiers et modalités de calcul 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. Les directives relatives aux prêts bonifiés du NPNRU aux OLS distribués par Action Logement Services, sont prises par Action Logement en application de l'article L 313-18-1 II du CCH, de la convention tripartite du 2 octobre 2015 et de la présente convention tripartite et du Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU.

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 bonifiés relatifs à la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et à la requalification de logements locatifs sociaux, peuvent financer :

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

**Tableau 1 : Prêts bonifiés Action Logement au titre du NPNRU : Equivalent-subvention minimum**

|                                      | <b>Taux minimum d'équivalent subvention</b> |
|--------------------------------------|---|
| Opérations de reconstitution de PLAI | 53%   |
| Opérations de reconstitution de PLUS | 45%   |
| Opérations de requalification de LLS | 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 d'Action Logement. Des règles spécifiques de financement peuvent être adoptées pour le financement en outre-mer, dans le respect des taux d'équivalent subvention minima définis ci-dessus.

Si les directives d'Action Logement proposaient des prêts générant des taux d'équivalent subvention supérieurs aux taux minima définis ci-dessus, cela se ferait dans le respect des enveloppes financières prévues aux articles 2.3 et 2.4.

Les conditions financières applicables à chaque prêt bonifié mobilisable et distribué par Action Logement seront celles définies par la Directive d'Action Logement susvisée en vigueur à la date d'octroi de la décision d'autorisation 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 en annexe 2 de la présente convention ;
- et des conditions financières appliquées au prêt concerné conformément au principe défini ci-dessus<sup>2</sup>.

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

#### **Modalités d'autorisation des prêts bonifiés au titre du NPNRU**

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU précise dans son titre III article 5 les modalités d'octroi et de paiement des subventions de l'Agence, et renvoie, s'agissant de l'octroi et du versement des prêts bonifiés aux OLS, à la présente convention tripartite.

L'agence accorde une décision d'autorisation de prêt (DAP) ; ladite DAP permet au maître d'ouvrage d'effectuer une demande de mobilisation de prêt bonifié distribué par Action Logement Services.

---

<sup>2</sup> A noter que la lettre d'engagement mutuel entre l'Etat, l'ANRU et Action Logement en date du 3 novembre 2015 demeure applicable. Elle est annexée ci-après

Une instruction commune Action Logement Services – ANRU en date du 7 décembre 2017 a défini les modalités d'octroi des décisions d'autorisations de prêts (DAP) et des décisions attributives de subvention (DAS) des opérations de reconstitution et de requalification de logements sociaux (LLS) du NPNRU. Cette instruction précise que :

- l'autorisation de prêt vaut simple avis de l'ANRU pour la rédaction de la convention de prêt avec réservation locative entre le maître d'ouvrage et Action Logement Services (l'octroi effectif du prêt n'est confirmé que par la signature de la convention de prêt) ;
- le processus d'instruction de l'ANRU s'effectue en articulation avec celui opéré par Action Logement Services et l'autorisation du délégué territorial de l'ANRU porte sur la conformité des prêts mobilisables pour l'opération concernée au regard des engagements contractuels pris dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain ou le protocole de préfiguration, et des règlements de l'ANRU ;
- l'analyse financière du dossier en vue de la rédaction ultérieure d'une convention de prêt avec le maître d'ouvrage sera conduite par Action Logement Services parallèlement à l'instruction de la délégation territoriale de l'ANRU.

Les termes de cette instruction commune, et le cas échéant, des ajustements qui pourraient y être apportés, et en particulier le respect du principe d'instruction parallèle de la décision d'autorisation de prêt par le délégué territorial et de l'analyse financière du dossier par Action Logement Services, devront être strictement respectés par les délégations territoriales de l'ANRU.

Action Logement disposera au plus tard à la date de signature de la présente convention d'un accès en consultation à Agora lui permettant d'accéder en consultation à l'outillage transitoire développé pour les besoins du NPNRU et en particulier aux éléments suivants :

- tableaux financiers intégrés dans Agora après signature des protocoles de préfiguration et conventions ;
- demandes de DAS/DAP des MO ;
- DAS/DAP notifiées par les DT.

Cet accès en consultation à AGORA permettra également à Action Logement de disposer sur demande d'états de reporting en cours de développement dans le cadre de l'outillage transitoire NPNRU<sup>3</sup> qui lui permettront de disposer d'éléments en matière de suivi financier du NPNRU, et notamment s'agissant des engagements ou des paiements effectués au titre du NPNRU. En cas de besoin d'accès à des données complémentaires, Action Logement pourra venir consulter les données AGORA au siège de l'ANRU.

Cet accès s'applique également au PNRU.

---

<sup>3</sup> A date de signature de la présente convention, l'état relatif à la programmation financière du NPNRU était disponible.

Les services d'Action Logement seront également consultés en 2018 dans le cadre de la conception du nouveau système d'information relatif à la gestion des programmes de rénovation urbaine (SIRU), s'agissant du NPNRU.

Action Logement bénéficiera d'un accès en consultation au SIRU s'agissant du NPNRU après mise en production.

### **2.3. Enveloppes financières consacrées par Action Logement au NPNRU (en euros courants)**

#### *2.3.1. 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 précisait que les moyens affectés au NPNRU s'élevaient à 5 milliards d'euros d'équivalent subvention<sup>4</sup> et que la nouvelle contribution d'Action Logement au titre du NPNRU se ferait sous forme de prêts bonifiés à hauteur de 40 %.**

Afin de respecter ces cibles, les Parties prenantes de la convention du 2 octobre 2015 s'étaient accordées sur les grands équilibres du financement global du NPNRU suivants :

- des **concours financiers consacrés au NPNRU s'élevant 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 ;
- **avec une contribution d'Action Logement au titre du NPNRU constituée par :**
  - o 600 M€ d'économies (ou reliquat) au titre du PNRU ;
  - o 3,2 milliards d'euros de subventions à l'ANRU ;
  - o 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés aux organismes de logements sociaux, ayant pour objectif de générer un équivalent subvention de 0,8 Md€.

