



## **Etude d'évaluation JESSICA**

**pour la période de programmation 2014-2020**

**Mise en place d'Instruments Financiers du type JESSICA pour le soutien du  
développement urbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**Rapport final**

mars 2014

## AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Le présent document a été établi avec l'aide financière de l'Union européenne. Les points de vue exprimés ci-dessous ne reflètent en aucun cas l'opinion officielle de l'Union européenne. Les points de vue, interprétations ou conclusions contenus dans le présent document relèvent entièrement de la responsabilité de ses auteurs.

Aucune déclaration ni garantie, expresse ou implicite, ne sera fournie et aucune obligation ou responsabilité n'est et ne sera assumée par la Banque européenne d'investissement ou la Commission européenne ou les Autorités de Gestion des programmes opérationnels en ce qui concerne l'exactitude ou l'exhaustivité des informations contenues dans le présent document et toute responsabilité y afférente est expressément déclinée.

Le présent document est fourni exclusivement à titre d'information. Ni la Banque européenne d'investissement ni la Commission européenne ne s'engagent en aucune façon à fournir de quelconques informations supplémentaires ou à corriger toute inexactitude qu'il pourrait contenir.

Les données financières fournies dans le présent document n'ont pas été révisées, les plans d'activité analysés pour les études de cas choisies n'ont pas été vérifiés et le modèle financier utilisé pour les simulations n'a pas été révisé.

Les études de cas et les simulations financières ont pour unique fonction de servir d'illustration théorique et explicative. Les projets étudiés n'anticipent en aucune manière sur les projets qui seront effectivement financés à l'aide d'Instruments Financiers.

Ni la Banque européenne d'investissement, la Commission européenne, les Autorités de Gestion des programmes opérationnels, Algoé, ni Mazars LLP ne peuvent être tenus responsables de l'exactitude des données, financières ou non financières, quelles qu'elles soient, contenues dans le présent document.

Le présent document est protégé par des droits d'auteur. Toute reproduction est strictement interdite.

Cette étude a été conçue, allouée et éditée par la BEI, cofinancée par la DG-REGIO et attribuée à Mazars LLP et Algoé SA.

Version	Version 04 - Confidentielle	
Etude conçue par	Banque Européenne d'Investissement	Rakesh Bhana Cristina Cuevas
Projet délivré par	Mazars LLP - Algoé	David Monic Domitille de la Morinerie Lily Vyas Dimitri de Lanversin
Revue et éditée par	Banque Européenne d'Investissement	Rakesh Bhana Dalia Fadly Ioana-Maria Turcea
Date de livraison	mars 2014	
Note	Langue d'origine: Français Le rapport initial a été rédigé en français et a été traduit en anglais. La version en langue anglaise prévaut sur la version française s'il y a des différences dans la traduction. Certains fichiers d'image tels que des cartes, etc., n'ont pas pu être traduits directement.	

## Glossaire

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie
AG	Autorité de Gestion
AMETIS	Promoteur Immobilier
ANEF	Association Nationale d'Entraide Féminine
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
AP	Axe Prioritaire
Autorité de Gestion	Selon l'Article 123(1) du règlement 1303/2013, pour chaque programme opérationnel, chaque État membre désigne en tant qu'autorité de gestion une autorité ou un organisme public national, régional ou local ou un organisme privé. La même autorité de gestion peut être désignée pour plusieurs programmes opérationnels.
BBC	Bâtiment à Basse Consommation
BEI	Banque Européenne d'Investissement
BEPOS	Bâtiment à Energie Positive
BHNS	Bus à Haut Niveau de Service
BPS	Points de base
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CE	Commission Européenne
CEB	Banque de développement du Conseil de l'Europe
CFA	Centre de Formation en Alternance
Co-financement	Contrepartie nationale publique ou privée apportée aux ressources FSIE
Co-investissement	Investissement du secteur privé ou publique en complément des ressources d'un PO investi dans un projet ou un IF donné
CPER	Contrat de Plan Etat Région, document par lequel l'État et une région s'engagent sur la programmation et le financement pluriannuels de projets importants tels que la création d'infrastructures ou le soutien à des filières d'avenir
CSC	Cadre Stratégique Commun
DATAR	Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
Effet de levier	Selon l'Article 140 du règlement 966/2012 et l'article 223 du règlement 1268/2012 l'effet de levier des fonds de l'Union équivaut au montant à financer en faveur des destinataires finaux éligibles, divisé par le montant de la contribution de l'Union
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EM	Etat Membre
EMR	Energie Marine Renouvelable
EPA	Etablissement Public d'Aménagement
EPAEM	Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Etablissement Public Foncier

EPIC	Etablissement public à caractère industriel et commercial
ESCO	Energy Services Company (Entreprise de services énergétique)
FDU	Fonds de Développement Urbain
FEDER	Fonds Européen de Développement Régional
FEI	Fonds Européen d'Investissement
FJT	Foyer De Jeunes Travailleurs
Fonds	Instrument financier, le plus souvent personne morale qui finance des projets en fonction d'une politique d'investissement donnée.
FP	Fonds de Participation
Frais de Gestion	Ensemble des coûts liés à la gestion des Instruments Financiers
FSIE	Fonds Structurels et d'Investissement Européens
FSN	Fonds National pour la Société Numérique
Gap de Marché	Inadéquation entre l'offre et la demande de ressources financières
Garantie	Engagement de supporter tout ou partie du capital et des intérêts dus en cas de défaillance sur un prêt accordé par un établissement bancaire
HF	Holding Fund, Fonds de Participation
HLM	Habitation à Loyer Modéré
IF	Instrument Financier
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
Instruments Financiers	Terme utilisé dans les réglementations européennes pour désigner divers type des fonds d'investissements et/ou des fonds de garanties mobilisant des ressources FSIE
ISR	Investissement Socialement Responsable
ITI	Investissement Territorial Intégré
JEREMIE	Joint European Resources for Micro to Medium Enterprises
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LABV	Local Asset Backed Vehicle
Management Fees	Voir Frais de Gestion
MECS	Maison d'Enfants à Caractère Social
OAT	Obligation Assignable du Trésor
OIN	Opération d'Intérêt National
OPCI	Organisme de Placement Collectif en Immobilier
OT	Objectif Thématique
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Pari-Passu	Décrit deux Instruments Financiers qui seront remboursés avec la même priorité (s'oppose au traitement préférentiel)
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration réservés aux personnes en situation de grande précarité.
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux HLM traditionnelles
PME	Petite et Moyenne Entreprise
PO	Programme Opérationnel
POS	Plan d'Occupation du Sol

PPP	Partenariat Public-Privé
PRIDES	Pôle Régionaux d'Innovation et de Développement Economique et Solidaire
SAS	Société Anonyme Simplifiée
SCI	Société Civile Immobilière
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial
SCPI	Société Civile de Placements Immobiliers
SEM	Société d'Economie Mixte
SGAR	Secrétariat Général aux Affaires Régionales
SRADT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire
SRU	Solidarité et Renouveau Urbain
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TEP	Tonnes Equivalents Pétrole
TIC	Technologie de l'Information et de la Télé Communication
TRI	Taux de Rendement Interne
UDF	Urban Development Fund, correspond au FDU
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté (zone de développement urbain) - une gestion publique de l'espace urbain dans le cadre du code d'opération de l'urbanisme et mis en place par la politique loi foncière n° 67-1253 du 30 Décembre 1967 à remplacer les zones urbanisées de priorité (de développement prioritaire)
ZFU	Zone Franche Urbaine - une zone géographique dans laquelle les entreprises bénéficient d'avantages fiscaux. Initialement créé en 1997, les ZFUs ont été relancées en 2004. À ce jour, il y a 85 ZFUs en France.
Zone Grise	Pour cette étude, les projets situés en Zone Grise sont des projets qui ont été reconnus comme étant en difficulté de financement, ne permettant pas leur réalisation avec l'usage unique de fonds privés à cause de différents facteurs : risque, économique, et d'échelle. Les difficultés de financement de ces projets résultent d'un Gap de Marché qui résulte de ces trois facteurs.
ZUS	Zone Urbaine Sensible – une zone urbaine en France définie par les autorités comme une cible prioritaire de la politique de la ville, en tenant compte des circonstances locales liées aux problèmes de son résident. Il y a 752 zones urbaines sensibles en France, dont 718 en France métropolitaine. Elles sont caractérisées par un taux de chômage élevé, un pourcentage élevé de logements sociaux et un faible niveau d'instruction.

## Synthèse

### Développement et aménagement en région PACA : enjeux transversaux

La région PACA se caractérise du point de vue démographique par une population majoritairement **urbaine et concentrée sur la frange littorale, et une population vieillissante**. On constate de fortes disparités sociales, mais aussi des atouts en termes d'attractivité, notamment dans les domaines de l'innovation et des TIC. Notons également que les systèmes de transport nécessitent une amélioration pour répondre aux besoins des populations mais aussi pour atteindre les objectifs de diminution des impacts environnementaux. La région subit de fortes tensions sur l'usage des ressources et des enjeux de prévention des risques naturels. Les enjeux énergétiques sont de taille pour la région du fait des spécificités du milieu méditerranéen.

Les Instruments Financiers établis pour la région PACA peuvent couvrir l'ensemble du territoire régional, cependant nous avons focalisé notre étude sur trois des principales agglomérations urbaines : Marseille / Aix, Toulon et Nice, qui concentrent la majeure partie de la population et des activités. Ces agglomérations mènent des opérations stratégiques d'aménagement du territoire dans lequel pourront s'inscrire les projets urbains pour le déploiement des Instruments Financiers. Toutefois, l'utilisation des Instruments Financiers reste compatible avec d'autres zones géographiques au sein de la région. En effet, outre ces trois agglomérations, la région compte d'autres grands pôles urbains (voir graphique sur page 12) qui développent des projets pouvant venir compléter le portefeuille de projets identifié dans cette étude (notamment Arles, Cannes, Avignon, etc.). Notons par ailleurs, que les projets identifiés sont reproductibles hors des 3 agglomérations traitées plus particulièrement dans cette étude.

### Bilan de la précédente période de programmation 2007-2013

Une enveloppe globale FEDER de 302 234 812 euros a été répartie selon 5 orientations stratégiques :

- Axe 1 : Promouvoir l'innovation et l'économie de la connaissance
- Axe 2 : Développer les entreprises et la société de l'information pour améliorer la compétitivité régionale.
- Axe 3 : Gestion durable des ressources et prévention des risques (gestion de l'énergie, valorisation de la biodiversité et des paysages, production et consommation durable, prévention et gestion des risques).
- Axe 4 : Nouvelles approches territoriales au service de l'innovation, l'emploi et la solidarité territoriale (lutte contre les disparités spatiales au sein de la ville et avec les espaces ruraux).
- Axe 5 : Développer les modes de transports alternatifs à la route pour les particuliers et les activités économiques.

77% des fonds FEDER alloués concernent des projets situés en agglomération urbaine (231M€ FEDER). Le financement alloué en zone rurale se chiffre à 71 M€.

Le cofinancement privé a surtout concerné les projets liés à la compétitivité économique du territoire, alors que les projets d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ont été financés par subventionnement. En raison des contraintes liées au fonctionnement FEDER pendant la période 2007-2013, les petits porteurs de projets n'ont pu faire appel au fonds européen, les projets de programmation culturelle n'ont pu bénéficier du FEDER en raison des lourdeurs administratives et financières. Un ou plusieurs Instruments Financiers du type JESSICA pour la période 2014-2020 semblent donc faciliter la réalisation de projets de ce type dans la région PACA en

leur permettant de bénéficier d'un soutien des FSIE. Ainsi, les IFs du type JESSICA pourraient permettre de dynamiser le marché du financement de projets urbains en mobilisant de nouvelles ressources, et en venant conforter l'investissement de partenaires privés sur des projets jugés risqués.

### **L'utilisation des Instruments Financiers en Région PACA**

Un fonds d'investissement JEREMIE permettant l'accès au financement des micros, petites et moyennes entreprises a été mis en place en décembre 2012. Aujourd'hui, 20 millions d'euros sont mis à disposition des entreprises en PACA à travers ce fonds de participation JEREMIE qui est financé à 50% par le FEDER et à 50% par la Région.

Le fonds d'investissement PACA investissement, sous forme d'une SAS (Société Anonyme Simplifiée) au capital de 12 millions d'euros entièrement détenus par la Région, a récemment réalisé une augmentation de capital et a ainsi permis de porter les fonds à 15,45 millions d'euros. Parmi ce capital, 7,725 millions proviennent du fonds FEDER.

La mise en place de ces deux dispositifs financiers démontre la capacité de la région PACA à utiliser les Instruments Financiers avec succès et son acculturation à ce type de dispositif. La mise en œuvre des IFs de type JESSICA s'inscrirait dans cette lignée et serait facilitée par l'expérience et les compétences déjà acquises par la région en matière d'instrument financier.

### **L'offre de financement dans la région PACA.**

Les contraintes de financement portent notamment sur les banques en lien avec les nouveaux ratios de Bâle III, ce qui limite les fonds disponibles pour le financement des projets urbains. Si l'émission obligataire permet une diversification des sources de financement, malgré l'attractivité de la France pour les investissements, la prédominance de Paris porte préjudice aux villes de la région PACA.

Certains outils de financement existent cependant en région PACA pour palier en partie ce déficit :

- L'Agence De l'Environnement Et de la Maitrise de l'Energie (ADEME). L'établissement public soutient le financement de projets jusqu'à la mise en œuvre, notamment sur des projets de maîtrise de l'énergie, de développement d'énergies renouvelables et de dynamisation de la consommation durable (fonds chaleur pour des projets bois énergie, géothermie, énergie solaire thermique notamment).
- La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), qui est un acteur national pour le financement de projets en Zone Grise, que ce soit dans le logement social, la politique de la ville, le financement d'entreprises, le développement durable. La CDC soutient les projets par des investissements en fonds propres ou par la mise en place de prêts.
- Le financement de L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), qui constitue un modèle précurseur de JESSICA et du LABV (Local Asset Backed Vehicles) dans les quartiers de la politique de la ville.
- Les Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) en charge d'Opérations d'Intérêt National (OIN). La Région PACA compte 3 OIN (Fos-sur-Mer, Euroméditerranée, la Plaine du Var)
- La Caisse d'Epargne, qui a un rôle d'effet levier pour stimuler des opérations d'intérêt général

Malgré l'ensemble des dispositifs existants, cette étude a démontré le besoin de financement persistant pour les projets en région PACA. La création d'Instruments Financiers de type JESSICA permettrait d'apporter une aide supplémentaire et adaptée.

### **Le marché des projets urbains en région PACA : investir la Zone Grise et privilégier l'impact**

Les segments de marché identifiés en « Zone Grise » par cette étude sont les suivants :

- Energie et Environnement
  - Thalassothermie
  - Filière Bois
  - Photovoltaïque
  - Smart grid /ilot démonstrateur
  - Station d'épuration
  - Traitement des déchets
  - Rénovation énergétique des logements
- Développement économique et agricole
  - Actifs immobiliers destinés aux PME/TPE, notamment les pépinières d'entreprises
  - Aménagement portuaire
  - Agriculture périurbaine
- Intégration sociale, santé et éducation
  - Structures sociales et de santé
  - Logement étudiant

### **Segments de marchés et estimation du portefeuille de projets**

L'analyse des projets identifiés au travers des Objectifs Thématiques des FSIE et de leurs difficultés de financement a permis d'identifier les segments de marché ci-dessous qui pourraient être supportés avec des Instruments Financiers au sein d'une stratégie d'investissement multisectorielle. Le coût total des projets identifiés à financer est de 311 M€ dont 80 M€ (€40M FEDER et €40M co-financement national) par l'IF soit un effet de levier de 7,8.



Tableau récapitulatif des coûts et besoins de financement des projets identifiés

Segments de marché	Coût total des projets identifiés (M€)	Besoin de financement sur les projets identifiés (M€)	% des coûts financés par IF
Thalassothérapie	88,00	20,00	22,73%
Filière Bois	25,00	6,25	25,00%
Photovoltaïque	1,00	0,50	50,00%
Smart grid /ilot démonstrateur	110,00	25,00	22,73%
Station d'épuration*	0,00	0,00	0%
Traitement des déchets*	0,00	0,00	0%
Rénovation énergétique	40,00	20,00	50,00%
Actifs immobiliers TPE-PME **	10,00	4,00	40,00%
Aménagement portuaire*	0,00	0,00	0%
Structures sociales et santé	35,00	3,00	8,57%
Logement étudiant	2,00	1,50	75,00%
<b>Total</b>	<b>311,00</b>	<b>80,25</b>	<b>25,80%</b>

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

Au niveau régional, le portefeuille de projets estimé (cf. méthodologie chapitre 03) s'élève à 1 109,1 M€ pour un besoin de financement estimé de 242,03 M€, soit un coefficient multiplicateur de 4,6. Il faut noter que ces montants sont estimatifs à ce stade et devront être confirmés lors de l'évaluation ex-ante.

Tableau récapitulatif des coûts et besoins de financement estimés au niveau régional

Segments de marché	Coût total des projets au niveau régional après ajustement pour faisabilité (M€)	Besoin de financement estimé au niveau régional (M€)	% des coûts financés par IF
Thalassothérapie	264,00	60,00	23%
Filière Bois	62,50	15,63	25%
Photovoltaïque	7,20	3,60	50%
Smart grid /ilot démonstrateur	330,00	75,00	23%
Station d'épuration*	0,00	0,00	0%
Traitement des déchets*	0,00	0,00	0%
Rénovation énergétique	36,00	18,00	50%
Actifs immobiliers TPE-PME **	80,00	32,00	40%
Aménagement portuaire*	0,00	0,00	0%
Structures sociales et santé	315,00	27,00	9%
Logement étudiant	14,40	10,80	75%
<b>Total</b>	<b>1 109,10</b>	<b>242,03</b>	<b>22%</b>

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

Afin d'optimiser l'utilisation des Instruments Financiers pour la période 2014-2020, plusieurs approches de structuration des ressources des Programmes Opérationnelles (cf. chapitre 5) sont suggérées par cette étude en se basant sur l'une des deux idées suivantes :

- Une diversification optimale des Axes Prioritaires concernés par ces secteurs d'activité
- Un regroupement maximum des secteurs d'activité au sein d'un nombre réduit d'Axes Prioritaires

## Impact généré et potentiel de reproductibilité – deux cas d'études

L'analyse détaillée des deux cas d'étude a permis de mettre en exergue les impacts économiques et sociaux de la mise en place d'Instruments Financiers :

- Le projet de Thalassothermie permet une réduction du bilan carbone d'environ 20% de tout un quartier de Marseille, mais s'inscrit aussi dans le cadre d'un projet global de réhabilitation urbaine. Ce projet permet de fournir du chaud et du froid aux bâtiments raccordés à prix compétitifs et stables sur le long terme. La réalisation du projet bénéficiera à 30 000 logements et 20 000 emplois du fait de l'amélioration des conditions de vie et de travail. Néanmoins, le nombre d'emplois créés directement et indirectement dépendra du rythme de déploiement du réseau.
- Le projet du Clos Fleuri a pour sa part un impact important en matière de cohésion sociale et de gestion urbaine de proximité parce qu'il s'appuie sur les leviers fondamentaux de la cohésion sociale (aide aux enfants en difficulté, réinsertion, solidarité intergénérationnelle). Le bâtiment construit aura un impact environnemental puisque qu'il s'agit d'un Bâtiment à Basse Consommation. Ce projet permettra la création d'une vingtaine d'emplois à long terme.

Les deux études de cas ont été sélectionnées en fonction de deux critères principaux : le niveau de maturité du projet et la reproductibilité du projet sur l'ensemble du territoire régional. L'objectif consistera en effet à soutenir d'autres projets de ce type sur d'autres agglomérations de la région PACA. Ces deux études de cas sont exposées ici à titre d'illustration. Pour l'heure, ces projets n'ont pas été sélectionnés pour une première phase d'investissement d'un IF pour la région PACA.

La mise en place d'Instruments Financiers pour répondre aux besoins de financement des projets identifiés en Zone Grise permettra non seulement de soutenir leur réalisation, mais également de doter la région d'un (ou des) fonds renouvelable(s) qui augmenteront au fil des cycles d'investissement.

## Recommandations pour la préparation d'un PO adapté à la mise en œuvre des IFs

Les recommandations effectuées dans cette étude sont sujettes à l'évolution de la réglementation européenne en cours de discussion au moment de cette étude.

Les Instruments Financiers doivent investir dans des projets ayant une capacité à générer un revenu. Cela est essentiel pour (i) rembourser l'investissement et (ii) attirer le co-investissement avec des pratiques de marché. L'objectif de ces Instruments Financiers est en effet de dynamiser le marché et inciter les acteurs locaux à investir dans des projets à fort impact économique, social et environnemental. Pour autant, la demande d'Instruments Financiers a été identifiée par cette étude.

L'utilisation des Instruments Financiers permet de mobiliser différentes sources de financement public et privé, qui peuvent intervenir à deux niveaux :

- Co-financement et/ou co-investissement au niveau d'un fonds de fonds ou des fonds du type FDU.
- Co-financement et/ou co-investissement au niveau des projets.

## Structuration du PO pour l'utilisation des IFs

L'analyse des données collectées sur les projets potentiellement éligibles à un financement grâce à un Instrument Financier a permis de révéler les besoins de financement par secteur de marché dans

la région PACA. Afin de proposer une structuration du PO relatif aux IFs, ces coûts à financer par l'IF ont été répartis par Objectif Thématique dans le tableau ci-dessous :

### Répartition des investissements IF et coûts de projet estimés pour la Région par Objectif Thématique

M€	Segments de marché	Objectifs Thématiques											Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes
		min 80% du FEDER													
		Total segment de marché	1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)	5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation			
Energie - Environnement	Thalassothermie	60.00	10.00	-	-	40.00	-	10.00	-	-	-	-	Fonds Propres	✓	
	Filière Bois	15.63	-	-	-	10.42	-	5.21	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Photovoltaïque	3.60	1.03	-	-	2.57	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Smart grid /lot démonstrateur	75.00	30.00	-	7.50	37.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Rénovation énergétique	18.00	-	-	4.50	13.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
Economie, emploi et inclusion sociale	Actifs immobiliers TPE-PME **	32.00	4.00	-	4.00	4.00	-	-	-	20.00	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Structures sociales et santé	27.00	-	-	2.25	4.50	-	-	-	-	20.25	-	Fonds Propres		✓
	Logement étudiant	10.80	-	-	-	1.80	-	-	-	-	-	9.00	Dettes/Fonds Propres		✓
Total à investir par l'IF par segment de marché		242.03	45.03	-	18.25	114.29	-	15.21	-	20.00	20.25	9.00	-		
Total des coûts par segment de marché ****		1,109.10	193.16	-	114.02	644.14	-	74.86	-	34.55	31.10	17.28	-		
Maquette PO FEDER ( Subvention)		500.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	-	-		
Maquette PO FSE ( Subvention)		210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.00	-		
Maquette Total ( Subvention)		710.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	210.00	-		
Total PO Envisagé		952.03	155.03	90.00	118.25	222.29	14.00	59.21	20.00	20.00	34.25	219.00	-		
% Instrument Financier / Total PO		25.42%	4.73%	0.00%	1.92%	12.00%	0.00%	1.60%	0.00%	2.10%	2.13%	0.95%	0.00%		
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>															
50% FSIE		121.01	22.51	-	9.13	57.14	-	7.60	-	10.00	10.13	4.50	-		
50% Co-Financement		121.01	22.51	-	9.13	57.14	-	7.60	-	10.00	10.13	4.50	-		
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>															
60% FSIE		121.01	22.51	-	9.13	57.14	-	7.60	-	10.00	10.13	4.50	-		
40% Co-Financement		80.68	15.01	-	6.08	38.10	-	5.07	-	6.67	6.75	3.00	-		

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)

\*\*\*\* Le coût total des projets est basé sur une projection au niveau régional des coûts pour les projets identifiés

En se basant sur cette répartition et en regroupant les OT afin de créer des AP cohérents, le PO pourrait s'organiser autour des trois AP suivants qui correspondent à trois des axes prioritaires envisagés pour le PO régional :

- Axe Prioritaire 1: Recherche Innovation PME (OT1, OT3 et OT8)
- Axe Prioritaire 2: Transition Energétique et Valorisation Durable des Ressources (OT4 et OT6)
- Axe Prioritaire 3: Problématiques Urbaines Intégrées (OT6, OT7, OT9 et OT10)

L'étude des données collectées a permis de répartir ces besoins de financement par AP, ce qui a permis de proposer une répartition des FSIE à allouer à chaque AP afin de répondre aux besoins du marché. Deux options sont proposées : la première option proposant plusieurs AP incluant sept, cinq ou deux OT ; et la deuxième option proposant un AP dédié aux IFs incluant sept, cinq ou deux OT.

### **Option 1: Axes Prioritaires parallèles à la maquette du PO**

La première option propose une répartition sur plusieurs AP incluant sept, cinq ou deux OT comme détaillé sur les pages suivantes :

**Option 1.1 : Trois Axes Prioritaires incluant sept Objectifs Thématiques - En se basant sur l'analyse effectuée du besoin de financement dans la région, la structure suivante peut être envisagée :**

A P	OT	Priorités d'Investissement <sup>1</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Recherche & Innovation PME	OT 1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales	193.16	45.03	4.3	Dynamisation des investissements en nouvelles technologies Innovation Développement des technopoles
	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	114.02	18.25	6.2	Création d'entreprises Création d'emplois
	OT 8	Promouvoir l'emploi durable et de haute qualité et soutenir la mobilité de la main d'œuvre : a) en soutenant la création de pépinières d'entreprises, ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des microentreprises et de la création d'entreprise c) en soutenant les initiatives de développement local et l'aide aux structures offrant des services de proximité en vue de la création d'emplois, dans la mesure où ces actions ne relèvent pas du champ d'application du règlement (UE) n° 1304/2013 du Parlement européen et du Conseil [FSE]	34.55	20.00	1.7	Création d'entreprises Création d'emplois
<b>Total AP - Recherche &amp; Innovation PME (M€)</b>			<b>341.73</b>	<b>83.28</b>	<b>4.1</b>	
Energétique Et Durable Des Ressources	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	644.14	114.29	5.6	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables Valorisation des ressources naturelles
	OT 6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	*			Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
<b>Total AP - Energétique Et Durable Des Ressources (M€)</b>			<b>644.14</b>	<b>114.29</b>	<b>5.6</b>	
Problématiques Urbaines Intégrées	OT 6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : e) en agissant en vue d'améliorer l'environnement urbain, de revitaliser les villes, de réhabiliter et de décontaminer des friches industrielles (y compris les zones de reconversion), de réduire la pollution atmosphérique et de favoriser des mesures de réduction du bruit	74.86	15.21	4.9	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
	OT 9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales	31.1	20.25	1.5	Amélioration de la cohésion sociale Participation de différents types d'acteurs publics et privés Création d'emplois

<sup>1</sup> Règlement (UE) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Investissements

<b>A P</b>	<b>OT</b>	<b>Priorités d'Investissement<sup>1</sup></b>	<b>Coût Total des Projets</b>	<b>Total IFs</b>	<b>MF**</b>	<b>Résultats attendus</b>
	OT 10	En investissant dans l'éducation, la formation et la formation professionnelle pour l'acquisition des compétences et l'apprentissage tout au long de la vie, par le développement des infrastructures d'éducation et de formation	17.28	9.00	1.9	Contribuer à l'accès à la formation Développer les compétences
<b>Total AP - Problématiques Urbaines Intégrées (M€)</b>			<b>123.24</b>	<b>44.46</b>	<b>2.8</b>	
<b>TOTAL OPTION 1.1</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.6</b>	

\* Notamment liés aux segments de marché Station d'épuration et Traitement des déchets. Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

**Option 1.2 : trois Axes Prioritaires incluant cinq Objectifs Thématiques** - En se basant sur l'analyse des projets réalisée et en prenant en compte les discussions avec l'AG, la structure suivante peut être envisagée:

AP	OT	Priorités d'Investissement <sup>2</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Recherche & Innovation PME	OT 1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales	184.8	42	4.4	Dynamisation des investissements en nouvelles technologies Innovation Développement des technopoles
	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	155	51.5	3.0	Création d'entreprises Création d'emplois
<b>Total AP - Recherche &amp; Innovation PME (M€)</b>			<b>339.8</b>	<b>93.5</b>	<b>3.6</b>	
Energétique Et Durable Des Ressources	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	420.27	113.32	3.7	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables Valorisation des ressources naturelles
	OT 6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	*			Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
<b>Total AP - Energétique Et Durable Des Ressources (M€)</b>			<b>420.27</b>	<b>113.32</b>	<b>3.7</b>	
Problématiques Urbaines Intégrées	OT 6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : e) en agissant en vue d'améliorer l'environnement urbain, de revitaliser les villes, de réhabiliter et de décontaminer des friches industrielles (y compris les zones en reconversion), de réduire la pollution atmosphérique et de favoriser des mesures de réduction du bruit	34.03	8.21	4.1	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
	OT 9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales	315	27	11.7	Amélioration de la cohésion sociale Participation de différents types d'acteurs publics et privés Création d'emplois
<b>Total AP - Problématiques Urbaines Intégrées (M€)</b>			<b>349.03</b>	<b>35.21</b>	<b>9.9</b>	

<sup>2</sup> Règlement (UE) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Investissements

AP	OT	Priorités d'Investissement <sup>2</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
		<b>TOTAL OPTION 1.2</b>	<b>1109.10</b>	<b>242.03</b>	<b>4.6</b>	

\* Notamment liés aux segments de marché Station d'épuration et Traitement des déchets. Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets / Total Instrument Financier



**Option 1.3 : deux Axes Prioritaires incluant deux Objectifs Thématiques** - En se basant sur l'étude réalisée et en prenant en compte les remarques de l'AG concernant l'option 1.2, une approche plus focalisée en regroupant les montants alloués sous deux OT pour lesquels existe une forte demande pour les IFs dans la région PACA est envisageable :

AP	OT	Priorités d'Investissement <sup>3</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Recherche & Innovation PME	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'attention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	654.80	120.50	5.43	Création d'entreprises Création d'emplois
	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	454.30	121.53	3.74	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables Valorisation des ressources naturelles
<b>TOTAL OPTION 1.3</b>			<b>1109.10</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

### **Option 2: Axe Prioritaire dédié aux Instruments Financiers**

Dans des cas dûment justifiés afin d'augmenter l'impact et l'efficacité du PO, l'AG a la possibilité de combiner un ou plusieurs AP complémentaires incluant différents OT afin de maximiser la contribution de l'IF à la réalisation des objectifs stratégiques. L'AP pourrait alors bénéficier d'un bonus de co-financement de 10 points de pourcentage.

On pourrait envisager que cet axe dédié aux IFs puisse inclure sept, cinq ou deux OT comme décrit ci-dessous:

<sup>3</sup> Règlement (UE) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Investissements

## Option 2.1 : Un Axe Prioritaire incluant sept Objectifs Thématiques

A P	OT	Priorités d'Investissement <sup>4</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Axe Prioritaire dédié aux Instruments Financiers	OT 1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales	193.16	45.03	4.29	Dynamisation des investissements en nouvelles technologies Innovation Développement des technopoles
	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	114.02	18.25	6.25	Création d'entreprises Création d'emplois
	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	644.14	114.29	5.64	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables Valorisation des ressources naturelles
	OT 6*	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	74.86	15.21	4.92	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
	OT 8	Promouvoir l'emploi durable et de haute qualité et soutenir la mobilité de la main d'œuvre : a) en soutenant la création de pépinières d'entreprises, ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des microentreprises et de la création d'entreprise c) en soutenant les initiatives de développement local et l'aide aux structures offrant des services de proximité en vue de la création d'emplois, dans la mesure où ces actions ne relèvent pas du champ d'application du règlement (UE) n°1304/2013 du Parlement européen et du Conseil [FSE]	34.55	20	1.73	Création d'entreprises Création d'emplois
	OT 9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales	31.1	20.25	1.54	Amélioration de la cohésion sociale Participation de différents types d'acteurs publics et privés Création d'emplois
	OT 10	En investissant dans l'éducation, la formation et la formation professionnelle pour l'acquisition des compétences et l'apprentissage tout	17.28	9.00	1.92	Contribuer à l'accès à la formation

<sup>4</sup> Règlement (UE) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements

A P	OT	Priorités d'Investissement <sup>4</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
		au long de la vie, par le développement des infrastructures d'éducation et de formation				Développer les compétences
<b>TOTAL OPTION 2.1</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\* L'OT 6 n'est compté qu'une fois du fait du choix d'un unique Axe Prioritaire dédié aux IFs contrairement aux options 1.1, 1.2 et 1.3

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

## Option 2.2: Un Axe Prioritaire incluant cinq Objectifs Thématiques

A P	OT	Priorités d'Investissement <sup>5</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Axe Prioritaire dédié aux Instruments Financiers	OT 1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales	184.80	42.00	4.40	Dynamisation des investissements en nouvelles technologies Innovation Développement des technopoles
	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	155.00	51.50	3.01	Création d'entreprises Création d'emplois
	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	420.27	113.32	3.71	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables Valorisation des ressources naturelles
	OT 6*	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	34.02	8.21	4.14	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
	OT 9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales	315.00	27.00	11.67	Amélioration de la cohésion sociale Participation de différents types d'acteurs publics et privés Création d'emplois
<b>TOTAL OPTION 2.2</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\* L'OT 6 n'est compté qu'une fois du fait du choix d'un unique Axe Prioritaire dédié aux IFs contrairement aux options 1.1, 1.2 et 1.3

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

<sup>5</sup> Règlement (UE) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements

**Option 2.3 : Un Axe Prioritaire incluant deux Objectifs Thématiques** - En se basant sur l'étude réalisée et en prenant en compte les remarques de l'AG, une approche plus focalisée en n'incluant que deux OT pour lesquels il existe une forte demande pour les IFs dans la région PACA est envisageable.

AP	OT	Priorités d'investissement <sup>6</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	M**	Résultats attendus
Axe Prioritaire dédié aux IFs	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	654.80	120.50	5.43	Création d'entreprises Création d'emplois
	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	454.30	121.53	3.74	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables Valorisation des ressources naturelles
<b>TOTAL OPTION 2.3</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

<sup>6</sup> [Règlement \(UE\) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements](#)

## Options d'implémentation

Deux principales options s'offrent ainsi à la région concernant l'organisation d'un Instrument Financier au sein du Programme Opérationnel :

1. Une contribution PO à un instrument financier créé à l'échelon de l'Union européenne conformément à l'article 38(1) du Règlement 1303/2013 portant dispositions communes
2. Instrument financier créé au niveau régional. Dans le cas d'un Axe Prioritaire dédié à l'Instrument Financier (ou plusieurs Axes Prioritaires dédiés aux IFs), cette solution permettrait à la région de bénéficier d'un bonus de 10 points de pourcentage de FSIE dans son co-financement, et ainsi avoir un taux de co-financement total supérieur à 50%.

La première option en haut ne sera pas détaillée dans cette étude.

La création d'un Instrument Financier géré par la Région sous forme de tout ou partie d'un Investissement Territorial Intégré (ITI) a été envisagée. Cependant, la Région a décidé de ne pas mettre en place cette solution du fait de son inadéquation avec la stratégie de structuration du Programme Opérationnel.

L'Instrument Financier bénéficiera d'une stratégie d'investissement clairement définie, associant des critères de sélection des projets, des volumes anticipés d'investissement, des bénéfices financiers et non financiers attendus, des priorités géographiques, des types de produits financiers (dette senior, mezzanine, capitaux propres ou garanties), une approche permettant d'éviter tout risque lié à l'Aide d'Etat, etc.

Enfin, l'axe dédié pourrait rassembler la stratégie « politique de la ville » à laquelle la région doit allouer au minimum 10% des fonds FEDER et FSE.

Un axe dédié à l'ingénierie financière permettrait de renforcer la dimension urbaine au sein du Programme Opérationnel, l'approche intégrée en combinant plusieurs Axes Prioritaires et l'implication des acteurs locaux au travers des segments de marchés identifiés. Cette solution s'appuiera sur trois idées :

- Une approche multithématique et interconnectée
- Une approche territoriale
- Une approche stratégique

Les montants alloués à cet axe dédié pourraient bénéficier du bonus de 10 points de pourcentage de cofinancement, sans que cette répartition doive être compensée par le cofinancement hors Instrument Financier. La maquette globale des FSIE présenterait donc un taux moyen de cofinancement supérieur à 50%.

## Options de mise en place et structure suggérée

Les segments de marché identifiés peuvent donc être regroupés sous plusieurs AP comme détaillé dans les tableaux ci-dessus. La structure de l'IF sera déterminée par le choix d'options potentielles suggérées ci-dessus par l'AG. En effet, la structure de l'IF reflètera largement la structure du PO. Ainsi, isoler chaque AP à l'aide de véhicules dédiés (des Instruments Financiers du type JESSICA)

pourrait présenter une flexibilité avantageuse aux co-investisseurs, qui pourraient alors intervenir au niveau des projets ou des Instruments Financiers précités.

**Le volume d'investissement total de l'Instrument Financier sur la prochaine période de programmation est évalué entre 80 M€ et 242 M€ à ce stade et devra être confirmé lors de l'évaluation ex-ante.**

Ce montant total estimé entre 80 M€ et 242 M€ représente le Gap de Marché à financer basé sur l'identification des projets au sein de segments de marchés donnés. Le coût total des projets est estimé entre 311 M€ et 1109 M€, et la différence estimée entre 231 M€ et 867 M€ est donc composée de l'apport identifié du secteur privé et/ou publique appelé co-investissement.

La création d'un Fonds de Fonds offrirait l'avantage de pouvoir isoler l'administration, le suivi et le contrôle des FSIE.

Pour déterminer le montant dont peut bénéficier un projet, il est nécessaire d'analyser l'éligibilité des coûts générés projet par projet selon les 11 OT encadrant l'utilisation des FSIE et les IF. Les coûts et certificats de dépenses éligibles sont clarifiés par la Proposition d'Amendement<sup>7</sup>. Le déblocage des fonds est effectué par phases, à mesure que les coûts sont générés par les projets.

### Opportunité et valeur ajoutée

Le modèle économique de ces projets en « Zone Grise » est schématiquement composé d'un besoin fort en investissement et de faibles revenus : le secteur public pourra contribuer à réduire l'impact des faibles revenus en contribuant à un financement long terme à prix réduit.

Les avantages de ce modèle sont multiples :

- Structuration financière optimale qui limite le recours aux capitaux et les flux financiers
- Bénéfice de l'opération et risque de marché partagés entre les secteurs public et privé (quand dans le schéma traditionnel un aménageur peut vendre un terrain au plus bas du marché à un développeur qui quelques années plus tard récoltera tout le bénéfice d'une hausse des prix de ce type d'actifs)
- Préservation des intérêts publics dans la durée (le secteur public participe à la gestion du projet et aux décisions impactant sur la stratégie et les performances)
- Maîtrise des scénarios de sortie des investissements (revente future, transformation, etc.)

L'AP dédié aux IF pourrait inclure de multiples OT afin de financer des projets qui ne génèrent pas un niveau suffisant de rentabilité, mais qui génèrent des bénéfices au niveau économique et social, et en terme de protection de l'environnement, et ainsi contribuent à atteindre les objectifs stratégiques du Programme Opérationnel.

---

<sup>7</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

## Sommaire

Synthèse.....	6
Avant-propos .....	26
1. Stratégie régionale de développement urbain.....	27
1.1. Développement et aménagement en région PACA .....	27
1.2. Cadre institutionnel de la planification urbaine.....	49
1.3. Bilan de la précédente période de programmation 2007-2013 .....	55
1.4. L'utilisation des instruments financiers en Région PACA.....	62
1.5. Les Instruments Financiers du type JESSICA, une réponse complémentaire aux outils existants.....	63
2. Le marché des projets urbains en région PACA : investir la Zone Grise et privilégier l'impact.....	66
2.1 Contraintes de financement et outils existants.....	66
3. Analyse de marché et portefeuille de projets.....	75
3.1 Les segments de marché identifiés en « Zone Grise » .....	75
3.2 Estimation du portefeuille de projets .....	92
3.3 Impact généré et potentiel de reproductibilité .....	115
3.4 Résumé des deux cas d'études .....	117
4. La mise en œuvre des Instruments Financiers.....	127
4.1 Définition et utilisation d'un Instrument Financier.....	127
4.2 Diagnostic territorial et défaillance de marché.....	129
4.3 Cofinancement et co-investissement.....	131
4.4 Eligibilité, aide d'Etat et Article 37.....	133
4.5 Gouvernance et gestion de l'instrument financier .....	136
4.6 Retour sur investissement, risque et impact .....	140
5. Structuration du Programme Opérationnel et options de mise en place .....	142
5.1 Structures suggérées pour le P.O.....	142
5.2 Options de mise en place.....	154
5.3 Structure des Instruments Financiers .....	157
5.4 Stratégie d'investissement .....	158
6. Conclusion .....	160
6.1 Opportunité et valeur ajoutée.....	160
6.2 Communication et information .....	160
6.3 Actions à mener .....	161
6.4 Assistance technique .....	162
Annexe 1 : Analyse des documents stratégiques .....	166
Annexe 2 : Fiches projet détaillés .....	178
Fiche : Boucle de Thalassothermie .....	179
Mini-fiche : Energie nouvelle - Agglomération de Toulon .....	184
Fiche : Ilot démonstrateur – smartgrid .....	185



Fiche : Implantation d'une scierie modèle, couplée à une unité de cogénération	189
Mini Fiche: Iwood - Région PACA	192
Fiche: Technopole urbaine Nice Méridia - Smart Grid	194
Fiche: Opérateur énergétique regional	198
Fiche: Technopôle de la Mer - accueil d'entreprises	201
Mini fiche: Plateforme technique – Agroparc à Avignon	206
Fiche: Diversification de l'activité agricole	208
Fiche: Reconquête agricole de la Basse Vallée de la Siagne (Cannes)	211
Fiche: Clos Fleuri - Structures sociales	215
Fiches projets sur les segments de marché jugés inéligibles au FEDER	227
Fiche: Rationalisation de la gestion des ordures ménagères	227
Fiche: Création d'un nouveau môle croisière dans le port de Toulon	230
Mini fiche: Avivement et dragage du Port de St Elme	234
Mini fiche: Renforcement du brise-lame et de la jetée du Port de l'Ayguade-du-Levant	235
Fiche: Centre métropolitain – Axe des gares à Toulon	236
Fiche: La Cité d'Entreprises de Bastide Rouge	241
Fiche: Les Voûtes de la Major	248
Fiche: Stud'Air - Résidences étudiantes	252
Annexe 3 : Etudes de cas – Thalassothermie	255
Annexe 4 : Etude de cas - Clos Fleuri	261

## Avant-propos

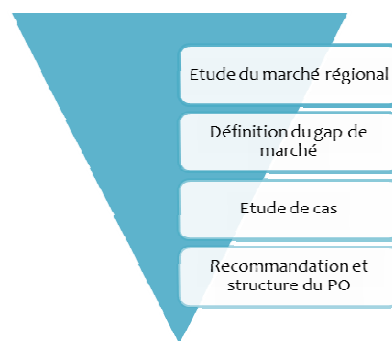
Dans le respect des objectifs de la stratégie EU2020 de stimuler une croissance **intelligente, durable et inclusive**<sup>8</sup>, cette étude a permis d'étudier les possibilités d'intervention des Instruments Financiers sur les projets de développement urbain dans le cadre de la prochaine période de programmation (2014 – 2020).

La Commission Européenne souhaite encourager<sup>9</sup> les états membres à utiliser plus largement ces Instruments Financiers, en les combinant le cas échéant avec des subventions, pour soutenir des projets qui ne peuvent être portés par le secteur privé seul et qui offrent des **externalités positives** conformes aux objectifs de développement européens.

Ces mécanismes d'investissement dits **remboursables et renouvelables** favorisent les projets économiquement viables et permettent que les ressources remboursées soient utilisées pour d'autres investissements.

L'étude a eu pour objectifs :

- a) La prise de connaissance de la stratégie et des projets d'aménagement du territoire régional, l'identification des carences de marché, la description des outils financiers existants et la définition de segments du marché (présentant des carences en investissement) susceptibles de faire appel à un IF du type JESSICA. Sur la base de ce panorama, la notion de projets en « zones grises » est définie, comme étant des projets générant un revenu et présentant des caractéristiques financières suffisamment intéressantes pour ne pas être entièrement financés par des fonds publics, mais générant des revenus trop faibles pour être financés uniquement par le marché privé.
- b) L'évaluation et l'étude de faisabilité de la mise en œuvre d'IF du type JESSICA dans la région PACA, plus précisément de type Fonds de Développement Urbains (FDU) et Fonds de Participation (FP). Ceci étant sur la base d'un portefeuille de projets urbains et de simulations financières indicatives de deux cas d'études, et incluant :
  - Le potentiel des IFs et les FP en vue de combler les différentes carences de marchés,
  - L'effet levier que pourrait générer ce type d'outils financiers à travers des partenariats et des co-financements.
- c) Les recommandations formulées à l'Autorité de Gestion en vue des négociations sur la prochaine période de programmation.



\*

En incitant les capitaux privés à investir sur des segments d'activités habituellement peu recherchés car moins rentables par rapport aux risques des projets, les Instruments Financiers permettent donc de développer de nouvelles formes de partenariats public-privés, encourageant la complémentarité des expertises de chaque partie et la contribution à des projets d'intérêt général.

<sup>8</sup> [http://ec.europa.eu/europe2020/europe-2020-in-a-nutshell/priorities/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/europe2020/europe-2020-in-a-nutshell/priorities/index_fr.htm)

<sup>9</sup> Brussels, 9.11.2010 COM(2010) 642 final - {SEC(2010) 1348 final}

## 1. Stratégie régionale de développement urbain

### 1.1. Développement et aménagement en région PACA

La présentation qui suit, vise à identifier les axes stratégiques de développement et d'aménagement du territoire et les enjeux spécifiques auxquels sont confrontées les différentes aires urbaines de la région PACA (notamment Marseille, Nice et Toulon).<sup>10</sup> L'analyse des différents documents stratégiques ont permis de distinguer les positionnements territoriaux et les différents types de projets qui pourraient faire l'objet d'un financement de type JESSICA. Le détail de l'analyse par document stratégique figure en annexe du document.

*Une stratégie régionale de développement urbain ambitieuse qui fait face à des contraintes de financement*

- Contrat de Projet Etat-Région 2007-2013 : il s'agit d'un document contractuel par lequel l'Etat et la Région s'engagent sur la programmation et le financement de projets majeurs sur une durée de 7 ans.
- SRADT PACA (en révision)
- Programme Opérationnel FEDER 2007-2013
- Schéma Régional d'innovation PACA 2010-2013 : il dresse les grandes orientations de la Région PACA en matière de promotion de l'innovation.
- Le SCOT de Marseille : document de planification couvrant le territoire de la communauté d'agglomération Marseille Provence Méditerranée.
- Le POS de Marseille (analyse du PADD, projet d'aménagement et de développement durable)
- Le PLU de Nice (PADD)
- Le SCOT de Toulon (PADD)

La présentation synthétique des enjeux de développement de la région PACA a par ailleurs été alimentée par une série de documents :

- Portrait de la région réalisé par l'INSEE en septembre 2012
- Etude sur les disparités socio-spatiales du territoire – mai 2012
- Stratégie d'innovation en région PACA

#### Enjeux transversaux à la région PACA

L'analyse territoriale présentée ci-après a pour objectif de déterminer les territoires de déploiement privilégiés pour les Instruments Financiers. Compte tenu des conclusions présentées, il semblerait que les trois principales agglomérations constituent des cibles privilégiées (raisons économiques, démographiques,...). Cependant, l'aire d'influence des Instruments Financiers est régionale et les porteurs de projets pourraient être dans l'avenir implantés sur tout le territoire de PACA. Il n'est donc pas exclu, même si nous avons dans un souci de synthèse limité les conclusions aux trois principales agglomérations, que d'autres aires urbaines présentent des projets éligibles aux Instruments Financiers pour la prochaine période de programmation.

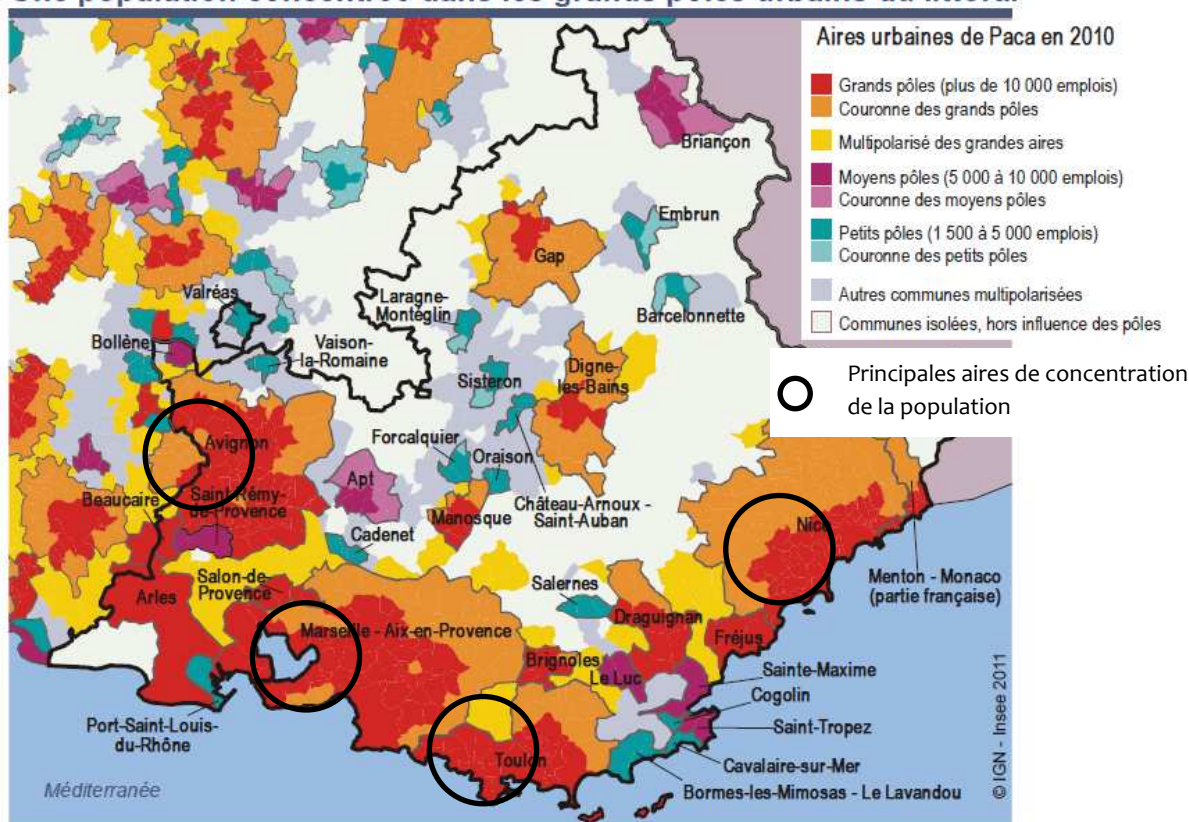
<sup>10</sup> Les villes traitées en détail ont été limitées en fonction du budget disponible pour cette étude. Ce travail initial peut être élargi et approfondi dans une étude d'évaluation ex-ante sur les instruments financiers pour inclure d'autres agglomérations de la région (telles que Avignon, Gap, Digne-les-Bains, et d'autres).

## Une population majoritairement urbaine concentrée sur la frange littorale, vieillissante et issue en partie de territoires limitrophes

Avec 4,9 millions d'habitants et un PIB s'établissant à 138 millions d'euros, la région PACA est la troisième région la plus peuplée de France et fait face à des contraintes géographiques spécifiques qui influencent son développement urbain. Parmi les 35 zones urbaines, les 4 centres urbains majeurs, Marseille/Aix-en-Provence, Nice, Toulon et Avignon, représentent **78% de la population en PACA**, ce qui révèle une concentration significative de la population. Par ailleurs, 9 habitants sur 10 résident dans une des 13 grandes aires urbaines.

