

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION REGIONALE OCCITANIE

Affaire suivie par :
Jean-Marc BOU
jean-marc.bou@caissedesdepots.fr

Madame Stéphanie Guiraud Chaumell
Présidente
Communauté d'Agglomération de
l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry

Toulouse, le 26 octobre 2020

Objet : Etude d'opportunité et faisabilité d'une foncière territoriale de revitalisation

Madame la Présidente,

La Banque des Territoires est un des partenaires de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois au titre du Programme Action Cœur de Ville.

J'ai aujourd'hui l'honneur et le plaisir de vous confirmer que la Banque des Territoires a décidé d'accompagner la réalisation de l'étude d'opportunité et faisabilité d'une foncière territoriale de revitalisation pour un montant total de 20.000,00€, ce qui représente l'équivalent de 50% du plan de financement de cette étude.

Pour formaliser cet engagement, vous trouverez ci-joint le projet de convention, accompagné de ses annexes, en deux exemplaires.

Je vous remercie de bien vouloir m'en retourner un exemplaire original paraphé et signé par vos soins.

À travers ce financement, la Banque des Territoires souhaite faciliter la faisabilité et la mise en œuvre des projets qui contribueront directement à renforcer l'attractivité du cœur de l'agglomération albigeoise et son développement économique.

En fonction des conclusions de l'étude et de la viabilité économique de la foncière à créer, cet accompagnement amont pourra se traduire par la suite par la mobilisation des solutions de financement de la Banque des Territoires.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

Caroline CARTALLIER
Directrice Régionale adjointel



Pièce(s) jointe(s) : 2

Caisse des dépôts et consignations
97 rue Riquet 31073 TOULOUSE - Tél. : 05.62.73.61.30
banquedesterritoires.fr  @BanqueDesTerr

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le 21/12/2020



ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_207-DE



CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Paris, le 20 octobre 2020

ANNEXE FINANCIERE

N° Commande Lagon : A.90170 - C.96894

Raison Sociale : COMMUNAUTE D'AGGLO DE L'ALBIGEOIS C2A

N° SIRET : 24810073700019

Tout démarrage de prestations donne lieu, préalablement, à la création systématique d'un numéro de commande, qui est reporté sur l'entête de cette annexe. La réception de vos factures et appels de fonds originaux est centralisée sur une plate-forme fournisseurs dédiée, qui procède à leur enregistrement et à leur rapprochement avec le numéro de commande correspondant. Cette opération déclenche le traitement automatisé de leur paiement, hormis en cas d'anomalies (nature de prestations, prix...).

2 formats de factures sont acceptés par la Caisse des Dépôts :

Factures papier : les factures originales, accompagnées d'un RIB, sont transmises exclusivement à l'adresse de facturation indiquée ci-dessous, à l'exclusion de toute autre adresse :

Caisse des Dépôts
Caisse générale - Direction de l'exécution des opérations financières
Plateforme d'exécution des dépenses DEOFF2
56, rue de Lille
75007 Paris 07 SP

Facture électronique : le Titulaire (ou ses sous-traitants) peut transmettre ses factures et le RIB associé au format PDF à l'adresse suivante : factureelectronique@caissedesdepots.fr. Conformément à l'ordonnance 2014-697 du 26/06/2014, l'obligation de transmission par facturation électronique est mise en œuvre progressivement à compter du 01/01/2017. Le Titulaire veille à respecter cette obligation à compter de la date qui lui est applicable selon les dispositions de cette ordonnance.

Toute facture papier ou électronique ne comportant pas de numéro de commande sera retournée au Titulaire, sans règlement associé.

Annexe à signer par les signataires du contrat :

NOM :

Signature :

Caroline Cartallier

NOM : Directrice régionale adjointe
en charge du développement
Signature

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le 21/12/2020



ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_207-DE



**BANQUE des
TERRITOIRES**



CONVENTION DE CO-FINANCEMENT D'UNE MISSION D'INGENIERIE AU TITRE DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Etude d'opportunité et faisabilité d'une foncière territoriale de revitalisation

**Caisse des Dépôts et Consignations
Communauté d'agglomération de l'Albigeois
A.90170 - C.96894**

Entre :

La **Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Mme Caroline CARTALLIER en sa qualité de Directrice régionale adjointe, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 8 septembre 2020.

ci-après indifféremment dénommée la « CDC » ou la « Caisse des Dépôts » d'une part,

et :

la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ayant son siège à Parc François Mitterrand 81160 Saint-Juéry, représenté par Mme Stéphanie GUIRAUD CHAUMEIL en sa qualité de Présidente, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée « le Bénéficiaire »

ci-après désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

L'Etat a lancé un programme « Action Cœur de ville ». Ce programme s'adresse en priorité à des villes moyennes hors du périmètre des métropoles. A ce titre 222 villes ont été intégrées à ce programme.

La ville de Albi, en lien avec la communauté agglomération de l'Albigeois, a candidaté sur ce programme et a été retenue.

CC

Le dispositif Action Cœur de ville mobilise de nombreux partenaires financiers pour permettre aux collectivités de mettre en œuvre leur projet de territoire de redynamisation des centres-villes sur les différentes thématiques :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 : Développer et favoriser l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Le projet doit également intégrer des thématiques transversales que sont : la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique, l'animation du centre-ville et la valeur patrimoniale de la ville.

La CDC et l'Etat ont décidé de conclure une convention globale et pluriannuelle pour la période 2018-2022 précisant les conditions et les engagements de mise en œuvre au titre du dispositif Actions Cœur de Ville.

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales. En son sein, partenaire privilégié des collectivités territoriales, la Banque des Territoires accompagne la réalisation de leurs projets de développement.

A ce titre, elle souhaite renforcer son appui aux acteurs du territoire, mieux répondre à leurs besoins.

Via la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts intervient en qualité de prêteur et d'investisseur avisé et de long terme dans les domaines d'utilité collective insuffisamment pris en compte par le secteur privé afin de générer des effets d'entraînement et de favoriser la constitution de partenariats publics-privés.

Fort de ces informations, la CDC et la Communauté d'agglomération de l'Albigeois ont souhaité nouer un partenariat dans le cadre du dispositif territorial Action cœur de ville repris à travers cette convention.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention et ses annexes (ci-après la « **Convention** »), a pour objet de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre la CDC et le Bénéficiaire pour le cofinancement d'une mission d'étude de création d'une foncière territoriale de revitalisation au titre du dispositif actions cœur de ville, ci-après dénommée « étude de création d'une foncière territoriale de revitalisation ».