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

**Au regard des besoins et de l'ambition en faveur de la rénovation urbaine, le montant global du NPNRU a été porté à 10 Md€ d'équivalent subvention par l'article 132 de la loi de finances 2018 modifiant le premier alinéa de l'article 9-2 de la loi no 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine**

Les schémas synthétisant les grands équilibres du financement du NPNRU sont présentés en annexe 3. Dans le cadre des travaux préparatoires de la présente convention, les projections de la trajectoire financière du NPNRU ont été actualisées, avec 12,1 milliards d'euros de concours financiers en

---

<sup>4</sup> La méthode de calcul des équivalents subventions est présentée à l'article 2.1.2. de la présente convention.

cohérence avec les grands équilibres financiers prévus pour financer un NPNRU à 10 Md€ d'équivalent subvention. Le scénario de référence des parties prenantes pour l'élaboration de la présente convention figure en annexe 4. Ces 2 milliards viennent s'ajouter au 0,4 Md€ de contribution de la CGLLS au titre de ses engagements antérieurs (convention du 2 octobre 2015).

Comme indiqué dans l'article 132 de la loi de finances 2018 modifiant le premier alinéa de l'article 9-2 de la loi no 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et dans la convention Etat-Action Logement du 16 janvier 2018, l'Etat s'engagera à hauteur d'1Md€ sur la durée du programme. Conformément au protocole d'accompagnement Etat – Mouvement HLM 2018-2021, les bailleurs sociaux contribueront à hauteur de 2 milliards d'euros sur la durée du programme, via la Caisse de garantie du logement locatif social, ajoutant de manière linéaire 154 millions d'euros par an à compter de 2019 jusqu'en 2031 aux 30 millions annuels déjà prévus initialement (soit 0,4 M€ de contribution de la CGLLS au titre des engagements antérieurs et comme indiqué en annexe 4 à la convention tripartite du 2 octobre 2015) . La loi de finances pour 2019 traduira ce flux financier annuel.

Action Logement apportera 2 Mds€ d'équivalent subvention sur l'intégralité du programme en plus des financements initialement prévus en 2015, avec une contribution au titre du NPNRU constituée par :

- 600 M€ d'économies (ou reliquat) au titre du PNRU ;
- 4,8 milliards d'euros de subventions à l'ANRU ;
- 3,3 milliards d'euros de prêts bonifiés aux organismes de logements sociaux, ayant pour objectif de générer un équivalent subvention de 1,2 Md€.

Le groupe Action Logement ne peut être regardé comme solidaire des engagements des autres partenaires et ne pourra en aucune manière être appelé au-delà de ses propres engagements au titre de la présente convention. Il ne pourra pas non plus être appelé à revoir ses engagements au titre de la présente convention pour des missions et/ou un outil supplémentaire.

### 2.3.2. Clôture des engagements et situation des économies ou reliquat du PNRU à fin 2017

La convention du 2 octobre 2015 prévoyait que le reliquat prévisionnel sur les ressources dédiées par Action Logement au PNRU, estimé à 600 M€, soit consacré au NPNRU, sous forme de subventions uniquement.

Les engagements du PNRU se sont terminés en 2015, et se sont établis à 11 781 M€ par rapport à une cible de 12 150 M€ pour le programme, permettant de constater 369 M€ d'économies sur le PNRU.

Au 31 décembre 2017, les engagements s'élevaient à 11 630 M€, soit **151 M€ d'économie supplémentaire constatée en 2016 et 2017, portant le niveau d'économie global à 520 M€ à fin 2017.**

Au 31 décembre 2017, il restait donc 80 M€ d'économies à constater pour être conforme aux 600 M€ attendus dans la convention tripartite Etat - Anru – UESL du 2 octobre 2015 devant contribuer au financement du NPNRU.

L'ANRU fera les meilleures diligences pour clore le PNRU dans les meilleures conditions permettant de constater au plus vite les 600 M€ d'économies.

L'ANRU présentera chaque année lors de l'élaboration de son budget annuel la projection pluriannuelle des économies restant à constater au titre du PNRU.

L'ANRU fera un point régulier sur les économies constatées en cours d'année au comité de suivi financier et au Conseil d'administration sur les économies constatées chaque année dans le cadre de l'arrêt de son compte financier.

L'affectation du reliquat complémentaire constaté sur le PNRU (c'est-à-dire toute somme au-delà des 600 M€ d'économies visées ci-dessus) fera l'objet d'une décision conjointe entre le directeur général de l'ANRU et le directeur général d'Action Logement Groupe, après délibération du Conseil d'administration de l'ANRU et du Conseil d'administration d'Action Logement Groupe.

A noter que la convention du 2 octobre 2015 précisait que « *le décalage des dates des projets de conventions préalablement conclues visées à l'article 3.3.3. du titre I du Règlement général de l'Agence relatif au PNRU, notamment de la date limite 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.* »

Le Règlement Général et le Règlement comptable et financier relatifs au PNRU modifiés par le conseil d'administration du 11 avril 2017 de l'ANRU prévoient la possibilité pour un maître d'ouvrage ou un porteur de projet de déposer une demande de prorogation des dates limites contractuelles de premier acompte et de solde auprès du délégué territorial avant l'échéance de la date limite. Après avoir recueilli l'avis du comité d'engagement, le directeur de l'Agence peut modifier de manière unilatérale les dates limites des demandes du premier acompte et des demandes de solde, avec un effet suspensif de six mois à compter de la date limite contractuelle visée par la demande.

#### **2.4. Modalités et calendrier de versement des enveloppes financières dédiés au PNRU et au NPNRU**

Comme indiqué dans la convention Etat-Action Logement du 16 janvier 2018, l'Etat s'engagera à hauteur d'1 Md€ sur la durée du programme.