La région jouit d'atouts exceptionnels notamment en termes de patrimoine paysager et de conditions climatiques qui renforcent son attractivité. Les conditions topographiques (zones montagneuses et mer) ont favorisé l'urbanisation sur le littoral. Les 4/5 de sa population se concentrent sur le littoral. Avec un tel développement spatial, des défis spécifiques en termes de développement urbain se présentent aux zones urbaines telles que Marseille ou Nice : manque d'espace, forte densité et systèmes de transports congestionnés et insuffisants. L'un des objectifs de la région en termes d'aménagement repose sur le principe d'une gestion maîtrisée de l'urbanisation, notamment dans un contexte de **forte périurbanisation**. Les couronnes des grands pôles ont en effet vu leur population tripler depuis 1962<sup>11</sup>. La région affiche ainsi une périurbanisation nettement plus marquée que la moyenne française.

### Une population concentrée dans les grands pôles urbains du littoral



Source : Insee, zonage en aires urbaines 2010, recensement de la population 2008

<sup>11</sup> Source : Portrait région PACA – INSEE septembre 2012

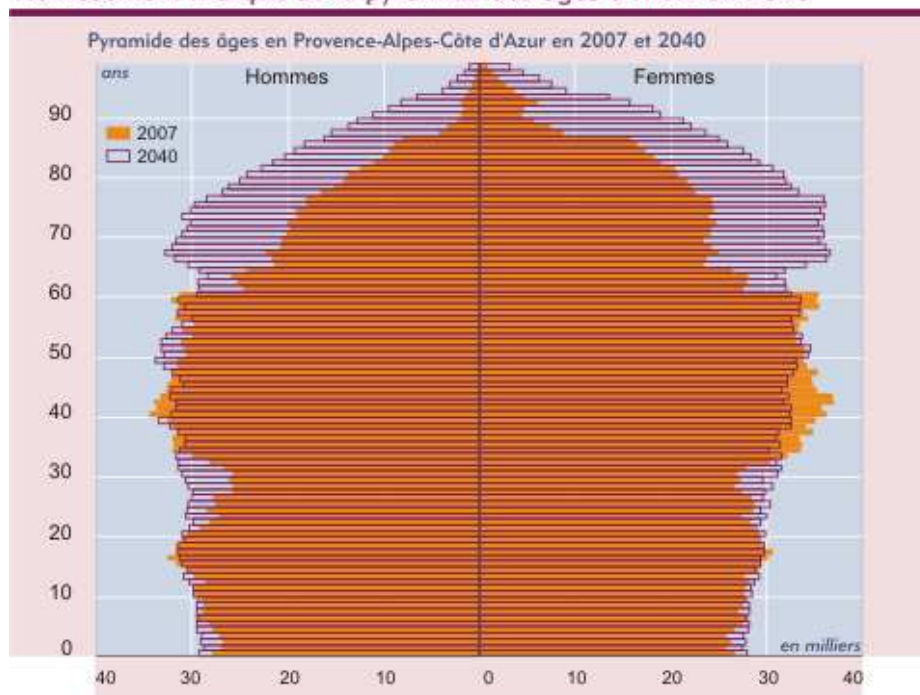
En conséquence, les terres agricoles de PACA subissent une forte pression de l'urbanisation : les dynamiques démographiques sont consommatrices d'espace et mettent en péril les activités agricoles, notamment en zones périurbaines. Cette pression de l'urbanisation concerne :

- L'espace dense du littoral et la moyenne vallée de la Durance
- L'agglomération avignonnaise avec une construction intense de logements et de locaux d'activité suite à son attraction démographique
- Certaines communes de l'arrière-pays.

Une première approche permet de déterminer les territoires où la majorité de la population se concentre (4 grandes agglomérations). Les pôles urbains en PACA (notamment ceux qui regroupent plus de 10 000 emplois) sont plus nombreux et plus étendus : ils regroupent Digne-les-Bains, Gap, Manosque, Arles, Draguignan, Fréjus et Brignoles. Ces territoires, qui concentrent une certaine activité économique, pourraient constituer des cibles prioritaires d'actions pour le déploiement éventuel d'un fonds d'investissement. Cependant, des projets doivent encore être consolidés et présentés par les territoires concernés.

Dans un futur proche, selon les prospectives de l'INSEE<sup>12</sup>, la population de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourrait compter entre 5,4 et 5,7 million d'habitants en 2040 si les tendances démographiques récentes se maintenaient. La croissance démographique régionale ralentirait nettement par rapport aux vingt dernières années pour placer la Région PACA dans une position moyenne par rapport aux autres régions françaises. Ceci s'expliquerait par la baisse du solde naturel et du solde migratoire. De fait, la population de PACA est amenée à vieillir comme le montre le graphique suivant.

#### Vieillesse marquée de la pyramide des âges à l'horizon 2040



Source : Insee, *Omphale 2010*, scénario central de projection

<sup>12</sup> Ralentissement démographique et vieillissement à l'horizon 2040, INSEE

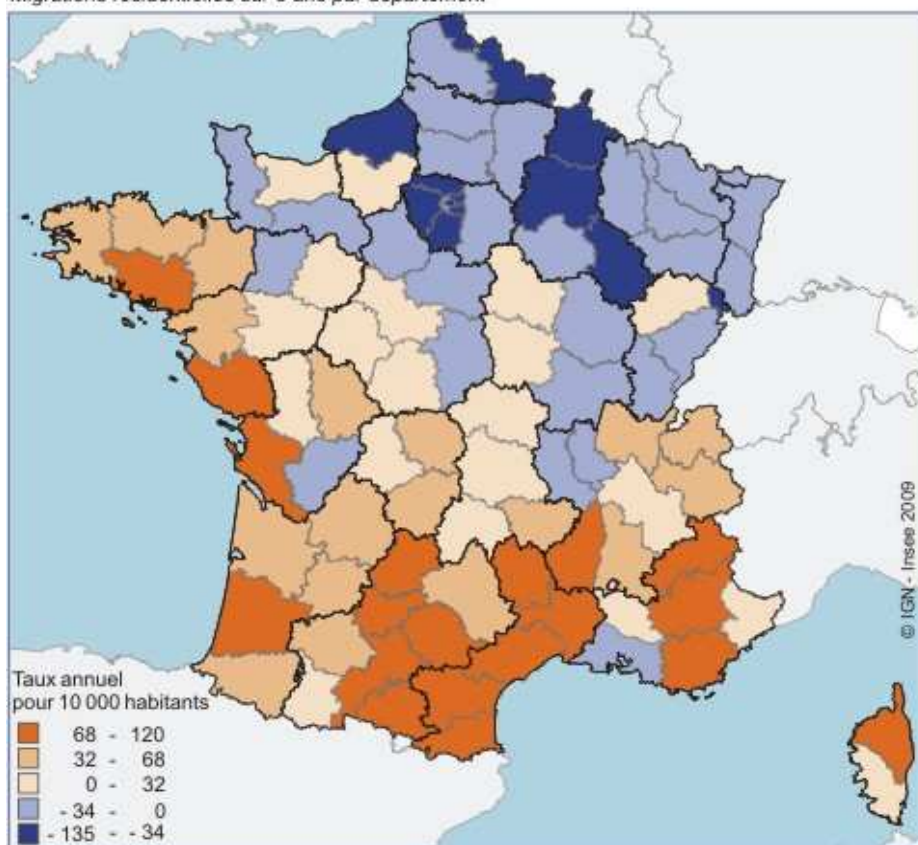
Dans cette analyse, les projets portants sur les structures sociales prennent d'autant plus d'importance que la région devra compter avec une population plus fragile et présentant des besoins plus importants par rapport aux équipements publics.

Ces évolutions sont les principales évolutions influençant les structures démographiques et sociales locales. Il est à noter également que d'autres mécanismes démographiques sont à l'œuvre en Région PACA, même s'ils n'influencent qu'à la marge les structures démographiques et sociales locales.

Les migrations entre régions françaises sont favorables à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur qui gagne chaque année 13 000 habitants d'après les chiffres 2006 publiés par l'INSEE. Les trois départements les plus attractifs sont les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Var. Les Bouches-du-Rhône attirent une population jeune, principalement des étudiants, mais présente un solde migratoire négatif au-delà de 25 ans. Ce sont surtout des familles et des personnes actives d'un niveau social assez élevé qui s'installent en PACA. Ces éléments, illustrés dans les graphiques ci-après, montrent que les trois départements alpins peuvent faire l'objet d'une étude approfondie compte tenu de leur attractivité, pour le déploiement d'Instruments Financiers.

### Solde des migrations avec le reste de la France

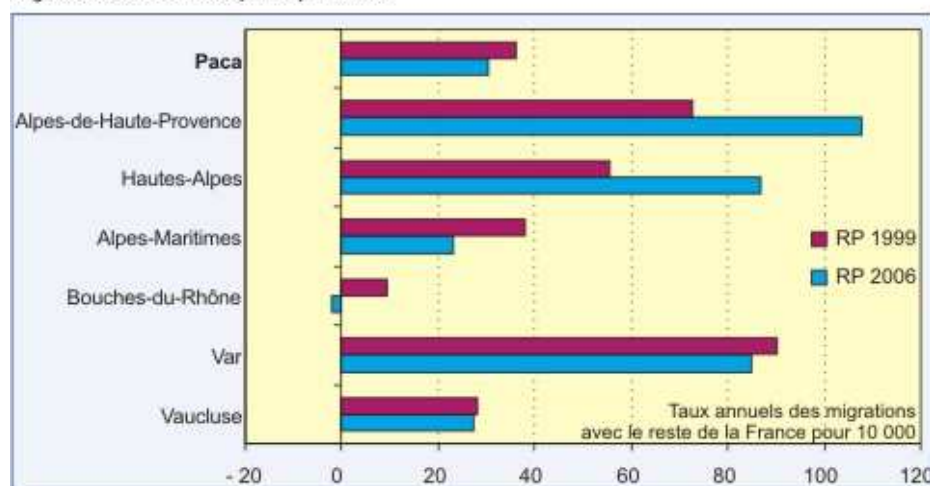
Migrations résidentielles sur 5 ans par département



Source : Insee - Recensement de la population de 2006, exploitation complémentaire

## Une attractivité renforcée des départements alpins

Migrations résidentielles par département



Champ : population de 5 ans ou plus

Note de lecture : au RP 2006, par le jeu des migrations entre régions françaises, la région a gagné annuellement depuis 5 ans 29,1 habitants pour 10 000 habitants présents.

Source : Insee - Recensement de la population de 1999 et 2006, exploitation complémentaire

### De fortes disparités sociales

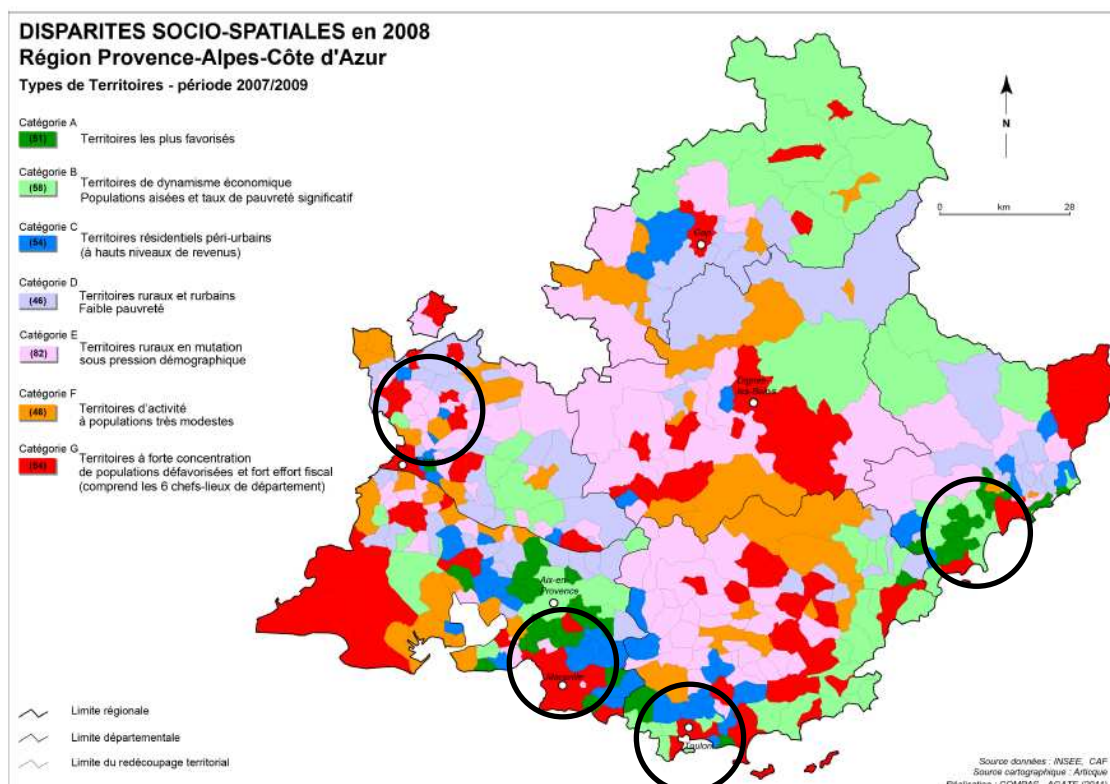
La région est confrontée à un taux de chômage historiquement élevé (11,4% contre 9,5% au niveau national), qui s'explique notamment par la pénurie d'emplois, le faible niveau d'étude des habitants, le déficit du fonctionnement du système emploi-formation, et de fortes disparités socio-économiques. Des espaces urbains en difficulté sont ainsi confrontés à des problèmes de chômage, d'inactivité des jeunes, de pratique d'économies souterraines, et de précarité. Ces difficultés représentent un enjeu d'autant plus fort, que la région PACA est une des régions les plus attractives de France tant du point de vue démographique (gain de 40 000 habitants par an) qu'économique.

#### Projets potentiels

- ▶ Centres de formation
- ▶ Structures sociales
- ▶ Structures d'accueil des étudiants

La carte ci-dessous montre les différentes disparités socio-spatiales de la région en distinguant

- Les territoires les plus favorisés (catégorie A) en vert foncé
- Les territoires de dynamisme économique –population aisée et taux de pauvreté significatif (catégorie B) en vert clair
- Territoires résidentiels périurbains (à haut niveau de revenus) (Catégorie C) en bleu
- Territoires ruraux et urbains (faible pauvreté) (Catégorie D) en gris
- Territoires ruraux en mutation sous pression démographique (Catégorie E) en mauve
- Territoires d'activité à population très modeste (Catégorie F) en orange
- Territoires à forte concentration de populations défavorisées et fort effort fiscal (Catégorie G) en rouge



Parmi les territoires identifiés précédemment, on constate que Marseille présente une forte proportion de territoire à population défavorisée. Cela est confirmé par la structure urbaine de la ville qui concentre de nombreuses copropriétés dont certaines sont les plus grandes de France (La Rouvière 8 000 habitants).

Les trois autres agglomérations présentent des profils différents :

- Avignon subit une pression urbaine importante avec des territoires ruraux en mutation sous pression démographique et des territoires résidentiels périurbains
- Nice présente un contraste entre des territoires considérés comme les plus favorisés et quelques territoires à forte concentration de populations défavorisées et fort effort fiscal
- Toulon ne dispose pas de territoires favorisés mais des territoires résidentiels périurbains et quelques territoires à forte concentration de population défavorisées et fort effort fiscal

Ici encore, par rapport au potentiel de déploiement d'un éventuel fonds d'investissement, des territoires très défavorisés sont également identifiés autour de Gap, Dignes et Arles.



## Des atouts notables en termes d'attractivité

L'attractivité économique de la région PACA repose sur un tourisme dynamique ainsi que sur des secteurs économiques actifs, dans des domaines tels que la biotechnologie, la microélectronique ou la pétrochimie. Bien que dotée de certains fleurons de l'industrie française (sidérurgie, agroalimentaire, pétrochimie, pharmacie, industrie de la défense, industrie aéronautique, aéroportuaire, et spatiale), les activités productives affichent cependant un niveau de développement relativement faible au regard de la place prépondérante et croissante du secteur tertiaire. Le secteur industriel apparaît fragilisé autour des secteurs bois, papier, chimie, construction navale, métallurgie.

### Projets potentiels

- ▶ Requalification de zones d'activité
- ▶ Réhabilitation de zones commerciales en tissu urbain
- ▶ Pépinières d'entreprise

Le secteur touristique est particulièrement dynamique mais soumis à de fortes concurrences internes et externes à la région :

- concurrence entre les différentes destinations de la région (Nice, Cannes, Marseille, etc.) et les produits touristiques offerts par ces territoires (accueil, loisirs, offre culturelle, etc.),
- concurrence avec les autres territoires du pourtour méditerranéen notamment sur le segment des croisières.

L'enjeu pour se démarquer des autres villes de destination méditerranéenne consiste à professionnaliser la filière touristique, développer des stratégies d'innovation dans l'offre de produit, valoriser l'industrie culturelle, améliorer l'offre d'accueil (hôtellerie/restauration).

### Projets potentiels

- ▶ Remise à niveau de l'offre touristique (réhabilitation hôtellerie)
- ▶ Efficacité énergétique des bâtiments touristiques/culturels et
- ▶ Intégration des nouvelles technologies aux centres culturels et de loisirs

## L'innovation et TIC

L'innovation reste un axe prioritaire de développement pour renforcer l'économie de la connaissance en rapprochant enseignement supérieur, recherche, et entreprises du territoire. La région est également face à un enjeu de déploiement des TIC sur son territoire pour renforcer son attractivité auprès des entreprises. Si les territoires côtiers sont bien desservis, ils le sont un peu moins dans l'arrière-pays, même si la situation reste globalement satisfaisante.

Favoriser les nouveaux usages et le Haut Débit, la promotion de la société de l'information et notamment le développement des « nouveaux services et nouveaux usages en faveur du tissu économique et de la société » a constitué une mesure spécifique dans le programme opérationnel 2007 – 2013. Face aux besoins constatés dans une région qui s'organise en réseau d'aires urbaines, cette mesure reste toujours d'actualité.

Le diagnostic innovation PACA publié en septembre 2009, fait ressortir un positionnement satisfaisant pour les TIC et leur lien avec l'innovation. La région est la 31<sup>ème</sup> région européenne par la part d'emploi dans les services à forte intensité de connaissance<sup>13</sup>. Cette position la place loin de Stockholm ou de l'Île-de-France, mais aux côtés de Rhône Alpes et donc en peloton de tête pour les régions françaises. Le diagnostic fait ressortir un renforcement de l'innovation au sein des entreprises grâce à la mise à disposition d'infrastructures de communication efficace.

#### Projets potentiels

- ▶ Développement des pôles multimodaux
- ▶ Plateforme mobilité pour les salariés

### Des systèmes de transport à améliorer en intégrant les objectifs de diminution des impacts environnementaux

Les axes de transports régionaux restent insuffisants et souvent saturés et la région accuse un grand retard en matière de transports collectifs et ferroviaires. L'enjeu est de taille pour répondre aux objectifs de développement économique (notamment trafic de marchandise sur l'axe rhodanien), de développement touristique, et de déplacements des habitants.

Les enjeux de réduction des pollutions atmosphériques imposent de développer de nouveaux modes de transport alternatif (Transports en Commun en Site Propre des villes, renforcement des pôles intermodaux, etc.) **Le transport constitue ainsi une problématique majeure pour l'ensemble des villes de PACA**, notamment pour les grandes métropoles du littoral.

### De fortes tensions sur l'usage des ressources et des enjeux de prévention des risques naturels

#### L'utilisation maîtrisée des ressources naturelles en eau

L'alimentation en eau représente un enjeu majeur pour la région. Aujourd'hui, l'usage de l'eau se répartit entre l'agriculture (irrigation des terres), l'alimentation en eau potable, l'hydroélectricité et l'industrie. 86% de ces usages proviennent des ressources superficielles (cours d'eau...), notamment de la Durance et du Verdon. Avec le changement climatique et la pression foncière sur le territoire régional, les conflits d'usage liés à l'eau vont s'amplifier. En effet les ressources en eau diminuent (conséquence de la fonte des neiges et du recul des glaciers). L'optimisation de la ressource représente un enjeu majeur, notamment dans les projets d'aménagement et de développement urbain. Cela concerne des mesures de préservation de la qualité de l'eau, la réalisation d'économies d'eau, l'anticipation du changement climatique avec des dispositifs innovants de traitement de l'eau, etc.

#### Projets potentiels

- ▶ Stations d'épuration de l'eau
- ▶ Ecoquartiers avec systèmes innovants de gestion des déchets, gestion de l'eau, etc.

#### La maîtrise des risques naturels liés à l'urbanisation

Dans sa stratégie d'aménagement, la région doit prendre en compte des risques particuliers : risques d'inondation dans la vallée du Rhône et sur la frange littorale, risques d'incendie, notamment dans les zones urbanisées à proximité des zones boisées, risques de mouvement de terrain et d'avalanche en zones montagneuses, risque d'érosion et de submersion sur les côtes.

<sup>13</sup> Diagnostic innovation de PACA, Septembre 2009

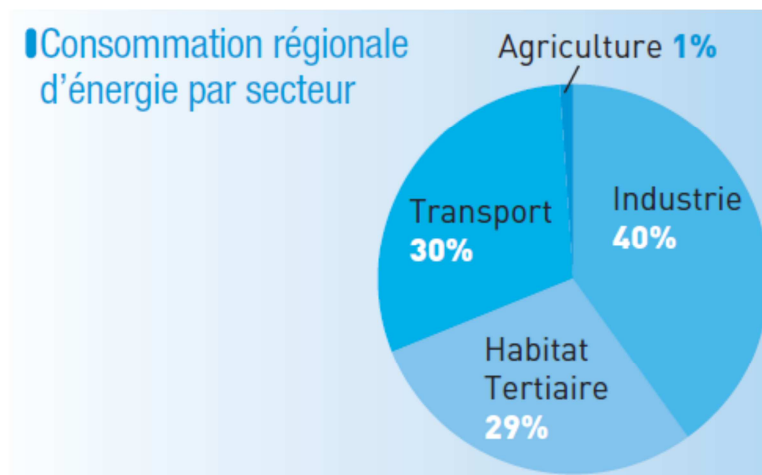
## Des enjeux énergétiques de taille dans une région marquée par les spécificités du milieu méditerranéen :

La **promotion de l'efficacité énergétique et la réduction des consommations énergétiques** sont des sujets primordiaux dans le développement et l'aménagement du territoire régional. Ces enjeux concernent l'ensemble des territoires urbains de PACA.

Le bilan énergétique de la région PACA apparaît largement déficitaire : la région ne produit que 10% de l'énergie qu'elle consomme ; la question de l'alimentation électrique est particulièrement vulnérable. Pourtant, le territoire offre un potentiel significatif de production d'énergies renouvelables : solaire, bois, éolien, hydraulique. Par ailleurs la production de gaz à effet de serre apparaît élevée (8,5 Teq CO<sub>2</sub>/hab/an), ce qui nécessite d'enclencher une politique active visant la réduction des pollutions atmosphériques.

### Projets potentiels

- ▶ Efficacité énergétique dans le bâtiment
- ▶ Projets de déploiement de systèmes Energie Renouvelable
- ▶ Ilots démonstrateurs de bâtiments à énergie positive
- ▶ Smart grid



Source : Observatoire Régional de l'énergie, Bilan 2011

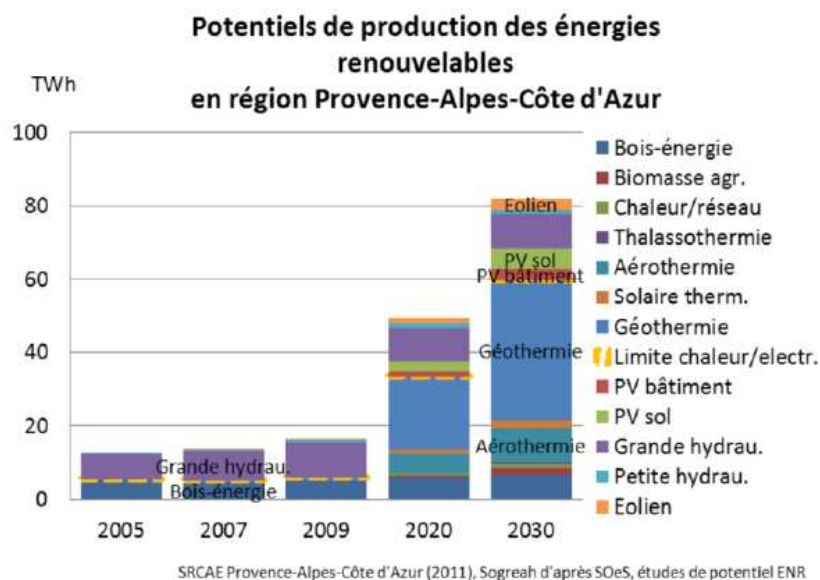
En matière d'aménagement et de construction, le climat méditerranéen soulève un enjeu particulier pour les bâtiments en matière de confort d'été. Cela suppose de :

- promouvoir les énergies renouvelables,
- maîtriser la demande et les consommations énergétiques dans une optique de sobriété énergétique en adaptant les modalités thermiques des bâtiments.

De plus, le changement climatique atteint très spécifiquement la région PACA :

- Le réchauffement global, été comme hiver, est plus marqué sur le pourtour méditerranéen, plus intense en été, avec une augmentation de la fréquence et de l'intensité des canicules : augmentation du nombre de périodes de 5 à 10 jours de « fortes chaleurs » (supérieure à 40°) et surexposition du littoral et de la vallée du Rhône, moindre exposition des territoires alpins.
- Diminution des vagues de froid et augmentation des précipitations intenses en hiver.
- Diminution significative des précipitations, surtout au printemps dans toute la zone Sud-est sauf pour le Massif Alpin.

Ces évolutions accroissent la vulnérabilité de certains groupes humains (personnes âgées), plus particulièrement dans les zones urbaines (îlots de chaleur). Elles nécessitent un effort d'adaptation des espaces urbanisés, notamment en matière de qualité énergétique des bâtiments, ou de réduction des consommations fossiles émettrices de Gaz à Effet de Serre (GES) liées aux mobilités.



Que ce soit pour le transport, l'industrie ou l'habitat tertiaire, le déploiement d'instrument financier peut en partie répondre aux enjeux de diminution de la consommation énergétique. Potentiellement, 99% de la consommation d'énergie régionale peut être concernée. Le secteur de l'habitat et du tertiaire semble plus facile à traiter, compte tenu des projets présentés par les acteurs locaux (efficacité énergétique des bâtiments par exemple).

Nous ciblerons par la suite l'analyse sur **les trois métropoles régionales** qui concentrent la majorité de la population en région PACA : Marseille, Nice et Toulon.

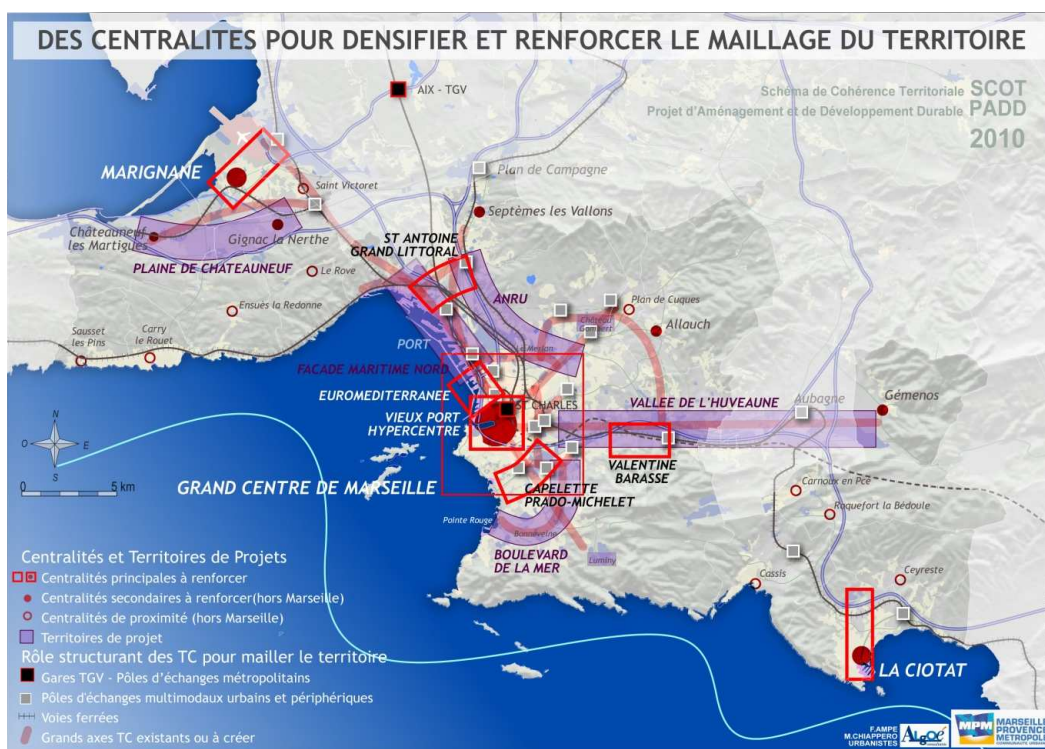
## Enjeux sur le territoire Marseillais

Marseille avec la ville d'Aix-en-Provence comptent environ 1,7 millions d'habitants. Il s'agit de la zone urbaine la plus peuplée de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La ville a connu depuis quelques années un important redressement économique se caractérisant par une croissance de l'emploi (+ 3 500 salariés supplémentaires tous les ans entre 1997 et 2007<sup>14</sup>), le dynamisme de la création d'entreprises (taux de création supérieur au rythme national de 19,4% contre 18,8% pour la France entière), une croissance démographique retrouvée (+0,73% entre 1999 et 2008), un renouveau urbain enclenché par l'arrivée du TGV et les grandes opérations urbaines comme Euroméditerranée, les Zones Franches Urbaines<sup>15</sup>, ou les opérations de renouveau urbain et commercial (Terrasses du Port, Dock, Centre Bourse, Capelette, Stade Vélodrome...). Sa situation en littoral méditerranéen joue par ailleurs un rôle déterminant dans son développement en favorisant le développement d'une activité portuaire et touristique d'importance (croisières). La ville bénéficie d'un cadre naturel particulièrement attractif qui la positionne comme ville de destination touristique de premier plan. Marseille se distingue également sur des expertises scientifiques et techniques pointues notamment la santé (à Lumigny), et l'optique-photonique (à Château-Gombert).

### Objectifs stratégiques fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du POS de Marseille

- ▶ Création de 60 000 emplois
- ▶ Production de 6000 logements avec une croissance démographique de l'ordre de 60 000 habitants

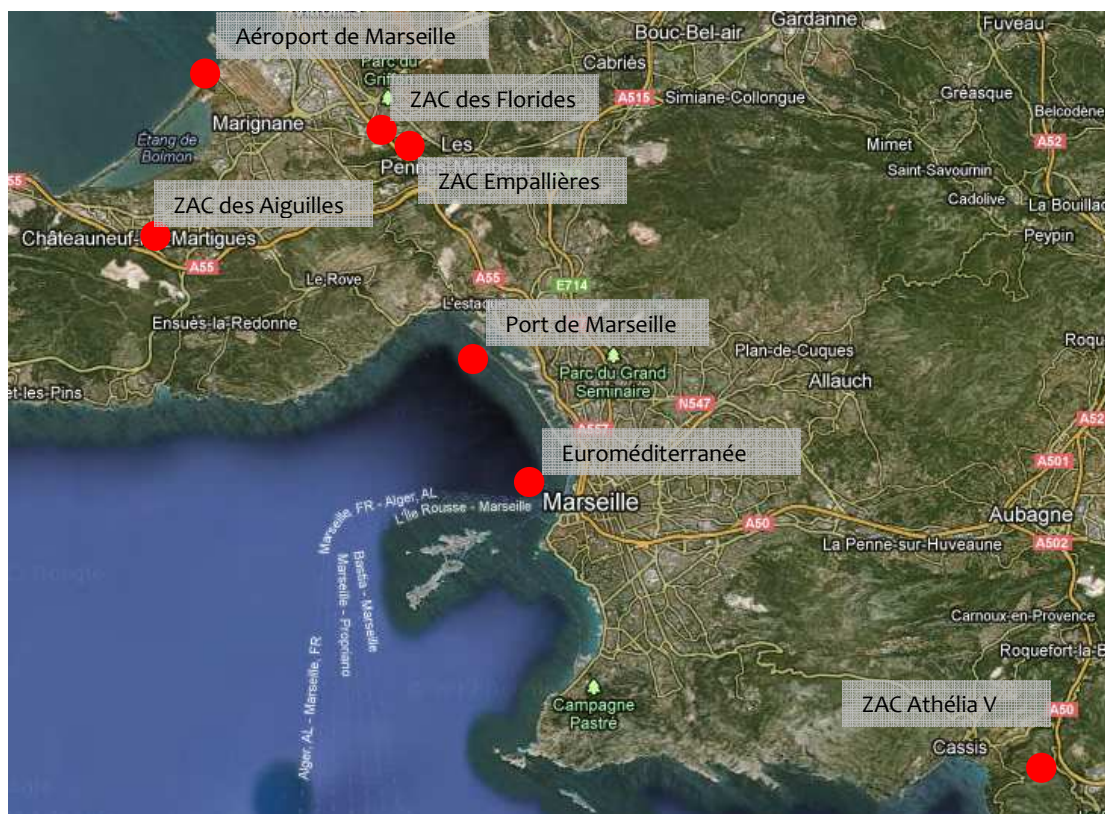
Malgré ce dynamisme, la ville souffre de handicaps structurels avec des tendances sociodémographiques préoccupantes : taux d'activité et d'emploi parmi les plus faibles de France.



<sup>14</sup> Après le rebond, conforter le développement économique de Marseille, agence d'urbanisme, février 2011

<sup>15</sup> Définition INSEE : Les zones franches urbaines (ZFU) sont des quartiers de plus de 10 000 habitants, situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées. Les entreprises implantées ou devant s'implanter dans ces quartiers bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant cinq ans.

**Quatre zones de développement économique urbaines** (Zones d'Aménagement Concertées) ont été créées entre 2006 et 2007 à Marseille : Florides, Aiguilles, Empallières et Athélia V, (taille comprise entre 28 et 87 hectares). Celles-ci sont localisées dans des zones stratégiques clés jouissant d'un potentiel pour une croissance économique. En période de crise économique, quand l'investissement public décroît et que l'investissement privé recherche des actifs moins risqués, les outils innovants tels que les Instruments Financiers peuvent aider à stimuler des investissements supplémentaires dans les projets de développement urbain.



**10 opérations stratégiques** ont été identifiées dans la stratégie de Marseille pour 2020 : **Iter** (projet scientifique pour fusion), **LGV PACA** (train à grande vitesse entre Marseille et Nice), **aéroport international** (rénovation d'infrastructures), **Euroméditerranée** (extension du centre résidentiel et des bureaux), les projets liés à la dynamique urbaine (200 hectares de zones de développement économique urbain), **Port de Marseille** (extension d'infrastructures), **Transport urbain** (développement du réseau), **Universités** (restructuration des bâtiments et du patrimoine de manière générale), **Santé** (plan stratégique de développement) et **Culture** (13 projets de rénovation et 30 projets de construction).

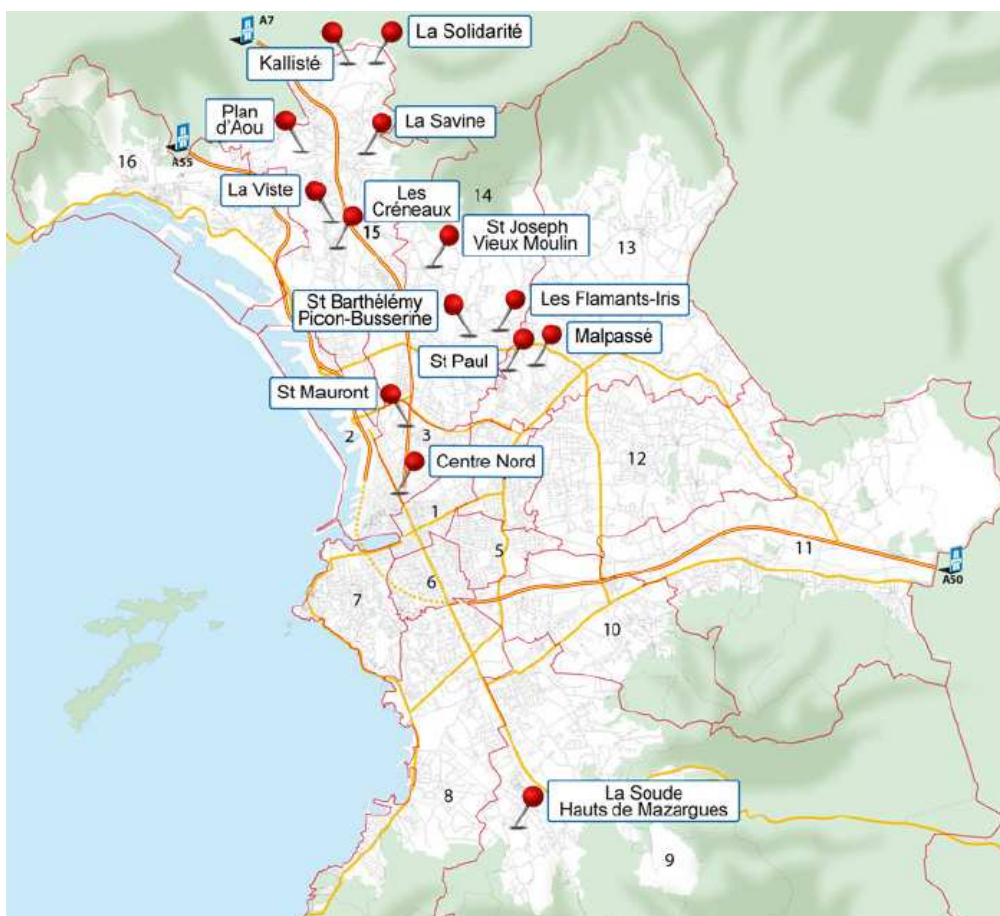
Sur ces 10 opérations, Iter est situé au nord en dehors de la carte, les opérations stratégiques de l'aéroport, du port et d'Euroméditerranée ont été localisées en complément des zones d'activités, les autres sont des opérations diffuses touchant l'ensemble du territoire.

Ces projets de vaste ampleur sont des projets stratégiques au sein desquels pourront s'inscrire les projets urbains étudiés pour le déploiement d'Instruments Financiers. En première approche, les projets inclus dans le projet global Euroméditerranée, ceux liés à la dynamique urbaine à la Santé et au port de Marseille, sont potentiellement éligibles. Une description plus en détail des projets est faite dans l'analyse des segments de marché et les fiches projets.

De manière plus détaillée, en considérant les secteurs à forts enjeux sociaux pour Marseille, les zones identifiées comme zones urbaines sensibles sont des zones où les projets de renouvellement urbain sont particulièrement intenses. Dans ces zones, les populations présentent des difficultés sociales importantes et les activités économiques y sont parfois difficilement développées compte tenu d'un environnement social dégradé. Les rénovations urbaines de ces quartiers sont principalement abordées sous le prisme de la subvention jusqu'à présent mais une évolution des processus de rénovation urbaine pourrait être envisagée. A ce titre, ces territoires seraient susceptibles de constituer une zone d'action prioritaire pour le déploiement du fonds.

A titre indicatif, les zones concernées sont les suivantes :

- Marseille :
  - o Centre Nord
  - o Saint Mauron, Bellevue, Cabucelle
  - o Les Hauts de Mazargues
  - o Vallée de l'Huveaune : Rouguières, Saint Marcel
  - o Air Bel
  - o La Rose, Frais Vallon, Le Petit Séminaire
  - o Malpassé, Saint Jérôme
  - o Saint Barthélémy, Le Canet, Delorme Paternelle
  - o Saint Antoine Est : La Savine, Notre Dame Limite
  - o Nord Littoral : Plan d'Aou, La Bricarde, La Castellane, Le Vallon, Mourepiane
  - o Quinzième Sud : Consolat, Viste Aygalades
  - o L'Estaque, Saumaty



### **Marseille est confrontée à des contraintes spécifiques en termes d'aménagement :**

- **Des difficultés sociales fortes** qui se concrétisent par un **phénomène de fragmentation territoriale et sociale**.
- Des difficultés à générer de **l'emploi et attirer de nouvelles activités**. Malgré les évolutions positives de ces dernières années, le territoire souffre toujours d'un déficit d'emplois métropolitains.
- Des problèmes croissants de **déplacement et d'accessibilité**
- Des **paramètres environnementaux** qui se dégradent : qualité de l'air, pollution de l'eau, banalisation des paysages
- Une **surconsommation de l'espace** liée aux modes d'urbanisation des décennies passées : difficultés à mobiliser le foncier pour du développement économique, équipements, infrastructures.

### **Les enjeux de développement et d'aménagement de la métropole marseillaise :**

- ▶ l'amélioration du système de transport en commun
- ▶ l'amélioration de l'offre de logements, pour couvrir les besoins d'une population aux revenus modestes,
- ▶ le renouvellement urbain, et les aménagements portuaires
- ▶ la qualité des espaces publics,
- ▶ la mixité des fonctions dans le tissu urbain
- ▶ la préservation du patrimoine naturel et environnemental et de la qualité de vie du cadre urbain
- ▶ Le développement autour de secteurs à fort enjeu : énergie, green-tech, clean-tech : valorisation des déchets, nouveaux matériaux.



## Enjeux sur le territoire Niçois

Avec environ 1 million d'habitants, Nice est la seconde zone la plus peuplée de la région PACA. Son développement économique repose essentiellement sur le secteur du tourisme, du commerce et de la construction. Tout comme à Marseille, Nice a positionné son excellence scientifique sur les biotechnologies. Le parc de Sophia Antipolis est reconnu à l'échelle internationale.

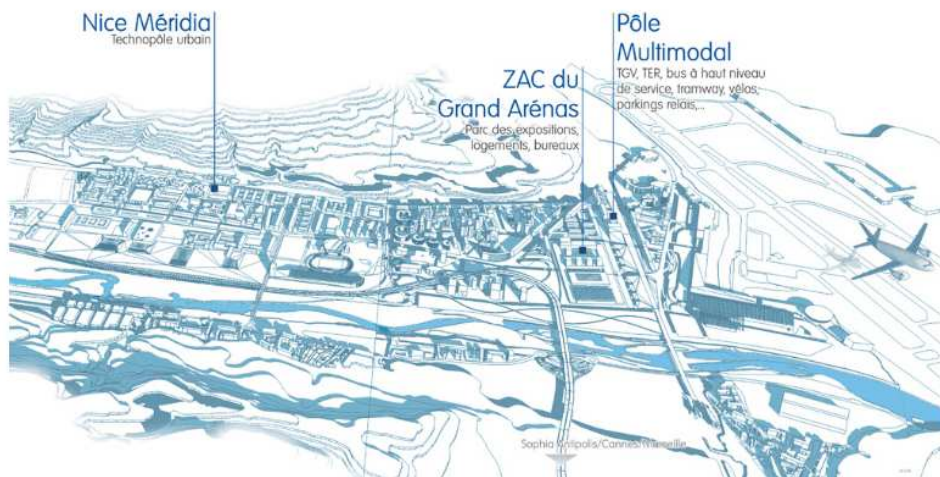
Nice a lancé un important projet de territoire avec l'**Eco Vallée / Plaine du Var**, qui fait partie de l'un des 2 OIN<sup>16</sup> développées sur le territoire de la région PACA (avec Euroméditerranée à Marseille). Le projet répond à l'ambition de préserver et valoriser un territoire contraint, aménager durablement un territoire stratégique, et impulser une forte dynamique économique et sociale à l'ensemble de la métropole.

L'OIN se structure autour de 4 grandes opérations mises en œuvre par l'EPA, dont certaines figurent dans le périmètre de l'**EcoCité Nice Côte d'Azur** :

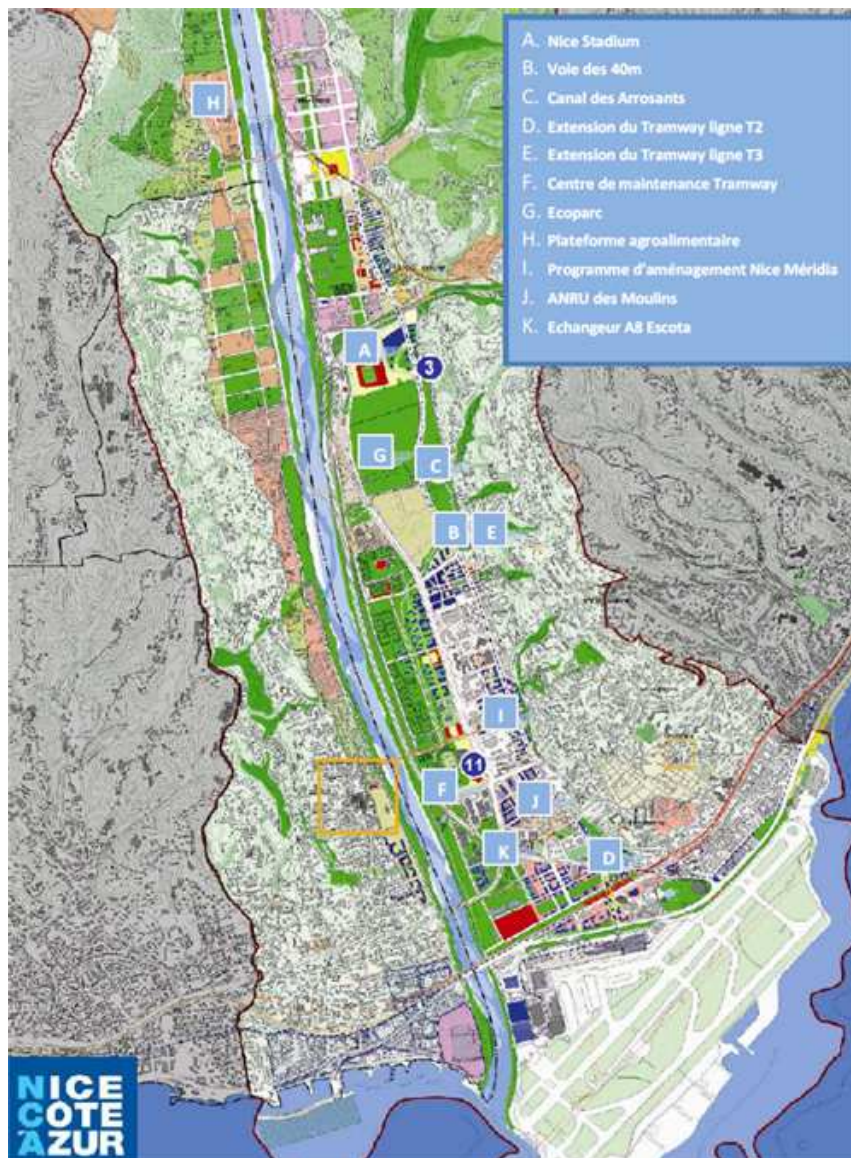
- le **Grand Arénas** : futur centre d'affaires international : parc des expositions, logements, bureaux. Le projet développé sur 51 Ha dont le foncier est maîtrisé par la puissance publique à 95 %, présente une programmation de 680 000 m<sup>2</sup> SHON à construire. 1 350 logements devraient voir le jour et 21 000 emplois à long terme pourraient être créés par ce projet selon l'OIN Plaine du Var
- **Technopôle urbain** du développement durable **Nice Méridia** : 26 ha, 2100 logements, 4000 emplois prévus à long terme
- Plateforme agroalimentaire et horticole au sein de l'opération **La Baronne-Lingostière** : 25 ha avec extension prévue, 136 000 m<sup>2</sup> de capacité constructive, et 1400 emplois prévus à terme. Il est prévu de relocaliser les activités du marché intérieur national.
- Ecoquartier **Saint Martin du Var** (5 ha, 50 000 m<sup>2</sup> constructibles, 350 à 400 logements estimés, environ 480 emplois potentiels à long terme)

---

<sup>16</sup> Dans un « OIN », l'État délivre des licences pour l'utilisation des terres, et en particulier le permis de construire. Le préfet (représentant de l'Etat) décide de créer une Zone d'Aménagement Concertées (ZAC) dans le périmètre à la place des représentants municipaux. Ces prérogatives de l'État traduisent l'importance du développement urbain dans cette zone.



Premières opérations de l'EPA ©EPA



L'OIN, mis en œuvre par l'EPA Plaine du VAR, doit permettre de renforcer l'attractivité métropolitaine en valorisant les nombreux atouts de Nice :

- **Son positionnement touristique** : Nice est classée parmi les premières destinations touristiques dans le monde. Nice se positionne également au 2<sup>ème</sup> rang des destinations touristiques en France, après Paris.
- **Sa renommée internationale**. La population niçoise compte plus de 190 nationalités. Parmi tous les aéroports français, celui de Nice se classe en 2<sup>ème</sup> position en termes de trafic avec près de 10 millions de passagers par an, faisant ainsi de la métropole Nice Côte d'Azur le 2<sup>ème</sup> plus important point d'entrée de France. Ce positionnement distingue Nice d'autres villes méditerranéennes comme Gênes ou Marseille.
- Son modèle économique basé sur la production de **services de haute qualité** dans le domaine du tourisme, de la haute technologie, des sciences, de la biotechnologie et de la santé.
- Son **excellence dans la recherche** qui la classe au niveau international avec la présence de nombreux centres de R&D de grands groupes internationaux mais également de structures publiques de recherche. Le parc scientifique de Sophia-Antipolis figure parmi les premiers parcs d'Europe. Nice compte par ailleurs 7 pôles de compétitivité, regroupant des entreprises travaillant en réseau sur l'ensemble de l'agglomération. Ces pôles de compétitivité fournissent aux acteurs qui les composent un accès privilégié à l'information des secteurs représentés, une visibilité sur les marchés internationaux ou nationaux, dans le cadre d'appels à projets spécifiques, des accès à des financements pour développer des projets soutenant l'économie locale et l'innovation :
  - Pôle à vocation mondiale Solutions Communicantes Sécurisées: Technologies de l'information et de la communication. Le pôle compte 19 adhérents sur le territoire de Nice. Le thème majeur du pôle est l'application des TIC à la Santé.
  - Pôle Eurobiomed : il intervient dans 4 domaines (les maladies infectieuses et tropicales, le traitement des maladies neurologiques rares ou liées au vieillissement, le diagnostic et l'immunothérapie des cancers rares, les dispositifs médicaux et la bio-ingénierie). 9 entreprises du territoire niçois sont adhérentes.
  - Pôle Cap énergie : centré sur les énergies du futur, non génératrices de gaz à effet de serre, permettant de répondre aux besoins tout en préservant l'environnement et le climat. Le périmètre du pôle couvre 7 domaines : la maîtrise de la demande en énergie, le solaire, l'éolien, l'hydraulique, la biomasse et l'hydrogène, la fission, la fusion. 12 entreprises de l'agglomération sont adhérentes.
  - Pôle Mer PACA, mondialement reconnu, a choisi de mener son action sur cinq thèmes : sécurité et sûreté maritimes, naval et nautisme, ressources énergétiques marines, ressources biologiques marines, environnement et aménagement du littoral. 7 entreprises de l'agglomération sont adhérentes.
  - Le pôle Pégase (aérospatiale). Le pôle anticipe l'évolution de besoins sociétaux liés aux activités aériennes et spatiales en matière de protection, surveillance, communication, transport de biens et de personnes, envisagés sous l'angle du développement durable (drones, avions, aéroports, avions à motorisation électrique, dirigeables gros porteur). 12 entreprises de l'agglomération sont adhérentes.

