



Appel à projets

## FABRIQUER A PARIS

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

L'appel à projets se clôture le 7 septembre 2021 à 12h00.

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

Les règles de cet appel à projet sont énoncées ci-après et sont constituées par le texte et ses 4 annexes constituant 15 pages.

Contact : [jerome.legris@paris.fr](mailto:jerome.legris@paris.fr) et [nathalie.cousincosta@paris.fr](mailto:nathalie.cousincosta@paris.fr)

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

## 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 et à la recherche, au développement économique, à la création et la fabrication locale, l'agriculture urbaine, la formation, l'économie circulaire et l'économie sociale et solidaire. Ces dispositifs visent à :

- favoriser le parcours immobilier des entreprises en offrant un immobilier adapté aux différentes phases de développement des entreprises et aux nouveaux modes de travail, mutualiser des services et des locaux de convivialité aux services des entreprises, offrir des locaux évolutifs et flexibles.
- accompagner la création d'entreprises, accueillir des filières économiques émergentes, fédérer des filières économiques dans un immobilier adapté aux nouveaux usages des entreprises.

Ces politiques de développement économique qui participent au rayonnement et à l'attractivité de Paris ont pour objectif 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, l'artisanat d'art, l'artisanat numérique, l'industrie 4.0, les activités de prototypage, et de fabrication à la demande et en petite série. En 2021, la Ville de Paris a publié un livre blanc pour le développement et le maintien d'immobilier productif avec 4 Établissements Publics Territoriaux du Grand Paris pour partager les outils et les orientations en ce sens.
- Développer et soutenir le secteur de la santé et de la recherche
- Développer les entreprises travaillant dans l'industrie du sport et du e-sport
- Accueillir la formation et l'enseignement supérieur
- Accueillir les entreprises de l'agriculture urbaine
- 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 favorisant l'insertion professionnelle et l'accès à l'emploi et permettant d'atteindre les objectifs fixés dans le cadre du Plan Climat Énergie de Paris

### 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, 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 entreprises.

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. A ce titre, les opérateurs immobiliers seront responsables du respect de la réglementation en matière d'aides d'Etat.

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, indiqués 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, loués à des entreprises dans les secteurs d'activités visés au a. ci-dessous.

Les projets devront se situer dans un secteur prioritaire défini au b. ci-dessous.

Les loyers proposés aux entreprises 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 des filières, y compris les établissements de formation, du « fabriquer à Paris » à savoir :

- artisanat et métiers d'art, métiers du design et de la création, artisanat numérique
- startups, PME-ETI qui pratiquent des activités de prototypage, de fabrication et / ou de production à Paris
- Secteur de santé, de recherche et d'innovation
- Secteur de l'alimentation durable et de l'agriculture urbaine
- Secteur de l'industrie du sport et du e-sport
- Secteur de la formation dans les filières pré-citées nécessitant des locaux adaptés, des laboratoires ou tous types de locaux spécifiques recevant du public.

---

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

Ces activités pourront notamment être développées et regroupées au sein d'un produit immobilier collectif favorisant des écosystèmes via des services supports mutualisés (mise à disposition d'espaces de travail en commun, des supports et services d'accompagnement pour favoriser le développement entrepreneurial et la création d'entreprises...).

## **b. SECTEURS PRIORITAIRES**

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

- les quartiers prioritaires de la politique de la Ville de Paris et tout particulièrement les cinq NPNRU parisiens ;
- le périmètre de l'arc de l'innovation dans Paris tel que défini en annexe n°2 ;
- les sites de protection de l'artisanat et de l'industrie prévus au plan local d'urbanisme de la Ville de Paris ;
- tout autre secteur parisien, sous réserve de justification :
  - 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 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 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 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'Etat : 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 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.

---

<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 bénéficiaires finales.

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 ;
- il notifiera chaque année aux entreprises locataires, le rabais de loyer dont elles ont bénéficié.
- le candidat s'engagera à maintenir le dispositif sur une durée minimale de 10 ans ou au-delà selon 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 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 8 millions 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 de Mme Gabelotaud, adjointe à la Maire de Paris en charge des entreprises, de l'emploi et du développement économique et d'autres adjoints à la Maire de Paris concernés si besoin, 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.

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 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, à l'attractivité et au rayonnement de Paris ; 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 entreprises 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 ;

### **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...) ;
- des loyers prévisionnels de sortie et de leur cohérence avec le projet économique.

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 projet devront répondre, avant le 7 septembre 2021 à 12h00, via l'application Paris Asso qui centralise les demandes de subvention à la Ville venant d'associations et autres organismes :

<https://parisasso.paris.fr/parisassos/jsp/site/Portal.jsp?page=accueil>

en joignant les justificatifs requis et en indiquant **FABIMMO** pour le « numéro de l'appel de projet ».

Vous trouverez un mode d'emploi ci-après : <https://www.paris.fr/pages/service-numerique-subvention-7557>

Merci également de bien vouloir notifier par mail le dépôt de votre dossier aux adresses suivantes : [Jerome.legris@paris.fr](mailto:Jerome.legris@paris.fr); [nathalie.cousincosta@paris.fr](mailto:nathalie.cousincosta@paris.fr); [maeva.rakotomanga@paris.fr](mailto:maeva.rakotomanga@paris.fr)

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 apparaître :
  - la ou les filière(s) accueillie(s) ;
  - le nombre d'entreprises pouvant être accueillies et une évaluation du nombre d'emplois pouvant être accueillis ;
  - le niveau de maturité d'entreprises accueillies et, en cas d'immobilier collectif, le type de structure (incubateur, hôtel d'entreprises...) ;
  - les services proposés (services immobiliers, services d'accompagnement...) et les modes de gestion retenus ;
  - les types contrats proposés aux entreprises ;
  - 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 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 d'Etat 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'issue 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.