**Conformément aux enveloppes mentionnées à l'article 8.4 de la convention quinquennale du 16 janvier 2018 susmentionnée**, Action Logement s'est engagé sur la période 2018-2022, à contribuer au renouvellement urbain comme suit :

**Tableau 1. Les enveloppes consacrées par Action Logement aux programmes de rénovation urbaine en millions d'euros**

| En M€   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total |
|---|------|------|------|------|------|-------|
| <b>Concours financiers consacrés à la RU*</b> | 692  | 692  | 692  | 692  | 692  | 3 460 |

Nota : Les 180 M€ de concours financiers prévus au titre de la convention du 2 octobre 2015 et non versés en 2017 à l'ANRU ont été versés en avril 2018 à l'ANRU. Ces 180 M€ ne sont pas compris dans les tableaux 1 et 2.

La répartition entre concours financiers destinés au financement des subventions et des prêts lors de l'élaboration de la présente convention a été estimée comme suit :

**Tableau 2. Les enveloppes consacrées par Action Logement aux programmes de rénovation urbaine en M € : prévisions de la décomposition entre financement des subventions et financement des prêts**

|  | <b>Total 2018-2022</b> |
|--|------------------------|
| Financement des subventions                  | 2 300                  |
| <i>Dont montant maximum au titre du PNRU</i> | 1 200                  |
| Financement des prêts                        | 1 160                  |
| <b>Concours financiers consacrés à la RU</b> | <b>3 460</b>           |

Conformément au tableau ci-dessus, ces financements sont dédiés en partie à la finalisation du PNRU et pour le solde, au NPNRU.

#### **Vote du budget annuel et gestion de trésorerie**

Chaque année, lors du vote de son budget, l'ANRU présentera à son Conseil d'Administration des documents comprenant les autorisations budgétaires constituées d'autorisations d'emplois et des autorisations d'engagement (AE), des crédits de paiement (CP) et des prévisions de recettes de l'exercice, ainsi que du solde budgétaire en résultant, le tableau d'équilibre financier et les états en comptabilité générale, tel qu'exigé par le décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP) et par le recueil des règles budgétaires des organismes publié par arrêté au Journal Officiel. Dans ce cadre, l'ANRU produira un tableau des dépenses par destination, permettant ainsi d'identifier :

- les dépenses d'intervention en AE et en CP relatives au Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) ;
- les dépenses d'intervention en AE et en CP relatives au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- les dépenses en AE et en CP relatives au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- les dépenses de personnel, de fonctionnement et d'investissement, 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.

Chaque année, lors du vote de son budget, l'ANRU présentera ainsi à son conseil d'administration un état et des prévisions budgétaires d'autorisations d'engagements (AE) et de crédits de paiement (CP) sur les subventions du PNRU et du NPNRU.

L'ANRU présentera également un tableau des recettes par origine, identifiant notamment :

- le montant annuel de financement par l'Etat du NPNRU, arrêté chaque année par loi de finances et inscrit en CP au programme 147 ;
- le montant annuel des versements attendus de la part d'Action Logement, consacré au financement du PNRU et du NPNRU.

L'ANRU présentera également chaque année pour information au conseil d'administration un Plan de Trésorerie figurant en annexe au budget voté, permettant notamment d'identifier :

- le calendrier de versement des crédits de paiement du programme 147 votés en loi de finances et affectés au NPNRU ;
- le calendrier de versements trimestriels des fonds d'Action Logement relatifs au financement des opérations financées sous forme de subventions. Les montants des différents acomptes d'Action Logement seront adaptés aux besoins de décaissements prévisionnels pour les opérations subventionnées du NPNRU, sous réserve du versement du montant minimal de subventions prévu pour l'année précisé infra, et en lien avec le mécanisme de gestion pluriannuelle des concours financiers prévu à la convention quinquennale ;
- les fonds d'Action Logement seront appelés trimestriellement par l'ANRU conformément au calendrier prévisionnel de l'année considérée figurant dans le Plan de Trésorerie annexé au budget voté par le Conseil d'administration de l'Agence. Par décision conjointe du directeur général d'Action Logement et de l'ANRU, ce calendrier prévisionnel pourra être ajusté, pour tenir compte des besoins réels constatés en cours d'année.

L'ANRU présentera également lors du vote de son budget initial pour information les prévisions relatives aux décisions d'autorisations de prêts bonifiés du NPNRU (DAP) et prévisions de décaissement de prêts bonifiés par Action Logement Services pour la période quinquennale 2018-2022

Chaque année, Action Logement Groupe présentera de son côté au Conseil d'administration de l'ANRU arrêtant les comptes de l'exercice écoulé un bilan, effectué par Action Logement Services, des prêts octroyés et 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 ainsi que ses prévisions de décaissement sur les prêts .pour la période 2018-2022 Ces mêmes documents sont présentés au Conseil d'administration d'Action Logement dans le cadre du suivi de la convention relative au NPNRU.

Action Logement présentera également en cours d'année en comité de suivi financier un état des lieux des prêts octroyés et décaissements réalisés en cours d'année sur les prêts bonifiés ainsi que ses projections pluriannuelles.

#### **Gestion pluriannuelle des concours financiers apportés par Action Logement aux programmes de rénovation urbaine sur la période 2018-2022**

La convention du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement prévoit, dans son article 8.4, comme indiqué au Tableau 1, qu'Action Logement consacra 692 M€ par an entre 2018 et 2022, soit 3 460 M€ sur la période 2018-2022, auxquels viennent s'ajouter les 180 M€ de concours financiers prévus au titre de la convention du 2 octobre 2015 et non versés en 2017 à l'ANRU, versés en avril 2018, portant ainsi à hauteur de 3 640 M€ le total des concours financiers d'Action Logement consacrés au financement des programmes de rénovation urbaine entre 2018 et 2022.

Le présent avenant à la convention tripartite du 2 octobre 2015 doit notamment déterminer la part minimale des concours financiers qui pourrait être consacrée chaque année au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaine.

La part minimale des concours financiers à consacrer par Action Logement au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaine est arrêtée à 2 300 M€, soit un montant annuel moyen de 461 M€, auxquels doivent être ajoutés les 180 M€ au titre du versement prévu en 2017 et effectué en 2018 pour le financement du PNRU, soit 2480 M€ sur la période 2018-2022. Ces montants s'inscrivent dans le respect de l'enveloppe globale de 3640 M€ (3 460 M€ au titre de la convention 2018-2022 et 180 M€ au titre du versement 2017) prévue dans la convention Etat-Action Logement et reprise dans la présente convention tripartite.

