

**Appel à projets**

**Plus d'économie solidaire et circulaire**

**Volet immobilier d'entreprise  
à destination des professionnels de l'immobilier**

L'appel à projets est ouvert le 15 février 2019 et se clôture le 22 mars 2019.

Les projets peuvent être soumis pendant toute la période de l'appel à projets.

Numéro d'appel à projets : ESOLCIR

Les règles de cet appel à projet sont énoncées ci-après.

Le présent AAP comprend le texte et 4 annexes.

Contact :

[romain.gallet@paris.fr](mailto:romain.gallet@paris.fr)

[jerome.legris@paris.fr](mailto:jerome.legris@paris.fr)

## 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

### 1.1 CONTEXTE

La Ville de Paris a développé de nombreux dispositifs de soutien à l'innovation, au développement économique, à la création, à l'artisanat d'art, au commerce de proximité, à l'agriculture urbaine, aux lieux collaboratifs, aux formes de commerce coopératif, à l'économie sociale et solidaire, à l'économie circulaire et à la production locale. Ces dispositifs visent à :

- favoriser le parcours immobilier des entreprises et associations en offrant un immobilier adapté aux différentes phases de développement de ces structures et aux nouveaux modes de travail, mutualiser des services et des locaux de convivialité à leur service, offrir des locaux évolutifs et flexibles ;
- accompagner la création d'entreprises et associations, accueillir des filières économiques émergentes, fédérer des filières économiques dans un immobilier adapté aux nouveaux usages de ces structures ;
- Installer des lieux d'activité en rez-de-chaussée, accessibles aux usagers et clients parisiens de ces entreprises et associations.

Ces politiques de développement économique qui participent au rayonnement et à l'attractivité de Paris ont pour objectifs de :

- lutter contre l'uniformisation des centres villes en initiant des programmes d'aménagement, de construction et de réhabilitation permettant d'abriter une mixité fonctionnelle et programmatique ;
- développer les filières technologiques de pointe au service de la recherche et de l'innovation ;
- favoriser le maintien et le développement de l'artisanat, de l'artisanat d'art, de l'artisanat numérique, de l'industrie 4.0, des activités de prototypage, et de fabrication à la demande et en petite série ainsi que les commerces et services de proximité à Paris ;
- favoriser le retour des industries propres et maintenir les PME-PMI créatrices d'emplois ;
- développer la création d'activité et d'emplois et la participation à une dynamique communautaire au service de l'innovation économique, sociale et urbaine ;
- favoriser les activités mettant en œuvre les orientations du livre blanc issu des États Généraux de l'Économie Circulaire du Grand Paris et permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre du Plan Climat Énergie de Paris, tout en développant l'insertion professionnelle et l'accès à l'emploi.

### 1.2 OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets vise à sélectionner des projets de rénovation ou construction s'inscrivant dans les objectifs précités, portés par des opérateurs immobiliers qui envisagent de louer leurs locaux à des entreprises ou associations, dont le champ d'activité est défini au a. de l'article 2.2 du présent appel à projet, à des loyers inférieurs au prix de marché, compte-tenu du modèle économique de développement de ces structures de l'économie sociale et solidaire.

Les projets sélectionnés pourront bénéficier de subventions à la condition nécessaire qu'elles soient intégralement répercutées sous la forme de rabais de loyer au bénéfice direct et exclusif des structures locataires.

Ces projets doivent s'inscrire dans le cadre d'une stratégie globale de territoire et en concertation avec les acteurs publics et privés concernés de ce territoire.

## 2. CANDIDATS ET PROJETS ELIGIBLES

### 2.1 CANDIDATS ELIGIBLES

Seuls peuvent candidater les organismes d'habitations à loyer modéré définis aux articles L.421-1 à L.422-19 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés d'économie mixte locales prévues aux articles L.1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ainsi que les professionnels de l'immobilier répertoriés régulièrement au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les candidats devront être actifs sur le marché des prestations spécialisées pour les entreprises et associations visées et disposer de la capacité économique et financière, ainsi que de la capacité technique et professionnelle, nécessaires à la réalisation du projet qu'ils soumettent au présent appel à projets.

