APPEL À PROJETS
À DESTINATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

SOUTIEN AU COMMERCE DE PROXIMITE

2019

L'appel à projets est ouvert le 8 avril 2019 et se clôture le 9 mai 2019 à 16h00.

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

Les règles de cet appel à projets sont énoncées ci-après et sont constituées par le texte et ses 4 annexes constituant 16 pages.

Contact : jerome.legris@paris.fr et chloe.serrano@paris.fr

Dans toute correspondance, l'objet du message doit commencer par AAP ECOPROX.

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJETS

1.1 CONTEXTE

La Ville de Paris mène depuis plusieurs années une politique volontariste visant à préserver et à développer le commerce et l'artisanat dans la capitale.

Constatant la fragilité de son tissu commercial dans certaines zones caractérisées par une vacance commerciale forte, une offre commerciale de faible diversité ou la surreprésentation de certaines activités au détriment du commerce de proximité, la Ville de Paris a développé :

- son soutien aux projets de rénovation de locaux commerciaux et artisanaux portés par les bailleurs sociaux ;
- les dispositifs Vital Quartier et Contrat de Revitalisation artisanale et Commerciale opérés par la Semaest et visant à acquérir et rénover des locaux commerciaux dans certains secteurs prioritaires visant à y maintenir ou développer le commerce de proximité dans des quartiers touchés par la mono-activité, la vacance prolongée et la désertification commerciale ainsi que le maintien et le développement des commerces culturels, en particulier des librairies, dans le quartier latin.

Par ailleurs, en 2016, dans le cadre du budget participatif, le projet intitulé « plus de commerces dans les quartiers populaires » a été choisi par les parisiens et la Ville de Paris a décidé d'utiliser également une part substantielle du budget ainsi voté pour la rénovation de locaux commerciaux.

1.2 OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Le présent appel à projets vise à sélectionner des projets de construction, rénovation ou aménagement de locaux commerciaux, s'inscrivant dans le contexte précité, portés par des opérateurs immobiliers qui envisagent de louer ces locaux à des porteurs de projets, situés dans les quartiers prioritaires définis au a. de l'article 2.2. ou dont le champ d'activité est défini au b. de l'article 2.2, à des loyers inférieurs au prix de marché ou de revient, compte-tenu du modèle économique de ces activités et/ou afin d'inciter ces acteurs à investir (ou rester dans) des quartiers populaires.

Les projets sélectionnés pourront bénéficier de subventions à la condition nécessaire qu'elles soient intégralement répercutées par les opérateurs immobiliers sous la forme de rabais de loyer au bénéfice direct et exclusif des entreprises locataires. À ce titre, les opérateurs immobiliers seront responsables du respect de la règlementation en matière d'aides d'État.

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 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 doivent porter sur des travaux (construction, rénovation, aménagement) de tout ou partie de rez-de-chaussée commerciaux, et répondre soit aux conditions posées par le paragraphe a) ci-dessous, soit à celles posées par le paragraphe b).

Les loyers proposés aux entreprises devront être inférieurs aux prix du marché ou au prix de revient de l'opération. 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, notamment en comparant les plans de financement avec et sans l'aide selon les modalités décrites en annexe n°3.

Le présent appel à projets a d'abord vocation à soutenir les entreprises commerciales et artisanales implantées dans les quartiers populaires de la Ville de Paris tels que définis en annexe n°2 et consultables sur :
https://drive.google.com/open?id=1dagMGOYJsgad0hDNtI90hBoiJRE&usp=sharing

Sont également éligibles les activités soutenues par la Ville de Paris suivantes :

les activités qui véhiculent les valeurs de responsabilité sociale et environnementale et/ou ayant un but d'utilité sociale (soutien à des publics vulnérables, cohésion territoriale ou développement durable) et orientant leurs excédents vers la poursuite de leur activité souvent non lucrative.

Exemples d'entreprises concernées (liste non exhaustive) : commerces proposant des produits issus de circuits courts, du commerce équitable, de la transformation et réutilisation d'invendus alimentaire, halles alimentaires, show-room et commerces éphémères s'inscrivant dans l'innovation circulaire et l'innovation sociale, lieux de vente de produits gastronomiques français issus de circuits courts et d'une agriculture raisonnée ou biologique, lieux de vente d'objets issus de production responsables au plan social et environnemental et notamment labellisés commerce équitable, fabrication française, ressourceries, etc.