Selon les projections figurant en annexe 4, les concours financiers à consacrer par Action Logement au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaine (y compris les 180 M€ au titre du versement prévu en 2017 pour le versement du PNRU) sont estimés comme suit :

| En M€   | 2018  | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | Total        |
|---|---|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>Concours financiers à consacrer au financement des subventions sur les PRU</b> | <b>656 (y compris les 180 M€ 2017 versés en 2018)</b> | <b>475</b> | <b>445</b> | <b>450</b> | <b>454</b> | <b>2 480</b> |

Sur ces bases, le montant minimum à décaisser chaque année par Action Logement (hors les 180 M€ au titre du versement prévu en 2017 et versé en 2018) au titre du financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaine est fixé comme suit :

| En M€ (hors les 180 M€)                     | 2018*      | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | Total versement minimum * | Marge d'ajustement pluriannuelle | Total subvention 2018-2022* |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Subvention montant versement minimum</b> | <b>280</b> | <b>450</b> | <b>450</b> | <b>450</b> | <b>450</b> | <b>2080</b>               | <b>220</b>                       | <b>2 300</b>                |

\* Hors les 180 M€ au titre du versement prévu en 2017 et versé en 2018.

La marge d'ajustement pluriannuelle sur la période 2018-2022 est ainsi portée à hauteur de 220 M€.

La convention du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement prévoit en effet dans son article 11.2 que les montants prévus peuvent être reportés d'une année sur l'autre, dans le respect de l'enveloppe globale sur la période et des règles afférentes à chaque emploi. L'application de la pluri-annualité doit faire l'objet d'échanges préalables avec l'Etat, selon l'article 11 de la convention Etat-Action Logement du 16 janvier 2018.

Le montant du versement à consacrer par Action Logement en année (N) au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaine est arrêté chaque année sur la base des travaux du comité de suivi financier et dans le cadre de la préparation du vote du budget annuel de l'ANRU, conformément aux principes et montants précisés ci-dessus.

En tout état de cause, les subventions à l'ANRU (PNRU et NPNRU) prévues sur la durée de la convention devront lui être intégralement versées au plus tard le 31 décembre 2022, soit 2 300 M€,

auxquels s'ajoutent les 180 M€ au titre du versement 2017 qui ont été versés en avril 2018, soit 2480 M€ sur la période 2018-2022.

S'agissant des prêts, les signataires veilleront dans le cadre du comité de suivi financier à la trajectoire des engagements et des décaissements prévus sur la période de la convention.

Le niveau des engagements en matière de prêts étant dépendant de la programmation des concours financiers, des demandes faites par les maîtres d'ouvrage et du niveau des autorisations de prêts bonifiés (DAP) données par l'ANRU, les parties conviennent de se rapprocher pour étudier ensemble les modalités qui pourraient être mises en œuvre pour permettre l'atteinte des objectifs de décaissements de prêts bonifiés par ALS à hauteur de 1 160 M€ sur la période 2018-2022.

Enfin, pour mémoire, la convention Etat – Action Logement du 16 janvier 2018 prévoit un mécanisme de fongibilité annuel entre les montants inscrits pour les prêts aux OLS dans le cadre du NPNRU vers les prêts aux logements social, dans la mesure où le total des montants (en subventions et en prêts) consacrés à l'ANRU sur les cinq ans mentionnés à l'article 8.4 de cette convention est respecté. Tout prélèvement opéré au cours de l'exercice n sur l'enveloppe de prêts aux OLS dans le cadre du NPNRU au profit de l'enveloppe prêts au logement social devra être compensé sur les exercices suivants de la convention par un prélèvement du même montant sur l'enveloppe prêts au logement social au profit de l'enveloppe prêts aux OLS dans le cadre du NPNRU. Par ailleurs, ce mécanisme de fongibilité entre emplois de la PEEC ne pourra pas être mis en œuvre au profit des lignes « OLS » s'il devait accroître le besoin de financement prévisionnel et conduire le fonds PEEC à emprunter.

Compte tenu des différentes hypothèses de versements de recettes et de décaissements des subventions étudiées dans le cadre de la préparation de la présente convention et figurant en annexe 4, la trajectoire financière des programmes de rénovation urbaine apparaît à l'équilibre sur la période 2018-2022.

Les modalités de suivi et de pilotage et les clauses de rendez-vous prévues à la présente convention ont notamment pour objet de mettre en place un dispositif d'actualisation semestrielle de la trajectoire financière des programmes de rénovation urbaine. Les parties à la présente convention conviennent de se revoir en cas de variation substantielle des recettes contribuant au financement des programmes de rénovation urbaine et des dépenses relatives aux programmes de rénovation urbaine, détériorant l'équilibre financier de la convention quinquennale 2018-2022, pour donner lieu à un avenant, comme prévu à l'article 5.

## **2.5. Les contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité sociale**

Les contreparties pour Action Logement des financements PEEC 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 et cédées à l'euro symbolique. Compte tenu des estimations disponibles, ces droits correspondraient à un aménagement équivalent à un total de l'ordre de 17 500 logements/ 1 400 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Le déploiement des fonciers s'effectuera de la manière suivante : en fonction de la convention quinquennale liant Etat et ALG et du modèle économique général du groupe qui prévoit les apports de PEEC aux différentes entités au regard de leur objet social, les investissements immobiliers seront conduits principalement par l'AFL (logements locatifs libres, logements en accession à prix maîtrisés et revenus des accédants plafonnés), et en complément par les filiales ESH d'ALI (notamment pour les logements en accession sociale qui pourront, selon leur modèle économique, bénéficier de la prime ANRU).

ALG répartit entre AFL et ALI les contreparties de telle sorte qu'elles soient toutes mobilisées. Cet arbitrage intervient avant la signature de la convention de financement du projet en concertation avec le porteur de projet ;

- 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 un équivalent maximal de l'ordre de 32 700 logements.