Ces capacités seront appréciées au regard des éléments demandés dans la note de présentation de la société demandée à l'article 5 du présent appel à projet.

### 2.2 PROJETS ELIGIBLES

Les projets proposés par les candidats pourront porter indifféremment sur des restructurations, extensions ou constructions neuves de tout ou partie d'immeuble, pour des locaux loués à des structures dans les secteurs d'activités visés au a. ci-dessous. Les projets devront se situer préférentiellement dans un secteur prioritaire défini au b. ci-dessous.

Les loyers proposés aux entreprises et associations devront être inférieurs aux prix de marché. Les conditions de mise en œuvre des rabais de loyers devront respecter les conditions définies au c. ci-dessous.

De plus, l'aide versée doit avoir un effet incitatif : elle doit produire un changement de comportement de la structure porteuse. Ainsi, celle-ci doit être en mesure de démontrer son incapacité à conduire un projet similaire en absence d'aide<sup>1</sup>, notamment en comparant les plans de financement avec et sans l'aide selon les modalités décrites en annexe n°3.

#### a. PUBLICS CIBLES

Le présent appel à projets a vocation à soutenir, in fine, les entreprises ou associations portant des projets d'ouverture de lieu dédiés à l'économie sociale et solidaire et/ou à l'économie circulaire, en particulier :

- Ressourcerie, lieu permettant la collecte (par apports volontaires et/ou collectes à domicile) de tous types d'objets dont certains souhaitent se débarrasser, en vue de permettre leur réemploi, leur réparation et, subsidiairement, leur recyclage. Les ressourceries intègrent des publics fragiles dans l'emploi et revendent les objets à prix solidaires.
- Bricothèque, lieu permettant à ses adhérents d'emprunter des outils et de participer à des ateliers de bricolage ou d'apprentissage de l'auto-réparation. Ces activités sont proposées à des tarifs accessibles au plus grand nombre de participants.
- Tiers lieu, carrefour de partage, de solidarité et d'écoresponsabilité ouvert aux étudiants, aux sportifs et aux riverains.

---

<sup>1</sup> C'est-à-dire son incapacité à produire un loyer permettant l'accueil des entreprises et associations ciblées en l'absence de l'aide

Ces activités devront prioritairement être portées par une (ou des) structure(s) de l'économie sociale et solidaire, telles que définies à l'article 1er de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014 : coopératives, mutuelles, fondations, associations, et sociétés commerciales respectant les critères fixés dans les articles 1 et 2 de la loi.

## **b. SECTEURS PRIORITAIRES**

Les projets doivent être implantés sur le territoire de la Ville de Paris. Seront étudiées prioritairement les activités implantées ou ayant pour projet de s'implanter dans :

- les 10<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> arrondissements qui ont été identifiés par la Ville comme déficitaires en termes d'implantation de projets économiques solidaires,
- tout autre secteur parisien, sous réserve de justification :
  - notamment le périmètre de l'arc de l'innovation dans Paris tel que défini en annexe n°2
  - de l'adéquation du projet aux objectifs de la Ville en matière de développement économique tels que présentés dans le présent appel à projets ;
  - que la spécificité des activités des entreprises et associations accueillies ne permet pas une autre localisation parisienne et que par conséquent, la différence entre le loyer de marché<sup>2</sup> du secteur d'implantation du projet et le loyer permettant l'accueil des entreprises et associations ciblées n'aurait pas pu être minimisée grâce à une localisation autre.

## **c. RABAIS DE LOYER ET AIDES D'ETAT**

Les subventions qui pourront être versées aux candidats retenus devront être intégralement répercutées aux entreprises et associations locataires sous forme de rabais de loyer par rapport au prix de marché.

Ce rabais de loyer doit être analysé au regard de la réglementation en matière d'aide d'État : ce rabais de loyer doit être considéré comme une aide *de minimis* ou une aide compatible avec le marché intérieur.

Le candidat devra garantir qu'il ne bénéficiera d'aucun avantage via l'aide publique (la subvention) : les bénéficiaires finaux sont exclusivement les entreprises ou associations locataires.

Autrement dit, la structure porteuse qui bénéficie de la subvention est un intermédiaire transparent qui ne bénéficie pas de l'aide prévue par le présent dispositif. Elle est tenue de répercuter l'intégralité de ce financement public, et de tout avantage acquis à l'aide de ce financement, sur le bénéficiaire final, sous forme de remise de loyer.