- Le pôle parfums, arômes senteurs saveurs (chimie). Il a pour ambition de devenir un pôle européen majeur de caractérisation et d'évaluation des ingrédients des parfums, des arômes, des cosmétiques et des produits alimentaires dans le cadre contraignant des exigences réglementaires croissantes. 10 entreprises de l'agglomération sont adhérentes.
- Le pôle gestion des risques et vulnérabilité des territoires (monitoring des risques). Le pôle Risques étudie, prévient et gère les risques propres au bassin euro méditerranéen avec de grands projets fédérateurs tels que le Centre Euro méditerranéen sur les Risques (CEMER). Il approche aussi les marchés européens sous l'angle de la maîtrise des risques industriels et des risques générés par les technologies innovantes. 7 entreprises de l'agglomération sont adhérentes

De même que pour Marseille, les zones identifiées comme zones urbaines sensibles sont des zones où les projets de renouvellement urbain sont particulièrement intenses. A Nice, elles se répartissent sur :

- Saint Augustin
- Saint Charles, Saint Augustin, Pasteur, Mont Gros
- Trachet
- L'Ariane

Néanmoins, le territoire est également soumis à des contraintes fortes de développement :

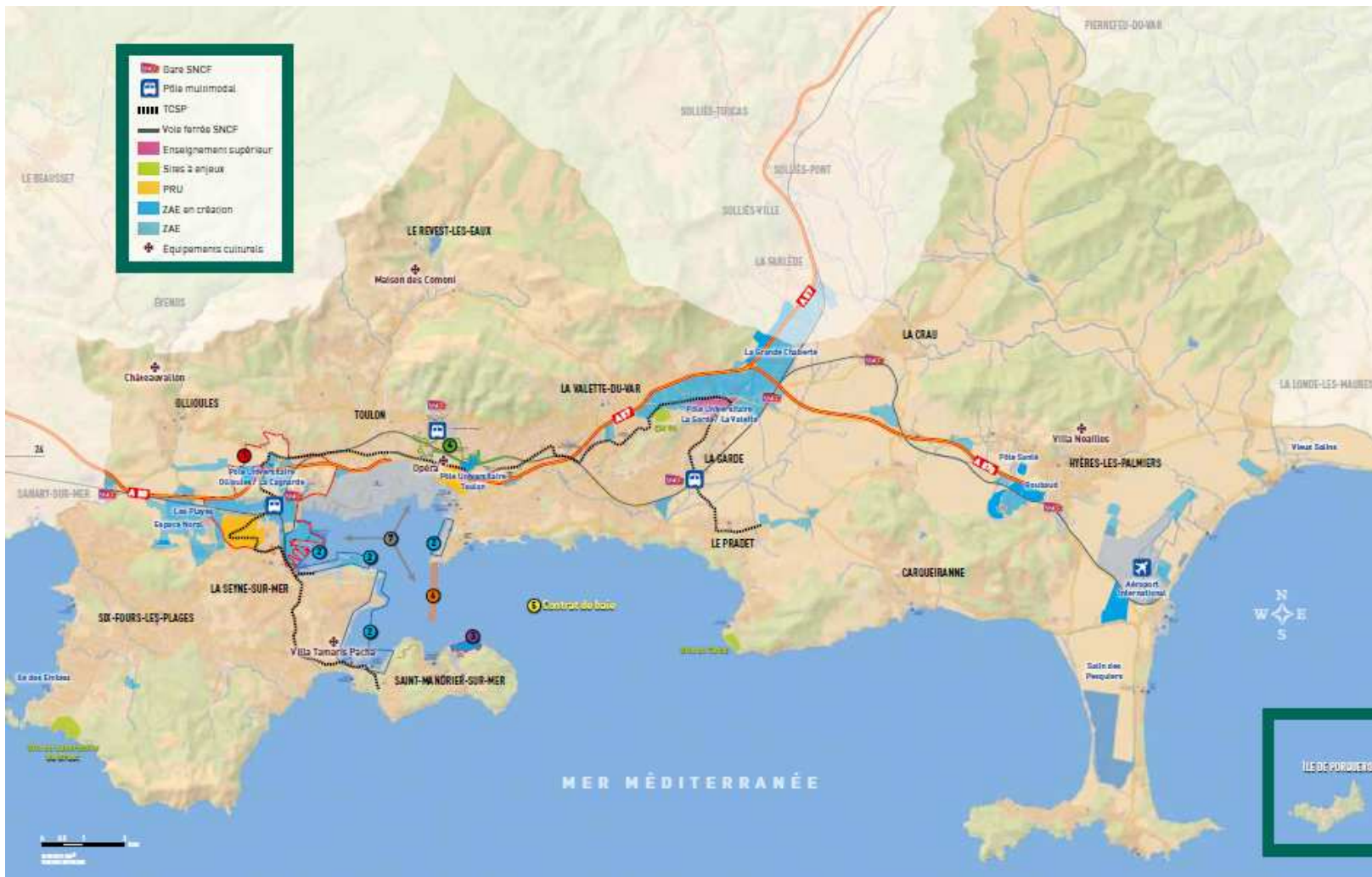
- La planification générale des projets doit encore être consolidée de manière à éviter la surconsommation de l'espace
- Le besoin d'un plan directeur d'aménagement de manière à éviter l'érosion du paysage et qui se révélera être un soutien à la prospérité du territoire.
- Les importantes disparités socio-économiques.
- L'insécurité dans la métropole en termes d'approvisionnement énergétique avec, un système d'alimentation basé sur une seule ligne à très haute tension (400 000 volts). En cas d'incident (pylône endommagé par exemple) la métropole est privée d'électricité. Un problème de transport de l'énergie est donc identifié. Seulement 10% de l'énergie consommée sont produits localement, les moyens de production d'énergie locaux sont insuffisants et doivent être développés pour être mis à niveau.
- Le risque d'une concurrence accrue des nouvelles destinations touristiques (ex : Croatie, Monténégro...), pouvant potentiellement réduire la croissance économique dans le secteur du tourisme et de l'hôtellerie.
- La faible visibilité sur le plan économique de « l'économie de la connaissance » et des « clean tech ». En effet, le réseau d'acteurs économiques est bien intégré (cf. description des clusters plus haut) mais il est difficile pour les acteurs économiques extérieurs de se faire une idée de leur fonctionnement (positionnement des fournisseurs, des intermédiaires, des consommateurs finaux).

### Les enjeux de développement de la métropole niçoise

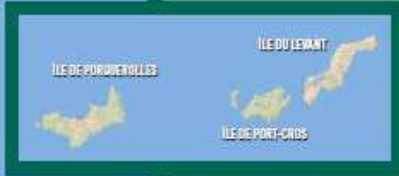
- ▶ La maîtrise du développement urbain, et l'optimisation du foncier en ville
- ▶ La préservation et la valorisation du patrimoine paysager et naturel de la région
- ▶ La maîtrise énergétique, tant en termes de production (mise en valeur des énergies renouvelables) que de consommation (bâtiments économes en énergie, écoquartiers, etc.)
- ▶ Le développement économique (tourisme d'affaires, filières d'excellence, fonction portuaire) pour positionner Nice comme métropole internationale.

### Enjeux sur le territoire Toulonnais

Toulon est un centre économique important de la région PACA situé entre Marseille et Nice. Avec une population de 500 000 habitants, une situation stratégique sur la Méditerranée, Toulon Provence Méditerranée dispose du potentiel pour offrir des niveaux de vie élevés et une solide base d'emplois. Etant la première base militaire française, Toulon bénéficie d'interconnexions entre la technologie de la défense et plusieurs clusters, dont notamment le pôle Mer PACA, le pôle aéronautique et spatial Pégase, Cap Energie et Eurobiomed (cf. description plus haut) et le pôle Optitec. Ce dernier regroupe un système d'entreprises travaillant sur les thématiques de l'optique, la photonique et les systèmes complexes. La communauté d'Agglomération met en œuvre un projet ambitieux autour de la rade toulonnaise. Le projet « **Toulon Grand Projet Rade** » s'articule autour de **10 opérations urbaines** qui doivent agir comme des leviers pour le développement économique et le renouveau urbain du territoire. Ces 10 opérations sont décrites après la carte ci-après.



- < Toulon Grand Projet Rade >** 25
- Les 10 opérations majeures
- 1 Technopôle de la Mer
  - 2 Équipements portuaires et Interface ville/port
  - 3 Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer
  - 4 Centre métropolitain - Axe des gares
  - 5 Contrat de baie
  - 6 L'aménagement de la grande jetée
  - 7 Liaisons maritimes
  - 8 TCSP et espaces de renouvellement urbain
  - 9 Réseau à très haut débit
  - 10 Voiries Toulon Grand Projet Rade



**TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE**  
Territoire d'avant 1

- **Le Technopôle de la Mer** : Il s'agit du développement d'un parc d'activité technologique qui doit servir de site d'ancrage au pôle Mer. Le développement du site s'inscrit dans une logique de cluster en favorisant l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée, l'accueil de structures de recherche et laboratoires, ainsi que d'université et de centres de formation. A terme, le site de 200 000 m<sup>2</sup> doit accueillir 5000 salariés et 1000 étudiants.
- Un **centre d'activité et d'affaires à vocation métropolitaine** en centre urbain autour de la gare TGV. Le projet prévoit le développement de bureaux, d'équipements publics et de logements sur 42 hectares.
- **Des projets portuaires** qui visent à repenser l'interface entre la ville et le port en renforçant leur articulation.
- **Le parc d'activités marines à Saint Mandrier-sur-Mer**, destiné au secteur du yachting professionnel et aux hautes technologies marines et sous-marines.
- **Le contrat de baie** : cadre de réglementation pour promouvoir des objectifs environnementaux parmi différentes villes et régions avec, par exemple, les normes de l'eau et la protection des écosystèmes marins.
- **La réfection de la grande jetée de Toulon** : embarcadère militaire de 1200 mètres de long, protégeant la baie.
- **Le développement des liaisons maritimes**
- La **rénovation urbaine et plateformes de transport public collectif** (déploiement d'un Transport en commun en site propre)
- **Le développement du réseau à très haut débit**
- **Le réaménagement des voiries**

En plus de ces projets, comme sur Marseille et Nice, les territoires de renouvellement urbain sont :

- Centre Ancien
- Le Beaucaire
- Le Jonquet, La Baume, Le Gynemer
- Sainte Musse

#### **Les enjeux de développement de la métropole Toulonnaise**

- ▶ Le renouveau urbain en centre-ville et la création d'un centre d'affaires à Toulon (valorisation foncière, développement des bureaux, du logement)
- ▶ Le développement des transports (notamment TCSP)
- ▶ Le réaménagement de la façade portuaire et la valorisation du port
- ▶ La valorisation des fonctions militaires et de défense de Toulon dans le développement économique du territoire
- ▶ La valorisation du patrimoine paysager dans les projets urbains
- ▶ La maîtrise énergétique (diminution des consommations énergétiques, valorisation des énergies renouvelables)
- ▶ La maîtrise des risques naturels notamment des risques d'inondations élevés

### Autres aires urbaines régionales

D'autres zones urbaines se distinguent également en PACA, comme Avignon, qui affiche un rythme de croissance démographique élevé : la population de l'aire urbaine a augmenté de 80 % entre 1962 et 2008. Cette augmentation touche principalement la périphérie de l'aire urbaine, incluant les villes d'Orange, Carpentras et Cavaillon. Des aires urbaines comme Grasse, Fréjus, Draguignan ou Menton-Monaco seraient susceptibles d'accueillir des projets éligibles au déploiement d'instrument financier, sous réserve d'un intérêt porté par les acteurs privés qui se focalisent en général sur des aires urbaines à taille critique minimale.

Des projets de développement économique et de renouvellement urbain ont notamment été identifiés qui pourraient s'intégrer au pipeline de projets pouvant bénéficier d'une intervention IF de type JESSICA, à condition d'être éligible aux FSIE. Ces types de projet sont analysés dans la suite du rapport pour leur intégration ou non au programme de projet qui pourraient être soutenus par des Instruments Financiers.

- revitalisation de sites industriels (Grasse, Cannes)
- création de pépinières d'entreprises (Avignon, Grasse, Sophia Antipolis, Cannes...)
- réhabilitation de bases militaires (Roquebrune)

Les petites unités urbaines de la région PACA sont par ailleurs confrontées à des problématiques spécifiques : les stations de moyenne montagne font face à une perte d'attractivité. Pour maintenir leur développement, une remise à niveau de l'offre de services et d'équipements (réhabilitation, adaptation aux nouveaux besoins) apparaît nécessaire alors même que ces collectivités font face à des manques de financement à la fois publics et privés.

Pour ces zones, une contrainte supplémentaire vient s'ajouter pour pouvoir bénéficier du déploiement d'instrument financier : la disponibilité du personnel administratif technique. Les communes qui regroupent peu d'habitants ont un effectif administratif réduit qui doit s'occuper en priorité des problématiques locales comme l'instruction des permis de construire par exemple. Compte tenu de ces contraintes, le temps disponible pour la formation et la sensibilisation sur les thématiques européennes leur fait souvent défaut.

### La répartition territoriale des enjeux de développement urbain

Les enjeux de développement urbain se répartissent au niveau de la Région principalement au niveau des agglomérations dont la croissance est forte (Marseille (0,7%), Nice (0,4%), Toulon (0,8%), Avignon (1%), 0,4% pour la région PACA). Elles sont pour la plupart d'entre elles situées le long du littoral, cette pression est donc localisée en proximité de la mer (pour plus d'informations, se référer aux éléments de contexte présentés plus haut et à la cartographie pages 7 et 8).

Au sein de ces agglomérations, les besoins de soutien pour le développement urbain sont autant urbains que périurbains. La pression est tellement forte que l'ensemble des agglomérations montrent un besoin de développement ou de rénovation de leurs quartiers.

Marseille de par la composition de sa population et son organisation urbaine, cumule des enjeux sociaux forts, c'est pourquoi de nombreux programmes de rénovation urbaine sont développés sur le territoire. Les enjeux environnementaux sont également présents dans cet espace de concentration de population où le traitement des déchets et la gestion de l'énergie est particulièrement difficile.



Nice dispose de l'opportunité de traiter une partie de ses enjeux de développement urbain par l'intermédiaire du programme d'aménagement EPA Plaine du Var, qui mêle à la fois des enjeux économiques et environnementaux. En effet, d'après ce programme d'aménagement, il est prévu de développer de nombreux programmes à destination économique (bureaux, pépinières d'entreprises, Marché d'Intérêt National,..) dans une approche prenant en compte le développement durable de manière forte (boucle de Thalassothermie, smart grid, immeubles « verts »,...)

Nice et Toulon présentent également des enjeux sociaux mais à moindre échelle que Marseille, compte tenu d'une étendue moindre des territoires regroupant des populations défavorisées.

Les enjeux liés au développement de projets urbains sur le reste du territoire de la Région, que ce soit sur les territoires ruraux ou de concentration comme Gap ou Digne-les-Bains, n'ont pas fait l'objet de remontée de projets compatibles avec le déploiement d'Instruments Financiers à ce stade, probablement en partie pour les raisons présentées au paragraphe précédent.

## 1.2. Cadre institutionnel de la planification urbaine

L'un des critères d'intervention d'un IF relève de la conformité du projet à un « **plan intégré de développement durable** ». Ce critère a été établi pour la période de programmation 2007 – 2013. Le portefeuille de projet établi dans cette étude a été mis en place dans cette optique afin de valider le fait qu'au moins 5% des ressources FEDER seront utilisées pour un développement urbain durable.

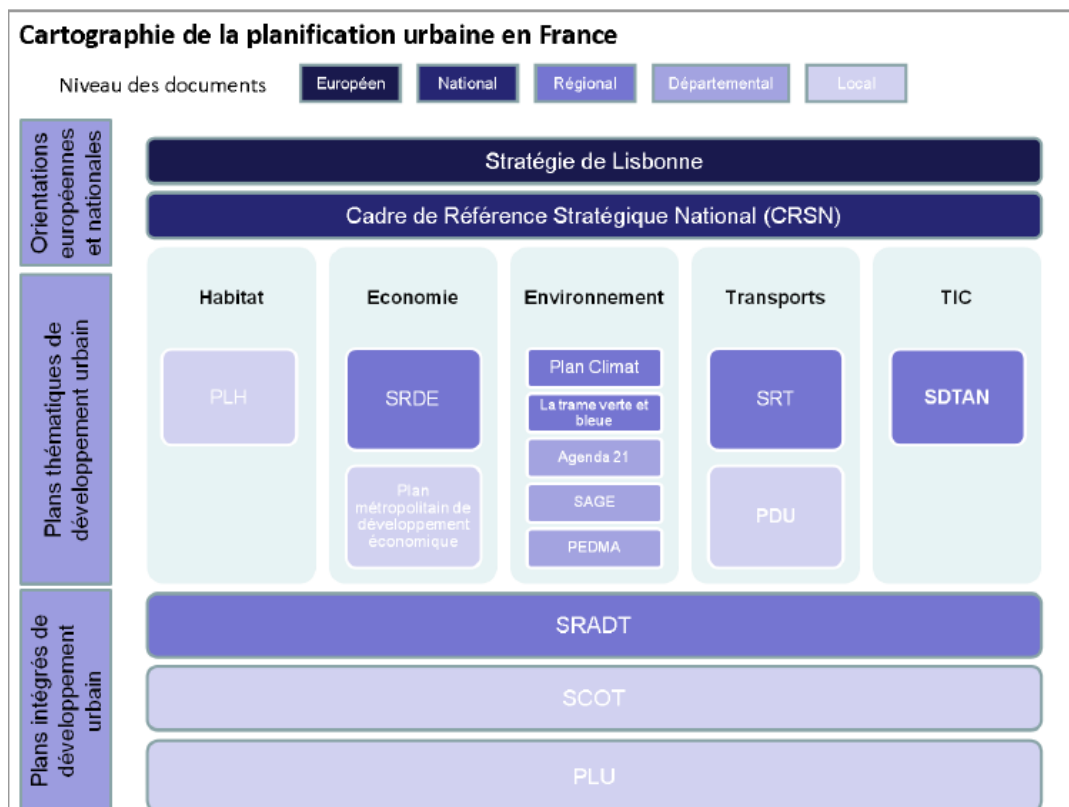
De manière générale, celle-ci peut s'appuyer sur l'une des trois idées suivantes :

- Une **approche multithématique** et interconnectée fondée notamment sur les trois piliers du développement durable. Par exemple, un projet d'écoquartier vise à dégager des externalités positives en termes de développement économique, de cohésion sociale et d'équilibre environnemental en milieu urbain.
- Une **approche territoriale** associant différents échelons institutionnels et géographiques permettant de mettre en place des stratégies de réduction des disparités entre certains quartiers. (NB : cette approche permettrait de répondre à l'objectif de la stratégie EU 2020 sur la réduction des inégalités entre territoires) ;
- Une **approche stratégique** qui garantisse que le projet financé fasse partie d'un ensemble d'actions cohérentes et coordonnées, pour échapper aux risques d'inefficience en cas de juxtaposition d'actions indépendantes et déconnectées. Cela relève d'une adéquation et d'une intégration du projet à un ou plusieurs documents stratégiques locaux ou régionaux.

Comme l'a montré l'étude Nord-Pas-de-Calais réalisée en mars 2011, il existe en France un panel de documents stratégiques se déployant au niveau national, régional, intercommunal, et communal, qui peuvent cibler une seule thématique (ex : transport, logement, développement économique) ou aborder un ensemble de thématiques dans une logique de développement durable (Schéma régional d'aménagement et de développement durable). L'analyse au cas par cas des projets au regard de leur intégration à ces documents stratégiques permettra de valider la conformité de ces projets à l'exigence de « conformité à un plan intégré de développement durable ».

Afin d'analyser la conformité des projets aux différents documents stratégiques, une brève présentation de leur architecture en région PACA est exposée par la suite.

Le schéma général de fonctionnement de la planification urbaine en France est similaire sur l'ensemble des régions françaises. Le schéma ci-dessous en est l'illustration :



Source : schéma de l'étude JESSICA Nord Pas de Calais BEI-PWC mars 2011

### Légende des sigles :

- PDU Programme de déplacements urbains
- PEDMA Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés
- PLH Plan local de l'habitat
- PLU Plan local d'urbanisme
- SAGE Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
- SCOT Schéma de cohérence territorial
- SDTAN Schéma directeur territorial de l'aménagement du numérique
- SRADT Schéma régional d'aménagement du territoire
- SRCE Schéma régional de cohérence environnemental
- SRT Schéma régional des transports

### ▪ **Au niveau de l'Etat**

Deux DTA existent en région PACA : DTA Alpes Maritimes et DTA Bouches du Rhône. Les Directives territoriales d'aménagement et de développement durable sont des documents d'urbanisme de planification stratégique permettant à l'Etat d'établir certaines obligations en matière d'aménagement.

L'Etat intervient également en région PACA par des OIN :

- OIN Euroméditerranée à Marseille
- OIN Eco-vallée Plaine du Var à Nice

Il s'agit d'opérations d'aménagement majeures sur lesquels s'applique un régime juridique spécifique puisque l'Etat conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme. L'Etat (et non les communes) délivre les autorisations d'occupation des sols et décide de la mise en place d'une ZAC (Zones d'Aménagement Concertée). Des Etablissements publics d'aménagement (EPA) est la structure opérationnelle sous l'autorité de l'Etat en charge de la réalisation des opérations foncières et d'aménagement.

### ▪ **Au niveau régional**

La stratégie régionale en matière d'aménagement est définie par le SRADT (Schéma régional d'Aménagement et de développement territorial) élaboré et piloté par la Région PACA. Ce document est actuellement en cours de révision. Dans ce cadre, le diagnostic stratégique et prospectif de la région a déjà été réalisé.

D'autres documents stratégiques sont en appui sur des thématiques ciblées :

**SRDE** : Schéma régional de Développement économique

**SRIT** : Schéma régional des Infrastructures et des Transports

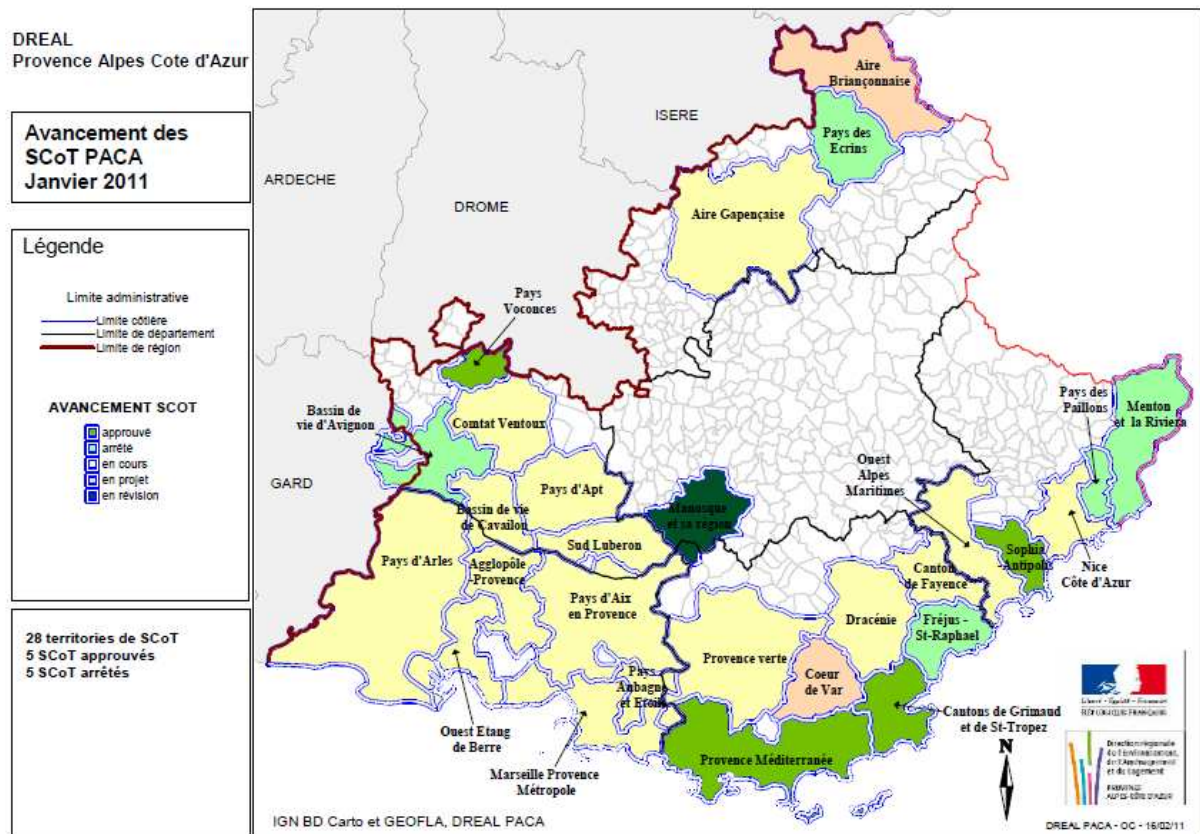
**SRCAE** : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie : en matière de maîtrise de la demande énergétique, de lutte contre la pollution atmosphérique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux effets attendus du changement climatique.

Le Programme opérationnel et le CPER (Contrat de Plan Etat Région) doivent prendre en compte les orientations stratégiques fixées par le SRADT. Les orientations stratégiques de ces deux documents contractuels sont détaillées en annexe.

### ▪ **Au niveau intercommunal et local**

Les démarches opérationnelles conformes aux documents stratégiques régionaux sont élaborées au sein des SCOT (schéma de cohérence territoriale) et des PLU (Plans locaux d'urbanisme)

En région PACA, depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU instituant les SCOT (1er avril 2001), 28 périmètres de SCOT ont été définis (arrêtés, ou élargis). L'ensemble de ces périmètres englobe 566 communes dont 560 communes de PACA et une population régionale de près de 4 millions d'habitants (soit 89% de la région). (Source : DREAL).



**NB :** Pour davantage de détails sur la structuration de la planification stratégique en France, on se reportera vers l'étude JESSICA – Nord Pas de Calais. Les orientations majeures des principaux documents stratégiques en région PACA sont par ailleurs détaillées en annexe du présent document.

### Les procédures permettant un développement urbain intégré durable

Trois types d'approches sont identifiés comme favorisant un développement urbain intégré durable. Ces approches, mises en place au niveau national sont appliquées également localement dans la Région PACA.

#### Article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)

Cet article de la loi SRU, adoptée en 2012, impose aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, le développement d'au moins 20% de logements sociaux dans un souci de solidarité et de développement durable.

Un projet de loi est actuellement en cours d'étude prévoyant l'augmentation du taux à 25% et un élargissement des territoires concernés ce qui permettrait un impact plus important de la loi sur le territoire national.

Cette approche permet au tissu urbain qui se renouvelle d'intégrer des classes plutôt défavorisées dans des quartiers favorisés lors de constructions nouvelles. Même si certaines communes préfèrent payer des amendes plutôt que d'appliquer cette loi, elle est généralement intégrée tant par le secteur public que privé. Au final c'est bien le développement de la mixité sociale qui est attendu. Les promoteurs privés ont intégrés cette approche dans leur construction au niveau de l'ilot et dans les

milieux très denses au niveau du bâtiment. C'est donc une mixité sociale verticale portée par le secteur privé qui se développe en cœur de quartier.

Les agglomérations de Marseille, Nice, Toulon et Avignon sont concernées par cette loi mais au-delà de ces quatre villes importantes, les autres unités urbaines sont plus petites et donc non touchées par cette loi actuellement.

### **Les procédures de Zone d'Aménagement Concertées**

Les procédures de création de ZAC permettent aux collectivités d'imposer aux opérateurs privés qui vont y développer des opérations, dans des périmètres précis et définis par elle, une participation à la réalisation d'équipements publics spécifiques aux besoins de la ZAC.

Le programme d'équipements publics est défini avec les collectivités concernées qui se prononcent sur le principe de la réalisation de ces équipements, de leur incorporation dans leur patrimoine, et, le cas échéant, de leur participation au financement.

Ainsi, la définition de ces périmètres permet aux collectivités de définir en amont les équipements qui seront adaptés au développement urbain.

Ces procédures sont pratiquées par les communes en Région PACA.

### **L'Agence Nationale de Renouvellement Urbain et les programmes de rénovation urbaine (ANRU)**

L'ANRU est le principal établissement national intervention dans la rénovation urbaine des zones urbaines sensibles. Les projets développés sont développés par les collectivités locales (communes principalement) et font l'objet d'une convention faisant intervenir différents partenaires dans le projet de renouvellement urbain. A travers ce dispositif la coordination d'acteurs tant publics que privés, permet de mettre en place une stratégie commune de développement du quartier et de capter ainsi une valeur ajoutée en affirmant une volonté de changement forte dans une zone dégradée. Après l'intervention la modification physique des quartiers permet la création de valeur ajoutée.

Les conventions portent l'attention sur différents sujets, tant urbains que sociaux ou économiques. En plus des programmes de construction sont abordées les thématiques de gestion urbaine de proximité et d'intégration des populations locales aux travaux de construction, aménagement, amélioration. Bien que difficiles à mettre en œuvre, ces articles inclus dans les conventions traduisent une volonté de développement intégré et durable.

\*

Cette analyse démontre un potentiel portefeuille de projet important. Ces projets potentiels constituent des projets urbains complètement « intégrés » au sens défini par la communauté européenne, c'est-à-dire qui répondent aux objectifs de plusieurs documents de planification stratégiques ou opérationnels. Ces projets, s'ils sont soutenus par des Instruments Financiers, pourraient aider à atteindre les objectifs stratégiques définis par la région. Parmi ces objectifs, celui indiquant l'attribution d'au moins 5% du FEDER sur des projets de développement urbain durable

pourrait être tenu à travers ces projets. Cette estimation devra cependant être validée en fonction de l'évolution des futurs règlements.

### **La métropole Nice Côte d'Azur et le projet de Marseille métropole, un moyen de consolidation de l'action publique, notamment européenne, sur le territoire.**

Le sénat a donné le 5 juin 2013 son feu vert au projet de métropole « Aix-Marseille- Provence » ce projet prévoit la fusion des différentes intercommunalités des territoires autour de Marseille et une redéfinition des compétences de la nouvelle structure.

Le projet de loi entend conforter les dynamiques urbaines en affirmant le rôle des métropoles, notamment celle d'Aix-Marseille-Provence, en les dotant d'un régime spécifique. Au 1er janvier 2015, un établissement public devrait voir le jour si le projet de loi est confirmé.

D'après le projet de loi, « L'ensemble des compétences transférées par les communes des EPCI intégrés dans le périmètre de la métropole d'Aix-Marseille-Provence sont exercées sur l'ensemble de son périmètre ou, si l'organe délibérant de la métropole d'Aix-Marseille-Provence le décide dans un délai de six mois à compter de sa première réunion, font l'objet d'une restitution aux communes ». Il n'est pas possible à ce stade d'anticiper les compétences qui seront rendues aux communes (si tel est le cas), d'autant plus que l'adhésion politique locale au projet n'est pas complète à l'heure actuelle. A priori, les compétences qui ont déjà été transférées aux EPCI resteront communautaires mais cette hypothèse sera à valider au fur et à mesure que le projet se précise.

Les segments de marchés étudiés dans cette étude ont vocation à garantir un meilleur fonctionnement à l'échelle locale mais aussi régionale. Ces segments touchent des thématiques différentes comme le développement économique, les transports et l'énergie. Le transfert de l'ensemble des compétences à la future Métropole pourrait consolider le déploiement du fonds. En effet, un interlocuteur unique, à condition qu'il bénéficie des compétences adéquates sur l'ensemble des thématiques abordées, est plus à même de faire émerger au moins localement sur le territoire de la métropole un fonds de développement urbain.

L'organisation administrative de l'agglomération de Nice permet déjà de donner une vision partielle de ce que pourrait donner la mise en place d'un interlocuteur unique à l'échelle de l'agglomération. La Direction Europe constitue le point d'entrée pour la mise en relation de l'approche européenne et le déploiement local. Cette direction se charge ensuite de diffuser l'information aux autres directions (aménagement, transports, urbanisme,...).

### 1.3. Bilan de la précédente période de programmation 2007-2013

Cette partie de l'étude consiste à explorer et analyser les démarches de soutien des projets mises en place en région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le cadre du FEDER, sur la dernière période de programmation. L'exercice de capitalisation réalisé ne consiste pas en une évaluation exhaustive de l'ensemble des projets. Elle vise à mettre en perspective les différents éléments d'analyse dégagés à l'issue de la période de programmation et à en dégager les points essentiels qui puissent éclairer les recommandations finales quant à la mise en place d'un dispositif type JESSICA.

Il s'agira donc de livrer des données d'évaluation principalement qualitatives qui contribueront à :

- Analyser la répartition des crédits européens selon les 5 axes stratégiques du Programme Opérationnel
- Analyser le niveau d'implication des acteurs privés en tant que maîtrise d'ouvrage et mettre en perspective l'effet de levier des fonds FEDER injectés
- Mettre en lumière les faiblesses constatées lors de la précédente période de programmation, ainsi que les domaines sur lesquels un instrument financier pourrait intervenir en remplaçant le système de subvention.

#### Répartition des fonds par axe stratégique

Les orientations de la stratégie du Programme Opérationnel FEDER de la région PACA ont été définies pour correspondre au plus près aux objectifs de la stratégie de Lisbonne et Göteborg. Par ailleurs le programme FEDER et le Contrat de Projet Etat Région s'articulent de manière étroite. Le Programme Opérationnel recoupe un grand nombre de documents stratégiques régionaux (Stratégie Régionale de l'Innovation par exemple)

Une enveloppe globale FEDER de **302 234 812 euros**<sup>17</sup> (pour un coût total des projets de 793 millions d'euros) a été répartie selon 5 orientations stratégiques :

- **Axe 1 : Promouvoir l'innovation et l'économie de la connaissance**
  - Renforcer les moyens de la recherche au service de l'économie (28 M€)
  - Renforcer les plates-formes mutualisées et partenariales (22 M€)
  - Développer les grands projets de R&D stratégiques (25 M€)
  - Soutenir les projets d'innovation des PME et TPE à fort potentiel (11 M€)
  - Structurer et animer le Réseau régional de l'innovation (17 M€)
- **Axe 2 : Développer les entreprises et la société de l'information pour améliorer la compétitivité régionale.**

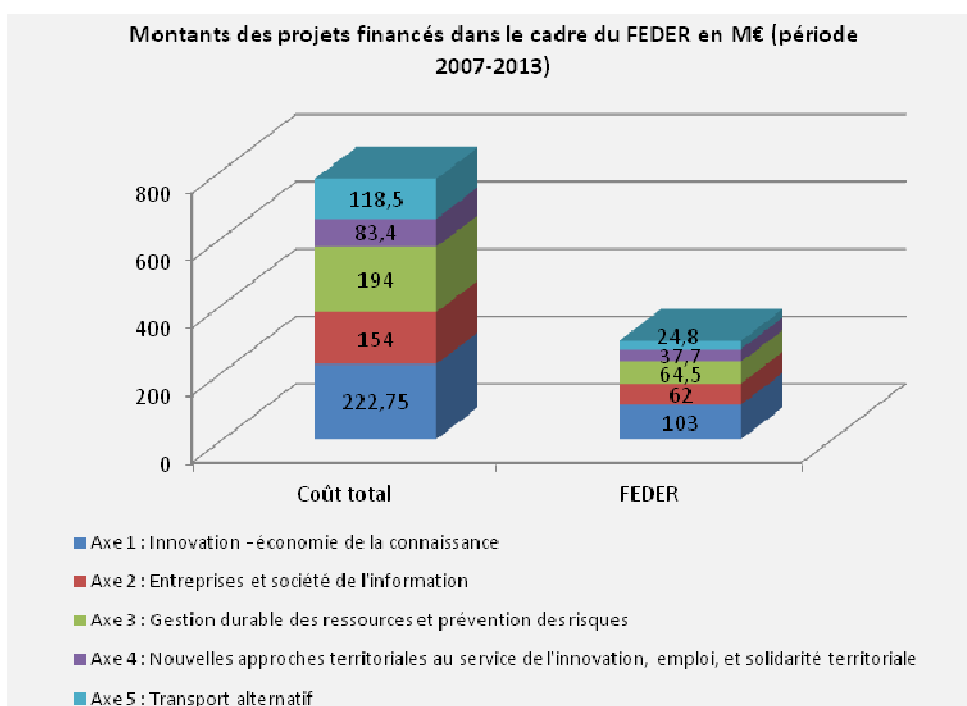
Devant la faible taille des entreprises régionales, l'objectif est de densifier ces dernières en promouvant une dynamique de réseaux d'entreprises et en favorisant, les mutualisations entre entreprises, les synergies et l'innovation globale. Simultanément, il s'agit de développer l'accessibilité et l'appropriation généralisée des TIC dans le tissu économique et social pour renforcer la compétitivité et l'innovation régionales mais également pour favoriser plus de solidarité entre les territoires et entre les individus (cohésion sociale et territoriale).

---

<sup>17</sup> PO FEDER PACA 2007-2013

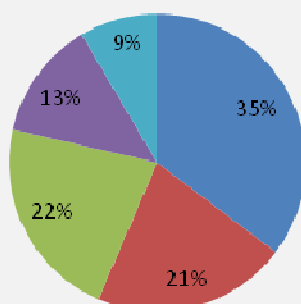
Ces deux premières orientations doivent concourir au renforcement de la compétitivité de la région en développant une économie de la connaissance et de l'innovation.

- Axe 3 : Gestion durable des ressources et prévention des risques (gestion de l'énergie, valorisation de la biodiversité et des paysages, production et consommation durable, prévention et gestion des risques).
- Axe 4 : Nouvelles approches territoriales au service de l'innovation, l'emploi et la solidarité territoriale (lutte contre les disparités spatiales au sein de la ville et avec les espaces ruraux)
- Axe 5 : Développer les modes de transports alternatifs à la route pour les particuliers et les activités économiques





Répartition des montants FEDER alloués sur la période de programmation 2007-2013



- Axe 1 : Innovation - économie de la connaissance
- Axe 2 : Entreprises et société de l'information
- Axe 3 : Gestion durable des ressources et prévention des risques
- Axe 4 : Nouvelles approches territoriales au service de l'innovation, emploi, et solidarité territoriale
- Axe 5 : Transport alternatif

- 77% des fonds FEDER alloués concernent des projets situés en agglomération urbaine (231M€ FEDER). Le financement alloué en zone rurale se chiffre à 71 M€.

« Effet de levier » et co-investissement privé par axe thématique pour la période 2007-2013

(en millions d'euros)	Montant FEDER	% co-financement FEDER	Ressources PO	Ressources secteur privé	Coût total des projets	%*
<b>Axe 1 : Innovation - économie de la connaissance</b>	103	46,24%	222,75	16,75	239.5	233%
<b>Axe 2 : Développer les entreprises et les sociétés de l'information pour améliorer la compétitivité régionale</b>	62	40,26%	154	34	188	303%
<b>Axe 3 : Gestion durable des ressources et prévention des risques</b>	64,5	33,25%	194	28,8	222.8	345%
<b>Axe 4 : Nouvelles approches territoriales au service de l'innovation, emploi, et solidarité territoriale</b>	37,7	45,20%	83,4	0	83.4	221%
<b>Axe 5 : Transport alternatif</b>	24,8	20,93%	118,5	0	118.5	478%
<b>Axe 6 : Assistance technique</b>	10,2		20,5		20.5	201%
<b>TOTAL</b>	<b>302,2</b>	<b>38,11%</b>	<b>793</b>	<b>79,55</b>	<b>872.7</b>	<b>289%</b>

\* % = Effet de levier (voir glossaire)



**Sur l'axe 1** (innovation et économie de la connaissance), les projets (de R&D et d'innovation) ont attiré EUR 16,75m des fonds privés, résultant en un effet de levier sur les ressources ERDF de 233%. L'Etat a été le principal financeur des équipements de recherche, et le cofinancement privé est resté minoritaire.

Parmi les projets, sont identifiés des projets de soutien auprès d'incubateurs, de pôles de compétitivité ou PRIDES, associations porteuses du développement de technopôles, pôles d'activités : incubateur interuniversitaire IMPULSE, incubateur Multimédia à Marseille, incubateur PACA est, PEGASE, Association Sophia Antipolis, et autres. Les projets portent sur de l'accompagnement aux créateurs d'entreprise, de l'appui au fonctionnement, des programmes d'actions liés au déploiement de l'innovation. Certaines subventions sont venues soutenir des projets en dur qui pourraient faire l'objet d'un financement JESSICA : l'extension de la pépinière d'entreprises CREATIVA portée par la SEM CITADIS en est l'illustration. On constate cependant une minorité de projets dédiés à la mise en place d'infrastructures ou d'équipements.

A noter ici, la mise en place de deux types d'instrument financier en région PACA, résultant un effet de levier de 233% pour l'axe 1:

- Un premier dispositif « **PACA Investissement** » qui intervient en cofinancement privé auprès des PME en phase d'amorçage, de démarrage et de développement. Le fonds de cofinancement créé à l'initiative de la Région, mobilise à 50/50 des fonds régionaux et des fonds FEDER pour 15 millions d'euros. Il permet de coinvestir dans les PME innovantes à hauteur maximum de 50% de fonds publics en partenariat avec un capital investisseur.
- Le dispositif **JEREMIE** a par ailleurs été mis en place pour répondre aux problématiques d'accès au crédit des PME en limitant le niveau de garantie personnelle exigée par la banque et en permettant une réduction du taux d'intérêt. Doté de 20 millions d'euros, la structure bénéficie de 10 millions de crédits régionaux et de 10 millions de crédits européens au titre du FEDER. Il générera d'ici fin 2015, un volume de prêts de 121 millions d'euros.

**L'axe 2** (développer les entreprises et les sociétés de l'information) a mobilisé 21% des fonds FEDER. Le FEDER a eu un effet de levier significatif de 303%. Ceux-ci concernent le soutien de grands projets d'investissement de grandes entreprises, le soutien aux clusters (Bâtiments durables Méditerranéens, Bois et Construction, CapEnergies, COSMED, pôle PEGASE, le CETIM, Pôle Sud Image, cluster PACA Logistique, le CRESS PACA, Eurobiomed, pôle Parfum, Arômes, Senteurs, Saveurs, pôle Risques, pôle Industries culturelles et Patrimoine, pôle Services à la Personne, pôle SCS, Popsud, Trimatec, etc) et le développement de services numériques.

**Sur l'axe 3** (gestion durable des ressources et prévention des risques), des investissements privés conséquents ont été mobilisés : le cofinancement privé représente 15% du montant total des projets et un effet de levier de 345%. Ces projets concernent : l'utilisation rationnelle de l'énergie et le

développement de filières d'énergies renouvelables et la mise en œuvre de modes de production et de consommation durable. Beaucoup d'aides ont été accordées aux parcs HLM.

Parmi les projets financés, certains correspondent aux segments de marché visés par l'instrument financier :

- Mise en place de **chaufferie-bois** à Aix-en-Provence, à Briançon, à Saint André lez Lille
- Mise en place d'un **réseau de chaleur** par la Compagnie du Chauffage urbain de l'Aire Toulonnaise
- **Réhabilitation thermique de logements** gérés notamment par les sociétés HLM. **16 projets** ont été menés à Marseille principalement mais aussi à Salon de Provence, Aix-en-Provence, La Garde, Toulon, **pour un montant global 30,2 millions d'euros, cofinancé à 26% par le privé.**
- Construction d'une **unité de méthanisation** à l'Isle-sur-la Sorgue

Sur la période de programmation actuelle, 5 révisions du programme opérationnel ont eu lieu en région PACA. La cinquième révision est actuellement en cours. Ces modifications ont principalement portées sur la mise en place de nouvelles mesures par rapport à des demandes spécifiques :

- Création d'une ligne dédiée aux instruments financiers à partir de 2009 pour permettre le déploiement d'un fond d'investissement JEREMIE et PACA Investissement
- Abondement des lignes de subvention de l'ADEME pour les projets d'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable

Ces modifications montrent d'une part la volonté de la Région de mettre en place les instruments financiers et d'autre part la demande forte sur les projets énergétiques.

Notons à la marge une modification liée à une non-consommation des lignes FEADER notamment sur les mesures liées à l'eau.

### Les enseignements pour la future période de programmation et la mise en place d'un instrument financier

- i. On constate que le cofinancement privé a surtout concerné les **projets liés à la compétitivité économique du territoire**: financement de projets de R&D, de projets d'innovation, d'entreprises. Parmi eux, quelques projets de pépinière ou d'hôtel d'entreprise pourraient correspondre à un financement du type IF ou FDU.
- ii. Des projets liés à la performance énergétique des bâtiments ont été financés par subvention sur la période 2007-2013. Ils pourraient faire l'objet d'une intervention du futur instrument financier.
- iii. En raison des contraintes liées au fonctionnement FEDER (engagement des frais avant remboursement via la subvention), les **petits porteurs de projets** sans grande solidité financière n'ont pu faire appel au fonds européen, alors même que des projets innovants correspondaient à la stratégie régionale. Les orientations stratégiques pour le futur fond

devront prendre en considération ces petits porteurs de projet. Les subventions se sont concentrées sur les aides de 100 000 € minimum. Les projets présentant des coûts inférieurs à ces montants n'ont pas été analysés pour des questions de gestion administrative et financière. En parallèle, l'ADEME est venue combler en partie le déficit sur les petits projets avec un niveau d'intervention minimum plus bas situé à 50 000 €

- iv. De la même manière des **projets de programmation culturelle** n'ont pu bénéficier du FEDER en raison des lourdeurs administratives et financières. Ils ont pourtant de réels besoins de financement, notamment pour des projets tels que la numérisation des salles de cinéma, ou l'organisation d'évènements culturels (festival d'Arts Lyriques d'Aix en Provence). Il existe par ailleurs une demande forte sur la rénovation ou la construction de bâtiments culturels (salles de spectacles).

## 1.4. L'utilisation des instruments financiers en Région PACA

### JEREMIE

Un fonds d'investissement JEREMIE, permettant l'accès au financement des micros, petites et moyennes entreprises, a été mis en place en décembre 2012 grâce à la signature de la convention opérationnelle avec le groupe BPCE.

20 millions d'euros sont mis à disposition des entreprises en PACA à travers un fonds de participation financé à 50% par le FEDER et à 50% par la Région.

A l'origine de la mise en place de l'instrument financier, la Région a confirmé sa volonté d'apporter une possibilité de financement complémentaire aux entreprises sur les aspects énergétiques (production d'énergie renouvelable) qui représentent un enjeu régional important. Un échange entre la Région et la BEI a permis de réorienter la demande vers l'étude de l'instrument JEREMIE. Le point essentiel qui a attiré l'attention de la région a été le champ d'éligibilité large à disposition pour financer les entreprises innovantes.

Ainsi, le fonds a été mis en place avec le concours du Fond Européen d'Investissement, après la rencontre de différentes banques qui avaient été identifiées comme opérateur potentiel. La banque retenue est l'unique banque qui a déposé sa candidature.

Les professionnels et entreprises éligibles au dispositif JEREMIE en PACA sont :

- les PME qui ont un projet d'investissement dans le domaine des énergies renouvelables ou de l'efficacité énergétique,
- les PME qui font partie, du secteur industriel, du secteur de la construction (hors promotion immobilière) et du secteur tourisme (hôtellerie indépendante, hôtellerie de plein air, hébergement en centre de vacances, restauration), dans la limite de 50% du portefeuille de prêts à constituer ;
- les PME qui font partie d'un des Pôles Régionaux d'Innovation et de Développement Économique Solidaire (PRIDES) ou d'un des pôles de compétitivité de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le dernier point d'avril 2013 présenté par le FEI faisait état d'un volume de prêts de 4 millions d'euros (le fonds ayant réellement démarré en fin d'année 2012).

### PACA investissement

Le fonds d'investissement « PACA investissement », sous forme d'une SAS au capital de 12 millions d'euros entièrement détenus par la Région. Une augmentation de capital a permis de porter les fonds à 15,45 millions d'euros. Parmi ce capital, 7,725 millions proviennent du fonds FEDER.

La société de gestion du fonds, Turenne Capital Partners, a été sollicitée par la Région PACA par appel à manifestation d'intérêt.

## 1.5. Les Instruments Financiers du type JESSICA, une réponse complémentaire aux outils existants

Les secteurs privé et public interviennent traditionnellement sur des projets ayant des modèles économiques différents : le public vient subventionner les projets non rentables par nature ou de par leur conception tandis que le privé va investir uniquement dans des projets économiquement viables. Entre les deux se situe un besoin en financement actuellement non couvert par le marché.

JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas – est une initiative d'assistance technique de la Commission Européenne (CE) développée avec la BEI et en collaboration avec la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB), destinée à assister le développement urbain durable et la régénération urbaine à travers des mécanismes d'ingénierie financière.

Dans le cadre des procédures applicables durant la période de programmation 2007-2013, les Autorités de Gestion (AG) au sein des Etats Membres (EM) ont la possibilité d'investir une part de leur allocation en Fonds Structurels (FS) dans des instruments d'ingénierie financière (fonds auto renouvelables) pour le développement urbain, recyclant ainsi les ressources financières afin d'augmenter et accélérer les investissements dans les aires urbaines européennes. Ces Instruments Financiers (IF) peuvent investir dans des Partenariats Publics-Privés (PPP) et autres projets inclus dans des plans intégrés de développement urbain durable.

Les Autorités de Gestion peuvent décider d'affecter des fonds aux IF par le biais de Fonds de Participation (FdP) mis en place pour investir dans plusieurs IF. Ce mécanisme n'est pas obligatoire mais il offre l'avantage de permettre aux Autorités de Gestion de déléguer à des experts certaines tâches requises par la mise en œuvre des Instruments Financiers.

JESSICA a été mis en place pour soutenir une transformation urbaine durable et pallier à l'insuffisance des investissements dédiés au renouvellement urbain intégré et aux projets de régénération. L'initiative a donc été lancée avec comme objectif de soutenir la création de nouvelles opportunités pour les Autorités de Gestion responsables de la mise en œuvre des fonds structurels des programmes opérationnels sur la période de programmation 2007-2013. A cet effet, l'initiative doit :

- Garantir sur le long terme la durabilité de l'appui donné au processus de transformation urbaine grâce au caractère rotatif des instruments d'ingénierie financière tels que les IF et/ou les FdP ;
- Soutenir le partage de l'expertise financière et managériale des institutions spécialisées comme la BEI, la CEB, autres IFI et institutions financières ;
- Soutenir la mobilisation des ressources additionnelles pour les PPP et autres projets de développement urbain des régions de l'UE ;
- Inciter plus fortement les bénéficiaires finaux à mettre en œuvre des investissements efficaces.

L'initiative JESSICA, qui est le résultat d'un partenariat établi entre la Commission, la BEI et la CEB, peut donc être un important catalyseur pour l'établissement de partenariats entre les Etats Membres, les régions, les villes, la BEI, la CEB, d'autres banques, des investisseurs,... ce qui est

indispensable pour répondre aux difficultés auxquelles les aires urbaines sont confrontées aujourd'hui.

Les investissements des IF du type JESSICA dans des projets urbains doivent être structurés sur la base de retours financiers suffisants pour garantir que les ressources employées peuvent opérer comme fonds renouvelables. Des impacts socio-économiques adéquats sont également attendus de la mise en œuvre des projets. Ainsi, un « marché » Européen des IF du type JESSICA permettra de développer une utilisation pérenne des ressources financières publiques européennes et nationales, qui resteraient disponibles pour être réinvesties sur le long terme pour la transformation urbaine durable.

L'option des IFs du type JESSICA ont été mis en place pour soutenir l'effort de développement nécessaire pour atteindre les objectifs des Programmes Opérationnels 2007-2013. Pour la période 2014 – 2020, le règlement européen devrait permettre l'établissement d'IF permettant de cofinancer les projets en mobilisant les FSEI. Cette étude a pour but de démontrer le potentiel de projet qui pourrait être développés dans ce sens. Toutefois, pour cette nouvelle période, il prendra en compte les leçons de 2007-2013 afin de mieux soutenir les efforts de développement des régions.

#### 1.5.1. La « Zone Grise » et le Gap de Marché

Une enquête de terrain a répertorié des projets présentant les critères d'éligibilité satisfaisant, tant en regard des objectifs 2014-2020 que des attentes financières, économiques, sociales et environnementales.

Ces projets ont été reconnus comme en difficulté de financement, ne permettant pas leur réalisation avec l'usage unique de fonds privés. Cet aspect correspond à deux critères de la réglementation :

*Considérations - (35) Les instruments financiers soutenus par les Fonds ESI devraient être utilisés pour répondre à des besoins de marché spécifiques dans des conditions économiques avantageuses, conformément aux objectifs des programmes, et ne devraient pas exclure le recours à des financements privés. La décision de financer des mesures de soutien par l'intermédiaire d'instruments financiers devrait donc être prise sur la base d'une évaluation ex ante.*<sup>18</sup>

Ces projets peuvent être à composant unique – comme un immeuble dédié à l'hébergement d'entreprises innovantes – ou multiples – comme une zone regroupant des infrastructures publiques, des espaces paysages et des immeubles dédiés au tourisme social.