Article 2 : Modalités de réalisation

2.1 : Collaboration entre les Parties

CC

Le Bénéficiaire est le maître d'ouvrage et le seul responsable de la réalisation du projet. Il prend à sa charge la relation avec le prestataire (ci-après, le « **Prestataire** ») et en informe la CDC dans le cadre d'un comité de suivi du projet visé à l'article 2.2.1 (ci-après le « **Comité de Suivi** »).

Dans la mesure où la réalisation de cette étude de création d'une foncière territoriale de revitalisation est confiée au Prestataire, celui-ci sera sélectionné par le Bénéficiaire dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la commande publique.

A l'issue du processus de sélection, le Bénéficiaire informera la CDC de l'identité du Prestataire retenu.

Le Bénéficiaire s'engage à conclure toute convention utile pour la réalisation de la étude de création d'une foncière territoriale de revitalisation et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés, aux fins de leur cession, telle que prévue à l'article 6 [Communication et Propriété intellectuelle] ci-après.

A ce titre, le Bénéficiaire prend à sa charge le versement de la rémunération du Prestataire.

2.1.1 : Comité de Suivi

Les Parties conviennent de réunir un Comité de Suivi dont le rôle est de s'assurer notamment de l'état d'avancement de l'étude de création d'une foncière territoriale de revitalisation .

Le Comité de Suivi, présidé par le représentant légal du Bénéficiaire, sera composé de représentants, du Bénéficiaire et de un représentant de la CDC.

L'organisation et le secrétariat du Comité de Suivi sont réalisés par le Bénéficiaire.

Le Comité de Suivi se réunira selon les besoins et l'avancement de l'étude de création d'une foncière territoriale de revitalisation de manière régulière et :

- à minima une fois pendant la phase d'initialisation et une fois pendant la phase de déploiement.
- à la restitution finale..

2.1.2 : Suivi de la mission

La CDC sera associée à la réalisation de la Mission selon les modalités suivantes :

- le Bénéficiaire tient régulièrement informée la CDC de l'avancée de la Mission, tels que visés à l'article 2.2 ci-après,
- la CDC sera conviée à l'ensemble des réunions du Comité de Suivi aux fins de transmission des remarques et préparation de la validation, par le Bénéficiaire, des travaux intermédiaires et finaux.

En outre, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation de la Mission puissent donner lieu à une évaluation par la CDC ou par tout organisme mandaté par elle.

2.2 : Résultats de la Mission et calendrier de réalisation

Les résultats attendus et le calendrier de la Mission sont précisés à l'annexe 1.

La durée de la mission sera de 8 (**mois**) à partir de janvier 2021.

CC

Article 3 : Responsabilité et assurances

3.1 : Responsabilité

L'ensemble des actions menées dans le cadre de cette mission est initiée, coordonnée et mis en œuvre par le Bénéficiaire qui en assume l'entière responsabilité. De plus, les publications et bilans issus cette mission (notamment publication sur Internet et publication papier) seront effectués sous la responsabilité éditoriale du Bénéficiaire.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la Caisse des Dépôts ne saurait assumer ou encourir aucune responsabilité dans le cadre de l'utilisation, par le Bénéficiaire, de son soutien dans le cadre de cette mission, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à l'activité du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire déclare respecter les dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend ainsi qu'en matière de protection des données à caractère personnel notamment les nouvelles obligations fixées par le Règlement européen (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Il agit en qualité de responsable de traitement dans le cadre du programme d'actions 2018 et il garantit à ce titre qu'il informera les personnes concernées (i) de leurs droits d'accéder à leurs données ou de s'opposer au traitement de leurs données dans les conditions prévues par la réglementation et (ii) des conditions d'exercice des droits des personnes.
Les Parties conviennent que le Prestataire est entièrement responsable de l'exécution de cette mission et de l'ensemble des travaux y afférent.

En conséquence, le Bénéficiaire ne pourra rechercher la responsabilité de la CDC en cas de mauvaise exécution de cette mission.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter, le cas échéant, les règles légales et réglementaires applicables à la commande publique.

3.2 Assurances

Le Bénéficiaire s'assure que le Prestataire bénéficie d'une assurance responsabilité civile générale couvrant de manière générale son activité pendant toute la durée de la mission. Le Bénéficiaire s'engage à ce que la Prestataire maintienne cette assurance et à justifier du paiement des primes afférentes à la Caisse des Dépôts à première demande.

Article 4 : Modalités financières

Le coût total de réalisation de la mission menée par le Bénéficiaire s'élève à 40.000,00 € (quarante mille euros) TTC.

CC

4.1 : Montant de la subvention de la Caisse des Dépôts

Au titre de la présente Convention, la CDC versera une subvention d'un montant maximum total de 20.000,00 € (vingt mille euros) représentant 50% du cout total de l'étude.

4.2 : Modalités de versement

La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- 50 % TTC à l'issue de la réunion de lancement de l'étude,
- 50 % TTC à l'issue de la réunion de resitution finale de l'étude.

Ce montant couvre l'intégralité de la subvention versée par la Caisse des Dépôts au titre de la présente Convention.

Ce montant est ferme et représente 50 % du coût total TTC de la Mission d'assistance, dont le budget total prévisionnel figure en annexe 1 de la présente Convention. Dans l'hypothèse où le cout d'étude serait inférieur au cout prévisionnel indiqué à l'article 4, la participation de la Caisse des Dépôts sera réduite à due concurrence.

En cas de dépassement, il est expressément entendu entre les Parties que le solde du budget total prévisionnel de l'Etude est pris en charge par le Bénéficiaire ou par les autres partenaires éventuels du Bénéficiaire.

La Caisse des Dépôts versera au Bénéficiaire le montant de la subvention, après réception des appels de fonds, accompagnés d'un RIB du compte ouvert au nom du Bénéficiaire, envoyés par le représentant habilité du Bénéficiaire, et mentionnant en référence le numéro Lagon de la Convention, aux coordonnées suivantes :

Caisse des Dépôts
Direction de l'exécution des opérations financières, Caissier général DEOFF2
Plateforme d'exécution des dépenses
56, rue de Lille
75356 Paris 07 SP
"mailto:factureelectronique@caissedesdepots.fr"
factureelectronique@caissedesdepots.fr

Le règlement de la subvention sera effectué, par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire dont les coordonnées bancaires devront avoir été préalablement transmises à la Caisse des Dépôts.