S'il est lauréat du présent appel à projet,

- le candidat appliquera la réglementation des aides d'Etat, à ce titre et notamment :
  - il octroiera des aides aux entreprises et associations bénéficiaires finales sur, de préférence, la base des règlements (UE) n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 et n° 360/2012 de la Commission du 25 avril 2012 relatifs à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides *de minimis*. Les aides octroyées seront donc, dans ce cas préférentiel, des aides *de minimis*.

Il est rappelé que les aides *de minimis* concernent toutes les catégories d'entreprises et associations et n'ont pas d'assiette de coût prédéfinie, mais ne doivent pas excéder le

---

<sup>2</sup> La notion de « loyer de marché » devra être objectivée via la mobilisation d'un expert, qui devra en outre permettre l'établissement du montant subventionné correspondant au différentiel entre loyer de marché et loyer abaissé adapté à l'accueil des entreprises et associations bénéficiaires finales.

plafond de 200 000 euros par structure sur une période de 3 exercices fiscaux. Ce plafond est relevé à 500 000 euros pour les entreprises et associations fournissant des services d'intérêt économique général (SIEG).

Le cas échéant, si le projet du candidat est compatible, l'octroi des aides pourra se faire sur la base d'un régime exempté en vigueur ou d'un régime notifié en vigueur.

- il vérifiera que l'ensemble des conditions des régimes d'aide mobilisée pour financer les entreprises et associations est bien respecté ;
- il notifiera chaque année aux entreprises et associations locataires, le rabais de loyer dont elles ont bénéficié.
- le candidat s'engagera à maintenir le dispositif sur une durée proportionnée à la contribution demandée à la Ville (cf. annexe n° 3) ;
- et, afin de s'assurer qu'il demeure un intermédiaire transparent, le candidat devra s'engager :
  - à tenir une comptabilité séparée pour le projet concerné ;
  - à rapporter à échéance régulière et tout au plus annuellement au financeur public que la totalité des financements a été reversée aux entreprises et associations bénéficiaires, il reversera sans délai tout financement qui n'aurait pas été consommé.

De plus, les aides reçues par les entreprises ou associations étant fonction d'un prix de référence, correspondant au prix de marché constaté sur des locaux équivalents dans un secteur géographique proche, un comité de pilotage associant la Ville de Paris devra se réunir annuellement pour tenir compte des évolutions du marché de l'immobilier d'entreprises et associations et ainsi pour fixer chaque année, ou autant que de besoin, ce prix de référence sur la base d'une expertise.

L'ensemble de ces engagements seront matérialisés dans une convention entre la Ville de Paris et le candidat qui sera signée à l'issue de la procédure avec la Ville de Paris (cf. article 6).

### **3. ENVELOPPE FINANCIERE**

Une enveloppe financière de 3 500 000 euros (+ / - 10 %) est allouée à l'appel à projets.

### **4. PROCESSUS DE SELECTION DES PROJETS**

#### **4.1 DEROULE DU PROCESSUS DE SELECTION DES PROJETS**

Les principales étapes de la procédure de sélection sont les suivantes :

- la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris (DAE) examine la recevabilité des projets au regard, notamment des articles 1 à 3 du présent appel à projets ;
- la DAE présente à un jury, composé de représentants de l'administration parisienne et des adjoints à la Maire de Paris concernés, une proposition de classement des projets selon les critères de sélection définis à l'article 4.2 ;
- le jury peut procéder à l'audition des candidats ;
- le jury établit le classement des lauréats selon les critères de sélection définis à l'article 4.2 et dans la limite de l'enveloppe financière allouée à l'appel à projet puis propose au conseil de Paris d'attribuer d'éventuelles subventions.

A l'issue de ce processus, une convention, présentant les engagements réciproques (cf. article 6), sera signée entre chaque lauréat et la Ville de Paris.

