

Appel à projets 2025

Des lieux de collecte, transformation, production, vente et logistique pour une économie solidaire et engagée à Paris

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

L'appel à projets sera ouvert à partir du **29 novembre 2024**.

La **première vague** de réponses est attendue avant le **27 mars 2025 (23h59)**, pour une délibération du conseil de Paris en juin ou juillet 2025.

La **deuxième vague** de réponses - sous réserve de la disponibilité de crédits après la première vague - est attendue avant le **3 juillet 2025 (23h59)**, pour une délibération du conseil de Paris en novembre 2025 au plus tôt.

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.

Le présent AAP comprend le texte et 4 annexes.

Contacts :

romain.gallet@paris.fr

dae-stes@paris.fr

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJETS

1.1 CONTEXTE

La Ville de Paris a mis en œuvre de nombreux dispositifs de soutien au développement économique, à la création, à l'artisanat d'art, au commerce de proximité, 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 visent à répondre aux besoins essentiels des Parisiennes et des Parisiens, ont pour objectifs de :

- favoriser les activités mettant en œuvre les objectifs fixés dans le Plan Climat Biodiversité, le Plan Alimentation durable, le Plan Fabriquer à Paris ou encore le Plan économie circulaire de la Ville de Paris ;
- développer l'insertion professionnelle et l'accès à l'emploi, notamment par des parcours d'insertion par l'activité économique ou de formation professionnelle pour les demandeurs d'emploi parisiens, et en particulier pour les Parisiennes et Parisiens les plus précaires ;
- favoriser le maintien et le développement de l'artisanat, de l'artisanat d'art, de l'artisanat numérique, 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 développement des industries propres et maintenir les PME-PMI créatrices d'emplois ;
- 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.

1.2 OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Le présent appel à projets vise à sélectionner des projets d'achat, rénovation et/ou construction s'inscrivant dans les objectifs précités, portés par des opérateurs immobiliers qui envisagent de louer un ou des 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 (cf. annexe 3 pour comprendre cette notion de répercussion intégrale au bénéfice des 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

Le ou les projets proposés par les candidats pourront porter indifféremment sur des acquisitions, des restructurations/réhabilitations, extensions ou constructions neuves de tout ou partie d'immeuble et leur amortissement, pour des locaux loués à des structures dans les secteurs d'activités visés au a. ci-dessous.

Un même candidat pourra présenter plusieurs opérations immobilières en proposant différents lots dans sa réponse. L'allotissement sera également autorisé pour candidater sur différents locaux au sein d'une même opération immobilière. Chacun des lots présentés pourra proposer un équilibre financier et un calendrier de réalisation propre.

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'aide¹, notamment en comparant les plans de financement avec et sans l'aide selon les modalités décrites en annexe n°3.

a. PUBLICS CIBLES

Les rabais de loyer permis par l'appel à projets viendront soutenir, in fine, les entreprises de l'économie sociale et solidaire ou associations portant des projets de création ou développement d'activités parmi les deux secteurs suivants :

- 1) Economie circulaire, en particulier, sur les cinq filières prioritaires de la politique d'économie circulaire de la Ville :
 1. Les alternatives aux plastiques à usage unique, en particulier via les dispositifs de consigne pour réemploi dans la distribution et la restauration (restauration collective, ventes à emporter, livraison à domicile, etc.) ;
 2. L'allongement de la durée de vie des équipements électriques, électroniques et numériques (réparation, réemploi, reconditionnement, économie de la fonctionnalité) ;
 3. L'allongement de la durée de vie des éléments d'ameublement et matériaux du bâtiment et des travaux publics (réparation, réemploi, surcyclage ou recyclage, économie de la fonctionnalité) ;

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

4. L'allongement de la durée de vie des textiles, chaussures et linges de maison (réparation, réemploi, surcyclage ou recyclage, économie de la fonctionnalité) ;
5. La mobilité et la logistique douce.

