



GRAND PARIS AMENAGEMENT

Direction du Développement Economique et des Partenariats Stratégiques

11 rue de Cambrai,

Bâtiment 033 Parc du Pont de Flandres

75945 Paris Cedex 19

**Accord-cadre de prestations intellectuelles pour
l'accompagnement à l'intensification immobilière
dans les ZAE**

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

(C.C.T.P.)

Article 1. Contexte de la commande et objectifs 3

1.1. Contexte	3
1.2. Objectifs.....	4

Article 2. Objet, forme et définition des lots de l'accord-cadre 5

2.1. Forme, montant et durée du marché	5
2.2. Les trois lots de l'accord-cadre	5

Article 3. Présentation des trois lots de l'accord cadre 6

Lot 1 : Stratégie économique permettant de mobiliser et d'amorcer des projets d'intensification du foncier privé en ZAE..... 6

Missions 1.1 : accompagner GPA dans l'élaboration d'un argumentaire pour faciliter la mobilisation des chefs d'entreprises en amont du lancement de démarches d'optimisation	6
Missions 1.2 : appréhender les besoins des entreprises.....	7
Missions 1.3 : conduire un audit « flash » de la gestion de la zone et proposer un plan d'action ciblé et crédible (préalable à d'éventuels échanges sur les sujets fonciers)	7

Lot 2 : Stratégie urbaine et architecturale d'optimisation, de densification et d'intensification de l'usage du foncier économique..... 8

Mission 2.1 Etude flash du potentiel foncier à l'échelle d'une ZAE.....	8
Mission 2.2 Etude du potentiel d'intensification bâtementaire à l'échelle d'une unité foncière ..	10

Lot 3 : Etudes des conditions de réalisation et des Impacts fiscaux des projets d'intensification du foncier privé en zae 11

Mission 3.1 : Projections fiscales.....	11
Mission 3.2 : Orientations de montage et conditions financières de réalisation	11

Article 4. Informations complémentaires 11

4.1. Compétences requises	11
4.2 Gouvernance et comitologie	12
4.3 Confidentialité	12
4.4 Devoir de conseil et d'alerte	12

Annexes..... 13

1. Tableau des typologies espaces publics à remplir	13
2. Accords-cadres existants au sein de l'établissement GPAm, pouvant servir aux missions du présent accord-cadre (liste non exhaustive)	13

Article 1. Contexte de la commande et objectifs

1.1. Contexte

En Ile-de-France, comme au niveau national, le foncier économique disponible se raréfie alors que la demande foncière des entreprises progresse, entraînant des difficultés d'implantation des activités économiques ainsi qu'un effet d'éviction dans les zones les plus tendues, ce qui peut avoir à terme un impact sur l'attractivité des territoires, la capacité à conserver ou à accueillir de nouvelles entreprises et la création d'emplois.

Le développement économique s'est principalement fait ces dernières années en extension urbaine et selon des logiques de plus en plus radioconcentriques. Ainsi, en Ile-de-France, ces 30 dernières années, 300 ha/an ont, en moyenne, été créés en seconde couronne au profit d'activités tandis que 30 ha/ an en moyenne disparaissaient en première couronne pour ces mêmes fonctions.

Les objectifs ambitieux de réduction de l'artificialisation inscrits dans la loi Climat et Résilience - une division par deux de la consommation foncière à l'horizon 2030 en France et 2040 en Ile-de-France et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050 - impliquent un changement de regard sur le foncier économique, afin de combiner sobriété foncière et développement économique.

Le potentiel de création de nouvelles ZAE en extension est strictement encadré par le SDRIF-E adopté fin 2024. Les enjeux de renouvellement des zones d'activités existantes, parfois vieillissantes, voire obsolètes se posent avec acuité et devront permettre de combiner optimisation/densification et prise en compte des enjeux environnementaux (lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, végétalisation, gestion des eaux pluviales, ...).

Une enquête réalisée fin 2023 par Grand Paris Aménagement confirme la pénurie de foncier économique et l'enjeu à changer de regard sur le « stock » que représentent les ZAE existantes et leur foncier parfois sous-utilisé : plus d'1 maire sur 2 déclare n'avoir « plus ou presque plus de disponibilité foncière à vocation économique » et deux tiers des maires pensent qu'il est possible d'optimiser le foncier économique existant (densification, diversification, etc.), mais semblent démunis quant aux outils nécessaires à la transformation de ces zones.