4.3 : Utilisation de la subvention

La subvention versée par la CDC, telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de la Mission, à l'exclusion de toute autre affectation.

En cas de non-respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la CDC sur simple demande de cette dernière.

CC

Article 5 : Confidentialité

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents concernant le groupe Caisse des Dépôts, de quelle que nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports, qui lui auront été communiqués ou dont il aura eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve des informations et documents transmis par la Caisse des Dépôts aux fins expresses de leur divulgation dans le cadre de l'Etude.

L'ensemble de ces informations et documents est, sauf indication contraire, réputé confidentiel.

Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect par ses préposés et sous-traitants éventuels, de cet engagement de confidentialité.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations et documents qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations et documents que la loi ou la réglementation obligent à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Convention et pour une durée de deux (2) années à compter de la fin de la Convention, quelle que soit sa cause de terminaison.

Article 6 – Communication - Propriété intellectuelle

Communication par le bénéficiaire

Toute action de communication, écrite ou orale, menée par le Bénéficiaire et impliquant la Caisse des Dépôts fera l'objet d'un accord de principe par la Caisse des Dépôts. La demande sera soumise à la Caisse des Dépôts dans un délai de 15 jours ouvrés. La Caisse des Dépôts s'engage à répondre dans un délai de 3 jours ouvrés.

En cas d'accord de la Caisse des Dépôts, le Bénéficiaire s'engage à apposer ou à faire apposer en couleur, le logotype « Banque des Territoires » en version identitaire selon les modalités visées ci-après, et à faire mention du soutien de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts à la Communauté d'agglomération de l'Albigeois et lors de toutes les interventions ou présentations orales dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisées dans le cadre de la Convention, pendant toute la durée de la convention.

Le format, le contenu et l'emplacement de ces éléments seront déterminés d'un commun accord entre les Parties, en tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions des éventuels autres partenaires du Bénéficiaire. De manière générale, le Bénéficiaire s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de la Caisse des Dépôts.

A ce titre, le Bénéficiaire s'oblige à soumettre, dans un délai minimal de quinze (15) jours ouvrés avant sa divulgation au public, à l'autorisation préalable et écrite de la Caisse des Dépôts, le contenu de toute publication ou communication écrite ou orale relative à sa prestation.

La Caisse des Dépôts pourra, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elle estimera de nature à porter atteinte à son image ou à sa renommée.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts par le Bénéficiaire non prévue par le présent article, est interdite.

Aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations susvisées, la Caisse des Dépôts autorise le Bénéficiaire dans le cadre de xxxxx, à utiliser la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 4.524.153 (version identitaire du logotype Banque des Territoires) et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires & logo » n° 18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative "Groupe Caisse des Dépôts" et logo N°19/4.519.996.

A l'extinction des obligations susvisées, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, sauf accord exprès contraire écrit.

Communication par la Caisse des Dépôts

Toute action de communication, écrite ou orale, impliquant le Bénéficiaire fera l'objet d'un accord de principe par le Bénéficiaire. La demande sera soumise au Bénéficiaire dans un délai de 2 jours ouvrés. Le Bénéficiaire s'engage à répondre dans un délai de 2 jours ouvrés.

De manière générale, la Caisse des Dépôts s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion, à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée du Bénéficiaire.

Dans ce cadre, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à utiliser la marque Nom de la marque /Logo n° xx du bénéficiaire telle/tels que reproduite(s) en annexe et désignée la « Marque Bénéficiaire ».

Propriété intellectuelle

Dans le cadre de la Convention, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à reproduire, représenter, adapter et diffuser les Livrables sur tous supports et par tous moyens, à titre non exclusif et gratuit, à des fins de communication interne pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle afférents à ces Livrables et pour une exploitation à titre gratuit.

En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit la Caisse des Dépôts contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle. Le Bénéficiaire s'engage notamment à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions engagés contre la Caisse des Dépôts au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

CC

Liens hypertextes

Dans le cadre de la présente Convention, la Caisse des Dépôts autorise expressément le Bénéficiaire à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse Internet www.xxx:site de la caisse des dépôts.

A ce titre, la Caisse des Dépôts garantit le Bénéficiaire contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur les sites Internet www:sites de la caisse des dépôts, et notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet. Réciproquement, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse www:site du bénéficiaire.

A ce titre, le Bénéficiaire garantit la Caisse des Dépôts contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur son site Internet www:site du bénéficiaire, notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

Article 7 : Durée de la Convention

La Convention prend effet à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera au plus tard le 31 décembre 2022, sous réserve des articles 5 [confidentialité] et 6 [Communication et propriété intellectuelle] et 8.3 [Restitution], dont les stipulations resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations respectives en cause.

Article 8 : Résiliation

8.1 : Résiliation pour faute

En cas de mauvaise exécution ou d'inexécution par une des Parties de ses obligations contractuelles, la Convention sera résiliée de plein droit par l'autre Partie, après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse après un délai de trente (30) jours calendaires à compter de son envoi, nonobstant tous dommages et intérêts auxquels elle pourrait prétendre du fait des manquements susvisés.

8.2 : Résiliation pour force majeure ou empêchement

Si le Bénéficiaire se trouve empêché, par un événement de force majeure, de faire réaliser la mission définie à l'article 1 de la présente Convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, sans indemnité, trente (30) jours calendaires après notification à la CDC, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

Aucune des Parties ne sera responsable du manquement ou du non-respect de ses obligations dues à la force majeure. Sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuit, ceux habituellement retenus par la jurisprudence des cours et tribunaux français et communautaires.

De même, la Convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution du Bénéficiaire.

8.3 : Conséquences de la résiliation

En cas de résiliation de la Convention, le Bénéficiaire est tenu de restituer à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours de la date d'effet de la résiliation, les sommes déjà versées, dont le

Fait en deux exemplaires,

A Toulouse,
le 26 octobre 2020

Pour le Bénéficiaire

Stéphanie GUIRAUD CHAUMEIL

Pour la Caisse des dépôts et consignations


Caroline CARTALLIER

Liste des annexes :

Annexe 1 : Budget Prévisionnel

Annexe 2 : Logotype de la Banque des territoires groupe Caisse des Dépôts

Annexe 3 : Cahier des charges de la mission

Bénéficiaire ne pourrait pas justifier de l'utilisation. La ou les sommes qui n'auraient pas encore été versées ne seront plus dues au Bénéficiaire.