2) Alimentation durable, en particulier :

1. Des lieux de transformation alimentaire (laboratoire traiteur, légumerie, conserverie, brasserie, etc.) ;
2. Des restaurants, épiceries ou autres lieux de distribution d'une alimentation durable et solidaire ;
3. Des lieux permettant le développement de circuits courts alimentaires.

b. SECTEURS PRIORITAIRES

Le ou les projets doivent être prioritairement implantés sur le territoire de la Ville 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 (QPV et Veille active) 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 ;
- les futurs sites de protection de l'économie sociale et solidaire du [projet de nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique](#) ;
- 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.

Des projets implantés hors de Paris pourront être étudiés et éligibles à subvention s'ils permettent d'accueillir des acteurs de l'ESS en mesure de démontrer leurs impacts social et environnemental sur le territoire de Paris (création d'emplois pour les Parisiennes et les Parisiens, propositions de biens et de services aux bénéficiaires des Parisiennes et les Parisiens, gestion/traitement de flux de matières produites à Paris ou à destination de Paris, etc.).

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 revient de l'opération.

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. L'annexe 3 du présent règlement précise la manière dont cette obligation sera présentée dans la note financière et les modèles financiers à fournir avec la candidature.

S'il est lauréat du présent appel à projet,

- le candidat appliquera la réglementation des aides d'État, à ce titre et notamment :

- il octroiera des aides aux entreprises ou associations bénéficiaires finales dès lors que celles-ci ont une activité insusceptible de distordre la concurrence au sein de l'Union Européenne, faute de clientèle ou d'actionnaire significativement issus d'autres pays que la France ;
- à défaut, il octroiera ces aides sur la base des règlements (UE) UE n°2023/2381 et n°2023/2832 de la Commission du 13 décembre 2023 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 plafond de 300 000 euros par structure sur une période de 3 exercices fiscaux. Ce plafond est relevé à 750 000 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 ou des conventions (si plusieurs lots) entre la Ville de Paris et le candidat qui sera signée, à l'issue de la procédure avec la Ville de Paris, selon le calendrier des opérations, et au plus tôt à l'issue du conseil de Paris de juin 2025 (cf. article 6).

3. ENVELOPPE FINANCIERE

Une enveloppe financière pouvant aller jusqu'à six millions d'euros (+/-20%) est allouée à l'appel à projets. Cette enveloppe pourra être réévaluée jusqu'en 2026 (indexation aux coûts de la construction - ICC).

4. PROCESSUS DE SELECTION DES PROJETS

4.1 CALENDRIER ET DEROULE DU PROCESSUS DE SELECTION DES PROJETS

L'appel à projets sera ouvert à partir du 29 novembre 2024. La première vague de réponses se clôturera le 27 mars 2025 (inclus), pour un passage de la délibération afférente au conseil de Paris de juin ou juillet 2025. Sous réserve de la disponibilité de crédits suite à la première vague, une deuxième vague de projets pourra être reçue avant le 3 juillet 2025 (inclus), pour un passage de la délibération afférente au conseil de Paris de novembre 2025 au plus tôt.

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 ;
- pour chaque secteur détaillé à l'article 2.2.a, la DAE présente à un comité de sélection les projets reçus et propose un classement des projets selon les critères de sélection définis à l'article 4.2. Les comités de sélection seront présidés par :
 - Florentin Letissier, pour les projets relevant de l'économie circulaire ;
 - Audrey Pulvar, pour les projets relevant de l'alimentation durable ;
- le comité de sélection peut procéder à l'audition des candidats s'il le souhaite ;
- le comité de sélection établit le classement des candidats selon les critères de sélection définis à l'article 4.2, sélectionne les projets lauréats l'appel à projet puis propose au Conseil de Paris d'attribuer les éventuelles subventions afférentes.

À l'issue de ce processus et selon les calendriers de réalisations des opérations, une convention, présentant les engagements réciproques (cf. article 6), sera signée entre chaque lauréat et la Ville de Paris, pour chacun des projets ou lots retenus.

Si aucun projet candidat ne satisfait suffisamment les critères définis au 4.2 et/ou ne propose un projet compatible avec les besoins des publics cibles définis au 2.2.a, la Ville peut clôturer l'appel à projets sans désigner de lauréat.