2.3 RABAIS DE LOYER ET AIDES D'ETAT

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

Ce rabais de loyer doit être analysé au regard de la réglementation en matière d'aide d'Etat : ce rabais de loyer doit être considéré comme une aide de minimis ou une aide compatible avec la 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 locataires.

Autrement dit, la structure porteuse 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 bénéficiaires finales sur, de préférence, la base du 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. 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'entreprise et n'ont pas d'assiette de coût prédéfinie, mais ne doivent pas excéder le plafond de 200 000 euros par entreprise sur une période de 3 exercices fiscaux.

    Le cas échéant, si le projet du candidat le permet, 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 est bien respecté (cf. modèle de déclaration sur l'honneur en annexe) ;

  - il notifiera chaque année aux entreprises locataires, le rabais de loyer dont elles ont bénéficié.

- 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 bénéficiaires, il reversera sans délai tout financement qui n'aurait pas été consommé.

De plus, les aides reçues par les entreprises 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 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 1 million d'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 et 5 du présent appel à projets ;
- la DAE présente à un comité de sélection, 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 comité de sélection peut procéder à l'audition des candidats ;
- le comité de sélection 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.

À 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 classés selon les critères non hiérarchisés suivants :

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

- la qualité et l'opportunité de la filière et du type d'entreprises accueillies par rapport aux objectifs (et contexte) de la Ville tels que présentés dans le présent appel à projets;
- les perspectives de maintien et de développement de l'emploi ;
- la participation du projet à la vie de quartier et à son attractivité ;
- le calendrier de mise en œuvre du projet et de la durée du projet ;
- des loyers prévisionnels de sortie et de leur cohérence avec le projet économique.

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

- l'adéquation des locaux avec les besoins des entreprises (surfaces, linéaires de vitrine, extraction d'air…) ;
- la qualité de l'intégration du bâtiment ou des locaux dans la ville ;
- le caractère innovant et écoresponsable du projet.

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…) ;

Ces critères seront appréciés au regard des notes de présentation prévues à l'article 5 et, le cas échéant, suite aux auditions des candidats prévues à l'article 4.

5. DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats souhaitant répondre à cet appel à projets devront répondre, avant le 9 mai 2019 16h00, via l'application SIMPA :

https://services-certifies.apps.paris.fr/simpa/ASSO/AUTH/p1.htm?MDP-WSSO-REQUEST=/simpa/ASSO/&MDP-WSSO-SESSION=2b2515b84bb9286e26e28127be6d71a3

en joignant les justificatifs requis et en précisant le nom de l'appel de projet : ECOPROX

Le dossier 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 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 visées au a. de l'article 2.2.

- un calendrier prévisionnel ;

- une note de présentation du projet économique faisant notamment apparaitre :
  - la typologie des entreprises (commerces, artisans…) qui seront accueillies ;
  - 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, les états existants et projetés ainsi que tous les autres éléments graphiques nécessaires à la bonne compréhension du projet (coupes, insertion dans le paysage…), plans de réseaux (extractions…) le cas échéant ;

- 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 par local, le cas échéant.

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 d'État 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 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 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 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