8.4 : Restitution

Les sommes versées par la CDC conformément à l'article 4 ci-dessus, et pour lesquelles le Bénéficiaire ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la CDC, et ce, sur simple demande de cette dernière.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre à la CDC, dans les trente (30) jours calendaires suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et que le Bénéficiaire détiendrait au titre de la Convention.

Article 9 : Dispositions générales

9.1 : Élection de domicile – Droit applicable - Litiges

Les Parties élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes. La Convention est soumise au droit français. Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

9.2 : Intégralité de la Convention

Les Parties reconnaissent que la Convention ainsi que ses annexes constituent l'intégralité de l'accord conclu entre elles et se substituent à tout accord antérieur, écrit ou verbal.

9.3 : Modification de la Convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

9.4 : Cession des droits et obligations

La Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer sous quelle que forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de la Caisse des Dépôts.

La Caisse des Dépôts pourra quant à elle librement transférer les droits et obligations visés par la Convention.

9.5 : Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

9.6 : Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

CC

Annexe 1

Budget prévisionnel

	Montants	%
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	20.000,00€	50%
Caisse des Dépôts	20.000,00€	50%
Total	40.000,00€	

CC

Annexe 2

Logotype de la Banque des territoires groupe Caisse des Dépôts

- Le logo identitaire est le bloc-marque



Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.
Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.
Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

- Il existe un autre format : le logo carré



Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).
Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.
Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

CC

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le 21/12/2020

SLO

ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_207-DE

Annexe 3

Cahier des Charges de la Mission

Envoyé en préfecture le 18/12/2020

Reçu en préfecture le 18/12/2020

Affiché le 21/12/2020



ID : 081-248100737-20201215-DEL2020_207-DE



Communauté d'agglomération de l'Albigeois

**APPUI A LA CREATION
D'UNE FONCIERE TERRITORIALE**

CAHIER DES CHARGES

Date de publication : 31 août 2020

Date limite de réception des offres : 31 octobre 2020 à 18 heures

Responsable de la commande :

Laurent TANTOT
Directeur développement économique – innovation
Laurent.tantot@grand-albigeois.fr - 05 63 76 08 54

Contexte de la mission

Présentation de territoire

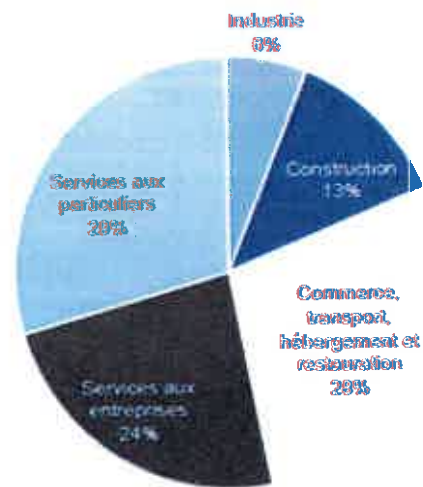
Notre territoire regroupe une population de 85 000 habitants et constitue un bassin 140 000 emplois.

L'Albigeois est un territoire d'équilibre situé :

- entre une métropole toulousaine dynamique mais dont les études montrent qu'elle rayonne très peu sur les territoires adjacents
- et des territoires ruraux.

Le tissu économique de l'Albigeois possède les caractéristiques suivantes :

- un territoire quasiment exclusivement composé de PME/PMI
- des secteurs des services, de la santé et du BTP très bien représentés
- une filière dans le domaine de la réalité virtuelle et des serious games, et un pôle de compétence émergent en mécatronique
- des atouts en termes d'enseignement supérieur, de recherche et de transfert de technologie que l'on retrouve généralement que dans les métropoles
- une offre foncière de qualité pour les entreprises industrielles et de service aux entreprises



L'enjeu majeur de l'immobilier d'entreprise

La communauté d'agglomération de l'Albigeois, forte d'une compétence exclusive en immobilier d'entreprise conférée par la loi NOTRe, déclare vouloir que les entreprises de production et celles de service aux entreprises puissent bénéficier, sur le territoire, de locaux adaptés à leur besoin et ce, à tous les stades de développement de l'entreprise.

Elle considère que l'immobilier constitue un levier majeur de réalisation des projets d'entreprise, tant des contextes de difficultés conjoncturelles (sauvegarde, conciliation, ...) que de croissance (acquisition externe, extension de la production) et la gestion immobilière permet d'accompagner les évolutions stratégiques toujours plus rapides de l'entreprise.

L'agglomération déploie des moyens permettant de créer les conditions favorables à une stratégie immobilière de la part des entreprises :

- elle a mis en en place en 2019 une stratégie de réserve foncière avec notamment la création de ZAD (Zones d'Aménagement Différé) pour les entreprises industrielles, artisanales et de service ;
- elle aménage et commercialise des parcs d'activités qualitatifs, idéalement positionnés ;
- elle subventionne les projets immobiliers des entreprises industrielles et de service aux entreprises dont les projets répondent au cahier des charges délibéré ;
- elle a même été amenée à créer un partenariat public-privé pour le développement d'une entreprise en garantissant le risque de l'investisseur privé via un engagement de se substituer à l'entreprise locataire, en cas de départ de cette dernière.

L'agglomération fait toutefois le constat de la difficulté pour les entreprises à faire aboutir leurs projets immobiliers.

Une étude réalisée par le cabinet D2H et commanditée par l'agglomération en partenariat avec la Caisse des Dépôts en 2017, a mis notamment en évidence une carence récurrente du territoire en locaux artisanaux.

L'agglomération fait globalement le constat d'une insuffisance de leviers et outils à même de permettre la réalisation des projets immobiliers des entreprises :

- le crédit-bail est une solution complexe et longue, nécessitant un aval de plusieurs établissements bancaires ; dans le cas d'un crédit-bail n'allant pas au bout de son remboursement, la gestion extra-territoriale par des organismes parisiens pour la plupart, devient un frein à la remise sur le marché du bien libéré ;
- les fonds propres des entreprises albigeoises, y compris de celles ayant des marchés et des perspectives de développement importantes, sont insuffisants pour leur permettre de porter un investissement immobilier ;
- un nombre très faible d'opérations immobilières d'entreprises a été réalisé via un portage (ou encore un lease-back) effectué par des foncières régionales privées ou à capitaux publics.