Le déploiement des droits de réservation de logements locatifs sociaux s'effectuera de la manière suivante :

- 12,5% des logements financés par l'ANRU en reconstitution en dehors des QPV soit une estimation de 8 000 logements ;
- 17,5% des logements financés par l'ANRU en reconstitution et en requalification dans les QPV et 20% des logements financés en requalification pour tout programme présentant un coût supérieur à 45k€/logement, soit au total environ 24 700 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 est doté d'un outil de contextualisation construit conjointement entre notamment l'État, l'Agence et Action Logement.

Cet outil permet 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 permet 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 définit avec les porteurs de projet le dimensionnement, la localisation, la typologie et le calendrier de libération et de mobilisation des contreparties.

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 pluri-annuelles 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 précise les modalités de mise en œuvre de la présente convention en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux.

### **3. Modalités de suivi et de pilotage**

#### **3.1. Suivi physique et financier et pilotage**

Un comité de suivi financier a été créé en 2015, conformément à l'article 4.3 de la convention tripartite du 2 octobre 2015, qui précise que « *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 pluriannuelles 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.*

L'organisation et les missions du comité de suivi financier ont été validées lors du comité de suivi financier du 20 avril 2016.

Le comité de suivi financier est également chargé d'assurer le suivi de la mise en œuvre de la présente convention tripartite et notamment d'établir un bilan à mi-parcours de sa mise en œuvre au plus tard le 30 juin 2020. Le comité de suivi financier arrêtera en 2018 les indicateurs de suivi de la présente convention.

Le comité de suivi financier se réunit deux fois par an, et obligatoirement en amont du CA validant le projet d'EPRD N+1. Dans le cadre des travaux préparatoires du projet d'EPRD N+1, la programmation prévisionnelle des comités d'engagements de l'ANRU de l'année N+1 est présentée au comité de suivi financier et pourra être transmise pour information au Conseil d'administration.

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 projections réalisées en 2018 sont fondées **sur** les volumétries suivantes :

- 130 000 logements pour les opérations de requalification de l'offre ;
- 43 000 logements pour les opérations de reconstitution de l'offre en PLAI ;
- 29 000 logements pour les opérations de reconstitution de l'offre en PLUS ;
- 80 000 logements pour les opérations de démolition.

Dans le cadre du comité de suivi financier, l'ANRU s'engage à communiquer semestriellement :

- des tableaux de suivi physique par nature d'opération consolidés à l'échelle métropolitaine<sup>5</sup>, régionale et nationale, en distinguant quartiers d'intérêt national et régional et permettant d'identifier les volumes d'opérations et/ou les volumes de logement ;
- 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 :
  - o 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 ;
  - o les décaissements prévisionnels en volume de concours financiers (subventions et prêts), en regard des engagements programmés et contractualisés.
  - o et les décaissements réalisés pour les opérations subventionnées par l'ANRU.

Action Logement 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 engagements et décaissements réalisés en volume de prêts ;

---

<sup>5</sup> 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.

- les engagements réalisés en volume d'équivalent subvention.

Par ailleurs, 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.

### **3.2. Comité spécifique d'examen de la situation financière des bailleurs**

Les Parties conviennent que le Comité spécifique d'examen de la situation financière des bailleurs prévu dans le Règlement Général de l'ANRU (RGA) modifié sera mis en place sans délai. La règle de fonctionnement dudit comité sera le consensus.

### **3.3. 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 Action Logement et présenté au conseil d'administration de l'Agence. Cette dernière s'assure du respect des engagements relatifs aux contreparties en faveur d'Action Logement, et en cas de non-respect de ces engagements, les dispositions de l'article 7.2 du titre III du Règlement général de l'Agence relatif au NPNRU seront mises en œuvre. »

### **3.4. 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 (ONPV<sup>6</sup>) et le Commissariat général à l'égalité des territoires qui en assure le secrétariat.

---

6. 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.

Les principes et objectifs guidant ce dispositif de suivi et d'évaluation ont été présentés et validés lors du CA du 1<sup>er</sup> décembre 2015.

### **3.5. Dispositif d'audit de l'Agence**

Le conseil d'administration de l'ANRU validera annuellement un plan d'audit et la synthèse des missions d'audit de l'année (n-1) lui sera présentée. Tout signataire de la convention peut demander au conseil d'administration la réalisation d'un audit sur un thème particulier.

### **3.6. Système de surveillance et de maîtrise des risques lié au statut de société de financement d'Action Logement Services**

Action Logement Services est soumise aux contrôles de l'ANCOLS et de la Cour des comptes.

Action Logement Services, entité du groupe Action Logement, est une société de financement. Elle est placée sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). Les implications pour l'ANRU du contrôle d'Action Logement Services par l'ACPR au titre de son activité de distribution de prêts bonifiés NPNRU fera l'objet d'une convention spécifique, tant s'agissant des implications en termes de dispositif de maîtrise des risques et d'audit de l'ANRU que du régime de prise en charge par l'ANRU des amendes qui pourraient être infligées à Action Logement Services du fait du non-respect par l'ANRU des recommandations de l'ACPR spécifiquement émises à son encontre.

L'ANRU pourra être amenée à transmettre des éléments et données relatives au déploiement du NPNRU à destination d'Action Logement. L'ANRU s'engage à transmettre tous éléments (et notamment justificatifs et attestations) et données relatives au déploiement du NPNRU à Action Logement dans les meilleurs délais, et à informer Action Logement Services dans un délai de 10 jours ouvrés, de difficultés à produire des éléments à destination de l'ACPR et les Parties s'attacheront à trouver ensemble une solution commune afin qu'ALS ne soit pas considérée comme répréhensible par les autorités de contrôle.

## **4. Communication**

L'ANRU s'engage à associer Action Logement en amont de tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

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.

Tout acte de communication local de l'agence ou des porteurs de projets devra associer le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services.

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.

## **5. 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 6.

## **6. 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.

## **Annexe 1**

**Déclaration commune USH Action Logement : Le déploiement du NPNRU : les conditions de la réussite**

## Le déploiement du NPNRU : les conditions de la réussite

Dans le PNRU, les résultats les plus tangibles en termes de dynamiques d'intégration à la ville et de diversification urbaine ont été observés dans les quartiers dont une partie significative a fait l'objet d'un processus de démolition/ réurbanisation.