## 4.2 CRITERES DE SELECTION

Les projets seront analysés selon les critères non hiérarchisés suivants :

### Critère n° 1 : qualité du projet économique solidaire jugé à travers :

- la qualité et l'opportunité de l'activité et du type de structures accueillies ;
- les perspectives de maintien et de développement de l'emploi ;
- la participation du projet à la vie de quartier ;
- le calendrier de mise en œuvre du projet et de la durée du projet ;

### Critère n° 2 : qualité du projet immobilier jugé à travers :

- l'adéquation des locaux avec les besoins des structures preneuses et la cohérence du projet immobilier avec le projet économique ;
- la qualité de l'intégration du bâtiment ou des locaux dans la ville ;
- le caractère innovant et écoresponsable du projet, intégrant notamment des objectifs de réemploi des matériaux et des équipements ambitieux ;

### Critère n° 3 : performance et fiabilité financières du projet appréciées au travers :

- de la cohérence et de la fiabilité des investissements et du plan de financement du projet ;
- de la cohérence et de la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation du projet ;
- de la contribution financière attendue de la Ville et de l'effort financier supporté par le candidat (TRI actionnaire, durée d'affectation du projet...) ;
- des loyers prévisionnels de sortie et de leur cohérence avec le projet économique solidaire.

Ces critères seront appréciés au regard des notes de présentation prévues à l'article 5.

## 5. DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats souhaitant répondre à cet appel à projet devront déposer leur dossier via l'application SIMPA : sur [www.paris.fr](http://www.paris.fr) rubrique association/SIMPA.

Lors de la création de sa demande, le candidat devra répondre comme suit :

Cette demande fait elle suite à un appel à projet Ville de Paris ?	<input checked="" type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Relève-t-elle d'un projet politique de la ville ? :	<input type="radio"/> Oui <input checked="" type="radio"/> Non
Numéro d'appel à projets	<b>ESOLCIR</b>

Le candidat joindra dans la rubrique « socle » les documents suivants :

- Les statuts en vigueur, datés et signés ;
- K bis de moins de trois mois pour les entreprises déjà créées ;
- Liste des dirigeants actuels de la structure ;
- Le bilan, le compte de résultat et les annexes du dernier exercice clos, certifiés conformes, le cas échéant ;
- Un relevé d'identité bancaire établi au nom de la structure.

Le dossier de candidature comprendra :

- une lettre du porteur de projet présentant de façon synthétique le projet et sollicitant l'aide financière de la Ville de Paris ;

- une note de présentation de la société du candidat, permettant de juger de sa capacité économique et financière et de sa capacité professionnelle et technique, qui devra comporter :
  - le montant et la composition du capital - actionnaires, structuration du groupe dans l'hypothèse d'un groupe (sauf offices publics de l'habitat) ;
  - le chiffre d'affaires des trois derniers exercices clos, les comptes annuels des trois derniers exercices clos, ou documents comptables équivalents comportant les mêmes informations pour les entreprises et associations qui ne sont pas assujetties à l'établissement de comptes annuels ;
  - une note descriptive des moyens humains et matériels du candidat ;
  - les références du candidat dans des projets similaires et/ou toutes références et éléments susceptibles de démontrer son aptitude à mener le projet qu'il soumet.

Cette note devra justifier que le candidat est actif sur le marché des prestations spécialisées pour les entreprises et associations visées au a. de l'article 2.2.

- un calendrier prévisionnel ;
- une note de présentation du projet économique faisant notamment apparaître :
  - la ou les filière(s) accueillie(s) ;
  - le nombre d'entreprises ou associations pouvant être accueillies et une évaluation du nombre d'emplois pouvant être accueillis ;
  - les types de contrats proposés aux structures ;
  - la stratégie de commercialisation ;
  - une analyse des loyers de marché du secteur et des loyers compatibles avec les activités proposées.
- une note de présentation détaillée de l'ensemble immobilier accueillant le projet comprenant les plans des locaux, et autres éléments graphiques nécessaires à la bonne compréhension du projet (coupes, insertion dans le paysage...) ;
- une note financière de présentation du projet comprenant :
  - une modélisation financière sans et avec aide financière de la Ville selon les termes de l'annexe n° 3 ;
  - un tableau synthétique présentant des rabais de loyers consentis aux entreprises et associations par local.