L'enjeu complémentaire de revitalisation commerciale

En réponse à une dynamique d'extension urbaine passant par le développement de nouvelles zones d'activités et notamment des zones commerciales, la revitalisation d'espaces déjà urbanisés est devenue une priorité partagée par les acteurs publics tant à l'échelle nationale que locale. Cette tendance de dévitalisation du territoire s'illustre avec diverses conséquences : fermeture des commerces et des services, réduction du nombre d'emplois, vacance de logements, parfois anciens

et inadaptés aux attentes actuelles, dégradation des bâtiments, perte de lien entre le centre et la périphérie, émergence ou renforcement d'inégalités territoriales.

A ce titre, les cœurs de ville et de centre-bourg, dont la revitalisation se révèle être un défi, disposent de multiples atouts qu'il est nécessaire de révéler à la lumière des grandes tendances sociétales, toujours dans une approche sur-mesure et dans une traduction opérationnelle partagée et maîtrisée localement.

Il s'avère être intéressant d'envisager d'avoir une logique de mise en cohérence de certains espaces de centre-ville et centre-bourg pour permettre d'avoir une densification cohérente d'activités commerciales.

Notre projet

Dans le cadre de notre projet, l'action d'une société dite « foncière » nous semble être en adéquation avec nos objectifs : cette structure aurait vocation à intervenir à l'échelle de notre territoire en mobilisant sa capacité d'investissement au service des projets sous l'impulsion d'une gouvernance publique pour pallier la carence de l'initiative privée et impulser une démarche de redynamisation économique. La foncière n'aurait pas vocation à intervenir sous l'égide de la commande publique mais en opérations d'investissement en propre.

La foncière aurait donc vocation prioritairement à apporter une réponse aux projets individuels liés aux besoins des sociétés de production et de service aux entreprises et répondant à une problématique particulière d'un territoire qui manque de locaux artisanaux

D'un point de vue organisationnel et afin de permettre une viabilité financière de la foncière, cette dernière aurait à minima les caractéristiques suivantes :

- elle ne disposerait pas de personnels dédiés, les compétences nécessaires à sa gestion devant être issues des structures du territoire, au premier rang desquelles l'agglomération ou de structure dans lesquelles elle a une participation
- L'agglomération, initiatrice du projet, sera partie prenante au capital de cette société aux côtés d'acteurs privés.

A ce stade de notre réflexion, un certain nombre de questions se posent :

- Quel périmètre d'intervention pertinent (géographique, thématique), justifierait-il l'intervention de la puissance publique et le déploiement de la foncière ?
- Quelles cibles prioritaires seraient à définir pour participer à la revitalisation commerciale ?

- Parmi les dispositifs existants, en existe-t-il en mesure de répondre aux objectifs identifiés ?
- Quelles modalités d'intervention seraient en adéquation entre nos moyens et nos objectifs ?
- Quelles structuration juridique et articulation avec les acteurs rendraient efficace son intervention ?
- Quelles seraient les ressources à mobiliser pour les parties prenantes du projet ?

Objectifs et besoins de la mission

1. Objectifs de la mission

La présente mission vise à étudier les modalités de création d'une foncière de revitalisation agissant avec efficacité sur notre territoire au regard des objectifs fixés. Le but est de disposer d'une **étude d'opportunité et de faisabilité technique, financière, juridique et organisationnelle** permettant d'établir les hypothèses fondatrices d'un nouvel opérateur. A ce titre, le présent marché vise à disposer d'un accompagnement le rendant opérationnel pour agir au regard de ses missions.

Dans cette optique, il semble opportun de phaser l'étude en deux parties permettant de structurer la réflexion.

La mission doit être constituée d'une première phase d'étude d'opportunité, visant à objectiver la pertinence de la constitution d'un nouvel outil au regard des besoins du territoire et de leur couverture par les dispositifs actuels. Lors de cette première phase, il s'agira de disposer d'une vision sur le positionnement potentiel de cette foncière qui passera par l'identification des secteurs d'intervention opportuns en mettant en évidence les besoins identifiés et la situation de marché sur les domaines d'activités ciblés sur lesquels la société pourrait intervenir en tant qu'investisseur.

La seconde phase vise à étudier la faisabilité du projet en définissant les moyens et la structuration de la foncière : ses modes d'intervention et les éventuelles modalités contractuelles avec d'autres opérateurs nationaux et locaux, son portefeuille d'affaires potentiel et son modèle économique ainsi que ses modalités de fonctionnement et de gouvernance. Cette analyse pourra être complétée d'une mesure des impacts financiers et d'évaluation sous le prisme de critères extra-financiers de l'action de la foncière.

Description du contenu de la mission

1^{ère} phase : étude d'opportunité : définition du champ d'intervention de la structure

Les objectifs de cette première phase d'étude sont les suivants :

- Structurer et formaliser la stratégie d'intervention de la structure en regard de l'analyse du contexte territorial et des enjeux en termes de revitalisation explicités dans le préambule
- Identifier et évaluer des axes d'intervention, voire des projets d'investissement susceptibles d'entrer dans le champ d'intervention de la structure.

La co-construction du positionnement et des orientations stratégiques de l'outil doit s'appuyer sur la connaissance du prestataire des enjeux liés à la constitution d'opérateurs locaux et des spécificités du contexte local. Une enquête complémentaire sera réalisée auprès d'une dizaine d'interlocuteurs identifiés en collaboration avec les parties prenantes. Cette étude terrain a notamment vocation à présenter la réflexion de l'étude auprès de donneurs d'ordres locaux et identifier les actifs et projets susceptibles de rentrer dans le périmètre d'intervention de l'outil, permettant de définir son prévisionnel d'activité.

L'outil foncière a pour objectif premier de :

- venir faire effet levier sur l'investissement et le développement de projets d'abord d'entreprises
- Permettre une maîtrise immobilière globale sur un ou plusieurs secteurs commerciaux, avec une finalité d'avoir une offre cohérente sur un périmètre géographique donné

Son champ d'actions pourrait donc être assez vaste, ce qui nécessite en amont, de définir au mieux les besoins auxquels l'outil aura vocation de répondre.