Enquête nationale auprès de 600 maires sur leur perception des enjeux autour des ZAE et fonciers économiques

Grand Paris Aménagement - Janvier 2024



Le groupement d'aménageurs public, Grand Paris Aménagement, son établissement fédérés l'EPA Orly Rungis Seine-Amont et ses filiales (SPLA-in), souhaite ainsi approfondir les enjeux liés à la mutation des tissus économiques monofonctionnels à faibles densités en vue d'expérimenter, au côté de collectivités volontaires, des actions ou des opérations d'intensification, de densification, voire d'optimisation de zones d'activités vieillissantes, sans ou avec une faible maîtrise foncière publique, et d'identifier les conditions (économiques, réglementaires, opérationnelles) de réussite d'un nouveau mode d'intervention dans ces secteurs spécifiques.

Cette approche passe par des modalités renouvelées de décryptage du tissu économique (approche prospective des filières, compréhension des besoins des entreprises, ...), d'analyse des capacités d'optimisation / densification des ZAE (identification de gisements sous-utilisés, libérables grâce à des réorganisations ou à des mutualisations fonctionnelles, par des évolutions des PLU, via des opérations tiroirs, ...) et par des échanges avec les propriétaires fonciers ou les entreprises occupantes (pour comprendre leurs besoins, faire converger les stratégie, leur donner à voir les potentiels de valorisation, les sensibiliser aux évolutions du cadre règlementaire,).

1.2. Objectifs

La Direction Générale Adjointe au Développement économique et Partenariats Stratégiques (DGADEP) de Grand Paris Aménagement souhaite conduire, dans un cadre partenarial avec les collectivités et les acteurs institutionnels mobilisés, des études pré-opérationnelles facilitant l'intensification des ZAE à travers des partenariats publics privés renouvelés.

L'objectif de cet accord-cadre est d'outiller la DGADEP pour la réalisation de ces études (audit et stratégie de positionnement des ZAE, analyse du foncier mobilisable, 1^{ère} approche des conditions de réalisation de projet) afin d'accompagner les collectivités et les entreprises dans leur projets d'intensification de Zones d'Activités Economiques à toutes les échelles (ZAE, sous-secteurs stratégiques, parcelles, bâtiments).

Les missions d'études et de conseil de cet accord-cadre constituent des étapes préalables, afin, d'une part, de confirmer le potentiel d'optimisation / intensification / densification des fonciers économiques, d'autre part, d'amorcer un dialogue avec les entreprises (propriétaires ou utilisatrices) et, enfin, de faciliter la prise de décision des acteurs concernés.

Les différentes missions réalisées, via l'accord-cadre, devront en outre permettre d'alimenter la réflexion de l'établissement et de ses partenaires sur les leviers de transformation du foncier économique privé.

Article 2. Objet, forme et définition des lots de l'accord-cadre

2.1. Forme, montant et durée du marché

Le présent marché est un accord-cadre multi-attributaires à bons de commande.

Trois lots constituent l'accord-cadre que nous préciserons ci-dessous.

Deux titulaires maximum seront désignés pour les lots 1 et 3 et trois titulaires maximum pour le lot 2.

Le contrat est conclu pour une durée de 2 ans, soit 24 mois à compter de sa notification. Il pourra être reconductible une fois pour la même durée.

2.2. Les trois lots de l'accord-cadre

Les réflexions sur l'optimisation foncière et l'intensification bâtiminaire en ZAE nécessitent de combiner des approches spécifiques, à ajuster selon les contextes (existence ou non d'un inventaire des ZAE, de stratégies territoriales en matière de ZAE, présence de friches, identification d'entreprises avec des besoins de redéveloppement in-situ...).

Afin de répondre au mieux à ces besoins, le présent accord-cadre s'articule en trois lots :

- Lot 1 : « Stratégie économique » (compléments au diagnostic économique permettant de mobiliser l'écosystème économique local pour amorcer des démarches d'intensification du foncier privé en ZAE)
- Lot 2 : « Stratégie d'optimisation, de densification et d'intensification de l'usage du foncier économique et du bâti en ZAE » (analyse du « stock » foncier mobilisable, étude de densification d'une parcelle, ...)
- Lot 3 : « Etudes financières et projections fiscales », approche des conditions financières de réalisation et des Impacts fiscaux des projets d'intensification du foncier privé en ZAE

Ces missions pourront accompagner d'autres études lancées par ailleurs, réalisées en interne par les équipes de GPA, dans le cadre des autres accords-cadres de l'Etablissement (liste en annexe), ou par les collectivités.