4.2 CRITERES DE SELECTION

Les projets seront analysés selon les critères non hiérarchisés suivants :

Critère n° 1 - 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 ;
- le caractère écoresponsable du projet, intégrant notamment des objectifs de réemploi des matériaux et des équipements et d'efficacité énergétique du bâtiment ambitieux ;
- la qualité de l'intégration du bâtiment ou des locaux dans la ville.

Critère n° 2 - performance et fiabilité financières du projet, appréciés 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, des charges locatives prévisionnelles et de leur cohérence avec le projet économique solidaire.

Critère n° 3 - 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, à l'attractivité et au rayonnement de Paris ;
- le calendrier de mise en œuvre du projet et la durée du projet.

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 envoyer leur dossier de candidature sur la plateforme Paris Subventions (date de clôture de l'appel à projets spécifiée en page de garde du présent règlement). La procédure de création de compte et de dépôt de dossier sur Paris Subventions est précisée au lien suivant : <https://www.paris.fr/pages/le-service-numerique-paris-subventions-24118>. Les candidats sont priés de veiller à créer leur compte quelques jours avant les dates limites de dépôt des dossiers, la création du compte pouvant prendre quelques jours ouvrés.

Le dossier de candidature à l'appel à projets comprendra :

1. Documents techniques ayant trait au candidat :

- une lettre du candidat présentant de façon synthétique le ou les projets soumis à l'étude 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.

2. Documents techniques ayant trait au projet immobilier :

À noter : Dans le cas où un candidat aurait un projet immobilier comprenant plusieurs locaux à présenter en réponse à cet appel à projet, le candidat pourra construire sa réponse en plusieurs lots, chaque lot correspondant à un local, qui seront examinés par la DAE et les différents comités de sélection séparément. Les documents techniques ci-dessous seront dès lors détaillés pour chacun de ces lots.

- 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 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 ;

- un prévisionnel des charges locatives et du régime de TVA applicable au local, en fonction du type d'acteurs implantés (notamment, association soumise ou non à la TVA)

À noter : il sera autorisé aux candidats de présenter des projets immobiliers présentant des projets économiques hypothétiques car sans preneur identifié au stade de la candidature. Dès lors, en cas de sélection du candidat, le bailleur lauréat et la Ville de Paris pourront diffuser conjointement un appel à candidatures pour identifier un preneur et confirmer ou amender le projet économique en conséquence.

- un calendrier prévisionnel ;
- 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 les rabais de loyers consentis aux entreprises et associations par local.

3. Documents juridiques et comptables :

Le candidat veillera également à joindre à son dossier de candidature 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.

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.

6. ENGAGEMENTS RESPECTIFS

L'ensemble des engagements du candidat et de la Ville de Paris sur le ou les lots retenus dans le cadre de l'appel à projets feront l'objet d'un conventionnement spécifique par lot, signé selon le calendrier de l'opération concernée et, au plus tôt, lors du conseil de Paris de juin 2025.

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 d'ajustement de la subvention en cas d'abandon du projet avant sa mise en œuvre ou avant la fin de la durée des rabais prévus par la convention ;
- 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 ;
 - sur la cession ou modification de bail, un 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 ET QUARTIERS POPULAIRES