Le prestataire veillera à proposer une vision analytique de la situation, afin d'être en mesure d'apprécier l'opportunité de la création d'une nouvelle structure, selon un croisement :

- **Etude du besoin** : approche quantitative et qualitative. L'objectif est de déterminer si le potentiel d'activité permet d'envisager la création d'un nouvel outil à l'échelle de l'Albigeois et, si oui, sur quelles cibles. Cette qualification des besoins soulèvera un enjeu de taille suffisante et de cohérence du positionnement de la structure (compétences métiers, complémentarité des interventions, des filières visées...).
- **Etude de l'offre** : état des lieux de l'ingénierie au service du territoire et intensité concurrentielle. Il s'agira de dresser un panorama des dispositifs privés et publics d'ingénierie opérant sur le territoire (type d'acteurs, champs d'activité et de compétences, modalités d'intervention, etc.), susceptibles de répondre aux besoins identifiés ou, le cas échéant, l'absence de solution répondant aux objectifs.
- **Evolution du contexte territorial** pouvant impacter le domaine ciblé :
 - o Données économiques incluant la prise en compte des stratégies locales en la matière ;
 - o Données globales et locales relatives à l'évolution de l'industrie, des services à l'entreprise et du commerce
- **Acteurs présents sur le marché et leur organisation** :

- Quels sont les acteurs sur le territoire ? Historique synthétique de leur intervention ?
- Quel positionnement de ces acteurs ? Pourquoi n'interviennent-ils pas dans le champ d'actions ciblé ?
- Les collectivités interviennent-elles sur des dispositifs en lien direct ou indirects avec les acteurs présents, et comment ?

Analyse de l'offre et évolution de la demande sur le marché :

- Analyse des transactions immobilières d'entreprise sur les 3 à 5 dernières années : analyse quantitative via les PC , répartition des surfaces par type de produits, de production, par taille des surfaces, localisation géographique et valeurs de marché (neuf/ancien), etc..
- Analyse de la demande sur les 3 à 5 dernières années : caractéristiques (type de produits, taille, accessibilité, mode d'occupation, budget accepté, etc.), demandes non adressées (spécification technique, manque de foncier, etc.)
- Analyse de l'offre sur les 3 à 5 dernières années, distinguant les offres dédiées et celles « en blanc » : caractéristiques, origine (investisseurs privés, initiative publique, etc.).

Modalités de structuration RH de l'outil sur cette thématique : compétences RH spécifiques nécessaires, internalisation des compétences ou externalisation à un tiers, lequel ? []

Partenariats et synergies à développer sur l'ensemble des missions de la foncière : l'investissement, la gestion du développement, la réalisation des travaux, la commercialisation des programmes immobiliers [habitat/commerces/tertiaires] ou des équipements [énergie/mobilités/...], la gestion de l'exploitation de ce type d'actifs [acteurs spécialisés locaux/nationaux ?] et la question de l'attractivité de partenaires potentiels sur les projets

A partir de cette analyse du contexte local, déclinée par axe d'intervention cible, le prestataire précisera le positionnement et l'articulation de la foncière envisagée au sein de la chaîne de valeur du développement territorial, en particulier au regard des différents outils intervenant sur son territoire.

Une démarche de comparaison avec des outils intervenant sur d'autres territoires est demandée.

Le prestataire effectuera un inventaire d'opérations susceptibles d'être réalisées à court terme sur le périmètre :

- Immobilier d'entreprises
- Revitalisation commerciale.

Dans le premier cas, il s'agira de recenser des bâtiments d'entreprises stratégiques pour le développement économique de l'agglomération.

Dans le deuxième cas, le prestataire s'attachera à identifier un périmètre d'action géographique pertinent, en lien avec la stratégie de l'agglomération mais aussi de la commune concernée, en fonction du potentiel économique des locaux à maîtriser. Il listera, sur les périmètres retenus, les bâtiments et autres locaux d'intérêt.

Les bâtiments commerciaux, locaux d'activités seront dans la suite du présent cahier des charges dénommés « actifs »

En conclusion, il s'agira de fournir un diagnostic complet, reprenant les points suivants et permettant de déterminer les axes d'intervention à cibler dans l'action de la foncière :

- Contexte du territoire et dynamiques territoriales ;
- Gouvernance territoriale et donneurs d'ordres ;
- Besoins des entreprises industrielles et de service et espaces commerciaux de centre-ville/bourg à maîtriser
- Opérateurs intervenants sur le territoire
- Opérations pressenties ou d'intérêt sur les « actifs »

A l'issue de cette première phase, le livrable permettra de synthétiser l'analyse menée sous forme de scénarios permettant une aide à la décision sur le choix à retenir sur la base des éléments suivants :

- Les objectifs de l'action de la foncière ;
- La stratégie d'intervention et le schéma d'intervention ;
- Le périmètre et les domaines stratégiques d'intervention de l'outil favorisant l'effet levier sur la réalisation des projets d'entreprise et la redynamisation commerciale locale ;
- La pré-identification des produits et les actifs cibles associés ;
- Les parties prenantes et partenaires à associer ;
- Les paramètres d'ensemble de son modèle et les indicateurs d'évaluation extra-financière liés

Le prestataire précisera dans son offre, sa méthodologie et le planning de réalisation de cette 1^{ère} phase permettant une aide à la décision sur le scénario d'intervention de la foncière à retenir, permettant de travailler sur la faisabilité de son modèle économique et juridique.

2^{ème} phase : étude de faisabilité : définition du modèle de la foncière

A partir de l'étude d'opportunité et dans une perspective de constitution de la foncière, il s'agira d'étudier des scénarios de structuration économique, juridique et organisationnelle de la foncière permettant de répondre avec efficacité aux besoins identifiés en phase 1.

Dans cette optique, des analyses doivent être conduites permettant entre autres de :

- Déterminer les **besoins opérationnels et le plan d'affaires associé** issu du périmètre d'intervention jugé comme pertinent dans l'étude amont d'opportunité
- Identifier les moyens humains et techniques qu'il faudra aller chercher sur le territoire ainsi que l'**organisation** de l'opérateur, permettant de répondre avec efficacité aux besoins opérationnels,
- Analyser les **équilibres économiques** qui en découlent, tant d'un point de vue de la performance économique de chaque projet que de la robustesse et de la pérennité de sa structure financière ;
- Définir les **montages juridiques** et formes de réponse permettant d'envisager une gouvernance optimale, des modalités d'intervention souples ainsi qu'une capacité d'adaptation et d'évolution de la structure dans le temps ;

De manière plus détaillée, cette phase doit permettre de définir et de valider:

- L'objet de la foncière ;
- Le périmètre d'intervention (immobilier d'entreprises et redynamisation commerciale) ainsi que la nature des opérations associées (portage, , ...) ;
- La forme retenue (SEM, SCIC, SAS,) ;
- L'articulation avec les services des collectivités et autres services associés ;
- La définition des moyens humains (métiers, spécialités), quantitativement et qualitativement ;
- La gouvernance du projet ;
- Le périmètre de l'actionnariat;
- Le plan d'affaires à 15 ans (compte de résultat et flux de trésorerie) de la foncière dont le dimensionnement du capital pour porter les investissements ;
- Une feuille de route de mise en place (calendrier, chemin critique...).