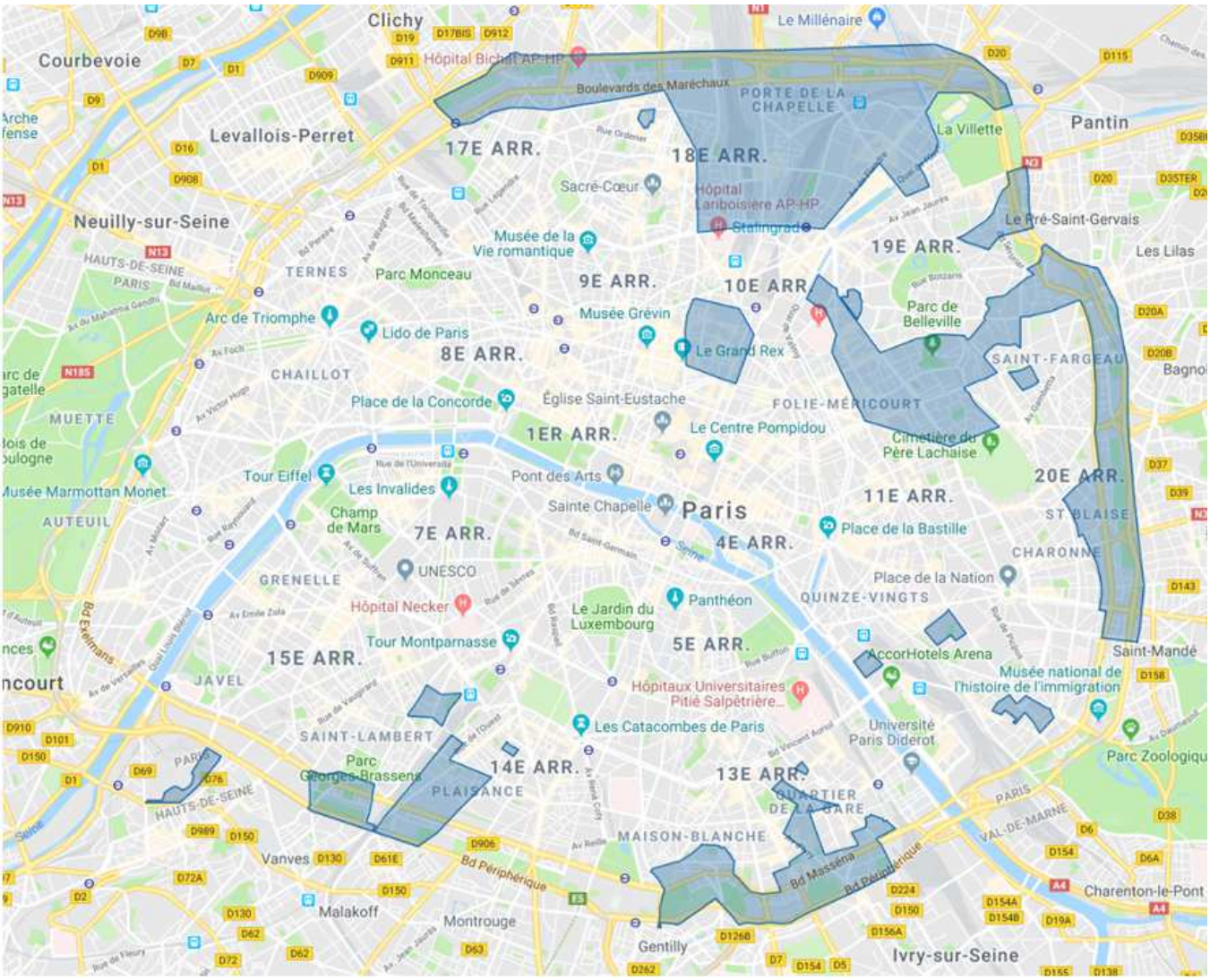
Entreprise ou entreprise locataire ou public cible ou bénéficiaire final :
Toute entité engagée dans une activité économique (offre de biens et services sur un marché, pouvant être restreint et les concurrents potentiels) indépendamment de son statut juridique et de son mode de financement.
Ainsi les 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 définies précédemment.
Il doit être actif sur le marché des prestations spécialisées pour ces entreprises.

Structure porteuse ou intermédiaire transparent ou lauréat :
Candidat qui aura été retenu à l'issu du présent appel à projet et qui louera ses locaux aux entreprises définies ci-dessus.
Il sera tenu de répercuter l'intégralité des aides financières aux entreprises 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 d'État perçue par l'entreprise.

ANNEXE n°2 : PERIMETRE DES QUARTIERS POPULAIRES



https://drive.google.com/open?id=1dagMGOYJsgad0hDNtI90hBoiJRE&usp=sharing

ANNEXE n°3 : CONTENU DE LA NOTE FINANCIERE

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

Cette note doit faire apparaitre, 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) et que cette aide financière ne se substitue pas aux provisions pour grosses réparations constituées par l'opérateur immobilier en cas de constructions à rénover ;
- que l'aide financière sera intégralement reportée en baisse de loyer[1] ;

et les éléments demandés ci-après.

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.