La difficulté de financement rencontrée par ces projets qui sont pourtant rémunérateur peut tenir à plusieurs facteurs :

- i. Un facteur **risque** lié le plus souvent au caractère innovant des projets ; lorsqu'il s'agit de développer de nouvelles technologies (par exemples les réseaux intelligents de distribution de l'énergie), de mesurer les bénéfices d'une évolution technique même si cette dernière est déjà maîtrisée (par exemple dans les rénovations visant à diminuer la consommation énergétique) ou de lancer de nouveaux services dont la réussite commerciale n'est pas démontrée (par exemple un nouveau secteur d'activité comme les télé-centres).

---

<sup>18</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013



- ii. Un facteur **économique** lorsque l'investissement requiert une période longue pour être remboursé, ou que la rentabilité de l'opération est bien présente au travers de l'usage de l'infrastructure ou du service mais permet difficilement de rembourser l'investissement initial (par exemple pour la construction d'un tramway).
- iii. Un facteur **d'échelle**, dans le cas de projets pilotes qui doivent passer à une dimension industrielle, avec les changements contractuels et culturels que cela implique (partenariats public-privé, véhicules d'investissement dédiés, les règles liées aux aides d'Etat, etc.)

Ces facteurs d'échec du financement de ces projets caractérisent la nécessité d'intervention d'un instrument financier et ont permis d'identifier les secteurs de marché en besoin (la demande) dans la région PACA.

## 2. Le marché des projets urbains en région PACA : investir la Zone Grise et privilégier l'impact

### 2.1 Contraintes de financement et outils existants

#### Les banques et les nouveaux ratios de Bâle III, une limitation du financement des projets urbains

La nouvelle réglementation de Bâle III publiée depuis 2010 et qui est mis en œuvre progressivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, amène les acteurs du financement local (principalement les banques) à revoir leur politique d'investissement.

En effet, cette nouvelle réglementation impose un renforcement des niveaux et de la qualité des fonds propres, un maintien des liquidités ainsi qu'une limitation des bilans des banques. Même si les contraintes liées à l'application de ces règles ont été reconnues comme importantes par les acteurs du marché de financement et qu'une certaine latitude est tolérée pour la mise en place de ces règles, l'objectif général est bien d'éviter que des situations telles la crise des subprimes se reproduisent et le cap général est donc maintenu.

En imposant un ratio de liquidité élevé, le système impose aux banques un niveau élevé d'actifs liquides pour pouvoir accorder des crédits. Ce niveau d'actifs élevés (essentiellement des obligations d'Etat) devrait leur permettre de résister à un stress puissant comme les crises de confiance répétées constatées depuis 2008.

Les financeurs ayant pour vocation de gérer les risques, ils ont donc dès à présent mis en place des processus qui leur permettront de se mettre en règle par rapport à cette évolution réglementaire. En anticipation d'une application stricte et dure des accords de Bâle III, les banques ont mis en place une politique prudente où l'option est soit d'augmenter le coût du crédit, soit d'arrêter tout simplement de prêter. Les crédits dits « sec » ne sont plus favorisés dans les politiques des banques. Ils ne sont accordés qu'en contrepartie de « cross selling » qui permet un flux de retour comme la gestion du compte courant et les placements. Les banques se concentreront de fait sur les segments d'activité les plus rentables, excluant une partie importante des projets d'aménagement du territoire notamment pour les financements à long terme qui ne génèrent pas de revenus suffisants.

En France, l'autorité de tutelle représentée par l'Autorité des Marchés Financiers est très attentive aux politiques mises en place par les banques et les incite fortement à améliorer leurs ratios de liquidités.

Les acteurs du financement public dans leur ensemble, y compris ceux dont le cœur de métier est le financement de projets urbains, se voient contraints par la liquidité qu'ils peuvent octroyer auprès des acteurs.

Avec moins de fonds à disposition pour des besoins toujours présents, cette réglementation influence directement les possibilités de financement pour les projets urbains au niveau global et à fortiori en région PACA.

De fait, les volumes mis sur le marché en 2012 ont été moins importants que les années précédentes et certaines banques affirment que ces volumes seront encore amenés à diminuer sur 2013. Le temps de pénurie succède donc à la période de liquidités incontrôlées observée jusqu'en 2007.

Cette diminution de disponibilités pousse certains acteurs à constituer des fonds d'investissements avec des partenaires financiers. Les investissements sont alors rendus possibles mais ils sont plus contraints de par l'organisation de plusieurs acteurs et les procédures plus complexes à mettre en place puisque plusieurs acteurs doivent s'accorder pour prendre une décision d'investissement.

Le seul moyen pour contrer cette diminution de financements long terme, les acteurs publics devraient pouvoir faire des dépôts et permettre à la banque de maintenir un ratio de liquidité satisfaisant. Or, ce positionnement leur est interdit par la loi. D'autres solutions sont donc recherchées.

### **L'émission obligataire une diversification de financement ?**

Pour faire face à cette situation, certaines collectivités locales diversifient leurs sources de financement et passent par l'émission obligataire. La Région PACA a lancé cette obligation offrant un coupon de 3,6% pour une maturité de 12 ans à taux fixe, le montant final de l'emprunt s'est établi à 119,5 millions d'euros. Crédit Agricole CIB et HSBC France ont accompagné la Région dans la mise en place de ce mode de financement.

Une dizaine d'investisseurs ont investis pour financer 75% de projets environnementaux (énergies renouvelables, construction sobre en énergie, transports) et 25% de projets sociaux (logements sociaux).

La transaction a permis à la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur de réaliser une transaction de 119,5 millions d'euros à OAT+80 bps i.e. offrant un rendement de 3.6% aux investisseurs (émission obligataire). Il est à noter cependant que les dépenses pour émettre une obligation sont plus élevées qu'un prêt traditionnel et elles exigent une taille assez large.

En termes de distribution, cette émission bénéficie d'une diversification intéressante avec plus d'un tiers d'investisseurs domestiques, près d'un tiers d'investisseurs allemands et un autre tiers d'investisseurs belges et néerlandais. Cette émission prouve l'appétit des investisseurs étrangers pour les signatures de haute qualité du secteur public français. La participation des investisseurs dits ISR se monte à près du tiers des ordres.

Par type d'investisseurs, en cohérence avec la maturité ciblée par la Région, les compagnies d'assurances représentent la majorité du placement (58%) suivies des gestionnaires d'actifs (33%).

Cependant, si le succès de ce type d'obligation a été confirmé sur les segments de marché énergie et logements sociaux, il n'est pas garanti qu'elle attire autant d'investisseurs sur le développement économique.

## L'attractivité de la France pour les investissements, une prédominance de Paris au détriment des villes de PACA

	Existing Investments	New Investments	Development
1 Munich	3.73	3.56	3.29
2 Berlin	3.72	3.46	3.09
3 London	3.57	3.23	3.13
4 Istanbul	3.55	3.47	3.46
5 Hamburg	3.49	3.45	3.21
6 Paris	3.36	3.20	3.08
7 Zurich	3.33	3.28	3.25
8 Stockholm	3.31	3.13	2.90
9 Moscow	3.31	3.15	3.08
10 Warsaw	3.24	3.20	3.12
11 Frankfurt	3.20	3.16	2.73
12 Copenhagen	3.11	3.14	2.69
13 Vienna	3.10	3.07	2.89
14 Edinburgh	3.03	2.95	2.61
15 Lyon	2.90	2.78	2.60
16 Milan	2.75	2.55	2.16
17 Prague	2.73	2.68	2.38
18 Brussels	2.70	2.62	2.42
19 Helsinki	2.68	2.67	2.41
20 Dublin	2.66	2.88	2.30
21 Rome	2.61	2.48	2.12
22 Amsterdam	2.49	2.55	2.03
23 Barcelona	2.42	2.31	1.73
24 Madrid	2.29	2.37	1.79
25 Budapest	2.07	2.17	1.90
26 Lisbon	2.03	2.24	1.85
27 Athens	1.67	1.97	1.65

■ Good ■ Fair ■ Poor

Note: On a scale of 1 to 5  
Source: *Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 survey.*

La France reste un marché attractif pour les investissements. Cependant, quand on parle d'investissement privé (principalement immobilier) dans l'urbain, les acteurs, qu'ils soient institutionnels, fonds d'investissement, gestionnaires de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) et OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) ou fonds souverains considèrent prioritairement Paris. Les autres territoires en France sont rarement cités.

A titre d'exemple, le tableau ci-contre présente les perspectives d'investissement pour 2013 selon l'étude réalisée par PWC auprès de plus de 500 dirigeants de l'industrie immobilière.

Parmi les villes citées, Paris arrive certes en 6<sup>e</sup> position, Lyon en 15<sup>e</sup> position, mais aucune autre ville française ne vient se positionner dans le classement. Par opposition, l'Allemagne place 4 villes dans le classement.

La vision considérée par les acteurs du financement immobilier, qui vient directement influencer l'aménagement urbain, est donc très orientée sur les agglomérations les plus importantes en France.

La région Provence Alpes Côte d'Azur, même si elle bénéficie d'une image de marque très importante, ne parvient pas à attirer facilement de gros investissements.

Cette position est d'autant plus fâcheuse que selon le baromètre du marché de l'investissement immobilier publié par Ernst & Young (sondage auprès de 50 investisseurs), 67% des personnes interrogées considèrent que la France sera, en 2013, un pays attractif ou très attractif pour l'investissement immobilier.

Le positionnement du territoire PACA comme territoire d'attraction secondaire est relayé par les acteurs locaux comme la Caisse d'Epargne intégrée au groupe BPCE : les investissements locaux sont difficiles à trouver et un point d'honneur est mis à développer des projets qui pourront faire vivre le territoire.

A ce titre, la Région PACA ne dispose que de peu de banques dont l'implantation historique est liée au territoire (Banque Chaix, Banque Martin Maurel). Ces banques pourraient, en complément de la Caisse d'Epargne, favoriser les investissements locaux, comme le font Arkea sur le Centre ou la Bretagne ou le Crédit Mutuel sur l'Est.

## **Outils de financement existants pour palier ce déficit de financement**

### **L'Agence De l'Environnement Et de la Maitrise de l'Energie, soutien de l'action sur les thématiques énergétiques**

L'Agence De l'Environnement Et de la Maitrise de l'Energie (ADEME) est un établissement public agissant dans le domaine de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Dans ces domaines d'intervention, l'Agence aide le financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre. L'ADEME intervient sur plusieurs segments de marché identifiés plus loin dans le rapport.

La Région PACA, fortement conditionnée par un climat méditerranéen très chaud en été et froid en hiver, consomme en moyenne plus d'énergie que les autres régions françaises (notamment pour le rafraîchissement des locaux en été) et l'approvisionnement de cette énergie dans un territoire contraint par sa topographie rendent l'intervention de l'ADEME très pertinente par rapport aux besoins locaux.

Sur un budget national de 600 millions d'euros, 18 millions ont été alloués en 2010 à la direction régionale PACA. Dans l'année un peu plus de 10 millions d'euros ont été contractualisés sur les projets liés à l'énergie. Cette intervention a été complétée par la mise en place de contractualisation avec la Région (122 millions d'euros, principalement à travers le Contrat de Plan Etat Région) et d'autres acteurs régionaux (Conseil Général, acteurs de l'énergie,...).

De plus, l'ADEME gère une subvention de 36 millions d'euros de crédits FEDER sur les thématiques de maîtrise de l'énergie, développement d'énergies renouvelables et dynamisation de la consommation durable.

Le fonds chaleur, représentant 800 million d'euros par ans de crédits, est attribué localement par l'ADEME à des projets de bois énergie, géothermie, énergie solaire thermique.

L'institution intervient donc à différents titres sur des financements complémentaires aux projets qui pourraient être étudiés pour le déploiement d'Instruments Financiers.

L'ADEME, forte de son diagnostic porté sur les 700 dossiers par an étudiés, fait le constat que même si le soutien au niveau des projets peut s'avérer satisfaisant sur certaines thématiques énergétiques, la mission de soutien à la rénovation énergétique des bâtiments, et plus particulièrement à la mise en place d'une industrialisation de l'approche est défailante sur le territoire. Cette approche, consolidée par une étude lancée par le Conseil Régional et effectuée par le cabinet SP2000 renforce l'idée de la mise en place d'un acteur régional agissant sur les projets énergétiques. D'autant plus que le secteur du bâtiment a été reconnu comme stratégique pour l'année 2013 dans la stratégie de l'ADEME. Cet acteur régional pourrait bénéficier de l'intervention d'un soutien de la part d'Instruments Financiers pour la prochaine période de programmation.

### **La Caisse des Dépôts et des Consignations, un cœur de métier orienté vers les projets en Zone Grise**

Les priorités de la CDC en région PACA couvrent un large domaine : logement social et politique de la ville, financement de entreprises, université et économie de la connaissance, développement durable dans les dimensions efficacité énergétique, infrastructures de transport, biodiversité, énergies renouvelables, EcoCités, et Ecoquartiers, dépendance, et tourisme...

En 2011, la CDC a investi en Région PACA 22 millions d'euros en fonds propres, a contractualisé 1 milliard de prêts sur des thématiques larges comme le logement social, le financement des entreprises, les énergies renouvelables, les dossiers EcoCités et EcoQuartiers.

La CDC est un investisseur de premier rang sur des projets urbains sur lesquels un instrument financier européen pourrait se positionner. En effet, bénéficiant d'encours de dépôts importants (3,8 milliard d'euros) auprès de clients comme les notaires, les huissiers de justice, les administrateurs et mandataires judiciaires, l'institution peut continuer de prêter de manière importante sans trop mettre en péril son ratio de liquidité.

Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interventions sur la <b>rénovation énergétique des logements sociaux</b> en créant des structures ad hoc de portage de projet. En PACA, d'importants besoins existent, notamment dans le Var. La CDC propose aux organismes de logement social des éco-prêts à taux très attractifs pour financer la réhabilitation des logements les moins performants. La CDC se positionne également en tiers investisseur aux côtés d'opérateurs énergétiques et bailleurs pour mettre en œuvre ce type de projet.</li> <li>▪ Interventions sur la rénovation énergétique des copropriétés dégradées en créant une structure ad hoc dédiée. Des besoins importants existent sur ce segment de marché.  La CDC investit par ailleurs s la rénovation énergétique des bâtiments publics</li> <li>▪ Investissements dans les <b>énergies renouvelables</b>, en ciblant plus particulièrement la biomasse, et la géothermie qui sont des secteurs en émergence, moins consolidés et donc plus considérés en « Zone Grise ». Le photovoltaïque et l'éolien sont des filières déjà plus matures et structurées qui présentent des besoins de financement moindres par rapport à la biomasse et la géothermie, c'est pourquoi la CDC a privilégié ces deux dernières technologies.</li> </ul>
Environnement / déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prêts accordés aux collectivités pour des travaux liés aux stations d'épuration.</li> <li>▪ Enveloppe dédiée à la rénovation des réseaux</li> </ul>
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interventions sur l'immobilier d'entreprise avec une double logique : une logique environnementale en soutenant des projets présentant une composante développement durable (BEPOS...), une logique de zonage en investissant les territoires de la politique de la ville (ZFU, ANRU) ou OIN. La CDC vise ainsi la requalification des quartiers et la restructuration des commerces.  <i>Projet de création de sociétés patrimoniales avec la Caisse d'Epargne à Marseille, dans le Vaucluse et à Nice, afin de porter plusieurs sociétés de projet ad hoc dédié à l'immobilier d'entreprise. Les sociétés feront l'objet de co-investissements publics et privés.</i></li> <li>▪ Accompagnement des pôles de compétitivité régionaux et aux PRIDES en intervenant sur l'accueil d'entreprises (immobilier d'entreprises).</li> </ul>
Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Interventions sur les infrastructures avec un financement par prêt (tramway, BHNS, etc.) ou des investissements en fonds propre via CDC Infrastructure.</li> <li>▪ Accompagnement d'un projet de plateforme multimodale par une prise de participation à une société de projet aux cotés de la Caisse d'Epargne.</li> </ul>
Numérique	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intervention sur le déploiement des infrastructures et du service numérique via le fonds FSN du PIA.</li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des interventions réalisées sur les logements étudiants, sur les logements des personnes âgées (réhabilitation et remises aux normes d'EPAD), et sur le tourisme social (acquisition et réhabilitation de l'hôtel Le Royal à Nice pour préserver la diversité de l'offre touristique)</li> </ul>
Formation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutien à la formation professionnelle en alternance : CFA TP PACA</li> </ul>
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investissement dans les équipements de tourisme, directement dans des sociétés de projets auprès de partenaires ou à travers des prêts participatifs pour la rénovation hôtelière en collaboration avec Oséo</li> <li>▪ Investissements minoritaires dans des sociétés d'économie mixte « touristiques » (hébergement et/ou équipements de loisir)</li> </ul>

## **Le financement ANRU, un modèle précurseur de JESSICA et du LABV dans les zones sensibles**

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine qui intervient sur les programmes de rénovation urbaine et qui vient de confirmer son engagement dans un communiqué de presse du 11 avril 2013, a permis de lancer des projets au sein desquels différents acteurs se fédèrent sur tout le territoire national.

Ces projets de rénovation urbaine qui se déroulent uniquement en zones urbaines sensibles et donc dans des zones économiques et socialement dégradées, ont pour objectif de coordonner l'action des acteurs publics (Etat, collectivités) semi publics (CDC, bailleurs sociaux, Foncière Logement) et éventuellement privés (promoteurs comme Nexity par exemple).

En s'engageant au travers d'une convention, l'ensemble de ces acteurs consolident une vision commune de l'évolution du territoire, une stratégie de mise en œuvre et modifient les conditions urbaines par des actions en commun. Les espaces publics sont remis à niveau, des équipements sont créés, le patrimoine des bailleurs est remis en état et des logements libres viennent apporter de la mixité au territoire.

La mise à disposition par les collectivités menant les programmes de rénovation, des tènements fonciers pour Foncière Logement qui vient y construire des logements en locatif libre qu'elle pourra mettre en location pour récupérer des revenus et générer un certain rendement sur son opération.

En effet, ce modèle de projet ANRU pourrait se rapprocher du modèle « Local Asset Backed Vehicles » ou LABV. Dans ce modèle LABV, la régénération urbaine s'appuie sur la mise à disposition des terrains à titre gratuit par le secteur public. Le terrain est apporté à une société de projet réunissant acteurs publics et privés qui de leur côté apportent les financements pour développer les projets.

Ces modalités sont actuellement étudiées par l'établissement public foncier. Il existe cependant quelques freins juridiques liés au statut de l'EPF qui doit revendre le bien au prix de revient dans une période assez courte, de 5 à 7 ans environs.

Ce modèle LABV attire cependant le secteur privé à plusieurs titres :

- Un risque limité par l'engagement du secteur public sur le long terme avec la mise à disposition du terrain
- Offre la possibilité d'étudier différents projets sur le foncier mis à disposition et ce tant que le bien est mis à disposition, la flexibilité s'en trouve augmentée

Le secteur public bénéficie de son côté d'une participation aux profits générés au pro rata de l'apport dans la société de projet.

La sensibilisation et l'adhésion des acteurs locaux pour les programmes de rénovation urbaine permettent de s'appuyer sur cet exemple concret pour présenter des pistes d'évolution et réfléchir à la mise en place d'Instruments Financiers dans la prochaine période de programmation, éventuellement en s'appuyant sur l'exemple du LABV.



## **Les Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) au sein des Opérations d'Intérêt National (OIN), un formidable outil d'action mais des cultures difficiles à faire évoluer**

Sur 17 opérations d'intérêt national, la Région PACA en regroupe 3 :

- La zone d'aménagement de Fos-sur-Mer
- L'établissement public d'aménagement d'Euroméditerranée à Marseille : 480 hectares, Euroméditerranée est considérée comme la plus grande opération de Rénovation Urbaine d'Europe
- L'opération d'aménagement de la Plaine du Var à Nice : 450 hectares mutables pour un potentiel de construction de 3 millions de m<sup>2</sup>

Sur le périmètre important concerné par ces opérations, l'Etat délivre les permis de construire à la place des communes. Les OIN, répondent à des enjeux majeurs, d'envergure supra-régionale, en permettant, par les pouvoirs ainsi exercés par l'Etat en matière d'urbanisme, d'afficher des ambitions au-delà de l'approche locale.

Des opérations complexes peuvent ainsi être menées en concertation, avec des ambitions fortes et des pouvoirs d'action renforcés. Les EPA ont des missions d'aménagement renforcées au sein des territoires d'Euroméditerranée et de la Plaine du Var. Ils procèdent pour l'instant à l'acquisition du foncier pour revendre ensuite ce foncier avec plus-value en fonction des programmes d'aménagements décidés. Ce positionnement est efficace pour l'instant mais il ne permet pas de profiter de manière commune de l'ensemble de la valeur ajoutée créée sur le territoire. Le risque de commercialisation pris par l'aménageur n'est pas rentabilisé complètement lors de la revente puisque la valeur ajoutée maximale se trouve lorsque les constructions sont réalisées et les utilisateurs peuvent utiliser les locaux. Les EPA pourraient bénéficier de la mise en place d'Instruments Financiers dans lesquels interviendraient les acteurs privés également et où la valeur ajoutée ainsi que les risques seraient partagés jusqu'à l'aboutissement de l'opération.

Compte tenu de l'ampleur des programmes et des enjeux d'aménagement urbain, l'évolution statutaire des EPA est difficile à envisager aujourd'hui. Cependant, leur positionnement, tel celui de l'EPF par rapport aux outils abordés précédemment notamment les LAVB, serait un levier important pour le déploiement d'Instruments Financiers de type JESSICA. La mise à disposition de terrains pour développer des projets dont la stratégie serait en accord avec celle décidée sur le périmètre d'intervention pourrait permettre d'attirer des investissements complémentaires.

### **La Caisse d'Epargne : un rôle d'effet levier pour stimuler des opérations d'intérêt général**

La Caisse d'Epargne, comme d'autres banques comme la banque postale ou Arkea, intervient pour développer des projets qui ont du mal à voir le jour en région.

La structure intervient par la mise en place de sociétés spécifiques par projet de type SCI, tout comme la CDC quand elle intervient sur des objets immobiliers dans l'aménagement urbain.

Ce fonctionnement est expliqué plus précisément dans la fiche des voûtes de la Major mais il est utile de préciser à ce stade que la mise en place de structures tels de SCI pour agir sur le bâti dans la ville ou plus précisément dans des zones urbaines sensibles contribue à pallier au déficit de financement général présenté plus haut.

Ces quelques outils présentent des opportunités de développement pour la mise en place d'Instruments Financiers de type JESSICA.

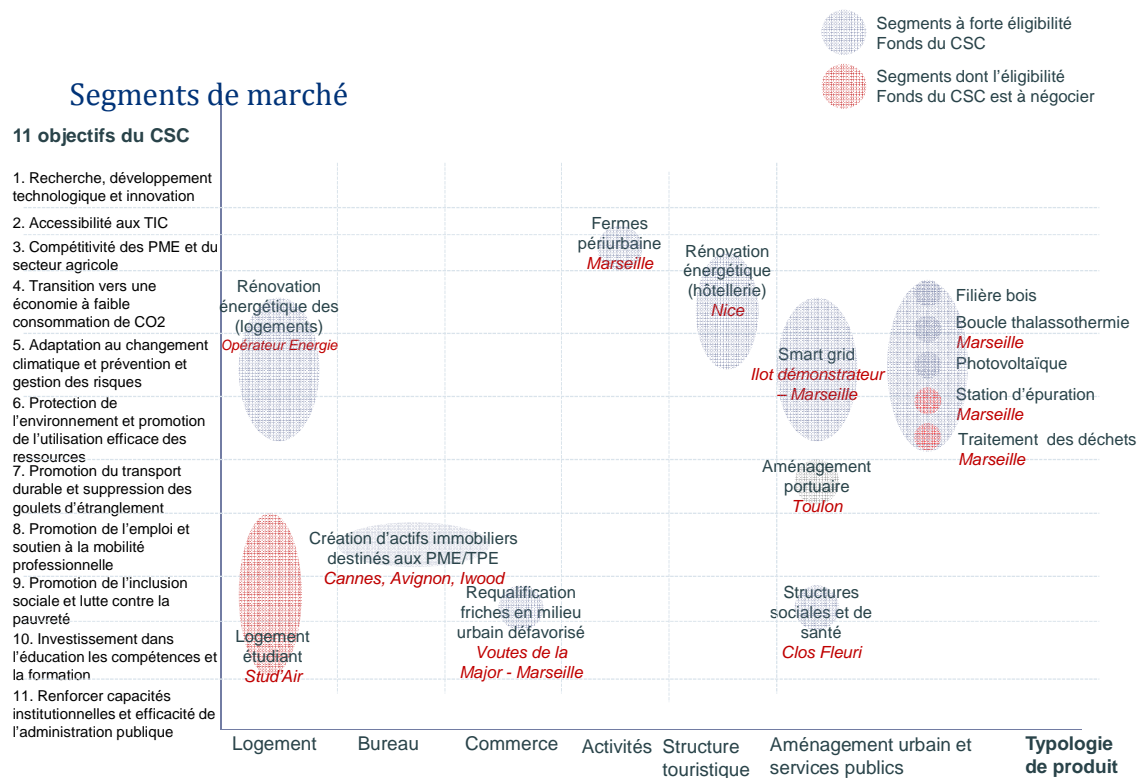
Certains peuvent servir de modèle dans le financement de certains projets et sont précisés dans les « fiches projets ».

### 3. Analyse de marché et portefeuille de projets

#### 3.1 Les segments de marché identifiés en « Zone Grise »

L'analyse des projets identifiés au travers des filtres de leur éligibilité (axes du FSIE) et de leurs difficultés de financement a permis de dégager les segments de marché qui pourraient être particulièrement concernés par l'utilisation d'outils de financement. Ces segments sont représentés sur le schéma ci-dessous et détaillés ci-après. Ils ont été segmentés selon 3 thématiques :

- **Energie et Environnement**
  - Thalassothermie
  - Filière Bois
  - Photovoltaïque
  - Smart grid /ilot démonstrateur
  - Station d'épuration
  - Traitement des déchets
  - Rénovation énergétique des logements
- **Développement économique et agricole**
  - Actifs immobiliers destinés aux PME/TPE, notamment les pépinières d'entreprises
  - Aménagement portuaire
  - Agriculture périurbaine
- **Intégration sociale, santé et éducation**
  - Structures sociales et de santé
  - Logement étudiant



### Thalassothermie

#### ▪ Enjeux et difficultés de financement

La problématique énergétique représente un véritable enjeu pour les territoires urbains méditerranéens comme l'ont rappelé les éléments de contexte en première partie de ce document. Parmi les différentes sources d'énergie renouvelable à exploiter dans la Région, la disponibilité d'eau sur les territoires côtiers apparaît comme une opportunité majeure. Dans cette optique un système innovant de production et de distribution d'eau chaude et froide pour le **chauffage et la climatisation des bâtiments** est en cours de mise en place. Il doit favoriser la valorisation des ressources naturelles, la réduction des consommations énergétiques primaires, la réduction des gaz à effet de serre (rejets de CO<sub>2</sub> divisés par 3). Ces projets participent donc en partie à l'objectif national en matière d'énergie renouvelable (23% de la consommation d'énergie finale d'ici 2020).

Ce système d'exploitation du milieu marin pour la production de l'énergie fait appel à des **innovations technologiques**, notamment au niveau du système de pompage et du réseau de distribution, et des **innovations en termes de montage** pour être en capacité d'établir un modèle économique viable. Le modèle a vocation à être répliqué sur d'autres quartiers urbains après validation des premières expérimentations.

Ce type de projet fait intervenir les acteurs publics et privés. Les collectivités en charge du service public peuvent déléguer ce service à un opérateur privé qui réalise l'investissement primaire de pompage, de production et de distribution d'énergie et se rémunère directement auprès des usagers. Les acteurs publics réalisent et financent le réseau de transport et perçoivent une redevance auprès de l'opérateur dans le cas d'une délégation de service public.

La faisabilité du projet implique que les promoteurs immobiliers acceptent le raccordement des immeubles à cette source d'énergie et en supportent le coût plus élevé (facturation du droit de raccordement par l'opérateur). Cela implique donc des risques pour le déploiement du projet qui doit être couverts par un système de garantie puisque les promoteurs peuvent choisir de ne pas se raccorder. La garantie pourrait tenter d'évaluer ce risque en menant une analyse de marché.

En raison du caractère innovant du projet, de coûts d'investissement élevés pour la collectivité, et des risques sous-tendus par l'opération, ce type de projet est soumis à de vraies difficultés de financement.

#### ▪ Tendances d'évolution

En termes de consommation énergétique, la consommation du résidentiel-tertiaire en région a ainsi cru presque deux fois plus rapidement que la population traduisant ainsi l'évolution des habitudes individuelles. La consommation annuelle par habitant est ainsi passée de 0,8 tep en 1998 à 0,9 tep en 2008. Comme il a été exposé dans la partie consacrée aux enjeux contextuels en région PACA, le bilan énergétique de la région apparaît déficitaire : celle-ci ne produit que 10% de l'énergie qu'elle consomme. L'enjeu apparaît fort à court et long terme de renforcer la capacité de production d'énergie notamment à partir de ressources renouvelable. Aujourd'hui les installations de production énergétique par boucle de thalassothermie représentent un potentiel de développement intéressant en région PACA. Cependant, compte tenu de l'ampleur de ces projets et de la nécessité de couplage à des opérations de développement urbain dense, la mise en place de ces projets ne devrait pas se développer plus sur la prochaine période de programmation.

- **Besoins de financement identifiés**

La rentabilité de l'opération est obtenue sur la base de la facturation du service aux usagers par l'opérateur. Pour la collectivité, les investissements sont peu à peu amortis par la redevance perçue auprès de l'opérateur.

Les besoins de financement sont de deux ordres :

- Obtention de dette par la collectivité pour financer les travaux de construction du réseau de transport
- Obtention de garanties par l'opérateur pour faire face aux risques potentiels

- **Eligibilité FSIE**

Le projet pourrait s'intégrer à l'axe 4 « Soutenir la transition vers une économie à faible consommation d'énergie » : soutien à la production des énergies marines renouvelables, actions en faveur de l'énergie.

Le projet apparaît d'autant plus pertinent au regard des critères d'éligibilité, que les fonds européens seront alloués à 80% aux quatre premiers axes du FSIE, et que 20% de ces 80% seront dédiés à l'efficacité énergétique.

- **Projets identifiés en Région PACA**

Projet à Marseille en cours au sein de l'OIN Euroméditerranée. Ce projet doit avoir valeur d'exemplarité pour dupliquer le modèle sur l'ensemble des territoires littoraux de la région.

Projet envisagé à Nice : le déploiement est fortement incité et étudié mais des problèmes techniques (et donc des surcoûts de réalisation) retardent actuellement sa réalisation.

Projet à Toulon : une première boucle a été mise en place à la Seyne-sur-Mer et pourrait faire l'objet d'une amélioration et d'une extension.

## **Ilot démonstrateur – smart grid**

- **Enjeux et difficultés de financement**

L'ilot démonstrateur correspond à la création d'un quartier urbain mixte (logement, commerce, bureaux, activités incluant les ateliers et les entrepôts de logistique par exemple) dont l'organisation et le fonctionnement répondent au concept de « ville durable ». La mise en place d'un quartier Smart Grid offre ainsi la double opportunité de réduire les consommations d'énergie sur un bilan global annuel, mais aussi d'optimiser le fonctionnement quotidien des usages énergétiques (production et consommation) sur le périmètre d'un quartier. Ces deux volets sont indispensables pour obtenir un bilan environnemental optimal, une indépendance énergétique accrue et un bilan économique optimisé. Cette opération d'aménagement est particulièrement innovante et vise à être dupliquée.

- Les technologies smart grids permettent de maintenir l'équilibre offre/demande sur le réseau électrique dans un contexte de demande avec d'importants pics de consommation et d'une offre de production de plus en plus décentralisée et intermittente.
- Elles permettent d'intégrer rapidement et massivement de nouveaux modes de production (photovoltaïque en particulier), dont l'activité (production d'énergie) varie en fonction du climat.

- Le caractère innovant du projet réside dans le fait de déployer un smart grid à l'échelle d'un quartier, c'est-à-dire à une échelle encore jamais réalisée jusqu'à présent sauf sur le quartier d'Issy Grid.

La réalisation de ces projets suppose de réunir des partenariats publics et privés pour introduire les solutions de pilotage de l'ensemble des usages énergétiques du quartier (usage à l'intérieur et entre les bâtiments, transport collectif, mobilité individuelle, éclairage, signalisation, etc.)

- **Tendances d'évolution**

En termes de consommation énergétique, la consommation du résidentiel-tertiaire en région a cru presque deux fois plus rapidement que la population traduisant ainsi l'évolution des habitudes individuelles. Les exigences en termes de réduction des consommations énergétique et de promotion des énergies renouvelables nécessitent de mettre en place des modèles urbains innovants et performants du point de vue environnemental (systèmes intelligents de distribution d'énergie notamment). Ce segment de marché affiche donc une grande pertinence au regard de ces enjeux. De nombreux freins opérationnels sont à dépasser dans les projets mais la volonté de mise en place est forte.

- **Besoins de financement identifiés**

Par son caractère innovant, et la multiplicité du montage à réaliser, les porteurs de projets sont en recherche d'investisseurs. Au titre de l'Appel à projet Ecocité du Programme d'Investissement d'Avenir, la CDC se positionne sur ces projets par prise de participation au capital (projet Euromed et projet Technopole urbaine Nice Meridia).

Aujourd'hui, les business plans de ces projets ne sont pas bouclés, des investissements supplémentaires sont à trouver. Un Instrument Financier type JESSICA pourrait venir soutenir ces projets soit par prise de participation, soit par apport de dette.

- **Eligibilité FSIE**

Ce type de projet pourrait être éligible au FEDER au titre de l'axe 4 : « Soutenir la mutation vers une économie à faible teneur en CO2 et promouvoir l'adaptation au changement climatique ».

- **Projets identifiés en Région PACA**

Deux projets sont en cours en région PACA. Ils ont été labellisés Ecocité dans le cadre de l'appel à projet du Programme d'Investissement d'Avenir lancé par la CDC.

- Projet d'ilot démonstrateur localisé dans le périmètre d'Euroméditerranée à Marseille
- Projet à Nice Méridia de technopole urbaine

Le modèle smartgrid est appelé à être dupliqué sur d'autres opérations d'aménagement après validation et adaptation de l'expérimentation actuelle.

## Filière Bois

- **Enjeux et difficultés de financement**

La disponibilité des ressources en bois dans la région PACA offre une belle opportunité de développer cette filière par des actions de valorisation tout au long du cycle de production : **ylviculture, construction, bois d'industrie, bois d'énergie**. Le soutien au développement de cette

filière fait partie des actions stratégiques soutenues par la région PACA (5,54 M€) et l'Etat (4,53M€) dans le cadre du Contrat de Projet Etat Région. L'Europe y a participé à hauteur de 2,1 M€. L'enjeu est de favoriser une gestion durable de la ressource forestière et d'encourager la production et l'utilisation rationnelle de cette ressource. Le soutien à cette filière s'inscrit dans l'objectif national de diversification du mix énergétique français. Différents impacts positifs pour le territoire sont attendus de ces projets :

- Du point de vue de l'activité et de l'emploi, le maintien de l'emploi en zone rurale et la création de nouveaux emplois sur les filières innovantes comme la cogénération biomasse participeront à limiter l'exode rural.
- Du point de vue environnemental, la valorisation de la sylviculture doit permettre de renforcer le rôle protecteur des forêts sur la dégradation des sols, et participer à l'objectif de réduction de l'effet de serre. La valorisation énergétique du bois doit favoriser la production d'énergie renouvelable.
- Les projets de **production d'énergie** à partir du bois et de **construction en bois** participeront à la croissance de l'activité économique en respect des enjeux environnementaux.

Différents projets de cogénération biomasse sont actuellement en cours, ou en réflexion dans la Région PACA. Ce développement est cependant confronté à des contraintes de financement du fait d'une forte capitalisation de départ pour la construction de l'infrastructure de cogénération biomasse (1,7 M€ pour une chaudière de 2,1 MW à Cannes). Par ailleurs, la dispersion de la ressource pénalise les coûts de collecte, de logistique et de transformation.

#### ▪ **Tendances d'évolution**

De plus en plus d'installations de production d'énergie à partir de bois sont mises en place : En 2011, le territoire régional a vu naître 27 installations collectives utilisant le bois énergie, soit 9 de plus qu'en 2010. Au total 184 installations bois-énergie maillent le territoire, mais de manière très inégale en termes de répartition territoriale. De forts besoins en termes d'approvisionnement énergétique existent en région PACA : la consommation énergétique a ainsi connu une hausse annuelle moyenne de 1,5% entre 1990 et 2008. Au vu de la croissance de la demande, l'investissement sur ce segment de marché apparaît pertinent. Le nombre de projets qui pourraient être soutenu pourrait s'accroître si les acteurs économiques sont sensibilisés et si des synergies sont mises en place entre la volonté publique qui est aujourd'hui présente et ces acteurs.

#### ▪ **Besoins de financement identifiés**

L'intervention d'un IF peut se faire soit au niveau du développement de la filière avec différents sous projets de type implantation d'une usine de chauffage bois, déploiement d'un réseau de chauffage connecté à cette usine ou soutien aux producteurs dans un environnement proche et généralement urbain soumis à des contraintes foncières.

Les projets d'unité de cogénération biomasse peuvent être financés par prise de participation, ou dettes long terme permettant d'amorcer le capital de départ. Les revenus générés sont liés à la distribution d'énergie ou à la vente du bois, selon les sous projets visés.

- **Eligibilité FSIE**

Ces actions pourraient être éligibles au titre de l'axe 3 « Renforcer la compétitivité des PME, celle du secteur agricole, celle du secteur de l'aquaculture et celle de la pêche, et au titre de l'axe 4 « Soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de CO<sub>2</sub> dans tous les secteurs » qui promeut les technologies innovantes dans le domaine des énergies renouvelables.

- **Projets identifiés en Région PACA**

Les entretiens et les questionnaires ont permis de recenser des projets de valorisation de la ressource bois :

**Des projets de construction d'unité de cogénération biomasse- chaudière bois :** dans la région Toulonnaise, Niçoise (OIN Plaine du Var), Marseillaise

**Construction Bois :** projet I wood développé par la Caisse d'Epargne et fortement étudié par Nexity comme solution de construction potentielle pour leurs clients.

**Ebénisterie :** fabrication de meubles contemporains en bois de pays.

## Rénovation énergétique des logements

- **Enjeux et difficultés de financement**

Tout comme les projets de boucle de Thalassothermie, les projets de rénovation énergétique des bâtiments répondent à l'enjeu de maîtrise énergétique de la Région PACA. Cette réflexion est certes propre à la Région mais elle est également reprise au niveau national, preuve de l'importance des enjeux pour les acteurs du territoire. Afin de mieux maîtriser l'énergie sur le territoire, réduire les dépenses apparaît comme un objectif essentiel repris dans nombre de documents stratégiques. La rénovation énergétique des bâtiments comprend ici les projets de mise à niveau des logements pour réduire leur consommation énergétique. Ces travaux peuvent être soit de l'isolation, soit un changement de système de chauffage. Des difficultés sont observées sur les copropriétés pour les prises de décision concernant la mise en place de ces travaux ou même sur les montants à financer sur des copropriétés dégradées. Des villes comme Marseille disposent d'un parc de copropriétés important à l'instar de celle du quartier de La Rouvière (9<sup>e</sup> arrondissement) construite par Xavier Arsène-Henry dans les années 1960, (2 161 logements et plus de 8 000 habitants). Cette problématique est donc importante sur le territoire régional.

- **Tendances d'évolution**

En 2012, les émissions directes de GES liées aux consommations énergétiques représentaient 85 % du total de GES en Provence-Alpes-Côte d'Azur (source : Air PACA, Inventaire régional des émissions 2007). On sait par ailleurs que le secteur du bâtiment tient une place majeure dans les consommations énergétiques. Avec une population de 5 millions d'habitants, la demande énergétique est importante, et elle est renforcée par l'existence d'un bâti particulièrement consommateur en énergie. Au vu des enjeux et objectifs en termes d'efficacité énergétique déjà identifiés au préalable, la rénovation énergétique des logements apparaît comme un sujet d'importance à court, moyen et long terme.



- **Besoins de financement identifiés**

L'opérateur énergétique régional qui est en cours de structuration pourrait se positionner sur les projets. L'étude rendue en septembre 2012 par le cabinet SP2000 fait état d'un besoin identifié à hauteur de :

- 1,5 millions de m<sup>3</sup> à rénover pour les immeubles collectifs privés pour un montant annuel d'investissement nécessaire de 298 millions d'euros par an entre 2011 et 2020.
- 400 000 m<sup>3</sup> à rénover pour les immeubles HLM pour un montant annuel d'investissement nécessaire de 83 millions d'euros par an entre 2011 et 2020

Le gisement est donc important. Dans son plan de développement, l'opérateur n'aura pas vocation à venir combler entièrement ce besoin, il cible son intervention sur une partie faible par rapport aux besoins identifiés mais suffisant pour créer une dynamique de développement à grande échelle susceptible de faire émerger une « industrialisation » des processus.

Dans ce contexte, l'opérateur énergétique est en train de finaliser le positionnement stratégique et de réfléchir au tour de table potentiel. L'intervention recherchée se place plutôt au niveau des prises de participation et de dette nécessaire pour réaliser les investissements. A la manière des ESCOs, les investissements initiaux seront remboursés par les économies d'énergie.

- **Eligibilité FSIE**

Les actions qui pourraient être menées au titre de l'axe 4 « Soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de CO<sub>2</sub> dans tous les secteurs » qui vise à « s'acheminer vers une augmentation de 20% de notre efficacité énergétique ». Les actions d'investissement dans une large utilisation des contrats de performance énergétique dans le secteur du logement sont soutenues. De plus, l'Europe s'est récemment engagée en faveur du soutien au logement social.

- **Projets identifiés en Région PACA**

Plusieurs acteurs rencontrés font remonter la nécessité d'intervenir sur l'efficacité énergétique des logements et se réfèrent à la mise en place de l'opérateur énergétique pour palier partiellement au besoin identifié. Les projets pris en compte dans le business plan de l'opérateur énergie constituent donc le portefeuille de projets potentiel pour la prochaine période de programmation 2014 – 2020.

## Photovoltaïque

- **Enjeux et difficultés de financement**

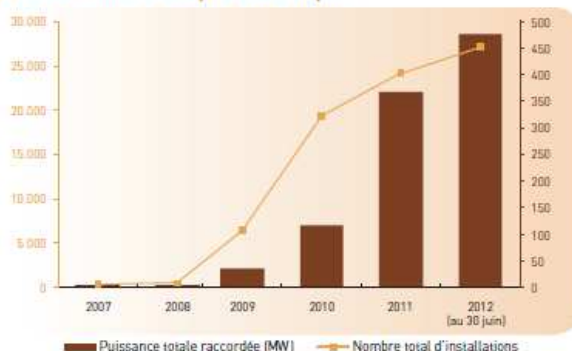
Il existe plusieurs types de projets photovoltaïques : les projets de développement au sol avec la mise en place de « trackers » qui suivent automatiquement l'ensoleillement et l'intégration de panneaux aux bâtiments. Le second type de projet a une influence plus forte sur les projets de développement urbain que les premiers, souvent implantés en zones agricoles. C'est cette seconde typologie qui est présentée dans ce segment de marché.

Ces projets, une fois lancés, permettent de consolider une filière locale et éventuellement de faire baisser les tarifs d'installation ou de construction. En l'absence de dynamique, aucune baisse de coûts de construction/installation n'est prévue pour 2013, bloquant ainsi la dynamique sur le territoire.

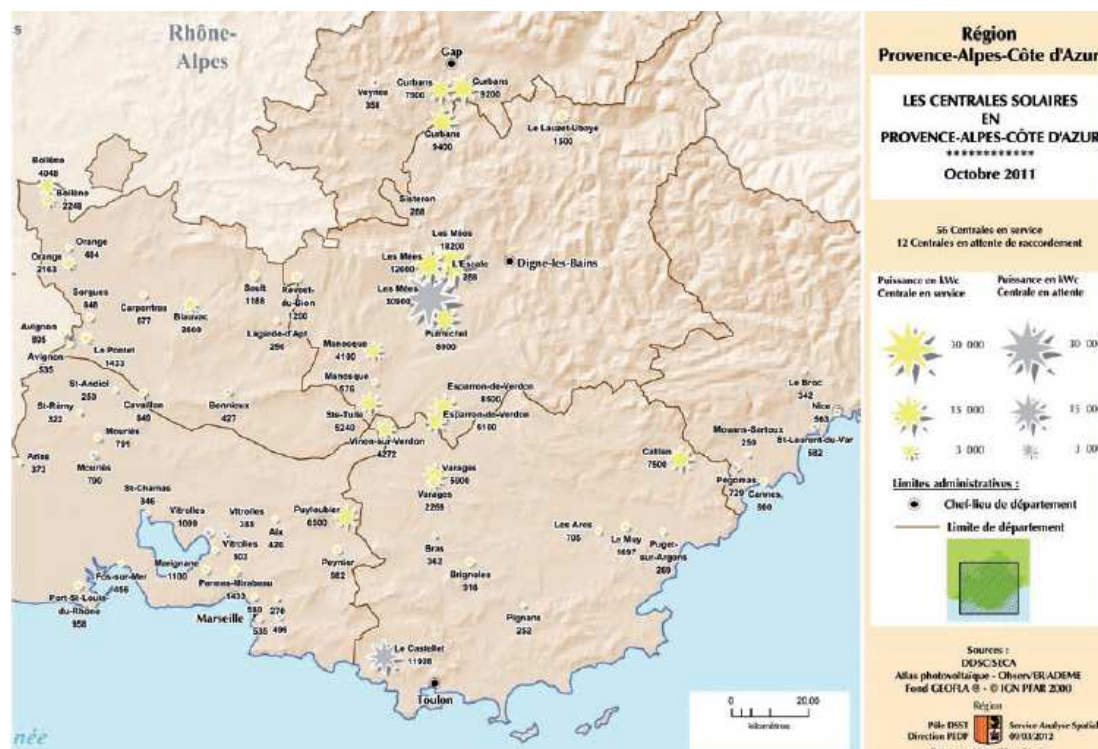
- **Tendances d'évolution**

Comme présenté sur le graphique ci-dessous, le solaire photovoltaïque affiche des résultats à la hausse depuis 2007. En termes de puissance, les Alpes de Haute Provence sont le deuxième département français derrière les Landes (142 MW) et juste devant les Bouches du Rhône et le Var. Par son climat méditerranéen ensoleillé, la région PACA affiche un fort potentiel de développement sur ce segment de marché à court et moyen terme.

### Evolution du solaire photovoltaïque



Source : Bilan énergie 2011 – Observatoire Régionale de l'Énergie



Source : Bilan énergie 2011 – Observatoire Régionale de l'Énergie

La dynamique économique locale pourrait être consolidée par des influences macroéconomiques : l'union européenne commence à imposer des taxes aux panneaux solaires en provenance notamment de Chine, les coûts de production de ces panneaux qui étaient importants commencent à pâtir de l'inflation des salaires dans l'empire du milieu. La tendance sur ce segment de marché est donc à la hausse du nombre de projets.

- **Besoins de financement identifiés**

Les besoins identifiés dans l'étude menée par SP 2000 en septembre 2012 pour la constitution de l'opérateur énergétique se montent à 500 millions d'Euros annuels entre 2011 et 2020 pour des projets d'environ 120 m<sup>2</sup> (moyenne réalisée entre l'estimation haute et l'estimation basse). Ce montant pourrait permettre la mise en place d'environ 30 000 projets par an.

Compte tenu de la baisse du tarif de rachat d'électricité pour 2013, cet objectif très ambitieux ne sera probablement pas atteint. Le nombre de projets sera même à priori inférieur à celui de 2012. Un soutien sur ce type de projet permettrait de relancer une dynamique et d'apporter une rentabilité acceptable attirant les co-investissements privés.

- **Eligibilité FSIE**

Les actions qui pourraient être menées au titre de l'axe 4 « Soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de CO<sub>2</sub> dans tous les secteurs » qui vise à « faire passer à 20 % la part des sources d'énergie renouvelable dans notre consommation finale d'énergie ». Les actions d'investissement dans l'efficacité énergétique des bâtiments en particulier zéro émission et énergie positive sont favorisées.

- **Projets identifiés en Région PACA**

L'appel à projet 2012 de la Région a permis de financer une dizaine de projets. Par extrapolation, une dizaine de projet en 2013 auraient dû être présentés mais ne l'ont pas encore été compte tenu du tarif de rachat d'électricité faible.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AGRICOLE

### Actifs immobiliers tertiaires

- **Enjeux et difficultés de financement**

L'ensemble des acteurs locaux rencontrés identifient un besoin constant d'immobilier pour les entreprises qu'ils accueillent. Ces besoins sont de 4 types :

- Incubateurs d'entreprise offrant à la fois des locaux, des services communs (accueil, téléphone, courrier...) et un accompagnement à la création d'entreprise
- Des hôtels d'entreprises et des locaux adaptés aux entreprises en sortie de pépinière
- Des actifs immobiliers tertiaires : bureaux, activités
- Des actifs spécialisés en fonction des filières économiques (laboratoires techniques par exemple)

Pour maintenir les conditions d'attractivité auprès des entreprises, les territoires doivent garantir des conditions d'accueil favorables à leur développement en proposant une offre de parcours résidentiel complète. L'objectif est de faciliter l'installation durable des PME sur le territoire. Le segment de marché identifié regroupe ainsi les projets de création de locaux d'accueil pour PME/TPE. **Le développement d'une telle offre est un enjeu majeur pour maintenir et stimuler l'attractivité des communes et agglomérations et favoriser l'emploi local.**

Aujourd'hui les collectivités rencontrent des difficultés de financement pour le développement de ce type de projet. Ils ne sont pas soutenus par les acteurs privés pour différentes raisons :

- Du côté des investisseurs, le marché reste très peu attractif dans les « petites agglomérations » en comparaison des grandes agglomérations françaises (Paris, Lyon, Bordeaux, Lille, Marseille...) qui captent la majorité des investissements.
- Par ailleurs, la particularité de ces actifs immobiliers implique un risque élevé pour les investisseurs. Les entreprises sont accueillies pour des périodes courtes. Il s'agit d'occupation transitoire pour laquelle les baux commerciaux sont d'une durée d'un ou deux ans mais rarement plus. La stabilité des revenus générés est donc faible pour l'investisseur. De plus les Frais de Gestion liés à ce turn-over constant s'en trouvent augmentés. L'actif n'est pas pleinement valorisable.
- Pour les projets encore plus spécifiques comme ceux liés aux biotechnologies, des équipements spécifiques (laboratoires) sont à prévoir dans la constitution du patrimoine immobilier, ce qui renforce la difficulté de relocation en cas de départ des locataires.

#### ▪ **Tendances d'évolution**

La situation en termes d'emplois dans la région montre un fort taux de chômage : l'écart avec la moyenne nationale se situe, de façon chronique, aux environs de 1,5 et 2 points de plus. Cette situation implique de développer une politique d'accueil attractive pour les entreprises en création afin de favoriser la croissance de l'emploi sur le territoire. A noter par ailleurs, que l'économie de PACA est très orientée vers le tertiaire : 80 % des emplois actuels relèvent de ce secteur, ce qui se décline en un besoin fort en immobilier tertiaire. L'ensemble de ces facteurs pousse les pouvoirs publics à favoriser le développement de ce type de projets pour la prochaine période de programmation.

#### ▪ **Besoins de financement identifiés**

La rentabilité des opérations peut être analysée à deux niveaux : vente des terrains aménagés par l'aménageur public, vente ou location des locaux par l'investisseur immobilier.

Les besoins de financement se situent donc à ces deux niveaux. En raison d'un coût du foncier élevé, et de la frilosité de certains opérateurs immobiliers, les porteurs de projets font face à un besoin de dette pour financer l'investissement dans l'aménagement du terrain, à un besoin de garanties pour faire face au niveau de risque élevé et attirer le privé sur ce type de projet, et un besoin de prise de participation pour faire venir les promoteurs immobiliers.