Identification et analyse du portefeuille d'actifs cible

Sur la base du périmètre thématique et géographique d'intervention retenu dans le cadre de la phase d'opportunité, et des actifs pré-ciblés associés, le prestataire procèdera à la détermination du portefeuille d'actifs à court moyen et long terme.

Le portefeuille sera décliné en regard d'une revue de projet des opérations potentielles qui portera sur (liste non exhaustive à adapter au regard des typologies de projet) :

- Type d'actif et destination ;
- Public ciblé direct et usagers,
- Surfaces,
- Production envisagée
- Modalités de maîtrise des actifs et durée de portage ;
- Niveau d'investissement (acquisition, travaux et frais annexes) ;
- Redevances locatives, recettes d'exploitation ou autres recettes estimées ;

- Modèle économique de chaque actif et taux de rentabilité attendu ;

Cette proposition de portefeuille d'opérations comprendra également une présentation des modalités d'intervention possibles en fonction du positionnement retenu pour l'outil et de chacun des actifs du portefeuille. Ce travail, doit permettre d'aboutir à une liste d'actifs stratégiques et qualifiés. Ces opérations devront réunir un certain nombre de caractéristiques permettant d'optimiser l'effet de levier de la structure, mais aussi d'assurer l'équilibre financier de la structure à terme (recettes locatives/d'exploitation potentielles, valeur vénale des murs acquis si revente envisagée) dont le modèle économique d'ensemble sera travaillé en itération.

Définition des modalités juridiques d'intervention et de constitution de la foncière

Cette partie a pour objectif d'avoir une vision exhaustive et détaillée du champ des possibles en matière de modes d'intervention et de forme juridique de la foncière. Il sera ainsi attendu dans cette étape les éléments suivants :

- Définir les conditions réglementaires et juridiques d'intervention de chacun des outils
- Proposer une structuration de la gouvernance
- Mettre en exergue les avantages et inconvénients de chacun des scénarios juridiques proposés pour validation du modèle à retenir

Pour ce faire, il sera attendu du prestataire qu'il procède aux différentes analyses suivantes :

- Identification et analyse des différents « véhicules juridiques » existants et mobilisables (SEM, SCIC, SAS, ...)
 - Conditions de création
 - Actionnariat, capital minimum et partenaires mobilisables
 - Champs d'intervention autorisés (objet social, périmètre géographique)
 - Modalités juridiques d'intervention possibles
 - Avantages et inconvénients de chacune des structures
 - Etc.
- Analyse des structures de portage et des EPL (existantes voire en projet) intervenant à l'échelle du territoire susceptibles d'être mobilisées pour mettre en œuvre la stratégie d'intervention du territoire. Lors de l'analyse il s'agira notamment de mettre en exergue :
 - La structure juridique
 - La ou les collectivités parties prenantes ainsi que les autres organismes
 - Rôle / poids de la collectivité au sein de ces structures
 - Le positionnement/rôle dans la chaîne de valeur de l'immobilier (aménageur, promoteur, investisseur, commercialisateur, gestionnaire, ...)
 - Le périmètre d'intervention géographique
 - La stratégie d'intervention
 - Les moyens humains et financiers
- En complément de cette analyse, il est attendu la réalisation d'un benchmark à l'échelle nationale de structures portant et gérant d'ores et déjà des actifs similaires au positionnement qui sera retenu.
 - Génèse de la structure / Pourquoi ce positionnement ?
 - Objectifs attendus

- Le champ et la stratégie d'intervention
 - Son patrimoine immobilier, ses actifs portés
 - Les modalités de gouvernance / rôle de la collectivité
 - Des exemples de réalisations
 - Le retour d'expérience de la structure
- L'étude devra explicitement donner une analyse et des éléments de comparaison/benchmark issus d'autres territoires permettant d'identifier la forme juridique la plus adaptée au projet albigeois.

Au vu des étapes précédentes, il s'agira d'identifier la (ou les) forme(s) de structure(s) à privilégier pour mener le projet de territoire.

Etablissement du modèle économique et organisationnel de l'outil

A partir de l'identification du portefeuille d'actifs à constituer, le prestataire devra élaborer un plan d'investissement pour la structure. Pour ce faire, il devra :

- Proposer un phasage et un rythme des acquisitions, de la gestion et de la revente
- Évaluer le modèle économique du portefeuille constitué : coûts d'acquisition, travaux, gestion, revenus locatifs ou autres recettes, taux de rendement.

En complément, au vu du ou des scénario(s) retenu(s) à l'issue de la phase d'opportunité, le prestataire devra proposer un plan d'affaires de la structure consolidant :

- La consolidation financière de chacune des opérations : modèle économique en fonction du timing de son intervention - positionnement dans la chaîne de valeur et articulation entre phase d'ingénierie, réalisation des projets et retour sur investissements
- La structure managériale et organisationnelle proposée pour la réalisation du plan d'affaires
- Le compte d'exploitation et de trésorerie prévisionnel à 15 ans mettant en évidence la rentabilité des projets, le taux de rentabilité interne, la rentabilité locative et le cycle d'utilisation des fonds propres (capacité à investir dans le temps).
- La capitalisation et le plan de financement (fonds propres et éventuel endettement initial).
- La constitution des fonds propres : structure de répartition et identification des partenaires/investisseurs parapublics ou privés

Au terme de cette analyse juridique et financière, un rapport intermédiaire devra permettre aux parties prenantes de valider un scénario de structuration de l'opérateur, en vue de son approfondissement et sa déclinaison au sein d'un document cadre de l'outil.