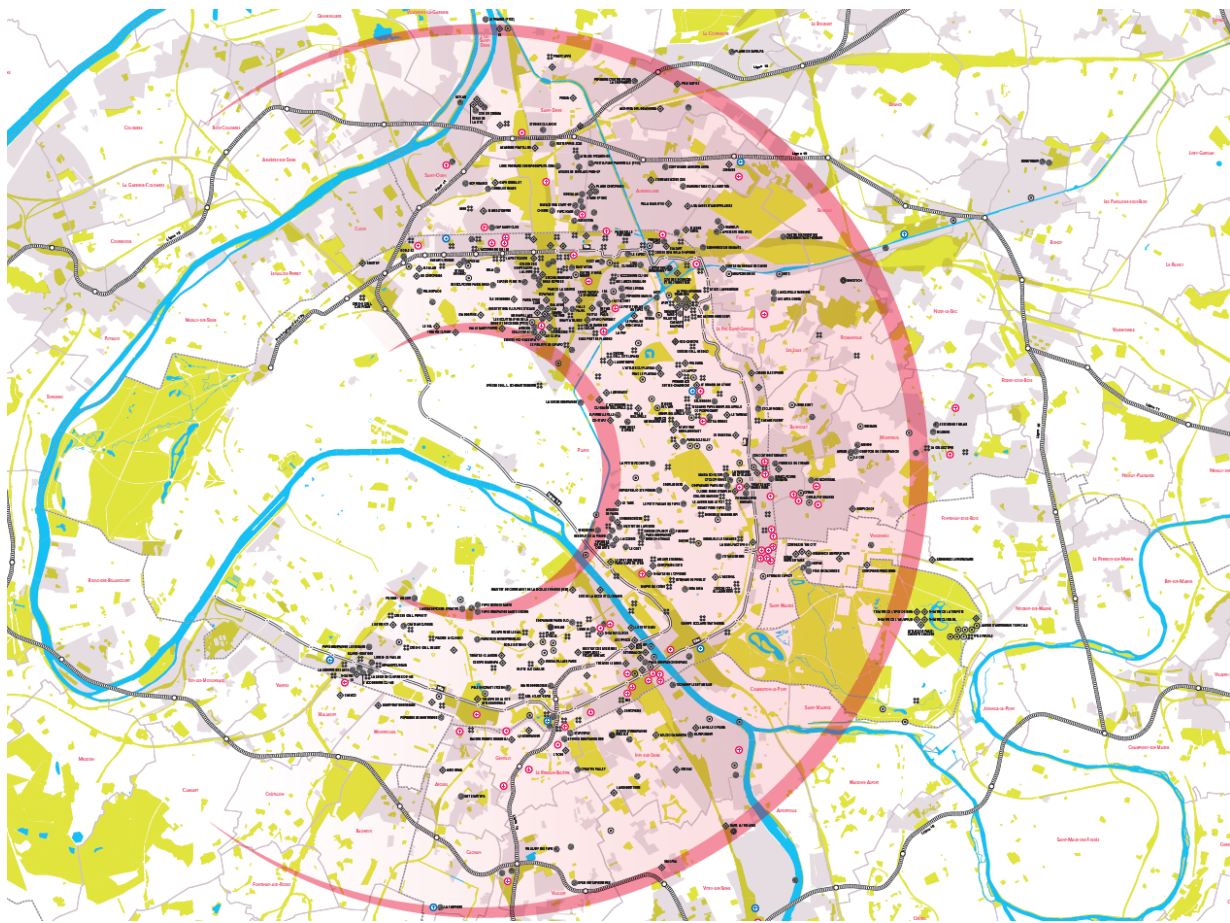
Le rabais de loyer correspond à une aide d'Etat perçue par l'entreprise.

## 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, 3 quartiers en veille active et 5 quartiers inscrits au NPNRU.



### Quartiers prioritaires politiques de la ville :

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

### Quartiers en veille active :

- Paris 20<sup>e</sup> arrondissement : HBM Ménilmontant

- Paris 10<sup>e</sup> arrondissement : Porte Saint Denis, Porte Saint Martin, Porte Saint Denis, Porte Saint Martin Extension ZUS

NPNRU : Une opération d'intérêt national : Porte de Bagnolet/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<sup>3</sup>.

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  $\alpha$  tel que :

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

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

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 entraîne une baisse de  $R_t$  qui sera notée  $R'_t$  et où  $R_t - R'_t = \Delta L_t$  où  $\Delta L_t$  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

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

avec  $\alpha' < \alpha$ .

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

---

<sup>3</sup> 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 sera à proposer par le candidat et ne pourra pas être inférieure à 10 ans. Cette durée sera portée à au moins 20 ans en cas d'une demande de subvention supérieure à 1 millions d'euros.

Le candidat retiendra pour les besoins des simulations l'hypothèse d'un démarrage du projet au 1<sup>er</sup> janvier 2022<sup>4</sup>.

### **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 Gros Entretien Réparation (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

---

<sup>4</sup>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.

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.

## **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 : 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](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 (régime n° SA.40206)*

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