Par ailleurs, les candidats s'engagent à fournir toutes informations complémentaires nécessaires à l'expertise de leur dossier de candidature à la demande de la Direction de l'Attractivité et de l'Emploi de la Ville de Paris.

## 6. ENGAGEMENTS RESPECTIFS

L'ensemble des engagements du candidat et de la Ville de Paris feront l'objet d'une convention qui sera signée à l'issue de la procédure.

Cette convention comportera notamment et a minima :

- la description du projet et son calendrier, la durée d'affectation des locaux au projet et les conditions locatives pour les bénéficiaires finaux (rabais de loyer dans les hypothèses projetées en première année d'exploitation) ;

- les engagements de la Ville de Paris en ce qui concerne le montant et les conditions de versement de la subvention ;
- les engagements du lauréat prévus au 2.2.c du présent document, c'est-à-dire en matière de mise en œuvre de la réglementation relative aux aides économiques et de son rôle d'intermédiaire transparent ;
- les modalités de remboursement ou de l'ajustement de la subvention ;
- les conditions d'information et d'association de la Ville de Paris au projet, notamment :
  - sur la sélection des entreprises et associations accueillies, étant ici précisé que la mise en location se fera sous la seule responsabilité finale du lauréat (en effet, la commercialisation et la gestion du programme seront sous la responsabilité du lauréat qui en assume les risques financiers) ;
  - un compte-rendu annuel d'activité devra être communiqué à la Ville de Paris, il devra comprendre outre les éléments comptables et financiers, un bilan d'occupation des locaux faisant apparaître notamment le nombre d'entreprises et associations installées, leur nom et taille (nombre d'emplois absolu et ETP, et emplois créés) et la nature de leurs activités
  - information de la Ville de Paris à chaque cession ou modification de bail, changement dans la structure ou la nature des entreprises et associations hébergées, et à chaque modification des conditions financières de l'investissement ou de l'exploitation ;
- le cas échéant, les modalités d'organisation de concertation avec les acteurs publics ou privés du territoire concerné.

## ANNEXE n° 1 : TERMINOLOGIE

### Entreprise ou entreprise locataire ou public cible ou bénéficiaire final :

Toute entité engagée dans une activité économique (offre de biens et services sur un marché, pouvant être restreint et les concurrents potentiels) indépendamment de son statut juridique et de son mode de financement.

Ainsi les projets, destinés en tout ou partie à des artistes ou à des structures associatives (dès lors qu'ils répondent à la présente définition et aux exigences du a. de l'article 2.2.), peuvent être éligibles au présent appel à projets.

L'entreprise sera locataire de la structure porteuse et bénéficiera des réductions de loyers opérées par cette structure porteuse.

### Opérateur immobilier ou candidat ou porteur de projet :

Candidat au présent appel à projet.

Le candidat doit être un professionnel de l'immobilier tel que défini à l'article 2.1

Il propose un projet visant à louer ses locaux aux entreprises et associations définies précédemment.

Il doit être actif sur le marché des prestations spécialisées pour ces entreprises et associations.

### Structure porteuse ou intermédiaire transparent ou lauréat :

Candidat qui aura été retenu à l'issue du présent appel à projet et qui louera ses locaux aux entreprises et associations définies ci-dessus.

Il sera tenu de répercuter l'intégralité des aides financières aux entreprises et associations sous la forme d'un rabais de loyer par rapport au prix de marché.

### Rabais de loyer ou remise de loyer :

Aide correspondant à la différence entre le prix de marché ou le prix de revient et le prix remisé.

Le prix remisé est le loyer adapté au modèle économique de l'entreprise.