Les délais de réalisation des missions seront précisés à chaque bon de commande, après échange entre le maître d'ouvrage et prestataire, selon la complexité des sites.

Article 3. Présentation des trois lots de l'accord cadre

LOT 1 : STRATEGIE ECONOMIQUE PERMETTANT DE MOBILISER ET D'AMORCER DES PROJETS D'INTENSIFICATION DU FONCIER PRIVE EN ZAE

Ce lot vise à poser un cadre stratégique préalable à l'amorçage de projet d'intensification de foncier économique par les acteurs privés. Il regroupe plusieurs types de missions qui pourront être déployées de manière concomitante ou pas. D'une part en enrichissant les études déjà réalisées et d'autre part en identifiant les besoins des entreprises mobilisées dans une démarche d'intensification bâtementaire.

Dans le cadre de la mission, GPA fournira un premier diagnostic économique et foncier de la ZAE, une analyse des dynamiques de marché (foncier et immobilier) plus ou moins détaillée en fonction des données disponibles ainsi que toutes les études disponibles à la date de notification.

Les missions de ce lot sur le devenir des zones permettront :

1. D'enrichir la lecture des enjeux fonciers en ZAE par une approche prospective des filières et/ou l'identification de leviers pour mobiliser les entreprises
2. D'identifier les besoins des entreprises, de proposer un plan d'action adapté préalable à des échanges sur l'optimisation foncière (identifier les actions d'amélioration pouvant être menées par les entreprises, propriétaires et collectivités en fonction des besoins recensés)
3. Identifier les interlocuteurs pertinents pour faciliter le déploiement d'une démarche de sensibilisation des entreprises (occupantes ou propriétaires) aux enjeux d'optimisation foncière et immobilière de la ZAE

Chaque mission et sous mission pourra constituer une prestation ad-hoc et pourra faire l'objet d'un bon de commande indépendant

Missions 1.1 : accompagner GPA dans l'élaboration d'un argumentaire pour faciliter la mobilisation des chefs d'entreprises en amont du lancement de démarches d'optimisation

- Le prestataire identifiera 4 à 5 leviers règlementaires pouvant faciliter la mobilisation des entreprises autour des enjeux fonciers (ex : décret tertiaire, loi APER, ...) et produira des outils pédagogiques pour les présenter [mission 1.1.a]
- Le prestataire proposera pour 4 à 5 filières stratégiques (ex : logistique, transport, BTP, ...) des éléments d'analyse des trajectoires de développement pouvant nécessiter des investissements importants des entreprises et/ou une réorganisation de leurs implantations (ex : impact de la décarbonisation des flottes de véhicules sur les filières transport/logistique, ...) [mission 1.1.b]
- Le prestataire accompagnera GPA dans l'identification d'intervenants potentiels au sein des institutions partenaires (ADEME, CEREMA, Medef, CCI, ...) [mission 1.1.c]

Le **livrable** prendra la forme d'un support powerpoint à la fois pédagogique et étayé d'un point-de-vue technique et réglementaire, dont les candidats détailleront le contenu dans leur note méthodologique. Cette mission ne sera réalisée qu'une fois tout au long de l'accord-cadre.

Missions 1.2 : appréhender les besoins des entreprises

Le prestataire créera et analysera les résultats d'un questionnaire en ligne à destination des entreprises d'une zone sur leurs besoins immobiliers et fonciers, leurs attentes vis-à-vis de la gestion de la zone, leurs perspectives de développement, ... (diffusion assurée par la collectivité). Cette démarche, préalable à une démarche d'intensification immobilière ou de valorisation foncière, doit permettre d'amorcer les échanges avec les entreprises (propriétaires ou occupantes) et d'identifier des points de blocage éventuels.

Livrable : enquête en ligne (format libre), questionnaire (soumis à la validation de la collectivité concernée), rapport d'analyse des résultats de l'enquête (format libre).