Principe général de l'aide municipale

En première approximation, tout investisseur de long terme n'étant pas dans une optique de revente s'assure que le taux α tel que :

$$I - \sum_{t=1}^{n} \frac{R_t}{(1+\alpha)^t} = 0 \qquad (1)$$

avec I l'investissement à supporter

$t = 1$ la première année de mise en service

$t = n$ la durée d'amortissement du projet

R_t le résultat financier annuel de l'opération à prix de marché ou de revient

est supérieur au taux de rendement interne (TRI) attendu du projet.

L'affectation du projet à des entreprises d'une filière ne pouvant pas payer le prix de marché entraine une baisse de R_t qui sera notée R'_t et où $R_t - R'_t = \Delta L_t$ où ΔL_t correspond à la baisse de loyer rapportée à l'ensemble du site. Seule la composante chiffre d'affaire, correspondant aux loyers encaissés, de R_t est modifiée : les charges courantes etc. sont inchangées.

Dans le cas simple où le projet serait affecté pendant toute sa durée d'amortissement, l'équation (1) devient donc

$$I - \sum_{t=1}^{n} \frac{R'_t}{(1+\alpha')^t} = 0 \qquad (2)$$

avec $\alpha' < \alpha$.

Mais, dès que $\alpha' \ll$ TRI, l'investisseur n'est plus incité à modifier l'affectation du projet.

[1] Tout travaux réalisé par l'intermédiaire pour le compte de l'entreprise locataire doit être considéré comme un rabais de loyer dès lors que l'intermédiaire aurait répercuté le coût des travaux sous la forme d'une hausse de loyer à son locataire.

L'aide financière S de la Ville visant à inciter l'investisseur, consiste donc à réduire l'investissement qu'il supporte et est définie par le système suivant :

$$I - S - \sum_{t=1}^{n} \frac{R"_t}{(1+\alpha")^t} = 0$$

$$\alpha" \leq \alpha$$

où $R"_t$ correspond à R'_t dont seule la composante charge financière a pu être modifiée (l'emprunt supporté par l'investisseur est réduit par l'investissement apporté par la Ville).

1. Durée du projet

La durée retenue pour le projet (durée d'encadrement des loyers) sera à proposer par le candidat et ne pourra pas être inférieure à 10 ans.

Le candidat retiendra pour les besoins des simulations l'hypothèse d'un démarrage du projet au 1er juillet 2019[2].

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…) 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 d'une construction existante.

3. Entretien maintenance et GER

3.1 Cas des constructions neuves

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 m² d'équivalent surface en faisant apparaître la répartition entre charges de personnels et achats externes
- les coûts de petits travaux

[2] Le candidat peut toutefois faire apparaître des dépenses déjà réalisées tant que les conditions de la note méthodologique Application de la condition liée à l'effet incitatif du 2 mars 2018 établie par le CGET sont respectées.

- 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.

3.2 Cas des constructions existantes rénovées/réaménagées

Le candidat fournira un chiffrage annuel détaillé des prévisions de coûts d'exploitation, d'entretien, de maintenance sur la base des données constatées par le passé.

Le candidat précisera la politique de GER/provisions constituées sur le bien et dans quelle mesure ces provisions sont affectées au financement des travaux.

Le candidat fournira, sur la durée du projet :

- les coûts d'entretien par m² 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.

Pour les locaux qui seraient rénovés alors qu'ils sont occupés, le candidat précisera dans quelle mesure la participation financière de la Ville de Paris se répercutera sur le locataire et dans quelle mesure le coût de ces rénovations se serait répercuté sur le locataire.

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 (y compris par le biais de GER et PGR en cas de rénovation) ;
- 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 ;

7. Analyse de sensibilité

Pour tout projet dont le coût sera supérieur à 3 millions d'euros ou pour toute demande de subvention supérieure à 1 million d'euros, le candidat présentera également des analyses de sensibilité sur les montants des coûts supportés, le taux de vacances ainsi que pour les conditions de financement.