#### ▪ **Éligibilité FSIE**

Les pépinières pourraient être éligibles au titre de **l'Axe 8** « Promouvoir l'emploi et soutenir la mobilité de la main d'œuvre » dont l'une des actions clés du FEDER concerne la « création de pépinières d'entreprises ».

La construction d'hôtels d'entreprises et de bureaux ne répond pas directement aux critères d'éligibilité. Cependant ces projets sont cohérents avec l'objectif du fonds FEDER de soutenir les investissements en infrastructures, notamment pour l'aide aux PME (Axe 8).

- **Projets identifiés en Région PACA**

**Toulon** : Projet Technopôle de la Mer : pépinière, hôtel d'entreprise et bureaux en blanc sur un même site

**Cannes** : Pépinière et hôtel d'entreprises CréaCannes et laboratoire d'imagerie numérique (fablab)

**Nice** : pépinière d'entreprises

**Avignon** : pépinière Créativa sur l'Agropôle, et plateformes techniques adaptées aux sorties de pépinières, pépinière technique agro-alimentaire portée par le CTCPA (Centre technique pour la protection des aliments).

**Projet I Wood** : offre d'immobilier modulaire adapté aux besoins des entreprises en croissance et à haute performance environnementale. Ce projet est développé en partenariat avec la Caisse d'Épargne et Nexity et permettrait de répondre aux besoins et enjeux identifiés ci-dessus (cf mini-fiche).

## Agriculture périurbaine

- **Enjeux et difficultés de financement**

Ce type de projet vise à encourager et soutenir le maintien ou le redéploiement de l'activité agricole dans les zones périurbaines. La préservation des terres agricoles inscrite dans les documents d'urbanisme nécessite de développer des projets agricoles pour encourager la production locale, et favoriser le développement de circuits courts autour des zones urbaines (valorisation des filières agricoles locales : maraîchage, apiculture, vergers, oléiculture).

L'agriculture est ici promue comme un outil de gestion des espaces naturels (protection des espaces naturels et lutte contre le risque d'incendie). Les projets participent au maintien de l'emploi agricole en périphérie de ville, et participe pleinement au développement économique en s'inscrivant dans les démarches de labellisation de produits AOC. L'image du territoire s'en trouve valorisé.

Des projets de création ou maintien de structure agricole en territoire périurbain ont donc été répertoriés dans l'agglomération marseillaise. Ils font face à certaines difficultés qui freinent leur lancement : peu d'investisseurs présents, insuffisance des fonds disponibles, difficulté pour déterminer le modèle économique, absence de concurrence et de propositions bancaires sur ce segment.

- **Tendances d'évolution**

Le phénomène de périurbanisation est particulièrement marqué dans les grandes aires urbaines de la région, ce qui renforce de plus en plus les problématiques de préservation des territoires agricoles en périphérie de ville. En termes de croissance démographique, ce sont les couronnes des pôles urbains qui ont le plus progressé dans la région : leur population a triplé depuis 1962. La périurbanisation est nettement plus marquée en PACA qu'en moyenne nationale. Ces dynamiques démographiques sont consommatrices d'espace et mettent en péril les terres agricoles ; De 1970 à 2000, la Surface Agricole Productive a diminué de 20% dans la région. Au vu de ces enjeux, ce segment de marché apparaît pertinent pour maintenir l'activité agricole sur ces territoires périurbains et maintenir un équilibre environnemental dans ces territoires fortement urbanisés.

- **Besoins de financement identifiés**

Le modèle économique de ce type de projet permet l'intervention d'un instrument financier de type JESSICA. Les recettes générées proviennent de la vente des produits sur place et des visites de site dans le cadre d'une activité d'agro-tourisme. Les besoins de financement correspondent à de la dette (prêt à taux bonifié) ou de la prise de participation (avances remboursables).

- **Eligibilité FSIE**

Le segment de marché pourrait être éligible au titre de l'axe 3 : Renforcer la compétitivité des PME et du secteur agricole qui vise notamment à accélérer « *les investissements dans les infrastructures nécessaires au développement et à l'adaptation de l'agriculture* ».

- **Projets identifiés en Région PACA**

Différents projets ont été identifiés sur le territoire de la communauté urbaine marseillaise et sont mentionnés dans le SCOT de MPM :

- un élevage caprin lait situé sur le Vallon de Valtrède à Châteauneuf-les-Martigues
- un élevage ovin viande dans la Plaine du Romaron et du Régouvi sur les Commune d'Ensuès-la-Redonne et Carry-le-Rouet,
- l'installation d'un élevage ovin viande sur le versant Sud de l'étoile, le plateau de la Mûre à Marseille,
- l'installation d'une miellerie sur la commune de Septèmes-les-Vallon.

Les acteurs identifient un potentiel fort de reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA. A Cannes, un grand projet d'aménagement à vocation agricole et de loisirs est à l'étude (gel de surface agricole pour maintenir l'activité productive locale, jardins familiaux, ferme pédagogique, aqua-branche...)

## INTEGRATION SOCIALE, SANTE, EDUCATION

### Structures sociales et de santé

- **Enjeux et difficultés de financement**

Les projets présentés sous ce segment sont principalement des projets d'aménagement d'ilots de quartier. Cette typologie de projet est principalement portée par l'opérateur Amétis sur la métropole de Marseille. Les projets qui se trouvent dans la Zone Grise sont des projets qui incluent dans leur développement une partie sociale ou liée à la santé. Ces projets pourraient ne pas se trouver dans la Zone Grise et faire partie de projets traditionnels de développement d'offre d'hébergement. Cependant, quelques uns des projets étudiés font preuve d'une véritable approche sociale intégrée avec pour objectif d'offrir dans un espace limité (à l'échelle de l'ilot). Une diversité de services qui permette aux habitants de zones souvent en difficulté, de bénéficier de services sociaux et de santé mieux intégrés.

- **Tendances d'évolution**

Plus de 15 habitants sur 100 de la région PACA sont en situation de pauvreté, soit 772 300 personnes en 2009. Les projets de ce type entendent répondre à la problématique de précarité, et réduire les inégalités sociales existantes. Compte tenu des besoins, ce type de projet est amené à se développer à l'avenir, d'autant plus que la crise économique frappe durement l'Europe et que la France vient d'annoncer son entrée en récession.

- **Besoins de financement identifiés**

La mise à disposition de services supplémentaires implique un financement complémentaire. Si les éléments de projet sont pris séparément, les éléments les plus rentables seront financés par le secteur privé ou les bailleurs (logement accession libre, commerce, logement locatif) et les éléments présentant une rentabilité plus faible ou même absente ne seront pas financés à moins de trouver des subventions (orphelinat, foyer de jeunes travailleurs, micro crèche,...)

La mise en place d'une société de projet peut permettre d'avoir une approche globale et de réaliser l'ensemble de l'opération en incluant tous les éléments, quitte à diminuer la rentabilité sur certains.

Une prise de participation ou une mise à disposition de dette pourrait favoriser la réalisation de ce type de projets.

- **Eligibilité FSIE**

Le segment de marché pourrait être éligible au titre de l'axe 8 : promouvoir l'inclusion sociale et lutter contre la pauvreté. A travers cet axe, le FEDER pour servir à mettre en place des actions d'investissement dans des infrastructures sanitaires et sociales en vue d'améliorer l'accès aux services sanitaires et sociaux.

- **Projets identifiés en Région PACA :**

Le projet du **Clos Fleuri** est présenté dans les fiches ci-après. Cette typologie de projet est répliquable à l'échelle régionale. Le promoteur Amétis est susceptible d'intervenir sur l'ensemble de la Région pour permettre la réalisation des projets. Cependant, l'implication au côté d'Amétis d'un porteur de projet, souvent une association est souvent nécessaire pour permettre la concrétisation des projets.

## **AUTRES SEGMENTS DE MARCHÉ RECENSES A LA LIMITE DE L'ELIGIBILITE FSIE**

Certains besoins exprimés par les différents acteurs rencontrés ont été recensés tout au long de l'étude mais ne peuvent être pris en compte pour la suite. En effet, leur éligibilité au FSIE n'est pas aujourd'hui confirmée et même si des négociations sont encore en cours, notamment au niveau national avec la consolidation du document de concertation sur l'accord de partenariat 2014 – 2020, les modifications d'éligibilité semblent peu probables pour ces segments si les projets ne sont pas pensés sur des bases innovantes.

### **Traitement des déchets**

- **Enjeux et difficultés de financement**

A l'échelle de la région, ce sont plus d'1,6 millions de tonnes/an de déchets ménagers et assimilés dits « non dangereux » qui sont produits. Cette production est particulièrement concentrée dans les zones fortement urbanisées. L'organisation physique de certaines villes de la Région PACA comme Marseille par exemple, rend difficile les opérations d'amélioration de gestion des déchets.

Pour répondre à cette problématique, Marseille a mis en place en 2010 une commission « Pour une politique de réduction des déchets à la source et de tri sélectif - Projet 2010-2015 ». L'objectif de cette commission était de réfléchir et de proposer des actions pour réduire les déchets puis améliorer les performances en matière de tri sur le territoire de Marseille Provence Métropole. Une des quatre axes de réflexion mis en place était de déployer une démarche d'exemplarité.

Aujourd'hui, certaines actions de sensibilisation au tri sont mises en place, mais la gestion des déchets produits est toujours aussi difficile. Des actions d'amélioration et de mise à niveau des équipements publics de gestion des déchets sont souvent nécessaires et coûteuses.

- **Besoins de financement identifiés**

Des besoins de financement ont été identifiés, en particulier par la Ville de Marseille pour mettre en place des sociétés de projets qui pourraient prendre en charge les travaux d'infrastructure sur les éléments de gestion des déchets urbains : les centres de transfert des déchets.

Dans ces sociétés de projets qui seraient encore à constituer les besoins identifiés se portent sur des prises de participation du fonds ou alors une mise à disposition de dette car il n'existe pas de proposition du marché bancaire aujourd'hui pour financer ce type de projet

- **Eligibilité FSIE**

L'éligibilité n'est pas prouvée, même si le projet pourrait correspondre à l'axe 6 : Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation rationnelle des ressources. Les investissements dans la gestion des déchets n'est pas une action éligible pour les régions développées. Ce type de projets devraient être éligibles (sous-condition de l'accord de la Commission) s'ils permettent d'innover en matière d'environnement et de lutter contre le réchauffement climatique, comme par exemple des projets relatifs au traitement de déchets ou à l'efficacité énergétique.

- **Projets identifiés en Région PACA**

Ce segment regroupe un projet important présenté par la communauté urbaine de Marseille : la rationalisation de la gestion des déchets par l'intervention sur les centres de transfert des déchets. Ce projet est présenté dans les fiches projet.

## Stations d'épuration

- **Enjeux et difficultés de financement**

Les équipements d'assainissement de certaines agglomérations régionales doivent être mis à niveau et les financements dans le contexte général présenté plus haut, ne sont pas toujours mis à disposition pour effectuer les travaux.

Notons que la mise à niveau des équipements d'assainissement pourrait être couplée avec un système de récupération de chaleur. En avril 2011, l'observatoire régional de l'Energie a valorisé à 874 000 MWh/an le potentiel de récupération d'énergie thermique dans les eaux usées. Plus de la moitié de ce potentiel est concentré sur les 8 agglomérations régionales les plus importantes.

- **Besoins de financement identifiés**

Les besoins de financement sont identifiés au niveau de prise de participation dans des sociétés de projet ou de mise à disposition de dette.

- **Eligibilité FSIE**

L'éligibilité n'est pas prouvée, même si le projet pourrait correspondre à l'axe 6 : Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation rationnelle des ressources. Les investissements dans la gestion des déchets n'est pas une action éligible pour les régions développées si les projets ne sont pas conçu sur des bases de gestion innovante des déchets (capture et recyclage de l'énergie produite par exemple).



- **Projets identifiés en Région PACA**

**Marseille** : Un portefeuille de projet a été identifié par la Communauté Urbaine de Marseille avec la nécessité de remise à niveau de plusieurs stations d'épuration. Ce projet est présenté dans les fiches projet.

**Nice** : la direction Europe a fait part d'un projet de mise à niveau ou de mise en place d'équipement sur les communes environnantes de Nice.

### **Aménagements portuaires**

- **Enjeux et difficultés de financement**

L'activité maritime (croisière, ferry) constitue un enjeu de développement économique majeur pour la région PACA, notamment à Marseille, Toulon, Nice. Marseille accueille 850 000 croisiéristes en 2010 ; Toulon constitue le point de départ de l'autoroute de la mer vers la Turquie ; Nice se développe autour des liaisons pour la Corse, la croisière, la plaisance, le fret de ciment. Pour intensifier la fréquentation touristique et l'activité de fret maritime sur la cote méditerranéenne, les ports réalisent des grandes opérations d'aménagement en vue de :

- renforcer les capacités d'accueil à quai des navires, ferry, paquebots de croisières, ou autre bateaux
- améliorer la qualité du tissu urbain par des opérations d'aménagement significatives permettant de relier ville et port
- offrir des infrastructures et équipements répondant au niveau de la demande des usagers du port (armateurs, croisiéristes, plaisanciers, etc.)

Il y a là un enjeu fort d'être compétitive pour ces villes portuaires (petites ou grandes) dont l'économie repose en grande partie sur l'activité maritime.

Les ports sont gérés par des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) rattachés à une collectivité locale de tutelle: ils exercent une mission de service public à caractère commercial. A ce titre, ils perçoivent des recettes sur la base du service effectué. Ports de Toulon perçoit ainsi 20 millions d'euros de recettes annuelles. Celles-ci peuvent être reversées pour financer les investissements nécessaires à la modernisation des infrastructures portuaires et autres opérations d'aménagement. Cependant, bien souvent l'équilibre de l'opération d'aménagement n'est pas atteint et les aménageurs ont recours à de la subvention. Un mécanisme d'instrument financier de type JESSICA serait parfaitement adapté à ce type de projet et sans doute plus pertinent qu'une intervention publique par subvention en vue de l'optimisation des investissements publics.

- **Besoins de financement identifiés**

Les aménageurs sont en recherche de financements sous forme de dette pour réaliser leurs opérations (prêt long terme à taux bonifié).

- **Eligibilité FSIE**

Les projets d'aménagement portuaire s'intègre à l'axe 7 du Cadre Stratégique Commun. « *En ce qui concerne le transport maritime, des ports devraient être développés en tant que points d'entrée et de sortie efficaces, en assurant une intégration totale à l'infrastructure terrestre. La priorité devrait être donnée aux projets concernant les accès portuaires et les liaisons avec l'arrière-pays.* »

- **Projets identifiés en Région PACA**

**Toulon** : d'importants projets sont en cours : aménagement de quais pour la création d'un port de plaisance, réhabilitation du Vieux Port dans une optique touristique, Aménagement du Terminal Toulon Centre avec un terminal de croisière, création d'infrastructures d'accueil de ferry à l'extérieur de la ville.

**Marseille** : d'importants projets en cours

D'autres projets dans des sites portuaires de moins grande envergure. Des exemples sont cités par la suite à la Seyne sur Mer ou sur l'île du Levant.

## Logement étudiant

- **Enjeux et difficultés de financement**

Les logements étudiants sont des projets qui sont souvent portés par le secteur privé. On dénombre 650 résidences étudiantes sur l'ensemble du territoire, soit 100.000 logements meublés à proximité des universités et des grandes écoles. En général, la demande excède l'offre et les projets sont donc rentables. Parmi les principaux gestionnaires figurent Estudines (Réside Etudes), Lamy Résidences dans le giron de Nexity, Studélites.

Toutefois, dans certaines zones comme Nantes et Clermont-Ferrand l'offre commence à surpasser la demande et les marchés semblent saturés. D'un autre côté, dans certaines régions, en dehors des zones urbaines, ce type de projet peut venir soutenir le développement économique du territoire et ne pas trouver de financement suffisant car l'intérêt des acteurs privés n'est pas présent.

Selon l'étude l'habitat des jeunes en Région PACA publiée en 2010 par le ministère du développement et de l'aménagement durable, les étudiants représentent 19% des 15 – 29 ans vivants en Région avec 180 000 personnes dont 64 000 extérieurs à la région. Parmi eux, 22 % sont boursiers, 20% vivent en dessous du seuil de pauvreté et 25% bénéficient d'aide au logement.

Parmi l'ensemble de la population des 15 – 29 ans, 315 000 vivent en logement autonome (38%) dont 15 000 personnes dans de mauvaises conditions de logement ; 24 000 (3%) en structures d'hébergement dont la moitié sont étudiants logés par le Crous ; 70 000 (8%) jeunes ayant un problème de logement (Insee RP 2006) Logés ou hébergés chez des amis ou autres, cohabitants, habitations mobiles, squat,...A l'échelle de la Région, c'est environ 100 000 jeunes qui sont susceptibles d'avoir un problème de logement. Le parc existant est mal adapté puisqu'il présente majoritairement de grands logements et que la part des petits logements T1 est faible à 7% des résidences principales de la Région PACA.

Ces chiffres montrent l'importance de la précarité dans ce groupe et renforcent le besoin de compléter l'offre à leur disposition si la Région veut conserver ces forces vives sur son territoire et si elle souhaite maintenir une répartition territoriale équitable.

- **Besoins de financement identifiés**

Dans le cas des zones moins attractives, les coûts de constructions sont en décalage par rapport au loyer que sont susceptibles de payer les futurs étudiants. Compte tenu du loyer nécessaire pour faire fonctionner le business modèle, le risque lié au non remplissage des programmes une fois qu'ils sont

construits sont plus élevés. Peu d'études de marché viennent rassurer les investisseurs et les financements sont difficiles à trouver.

Le fonds pourrait intervenir sous forme de prise de participations dans la société de projet, de mise à disposition de dette ou même de garantie par rapport au loyer qui pourrait être perçu.

- **Eligibilité FSIE**

Le segment de marché pourrait être éligible au titre de l'axe 10 : Investir dans l'éducation, les compétences et la formation tout au long de la vie. Cet axe a pour objectif notamment de porter à « au moins 40% la proportion de personnes âgées de 30 à 34 ans ayant obtenu un diplôme de l'enseignement supérieur ou atteint un niveau d'études équivalent ». Dans ce cadre, le FEDER soutient les investissements dans les infrastructures d'éducation et de formation notamment en vue de réduire les disparités territoriales. L'éligibilité FEDER semble toutefois encore à confirmer pour la prochaine période de programmation sur ce segment de marché puisque le logement (hormis le logement social) n'est pas éligible en tant que tel au financement FEDER. L'intégration au sein d'un projet plus vaste permettant le maintien de l'économie locale pourrait servir de base aux discussions sur l'éligibilité.

- **Projets identifiés en Région PACA**

Le projet **Stud'Air** est présenté dans les fiches ci-après. D'autres projets pourraient être développés pour maintenir l'attractivité dans les zones moins urbaines de la région PACA.

### **Equipements culturels**

Grâce à la dynamique lancée par le projet « Marseille capitale européenne de la culture 2013 », de nombreux porteurs de projets se sont portés candidats aux financements européens, sans succès aux vues de l'éligibilité des projets.

Il n'est pas fait référence spécifiquement aux infrastructures culturelles dans le cadre stratégique commun, il semble donc difficile d'orienter les fonds FEDER vers une telle typologie de projets.

### **Zones commerciales et bureaux**

Des projets d'aménagement de zones commerciales et de bureaux ont été abordés. Ces projets ont été d'autant plus mis en avant que deux aménageurs importants sont actuellement à l'œuvre sur d'importants périmètres en Région PACA : Euroméditerranée et la Plaine du Var. Même si ces programmes fonctionnent actuellement bien, ils font l'objet d'un besoin constant d'investissement pour développer l'attractivité de la zone sur laquelle se déroulent les aménagements.

Il semble cependant difficile pour les fonds FEDER de venir financer directement l'aménagement de ces zones, qui attirent déjà en grande partie les fonds privés. Le cadre stratégique commun ne semble indiquer aucune action permettant de venir soutenir, même en partie, ce type de projet. La seule exception pourrait venir d'une zone commerciale située dans une zone économiquement déprimée ou intégrée à un projet de rénovation urbaine éventuellement.

## 3.2 Estimation du portefeuille de projets

*Description des secteurs, alignement avec les 11 objectifs thématiques, potentiel d'impact, exemples de projets*

### 3.2.1 Estimation initiale des besoins de financement

L'analyse des projets identifiés au travers des filtres de leur éligibilité (axes du FSIE) et de leurs difficultés de financement a permis de dégager les segments de marché qui pourraient être supportés avec des Instruments Financiers au sein d'une **stratégie d'investissement multisectorielle**. Ces segments sont représentés sur le schéma ci-dessous et détaillés ci-après. Ils ont été répartis en deux catégories, Energie – Environnement et Economie, emploi et inclusion sociale.

La recommandation d'allocation des Fonds au travers des Axes Prioritaires issus des objectifs prioritaires est basée sur l'identification du Gap de Marché à financer. Les montants indiqués pour chaque secteur d'activité représentent le potentiel total à investir au cours de la prochaine période de programmation par l'Instrument Financier, soit Fonds Structurels d'Investissement Européens + cofinancement.

La méthodologie de calcul pour chaque secteur d'activité a été la suivante :

- i. Identification de volume des projets à financer immédiatement ou à court terme dans la région
- ii. Proportion du gap de financement moyen à combler (hors co-investissement)
- iii. Projection du volume des projets dans la prochaine période de programmation en fonction de l'évolution anticipée du secteur d'activité
- iv. Faisabilité type des projets considérés (potentiel de réalisation)

Compte tenu des informations communiquées par les acteurs locaux, une estimation du portefeuille de projet a été résumée dans le tableau ci-après.

Tableau récapitulatif des coûts et besoins de financement

Segments de marché	Coût total des projets identifiés (M€)	Besoin de financement sur les projets identifiés (M€)	Multiplicateur	Coût total des projets au niveau régional avant ajustement pour faisabilité (M€)	Besoin de financement estimé au niveau régional (M€)	Faisabilité moyenne des projets	Coût total des projets au niveau régional après ajustement pour faisabilité (M€)	Besoin de financement estimé au niveau régional (M€)	% des coûts financés par IF	Structure de financement suggérée *
Thalassothérapie	88.00	20.00	6.00	528.00	120.00	50.00%	264.00	60.00	23%	Fonds Propres
Filière Bois	25.00	6.25	5.00	125.00	31.25	50.00%	62.50	15.63	25%	Dettes/Fonds Propres
Photovoltaïque	1.00	0.50	8.00	8.00	4.00	90.00%	7.20	3.60	50%	Dettes/Fonds Propres
Smart grid /ilot démonstrateur	110.00	25.00	6.00	660.00	150.00	50.00%	330.00	75.00	23%	Dettes/Fonds Propres
Station d'épuration	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0%	Dettes/Fonds Propres
Traitement des déchets	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0%	Dettes/Fonds Propres
Rénovation énergétique	40.00	20.00	1.00	40.00	20.00	90.00%	36.00	18.00	50%	Dettes/Fonds Propres
Actifs immobiliers TPE-PME **	10.00	4.00	10.00	100.00	40.00	80.00%	80.00	32.00	40%	Dettes/Fonds Propres
Aménagement portuaire	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0%	Dettes/Fonds Propres
Structures sociales et santé	35.00	3.00	10.00	350.00	30.00	90.00%	315.00	27.00	9%	Fonds Propres
Logement étudiant	2.00	1.50	8.00	16.00	12.00	90.00%	14.40	10.80	75%	Dettes/Fonds Propres
<b>Total</b>	<b>311.00</b>	<b>80.25</b>		<b>1,827.00</b>	<b>407.25</b>		<b>1,109.10</b>	<b>242.03</b>	<b>22%</b>	Dettes/Fonds Propres

Ces montants seront à confirmer à l'aide d'une évaluation ex-ante propre à la mise en place des Instruments Financiers.

\* Structure basée sur les projets étudiés pour lesquels les informations relatives à la structure de financement sont disponibles. Selon la structure de financement apportée par les promoteurs, les besoins en dette et capitaux propres peut varier d'un projet à l'autre.

\*\* Bien que l'utilisation prévue de ces actifs soit en adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation, l'éligibilité de la construction d'infrastructures immobilières est en cours de discussion au niveau national et devra être clarifiée dans le contrat de partenariat.

## Hypothèses de travail pour l'estimation du portefeuille de projets

La base de calcul a été les besoins exprimés par les acteurs dans chaque projet, ces besoins ont été multipliés par un coefficient décrit ci-après pour obtenir un besoin de financement des projets au niveau régional. Nous avons pondéré ce besoin potentiel par un coefficient de faisabilité moyenne des projets qui tient compte du caractère innovant du projet et de l'importance de son financement notamment.

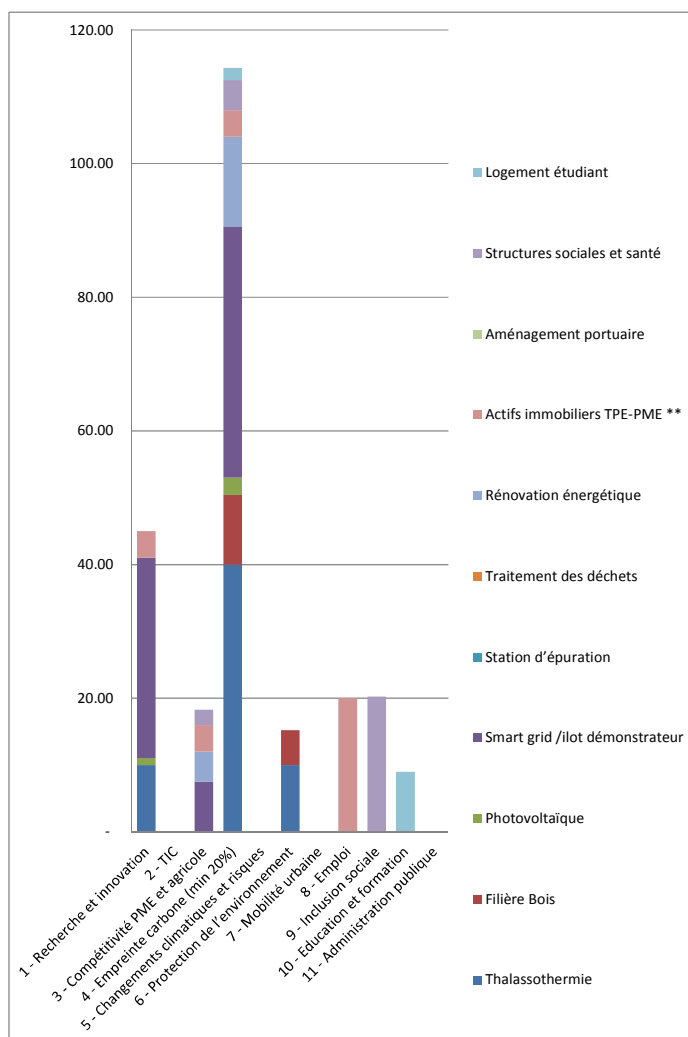
Afin d'estimer le potentiel au niveau régional, nous avons estimé que le projet présenté dans les fiches type serait reproductible de 1 à 10 fois selon les segments :

- Thalassothermie : reproductible 6 fois. Nice et Toulon sont des projets plutôt matures et d'autres pourraient voir le jour sur le modèle développé. Mais compte tenu de l'ampleur du projet et de la nécessaire proximité de la mer, seuls 50% des projets lancés actuellement ou en réflexion pourraient voir le jour
- Rénovation Energétique : le segment prend déjà en compte un nombre important de projets sur tout le territoire à travers l'intervention de l'opérateur énergétique, nous avons donc considéré qu'il représentait l'ensemble du portefeuille de projet à l'échelle régionale. Il est très probable que l'ensemble des projets considérés se réalisent compte tenu de l'avancement de la mise en place de l'opérateur énergétique
- Filière Bois : reproductible 5 fois pour consolider un approvisionnement régional, ces projets sont soutenus par la Région, et pourraient, avec le soutien d'un fonds se multiplier. Nous avons considéré, en l'absence de précision du porteur de projet, que les besoins de financement du projet s'élevaient à 25% des coûts présentés. Sur l'ensemble des projets qui pourraient voir le jour, seul 50% pourraient se réaliser, des contraintes de mise à disposition du foncier, d'interaction avec un opérateur énergétique pourraient limiter la réalisation
- Smart grid /ilot démonstrateur: reproductible 6 fois, Nice et Marseille procèdent déjà à la mise en place de ce type de projet qui pourrait essaimer sur le territoire, notamment à Toulon et Avignon si le business modèle est confirmé. Compte tenu de l'ampleur du projet, d'un adossement à un développement urbain dense, nous avons pris comme hypothèse que 50% des projets pourraient se réaliser
- Photovoltaïque : reproductible 8 fois compte tenu de sa nature plutôt facile à déployer si les financements sont trouvés. Pour ce segment, les besoins de financement sont estimés à un tiers du total des coûts du projet. 90% des projets pourraient se réaliser car ils ne sont pas compliqués à mettre en place une fois le plan d'investissement développé. Les besoins sont plus importants comme indiqué dans la partie « segments de marché » mais l'opérateur énergétique qui serait mis en place par la Région souhaite se positionner sur une partie du besoin. Nous avons suivi ce positionnement stratégique dans les hypothèses. Le fonds pourrait cependant financer plus de projets s'il en était décidé autrement.
- Actifs immobiliers TPE-PME: reproductible 10 fois, ce segment est un segment classique fortement soutenu par les collectivités, certains secteurs géographiques pourraient bénéficier d'une dynamique une fois le financement développé. La probabilité de réalisation des projets est importante à 80% mais dépendra tout de même des conditions économiques locales.
- Structures sociales et santé : reproductibles 10 fois compte tenu des besoins analysés dans la partie « contexte »

- Logement étudiant: reproductibles 8 fois compte tenu des besoins analysés dans la partie « contexte »

Le schéma suivant permet de visualiser la proportion de chaque secteur d'activité par objectif thématique dont le détail est visible dans le tableau ci-après:

Répartition des coûts par segment de marché et par Objectif Thématique estimée pour la région



Cette méthodologie a permis de recommander les montants suivants d'allocation (cofinancement inclus) pour chaque segment de marché et chaque Objectif Thématique:

## Répartition coûts par segment de marché et par Objectif Thématique estimée pour la région

Me	Segments de marché	Objectifs Thématiques											Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes
		Total segment de marché	min 80% du FEDER					min 80% du FSE							
		1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)	5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation	11 - Administration publique			
Energie - Environnement	Thalassothérapie	60.00	10.00	-	-	40.00	-	10.00	-	-	-	-	Fonds Propres	✓	
	Filière Bois	15,63	-	-	-	10.42	-	5,21	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Photovoltaïque	3,60	1,03	-	-	2,57	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Smart grid /lot démonstrateur	75,00	30,00	-	7,50	37,50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Rénovation énergétique	18,00	-	-	4,50	13,50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
Economie, emploi et inclusion sociale	Actifs immobiliers TPE-PME **	32,00	4,00	-	4,00	4,00	-	-	20,00	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Structures sociales et santé	27,00	-	-	2,25	4,50	-	-	-	20,25	-	-	Fonds Propres		✓
	Logement étudiant	10,80	-	-	-	1,80	-	-	-	-	9,00	-	Dettes/Fonds Propres		✓
	Total à investir par IIF par segment de marché	242,03	45,03	-	18,25	114,29	-	15,21	-	20,00	20,25	9,00	-		
	Total des coûts par segment de marché****	1,109,10	193,16	-	114,02	644,14	-	74,86	-	34,55	31,10	17,28	-		
	<b>Maquette PO FEDER ( Subvention)</b>	<b>500,00</b>	<b>110,00</b>	<b>90,00</b>	<b>100,00</b>	<b>108,00</b>	<b>14,00</b>	<b>44,00</b>	<b>20,00</b>	<b>-</b>	<b>14,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
	<b>Maquette PO FSE ( Subvention)</b>	<b>210,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>210,00</b>	<b>-</b>		
	<b>Maquette Total ( Subvention)</b>	<b>710,00</b>	<b>110,00</b>	<b>90,00</b>	<b>100,00</b>	<b>108,00</b>	<b>14,00</b>	<b>44,00</b>	<b>20,00</b>	<b>-</b>	<b>14,00</b>	<b>210,00</b>	<b>-</b>		
	<b>Total PO Envisagé</b>	<b>952,03</b>	<b>155,03</b>	<b>90,00</b>	<b>118,25</b>	<b>222,29</b>	<b>14,00</b>	<b>59,21</b>	<b>20,00</b>	<b>20,00</b>	<b>34,25</b>	<b>219,00</b>	<b>-</b>		
	<b>% Instrument Financier / Total PO</b>	<b>25,42%</b>	<b>4,73%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,92%</b>	<b>12,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,60%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,10%</b>	<b>2,13%</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,00%</b>		
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>															
	50% FSIE	121,01	22,51	-	9,13	57,14	-	7,60	-	10,00	10,13	4,50	-		
	50% Co-Financement	121,01	22,51	-	9,13	57,14	-	7,60	-	10,00	10,13	4,50	-		
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFS</b>															
	60% FSIE	121,01	22,51	-	9,13	57,14	-	7,60	-	10,00	10,13	4,50	-		
	40% Co-Financement	80,68	15,01	-	6,08	38,10	-	5,07	-	6,67	6,75	3,00	-		

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)



## Répartition des coûts de projet par Objectif Thématique pour les projets étudiés

M€	Segments de marché	Total segment de marché	Objectifs Thématiques											Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes
			min 80% du FEDER					min 80% du FSE								
			1- Recherche et innovation	2 - TIC	3- Compétitivité PME et agricole	4- Empreintes carbone (min 20%)	5- Changements climatiques et risques	6- Protection de l'environnement	7- Mobilité urbaine	8- Emploi	9- Inclusion sociale	10- Education et formation	11- Administration publique			
Energie - Environnement	Thalassothermie	20.00	3.33	-	-	13.33	-	3.33	-	-	-	-	Fonds Propres	✓		
	Filière Bois	6.25	-	-	-	4.17	-	2.08	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Photovoltaïque	0.50	0.14	-	-	0.36	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Smart grid /lot démonstrateur	25.00	10.00	-	2.50	12.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Rénovation énergétique	20.00	-	-	5.00	15.00	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
Economie, emploi et inclusion sociale	Actifs immobiliers TPE-PME **	4.00	0.50	-	0.50	0.50	-	-	-	2.50	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Structures sociales et santé	3.00	-	-	0.25	0.50	-	-	-	-	2.25	-	Fonds Propres		✓	
	Logement étudiant	1.50	-	-	-	0.25	-	-	-	-	-	1.25	Dettes/Fonds Propres		✓	
Total à investir par l'IF par segment de marché		80.25	13.98	-	8.25	46.61	-	5.42	-	2.50	2.25	1.25	-			
Total des coûts par segment de marché ****		1,109.10	193.16	-	114.02	644.14	-	74.86	-	34.55	31.10	17.28	-			
Maquette PO FEDER ( Subvention)		500.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	-	-			
Maquette PO FSE ( Subvention)		210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.00	-			
Maquette Total ( Subvention)		710.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	210.00	-			
Total PO Envisagé ***		790.25	123.98	90.00	108.25	154.61	14.00	49.42	20.00	2.50	16.25	211.25	-			
% Instrument Financier / Total PO		10.16%	1.77%	0.00%	1.04%	5.90%	0.00%	0.69%	0.00%	0.32%	0.28%	0.16%	0.00%			
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>																
50% FSIE		40.13	6.99	-	4.13	23.30	-	2.71	-	1.25	1.13	0.63	-			
50% Co-Financement		40.13	6.99	-	4.13	23.30	-	2.71	-	1.25	1.13	0.63	-			
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>																
60% FSIE		40.13	6.99	-	4.13	23.30	-	2.71	-	1.25	1.13	0.63	-			
40% Co-Financement		26.75	4.66	-	2.75	15.54	-	1.81	-	0.83	0.75	0.42	-			

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque OT selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)

*Ces montants seront à confirmer à l'aide d'une évaluation ex-ante propre à la mise en place des Instruments Financiers du type JESSICA.*

Certains projets demandent un financement important de la part de la Région d'après les hypothèses posées, au-dessus de la dizaine de millions d'euros comme la boucle de thalassothermie, d'autres sont plus diffus comme les projets d'intégration sociale ou les résidences étudiantes.

La majorité des financements se concentrent sur l'OT4, compte tenu du poids important des segments liés à l'énergie comme les smart grid ou les boucles de thalassothermie. Cette approche permet de répondre principalement aux enjeux énergétiques identifiés dans la région PACA.

Les enjeux liés au transport, bien qu'étant identifiés comme forts pour la Région, ne peuvent pas être adressés à travers le déploiement d'Instruments Financiers. Aucun projet n'a été identifié par les acteurs locaux et un changement d'approche trop important est à mettre en place pour pouvoir répondre à ces enjeux d'ici la prochaine période de programmation 2014 - 2020. Cependant, une sensibilisation des acteurs peut être mise en place pour faire évoluer les pratiques et commencer à faire émerger des projets d'aménagement urbain qui pourraient prendre en compte la valeur ajoutée créée par la mise en place d'infrastructures de transport et mieux la répartir entre le secteur public et privé à travers un partenariat public privé plus équitable.

Les besoins de financement identifiés par cette approche initiale ont fait l'objet de critiques de la part de la Région du fait de l'inadéquation entre le montant élevé des besoins de financement identifiés et des fonds disponibles pour la Région. De ce fait, nous avons renouvelé l'exercice en adoptant une approche centrée sur le pipeline de projets disponibles qui est plus en adéquation avec les fonds disponibles.

### 3.2.2 Secteurs d'intervention identifiés en PACA

L'analyse des projets identifiés au travers des OT du FSIE et de leurs difficultés de financement a permis d'identifier les segments de marché qui pourraient être supportés avec des IFs au sein d'une **stratégie d'investissement multisectorielle**. Ces segments sont représentés sur le schéma ci-dessous. Ils ont été répartis en deux catégories, « Energie – Environnement » et « Emploi et inclusion sociale ».

La recommandation d'allocation des fonds au travers des AP issus des Objectifs Thématiques est basée sur l'identification du Gap de Marché à financer. **Les montants indiqués pour chaque secteur d'activité représentent le potentiel total à investir au cours de la prochaine période de programmation par l'Instrument Financier**, en utilisant des **Fonds SIE** plus du **cofinancement**<sup>19</sup>, c'est-à-dire les ressources du Programme Opérationnel sans co-investissements additionnels.

**Ces montants sont basés sur une démonstration concrète du potentiel d'absorption pour chaque secteur d'activité, prenant en compte la faisabilité des projets considérés. Ces montants sont donc inférieurs au besoin réel de marché.**

Aussi, ces montants indiquent la proportion d'investissement recommandée pour l'Instrument Financier, qui ne représente qu'une part minoritaire dans chaque projet.

La méthodologie de calcul en trois étapes pour chaque secteur d'activité a été la suivante :

- a) Identification des projets à financer immédiatement ou à court terme dans la région
- b) Proportion du gap de financement moyen à combler (hors co-investissement)
- c) Projection du volume des projets dans la prochaine période de programmation en fonction de l'évolution anticipée du secteur d'activité

Cette méthodologie a permis de recommander les montants suivants d'allocation des ressources du Programme Opérationnel pour chaque segment de marché :

---

<sup>19</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

Tableau récapitulatif des coûts et besoins de financement

Segments de marché	Coût total des projets identifiés (M€)	Besoin de financement sur les projets identifiés (M€)	Multiplicateur	Coût total des projets au niveau régional avant ajustement pour faisabilité (M€)	Besoin de financement estimé au niveau régional (M€)	Faisabilité moyenne des projets	Coût total des projets au niveau régional après ajustement pour faisabilité (M€)	Besoin de financement estimé au niveau régional (M€)	% des coûts financés par IF	Structure de financement suggérée *
Thalassothérapie	88.00	20.00	6.00	528.00	120.00	50.00%	264.00	60.00	23%	Fonds Propres
Filière Bois	25.00	6.25	5.00	125.00	31.25	50.00%	62.50	15.63	25%	Dettes/Fonds Propres
Photovoltaïque	1.00	0.50	8.00	8.00	4.00	90.00%	7.20	3.60	50%	Dettes/Fonds Propres
Smart grid /ilot démonstrateur	110.00	25.00	6.00	660.00	150.00	50.00%	330.00	75.00	23%	Dettes/Fonds Propres
Station d'épuration	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0%	Dettes/Fonds Propres
Traitement des déchets	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0%	Dettes/Fonds Propres
Rénovation énergétique	40.00	20.00	1.00	40.00	20.00	90.00%	36.00	18.00	50%	Dettes/Fonds Propres
Actifs immobiliers TPE-PME **	10.00	4.00	10.00	100.00	40.00	80.00%	80.00	32.00	40%	Dettes/Fonds Propres
Aménagement portuaire	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0%	Dettes/Fonds Propres
Structures sociales et santé	35.00	3.00	10.00	350.00	30.00	90.00%	315.00	27.00	9%	Fonds Propres
Logement étudiant	2.00	1.50	8.00	16.00	12.00	90.00%	14.40	10.80	75%	Dettes/Fonds Propres
<b>Total</b>	<b>311.00</b>	<b>80.25</b>		<b>1,827.00</b>	<b>407.25</b>		<b>1,109.10</b>	<b>242.03</b>	<b>22%</b>	Dettes/Fonds Propres

Ces montants seront à confirmer à l'aide d'une évaluation ex-ante propre à la mise en place des Instruments Financiers du type JESSICA.

\* Structure basée sur les projets étudiés pour lesquels les informations relatives à la structure de financement sont disponibles. Selon la structure de financement apportée par les promoteurs, les besoins en dette et capitaux propres peut varier d'un projet à l'autre.

\*\* Bien que l'utilisation prévue de ces actifs soit en adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation, l'éligibilité de la construction d'infrastructures immobilières est en cours de discussion au niveau national et devra être clarifiée dans l'accord de partenariat.

Trois secteurs d'activité identifiés comme importants pour la région ne sont pas mentionnés ici : Station d'épuration, Traitement des déchets et Aménagement portuaire. Il n'a en effet pas été possible à ce stade de répertorier des projets compatibles avec l'approche des Instruments Financiers et réalisables à court terme.

**En raison des contraintes budgétaires de la Région, il est envisagé de doter l'Instrument Financier d'un budget d'investissement correspondant au besoin de financement des projets identifiés comme réalisables à court terme. Le déploiement du montant estimé entre 80 M€ et 242 M€ dans l'IF, s'ils sont investis dans le portefeuille de projets identifiés et estimés permettra de générer les externalités suivantes : création d'emploi, réduction des émissions de gaz à effet de serre, amélioration de la qualité de vie, amélioration de la cohésion sociale.**

Cette approche réaliste et conservatrice permettra de limiter le risque de fonds non utilisés, mais n'empêchera pas, en cas de réussite des projets et de performance satisfaisante de l'IF, d'augmenter à terme la capacité de financement à l'aide de co-financement ou co-investissement.

Sur cette base de projection, trois solutions sont envisageables en termes de répartition des ressources par OT au sein du PO :

- a) Une répartition des ressources destinées à l'Instrument Financier sur sept OT
- b) Une répartition des ressources destinées à l'Instrument Financier sur cinq OT
- c) Une répartition des ressources destinées à l'Instrument Financier sur deux OT

Ces trois options sont représentées dans les graphiques ci-après en utilisant les montants estimés au niveau régional grâce à la méthodologie décrite précédemment d'une part, et les montants relatifs aux projets identifiés lors de l'étude. On notera l'absence du FSE qui, étant géré au niveau national, devrait faire l'objet d'une concertation distincte pour obtenir éventuellement une délégation de pouvoir sur une partie du Fonds utilisable via un IF.

### 3.2.3 Une répartition des ressources destinées à l'Instrument Financier sur sept OT

Cette option est une interprétation basée sur l'éventuelle éligibilité des dépenses engendrées. L'avantage de cette option est de couvrir un maximum d'AP et de priorités d'investissements. L'inconvénient sera la lourdeur administrative attachée à cet éclatement (en termes de suivi des FSIE).

## Répartition des coûts de projet sur sept Objectifs Thématiques estimés pour la Région

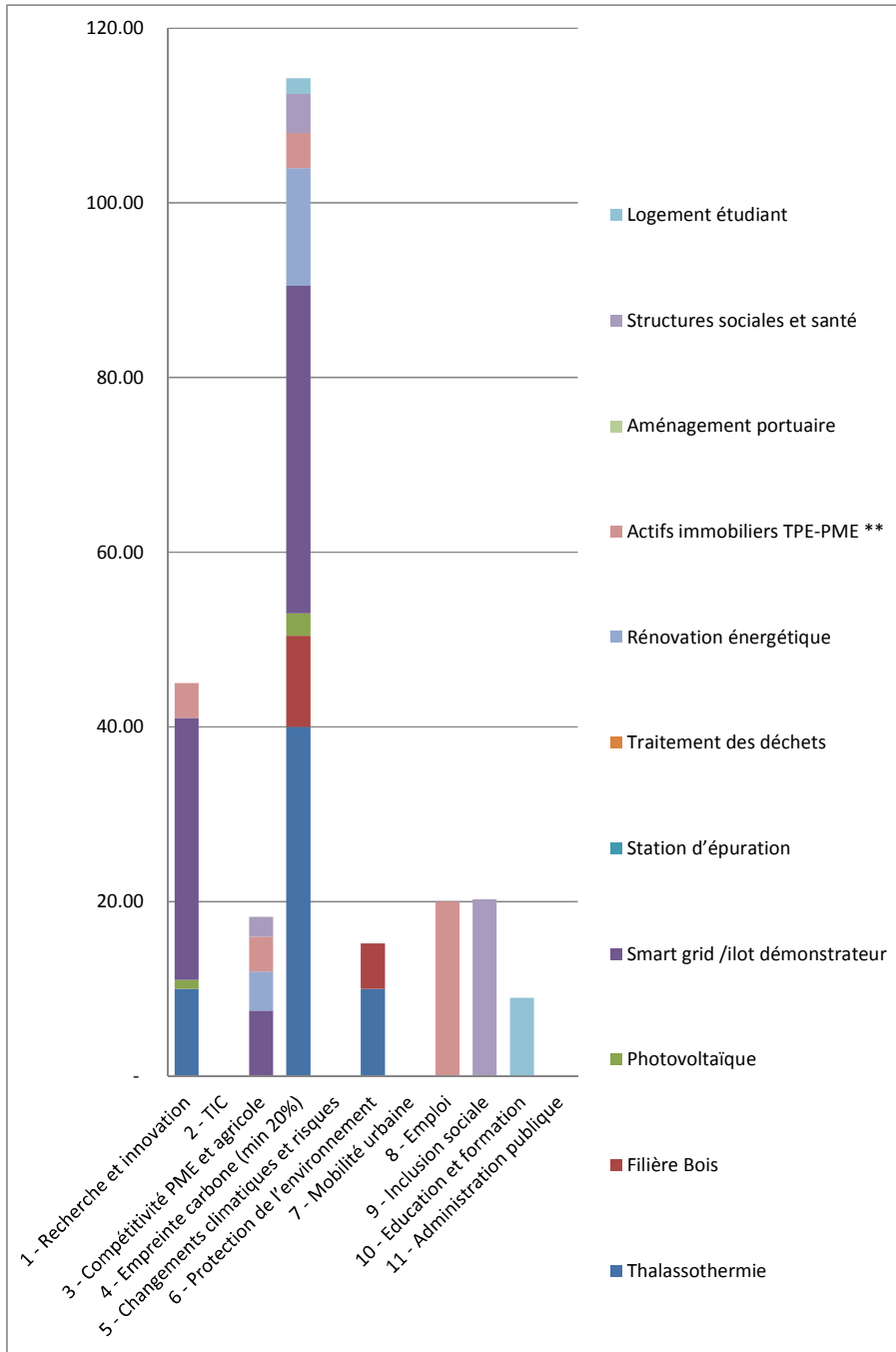
M€	Segments de marché	Objectifs Thématiques											Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes	
		Total segment de marché	min 80% du FEDER													
		1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)	5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation	11 - Administration publique				
<b>Energie - Environnement</b>	Thalassothérapie	60.00	10.00	-	-	40.00	-	10.00	-	-	-	-	Fonds Propres	✓		
	Filière Bois	15.63	-	-	-	10.42	-	5.21	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Photovoltaïque	3.60	1.03	-	-	2.57	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Smart grid /lot démonstrateur	75.00	30.00	-	7.50	37.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Rénovation énergétique	18.00	-	-	4.50	13.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
<b>Economie, emploi et inclusion sociale</b>	Actifs immobiliers TPE-PME **	32.00	4.00	-	4.00	4.00	-	-	-	20.00	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Structures sociales et santé	27.00	-	-	2.25	4.50	-	-	-	-	20.25	-	Fonds Propres		✓	
	Logement étudiant	10.80	-	-	-	1.80	-	-	-	-	-	9.00	Dettes/Fonds Propres		✓	
<b>Total à investir par l'IF par segment de marché</b>		242.03	45.03	-	18.25	114.29	-	15.21	-	20.00	20.25	9.00	-			
<b>Total des coûts par segment de marché ****</b>		1,109.10	193.16	-	114.02	644.14	-	74.86	-	34.55	31.10	17.28	-			
<b>Maquette PO FEDER ( Subvention)</b>		<b>500.00</b>	<b>110.00</b>	<b>90.00</b>	<b>100.00</b>	<b>108.00</b>	<b>14.00</b>	<b>44.00</b>	<b>20.00</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Maquette PO FSE ( Subvention)</b>		<b>210.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>			
<b>Maquette Total ( Subvention)</b>		<b>710.00</b>	<b>110.00</b>	<b>90.00</b>	<b>100.00</b>	<b>108.00</b>	<b>14.00</b>	<b>44.00</b>	<b>20.00</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>			
<b>Total PO Envisagé</b>		<b>952.03</b>	<b>155.03</b>	<b>90.00</b>	<b>118.25</b>	<b>222.29</b>	<b>14.00</b>	<b>59.21</b>	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>	<b>34.25</b>	<b>219.00</b>	<b>-</b>			
<b>% Instrument Financier / Total PO</b>		<b>25.42%</b>	<b>4.73%</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.92%</b>	<b>12.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.60%</b>	<b>0.00%</b>	<b>2.10%</b>	<b>2.13%</b>	<b>0.95%</b>	<b>0.00%</b>			
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>																
50% FSIE		121.01	22.51	-	9.13	57.14	-	7.60	-	10.00	10.13	4.50	-			
50% Co-Financement		121.01	22.51	-	9.13	57.14	-	7.60	-	10.00	10.13	4.50	-			
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>																
60% FSIE		121.01	22.51	-	9.13	57.14	-	7.60	-	10.00	10.13	4.50	-			
40% Co-Financement		80.68	15.01	-	6.08	38.10	-	5.07	-	6.67	6.75	3.00	-			

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants alloués à chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)

Graphique de répartition des coûts de projet sur sept Objectifs Thématiques estimés pour la Région



## Répartition des coûts de projet sur sept Objectifs Thématiques pour les projets étudiés

Me	Objectifs Thématiques												Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes	
	min 80% du FEDER															
Segments de marché	Total segment de marché	1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)	5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation	11 - Administration publique				
Energie - Environnement	Thalassothérapie	20.00	3.33	-	-	13.33	-	3.33	-	-	-	-	Fonds Propres	✓		
	Filière Bois	6.25	-	-	-	4.17	-	2.08	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Photovoltaïque	0.50	0.14	-	-	0.36	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Smart grid / ilot démonstrateur	25.00	10.00	-	2.50	12.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Rénovation énergétique	20.00	-	-	5.00	15.00	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
Economie, emploi et inclusion sociale	Actifs immobiliers TPE-PME **	4.00	0.50	-	0.50	0.50	-	-	2.50	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	*	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Structures sociales et santé	3.00	-	-	0.25	0.50	-	-	-	2.25	-	-	Fonds Propres		✓	
	Logement étudiant	1.50	-	-	-	0.25	-	-	-	-	1.25	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
Total à investir par l'IF par segment de marché	80.25	13.98	-	8.25	46.61	-	5.42	-	2.50	2.25	1.25	-				
Total des coûts par segment de marché ****	1,109.10	193.16	-	114.02	644.14	-	74.86	-	34.55	31.10	17.28	-				
<b>Maquette PO FEDER ( Subvention)</b>	<b>500.00</b>	<b>110.00</b>	<b>90.00</b>	<b>100.00</b>	<b>108.00</b>	<b>14.00</b>	<b>44.00</b>	<b>20.00</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>Maquette PO FSE ( Subvention)</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>				
<b>Maquette Total ( Subvention)</b>	<b>710.00</b>	<b>110.00</b>	<b>90.00</b>	<b>100.00</b>	<b>108.00</b>	<b>14.00</b>	<b>44.00</b>	<b>20.00</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>				
<b>Total PO Envisagé ***</b>	<b>790.25</b>	<b>123.98</b>	<b>90.00</b>	<b>108.25</b>	<b>154.61</b>	<b>14.00</b>	<b>49.42</b>	<b>20.00</b>	<b>2.50</b>	<b>16.25</b>	<b>211.25</b>	<b>-</b>				
<b>% Instrument Financier / Total PO</b>	<b>10.16%</b>	<b>1.77%</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.04%</b>	<b>5.90%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.69%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.32%</b>	<b>0.28%</b>	<b>0.16%</b>	<b>0.00%</b>				
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>																
50% FSIE	40.13	6.99	-	4.13	23.30	-	2.71	-	1.25	1.13	0.63	-				
50% Co-Financement	40.13	6.99	-	4.13	23.30	-	2.71	-	1.25	1.13	0.63	-				
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>																
60% FSIE	40.13	6.99	-	4.13	23.30	-	2.71	-	1.25	1.13	0.63	-				
40% Co-Financement	26.75	4.66	-	2.75	15.54	-	1.81	-	0.83	0.75	0.42	-				