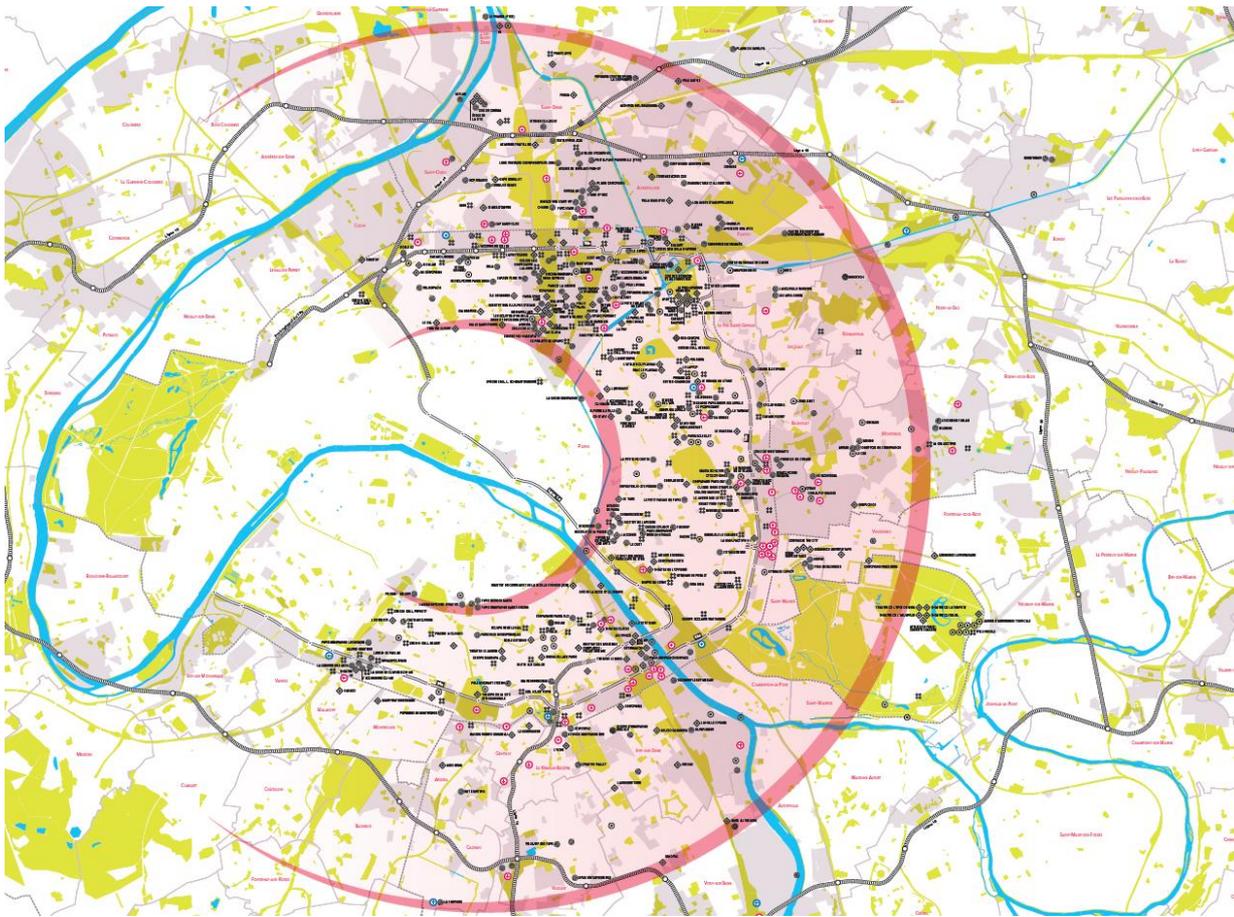
Le rabais de loyer correspond à une aide économique perçue par l'entreprise ou l'association accueillie.

## ANNEXE n°2 : PERIMETRE DE L'ARC DE L'INNOVATION

L'« Arc de l'innovation » vise à transformer toute la bordure de Paris, de la Porte Pouchet à la Porte de Vanves, de Saint Ouen à Malakoff dans un périmètre ouvert, en une nouvelle aire économique centrée sur l'innovation, avec des usages mixtes.

Le périmètre de l'Arc de l'innovation correspond majoritairement aux quartiers retenus dans le cadre de la réforme de la politique de la ville prévue par la loi 2014-173 dite de programmation pour la ville et la cohésion urbaine en date du 21 février 2014.

La ville de Paris compte 20 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, 7 quartiers en veille active et 5 quartiers inscrits au NPNRU.