Tirant les enseignements du PNRU, le RGA du NPNRU, dans son préambule, précise que le nouveau programme traduit une ambition politique de transformation profonde des quartiers et qu'il soutiendra les projets permettant d'aboutir à une « mutation réelle des quartiers » :

*«- pour parvenir à une transformation réelle des quartiers, des projets de renouvellement urbain ambitieux et de qualité s'articulant à l'ensemble à l'ensemble des processus de développement de l'agglomération doivent être produits dans le cadre de la phase dite de protocole 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 son potentiel de développement. Les modalités de financement des démolitions doivent être incitatives, tout en évitant les effets d'aubaine. ... ».*

Aujourd'hui l'évolution de certains quartiers conduit à réaffirmer cette orientation. En effet malgré les politiques de requalification menées, ces quartiers connaissent une accentuation des phénomènes de ségrégation sociale, de stigmatisation et de dévalorisation qui sont un frein au parcours d'insertion des habitants et qui sont porteurs de risques de vacance, y compris dans des agglomérations où le marché n'est pas détendu. Ces situations appellent des politiques radicales de démolition accompagnées de projets d'inclusion sociale des habitants. Ces politiques de démolitions/ réinvestissements doivent se faire en cohérence avec les demandes des salariés et des entreprises dans le territoire et doivent favoriser une augmentation significative des actifs logés, ayant une activité salariée ou autre. Aussi la vague de projets que l'ANRU va être amené à soutenir en 2018, qui vont servir de référence et indiquer l'orientation du programme, doivent logiquement et nécessairement répondre à cette ambition.

Les principes d'action de l'ANRU doivent traduire cette volonté politique :

1/ Il convient de considérer que le cadrage du programme a été arrêté : du point de vue de la liste des quartiers (200 PRIN et 300 PRIR) et du calibrage financier (10 Milliards € affectés à l'ANRU).

2/ La primauté doit être donnée au projet urbain, sa qualité et sa pertinence au regard des enjeux du site et du contexte de marché.

Ceci implique une mobilisation de tous les moyens nécessaires pour réunir les conditions de la mise en œuvre du projet répondant à la problématique du quartier. Il devra notamment être examiné et traité la capacité des maîtres d'ouvrage (collectivités et bailleurs) à le mettre en œuvre. Dans ce cadre la modulation des aides de l'ANRU doit tenir compte de cette capacité.

3/ l'ANRU accompagnera des stratégies urbaines adaptées à la diversité des sites qui peuvent être regroupés en 3 grandes typologies :

- Les quartiers implantés dans des territoires en forte croissance urbaine : des leviers de développement existent et doivent être mobilisés au profit des quartiers en renouvellement urbain.

- Les quartiers implantés dans des agglomérations appartenant à des zones détendues : les projets urbains doivent s'inscrire dans des politiques de resserrement urbain (avec une réflexion sur l'évolution quantitative et qualitative du parc hlm).
- Les quartiers, emblématiques, connaissant des difficultés extrêmes de fonctionnement et où toutes les politiques menées sont en échec : l'intervention de l'ANRU doit s'inscrire dans un dispositif spécifique de traitement de ces situations de type OIN de solidarité qui doit impérativement être mis en place par les pouvoirs publics (loi ELAN). Par ailleurs ces quartiers posent la question de l'ampleur de l'échelle de traitement (quartiers ou ensemble de quartiers de grande taille).

**4/ Les projets soutenus répondront à des critères garantissant une efficacité des investissements :**

- L'habitat, facteur déterminant de l'intégration de ces quartiers à la ville, de leur place et fonction dans leur agglomération, doit être au cœur des projets et doit représenter une part très majoritaire des investissements et des aides de l'ANRU.
- Le niveau de démolition doit permettre une vraie mutation urbaine et sociale du quartier avec une vision moyen/ long terme du devenir du parc hlm maintenu et des programmes de réhabilitation en cohérence avec cette vision.
- Le niveau de diversification urbaine, résidentielle et fonctionnelle, doit viser une ambition qui permette une banalisation de ces quartiers avec des échelles temporelles adaptées au rythme de transformation des quartiers et aux contextes de marchés.
- La reconstitution de l'offre en logement social doit se faire en cohérence avec les besoins en logements, quantitatifs et qualitatifs, au sein de l'EPCI, et l'objectif de diversification urbaine du site en renouvellement urbain :
  - en site tendu la reconstitution de l'offre doit se faire, hors QPV sauf dérogation argumentée, à une échelle intercommunale permettant un redéploiement ( ce qui pose la question du périmètre pertinent dans certains territoires de l'Île de France) et peut dans certains cas dépasser le 1/1.
  - en zone détendue, le programme quantitatif et qualitatif de reconstitution doit être argumentée par les études de marché et cohérent avec le PLH.
- Le dispositif de relogement mis en place (son pilotage politique et technique, les modalités de mobilisation de l'offre) et les moyens d'accompagnement doivent être à la hauteur des besoins que vont générer une accélération des démolitions.

**5/ Le RGA doit être révisé pour privilégier le financement des opérations habitat, et plus spécifiquement les démolitions.**

Le financement des opérations de démolition / reconstitution de l'offre ne doit pas être un frein aux arbitrages des bailleurs en faveur de transformations patrimoniales plus radicales quand elles sont nécessaires (voir note de proposition de l'USH). Les modalités d'amélioration du financement de ces opérations doivent se faire en lien avec l'ambition du projet et le choix de stratégies urbaines adaptées : le RGA en précisera les règles.

**6/ Un dispositif particulier d'accompagnement des organismes hlm en difficulté doit être mis en place**

Les organismes hlm, premiers opérateurs des PRU qui mobilisent leur capacité d'emprunt et leur autofinancement (ils vont porter 60% des investissements) vont être très touchés ou déstabilisés par la loi de finances pour 2018 et le volet tissu des organismes du projet de loi ELAN. Ils n'ont pas encore de visibilité précise de l'impact de ces nouvelles mesures, les

paramètres étant en cours de définition. En première analyse ce sont entre 90 et 100 projets (sur 200 PRIN) dont la réalisation risque d'être menacée du fait des difficultés des organismes.