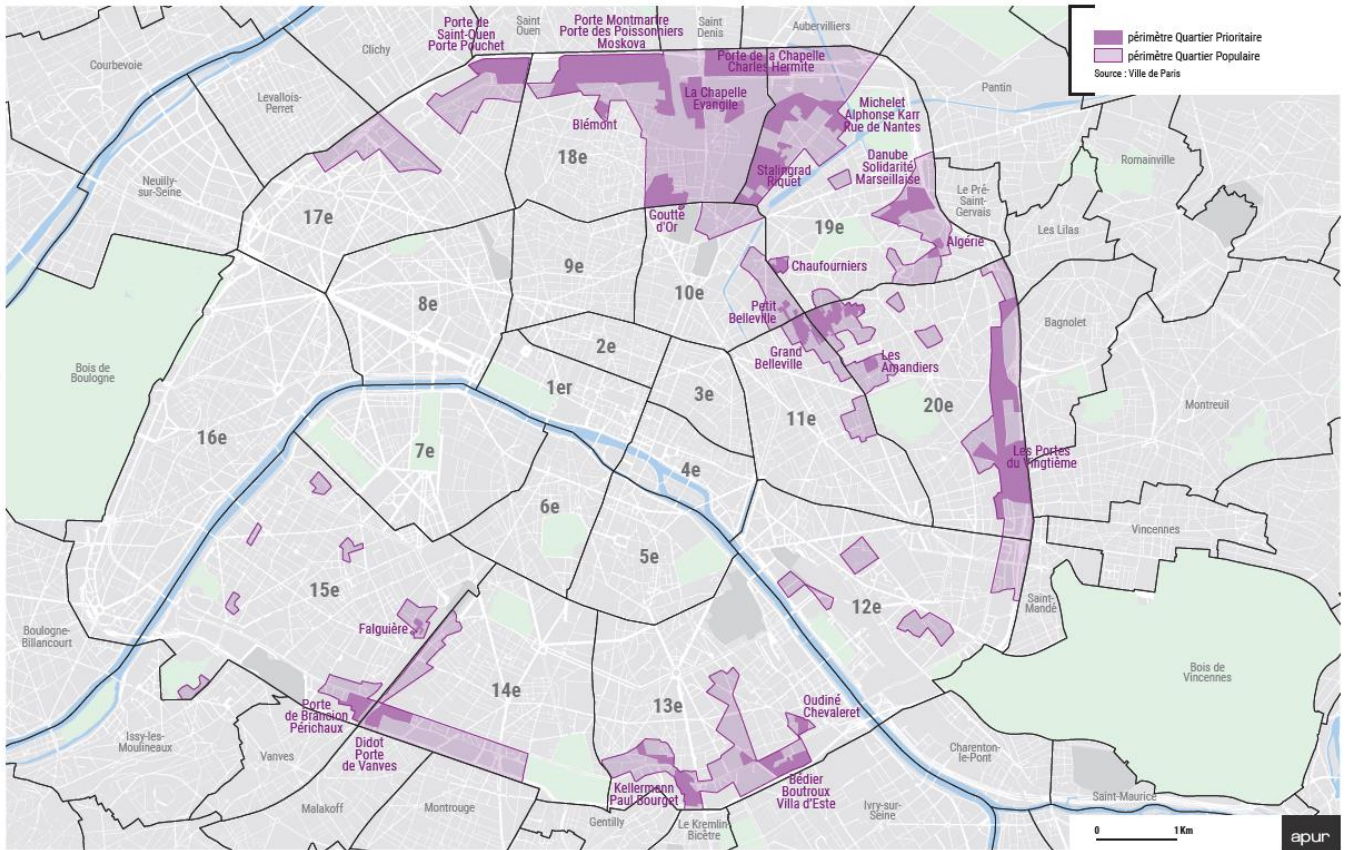
Arc de l'innovation

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.



Quartiers populaires (quartiers prioritaires politiques de la ville et quartiers en veille active) :



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 à 25 ans selon son plan de financement.

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. Charges locatives, 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. Il fournira à titre informatif un prévisionnel des charges locatives, qui sera ajusté au fur et à mesure de la concrétisation du projet d'investissement, afin de permettre aux preneurs et à la Ville de Paris de déterminer la soutenabilité du loyer chargé pour les activités cibles.

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.

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 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.**

N.B. : Pour être conforme à l'obligation de répercuter intégralement la subvention d'investissement de la Ville de Paris au projet sous forme de rabais de loyer, ce dernier indicateur

devra impérativement, dans le scénario avec subvention et avec rabais, être inférieur ou égal à la valeur de ce même indicateur dans le scénario sans subvention et sans rabais.

ANNEXE n° 4 : REFERENCES REGLEMENTAIRES

Communication de la Commission Européenne relative à l'encadrement des aides d'État à la recherche, au développement et à l'innovation : [C_2014198FR.01000101.xml \(europa.eu\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:2014198FR.01000101.xml).

Fiche relative aux aides à la RDI du Vademecum du Ministère de l'Économie et des Finances sur les aides d'État :

https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/publications/Vade-mecum-aides-Etat-2020/Fiche-7.pdf

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

Règlement UE n°2023/2381 du 13 décembre 2023 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°2023/2832 du 13 décembre 2023 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

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 (régimen° SA.40206)

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