Rédaction du dossier investisseur

En clôture de cette phase de faisabilité, et au regard du plan d'affaires et modèle économique et juridique retenu, le prestataire devra réaliser une synthèse de l'étude sous la forme d'un dossier investisseur qui pourrait reprendre les éléments suivants (liste non exhaustive) et permettra à la collectivité de présenter la démarche aux parties prenantes pressenties :

- L'objet de la foncière, son positionnement et son modèle d'intervention
- Le plan d'affaires identifié et le modèle économique associé
- Les critères d'acquisition d'actifs foncier et/ou immobilier, le cas échéant
- La gestion des compétences (externalisée dans le cas présent)
- La capitalisation et le plan de financement

A l'issue de ce travail, le processus de mise en œuvre opérationnel de la structure devra être établi (feuille de route) pour guider la phase de création.

Le prestataire précisera dans son offre, sa méthodologie et le planning de réalisation de cette 2^{ème} phase qui permettra d'aboutir aux choix de la structure cible à retenir et au lancement de sa mise en œuvre opérationnelle.

Eléments de caractérisation administrative des offres

1. Compétences Requises

Afin de mener à bien l'intégralité de la mission, le prestataire constituera une équipe dédiée à la réalisation de l'étude qui devra principalement disposer des compétences suivantes :

- Expertise en matière d'immobilier économique
- Compétence en montage d'opérations et en urbanisme/aménagement
- Expérience du développement des territoires et bonne connaissance de la sphère publique (collectivités locales et satellites, notamment sociétés d'économie mixte)
- Expertises juridiques et financière
- Esprit d'analyse et de synthèse, qualités rédactionnelles et aptitude à travailler en mode projet
- Idéalement, expérience dans l'accompagnement et/ou le montage d'outils similaires

Au-delà des compétences attendues, les prestataires veilleront à mettre en avant, dans leur réponse au présent cahier des charges, leurs références dans la réalisation de missions témoignant de leur connaissance :

- Du financement de l'immobilier d'entreprises et commercial
- Du fonctionnement des outils locaux ;
- Des mécanismes propres au modèle des sociétés dite « foncières » ;
- Des problématiques de redynamisation commerciale des centres-villes
- Des acteurs locaux et de leur périmètre d'intervention ;
-

2. Calendrier

La mission doit être conduite dans un délai maximum de **6 mois** pour les études d'opportunité et de faisabilité (phases 1 et 2).

Le calendrier prévisionnel est précisé comme suit :

- Envoi de la consultation : **31 août 2020**
- Date limite de remise des offres : **31 octobre 2020**
- Démarrage de la mission : **1er janvier 2021**

3. Pilotage de la mission

La réalisation de cette mission suppose de déployer une méthodologie de co-construction favorisant la bonne prise en compte des prismes d'intervention et attentes de tous les partenaires pressentis. Dans le cadre de l'accomplissement de cette mission, le prestataire s'attachera également à illustrer ses analyses grâce à la mobilisation d'un benchmark pertinent d'appréhender les facteurs clés de succès, de proposer des bonnes pratiques et d'identifier les écueils à éviter dans le cadre du projet de création de la foncière.

Les différentes phases de la réflexion seront assurées par un Comité de suivi qui devra notamment valider et éventuellement ajuster la méthodologie retenue par le prestataire, afin de s'adapter au mieux au projet porté. Le prestataire proposera dans son offre une méthodologie pour le pilotage

du comité de suivi de l'étude, en assurera l'animation et réalisera tout support de communication nécessaire.

4. Documents mis à disposition

Les documents suivants seront mis à disposition du prestataire retenu pour la réalisation de sa mission.

1/ Projet de territoire délibéré par la collectivité (lien web)

2 / Documents d'orientation et de planification territoriale

- Etude sur les dynamiques commerciales albigeoises et la prospective commerce réalisée par AID observatoire en 2018
- PLUI adopté par l'agglomération en 2020 (lien web)

3/ Etudes

- Etude de marché et faisabilité réalisée par D2H n 2017 portant sur la création d'un hôtel d'activités (production)

5. Critères de jugement des offres

Les critères de jugement des offres sont:

- Critère Prix : 30 %
- Critère Technique : 70 %
 - o Compréhension de la commande et des enjeux 10%
 - o Méthodologie d'intervention proposée pour la réalisation du marché 30 %
 - o Compétence et références de l'équipe mobilisée et des intervenants dans la réalisation de l'étude 30 %

6. Eléments à fournir par les prestataires

a) Eléments de réponse à présenter par les prestataires :

Le contenu de la réponse à la présente consultation devra comprendre :

- Lettre de prestataire (imprimé DC1 joint au dossier de consultation). Dans le cas d'un groupement, ce document sera signé par tous les cotraitants, sur un seul et même formulaire,
- Copie du ou des jugements prononcés, si le prestataire est en redressement judiciaire,
- Déclaration sur l'honneur pour justifier qu'il ne fait pas l'objet d'une interdiction de soumissionner telles que définies à l'article 8 de l'ordonnance du 6 juin 2005 n°2005-649.
- Composition de l'équipe ainsi que les CV des consultants qui interviendront pour conduire la mission,
- Moyens matériels dont dispose le prestataire,
- Références d'études similaires récentes,

- Proposition méthodologique détaillée, précisant la manière d'appréhender les différents points abordés dans le présent cahier des charges,
- Planning par étape permettant une restitution des conclusions dans les délais souhaités,
- Devis détaillé de l'ensemble de la prestation, précisant une ventilation des coûts par phase.

b) Variantes

Les prestataires sont libres de proposer ou non une variante. Toutefois, si le prestataire décide de proposer une variante, il devra s'engager préalablement à répondre à la solution de base. Une offre limitée à la variante et qui ne comporte pas d'offre de base sera rejetée, car irrégulière.

Par ailleurs, chaque offre, qu'il s'agisse des offres de base ou des offres avec variante, sera notée de manière indépendante au regard des critères et sous critères mentionnés dans le mail de consultation

c) Budget et modalités financières :

L'étude sera rémunérée **au forfait**. La rémunération sera versée à la fin de chaque phase. Le solde sera versé à l'approbation et à la validation finale de l'étude par la société.

d) Date et lieu de dépôt :

Pour toute information complémentaire sur ce projet, les prestataires peuvent contacter :

Amandine Plassard

et

Laurent Tantot

Responsable immobilier/foncier

Directeur développement économique

05 63 76 08 57

05 63 76 08 54

La date limite de remise des offres est fixée au **31 octobre 2020 à 18 heures** à l'adresse suivante :

**Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81 160 Saint Juéry**

[L'offre est à adresser sous pli cacheté portant la mention « **Consultation pour l'appui à la constitution d'une foncière territoriale** »