Pour chaque paramètre ou combinaison de paramètres, le candidat effectuera les analyses de sensibilités suivantes :

- durée du projet : variation de + 5 ans
- coûts de construction : variation de +5 % ;
- coûts d'exploitation : variation de +15 % ;
- taux annuel(s) d'inflation : variation de -100 points de base ;
- chiffre d'affaires : taux de vacance – variation : +10 % ;
- chiffre d'affaires : taux de vacance – variation : -10 % ;

- chiffre d’affaires : taux de vacance – variation : -20 % ;
- taux d’intérêt annuels de base : variation de +100 points de base.

ANNEXE n°4 : MODELE DE DECLARATION SUR L'HONNEUR – AIDES DE MINIMIS DES BENEFICIAIRES FINALS

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Aides « *de minimis*[3] » octroyées et à venir

Je soussigné, …….. (nom et prénom), représentant légal en tant que …… de l'entité (n° SIREN et raison sociale) …… …… , entreprise unique[4] au sens du règlement *de minimis*, (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*, atteste sur l'honneur que la liste ci-dessous comporte l'ensemble des aides publiques obtenues[5] ou demandées en application :

- ⇨ **du Règlement (UE) n°1407/2013 du 18 décembre 2013 relatif aux aides *de minimis*[6],** au cours de **l'exercice fiscal en cours et des deux exercices fiscaux précédents**

Liste des aides reçues :

	Date de l'attribution de l'aide *de minimis*	**Nom et numéro SIREN de l'entreprise**	**Organisme financeur**	**Montant de l'aide[7] (cet exercice et les deux précédents)**
Aides « *de minimis* » n°1407/2013				

Signature et cachet de l'entreprise

---

[3] Les aides *de minimis* constituent une catégorie particulière d'aides publiques pour les entreprises. Les pouvoirs publics qui allouent des aides *de minimis* ont l'obligation d'informer les entreprises bénéficiaires, du caractère *de minimis* des aides attribuées. Le montant maximum d'aide *de minimis* est de 200 000 € par entreprise sur 3 exercices fiscaux dont celui en cours à la date de signature de la présente déclaration.

[4] Si votre entreprise relève de la définition « d'entreprise unique » (cf. ci-dessous), vous disposez d'un seul plafond d'aide *de minimis* de 200 000 € commun à l'ensemble des entreprises assimilées à une seule et même « entreprise unique ». Si votre entreprise relève de ce cas, il faut absolument vérifier que votre déclaration comptabilise bien l'ensemble des aides *de minimis* versées à toutes les entreprises composant l'entreprise unique. La présente déclaration prévoit donc que pour chaque aide *de minimis* perçue soit indiqué le numéro SIREN de l'entreprise qui l'a reçue au sein de l'entreprise unique.

Définition d'une « entreprise unique » : une entreprise unique se compose de toutes les entreprises qui entretiennent entre elles au moins l'un des quatre liens suivants :

- une entreprise a la majorité des droits de vote des actionnaires ou associés d'une autre entreprise, ou
- une entreprise a le droit de nommer ou de révoquer la majorité des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une autre entreprise, ou
- une entreprise a le droit d'exercer une influence dominante sur une autre entreprise en vertu d'un contrat conclu avec celle-ci ou en vertu d'une clause des statuts de celle-ci, ou
- une entreprise actionnaire ou associée d'une autre entreprise contrôle seule, en vertu d'un accord conclu avec d'autres actionnaires ou associés de cette entreprise, la majorité des droits de vote des actionnaires ou associés de celle-ci.

[5] Si vous avez reçu une aide *de minimis,* cette aide a dû vous être notifiée par courrier par l'autorité publique attributaire (Etat, collectivités locales, établissements publics…). Vous ne devez donc pas comptabiliser dans ce montant les aides qui ne sont pas allouées au titre du/des règlement/s *de minimis*.

[6] Il est rappelé aux entreprises que la liste des dispositifs nationaux d'aide aux entreprises relevant du règlement de minimis n°1407/2013 est accessible sur le site internet Europe en France et est jointe pour l'année 2016 : http://www.europe-en-france.gouv.fr/Centre-de-ressources/Aides-d-Etat/Les-aides-de-minimis

[7] Dans le cas de prêts ou garanties, indiquer l'équivalent-subvention brut (ESB) si cet ESB a été calculé et qu'il vous a été communiqué lors de l'attribution de l'aide.

ANNEXE n°5 : 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

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

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

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 (régime n°SA.40206)

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