

Note sur la procédure de mise en œuvre du
fonds d'intervention
pour les prêts « 1% rénovation urbaine ».

Au sein de l'enveloppe de 690M€ visée au A de l'article 1^{er} de la convention Etat-UESL du 3 août 1998 modifiée, l'article 2-1 (iii) de la convention Etat-UESL du 10 septembre 2003 prévoit, jusqu'au 31 décembre 2008, une enveloppe de 170 M€ de prêts aux profils spécifiques, affectée, dans le cadre de la rénovation urbaine, au financement d'opérations de construction PLUS et d'opérations de réhabilitation PALULOS et assimilées. Cette enveloppe vient en remplacement de celle prévue à l'article 5 de la convention du 11 décembre 2001.

La convention Etat-UESL du 27 octobre 2004 dans son article 1^{er} précise les conditions d'utilisation de cette enveloppe de prêts à profils spécifiques, dits prêts « 1% rénovation urbaine ».

La convention Etat-UESL du 22 mai 2006 dans son article 1-1 précise les contreparties en terme de contrats de réservation.

La recommandation de l'UESL en date du 25 avril 2007 fixe les modalités de mise en œuvre du dispositif et prévoit notamment une mutualisation intégrale des fonds correspondants au sein du fonds d'intervention de l'Union.

La présente note a pour objet de préciser :

- ✓ le fonctionnement général du fonds,
- ✓ les modalités de refinancement des CIL/CCI auprès du fonds,
- ✓ les modalités de financement du fonds par les CIL/CCI,

I - Le fonctionnement général du fonds

Les opérations relatives au prêt 1% rénovation urbaine font l'objet d'un suivi distinct dans la section « renouvellement urbain » du fonds d'intervention.

En application de l'article L 313-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette section fait l'objet d'une comptabilité distincte des autres sections du fonds d'intervention.

Conformément aux statuts et au règlement intérieur de l'UESL, les éventuels excédents de gestion sont réinvestis à l'intérieur du fonds d'intervention. Toute affectation à une autre section implique une décision du Conseil d'Administration.

L'alimentation du fonds pour les prêts « 1% rénovation urbaine » est assurée au fur et à mesure des besoins par appels de fonds auprès des CIL/CCI et les sommes non utilisées sont remboursées à la fin du dispositif.

Les CIL/CCI viennent se refinancer périodiquement auprès du fonds à due concurrence des avances accordées au titre du dispositif.

II - Le refinancement des CIL/CCI auprès du fonds

** Appels de fonds des CIL/CCI*

Les refinancements sont assurés par l'Union, opération par opération. Sur demande justifiée et signée par un dirigeant habilité du CIL/CCI, l'Union verse les sommes correspondant aux décaissements des CIL/CCI, soit :

- dans la limite de 80% au démarrage des travaux de reconstruction ou de réhabilitation, sur présentation des copies de l'ordre de service des travaux, de la DAS ANRU (ou de l'agrément DDE en PLS) et de la convention CIL/CCI-bailleur ;
- le solde sur présentation des copies des procès verbaux de réception des travaux (ou toute pièce probante d'achèvement).

Les refinancements font l'objet d'un virement sur le compte du CIL/CCI.

Les sommes sont versées sous forme de prêts non rémunérés et remboursables in fine, à la 16^{ème} année pour les prêts PALULOS et à la 36^{ème} année pour les prêts PLUS.

Les engagements doivent être tenus. En cas de modification d'un engagement ou d'abandon d'opération, le CIL/CCI doit en informer l'Union.

A défaut d'une demande de refinancement avant la fin de la troisième année suivant celle de validation de la fiche d'opération par l'UESL, et sauf situation particulière justifiée, l'opération est considérée comme abandonnée et comme n'étant plus refinançable au titre de la mutualisation.

Le solde d'un refinancement doit être débloqué avant la fin de la cinquième année suivant celle de validation de la fiche d'opération par l'UESL. A l'issue de ce délai, la part de l'avance faite par l'UESL non justifiée par le bilan final de l'opération devra être remboursée par le CIL/CCI. En cas de besoin, un nouveau dossier devra être présenté à la validation de l'UESL.

** Contrats de refinancement entre les CIL/CCI et l'UESL*

Pour les opérations intégralement refinancées, les versements effectués par le fonds aux CIL/CCI sont consolidés chaque année, au 31 décembre, dans un contrat de refinancement entre l'UESL et chaque CIL/CCI, prévoyant un remboursement in fine à 16 ans ou 36 ans par prélèvement automatique.

III - Le financement du fonds par les CIL/CCI

** Appels de fonds de l'UESL*

Les appels de fonds sont effectués sur la base des fonds collectés pondérés N-2 de l'année d'engagement à hauteur de 50% de l'enveloppe au 30 juin de l'année et, selon les besoins, pour le solde le 30 juin de l'année suivante, sur la même base que le 1^{er} appel de l'année d'engagement. Ils doivent faire l'objet d'un règlement dans le délai maximal d'un mois.

Les appels de fonds auprès des CIL/CCI, sont effectués sous forme d'avances non rémunérées et consolidées par année d'engagement, fin décembre à due concurrence des refinancements intervenus, les sommes non consolidées étant remboursées aux CIL/CCI à la fin du dispositif.

** Versements des CIL/CCI*

Chaque CIL/CCI est tenu de procéder dans les délais requis au versement de la quote-part lui incombant. Tout retard de versement à l'UESL est passible d'un intérêt de retard de 0,75% par mois, tout mois commencé étant dû en entier, imputable en charges au compte de résultat.

Le versement fait l'objet d'un prélèvement automatique sur le compte du CIL/CCI.

** Contrats de financement entre les CIL/CCI et l'UESL*

Pour les opérations intégralement financées, les avances des CIL/CCI au fonds sont consolidées en une seule fois, au 31 décembre dans un contrat de financement entre chaque CIL/CCI et l'UESL, prévoyant un remboursement in fine au 31 décembre de la 17^{ème} ou 37^{ème} année.

Textes de référence :

- Convention du 3 août modifiée entre l'Etat et l'Union : A de l'article 1er.
- Convention du 10 septembre 2003 entre l'Etat et l'Union : article 2-1 (iii).
- Convention du 27 octobre 2004 entre l'Etat et l'Union : article 1er.
- Convention du 22 mai 2006 entre l'Etat et l'Union : article 1-1.
- Article L 313-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Recommandation de l'UESL du 25 avril 2007 sur la mise en œuvre des prêts « 1% rénovation urbaine ».