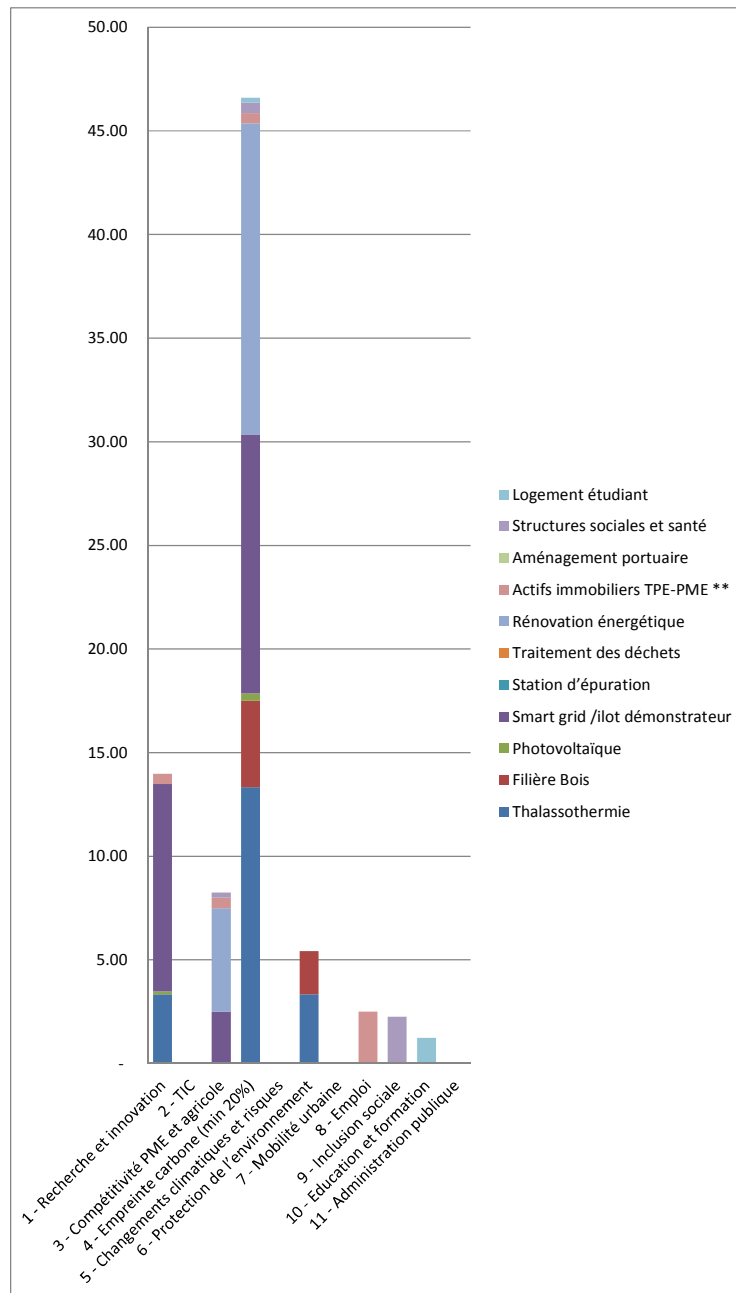
\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)



Graphique de répartition des coûts de projet sur sept Objectifs Thématiques pour les projets étudiés



**3.2.4 Une répartition des ressources destinées à l'Instrument Financier sur cinq OT**

Cette deuxième option propose une répartition des coûts sur cinq OT. Elle offre une approche plus focalisée et permettrait d'alléger la gestion de l'IF avec un nombre plus restreints d'OT comme présenté ci-dessous :

## Répartition des coûts de projet sur cinq Objectifs Thématiques pour les projets estimés sur la région

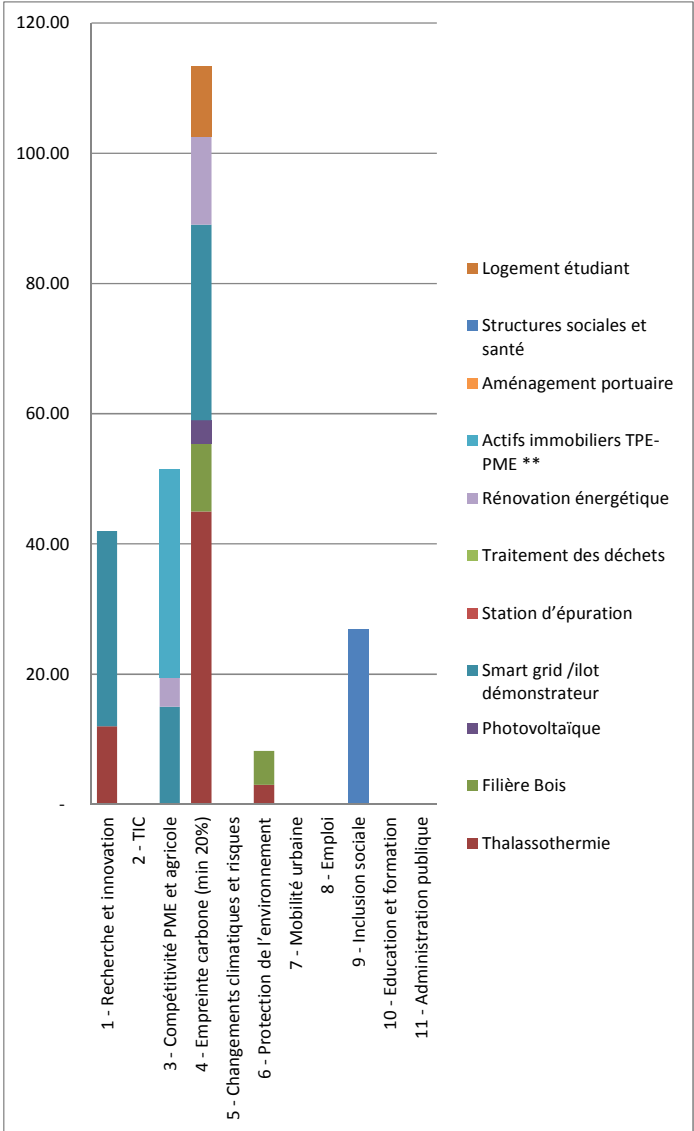
Me	Objectifs Thématiques														Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes
	Segments de marché	Total segment de marché	min 80% du FEDER					5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation	11 - Administration publique			
			1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)											
Energie - Environnement	Thalassothérapie	60.00	12.00	-	-	45.00	-	3.00	-	-	-	-	-	Fonds Propres	✓		
	Filière Bois	15.63	-	-	-	10.42	-	5.21	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Photovoltaïque	3.60	-	-	-	3.60	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Smart grid /ilot démonstrateur	75.00	30.00	-	15.00	30.00	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Rénovation énergétique	18.00	-	-	4.50	13.50	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
Economie, emploi et inclusion sociale	Actifs immobiliers TPE-PME **	32.00	-	-	32.00	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Fonds Propres	✓		
	Structures sociales et santé	27.00	-	-	-	-	-	-	-	27.00	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
	Logement étudiant	10.80	-	-	-	10.80	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
	Total à investir par l'IF par segment de marché	242.03	42.00	-	51.50	113.32	-	8.21	-	-	27.00	-	-				
	Total des coûts par segment de marché ****	1,109.10	184.80	-	155.00	420.27	-	34.03	-	-	315.00	-	-				
	Maquette PO FEDER ( Subvention)	500.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	-	-				
	Maquette PO FSE ( Subvention)	210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.00	-				
	Maquette Total ( Subvention)	710.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	210.00	-				
	Total PO Envisagé ***	952.03	152.00	90.00	151.50	221.32	14.00	52.21	20.00	-	41.00	210.00	-				
	% Instrument Financier / Total PO	30.63%	5.31%	0.00%	6.52%	14.34%	0.00%	1.04%	0.00%	0.00%	3.42%	0.00%	0.00%				
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>																	
	50% FSIE	121.01	21.00	-	25.75	56.66	-	4.10	-	-	13.50	-	-				
	50% Co-Financement	121.01	21.00	-	25.75	56.66	-	4.10	-	-	13.50	-	-				
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>																	
	60% FSIE	121.01	21.00	-	25.75	56.66	-	4.10	-	-	13.50	-	-				
	40% Co-Financement	80.68	14.00	-	17.17	37.77	-	2.74	-	-	9.00	-	-				

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours de l'accord de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)

Graphique de répartition des coûts de projet sur cinq Objectifs Thématiques estimés pour la Région



## Répartition des coûts de projet sur cinq Objectifs Thématiques pour les projets étudiés

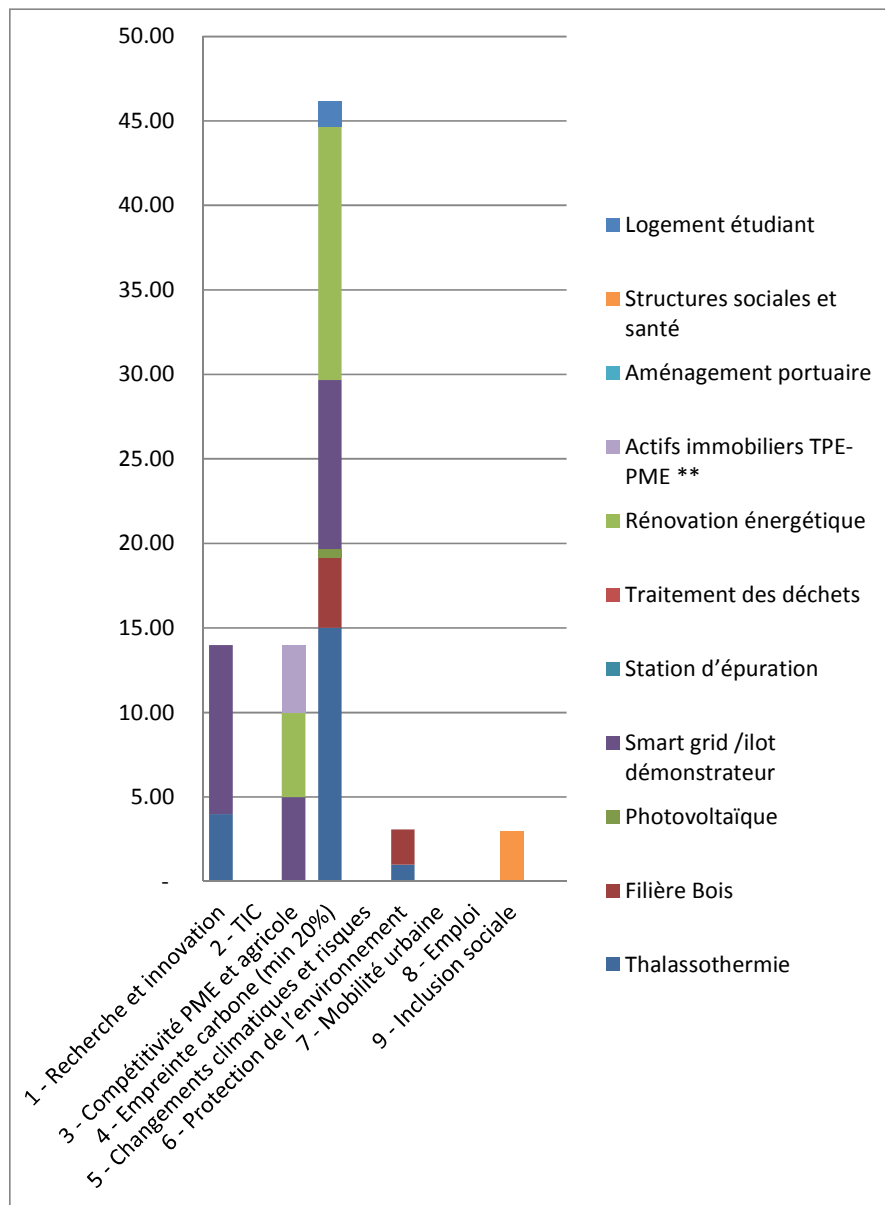
Me	Objectifs Thématiques													Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes
	min 80% du FEDER															
Segments de marché	Total segment de marché	1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)	5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation	11 - Administration publique				
<b>Energie - Environnement</b>	Thalassothérapie	20.00	4.00	-	-	15.00	-	1.00	-	-	-	-	Fonds Propres	✓		
	Filière Bois	6.25	-	-	-	4.17	-	2.08	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Photovoltaïque	0.50	-	-	-	0.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Smart grid /lot démonstrateur	25.00	10.00	-	5.00	10.00	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
Rénovation énergétique	20.00	-	-	5.00	15.00	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓			
<b>Economie, emploi et inclusion sociale</b>	Actifs immobiliers TPE-PME **	4.00	-	-	4.00	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓		
	Structures sociales et santé	3.00	-	-	-	-	-	-	-	3.00	-	-	Fonds Propres		✓	
	Logement étudiant	1.50	-	-	-	1.50	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓	
<b>Total à investir par l'IF par segment de marché</b>	<b>80.25</b>	<b>14.00</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>46.17</b>	<b>-</b>	<b>3.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>Total des coûts par segment de marché ****</b>	<b>1,109.10</b>	<b>184.80</b>	<b>-</b>	<b>155.00</b>	<b>420.27</b>	<b>-</b>	<b>34.03</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>315.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
Maquette PO FEDER ( Subvention)	<b>500.00</b>	<b>110.00</b>	<b>90.00</b>	<b>100.00</b>	<b>108.00</b>	<b>14.00</b>	<b>44.00</b>	<b>20.00</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
Maquette PO FSE ( Subvention)	<b>210.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>				
Maquette Total ( Subvention)	<b>710.00</b>	<b>110.00</b>	<b>90.00</b>	<b>100.00</b>	<b>108.00</b>	<b>14.00</b>	<b>44.00</b>	<b>20.00</b>	<b>-</b>	<b>14.00</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>				
Total PO Envisagé ***	<b>790.25</b>	<b>124.00</b>	<b>90.00</b>	<b>114.00</b>	<b>154.17</b>	<b>14.00</b>	<b>47.08</b>	<b>20.00</b>	<b>-</b>	<b>17.00</b>	<b>210.00</b>	<b>-</b>				
% Instrument Financier / Total PO	<b>10.16%</b>	<b>1.77%</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.77%</b>	<b>5.84%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.39%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.38%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>				
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>																
50% FSIE	40.13	7.00	-	7.00	23.08	-	1.54	-	-	1.50	-	-				
50% Co-Financement	40.13	7.00	-	7.00	23.08	-	1.54	-	-	1.50	-	-				
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>																
60% FSIE	40.13	7.00	-	7.00	23.08	-	1.54	-	-	1.50	-	-				
40% Co-Financement	26.75	4.67	-	4.67	15.39	-	1.03	-	-	1.00	-	-				

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)

Graphique de répartition des coûts de projet sur cinq Objectifs Thématiques pour les projets étudiés



### 3.2.5 Une répartition des ressources destinées à l'Instrument Financier sur deux Objectifs Thématiques

Cette option consiste à ne conserver que les coûts relatifs aux OT 3 et 4, sans prendre en considération les coûts relatifs aux autres OT. Pour des raisons pratiques, l'objectif est de limiter le nombre d'OT afin de maximiser la flexibilité de l'allocation des ressources au sein de l'IF. En effet, dans l'éventualité où les fonds ne seraient pas fongibles, il semble avantageux de maximiser la flexibilité dans l'allocation des ressources entre les 11 OT.

L'avantage de cette option est de couvrir un minimum d'OT et donc de priorités d'investissements pour simplifier la mise en place et la gestion des FSIE alloués à l'IF.

Le PO est en cours de développement et la réglementation européenne à ce sujet est en cours de discussion au moment où est réalisée cette étude. Cette solution de regroupement des coûts sous un nombre limité OT serait une solution alternative très pratique qui permettrait de bénéficier des bienfaits des IFs pour des segments de marchés ciblés.

Il faut toutefois noter que la Région a la possibilité de sélectionner seulement un des deux AP mentionnés ci-dessous pour la mise en place de l'IF si les fonds disponibles s'avéraient insuffisants, et la Région préférerait choisir un unique AP.

## Répartition des coûts de projet sur deux Objectifs Thématiques pour les projets estimés sur la région

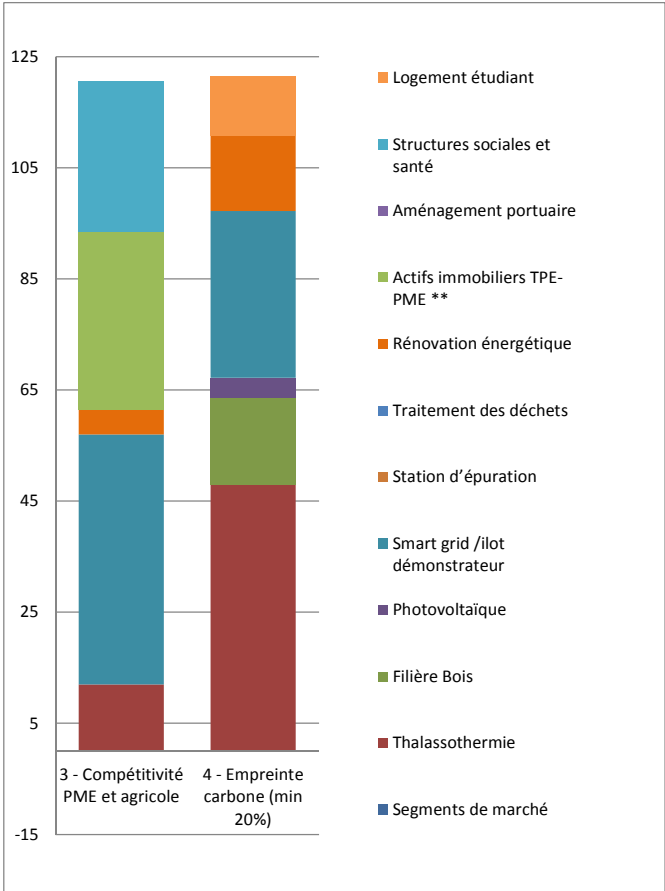
Me	Objectifs Thématiques													Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes
	Segments de marché	Total segment de marché	1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)	5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation	11 - Administration publique			
Energie - Environnement	Thalassothérapie	60.00	-	-	12.00	48.00	-	-	-	-	-	-	-	Fonds Propres	✓	
	Filière Bois	15.63	-	-	-	15.63	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Photovoltaïque	3.60	-	-	-	3.60	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Smart grid /ilot démonstrateur	75.00	-	-	45.00	30.00	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Rénovation énergétique	18.00	-	-	4.50	13.50	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
Emploi et inclusion sociale	Actifs immobiliers TPE-PME **	32.00	-	-	32.00	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Structures sociales et santé	27.00	-	-	27.00	-	-	-	-	-	-	-	-	Fonds Propres		✓
	Logement étudiant	10.80	-	-	-	10.80	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓
<b>Total à investir par l'IF par segment de marché</b>	<b>242.03</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.50</b>	<b>121.53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>Total des coûts par segment de marché ****</b>	<b>1,109.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>654.80</b>	<b>454.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
Maquette PO FEDER ( Subvention)	500.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	-	-				
Maquette PO FSE ( Subvention)	210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.00	-				
Maquette Total ( Subvention)	710.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	210.00	-				
Total PO Envisagé ***	952.03	110.00	90.00	220.50	229.53	14.00	44.00	20.00	-	14.00	210.00	-				
% Instrument Financier / Total PO	34.09%	0.00%	0.00%	16.97%	17.12%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%				
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>																
50% FSIE	121.01	-	-	60.25	60.76	-	-	-	-	-	-	-				
50% Co-Financement	121.01	-	-	60.25	60.76	-	-	-	-	-	-	-				
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>																
60% FSIE	121.01	-	-	60.25	60.76	-	-	-	-	-	-	-				
40% Co-Financement	80.68	-	-	40.17	40.51	-	-	-	-	-	-	-				

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)

Graphique de répartition des coûts de projet sur deux Objectifs Thématiques estimés pour la Région





## Répartition des coûts de projet sur deux Objectifs Thématiques pour les projets étudiés

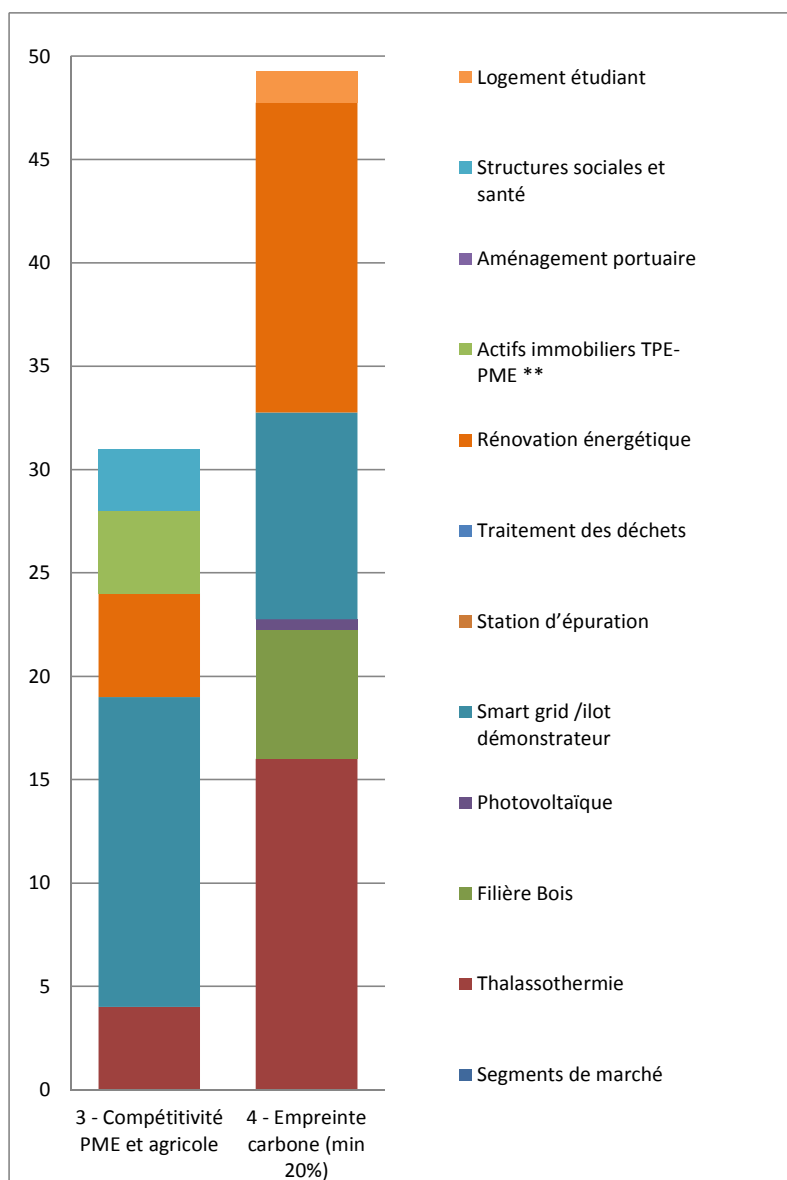
M€	Segments de marché	Objectifs Thématiques											Structure de financement suggérée	PT1 - développement durable	PT2 - égalité entre hommes et femmes	
		Total segment de marché	1 - Recherche et innovation	2 - TIC	3 - Compétitivité PME et agricole	4 - Empreinte carbone (min 20%)	5 - Changements climatiques et risques	6 - Protection de l'environnement	7 - Mobilité urbaine	8 - Emploi	9 - Inclusion sociale	10 - Education et formation				11 - Administration publique
Energie - Environnement	Thalassothérapie	20.00	-	-	4.00	16.00	-	-	-	-	-	-	-	Fonds Propres	✓	
	Filière Bois	6.25	-	-	-	6.25	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Photovoltaïque	0.50	-	-	-	0.50	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Smart grid /lot démonstrateur	25.00	-	-	15.00	10.00	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Station d'épuration	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Traitement des déchets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Rénovation énergétique	20.00	-	-	5.00	15.00	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
Emploi et inclusion sociale	Actifs immobiliers TPE-PME **	4.00	-	-	4.00	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓
	Aménagement portuaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres	✓	
	Structures sociales et santé	3.00	-	-	3.00	-	-	-	-	-	-	-	-	Fonds Propres		✓
	Logement étudiant	1.50	-	-	-	1.50	-	-	-	-	-	-	-	Dettes/Fonds Propres		✓
	Total à investir par l'IF par segment de marché	80.25	-	-	31.00	49.25	-	-	-	-	-	-	-			
	Total des coûts par segment de marché ****	1,109.10	-	-	654.80	454.30	-	-	-	-	-	-	-			
	Maquette PO FEDER ( Subvention)	500.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	-	-			
	Maquette PO FSE ( Subvention)	210.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.00	-			
	Maquette Total ( Subvention)	710.00	110.00	90.00	100.00	108.00	14.00	44.00	20.00	-	14.00	210.00	-			
	Total PO Envisagé ***	790.25	110.00	90.00	131.00	157.25	14.00	44.00	20.00	-	14.00	210.00	-			
	% Instrument Financier / Total PO	10.16%	0.00%	0.00%	3.92%	6.23%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%			
<b>Co-financement conventionnel pour la partie IF du PO</b>																
	50% FSIE	40.13	-	-	15.50	24.63	-	-	-	-	-	-	-			
	50% Co-Financement	40.13	-	-	15.50	24.63	-	-	-	-	-	-	-			
<b>Co-financement pour la partie IF du PO avec les 10% de bonus si axe prioritaire dédié aux IFs</b>																
	60% Fonds SIE	40.13	-	-	15.50	24.63	-	-	-	-	-	-	-			
	40% Co-Financement	26.75	-	-	10.33	16.42	-	-	-	-	-	-	-			

\* Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* Eligibilité à confirmer bien que l'utilisation des infrastructures soit en parfaite adéquation avec les objectifs de création d'emploi, de soutien de la compétitivité des PME et à l'innovation.

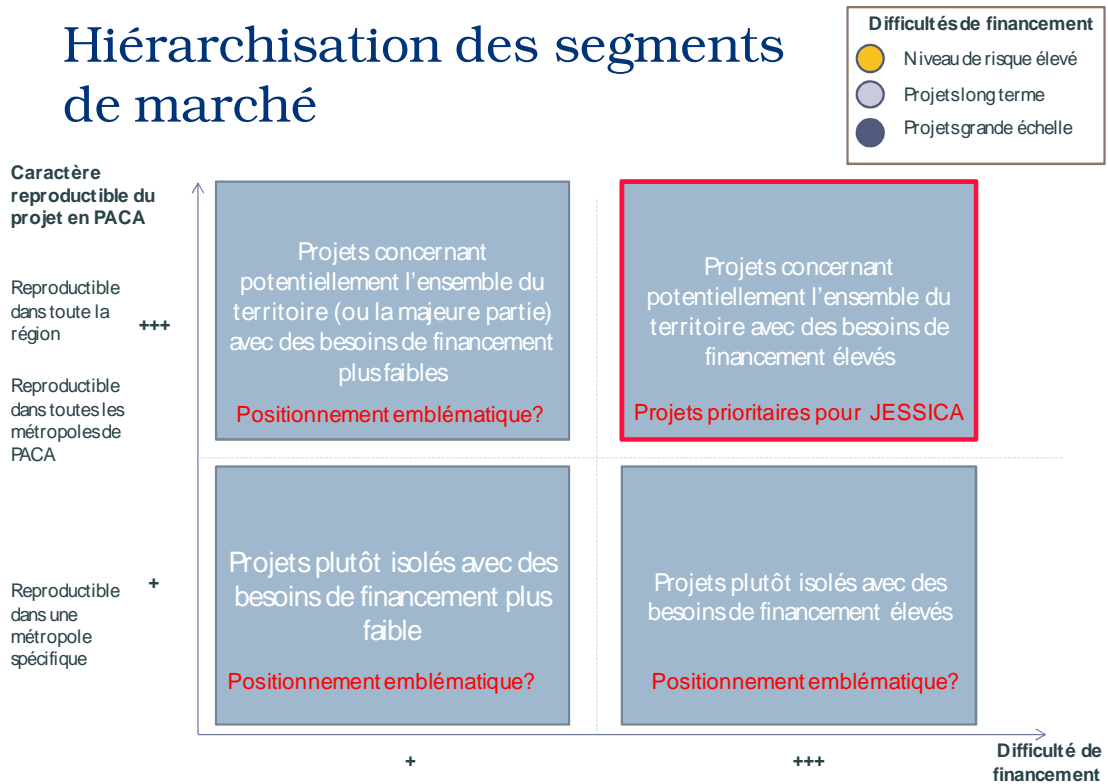
\*\*\* La somme des montants de subventions alloués pour chaque objectif thématique selon la maquette PO fournie par la région (version du 13 juin 2013)

Graphique de répartition des coûts de projet sur deux Objectifs Thématiques pour les projets étudiés

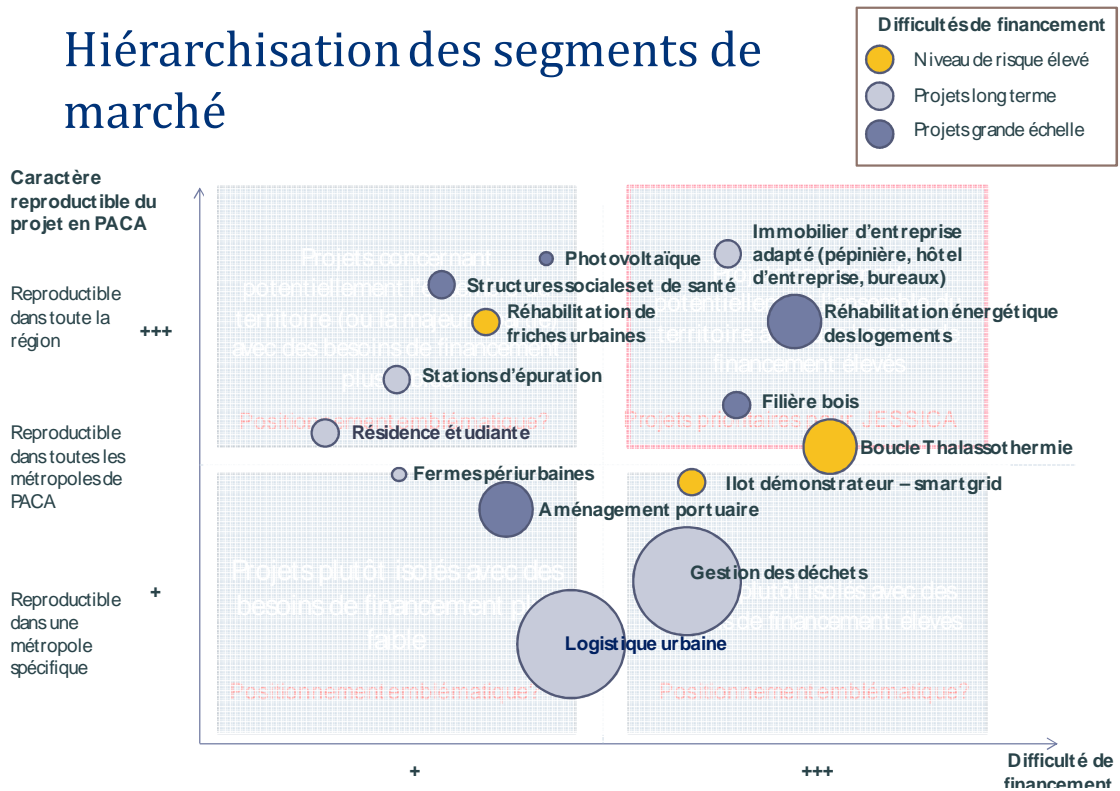


### 3.3 Impact généré et potentiel de reproductibilité

## Hiérarchisation des segments de marché



## Hiérarchisation des segments de marché



Trois principaux problèmes de déploiement des projets ont été analysés à travers l'ensemble des projets étudiés :

- Un niveau de risque élevé présenté par les projets
- Un besoin de déploiement du projet sur le long terme
- Un besoin de développement à une échelle plus importante au niveau régional, une nécessaire « industrialisation » du processus pour couvrir des besoins importants

Chaque typologie de problème peut être solutionnée par la mise en place d'Instruments Financiers préférentiels :

- Le risque pourra être compensé par la mise en place d'une garantie pour peu que le nombre de projets à financer soit important.
- Le besoin de déploiement sur le long terme peut être satisfait par la mise à disposition de dette sur de longues périodes.
- Le besoins de développement à grande échelle peut être comblé par une mise à disposition de fonds propres ou une mise à disposition de dette. L'une ou l'autre des solutions ou les deux en même temps peuvent être envisagées.

Cette approche théorique a été confrontée aux besoins exprimés par les acteurs et concorde dans la majorité des cas. Certains porteurs de projet font cependant part de demandes complémentaires par rapport au problème analysé :

- Boucle de Thalassothermie et îlots démonstrateurs, les segments pourraient également bénéficier de prêts et de prises de participations.
- Immobilier d'entreprise adapté, logistique urbaine et fermes périurbaines, les segments pourraient également bénéficier de prise de participations.

*NB : les segments de marché étudiés dont l'éligibilité FEDER est encore à confirmer ont été indiqués également sur les figures dans un souci d'information*

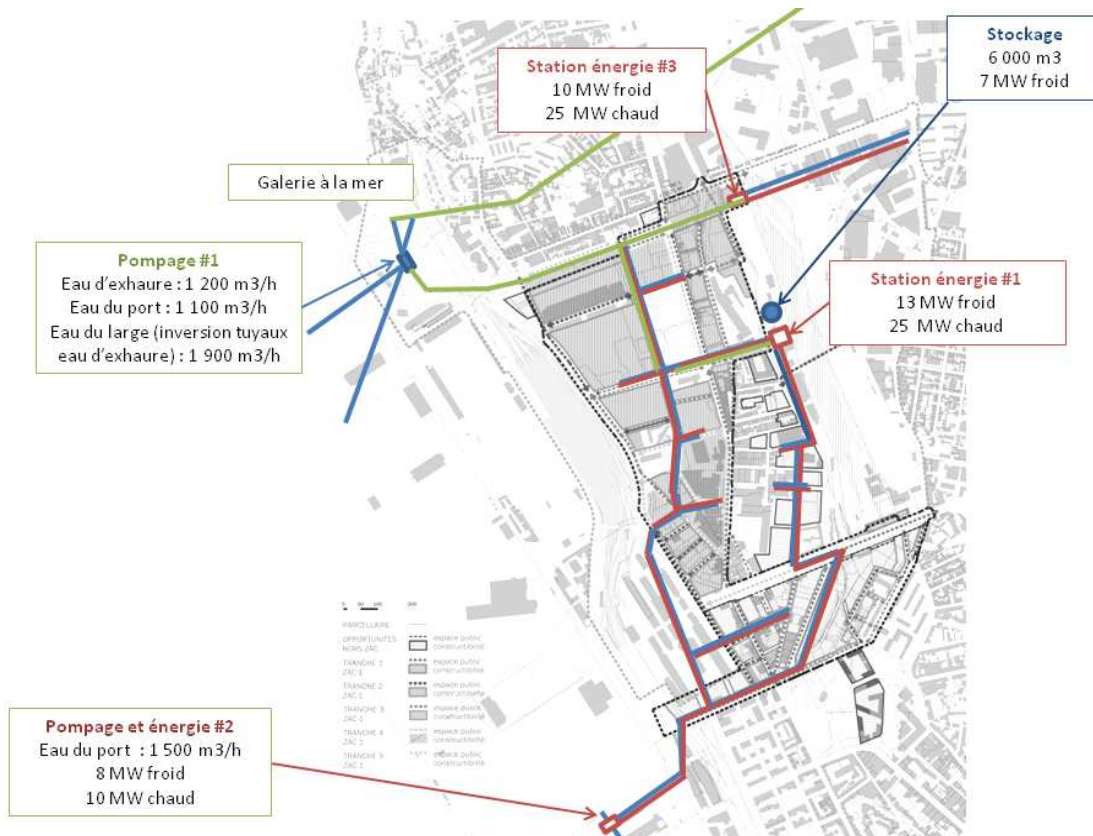
### 3.4 Résumé des deux cas d'études

#### 3.4.1 Thalassothermie

##### Présentation du projet et de son impact

Le programme Euroméditerranée, né de l'initiative de l'état et des collectivités territoriales en 1995 est une opération d'intérêt national qui a pour ambition de placer Marseille parmi les grandes métropoles européennes. De nouvelles infrastructures, espaces publics, bureaux, logements, et équipements culturels sont en cours de construction ou de réhabilitation, impliquant de nouveaux besoins énergétiques à satisfaire, notamment dans la zone des docs de Marseille et ses environs. L'extension d'Euroméditerranée fait partie des projets urbains répondant à la stratégie de l'EcoCité.

Le projet de boucle à eau de mer, lancé en 2009 par Euroméditerranée dans son étude de stratégie énergétique a donc été intégré dans la démarche EcoCité, et constitue un des projets structurants retenus par les investissements d'avenir. Il a été repris en 2011 par la Ville de Marseille, susceptible d'en organiser la conduite et la gestion dans le cadre de ses compétences territoriales.



Le projet de boucle énergétique envisagée par l'EAP Euroméditerranée porte sur un réseau de vente de chaleur et de froid, produite à partir d'une boucle d'eau tempérée issues d'eau d'exhaure des anciennes mines (eaux de la « galerie à la mer ») et d'eau de mer. Le réseau a vocation à desservir des bâtiments à construire, inclus dans l'opération d'aménagement « Phase 1 », qui comprend elle-même la « ZAC 1 » :

Le réseau a a priori vocation à être exploité par un délégataire de service public. Le principal risque d'exploitation pour le délégataire est lié au rythme de réalisation des bâtiments raccordables.

En effet, le volume d'affaire du délégataire du réseau de chauffage urbain dépend directement des surfaces qu'il pourra potentiellement raccorder aux installations de chaud/froid urbain. Or, le délégataire ne dispose pas de la maîtrise du calendrier de réalisation des bâtiments. Il apparaît donc difficile de lui demander de porter intégralement ce risque.

Euroméditerranée a réalisé en 2011-2012 avec BG, Finance Consult et AKLEA, des études de faisabilité financière et juridique maintenant achevées. Ces études ont confirmé les conclusions des études préliminaires de la stratégie énergétique pour l'extension conduites par SETEC, à savoir que l'intérêt économique et environnemental de ce projet, s'il est conduit à grande échelle est indéniable. Mais même avec ce nouvel éclairage, il reste un projet complexe, financièrement lourd à amortir et exposé à des incertitudes : calendrier de programmation urbaine, vitesse de montée en régime des raccordements des abonnés et de leur répartition spatiale, coût de l'énergie à moyen et long terme, etc.

En rappel de la stratégie énergétique de décembre 2010, la boucle à eau de mer est un réseau d'eau douce tempérée. L'eau va servir à échanger des calories ou des frigories avec l'eau de mer. Une première station permet d'échanger de l'énergie thermique entre le réseau primaire relié à la mer, et le réseau secondaire délivrant l'énergie.

Des sous-stations équipées essentiellement de thermofrigopompes transforment l'énergie contenue dans le réseau secondaire en énergie exploitable par les équipements terminaux des bâtiments. Une sous-station dessert une zone, composée de logements, de bureaux, d'équipements (mixité programmatique) et permet de réaliser des transferts d'énergie.

La température de la boucle est compatible avec un rafraîchissement direct de type free-cooling, dans les bureaux.

Un des avantages de la boucle à eau de mer est de « foisonner » les appels de puissance, c'est-à-dire que les équipements de production énergétique auront une structure de courbes d'appel de puissance telle qu'ils fonctionneront à leur meilleur rendement : les puissances maximales appelées n'intervenant pas au même moment entre les bureaux et les logements par exemple.

La boucle à eau de mer permet d'une part de diminuer les consommations énergétiques en réalisant des transferts d'énergie entre bâtiments et en mutualisant les équipements, et d'autre part de disposer d'une source énergétique d'origine renouvelable (la mer), hormis les consommations électriques des pompes et des thermofrigopompes.

### **Intérêt du marché et positionnement en Zone Grise**

Le projet de thalassothermie constitue l'un des piliers de la démarche EcoCité instruite en 2010 par l'EPAEM. La ZAC desservie par la boucle à eau de mer comprendra de nombreux bâtiments répondant à des normes de basse consommation d'énergie. Outre l'avantage économique certain d'assurer l'approvisionnement de la zone en chaud/froid à coûts maîtrisés, la boucle à eau de mer participera à réduire l'emprunte carbone des bâtiments de 20%.

Ce projet requiert un investissement initial financièrement lourd à amortir au regard de la nécessité d'installer le réseau primaire avant de pouvoir générer du froid et du chaud (les sous-stations par zone pouvant être installées progressivement en fonction des raccordements). Bien que rentable une fois qu'un nombre suffisant de bâtiments est raccordé au réseau, le projet est vulnérable face aux incertitudes programmatiques. Le risque élevé lié à cette incertitude place ce projet en Zone Grise.

## Eligibilité potentielle

Ce projet est potentiellement éligible au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020) pour l'Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO<sub>2</sub>. En effet, en réduisant l'emprunte carbone des bâtiments raccordés, il facilitera le déploiement de bâtiments à énergie positive dans la zone.

Dans le domaine urbain, le programme s'applique au périmètre opérationnel de l'OIN et plus largement à un environnement urbain élargi. Il doit bénéficier à **30 000 résidents et 20 000 emplois** du futur quartier de l'extension de l'OIN. Il s'intègre par ailleurs à un projet d'aménagement intégré et doit participer au déploiement de bâtiments à énergie positive. Il pourra servir également des quartiers limitrophes (Docks Libres, Arnavaux...)

Dans le domaine des énergies renouvelables, le programme permettra :

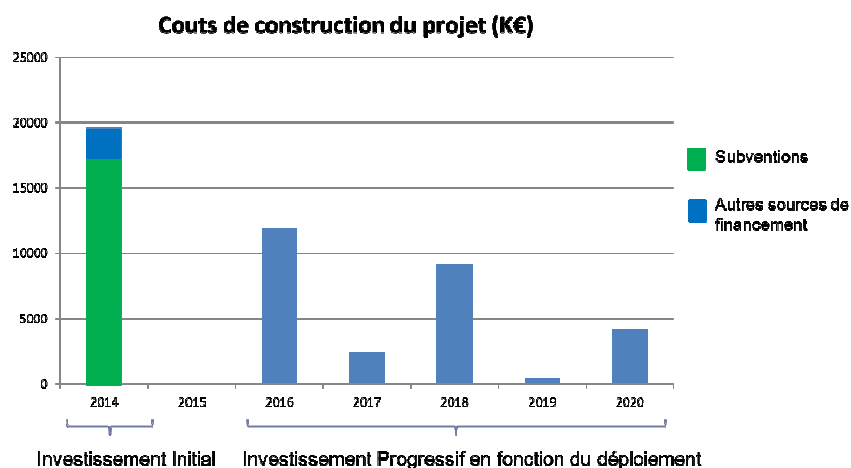
- **La valorisation des ressources naturelles** grâce à une production énergétique en chaud froid par thalasso thermie
- **La réduction des consommations énergétiques primaires** en favorisant la consommation d'énergie renouvelable.
- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre** : avec des consommations d'énergie primaire inférieures de 20% en moyenne aux autres technologies étudiées, et des rejets de CO<sub>2</sub> divisés par 3 (45gCO<sub>2</sub>/kWh en hiver, 5,3gCO<sub>2</sub>/kWh en été) par rapport à un système de production Gaz, la boucle eau de mer participe pleinement à l'objectif de réduire de 20% les rejets de CO<sub>2</sub>.

Après la fin de la période d'investissement étudiée Euroméditerranée continuera à exploiter la boucle de thalassothermie.

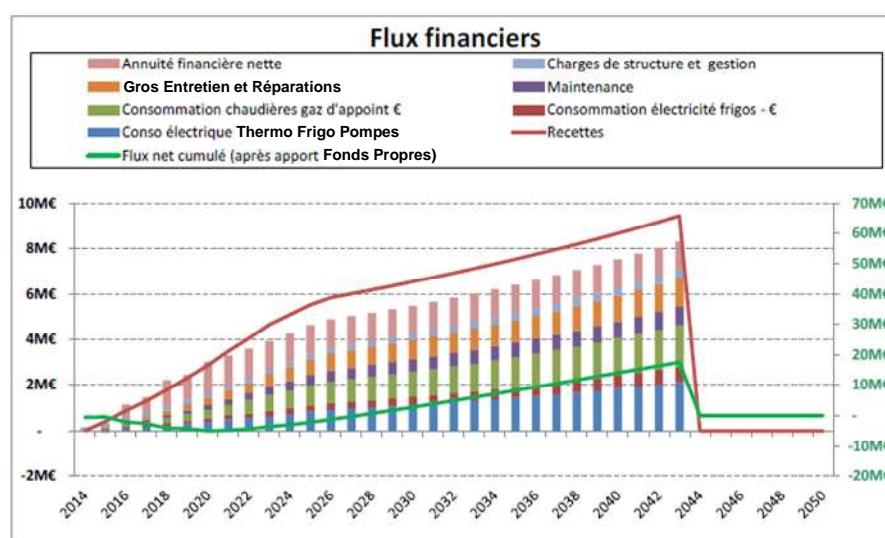
## Analyse financière et optimisation

Le coût de la phase 1 du projet analysé dans le cadre de cette étude s'élevé à 52 million d'euros, dont un investissement initial de 19,6 million d'euros pour installer le réseau primaire. Les investissements suivants seront consisteront à l'installation des sous-stations énergétiques nécessaires pour le raccordement des bâtiments au rythme de la construction de ces derniers seront étalés sur une période de quatorze ans, dont dix million étant supposés autofinancé par le projet.

Les contraintes techniques du projet le rendent éligible au programme d'investissement d'avenir et pourra ainsi bénéficier de subvention de 5 à 10 million d'euros. Les collectivités locales engagées dans le projet sont prêt à le subventionner à hauteur de 5 million. La ville de Marseille prenant part en tant que maître d'œuvre fournira une subvention de 5 million au projet. Ce dernier pourra également bénéficier d'une subvention de l'ADEM de 3 à 4 million d'euros via le fond chaleur. Soit une hypothèse de 18 million d'euro de subventions. L'investissement initial de 19,6 million nécessiterait alors un apport de 1,6 million d'euros. La construction de la deuxième tranche de 11,8 million d'euros ne commencerait pas avant 2016, comme représenté sur le schéma ci-après.



Les flux financiers anticipés pour le projet sont les suivants :



Source: Finance Consult

Cette estimation est basée sur les hypothèses de déploiement retenues lors de l'étude menée par Finance Consult. Les hypothèses de coûts et de prix retenues pour les simulations financières sont les suivantes :

Prix unitaire électricité	0,085	€/kwh
Prix unitaire gaz	0,046	€/kwh

#### Maintenance

Logement	0,36	€/m <sup>2</sup> /an
Bureaux	0,36	€/m <sup>2</sup> /an
Equipements	0,36	€/m <sup>2</sup> /an

#### GER

Logement, bureaux et équipements	0,548	€/m <sup>2</sup> /an
----------------------------------	-------	----------------------

#### Gestion

Gestion, assurance	150 000	€/an
--------------------	---------	------



Doits de raccordement	Chaud	Froid	
Logement	300	300	€/kw
Bureaux	300	300	€/kw
Equipements	300	300	€/kw

Vente MWh	Chaud	Froid
Prix moyen du Mwh (valeur 2013)	70 €	122 €

Les hypothèses économiques retenues sont :

Travaux	3,00%
Maintenance	3,00%
GER	3,00%
Electricité	5,00%
Gaz	4,00%
Charges de gestion	3,00%
Date ancrage des index	janv.-12

Ce projet affiche un TRI de 11.7% et présente donc un TRI supérieur aux exigences de marché qui est de 11% pour ce type de projet selon l'étude réalisée par la Ville de Marseille auprès de groupes industriels. Cependant, les promoteurs du projet éprouvent des difficultés à trouver les financements nécessaires à la réalisation de la première phase. En effet, si la technologie a été testée sur des projets en Suisse et en Ile de France, aucun projet de cette ampleur utilisant cette technologie n'a été réalisé, ce qui effraie les investisseurs potentiels.

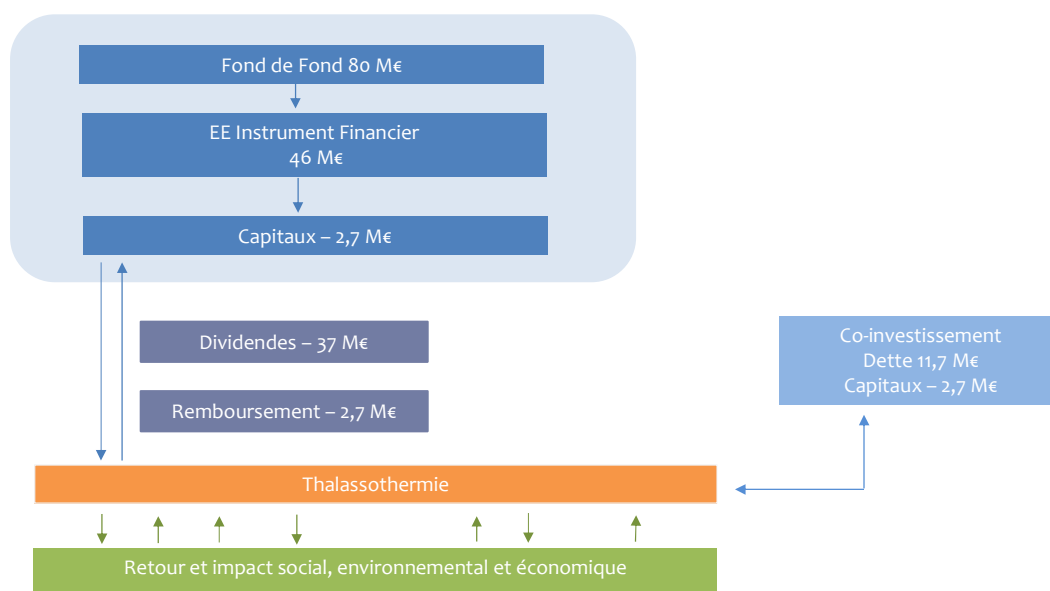
Le besoin pour ce projet est donc plus en terme de fonds pour amorcer le projet que de financement bon marché. En effet, le retour sur investissement pour les capitaux apportés par JESSICA est estimé à 15.6%. Le risque d'aide d'état est donc écarté puisque les conditions de financement accordées par JESSICA sont bien aux conditions de marché.

### Structuration potentielle au sein d'un Instrument Financier

La prochaine période de programmation devrait permettre plus de flexibilité en matière d'investissement et notamment d'éclaircir l'application de la règle d'investissement Pari-Passu dans la mesure où la règle d'Aide d'Etat est respectée au cas du déploiement de ressources de l'Union au travers des Instruments Financiers. Ainsi, l'Instrument Financier du type JESSICA pourrait prendre en charge la totalité du gap de financement de la première phase. Cela permettrait le déploiement du projet avant le nécessité de faire appel à des investisseurs privés et ainsi avoir les premiers résultats financiers et une estimation plus précise du rythme du déploiement du projet urbain sur lequel reposent les estimations de revenus et de ce fait rassurer les investisseurs privé.