Quartiers prioritaires politiques de la ville : Bédier-Boutroux (13<sup>ème</sup>), Villa d'Este (13<sup>ème</sup>), Kellermann-Paul Bourget (13<sup>ème</sup>), Jeanne d'Arc-Clisson (13<sup>ème</sup>), Oudiné - Chevaleret (13<sup>ème</sup>), Didot-Porte de Vanves (14<sup>ème</sup>), Porte de St-Ouen - Porte Pouchet (17<sup>ème</sup>), Blémont (18<sup>ème</sup>) Porte Montmartre - Porte des Poissonniers - Moskova (18<sup>ème</sup>), La Chapelle - Evangile (18<sup>ème</sup>), Goutte d'Or (18<sup>ème</sup>), Porte de la Chapelle - Charles Hermite (18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup>), Stalingrad Riquet (19<sup>ème</sup>), Michelet - Alphonse Karr - Rue de Nantes (19<sup>ème</sup>), Chauffourniers (19<sup>ème</sup>), Danube - Solidarité - Marseillaise (19<sup>ème</sup>), Algérie (19<sup>ème</sup>), Compans - Pelleport (19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>), Les Portes du Vingtième (20<sup>ème</sup>), Grand Belleville 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup>

Quartiers en veille active : Porte de Vincennes (12<sup>ème</sup>), Olympiades (13<sup>ème</sup>), Cité de l'Eure (14<sup>ème</sup>), Périchaux (15<sup>ème</sup>), Joinville - Barbanègre, Ourcq - Léon Giraud (19<sup>ème</sup>), 140 Ménilmontant (20<sup>ème</sup>)

NPNRU : Une opération d'intérêt national : Porte de Bagnole/Porte de Montreuil quartier Python Duvernois (20<sup>ème</sup>). Quatre opérations d'intérêt régional : Bédier - Oudiné - Chevaleret (13<sup>ème</sup>), Goutte d'Or Sud (18<sup>ème</sup>), Portes de Clignancourt/des Poissonniers/d'Aubervilliers (18<sup>ème</sup>), Orgues de Flandre (19<sup>ème</sup>)

## ANNEXE n°3 : CONTENU DE LA NOTE FINANCIERE

Le candidat communiquera une note décrivant les principaux aspects financiers du projet.

Cette note doit faire apparaître les plans de financements et comptes prévisionnels d'exploitation sans puis avec aide financière de la Ville de Paris afin de permettre de juger :

- de l'effet incitatif de la subvention de la Ville de Paris (le candidat doit être en mesure de démontrer son incapacité à conduire un projet similaire en absence de subvention) ;
- que l'aide financière sera intégralement reportée en baisse de loyer.

Les éléments financiers seront donnés en euros courants sauf indication contraire.

Pour chaque élément, le candidat présentera les hypothèses macro-économiques utilisées pour ses prévisions, et notamment les formules d'indexation et leur décomposition par indice. Il est précisé que le candidat est libre d'utiliser une hypothèse d'évolution du panier d'indices correspondant à sa propre estimation.

### 1. Durée du projet

La durée retenue pour le projet sera à proposer par le candidat dans un intervalle de 3 ans à 20 ans selon son plan de financement.

Le candidat retiendra pour les besoins des simulations l'hypothèse d'un démarrage du projet au 1<sup>er</sup> juin 2019.

### 2. Investissements

- Montant des investissements :

Le candidat devra présenter une synthèse des coûts liés à la réalisation des investissements (études, travaux par principaux postes, frais divers, etc.) ainsi que les éventuels frais liés (frais bancaires en cas d'emprunt, honoraires, assurances etc.).

- Calendrier de réalisation et engagement de l'investissement :

Le candidat présentera son programme de réalisation des travaux et le calendrier de décaissement associé dont la périodicité sera la plus fine possible.

- Plan d'amortissement des investissements :

Le candidat présentera le plan d'amortissement des investissements, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la rénovation d'une construction existante.

### 3. Entretien maintenance et GER

Le candidat fournira un chiffrage annuel détaillé des prévisions de coûts d'exploitation, d'entretien, de maintenance et de GER pendant la durée de conventionnement.

Le candidat fournira, sur la durée du projet :

- les coûts d'entretien par m<sup>2</sup> d'équivalent surface en faisant apparaître la répartition entre charges de personnels et achats externes
- les coûts de petits travaux
- les coûts de GER

en décrivant le contenu de ces prestations.

Le candidat devra justifier précisément les composantes et hypothèses d'évolution retenues concernant la construction et l'évolution des charges.