3 sous-missions 1.2.a sont anticipées sur la durée de l'accord cadre

Missions 1.3 : conduire un audit « flash » de la gestion de la zone et proposer un plan d'action ciblé et crédible (préalable à d'éventuels échanges sur les sujets fonciers)

- A partir d'une visite de terrain et d'entretiens (en visio ou in-situ) avec les pouvoirs publics en charge de la zone d'activité (entretien, investissement, gouvernance, etc.), le prestataire dressera un audit synthétique des principaux enjeux de gestion de la ZAE. Il ne s'agira pas d'établir un diagnostic exhaustif de la ZAE mais de cibler les problématiques devant être levées préalablement à l'établissement d'un échange avec les entreprises (propriétaires ou occupantes) sur les enjeux fonciers. [mission 1.3.a]
- Sur la base de l'état des lieux, le prestataire établira de premières préconisations et un proposera un plan d'actions « prioritaires ». Là-encore il ne s'agira pas de lister de manière exhaustive les sujets à traiter mais de concentrer les propositions ou 5 ou 6 enjeux (de toute nature) à traiter concomitamment à la mise en place d'une stratégie d'optimisation foncière. La méthodologie proposée par les candidats devra pouvoir être déployée sur tous les types de zone et s'adapter aux différentes situations (plus ou moins complexes). [mission 1.3.b]
- Pour les situations les plus complexes ou les enjeux très spécifiques, le prestataire établira une liste d'études complémentaires nécessaires à la remédiation des points durs. [mission 1.3.c]

Livrables : rapport d'audit et rapport de préconisation intégrant, le cas échéant, des propositions de sujets à expertiser plus finement. Les formats sont libres et devront être décrits dans la proposition méthodologique des candidats. 2 réunions de restitution sont à prévoir (une avec la MOA et une avec les collectivités / acteurs mobilisés dans la gestion de la ZAE). Les candidats sont invités à préciser le format et le déroulé envisagés pour ces réunions dans sa méthodologie.

6 missions d'audit sont anticipées sur la durée de l'accord cadre

LOT 2 : STRATEGIE URBAINE ET ARCHITECTURALE D'OPTIMISATION, DE DENSIFICATION ET D'INTENSIFICATION DE L'USAGE DU FONCIER ECONOMIQUE

Mission 2.1 Etude flash du potentiel foncier à l'échelle d'une ZAE

En complément des travaux menés par Grand Paris Aménagement et/ou du titulaire du lot 1, le lot 2 vise à définir une stratégie d'optimisation du foncier et du bâti d'une ZAE. Il s'agira à la fois d'identifier, de qualifier et de quantifier le potentiel de redéveloppement et de proposer de premiers leviers d'action en direction des propriétaires fonciers.

Pour ces missions, la capacité du titulaire à proposer des méthodes d'analyse maximisant le croisement de données disponibles en open-data, le recours à IA, le travail sur photo aérienne, ... de manière à limiter les temps passés et à systématiser les analyses sera centrale.

La dimension pédagogique et facilement appropriable des livrables (par des techniciens, des élus, des acteurs économiques « non sachants » en matière de foncier économique) est un autre élément déterminant de la réussite de la mission.

La méthodologie et les livrables seront à modifier en fonction de la taille de la zone à étudier. Il est prévu à peu près 8 missions à l'échelle de la zone sur la durée du marché.

Chaque mission et sous mission pourra constituer une prestation ad-hoc qui pourra faire l'objet d'un bon de commande indépendant.

Missions 2.1.1 : Analyse « flash » du potentiel foncier et immobilier mutable/ optimisable / intensifiable

A partir d'une visite de terrain et d'une analyse de mutabilité foncière fournie par GPA (taille des parcelles, CES, domanialité / structure de la propriété, mutations récentes), le prestataire mobilisera ses données et outils pour identifier et cartographier les gisements potentiels de densification et d'intensification du foncier et du bâti de la ZAE sur la base d'une nomenclature partagée préalablement avec GPA, par exemple :

- Foncier : fonciers vacants, « délaissés » pouvant être détaché, friches, réserves foncières sous-utilisées, espaces sous-exploités pouvant faire l'objet d'un changement d'usage, parking aérien surdimensionné, espace de stockage à l'air libre, ... Dans ce cadre, les espaces de stationnement de surface privatif feront l'objet d'une analyse spécifique.
- Bâti : bâtiments vieillissants ou obsolètes ou susceptibles de faire l'objet de travaux à court / moyen terme en fonction de leur âge de construction, de leur état (de visu depuis l'espace public, pas de visites envisagées à ce stade), de leurs éventuels besoins de travaux dans le cadre du Décret tertiaire, bâtiments susceptibles d'être surélevés, ...