La règle d'investissement Pari-Passu devra être respectée lors de la réalisation de la deuxième phase et le montant total des capitaux apportés par les investisseurs privés devra égaliser le montant total des capitaux de l'IF du type JESSICA.

Ce projet nécessite donc la mise à disposition de 2,7 million d'euros de capitaux structurés au sein de l'instrument financier comme décrit dans le schéma ci-dessous :



L'investissement initial de 2,7 M€ de fonds FSIE sous forme de capitaux propres sera remboursé après 11 ans d'opération. La participation de l'IF dans ce projet permettrait donc d'augmenter la capacité d'investissement de l'IF de 37 million d'euros en fin de cycle d'investissement d'une durée de 30 ans.

### 3.4.2 Clos Fleuri

#### Présentation du projet et de son impact

En juillet 2002, l'ANEF a pris la suite de la Congrégation Notre Dame de Charité Bon Pasteur pour gérer la maison d'enfants à caractère social « Le Clos Fleuri », sise 145 bis Bd Baille, 13005 Marseille. En 2008, la congrégation du Bon Pasteur ayant souhaité vendre la propriété a suggéré à l'ANEF de réaliser un projet qui valoriserait la propriété, tout en conservant la place de l'ANEF et, notamment, celle de la Maison d'enfants. L'ANEF s'est alors rapprochée de la société AMETIS pour réaliser le projet du Clos Fleuri qui a pour intention de promouvoir une vraie mixité sociale et intergénérationnel.

Il s'agit d'un programme de « village d'habitat social » qui procède d'une réflexion où l'ergonomie a servi de prisme, parce qu'elle prend en compte des modes de vie, les différences de culture et la diversité des habitants. Il n'est donc pas à lire comme la réalisation d'un simple programme immobilier car il a pour objectif de répondre aux attentes de catégories d'usagers, à la qualité de vie dans les logements et de considérer les lieux collectifs comme des espaces où peuvent s'exprimer, au travers des relations, la socialité et l'entraide.

C'est un programme de **cohésion sociale** et de **gestion urbaine de proximité** parce qu'il s'appuie sur les leviers fondamentaux de la Cohésion Sociale que sont :

- La solidarité,
- Le lien entre les locataires et inter générationnels,
- La place des Institutions, par le biais des missions d'intérêt social confiées à l'ANEF par la DDSC, le Conseil Général (Aide Sociale à l'Enfance) et la PJJ,
- La médiation,
- Des actions éducatives en direction des enfants et des adultes en ce qui concerne la propreté,
- Des actions contribuant à l'insertion sociale et professionnelle des usagers et des habitants,
- Des dispositifs de Conseils de la Vie Sociale (CVS) pour les usagers et des dispositifs d'association des habitants.

#### a) Sur le plan urbanistique,

Une propriété de 17.000 m<sup>2</sup>, située en centre-ville comme détaillé ci-après :

##### **Une Résidence Sociale / Foyer De Jeunes Travailleurs – Bâtiment A**

Un bâtiment collectif en R+9 de 2.541 m<sup>2</sup> de surfaces utiles, comportant **95 logements**. Le rez-de-chaussée du FJT s'ouvre sur un jardin privatif de 90 m<sup>2</sup>. Logements : 2.215 m<sup>2</sup> habitables et parties communes : 326 m<sup>2</sup> utiles. Le FJT abritera le service ASELL. Un niveau de sous-sol commun comprenant 40 places de stationnement affectées à ces logements.

##### **Des Logements Locatifs Sociaux – PLAI – Bâtiment B Et Partie Du Bâtiment C**

Un bâtiment collectif « B » en R+9 de **43 logements** (17 T2, 23 T3 et 3 T4) pour une surface habitable de 2.497 m<sup>2</sup>, comportant un niveau de sous-sol commun comprenant 43 places de stationnement affectées à ces logements. Un bâtiment collectif « C » en R+9 de **15 logements relais** pour des jeunes de 18 à 27 ans (5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages) + **3 logements partagés** pour les publics « retraités du RMI » et UDAF, pour une surface habitable de 840 m<sup>2</sup>. Dans ce même immeuble, en attiques des 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages, **2 appartements partagés** pour des jeunes mères mineures, pour une surface habitable de 400 m<sup>2</sup>. Le bâtiment comporte un niveau de sous-sol commun comprenant 18 places de stationnement affectées à ces logements.

##### **Des Logements Locatifs Sociaux – PLS - Bâtiment D**

Un bâtiment collectif en R+9 de **51 logements** (14 T2, 32 T3 et 5 T4) pour une surface habitable de 3.215 m<sup>2</sup>, comportant un niveau de sous-sol commun comprenant 51 places de stationnement affectées à ces logements.

##### **Une Maison d'Enfants à Caractère Social - Bâtiment C**

Un bâtiment collectif permettant de réaliser un hébergement de **36 places**, sur 5 niveaux (allant du rez-de-chaussée au 4<sup>ème</sup> étage) pour une surface habitable de 719 m<sup>2</sup> et 773 m<sup>2</sup> utiles de parties communes, comportant un niveau de sous-sol commun comprenant 15 places de stationnement affectées à cette MECS. Le rez-de-chaussée de la MECS s'ouvre sur un jardin privatif de 484 m<sup>2</sup>.

##### **Des Bureaux Pour Les Services Sociaux De L'ANEF - Bâtiment B Et D**

Le Service Milieu Ouvert est situé en RDC du bâtiment B. Les Services d'Aide Educative en Milieu Ouvert (AEMO) et d'Accueil Familial (AF) sont situés en RDC du bâtiment D. Les Services affectés à la MECS sont situés au 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étage du bâtiment C. Elle disposera, en sous-sol, de 10 places de stationnement.

##### **Des Logements En Accession A La Propriété - Bâtiment E**

Des logements en accession à la propriété (79) viendront compléter ce projet afin de favoriser la mixité sociale.

##### **Un Jardin Ouvert Aux Habitants Du Quartier**

D'une superficie de près de 2.000 m<sup>2</sup>, il sera, notamment, équipé d'un jeu de boules.

#### b) Sur le plan associatif :

Le projet abritera les bureaux des associations, dont le siège de l'ANEF.

Il inclut également la création d'une mini-crèche et un restaurant d'application.

### **c) Sur le plan environnemental :**

Ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale dont les objectifs à atteindre sont :

- Améliorer le confort des utilisateurs en développant une architecture bioclimatique : un plan de masse environnemental, création d'occultations solaires...
- Economiser l'énergie : éclairage économe pour les espaces extérieurs, installation collective d'eau chaude sanitaire solaire, contribution à la gestion optimisée des eaux pluviales (stockage des eaux sur la parcelle).
- Isoler les bâtiments des nuisances sonores.
- Mettre en œuvre des matériaux respectueux de l'environnement (bois, matériaux avec avis environnementaux).
- Mettre en place un projet paysager (favoriser les espaces communs).

En outre, l'objectif est d'obtenir le label Bâtiment Basse Consommation (BBC).

### **Intérêt du marché et positionnement en Zone Grise**

L'ANEF a fait appel à la société AMETIS pour réaliser ce projet d'une valeur de 35 million d'euros. L'objectif était d'être en mesure de répondre aux attentes minimales du promoteur en matière de rentabilité tout en minimisant le prix de revient pour les logements sociaux et les associations. Pour cela, le Bon Pasteur a accordé un rabais de 750.000 euros sur le foncier et la société AMETIS réalise la vente des logements en accession pour compenser les pertes sur le reste du projet. Ainsi, la MECS effectuera une opération de 2,8 million d'euros et le reste des bâtiments pour une valeur de 25,2 million d'euros sera géré par la société Sud Habitat, spécialisée dans la gestion de logements sociaux.

Par nature, les logements sociaux en PLUS, PLAI et PLS sont éligibles aux garanties d'emprunts auprès des collectivités locales en contrepartie de la réservation d'un quota de logements, mais aussi éligibles aux prêts PLUS, PLAI et PLS accordés par le gouvernement français et la CDC. Si les revenus de la MECS, des associations et des PLAI est assuré par les taux journaliers versés par le Conseil Général, les autres type de logements sont exposés aux risques d'impayés et de vacance des logements en location. En outre, Sud Habitat a besoin de garantie d'emprunt pour assurer le financement des locaux associatifs qui ne bénéficient pas des mêmes avantages que les logements sociaux.

Le positionnement en zone vient de la nature du projet social qui a pour but de proposer des loyers sociaux, donc le plus faible possible. Pour cette raison, la marge de manœuvre de Sud Habitat est très faible et le résultat net cumulé du projet pourrait être négatif pendant certaines années si les taux d'impayés et de vacance dépassaient les prévisions. Pour éviter de mettre le projet en faillite, Sud Habitat utilise alors ses fonds propres pour pallier ce déficit tant que le projet en a besoin. Cela limite momentanément sa capacité à réaliser des projets sociaux.

### **Eligibilité potentielle**

Ce projet est potentiellement éligible au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020) pour l'axe 9 : Promotion de l'inclusion sociale et lutte contre la pauvreté et l'Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO<sub>2</sub>.

Ce projet permettra également la création directe d'une vingtaine d'emplois au travers des activités associatives, du restaurant d'application et de la mini-crèche, et favorisera également le travail des jeunes grâce au FJT. Aussi, son caractère social assurant l'insertion ou la réinsertion de personnes en difficulté favorisera leur retour sur le marché de l'emploi de centaines de personnes.

Le risque lié au prix de vente des bâtiments est par ailleurs limité par le fait qu'il intervient entre deux opérateurs privés ayant chacun des contraintes de rentabilité et une grande expérience de ce type d'opération. Les prix ont également fait l'objet d'une approbation des collectivités locales impliquées dans le projet.

### **Analyse financière et optimisation**

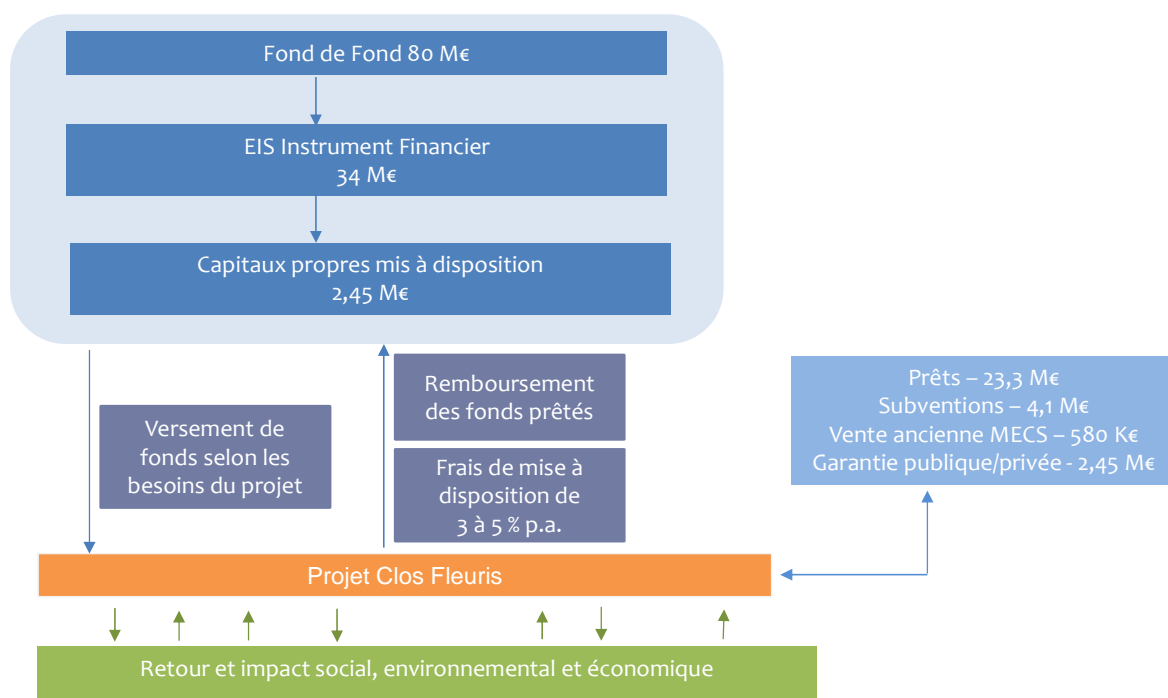
Par son caractère social, on ne peut pas raisonner en terme de taux de rentabilité car la majorité des revenus du projet sont obtenus par subventions : le « taux journalier » versé par le Conseil Général. Il faut ainsi raisonner en terme de minimisation du taux journalier. Pour ce faire il faut minimiser les coûts financiers supportés par le projet. Pour cela, le porteur du projet bénéficie de 4,1 million d'euros de subventions et de 21,4 million d'euros de prêts CDC. Cependant, pour boucler son plan de financement, Sud Habitat a besoin d'une garantie d'emprunt à hauteur de 4,9 millions d'euros, qui lui permettra d'obtenir un prêt à taux avantageux et ainsi réduire sa charge financière.

Comme la mise en place d'un instrument d'emprunt n'est pas possible pour un seul projet, nous proposons la mise disposition de capitaux propres à hauteur de la moitié de la somme à couvrir, soit 2,45 millions au sein de l'instrument financier, l'autre moitié pouvant provenir des collectivités locales ou d'institutions privées. Pour éviter le risque d'aide d'état, cette mise à disposition de capitaux propres devra être rémunérée au taux du marché estimé entre 3 et 5% par an.

Il faut noter qu'au moment de la réalisation de cette étude, la MECS vient de prendre la décision de redimensionner son projet et donc occuper un étage de moins du Bâtiment C afin de réduire ses coûts, ce dernier sera utilisé pour des activités associatives. Les bilans fournis et analysés n'ont pas encore été mis à jour pour refléter ce changement. Ainsi, les valeurs proposées pourront être amenées à changer au regard des versions mises à jour des bilans. Néanmoins, le besoin exprimé par Sud Habitat pour mener à bien ce projet est une mise à disposition de capitaux propres.

### **Structuration potentielle au sein d'un Instrument Financier**

Ce projet nécessite donc la mise à disposition de capitaux propres de 2,45 million d'euros au sein de l'Instrument Financier comme décrit dans le schéma ci-dessous :



En fin de cycle d'investissement l'Instrument Financier récupèrera les fonds mis à disposition pour la garantie.

### 3.4.3 Valeur ajoutée d'un Instrument Financier du type JESSICA

Dans les deux cas présentés, l'intervention des IFs du type JESSICA permet de faciliter la réalisation des projets qui éprouvent des difficultés à trouver le financement nécessaire. Cette difficulté résulte de la nature des projets et de leurs caractéristiques techniques, et non leur manque de rentabilité. En plus de rendre possible ces projets, l'utilisation de l'ingénierie financière permet de multiplier l'impact des fonds mis à disposition par l'Union européenne de deux manières :

- Par un effet de levier obtenu grâce au co-financement et au co-investissement
- Par un renouvellement des fonds prêtés voir même une augmentation de la capacité d'investissement en fin de cycle d'investissement (+37 M€ pour le projet de thalassothermie par exemple).

Ainsi le dispositif permet d'augmenter les retombées positives pour la région à moyen et long terme.

## 4. La mise en œuvre des Instruments Financiers

Basé sur une réglementation prévisionnelle, encore en négociation entre les instances européennes et nationales, cette partie propose un certain nombre d'options pour la mise en place d'Instruments Financiers pour le soutien du développement urbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'étude d'évaluation JESSICA a permis d'identifier dans la région une défaillance de marché dans certains secteurs d'activité, compatibles avec les objectifs de la prochaine période de programmation 2014-2020. En réponse à cette défaillance, cette étude propose une stratégie d'investissement ainsi que des recommandations quant aux modalités pratiques de mise en place d'Instruments Financiers au sein du Programme Opérationnel 2014-2020.

Les recommandations effectuées dans cette étude sont sujettes à l'évolution de la réglementation européenne en cours de discussion au moment de cette étude.

### 4.1 Définition et utilisation d'un Instrument Financier

*Concept, modalités d'intervention, intérêt, complémentarité, caractéristiques des projets*

L'utilisation des **Instruments Financiers** est encadrée par l'article 37 du règlement 1303/2013 portant des dispositions communes relatives au FSIE.<sup>20</sup> En revanche, les Instruments Financiers ne sont pas directement définis dans ce même document.

En prévision de l'étude de mise en place des Instruments Financiers pour le soutien du développement urbain en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la définition suivante sera retenue : « les Instruments Financiers entendent apporter une aide aux investissements, en proposant des prêts, des garanties, des capitaux et d'autres mécanismes supportant les risques, dont des garanties pour le Fonds social européen (FSE) inspirées de cette même politique, éventuellement combinées à des bonifications d'intérêt ou à des subventions sans garantie dans le cadre d'une même opération. »<sup>21</sup>

Les Instruments Financiers présentent de multiples avantages :

- Un caractère renouvelable (les fonds sont rémunérés et remboursés) permettant à terme d'augmenter la capacité d'investissement de la région
- Une meilleure structuration des projets qui doivent offrir une rentabilité et donc présenter un intérêt économique, social et environnemental selon les critères déterminés par la région
- La réponse à une défaillance de marché (ou **Gap de Marché**) à l'aide d'outil de financement long terme et de couverture des risques bloquant pour le financement des projets éligibles
- Une disponibilité immédiate des fonds alloués pour investir dans les projets
- Un effet de levier des ressources en attirant d'autres ressources dans les projets financés
- Un bonus pour la région avec l'augmentation du taux de cofinancement des FSIE de 10 points de pourcentage supplémentaires
- Un taux de co-financement de 100% si une contribution du PO est faite à un instrument financier créé à l'échelon de l'Union européenne.

---

<sup>20</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>21</sup> Fiche technique « [Les instruments financiers de la politique de cohésion 2014-2020](#) » - Commission Européenne

La complémentarité avec les subventions est largement soulignée dans le projet de réglementation et présente un avantage non négligeable pour les projets dont les caractéristiques intrinsèques ne permettent pas de générer un revenu suffisant.

Cette capacité à générer un revenu est essentielle pour (i) rembourser l'investissement et (ii) attirer le **co-investissement** avec des pratiques de marché. L'objectif de ces Instruments Financiers est en effet de dynamiser le marché et inciter les acteurs locaux à investir dans des projets à fort impact économique, social et environnemental.

Un Instrument Financier peut être déployé au niveau européen, national, régional, transnational ou transrégional. Il est intéressant de noter que des instruments normalisés sont en préparation par la Commission Européenne pour certains cas spécifiques. Ces instruments bénéficieraient d'une mise en place facilitée.

*Considérations - (42)<sup>22</sup> « Les autorités de gestion devraient avoir la liberté d'affecter des ressources issues des programmes aux Instruments Financiers mis en place au niveau de l'Union et gérés directement ou indirectement par la Commission, ou aux instruments mis en place au niveau national, régional, transnational ou transfrontière et gérés par l'autorité de gestion ou sous sa responsabilité. Les autorités de gestion devraient également avoir la faculté de mettre en oeuvre des Instruments Financiers directement, par l'intermédiaire de fonds existants ou nouvellement créés ou par l'intermédiaire de fonds de fonds. »*

Des dispositions générales de la réglementation prévoient la flexibilité d'organiser les Instruments Financiers sous formes de de Fonds de Fonds.

*Article 37.1<sup>23</sup>. « Les Fonds ESI peuvent servir à soutenir des Instruments Financiers au titre d'un ou de plusieurs programmes, y compris lorsqu'ils sont organisés par des fonds de fonds, de manière à contribuer à la réalisation d'objectifs spécifiques définis au titre d'une priorité. Les Instruments Financiers sont mis en oeuvre pour soutenir des investissements prévus pour être financièrement viables et pour lesquels les sources de financement sur le marché ne sont pas suffisantes. Aux fins de l'application du présent titre, les autorités de gestion, les organismes mettant en oeuvre les fonds de fonds et les organismes mettant en oeuvre des Instruments Financiers se conforment au droit applicable, notamment celui relatif aux aides d'État et aux marchés publics. »*

Dans tous les cas, il faut rappeler la possibilité de combiner l'utilisation d'un instrument financier avec de la subvention au sein d'un même projet, sous réserve d'éligibilité, de compatibilité avec les aides d'Etat et de comptabilité distincte :

*Article 37.8<sup>24</sup> « Les bénéficiaires finaux d'une aide fournie par un instrument financier des Fonds ESI peuvent également recevoir une assistance des Fonds ESI au titre d'une autre priorité ou d'un autre programme ou d'un autre instrument soutenu par le budget de l'Union dans le respect des règles applicables de l'Union en matière d'aides d'État. Dans un tel cas, des registres distincts sont tenus pour chaque source d'assistance et l'instrument de soutien*

---

<sup>22</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>23</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>24</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013



financier des Fonds ESI doit faire partie d'un programme dont les dépenses éligibles sont distinctes des autres sources d'assistance. »

## 4.2 Diagnostic territorial et défaillance de marché

*Objectifs 2014-2020, programmation existante, analyse de l'offre et de la demande, gap à financer*

Une double analyse est nécessaire pour définir la défaillance de marché dans la région : l'analyse de la stratégie de la région et celle des projets portés par les acteurs locaux.

L'étude des Objectifs Thématiques 2014-2020 de la politique de cohésion permettra de déterminer un cadre pour l'utilisation des Fonds SIE sur cette même période. La régénération urbaine est influencée par les projets qui seront mis en place en s'appuyant sur un ou plusieurs des 11 OT. En effet, ces projets auront des composantes immobilières, commerciales ou de transport qui viendront de fait impacter l'organisation urbaine des sites sur lesquels ils viendront s'implanter.

L'analyse de l'offre a permis d'identifier un certain nombre d'acteurs existants pouvant contribuer à la mise en place d'Instruments Financiers et de définir leur complémentarité avec les outils existants, ce qui fait partie intégrante de l'évaluation ex-ante nécessaire à leur mise en place. Ces partenaires potentiels sont listés dans les fiches en annexe.

En s'appuyant sur les divers documents de programmation disponibles<sup>25</sup>, des secteurs de marché ont été identifiés. Ce premier recensement a été complété par une enquête de terrain visant à répertorier des projets présentant les critères satisfaisants, tant au regard des objectifs 2014-2020 que des attentes financières, économiques, sociales et environnementales.

Ces projets ont été reconnus comme en difficulté de financement, ne permettant pas leur réalisation avec l'usage unique de fonds privés. Cet aspect correspond au projet de réglementation :

*Considérations - (35)<sup>26</sup> « Les Instruments Financiers soutenus par les Fonds ESI devraient être utilisés pour répondre à des besoins de marché spécifiques dans des conditions économiques avantageuses, conformément aux objectifs des programmes, et ne devraient pas exclure le recours à des financements privés. La décision de financer des mesures de soutien par l'intermédiaire d'Instruments Financiers devrait donc être prise sur la base d'une évaluation ex ante ayant démontré l'existence de défaillances du marché ou de situations d'investissement non optimales et du niveau ainsi que de l'ampleur estimés des besoins d'investissements publics. Les éléments essentiels de l'évaluation ex ante devraient être clairement définis dans le présent règlement. Compte tenu du caractère détaillé de l'évaluation ex ante, il convient de prévoir la possibilité de réaliser la performance de l'évaluation ex ante par étapes, ainsi que de réexaminer et d'actualiser l'évaluation ex ante au cours de la mise en oeuvre.»*

Ces projets peuvent être à composant unique – comme un immeuble dédié à l'hébergement d'entreprises innovantes – ou multiples – comme une zone regroupant des infrastructures publiques, des espaces paysagers et des immeubles dédiés au tourisme social.

<sup>25</sup> Contrat de Projet Etat-Région 2007-2013, SRADT PACA, Programme Opérationnel FEDER 2007-2013, Schéma Régional d'innovation PACA 2010-2013, SCOT de Marseille, POS de Marseille, PLU de Nice, SCOT de Toulon

<sup>26</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

La difficulté de financement rencontrée par ces projets qui sont pourtant rémunérateurs peut tenir à plusieurs facteurs :

- i. Un facteur **risque** lié souvent au caractère innovant des projets, par exemple lorsqu'il s'agit de développer de nouvelles technologies telles que les réseaux intelligents de distribution de l'énergie, de mesurer les bénéfices d'une évolution technique même si cette dernière est déjà maîtrisée, comme dans les rénovations visant à diminuer la consommation énergétique, ou de lancer de nouveaux services dont la réussite commerciale n'est pas démontrée, comme les télé-centres.
- ii. Un facteur **économique**, par exemple lorsque l'investissement requiert une période longue pour être remboursé, ou que la rentabilité de l'opération est bien présente au travers de l'usage de l'infrastructure ou du service mais permet difficilement de rembourser l'investissement initial, comme pour la construction d'un tramway.
- iii. Un facteur **d'échelle**, par exemple dans le cas de projets pilotes qui doivent passer à une dimension industrielle, avec les changements contractuels et culturels que cela implique (partenariats public-privé, véhicules d'investissement dédiés, règles liées aux aides d'Etat, etc.)

Ces facteurs d'échec du financement de ces projets caractérisent la nécessité d'intervention d'un Instrument Financier et permettent d'identifier les segments de marché en besoin (la demande) dans la région PACA.

### 4.3 Cofinancement et co-investissement

*Contrepartie, bonus instrument financier, effet de levier, phases de développement, acteurs intéressés*

L'objectif principal d'un Instrument Financier est de soutenir un secteur d'activité contribuant aux objectifs européens et régionaux de développement, en répondant à une défaillance de marché. En investissant dans des projets aux moyens d'Instruments Financiers, la région répondra à une demande immédiate de financement mais encouragera également le secteur privé à co-investir.

Les raisons de la défaillance de marché sur les secteurs d'activité donnés (voir 2. ci-avant) devraient s'estomper avec l'expérience qui démontrera la réussite des projets financés et devrait faciliter leur financement privé dans le futur.

Afin de susciter le co-investissement privé, la conception de l'Instrument Financier devra correspondre aux pratiques du marché privé et offrir un maximum de flexibilité :

*Considérations - (36)<sup>27</sup> « La conception et la mise en oeuvre des Instruments Financiers devraient favoriser une participation substantielle des investisseurs du secteur privé et des institutions financières sur la base d'un partage des risques adéquat. Pour être suffisamment attrayants pour le secteur privé, il est essentiel que les Instruments Financiers soient conçus et mis en oeuvre de manière flexible. Les autorités de gestion devraient donc décider des moyens les plus appropriés pour mettre en oeuvre les Instruments Financiers afin de répondre aux besoins spécifiques des régions cibles conformément aux objectifs du programme concerné, aux résultats de l'évaluation ex ante et aux règles applicables en matière d'aides d'État. »*

La réglementation prévoit que le cofinancement régional peut provenir de fonds publics ou privés, et tout comme le co-investissement, peut être apporté à tous les niveaux de l'organisation de l'Instrument Financier : Fonds de Fonds, Fonds, projet, sous forme de capitaux ou d'apport en nature. Les montants devront être indiqués au Programme Opérationnel sous forme de **ventilation indicative** (Article 87.g.ii<sup>28</sup>).

Il faudra confirmer la possibilité de bénéficier pour la répartition Fonds / Cofinancement du « bonus » de 10 points de pourcentage dans le cas de création d'un Instrument Financier et de l'organisation du Programme Opérationnel et de ses Axes Prioritaires :

*Article 120.5<sup>29</sup> « Le taux de cofinancement maximum visé au paragraphe 3 au niveau d'un axe prioritaire est augmenté de dix points de pourcentage lorsque l'ensemble d'un axe prioritaire est mis en oeuvre au moyen d'Instruments Financiers ou à travers le développement local mené par des acteurs locaux. »*

Une contribution en nature pourrait également (i) être considérée comme cofinancement ou (ii) être considérée comme dépense éligible au titre de l'investissement de l'Instrument Financier, sous réserve qu'il s'agisse d'apports de terrains ou d'immeubles et que leur montant soit inférieur à 10% des dépenses totales liées à l'opération considérée :

<sup>27</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>28</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>29</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

Article 37.10<sup>30</sup> « Les contributions en nature ne constituent pas des dépenses éligibles au titre des Instruments Financiers, sauf pour ce qui est des apports de terrains ou d'immeubles liés à des investissements concourant à l'objectif de développement rural, de développement urbain ou de revitalisation urbaine, lorsque ces terrains ou immeubles font partie de l'investissement. De tels apports de terrains ou d'immeubles sont éligibles pour autant que les conditions énoncées à l'article 69, paragraphe 1, soient remplies. »

Dans le cadre d'un Instrument Financier, il est important de noter que le cofinancement peut être apporté à un stade ultérieur et non au moment de l'allocation des Fonds, en tous les cas avant la fin de la période d'éligibilité.

Les discussions en cours avec de potentiels co-investisseurs (Caisses d'Epargne de Provence Alpes Corse, Arkéa filiale du Crédit Mutuel et Alpha Finance filiale d'ACOFI) suggèrent qu'une approche par phase et par typologie d'investisseur pourrait être mise en place afin de répondre aux exigences différentes de chaque acteur :

- i. Fonds de Fonds : il est confirmé que les FSIE et leur contrepartie (le cofinancement) serait idéalement isolés dans un Fonds de Fonds pour assigner la tâche administrative à ce dernier ;
- ii. Fonds d'investissement : dans un premier temps, une institution financière internationale ou nationale pourrait fournir de la dette long terme au niveau d'un instrument financier du type Fonds de Développement Urbain. Dans un second temps, des acteurs privés pourraient investir à ce niveau et y augmenter encore l'effet de levier.
- iii. Projet : l'essentiel du co-investissement se situerait au niveau du projet, dans le cadre des pratiques courantes de « financement de projet » qui incluent des prêts sans recours ou des prises de participation en capitaux propres.

Dans le cas où l'autorité publique serait seule actionnaire des sociétés de projets, un recours à la dette privée pourrait se faire à un niveau supérieur, s'agissant alors de financement traditionnel des collectivités locales. Cette piste n'étant pas en adéquation avec l'objectif des IF du type JESSICA (qui est de susciter l'apport privé dans des segments de marché qui à terme pourraient se passer de soutien public), elle n'est pas détaillée ici.

---

<sup>30</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

## 4.4 Eligibilité, aide d'Etat et Article 37

L'objectif de cette partie est de présenter le processus d'analyse des projets nécessaire à définir l'éligibilité à l'IF du type JESSICA pour la période de programmation 2014-2020.

### 4.4.1 Eligibilité des coûts

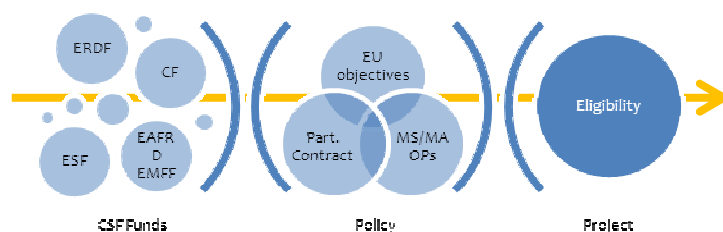
La première question porte sur l'éligibilité des coûts engendrés par le projet au regard des politiques et objectifs en vigueur quant à l'utilisation des Fonds SIE. La totalité des coûts du projet ne doit pas nécessairement être éligible, mais il est impératif que le montant des coûts éligibles soit égal à la somme des Fonds SIE et du cofinancement. Ainsi, pour être éligible à un financement total de 20 million d'euros (soit un engagement de 10 million d'euros de Fonds SIE et 10 million d'euros de cofinancement<sup>31</sup>), le projet doit générer 20 million de coûts éligibles.

#### Quels coûts sont éligibles?

Cette question doit être abordée projet par projet, en se basant principalement sur les POs respectifs mais aussi sur les autres régulations et politiques applicables. Pour la période de programmation 2014-2020, 11 OT<sup>32</sup> encadrent l'utilisation des Fonds SIE et les IF. L'approche proposée par la Commission Européenne est plutôt flexible<sup>33</sup> : les coûts peuvent couvrir des objectifs multiples et un même projet peut accumuler les subventions attribuables à différents objectifs. Les objectifs sont les suivants :

1. OT 1 - Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation
2. OT 2 - Améliorer l'accessibilité aux technologies de l'information et de la communication (TIC) leur utilisation et leur qualité
3. OT f 3 - Améliorer la compétitivité des PME et du secteur agricole
4. OT 4 - Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO2
5. OT 5 - Promouvoir l'adaptation au changement climatique et la prévention et gestion des risques
6. OT 6 - Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation efficace des ressources
7. OT 7 - Promouvoir le transport durable et supprimer les goulets d'étranglements dans les réseaux clés
8. OT 8 - Promotion de l'emploi et soutien à la mobilité professionnelle
9. OT 9 - Promotion de l'inclusion sociale et lutte contre la pauvreté
10. OT 10 – Investir dans l'éducation, les compétences et la formation continue
11. OT 11 – Capacité institutionnelle et efficacité de l'administration publique

L'éligibilité totale des coûts du projet est alors la somme des coûts éligibles à au moins un des objectifs ci-dessus. Une justification détaillée sera requise, mais le processus d'audit d'éligibilité est largement connu auprès des AGs, et les



<sup>31</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013 article 120-5, « Le taux de cofinancement maximum visé au paragraphe 3 au niveau d'un axe prioritaire est augmenté de dix points de pourcentage lorsque l'ensemble d'un axe prioritaire est mis en œuvre au moyen d'instruments financiers ou à travers le développement local mené par des acteurs locaux.»

<sup>32</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

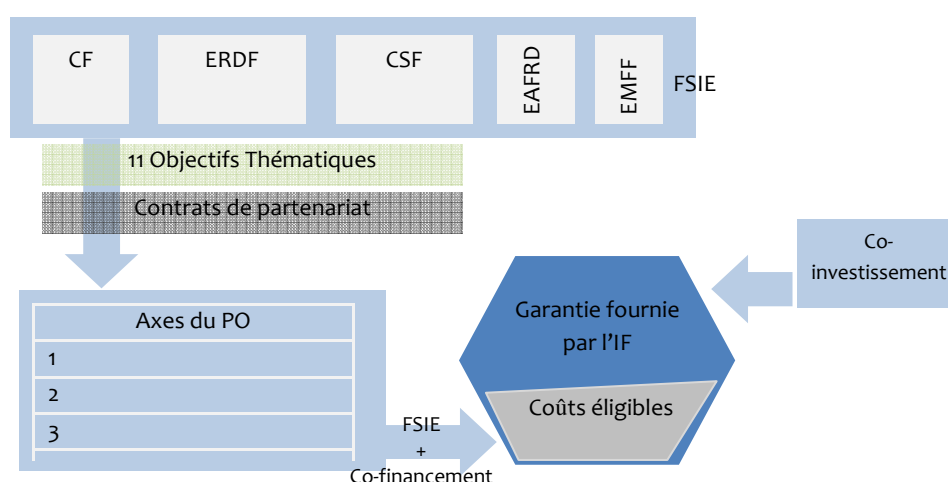
<sup>33</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

fonds nécessaires à l'audit technique sont toujours disponibles.

Les Instruments Financiers peuvent être constitués de fonds provenant de chacun des 5 FSIE. L'éligibilité des coûts pourrait être analysée en conséquence. La certification du paiement de ces coûts est décrite ci-dessous :

### Certification de paiement

Article 42.134 définit les dépenses éligibles de la façon suivante : « À la clôture d'un programme, les dépenses éligibles de l'instrument financier correspondent au montant total des contributions du programme effectivement payé ou, dans le cas de garanties, engagé par l'instrument financier. »



Article 65.1<sup>35</sup> « L'éligibilité d'une dépense est déterminée sur la base des règles nationales, sauf si des dispositions spécifiques sont arrêtées dans le présent règlement ou dans les règles spécifiques de chaque Fonds ou sur la base de ceux-ci. »

Article 69.3<sup>36</sup> « Les coûts suivants ne sont pas éligibles à une contribution des Fonds ESI, ni au montant de soutien transférés du Fonds de cohésion vers le MIE visé à l'article 92, paragraphe 6:

- a) les intérêts débiteurs, sauf en ce qui concerne des subventions accordées sous la forme de bonifications d'intérêts ou de contributions aux primes de garantie;
- b) l'achat de terrains non bâtis et de terrains bâtis pour un montant supérieur à 10 % des dépenses totales éligibles de l'opération concernée. Pour les sites abandonnés ou ceux anciennement à usage industriel qui contiennent des bâtiments, cette limite est relevée à 15 %; dans des cas exceptionnels et dûment justifiés, un pourcentage plus élevé que celui susmentionné peut être autorisé pour des opérations concernant la protection de l'environnement;
- c) la taxe sur la valeur ajoutée, à moins qu'elle ne soit pas récupérable en vertu de la législation nationale relative à la TVA. »

<sup>34</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>35</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>36</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

## Contribution par phases

Le Règlement du Parlement Européen et du Conseil (Article 41)<sup>37</sup> suggère que les requêtes de paiement des dépenses (ou déboursement de fonds) soient effectuées par phase. Les contributions suivantes dépendront alors des dépenses pour les contributions précédentes. Le mécanisme envisagé est le suivant :

- 1<sup>ère</sup> contribution: 25% maximum du total de la contribution du programme aux IF
- 2<sup>ème</sup> contribution: 25% maximum dans la mesure où au moins 60% de la 1<sup>ère</sup> contribution est dépensée
- 3<sup>ème</sup> contribution et les suivantes: 25% maximum sous condition d'avoir dépensé au moins 85% des contributions précédentes

Ce mécanisme est mis en place pour éviter d'avoir des fonds importants bloqués dans les Instruments Financiers, sans ou peu de déboursement pour les projets.

### 4.4.2 Règles applicables à l'aide d'Etat

#### Principes généraux des aides d'Etats 38

Les règles de l'aide d'Etat sont applicables uniquement aux mesures qui satisfont tous les critères listés dans l'Article 87(1) du Traité<sup>39</sup>, et en particulier :

- a) **Transfert de ressources d'Etat** incluant les autorités nationales, régionales ou locales, les banques publiques et les fondations. Les transferts financiers qui constituent les aides peuvent prendre différentes formes : non seulement subventions ou intérêts bonifiés, mais aussi garantie, allocation de dépréciation accélérée, injection de capital, exemption fiscale, etc.
- b) **Avantage économique** : l'aide doit constituer un avantage économique duquel le bénéficiaire n'aurait pas pu normalement bénéficier.
- c) **Sélectivité**: les aides d'Etat doivent être sélectives et de ce fait affecteront l'équilibre compétitif entre certaines entreprises.
- d) **Effet sur la concurrence et les échanges**: les aides d'Etat doivent avoir un effet potentiel sur la concurrence et les échanges entre les Etats membres.

Dans certains cas, les aides d'Etat sont considérés acceptables. L'évaluation de la compatibilité de l'aide est essentiellement l'analyse de l'effet positif de l'aide (en termes de contribution aux objectifs d'intérêt communs prédéfinis) comparée aux effets négatifs (principalement la perturbation de la concurrence et des échanges résultant de cette aide) : le « balancing test ». Pour déclarer un type de support compatible, l'aide doit être nécessaire et proportionnée à l'effort nécessaire pour atteindre un objectif d'intérêt commun. Il existe quatre méthodologies pour définir la comptabilité :

1. Pas d'aide - *De minimis* (inférieur à un certain montant)
2. General Block Exemption Regulation (GBER)
3. Evaluation standard
4. Evaluation détaillée

<sup>37</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>38</sup> Extrait de "EC Directorate-General for Competition – Vademecum – Community law on State aid" - 30 Septembre 2008

<sup>39</sup> "Commission Notice on the application of Articles 87 and 88 of the EC Treaty to State aid in the form of guarantees" (Official Journal No C 155, 20.6.2008, p. 10-22 and corrigendum top. 15 in Official Journal No C 244, 25.9.2008, p. 32)

Lorsque les évaluations de l'aide satisfont toutes les conditions définies dans l'exemption "de minimis", il n'y a pas de d'obligation de soumettre une notification auprès de la Commission Européenne (bien que les EM ont l'obligation de faire le suivi de cette aide en ligne avec la réglementation « de minimis »).

Les mesures d'aides individuelles ou programmes d'aide qui satisfont toutes les conditions définies dans le « General Block Exemption Regulation » (GBER) adopté par la CE n'ont pas besoin d'être notifiées à cette dernière. L'EM doit soumettre à la commission un résumé décrivant les mesures d'aide sous 20 jours ouvrables suivants la mise en place de la mesure. Pour les mesures exemptes de notification auprès du GBER, l'EM a également l'obligation de publier sur internet l'intégralité du texte de la mesure et de le garder à disposition tant que la mesure est en vigueur.

La Commission européenne a adopté une communication sur la modernisation de la politique en matière d'aides d'État présentant les objectifs d'un ensemble de réformes ambitieuses. Dans le contexte plus large des actions menées par l'UE pour favoriser la croissance, la politique en matière d'aides d'État devrait viser avant tout à faciliter le traitement d'aides bien conçues, axées sur les défaillances du marché et des objectifs d'intérêt commun européen. La réforme a trois objectifs :

- Favoriser la croissance au sein d'un marché interne renforcé, dynamisé et concurrentiel
- Favoriser la mise en place du dispositif en se focalisant sur les projets ayant l'impact le plus important sur le marché interne
- Règles normalisées et décisions plus rapides

La Commission entend aussi concentrer ses contrôles sur les affaires ayant la plus forte incidence sur le marché intérieur, en simplifiant les règles et en prenant des décisions plus rapides. La communication recense une série d'actions destinées à réaliser ces objectifs. Les principaux éléments de la réforme seront en place fin 2013 au plus tard.

## 4.5 Gouvernance et gestion de l'instrument financier

### *Procédures, suivi de la performance*

Pour mémoire, les Instruments Financiers ne sont pas considérés comme des « grands projets » au sens du règlement (Article 100).<sup>40</sup>

Un certain nombre d'articles de la proposition de règlement régissent l'utilisation des Instruments Financiers :

### **Versement des Fonds SIE**

Le versement de trésorerie des Fonds SIE à l'Instrument Financier correspond au besoin déterminé sur le plan de financement à deux ans maximum.

*Considérations - (44)<sup>41</sup> « Le montant des ressources versées, à quelque moment que ce soit, par les Fonds ESI à des Instruments Financiers devrait correspondre au montant nécessaire à la mise en œuvre des investissements et paiements prévus destinés aux bénéficiaires finaux, coûts et frais de gestion compris. En conséquence, les demandes de paiements intermédiaires devraient être échelonnées. Le montant à payer en tant que paiement intermédiaire ne devrait pas dépasser un*

<sup>40</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>41</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013



*plafond maximal de 25 % du montant total des contributions du programme engagées pour l'instrument financier au titre de l'accord de financement pertinent, les paiements intermédiaires ultérieurs étant subordonnés à ce qu'un pourcentage minimum des montants inclus dans les précédentes demandes aient été dépensés en tant que dépenses éligibles.»*

Les demandes successives de versement des Fonds SIE à l'Instrument Financier doivent tenir compte des dépenses réellement engagées sur les demandes de versement précédentes.

*Article 41.<sup>42</sup> « En ce qui concerne les Instruments Financiers visés à l'article 38, paragraphe 1, point a) et les Instruments Financiers visés à l'article 38, paragraphe 1, point b), mis en oeuvre conformément à l'article 38, paragraphe 4, points a) et b), les contributions au titre d'un programme à un instrument financier durant la période d'éligibilité prévue à l'article 65, paragraphe 2 (ci-après dénommée "période d'éligibilité") font l'objet de demandes échelonnées de paiements intermédiaires, aux conditions suivantes. »*

Le bénéficiaire des Fonds SIE est considéré comme étant la société de gestion de l'Instrument Financier.

*Article 2.10<sup>43</sup> «bénéficiaire», un organisme public ou privé et, aux seules fins du règlement Feader et du règlement FEAMP, une personne physique, chargés du lancement ou du lancement et de la mise en œuvre des opérations. Dans le cadre de régimes d'aide d'État, au sens de la définition donnée au point 13 du présent article, le terme "bénéficiaire" désigne l'organisme qui reçoit l'aide. Dans le cadre d'Instruments Financiers relevant du titre IV de la deuxième partie du présent règlement, il signifie l'organisme qui met en œuvre l'instrument financier ou le fonds de fonds, selon le cas;*

Les modalités de versement des fonds du bénéficiaire (la société de gestion) au bénéficiaire final (le projet) ainsi que l'utilisation des fonds reçus des projets (remboursement de capital, intérêt, commissions etc.) doivent être précisées dans la documentation contractuelle de l'Instrument Financier.

*Considérations - (45)<sup>44</sup> « Il est nécessaire de prévoir des règles spécifiques relatives aux montants à accepter en tant que dépenses éligibles lors de la clôture d'un programme, afin de veiller à ce que les montants, coûts et frais de gestion compris, versés par les Fonds ESI à des Instruments Financiers soient effectivement utilisés pour des investissements destinés aux bénéficiaires finaux. Les règles devraient donc être suffisamment flexibles pour permettre le soutien d'instruments fondés sur les fonds propres au bénéfice d'entreprises ciblées et devraient donc tenir compte de certaines caractéristiques propres aux instruments fondés sur les fonds propres destinés aux entreprises, telles que les pratiques de marché liées à la fourniture d'un financement de suivi dans le domaine des fonds de capital-risque. Sous réserve des conditions fixées dans le présent règlement, les entreprises ciblées devraient avoir la faculté de bénéficier du maintien d'un soutien provenant des Fonds ESI en faveur de ces instruments après la fin de la période d'éligibilité. »*

---

<sup>42</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>43</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>44</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

L'obligation de maintenir les fonds pour une durée de cinq ans minimum dans un projet ne s'applique pas aux Instruments Financiers, qui peuvent donc bénéficier de retour sur investissement ou de transaction profitable sans restriction de délai.

*Considérations - (64)<sup>45</sup> « Pour garantir l'efficacité, l'équité et l'effet durable de l'intervention des Fonds ESI, il y a lieu de prévoir des dispositions qui garantissent le maintien pendant une certaine période des investissements dans les entreprises et les infrastructures et empêchent qu'il soit tiré un avantage indu des Fonds ESI. L'expérience a montré qu'une durée de cinq ans constituait une durée minimum appropriée, sauf lorsque la réglementation en matière d'aides d'État prévoit une période différente. Toutefois, conformément au principe de proportionnalité, il est possible qu'une période plus courte de trois ans soit justifiée dans les cas concernant le maintien d'investissements ou d'emplois créés par des PME. Dans le cas d'une opération comprenant un investissement dans une infrastructure ou un investissement productif, dont le bénéficiaire n'est pas une PME, une telle opération devrait donner lieu au remboursement de la contribution des Fonds ESI si, dans les dix ans à compter du paiement final au bénéficiaire, l'activité de production est délocalisée hors de l'Union. Il convient d'exonérer de l'exigence générale de maintien de l'investissement les actions soutenues par le FSE et les actions ne portant pas sur des investissements productifs ou des investissements dans des infrastructures, sauf lorsque cette exigence découle de la réglementation applicable en matière d'aides d'État, et d'en exonérer également les contributions aux Instruments Financiers ou celles octroyées par ces instruments. Il convient que tout montant indûment versé soit recouvré et fasse l'objet de procédures applicables aux irrégularités. »*

### Réutilisation des bénéfices

Le retour sur investissement doit être utilisé dans les critères d'éligibilité des Fonds SIE.

*Article 43.1-2<sup>46</sup> - 1. Le soutien versé par les Fonds ESI aux Instruments Financiers est placé sur des comptes rémunérés domiciliés auprès d'établissements financiers situés dans les États membres et est investi sur une base temporaire conformément aux principes de bonne gestion financière.*  
*2. Les intérêts et autres gains découlant du soutien versé par les Fonds ESI aux Instruments Financiers sont utilisés, y compris pour le remboursement des coûts ou frais de gestion de l'instrument financier en question, conformément à l'article 42, paragraphe 1, premier alinéa, point d), ou des dépenses faites conformément à l'article 42, paragraphe 2, aux mêmes fins que le soutien initial des Fonds ESI soit audit instrument financier, soit, après la clôture de l'instrument financier, à d'autres Instruments Financiers ou formes d'aide, conformément aux objectifs spécifiques fixés selon une priorité, jusqu'au terme de la période d'éligibilité.*

Le remboursement du capital de la dette ou des capitaux propres à l'Instrument Financier doit être réutilisé dans des projets sous forme d'investissement via un Instrument Financier.

*Article 44.1<sup>47</sup> - « Les ressources remboursées aux Instruments Financiers à partir des investissements ou de la libération des ressources engagées pour les contrats de garantie, comme les remboursements de capital et les gains et autres rémunérations ou rendements, comme les*

<sup>45</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>46</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>47</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

*intérêts, les commissions de garantie, les dividendes, les plus-values ou tout autre revenu généré par des investissements, qui sont imputables au soutien émanant des Fonds ESI, sont réutilisées Instruments Financiers aux fins ci-après, jusqu'à concurrence des montants nécessaires et dans l'ordre prévu dans les accords de financement pertinents »*

Les intérêts de prêts, dividendes, commissions ou autre revenu perçus par l'instrument financier et générés par l'investissement peuvent être utilisés pour payer les Frais de Gestion ou contribuer à une rémunération préférentielle de certains investisseurs, ou encore être réinvestis dans d'autres projets via d'autres Instruments Financiers. Une flexibilité semble donc être offerte quant à la réutilisation des fonds, d'un Axe Prioritaire à un autre et d'un Programme Opérationnel à un autre.

*Article 44.1<sup>48</sup> - « Les ressources remboursées aux Instruments Financiers à partir des investissements ou de la libération des ressources engagées pour les contrats de garantie, comme les remboursements de capital et les gains et autres rémunérations ou rendements, comme les intérêts, les commissions de garantie, les dividendes, les plus-values ou tout autre revenu généré par des investissements, qui sont imputables au soutien émanant des Fonds ESI, sont réutilisées aux fins ci-après, jusqu'à concurrence des montants nécessaires et dans l'ordre prévu dans les accords de financement pertinents:*

- a) d'autres investissements par l'intermédiaire du même ou d'autres Instruments Financiers, en conformité avec les objectifs spécifiques fixés selon une priorité;*
- b) le cas échéant, la rémunération préférentielle des investisseurs privés, ou des investisseurs publics agissant dans le cadre du principe de l'économie de marché, lesquels fournissent les moyens de contrepartie au soutien des Fonds ESI à l'instrument financier ou participent à l'investissement au niveau des bénéficiaires finaux;*
- c) le cas échéant, le remboursement des coûts de gestion supportés et le paiement des frais de gestion de l'instrument financier. »*

La réutilisation des ressources remboursés aux instruments financiers devra respecter l'Article 45 du règlement portant dispositions communes *Article 45<sup>49</sup> Les États membres adoptent les mesures nécessaires pour que les ressources reversées aux instruments financiers, y compris les remboursements de capital et plus-values et les autres rémunérations ou rendements générés durant une période d'au minimum huit ans après la fin de la période d'éligibilité, qui sont imputables au soutien accordé au titre des Fonds ESI aux instruments financiers conformément à l'article 37, soient utilisés en conformité avec les objectifs du ou des programmes, soit dans le cadre du même instrument financier, soit, après le retrait de ces ressources de l'instrument financier, dans le cadre d'autres instruments financiers, et pour autant que, dans un cas comme dans l'autre, une évaluation des conditions de marché établisse la nécessité de maintenir cet investissement ou d'autres formes de soutien.*

Des règles concernant la communication de rapports d'information à la Commission ou au public encadrent les Instruments Financiers.