Aussi est-il proposé la mise en place d'une instance d'examen de ces situations et de mobilisation de solutions financières, organisationnelles ou opérationnelles composée de : la CGLLS, ANRU, CDC, AL, dispositifs d'autocontrôle des fédérations et USH. La recherche de solutions s'articulera avec la réorganisation du tissu des organismes.

Enfin la condition essentielle de la réussite du NPNRU repose sur l'accompagnement de la mise en œuvre du programme par un investissement fort de l'Etat dans ses missions régaliennes :

- La sécurité,
- L'éducation
- L'emploi et la formation.

L'Etat doit également accompagner les collectivités locales concernées, qui dans le cadre de ces transformations profondes vont être amenées à organiser les parcours résidentiels, au sein de l'agglomération, d'habitants, souvent très repliés sur leur quartier et à préparer leur intégration dans un nouvel environnement urbain et social.

## **Annexe 2. 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  $TLA - X$  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 pb, dans la limite inférieure du taux plancher applicable au prêt. Ce taux plancher ne peut excéder 25 pb. »

### Annexe 3. Les grands équilibres du financement du NPNRU

#### RESSOURCES (concours financiers en Milliards d'€)

|                  |   |       |   |                    |   |      |   |           |   |                           |
|------------------|---|-------|---|--------------------|---|------|---|-----------|---|---------------------------|
| Total ressources | = | CGLLS | + | Reliquat PNRU (AL) | + | Etat | + | Bailleurs | + | Contribution d'AL - NPNRU |
| 12,1             |   | 0,4   |   | 0,6                |   | 1    |   | 2         |   | 8,1                       |

#### EMPLOIS (concours financiers en Milliards d'€)

|                   |   |             |   |             |   |             |   |             |   |             |   |                |
|-------------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|-------------|---|----------------|
| Financement NPNRU | = | Subventions | + | Prêts bonifiés |
| 12,1              |   | 0,4         |   | 0,6         |   | 1           |   | 2           |   | 4,8         |   | 3,3            |
|                   |   |             |   |             |   |             |   |             |   | 60%         |   | 40%            |

#### EQUIVALENTS SUBVENTIONS (en Milliards d'€)

|                         |   |             |   |                                   |
|-------------------------|---|-------------|---|-----------------------------------|
| Equivalents subventions | = | Subventions | + | « Effet bonifications des prêts » |
| 10                      |   | 8,8         |   | 1,2                               |

### Annexe 4 : Scénario relatif à la trajectoire financière du NPNRU – Actualisation de mai 2018

Le comité de suivi financier du 22 novembre 2017 avait présenté une actualisation de la trajectoire financière des programmes de rénovation urbaine tenant compte :

- de l'exécution 2017 des programmes de rénovation urbaine, tels que présentés dans le cadre du budget rectificatif 2017 de l'ANRU ;
- des effets induits par la modification des règles de gestion de la fin du PNRU s'agissant de la trajectoire à moyen terme des crédits de paiement ;
- de première hypothèses relatives au doublement du NPNRU, à 10 Md€ d'équivalent-subvention ;
- de la réactualisation de la programmation de la phase de contractualisation du NPNRU.

Une actualisation de la trajectoire financière a été réalisée en mai 2018 en complément de ces travaux aux fins de la présente convention, afin de tenir compte :

- de la convention Etat-Action Logement du 16 janvier 2018 ;
- d'hypothèses ajustées relatives au doublement du NPNRU, tenant notamment compte de l'effet projeté des mesures relatives à la facilitation du déploiement du NPNRU présentées au CA de l'ANRU le 21 février, tant s'agissant des propositions relatives à la facilitation du passage du protocole à la convention que de celles relatives à l'amélioration et à la facilitation du financement des projets dans un cadre rénové.

ANRU - TRAJECTOIRE FINANCIERE - Projections - Mise à jour Mai 2018 - Annexe 4 à la Convention Etat - ANRu - Action Logement au titre du NPNRU 2018-2022

Tableau présenté en crédits de paiement, sauf précision

Nouvelle convention Quinquennale Etat ANRU Action Logement - Doublement du NPNRU

Dont 600M d'économies issues du PNRU (moins des dépenses ANRU / moins des versements d'Action Logement) qui sont injectées dans le NPNRU

RESSOURCES CONVENTION ET DÉCAISEMENTS DE PRÊTS - Bénéfices Action Logement

| Action Logement                                      | Cumul à fin 2017 | M    |      |      |      |      | Total 2018-2024 | Total  |     |     |     |       |
|--|------------------|------|------|------|------|------|-----------------|--------|-----|-----|-----|-------|
|  |                  | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |                 |        |     |     |     |       |
| RESSOURCES Action Logement                           | 8 417            | 667  | 575  | 655  | 801  | 922  | 6 237           | 18 294 |     |     |     |       |
| Ressource moyenne annuelle au titre de la convention |                  | 692  | 692  | 692  | 692  | 692  | 6 237           |        |     |     |     |       |
| Report de versement de ressources N vers N-1         |                  | -185 | -300 | -339 | -230 |      | 0               | -1 236 |     |     |     |       |
| Report de versement de ressources de N-1             |                  | 180  | 185  | 302  | 339  | 230  | 0               | 1 236  |     |     |     |       |
| Prêts - Action Logement NPNRU                        | 0                | 31   | 306  | 229  | 351  | 488  | 2 113           | 3 278  |     |     |     |       |
| Protocoles   | 0                | 31   | 31   | 35   | 31   | 3    | 0               | 98     |     |     |     |       |
| Conventions  | 0                | 29   | 88   | 195  | 340  | 485  | 2 113           | 3 180  |     |     |     |       |
| Ressources Action Logement affectées aux subventions | 8 417            | 636  | 471  | 415  | 450  | 474  | 4 124           | 14 540 |     |     |     |       |
| Total des prêts                                      | 0                | 31   | 336  | 210  | 351  | 491  | 2 113           | 3 278  |     |     |     |       |
| Décaissements en prêts sur 2018-2022                 |                  |      |      |      |      |      | 1 180           |        |     |     |     |       |
| Pour mémoire   |                  |      |      |      |      |      | Total 2018-2022 |        |     |     |     |       |
| Engagements en prêts annuels                         |                  |      |      |      |      |      | 122             | 375    | 561 | 819 | 413 | 2 080 |