S'il n'est pas attendu une étude urbaine exhaustive, le prestataire intégrera à sa démarche d'analyse du potentiel d'intensification du foncier et du bâti de la ZAE une lecture des enjeux d'adaptation de la ZAE au changement climatique. A cette fin, les candidats proposeront 4 à 5 indicateurs environnementaux stratégiques à combiner avec l'approche d'optimisation foncière (ex : % de végétalisation, coefficient de biotope, ...). [mission 2.1.a]

Sur la base de la cartographie précédemment établie (et validée par GPA), le prestataire proposera une quantification du potentiel de densification / intensification foncière et immobilière sans extension de la zone à court (5 ans) moyen (10 ans) et long terme (15 ans). [mission 2.1.b]

Le cas échéant (par exemple en cas de présence de friches ou de bâtiments vacants), le prestataire identifiera des sites d'intervention prioritaire nécessitant une maîtrise foncière publique, voire présentant un potentiel de remembrement foncier pouvant donner lieu à un projet d'aménagement. [mission 2.1.c]

Livrable : atlas cartographique synthétique commenté (sous format pdf ou ppt). L'échelle des cartes est laissée à l'appréciation des candidats. Le nombre de cartes et leur méthodologie d'élaboration sont à détailler par les candidats dans leur note méthodologique. Ils devront pouvoir s'adapter à toutes les typologies de ZAE (petite / grande, complexe/simple, ...). Le livrable devra expliciter de manière simple les hypothèses utilisées pour établir la quantification (et leurs éventuelles limites).

6 missions d'analyse flash du potentiel foncier sont anticipées sur la durée de l'accord cadre

Mission 2.1.2 : Leviers d'action et préconisations pour aider à valoriser le foncier privé

Afin de sensibiliser les propriétaires de foncier privé à s'engager dans une démarche d'intensification foncière ou immobilière, le prestataire :

- proposera (et illustrera de manière pédagogique) les actions pouvant contribuer à « libérer » du foncier (mutualisation de certains flux, verticalisation du stockage, ...) ou à densifier le bâti (par adjonction de nouvelles constructions, par surélévation, ...) [mission 2.1.2.a]
- auditera le PLU en vigueur afin d'identifier d'éventuelles limites à une démarche d'optimisation / densification de la zone et de proposer des évolutions permettant d'intensifier le bâti de la ZAE [mission 2.1.2.b]

Livrables : Note illustrée d'audit des règlements du PLU en vigueur avec des propositions de modifications de règlement + rapport illustré, adapté à la ZAE, sur les leviers et outils à mettre en œuvre (pdf + synthèse ppt)

6 missions d'analyse des leviers d'intensification du foncier privé sont anticipées sur la durée de l'accord cadre

Mission 2.1.3 : Scénarios de redéveloppement de friches

En cas d'identification d'ensemble fonciers mutables susceptibles de constituer une opération d'aménagement, le prestataire proposera deux scénarios de redéveloppement contrastés sous la forme d'un plan masse sommaire (plan masse, échelle libre), complété de 4 à 5 schémas explicatifs (accès, gabarits des bâtiments, organisation des flux, ...).

Il n'est pas attendu d'étude de conception, mais d'un premier travail de scénario permettant de donner à voir une première approche de capacité de redéveloppement des friches.

Les typologies de programmes envisagées seront illustrées par un cahier de références adaptées (et contribuant à une intensification des usages).

En complément, un tableau de synthèse des surfaces (bâties, extérieures à aménager, ...) sera fourni à GPA (afin de permettre à la MOA d'établir une première estimation des coûts d'aménagement des espaces extérieurs au ratio).

L'élaboration des 2 scénarios fera l'objet d'un échange préalable avec la maîtrise d'ouvrage.