#### **4. Chiffre d'affaires**

Le candidat présentera la chronique des recettes perçues pour chaque année.

Le candidat fournira, sur la durée du projet :

- les recettes liées à l'exploitation des locaux ;
- les refacturations de charges (avec détails).

Le candidat devra également décrire toutes les hypothèses utilisées pour la construction des prévisions de recettes, les sources s'il s'agit d'hypothèses prises dans des études publiques et les justifications des choix effectués.

Le candidat justifiera notamment le taux de vacance retenu.

#### **5. Plan de financement**

Le candidat s'attachera à démontrer que le financement du projet est structuré de manière appropriée.

Pour cela, le candidat justifiera de la structure globale de financement proposée, en indiquant les sources de financement, les droits et obligations de chacune d'entre elles. En particulier, le document indiquera :

- le montant des investissements financés en fond propres ;
- le montant des subventions (Ville et autres partenaires) et le niveau d'engagement des partenaires ;
- le montant des investissements financés par dettes (dette bancaire, etc.). Pour chaque type de prêt ou instrument de financement, les informations suivantes devront notamment être fournies (type et objet ; modalités de tirage ; montant ; maturité ; période de remboursement et plan de remboursement ; taux d'intérêt).

#### **6. Modèle financier**

Le candidat devra obligatoirement inclure dans son offre un modèle financier.

Le format du modèle est laissé au libre choix du candidat mais devra :

- être composé d'un fichier unique pour lequel la modélisation de l'offre et de toutes les sensibilités imposées et éventuellement additionnelles se fait uniquement à partir d'une sélection sous forme de menu déroulant. L'utilisateur doit pouvoir obtenir au travers uniquement des choix de ce menu déroulant le modèle calé et reproduisant les résultats présentés dans l'offre du candidat pour le cas sélectionné ;
- être totalement compatible avec Microsoft Excel 2000 version française ;
- être construit sur une base annuelle ;
- utiliser le millier d'euros comme unité monétaire ;
- permettre l'identification des données entrées manuellement des données calculées par un code de couleur (par exemple, bleu pour les données entrées, noir pour les données calculées).

Le modèle devra inclure comme principaux résultats :

- une feuille de résumé synthétisant les résultats clés du modèle, les dates clés, un tableau emplois/ressources sur la phase initiale, les données de recettes, les taux de rendement internes actionnaires après impôts et en valeur réelle et nominale, les tests de vérification de l'intégrité financière du modèle ;
- des états financiers - compte de résultat, tableau emplois/ressources, flux de trésorerie, bilan - annuels selon la période, complets et détaillés, en euros courants ;

- le taux de rentabilité interne du projet en valeur réelle et nominale (TRI) après impôts sur les sociétés ;
- le taux de rentabilité interne des fonds propres après impôt sur les sociétés.

## ANNEXE n° 4 : REFERENCES REGLEMENTAIRES

*Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE) et notamment son article 107.*

*Règlement UE n°1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.*

*Règlement UE n°360/2012 de la Commission du 25 avril 2012 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis accordées à des entreprises fournissant des services d'intérêt économique général.*

Note de cadrage des autorités françaises fixant les conditions dans lesquelles des financements publics peuvent être accordés pour les actions collectives et les actions individualisées consultable ici :

[http://www.europe-en-france.gouv.fr/content/download/34835/362325/version/1/file/Note%20de%20cadrage\\_actions\\_collectives.pdf](http://www.europe-en-france.gouv.fr/content/download/34835/362325/version/1/file/Note%20de%20cadrage_actions_collectives.pdf)

Dans le cas où le candidat redistribuerait la subvention de la collectivité sous une autre forme que des aides *de minimis* :

*Règlement UE n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité.*

Et les régimes cadres exemptés de notification nationaux qui peuvent être consultés sur le site [www.europe-en-france.gouv.fr](http://www.europe-en-france.gouv.fr)

Autres textes pouvant être consultés :

*Note méthodologique du CGET du 16 juillet 2015 relative aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales prévues par l'article 56 du RGEC (régimen°SA.40206)*

*Note méthodologique du CGET de mai 2017 relative au critère de l'opérateur avisé en économie de marché*