moyenne  
(hors 100 M  
de 2017 sur les  
subventions)

|  |     |     |     |     |     |       |     |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|
| Versements pour le financement des subventions           | 556 | 475 | 445 | 450 | 454 | 2 480 | 490 |
| Total des décaissements en prêts projetés                | 31  | 100 | 210 | 351 | 455 | 1 180 | 232 |
| Total des concours financiers versés par Action Logement | 507 | 575 | 655 | 801 | 922 | 3 940 | 692 |

Subventions

PNRU

| Détail des emplois  | Cumul à fin 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total 2018-2024 | Total  |
|---|------------------|------|------|------|------|------|-----------------|--------|
| Préké de fonctionnement*                                  | 225              | 25,8 | 20   | 18,2 |      |      | 0               | 294    |
| Programmes de réinsertion urbaine (hors PJA, hors URBACT) |                  |      |      |      |      |      | 0               | -      |
| CP Subventions PNRU                                       | 10 212           | 306  | 428  | 393  | 80   |      | 0               | 11 509 |
| Total des emplois   | 10 437           | 526  | 448  | 348  | 80   | -    | -               | 11 809 |
| Détail des ressources                                     | Cumul à fin 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total 2018-2024 | Total  |
| CDC PAO + Qual architecturale                             | 12               |      |      |      |      |      | 0               | 12     |
| Autres recettes   | 128              | 6    |      |      |      |      | 0               | 134    |
| Etat Plan de relance                                      | 250              |      |      |      |      |      | 0               | 250    |
| Etat  | 846              |      |      |      |      |      | 0               | 846    |
| Grand Paris   | 285              |      |      |      |      |      | 0               | 285    |
| Action Logement   | 8 266,6          | 491  | 421  | 285  | 0    | -    | 0               | 9 463  |
| CGIS  | 654              | 30   | 40   | 30   |      |      | 0               | 744    |
| Total des ressources                                      | 10 942           | 529  | 492  | 315  | 0    | 0    | 0               | 12 076 |
| Solde budgétaire (trésor si fin 2017)                     | 104,6            | 3    | 4    | (33) | (90) | -    | -               | (1)    |

NPNRU

| Détail des emplois   | Cumul à fin 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022  | Total 2018-2024 | Total |
|--|------------------|------|------|------|------|-------|-----------------|-------|
| Préké de fonctionnement                                    |                  |      |      |      | 20   | 20    | 180             | 206   |
| CP Subventions NPNRU                                       | 3                | 108  | 209  | 304  | 556  | 360   | 630             | 8 624 |
| Protocoles   | 2,8              | 108  | 100  | 28   | 6    | 1     | 0               | 244   |
| Opérations logistiques                                     | 4,7              | 56   | 48   | 6    | 3    | -     | 0               | 112   |
| Opérations pré-conventionnelles                            | 1,0              | 52   | 52   | 22   | 3    | 1     | 0               | 132   |
| Conventions  | 0,5              | 0    | 334  | 276  | 550  | 360   | 630             | 8 369 |
| Total des emplois  | 3,3              | 108  | 209  | 304  | 576  | 380   | 630             | 8814  |
| Détail des ressources                                      | Cumul à fin 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022  | Total 2018-2024 | Total |
| Etat (projet de loi relative à la loi de santé financière) | -                | 15   | 35   | 45   | 50   | 75    | 800             | 1 000 |
| Action Logement  | -                | 164  | 50   | 190  | 450  | 454   | 4 124           | 5 404 |
| CGIS   | -                | -    | -    | 30   | 30   |       | 0               | 30    |
| Autres financements  | -                | -    | 154  | 154  | 154  | 154   | 1 380           | 2 002 |
| Autres recettes (y.c. CDC)                                 | 6                | 1,4  | 1,4  | 1,8  | 6    | 6     | 0               | 29    |
| Total des ressources                                       | 6                | 179  | 204  | 350  | 690  | 719   | 6 604           | 8 014 |
| Solde budgétaire (trésor si fin 2017)                      | 2                | 72   | 31   | 46   | 115  | (141) | (104)           | 0     |

Autres programmes

| Détail des emplois                    | Cumul à fin 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total 2018-2024 | Total |
|---------------------------------------|------------------|------|------|------|------|------|-----------------|-------|
| Collèges Numériques                   | 16               | 2    | -    | -    | -    | -    | 0               | 18    |
| PNR/AD                                | 36               | 14   | 23   | 23   | 23   | 20   | 13              | 150   |
| Total des emplois                     | 52               | 16   | 23   | 23   | 23   | 20   | 13              | 168   |
| Détail des ressources                 | Cumul à fin 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Total 2018-2024 | Total |
| Etat - Collèges Numériques            | 19               | -    | -    | -    | -    | -    | 0               | 19    |
| Action Logement - PNR/AD              | 150              | -    | -    | -    | -    | -    | 0               | 150   |
| Total des ressources                  | 169              | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0               | 168   |
| Solde budgétaire (trésor si fin 2017) | 117              | (15) | (22) | (23) | (23) | (20) | (13)            | 0     |

|                            | Cumul à fin 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022  | Trajectoire fin 2024 |
|----------------------------|------------------|------|------|------|------|-------|----------------------|
| Solde de l'année           | 224              | 59   | 13   | (10) | 12   | (181) |                      |
| Niveau de trésorerie cumul | 224              | 284  | 297  | 287  | 298  | 117   | (0)                  |

Pour mémoire - hypothèses de taux de signature

|  | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|------|------|------|
|  | 30%  | 61%  | 9%   |