Livrables : Carnet de plans (échelle libre à préciser par les candidats dans leur offre ; au format pdf + synthèse ppt) commenté et illustré d'images de référence, complété par un tableau de surface (format excel)

6 missions de scénarisation de développement de friches sont anticipées sur la durée de l'accord cadre

Mission 2.2 Etude du potentiel d'intensification bâtementaire à l'échelle d'une unité foncière

Cette mission constitue le cœur de l'accord-cadre et de la démarche d'intensification du foncier privé. Cette démarche exploratoire d'étude sommaire du potentiel d'optimisation / densification de bâti ou de foncier privé vise à accompagner des entreprises (occupantes ou propriétaires) volontaires dans l'émergence de projets d'intensification : des entreprises « à l'étroit » ayant des besoins de développement de leur activité in-situ, des propriétaires intéressés par détacher une partie de leur terrain pour le valoriser, des propriétaires souhaitant apprécier le potentiel de construction supplémentaire de leur terrain,

Les missions du lot 1, du lot 2.2 ou du lot 3 permettront de préparer ou de poursuivre ces échanges.

- Une visite du site combinée à un entretien avec le représentant de l'entreprise sera organisée par la collectivité. Elle permettra au titulaire de bien comprendre les besoins de l'entreprise et les enjeux spécifiques de son activité, de ses bâtiments et de sa parcelle.
Un schéma de synthèse des attentes sera établi et il sera complété par un schéma des contraintes règlementaires en vigueur. [mission 2.2.a]
- Sur cette base, une première analyse sommaire du potentiel d'optimisation / densification du foncier ou du bâti sera établie (niveau pré-esquisse), mettant en avant de manière très lisible les capacités de construction nouvelle et les conditions de leur mise en œuvre (ex : démolition partielle d'un bâtiment, modification d'une règle du PLU, ...). [mission 2.2.b]
1 à 2 scénarios d'optimisation du terrain seront établis avec tableau de surfaces (démolies, restructurées, construites, espaces libres réaménagées) et analyses (impact sur le stationnement et la fonctionnalité de l'entreprise, éventuelles difficultés opérationnelles), prévoir un aller-retour après restitution à l'entreprise.
Un échange avec l'entreprise et la MOA (en visio) permettra d'ajuster la proposition.
- Une fois le programme stabilisé, une estimation sommaire au ratio du coût des travaux sera établie : Estimation au ratio des postes de dépenses pour réaliser le projet immobilier (coûts travaux + coût global). En l'absence d'éléments techniques (sondages, ...) une hypothèse « standard » sera retenue. [mission 2.2.c]

Livrables :

- Compte-rendu de la visite de site, illustré par un reportage photographique et des schémas de synthèses
- Scénarios d'optimisation sous la forme d'une pré-esquisse : a minima un plan masse échelle 1:500, 1 plan par niveau et coupes échelle 1:200 et 1 vue axonométrique. Les candidats sont libres de proposer des modalités de représentation graphique alternatives / complémentaires (échelle, plan, schémas, 3D, ...), le seul impératif de la maîtrise d'ouvrage est que les rendus soient facilement appropriables, pédagogiques et facilitent la prise de décision du propriétaire (d'engager ou non des études plus approfondies en vue d'un projet). Une approche graphique sensible et différenciante de type esquisse simple sera appréciée. Si les échelles de représentation pourront être précisées par le titulaire, elles devront rester de l'ordre du schéma.
- Note de chiffrage présentant de manière synthétique les hypothèses prises en compte et les surfaces considérées
- A l'issue de la mission un document de synthèse des surfaces (m² sdg démolies / construites : m² de foncier intensifié) sera établi, de manière à permettre à GPA de formaliser un bilan des échanges avec les propriétaires par ZAE

35 missions d'accompagnement de propriétaires privés sont anticipées sur la durée de l'accord cadre.

LOT 3 : ETUDES DES CONDITIONS DE REALISATION ET DES IMPACTS FISCAUX DES PROJETS D'INTENSIFICATION DU FONCIER PRIVE EN ZAE

Ce lot vise d'une part à permettre à la collectivité d'évaluer l'impact fiscal des démarches d'intensification d'une ZAE afin d'anticiper les recettes potentielles (pouvant être mises en regard des investissements nécessaires au plan d'action proposé dans le cadre des missions du lot 1).

D'autre part, il doit permettre d'éclairer le propriétaire et/ou l'occupant du site sur les différents montages envisageables (sur la base des études réalisées dans le cadre de la mission 2.2) ainsi que sur sa capacité à financer un projet, afin de faciliter sa prise de décision. Les éléments produits dans ce cadre devront également pouvoir servir de support à un premier échange avec des financeurs potentiels (ex : Banque des Territoires, BPI, ...).

Mission 3.1 : Projections fiscales

Le titulaire établira une projection des recettes fiscales liées à une démarche d'intensification d'une ZAE ou au développement de projet(s) immobiliers sur des fonciers clés (sur la base des données fiscales transmises par la collectivité et d'un scénario de développement de m²/programme fourni par GPA).

Livrable : rapport synthétique (format ppt commenté) présentant les hypothèses retenues

3 missions de ce type sont anticipées sur la durée de l'accord cadre.

Mission 3.2 : Orientations de montage et conditions financières de réalisation

Sur la base de la pré-esquisse dans le cadre du lot 2, le titulaire accompagnera l'entreprise volontaire dans la compréhension des montages possibles (MOA directe, « sale and lease back », etc.) et dans une première approche de sa capacité financière à réaliser le projet immobilier.

L'approche financière sera réalisée sur la base d'un échange avec le représentant de l'entreprise (il n'est pas attendu d'analyse comptable), croisée avec une première estimation de la valeur du produit immobilier développé.

Livrable : rapport synthétique (format ppt commenté) présentant les hypothèses retenues. Ce document devra être particulièrement pédagogique

17 missions de ce type sont anticipées sur la durée de l'accord cadre (hypothèse d'un accompagnement de 50% des entreprises engagées dans une approche d'étude capacitaire – lot 2.2).

Article 4. Informations complémentaires

4.1. Compétences requises

Pour le lot 1 :

- Expert en développement économique

Pour le lot 2 :

- Architecte/urbaniste
- Economiste de la construction

Pour le lot 3 :

- Fiscaliste
- Expert immobilier / Comptable ou analyste expert en financement des projets entreprises

4.2 Gouvernance et comitologie

Comme décrit précédemment, l'ensemble des réunions seront comprises dans le prix unitaire des missions.

A minima seront orchestrées, par mission, une réunion de lancement, une réunion technique ainsi qu'une réunion de restitution.

Le choix de tenir la réunion en présentiel ou en distanciel sera fait par la maîtrise d'ouvrage en fonction des besoins. A noter, une visite de site est obligatoire à la bonne réalisation de la mission 2.2 du lot 2.

Dans le cas de réunions de présentation aux partenaires du projet, les supports seront à transmettre à la maîtrise d'ouvrage à minima 5 jours ouvrés avant celle-ci.

4.3 Confidentialité

Le titulaire s'engage à tenir pour confidentiels tous documents ou informations recueillis au cours de sa mission. Le titulaire se reconnaît tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance au cours de l'exécution du présent contrat. Le titulaire s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers sans l'accord préalable de la maîtrise d'ouvrage.

4.4 Devoir de conseil et d'alerte

Le titulaire est tenu d'informer et conseiller la maîtrise d'ouvrage sur tout élément susceptible d'affecter les conditions d'exécution du contrat.

Le titulaire, en sa qualité de professionnel du domaine objet du contrat, s'engage à communiquer à l'acheteur dans les meilleurs délais, les alertes et mises en garde, notamment en cas de retard, de difficultés majeures ou de tout événement susceptible d'impacter le projet.

Annexes

1. Tableau des typologies espaces publics à remplir
2. Accords-cadres existants au sein de l'établissement GPAm, pouvant servir aux missions du présent accord-cadre (liste non exhaustive)
 - **AC relevés géomètre**
 - **AC Montages opérationnels et financiers**
 - **AC faisabilité**
 - **AC AMO immobilière et de construction,**
 - Conseil « flash » en amont d'une opération immobilière (2 jours)
 - Conseil et étude préalable à une opération immobilière ou de construction (5j)
 - **AC de missions foncières :**
 - Analyse et définition de la valorisation d'actifs économiques (avis de valeur)
 - Analyse et évaluation des évictions commerciales
 - Assistance à la négociation foncière en vue d'une acquisition
 - **AC AMO Technique** (phase opérationnelle)
 - **AC Avocats** : conseils juridiques
 - **AC OPCU-OPCIC-OPC VRD-OPC BAT-DGIC** (phase opérationnelle)