<sup>48</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>49</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

## 4.6 Retour sur investissement, risque et impact

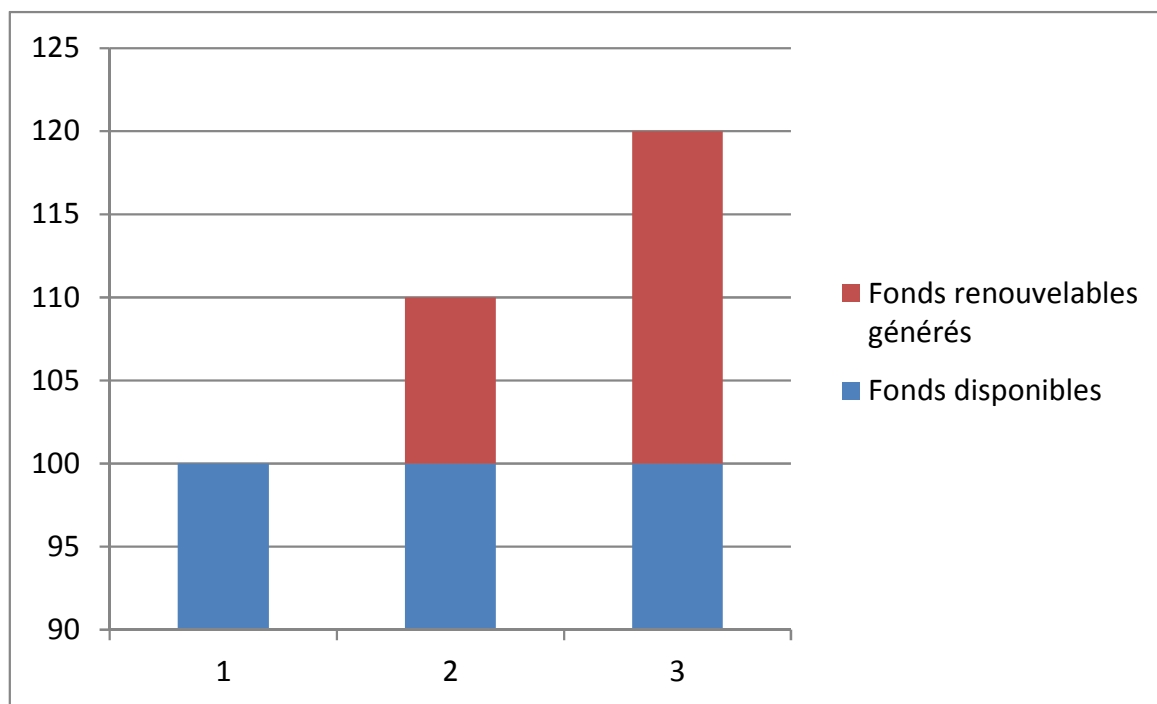
Comme démontré précédemment, la mise en place des IFs du type JESSICA démontre une capacité certaine à faciliter l'investissement nécessaire à atteindre les Objectifs Opérationnels. En effet, les projets sélectionnés ont des externalités positives incluant la réduction globale de la consommation d'énergie, l'amélioration de la qualité de la vie ou la cohésion sociale. Au regard de notre étude, il apparaît que ces projets ne pourraient pas trouver le financement nécessaire sans la participation d'IFs du type JESSICA.

Pour aborder la thématique de retour sur investissement, il faut tout d'abord noter l'aspect temporel de l'investissement des IFs du type JESSICA. Il faut noter que le déblocage des fonds se fait par phase selon l'avancement du projet afin d'optimiser l'utilisation des fonds disponibles (pour ne pas bloquer des fonds sur un projet qui aurait pris du retard par exemple). Ainsi, le déblocage des fonds pour les IFs du type JESSICA est effectué suivant l'avancement des projets.

Les IFs du type JESSICA ont pour vocation d'être des fonds recyclables, c'est-à-dire qui sont prêtés et remboursés. Cela permet d'augmenter encore plus les effets positifs puisque les fonds remboursés seront réinvestis dans de nouveaux projets. Il faut toutefois noter que ces fonds par leur nature investissent dans des projets relativement risqués. Par exemple, un projet pourrait être en défaut de paiement. Il existe donc un risque de perte de fonds dans l'éventualité où un projet serait en défaut de paiement.

Le graphique ci-dessous représente l'évolution des fonds disponibles dans un Instrument Financier. On peut noter qu'après chaque cycle de financement, les fonds disponibles investis sont remboursés et la capacité d'investissement du fond augmente grâce aux revenus générés par les investissements.

### Cycles d'investissement



Les IFs du type JESSICA doivent générer une performance financière très compétitive, permettant de couvrir les frais de fonctionnement du programme. Dès lors, l'utilisation d'IFs du type JESSICA permet la réalisation de projets ne répondant pas aux critères de marché dans la mesure où elle peut

augmenter l'attrait des projets en améliorant leur rentabilité. De ce fait, les IFs du type JESSICA a un double effet positif en augmentant le volume de fonds disponibles pour les projets d'une part, et facilitant la mobilisation des fonds privés d'autre part.

## 5. Structuration du Programme Opérationnel et options de mise en place

### 5.1 Structures suggérées pour le P.O.

Les Axes Prioritaires ci-dessous et leur allocation en subvention basé sur la maquette PO fournie par la région PACA (version du 13 juin 2013) sont envisagés :

- Axe Prioritaire 1: Recherche Innovation PME - €105 M
- Axe Prioritaire 2: TIC - €45 M
- Axe Prioritaire 3: Transition Énergétique et Valorisation Durable des Ressources - €75 M
- Axe Prioritaire 4: Problématiques Urbaines Intégrées - €25 M
- Axe Prioritaire 5: Education et Formation (FSE) - €105 M
- Axe Prioritaire 6: Ingénierie Financière (FEDER/FSE) – TBC
- Axe Prioritaire 7: Assistance Technique – TBC

Total: €355 M

Les options de design du PO pour 2014-2020 suivantes sont envisageables en se basant sur l'étude de l'offre et de la demande, et sur l'analyse des segments de marché réalisées. La première option pourrait inclure plusieurs AP et plusieurs OT reflétant à la fois le PO et les besoins spécifiques aux IFs dans la région PACA. La seconde option pourrait inclure un seul AP dédié à l'IF et reflétant les OT du PO régional applicables au contexte des IFs. Il toutefois faut noter que les structures présentées ici sont des suggestions basées sur l'analyse réalisée, et que le choix de la structure sera effectué par la Région en se basant sur l'évaluation ex-ante.

#### **Option 1: Axes Prioritaires parallèles à la maquette du Programme Opérationnel régional**

Le PO pourrait s'organiser autour des trois AP suivants qui correspondent aux AP envisagés pour le PO régional.

- Axe Prioritaire 1: Recherche Innovation PME (OT1 et OT3)
- Axe Prioritaire 2: Transition Énergétique et Valorisation Durable des Ressources (OT4, OT5 et OT6)
- Axe Prioritaire 3: Problématiques Urbaines Intégrées (OT6, OT7 et OT9)

Chaque AP pourrait comprendre un ou plusieurs OT en référence au PO régional. Cependant, la structure du PO applicable aux IFs dans la région pourrait être envisagée différemment afin de répondre aux besoins spécifiques du marché liés à l'implémentation des IFs. Ainsi, en se basant sur l'étude réalisée, il serait possible d'organiser le PO autour d'un nombre réduits d'AP et d'OT. Les possibilités proposées sont détaillées dans les tableaux ci-dessous :

**Option 1.1 : trois axes prioritaires incluant sept Objectifs Thématiques** En se basant sur l'analyse effectuée du besoin de financement dans la région, la structure suivante pourrait être envisagée :

A.P	OT	Priorités d'Investissement <sup>50</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Recherche & Innovation PME	1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales ;	193.16	45.03	4.3	Dynamisation des investissements en nouvelle technologies Innovation Développement des technopoles
	3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	114.02	18.25	6.2	Création d'entreprises Création d'emplois
	8	Promouvoir l'emploi durable et de haute qualité et soutenir la mobilité de la main d'œuvre : a) en soutenant la création de pépinières d'entreprises, ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des microentreprises et de la création d'entreprise c) en soutenant les initiatives de développement local et l'aide aux structures offrant des services de proximité en vue de la création d'emplois, dans la mesure où ces actions ne relèvent pas du champ d'application du règlement (UE) n° 1304/2013 du Parlement européen et du Conseil [FSE]	34.55	20.00	1.7	Création d'entreprises Création d'emplois
<b>Total AP - Recherche &amp; Innovation PME (M€)</b>			<b>341.73</b>	<b>83.28</b>	<b>4.1</b>	
Transition Énergétique et Durable des Ressources	4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	644.14	114.29	5.6	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables Valorisation des ressources naturelles
	6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	*			Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
<b>Total AP - Énergétique Et Durable Des Ressources (M€)</b>			<b>644.14</b>	<b>114.29</b>	<b>5.6</b>	
Problèmes Urbains Intégrés	6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : e) en agissant en vue d'améliorer l'environnement urbain, de revitaliser les villes, de réhabiliter et de décontaminer des friches industrielles (y compris les zones en reconversion), de réduire la pollution atmosphérique et de favoriser des mesures de réduction du bruit	74.86	15.21	4.9	Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie Valorisation des ressources naturelles
	9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services	31.1	20.25	1.5	Amélioration de la cohésion sociale Participation de différents types d'acteurs publics et privés

<sup>50</sup> [Règlement \(UE\) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements](#)

A.P	OT	Priorités d'Investissement <sup>50</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
		institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales				Création d'emplois
	OT 10	En investissant dans l'éducation, la formation et la formation professionnelle pour l'acquisition des compétences et l'apprentissage tout au long de la vie, par le développement des infrastructures d'éducation et de formation	17.28	9.00	1.9	Contribuer à l'accès à la formation Développer les compétences
<b>Total AP - Problématiques Urbaines Intégrées (M€)</b>			<b>123.24</b>	<b>44.46</b>	<b>2.8</b>	
<b>TOTAL OPTION 1.1</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.6</b>	

\* Notamment liés aux segments de marché Station d'épuration et Traitement des déchets. Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier



**Option 1.2 : trois axes prioritaires incluant cinq Objectifs Thématiques** - En se basant sur l'analyse des projets réalisée et en prenant en compte les discussions avec l'AG, la structure suivante pourrait être envisagée:

A.P	OT	Priorités d'Investissement <sup>51</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Recherche & Innovation PME	OT 1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales	184.8	42	4.4	· Dynamisation des investissements en nouvelle technologies · Innovation · Développement des technopoles
	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	155	51.5	3.0	· Création d'entreprises · Création d'emplois
	<b>Total AP - Recherche &amp; Innovation PME (M€)</b>			<b>339.8</b>	<b>93.5</b>	<b>3.6</b>
Transition Energétique et Durable des Ressources	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	420.27	113.32	3.7	· Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie · Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables · Valorisation des ressources naturelles
	OT 6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	*			· Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie · Valorisation des ressources naturelles
<b>Total AP - Energétique Et Durable Des Ressources (M€)</b>			<b>420.27</b>	<b>113.32</b>	<b>3.7</b>	
Problématiques Urbaines Intégrées	OT 6	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : e) en agissant en vue d'améliorer l'environnement urbain, de revitaliser les villes, de réhabiliter et de décontaminer des friches industrielles (y compris les zones en reconversion), de réduire la pollution atmosphérique et de favoriser des mesures de réduction du bruit	34.03	8.21	4.1	· Réduction des émissions de carbone Réduction de la consommation d'énergie · Valorisation des ressources naturelles
	OT 9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales	315	27	11.7	· Amélioration de la cohésion sociale Participation de différents types d'acteurs publics et privés · Création d'emplois
<b>Total AP - Problématiques Urbaines Intégrées (M€)</b>			<b>349.03</b>	<b>35.21</b>	<b>9.9</b>	

<sup>51</sup> Règlement (UE) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements

A.P	OT	Priorités d'Investissement <sup>51</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
		<b>TOTAL OPTION 1.2</b>	<b>1109.10</b>	<b>242.03</b>	<b>4.6</b>	

\* Notamment liés aux segments de marché Station d'épuration et Traitement des déchets. Eligibilité à confirmer dans le cadre des négociations en cours du contrat de partenariat.

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

### Option 1.3 : deux axes prioritaires incluant deux Objectifs Thématiques

En se basant sur l'étude réalisée et en prenant en compte les remarques de l'AG concernant l'option 1.2, une approche plus focalisée en regroupant les montants alloués sous deux OT pour lesquels il existe une forte demande pour les IFs dans la région PACA est envisageable.

A.P	OT	Priorités d'investissement <sup>52</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Recherche & Innovation PME	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	654.80	120.50	5.43	· Création d'entreprises · Création d'emplois
Transition Énergétique et Durable des Ressources	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	454.30	121.53	3.74	· Réduction des émissions de carbone · Réduction de la consommation d'énergie · Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables · Valorisation des ressources naturelles
<b>TOTAL OPTION 1.3</b>			<b>1109.10</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

L'option 1.3 propose deux axes prioritaires afin de refléter la discussion avec l'AG en juin 2013 qui a mentionné ne vouloir utiliser des IFs pour seulement deux Axes Prioritaires contrairement aux options 1.1 et 1.2.

<sup>52</sup> [Règlement \(UE\) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements](#)

### **Option 2: Axe Prioritaire dédié aux Instruments Financiers**

L'Axe Prioritaire dédié aux IFs pourrait inclure de multiples OT afin de financer des projets qui ne génèrent pas un niveau suffisant de rentabilité, mais qui génèrent des bénéfices au niveau économique et social, et en terme de protection de l'environnement, et ainsi contribuent à atteindre les objectifs stratégiques du Programme Opérationnel. L'AG aurait alors un bonus de co-financement de 10%. On pourrait envisager que cet axe dédié aux IFs puisse inclure sept, cinq ou deux OT comme décrit ci-dessous:

## Option 2.1 : Un axe prioritaire incluant sept Objectifs Thématiques

A P	OT	Priorités d'Investissement <sup>53</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Axe Prioritaire dédié aux Instruments Financiers	OT 1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales	193.16	45.03	4.29	· Dynamisation des investissements en nouvelle technologies · Innovation · Développement des technopoles
	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	114.02	18.25	6.25	· Création d'entreprises · Création d'emplois
	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	644.14	114.29	5.64	· Réduction des émissions de carbone · Réduction de la consommation d'énergie · Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables · Valorisation des ressources naturelles
	OT 6*	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	74.86	15.21	4.92	· Réduction des émissions de carbone · Réduction de la consommation d'énergie · Valorisation des ressources naturelles
	OT 8	Promouvoir l'emploi durable et de haute qualité et soutenir la mobilité de la main d'œuvre : a) en soutenant la création de pépinières d'entreprises, ainsi que les aides à l'investissement en faveur des indépendants, des microentreprises et de la création d'entreprise c) en soutenant les initiatives de développement local et l'aide aux structures offrant des services de proximité en vue de la création d'emplois, dans la mesure où ces actions ne relèvent pas du champ d'application du règlement (UE) n°1 304§2013 du Parlement européen et du Conseil [FSE]	34.55	20	1.73	· Création d'entreprises · Création d'emplois
	OT 9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales	31.1	20.25	1.54	· Amélioration de la cohésion sociale · Participation de différents types d'acteurs publics et privés · Création d'emplois

<sup>53</sup> [Règlement \(UE\) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements](#)

A P	OT	Priorités d'Investissement <sup>53</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
	OT 10	En investissant dans l'éducation, la formation et la formation professionnelle pour l'acquisition des compétences et l'apprentissage tout au long de la vie, par le développement des infrastructures d'éducation et de formation	17.28	9.00	1.92	· Contribuer à l'accès à la formation · Développer les compétences
<b>TOTAL OPTION 2.1</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\* L'OT 6 n'est compté qu'une fois comme unique Axe Prioritaire dédié aux IFs contrairement aux options 1.1, 1.2 et 1.3.

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

## Option 2.2: Un axe prioritaire incluant cinq Objectifs Thématiques

A P	OT	Priorités d'Investissement <sup>54</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Axe Prioritaire dédié aux Instruments Financiers	OT 1	Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation : a) en améliorant les infrastructures de recherche et d'innovation (R&I) et les capacités à développer l'excellence en R&I, et en faisant la promotion des centres de compétence, en particulier dans les domaines présentant un intérêt européen b) en favorisant les investissements des entreprises dans la R&I, en développant des liens et des synergies entre les entreprises, les centres de recherche et développement et le secteur de l'enseignement supérieur, en favorisant en particulier les investissements dans le développement de produits et de services, les transferts de technologie, l'innovation sociale, l'éco-innovation, des applications de services publics, la stimulation de la demande, des réseaux, des regroupements et de l'innovation ouverte par la spécialisation intelligente, et en soutenant des activités de recherche technologique et appliquée, des lignes pilotes, des actions de validation précoce des produits, des capacités de fabrication avancée et de la première production, en particulier dans le domaine des technologies clés génériques, et de la diffusion de technologies à des fins générales	184.80	42.00	4.40	· Dynamisation des investissements en nouvelle technologies · Innovation · Développement des technopoles
	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	155.00	51.50	3.01	· Création d'entreprises · Création d'emplois
	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	420.27	113.32	3.71	· Réduction des émissions de carbone · Réduction de la consommation d'énergie · Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables · Valorisation des ressources naturelles
	OT 6*	Préserver et protéger l'environnement et encourager une utilisation rationnelle des ressources : b) en investissant dans le secteur de l'eau, de manière à satisfaire aux obligations découlant de l'acquis environnemental de l'Union et à répondre aux besoins, recensés par les Etats membres, en matière d'investissements qui vont au-delà de ces obligations d) en protégeant et en restaurant la biodiversité et les sols et en favorisant des services liés aux écosystèmes, y compris au travers de Natura 2000, et les infrastructures vertes	34.02	8.21	4.14	· Réduction des émissions de carbone · Réduction de la consommation d'énergie · Valorisation des ressources naturelles
	OT 9	Promouvoir l'inclusion sociale, lutter contre la pauvreté et toute forme de discrimination : a) en investissant dans des infrastructures sociales et sanitaires contribuant au développement national, régional et local, en réduisant les inégalités sur le plan de l'état de santé, en favorisant l'inclusion sociale par un accès amélioré aux services sociaux, culturels et récréatifs et le passage des services institutionnels à des services de proximité c) en fournissant un soutien aux entreprises sociales	315.00	27.00	11.67	· Amélioration de la cohésion sociale · Participation de différents types d'acteurs publics et privés · Création d'emplois
<b>TOTAL OPTION 2.2</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\* L'OT 6 n'est compté qu'une fois comme unique Axe Prioritaire dédié aux IFs contrairement aux options 1.1, 1.2 et 1.3.

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

<sup>54</sup> [Règlement \(UE\) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements](#)





### Option 2.3 : Un axe prioritaire incluant deux Objectifs Thématiques

En se basant sur l'étude réalisée et en prenant en compte les remarques de l'AG, une approche plus focalisée en n'incluant que deux OT pour lesquels existe une forte demande pour les IFs dans la région PACA est envisageable.

AP	OT	Priorités d'Investissement <sup>55</sup>	Coût Total des Projets	Total IFs	MF**	Résultats attendus
Axe Prioritaire dédié aux Instruments Financiers	OT 3	Améliorer l'accès aux TIC, leur utilisation et leur qualité : a) en favorisant l'esprit d'entreprise, en particulier en facilitant l'exploitation économique d'idées nouvelles et en stimulant la création de nouvelles entreprises, y compris par le biais des pépinières d'entreprises ; b) en développant et en mettant en œuvre de nouveaux modèles d'activité à l'intention des PME, en particulier en ce qui concerne leur internationalisation	654.80	120.50	5.43	· Création d'entreprises · Création d'emplois
	OT 4	Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans l'ensemble des secteurs : a) en favorisant la production et de la distribution d'énergie provenant des sources renouvelables b) en favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables dans les entreprises c) en soutenant l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics et dans le secteur du logement e) en favorisant des stratégies de développement à faible émission de carbone pour tous les types de territoires, en particulier les zones urbaines, y compris la promotion d'une mobilité multimodale durable et de mesures d'adaptation au changement climatique destinées à l'atténuer	454.30	121.53	3.74	· Réduction des émissions de carbone · Réduction de la consommation d'énergie · Promotion de l'utilisation des énergies renouvelables · Valorisation des ressources naturelles
<b>TOTAL OPTION 2.3</b>			<b>1109.11</b>	<b>242.03</b>	<b>4.58</b>	

\*\* MF = le Multiplicateur représente l'effet multiplicateur entre les fonds publics apportés et le coût des projets financés. Ce facteur est calculé de la façon suivante : Coût Total des Projets/ Total Instrument Financier

<sup>55</sup> [Règlement \(UE\) 1301/2013 du Parlement européen et du Conseil, Article 5: Priorités d'investissements](#)

## 5.2 Options de mise en place

Le projet de réglementation prévoit que plusieurs Programmes Opérationnels correspondant à plusieurs Fonds SIE peuvent alimenter le même Instrument Financier, moyennant une comptabilité séparée.

Deux principales options s'offrent ainsi à la région concernant l'organisation d'un IF au sein du PO :

- a) La création d'un **Instrument Financier créé à l'échelon de l'Union européenne** à l'échelle de l'Union, bénéficiant d'un AP dédié et financé à 100% par les Fonds SIE. Cet axe pourrait inclure un ou plusieurs des OT pour lesquelles cette étude a identifiée des besoins de financement comme l'efficacité énergétique, logement, cohésion sociale. Les modalités exactes d'attribution des fonds et de la définition des priorités d'investissement restent à préciser. Cette option permettrait potentiellement d'assurer une synergie avec les instruments existants au niveau Européen (Creative Europe, Erasmus for all, Programme for Social Change & Innovation, Horizon 2020, COSME et Connecting Europe Facility). En revanche, les priorités d'investissement de cet axe dédié ne pourront pas être reprises dans d'autres axes du PO (cf. article 110.7)<sup>56</sup>
- b) La création d'un **Instrument Financier au niveau régional qui pourrait être composé d'un ou plusieurs Axes Prioritaires et éventuellement inclure un Axe Prioritaire dédié à l'Instrument Financier**. L'objectif, quelle que soit la solution choisie est de répondre aux besoins de financement identifiés et de maximiser les effets positifs de l'investissement. Il faut noter qu'un AP dédié à l'IF permettrait de bénéficier d'un bonus de co-financement de 10%. La duplication des priorités d'investissement au sein de cet axe pour leur part à investir sous forme d'IF nécessiterait une allocation fixe de budget. Ainsi, un budget serait déterminé pour une priorité d'investissement « A » au sein de l'AP « instrument financier », tandis qu'un autre budget serait déterminé dans un autre AP pour la même priorité d'investissement « A » mais fonctionnant sous forme de subvention. Les AP envisagés pour ce scénario pourraient être « Compétitivité PME et agricole » et « Empreinte carbone ». Un mécanisme devra être étudié pour rendre ce schéma flexible avec les évolutions de marché et le potentiel co-investissement qui pourrait requérir le réajustement des allocations de budget en fonction des besoins. Cette option devra toutefois être approuvée par la CE avant d'être mise en place.

La création d'un IF géré par la Région dont les ressources proviennent d'un Investissement Territorial Intégré (ITI) a été envisagée mais ne sera pas détaillée en raison de son inadéquation avec la stratégie de structuration du PO.

En l'absence d'informations précises quant au fonctionnement de la première solution (Instrument Financier géré par la Commission Européenne), et sauf souhait de la région, cette option ne sera pas détaillée à ce stade. Seule l'option b) sera détaillée.

---

<sup>56</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

L'IF bénéficiera d'une **stratégie d'investissement** clairement définie, associant des critères de sélection des projets, des volumes anticipés d'investissement et des bénéfices financiers et non financiers attendus.

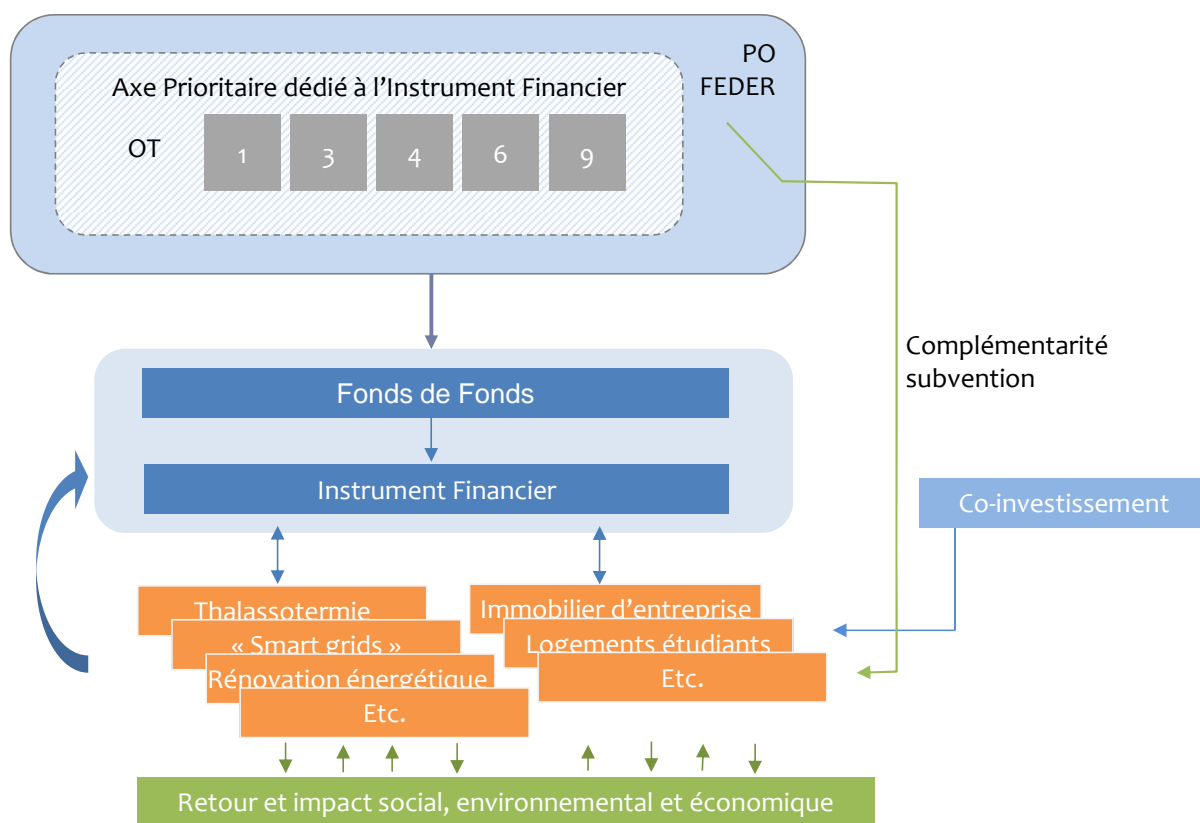
Cependant, l'intérêt d'un tel montage résiderait aussi dans la possibilité d'allouer des budgets à l'axe dédié à l'IF et de pouvoir ensuite réallouer les budgets en fonction de l'évolution des besoins. Cette possibilité n'est pas indiquée dans les projets de réglementation et pourrait donc être discutée, afin que **ce montage offre la plus grande flexibilité**.

Enfin, l'Axe dédié à l'IF pourrait inclure les budgets alloués à la stratégie « politique de la ville » à laquelle la Région doit allouer au minimum 10% des fonds FEDER et FSIE.

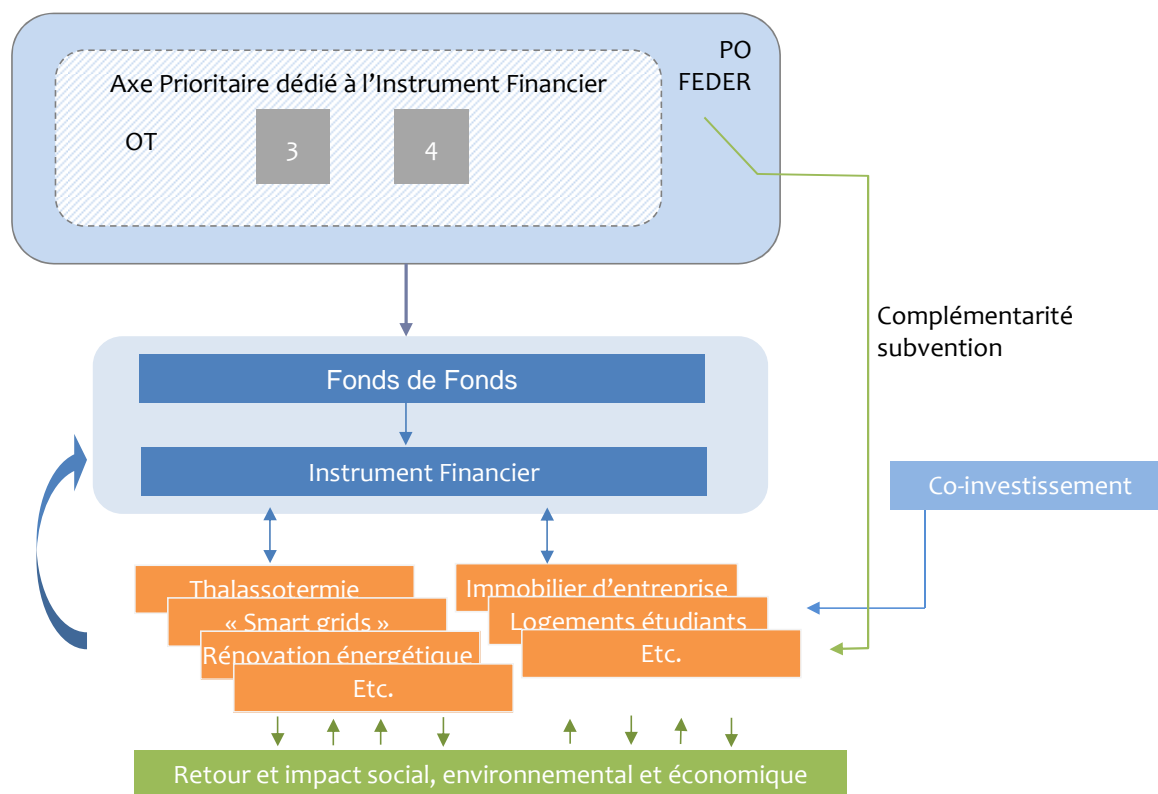
### Création d'un Instrument Financier géré par la région

Comme présentée dans le chapitre 3.2, cette option requiert un nombre limité d'AP pour pouvoir fonctionner efficacement (avec un minimum de lourdeur administrative) (cf. point 4). Pour illustration, en assumant la sélection d'un AP dédié à l'IF, la sélection de cinq ou deux OT, et la création d'un fonds de fonds, l'IF serait ainsi organisé comme suit au sein du PO.

### Organisation de l'Instrument Financier avec un Axe Prioritaire dédié à l'Instrument Financier incluant 5 OT



## Organisation de l'Instrument Financier avec un Axe Prioritaire dédié à l'Instrument Financier incluant 2 OT



Ces options intégrant un axe dédié à l'IF incluant plusieurs OT permettraient de limiter les inconvénients d'un IF incluant plusieurs AP présentés ci-dessous :

- Le manque de flexibilité des montants des Fonds SIE alloués à chaque AP s'ils sont fixés dans le PO ;
- L'éligibilité des coûts engagés dans les projets qui devra être limitée aux AP concernés ;
- La comptabilité détaillée pour tenir compte de l'utilisation des budgets de chaque AP.

Un autre avantage de ces options semble être leur facilité et rapidité de mise en place, ainsi que la simplicité de gestion des Fonds SIE alloués à l'IF et leur adaptabilité au PO.

**Cet axe dédié à l'IF permettrait de renforcer la dimension urbaine au sein du PO, l'approche intégrée en combinant plusieurs OT et l'implication des acteurs locaux au travers des secteurs d'activité identifiés.**

De manière générale, la mise en place d'un axe dédié à l'IF peut s'appuyer sur l'une des trois idées suivantes :

- Une **approche multithématique et interconnectée** fondée notamment sur les trois piliers du développement durable. Par exemple, un projet d'Ecoquartier vise à dégager des externalités positives en terme de développement économique, de cohésion sociale et d'équilibre environnemental en milieu urbain.
- Une **approche territoriale** associant différents échelons institutionnels et géographiques permettant de mettre en place des stratégies de réduction des disparités entre certains

quartiers. (NB : cette approche permettrait de répondre à l'objectif de la stratégie EU 2020 sur la réduction des inégalités entre territoires) ;

- Une **approche stratégique** qui garantit que chaque projet financé fasse partie d'un ensemble d'actions cohérentes et coordonnées, pour échapper aux risques d'inefficience en cas de juxtaposition d'actions indépendantes et déconnectées. Cela relève d'une adéquation et d'une intégration du projet à un ou plusieurs documents stratégiques locaux ou régionaux.

Les montants alloués à cet axe dédié bénéficient du **bonus de 10% de cofinancement**, sans que cette répartition doive être compensée par le cofinancement hors instrument financier. La maquette globale des Fonds SIE présenterait donc un taux moyen de cofinancement supérieur à 50%.

### 5.3 Structure des Instruments Financiers

#### Structure suggérée

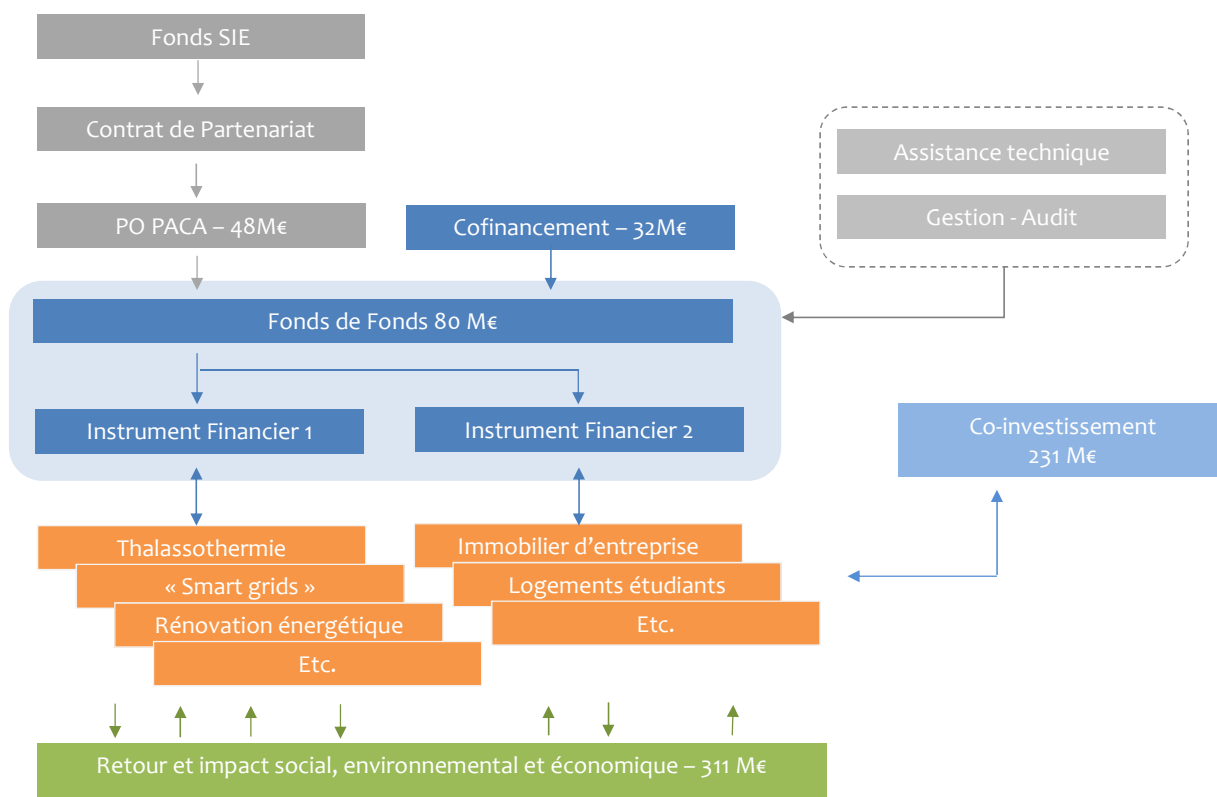
Les projets identifiés au sein des secteurs d'activité requièrent un investissement sous forme de **capitaux propres ou de dette long terme**. L'émission de garanties financières n'a pas été identifiée comme un besoin significatif à ce stade. L'investissement sous forme de capitaux propres ou de dette peut intéresser le même type d'investisseurs privés. Il ne semble donc pas utile de séparer ces deux composants (dette et capitaux propres) dans deux véhicules dédiés.

Le volume d'investissement total de l'instrument financier sur la prochaine période de programmation et dans le cadre de ces secteurs d'activité est évalué entre 80 M€ et 242 M€, potentiellement répartis entre différents AP selon les choix de la Région. Ces montants peuvent justifier chacun l'établissement d'un véhicule dédié, le volume étant suffisamment élevé pour couvrir des **Frais de Gestion**.

Ce montant total de 80 M€ à 242 M€ représente le **Gap de Marché** à financer basé sur l'identification des projets au sein des segments de marché donnés et l'évaluation des besoins potentiels. Le coût total des projets est estimé entre 311 M€ et 1109 M€, et la différence de 231 M€ à 867 M€ est donc composée de l'apport identifié du secteur privé appelé **co-investissement**. Cette approche « bottom up » a donc exclu la possibilité d'obtenir du secteur privé (mobilisé à son maximum en co-investissement) une contribution au cofinancement. Bien que le **cofinancement** soit applicable à tout niveau (Fonds de Fonds, IF, projet) et puisse être apporté par les secteurs privé ou public, il est donc supposé ici que sa contribution sera **publique uniquement**, et apportée au niveau du Fonds de Fonds pour simplifier sa gestion.

La création d'un **Fonds de Fonds** offre l'avantage de pouvoir isoler l'administration, le suivi et le contrôle des FSIE. Les budgets et dépenses relatives aux FSIE font l'objet de procédures administratives relativement complexes aux yeux d'un potentiel co-investisseur privé. En assurant le traitement administratif à un niveau supérieur, cela permettrait de libérer les IF de cette tâche pouvant refreiner des co-investisseurs privés.

En assumant un besoin de financement de 80 M€, il serait donc possible de mettre en place un Instrument Financier selon le schéma suivant :



Ce schéma d'organisation n'est présenté qu'à titre illustratif et la participation de chaque véhicule dans des projets devront être étudiés en détails au cours de l'évaluation ex-ante et en particulier la conformité du montage avec le régime des aides d'Etat. La cohérence des montants indiqués ci-dessus devra également être analysée au regard du total des FSIE alloués à la région. Ainsi, selon les décisions prises par l'AG, la composition de l'IF ainsi que les montants alloués pourront différer de cette illustration.

A ce stade, il est envisagé que des participations Pari-Passu soient mises en place, ou à défaut une participation en capitaux propres avec **rémunération préférentielle pour l'investisseur privé** (cf. article 44.1.b<sup>57</sup>) ou en dette avec un taux préférentiel ou une durée d'amortissement du capital allongée, sous réserve des plafonds autorisés dans le régime des aides d'Etat.

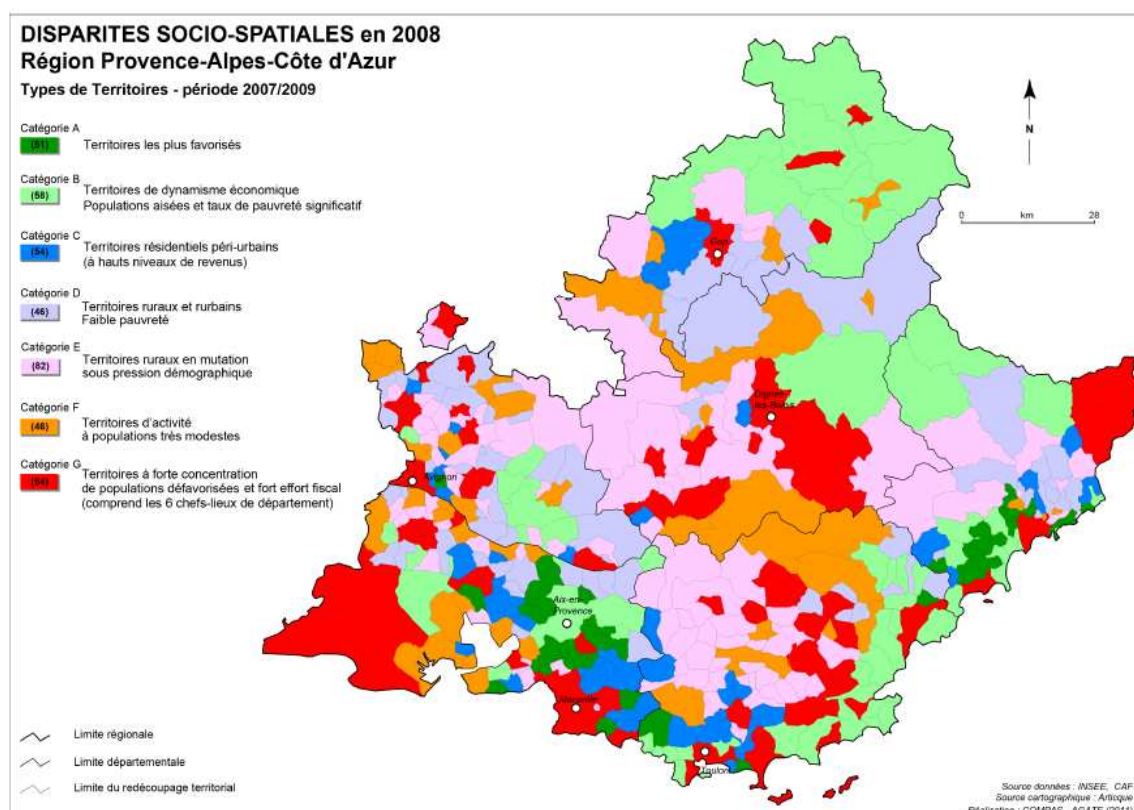
#### 5.4 Stratégie d'investissement

Cette étude a permis d'identifier les opportunités d'investissement, les « Gaps de Marchés », et de clarifier la capacité de cofinancement et de co-investissement de la région PACA. En effet, nous avons tout d'abord constaté les besoins de financement nécessaires à la réalisation d'un ensemble de projets participant à atteindre les objectifs opérationnels définis par la Commission Européenne :

<sup>57</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

la demande. Nous avons alors analysé l'offre de financement disponible pour ces projets et nous avons identifié les « Gaps de Marchés » qui mettent un frein à la réalisation de ces projets. Dans ce contexte, nous avons alors étudié les différentes solutions disponibles pour pallier cette défaillance de marché en mobilisant les fonds européens disponibles dans le but de soutenir l'effort d'investissement de la Région PACA dans les projets dit en « Zone Grise ».

L'étude de marché a soulevé des disparités entre les différentes zones de la région comme montre sur la carte ci-dessous, et la stratégie d'investissement vise aussi à limiter les disparités sur le territoire.



La stratégie d'investissement de l'IF doit être clairement définie et doit participer à atteindre les objectifs stratégiques du PO de la région PACA. Celle-ci doit inclure des critères de sélection d'investissement comme priorisation géographique, des retombées attendues (emploi, environnement, cohésion sociale), de mix entre les différents axes prioritaires.

## 6. Conclusion

En conclusion de cette étude, après avoir évalué le potentiel d'action des Instruments Financiers du type JESSICA pour répondre aux besoins de marché et participer à atteindre les objectifs de l'Autorité de Gestion des Fonds du Cadre Stratégique Commun, il est possible de formuler les recommandations suivantes à l'Autorité de Gestion et de souligner le besoin probable de bénéficier d'une assistance technique dans la mise en place et la gestion de ces fonds.

### 6.1 Opportunité et valeur ajoutée

Sur la « **Zone Grise** », les secteurs publics et privés sont complémentaires. Ils ont chacun besoin de l'autre : le secteur public a besoin des capitaux et du savoir-faire du secteur privé quand ce dernier a besoin d'accéder à moindre coût aux actifs de ce premier, ainsi que de bénéficier de **financements long termes avantageux**.

Le modèle économique de ces projets en « Zone Grise » est schématiquement composé d'un besoin fort en investissement et de faibles revenus : le secteur public pourra contribuer à réduire l'impact des faibles revenus en contribuant à un financement long terme à prix réduit.

Pour compenser le besoin fort en investissement initial, des sociétés d'économie mixte entre le public et le privé peuvent apporter une réponse viable : le public contribuera au capital en apportant les actifs à développer (par exemple un terrain) en échange de parts de la sociétés et le secteur privé apportera des capitaux propres pour financer les travaux de construction et d'aménagement tout ou partie. Dans un tel schéma, un IF pourrait contribuer au financement de ces travaux à l'aide par exemple d'un prêt long terme. Les **avantages** de ce modèle sont multiples :

- Structuration financière optimale qui limite le recours aux capitaux et les flux financiers
- Bénéfice de l'opération et risque de marché partagés entre les secteurs public et privé (quand dans le schéma traditionnel un aménageur peut vendre un terrain au plus bas du marché à un développeur qui quelques années plus tard récoltera tout le bénéfice d'une hausse des prix de ce type d'actifs)
- Préservation des intérêts publics dans la durée (le secteur public participe à la gestion du projet et aux décisions impactant sur la stratégie et les performances)
- Maîtrise des scénarios de sortie des investissements (revente future, transformation, etc.)

Afin de permettre le développement de ce type de modèle, il semble cependant qu'une clarification des règles d'utilisation des Fonds du Cadre Stratégique Commun et davantage de flexibilité dans l'allocation soit nécessaire.

### 6.2 Communication et information

La communication sur le terrain, auprès de toutes les instances publiques concernées, des porteurs de projets, du secteur privé au sens large, aura un **impact significatif** sur la capacité de l'instrument financier du type JESSICA à identifier des opportunités d'investissement et donc à remplir son rôle pleinement. S'assurer le soutien de réseaux d'affaires, d'apporteurs, d'agents, de médias, permettra d'augmenter le nombre de candidatures reçues. En revanche, cette communication devra toujours être assortie d'explications techniques par exemple au travers d'un guide de candidature (mentionné ci-avant) permettant de maximiser l'éligibilité potentielle des dossiers reçus.



Des événements (conférences, rencontres entre acteurs du marché) pourront utilement compléter la création d'une base documentaire (comprenant des exemples concrets ou des études de projets pilotes) mise à disposition du public.

Une évolution dans la perception des outils de financement public par le secteur privé est nécessaire, mais pas seulement. Le secteur public doit aussi se familiariser avec les Instruments Financiers, leurs avantages et les défis à relever pour assurer leur réussite.

Rapporté à l'instrument financier du type JESSICA, l'identification de projets correspondants aux critères d'éligibilité devra être un objectif du gestionnaire de fonds et pourra être lié à sa rémunération.

### 6.3 Actions à mener

Afin de mettre en œuvre un instrument financier, la région devra procéder à la réalisation d'une étude d'**évaluation ex-ante** spécifique à l'article 37 (2)<sup>58</sup> (différente de l'évaluation ex-ante de l'article 55<sup>59</sup> réalisée dans le cadre de la préparation du prochain Programme Opérationnel), une étude des combinaisons de soutien avec les instruments existants à l'échelle régionale, nationale et européenne, d'une définition précise des critères d'éligibilité et des modalités de sélection des projets.

Des **contrats de gestion** de l'Instrument Financier, des conventions de trésorerie et d'autres documents contractuels qui seront listés dans l'étude de faisabilité en cours devront également être mis en place.

**L'ensemble de cette documentation n'est pas requis préalablement à la validation du PO mais uniquement à la création de l'IF.**

La **gestion** de l'IF peut être confiée sans procédure d'appel d'offre à la Commission Européenne, à la Banque Européenne d'Investissement ou à la Caisse des dépôts et Consignations. Elle peut également être confiée à toute société privée éligible moyennant une procédure d'appel d'offres conforme aux règles nationales et aux règles de l'Union européenne applicables.

Afin de planifier les besoins en trésorerie de l'instrument financier à deux ans (nécessaire pour le versement des Fonds SIE) **des plans d'affaires** aux niveaux des projets, Instruments Financiers et Fonds de Fonds devront être réalisés sur la base des projets présélectionnés pour l'investissement lors de la phase de lancement, puis actualisés au fur et à mesure de la mise à jour du portefeuille de projets potentiels et de leur sélection par le comité d'investissement.

Des **opérations de communication** seront nécessaires pour assurer (i) la compréhension du concept d'instrument financier par les porteurs de projets et l'identification de projets éligibles à l'investissement, (ii) l'attraction de potentiels co-investisseurs au niveau des projets ou des Instruments Financiers dédiés à des secteurs d'activité.

---

<sup>58</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>59</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

## 6.4 Assistance technique

Il est suggéré à la région de mettre en place une **assistance technique** qui pourra prendre en charge la création de l'IF (y compris la préparation de toute la documentation nécessaire). Il est également suggéré que cette assistance technique bénéficie d'un axe prioritaire au sein de chaque programme opérationnel, dans la limite de 4% du budget total des FSIE(cf. article119<sup>60</sup>). Ceci est particulièrement important dans la phase de lancement de l'IF, de préparation des premiers projets à l'investissement et dans la création des outils nécessaires au suivi de la performance des Fonds.

Afin d'assurer le succès de la mise en place de l'IF du type JESSICA et de la réalisation des programmes d'investissement, une assistance technique à l'Autorité de Gestion et aux porteurs de projets présenterait plusieurs avantages.

### A l'Autorité de Gestion

Qu'elle soit composée de membres de l'Autorité de Gestion spécialistes des Instruments Financiers, de correspondants de la BEI ou de consultants extérieurs, cette assistance technique aurait pour mission :

- de guider l'Autorité de Gestion dans les étapes de création et de gestion des fonds, la supervision des études (ex-ante et juridique),
- d'assister l'Autorité de Gestion dans les procédures d'appels d'offres,
- d'assister l'Autorité de Gestion dans les négociations avec les investisseurs publics et privés,
- de proposer un programme d'investissement pour chaque IF en concertation avec les gestionnaires des fonds,
- de construire une méthodologie d'évaluation des projets,
- d'assurer une revue périodique du processus de financement des projets en fonction de la performance des FSIE et du rythme d'investissement constaté.
- 

Cette assistance technique pourrait être financée par les FSIE<sup>61</sup> dans une limite de 10% des fonds alloués à l'instrument financier, co-financement inclus.

Condition indispensable à la réussite du mécanisme global, l'assistance technique doit permettre de faire fonctionner ensemble trois différentes expertises : le financement de projet, la gestion des fonds structurels et les problématiques d'aides d'Etat.

---

<sup>60</sup> Règlement (UE) No. 1303/2013

<sup>61</sup> Article 109, Règlement (UE) No. 1303/2013

## Bibliographie (1)

---

- 2014-2020**
- The partnerships principle in the implementation of the Common Strategic Framework Funds – Commission staff working document, Brussels, 24.4.2012
  - The Programming period 2014 – 2020, Guidance document on ex-ante evaluation – European Commission, Directorates-General for Regional Policy and for Employment, June 2012
  - Proposed Common Provisions regulation as amended in September 2012
  - Integrated Territorial Investment in Cohesion Policy 2014 – 2020, Factsheet, October 2011
  - Règlement (UE) No. 1303/2013
  - Commission Factsheet “Financial Instruments in Cohesion Policy 2014-2020”
- 2007-2013**
- Commission Regulation No 1083/2006, 1828/2006, 284/2009, 1236/2011
  - COCOF guidance note from July 2007: “Note of the Commission services on FEI in the 2007-2013 Programming Period”
  - COCOF guidance note from December 2008: “Guidance note on Financial Engineering”
  - COCOF guidance note from February 2011: “Guidance note on FEI under Article 44 of Council Regulation No 1083/2006”
  - COCOF guidance note from February 2012: “Revised guidance note on FEI under Article 44 of No 1083/2006”
  - Commission Notice on the application of Articles 87 & 88 of the EC Treaty to State Aid
  - Commission Regulation No 800/2008 (“General Block Exemption Regulation”)
  - Programme Opérationnel FEDER 2007-2013
- REGIONAL**
- Diagnostic Territorial Stratégique de la Région PACA, octobre 2012
  - Etude sur les disparités socio-spatiales du territoire, mai 2012
  - Etude de cadrage portant sur l’adaptation au changement climatique dans le cadre du PCET de PACA
  - Priorités Stratégiques de la Région Provence Alpes Côte d’Azur pour la programmation 2014 2020 des fonds européens
  - Rapport du président du Conseil Général pour l’assemblée plénière du 29 octobre 2012 portant sur les priorités stratégiques de co-investissement des fonds européens en région PACA
  - Métropole Euro-méditerranéenne des échanges et de l’innovation » 2012, Marseille Métropole Communauté Urbaine
  - Nice Côte d’Azur Eco Vallée » 2012, Eco Vallée and Métropole Nice Côte d’Azur
  - Toulon Provence Méditerranée, une territoire d’avenir, une métropole de compétitivité » septembre 2011, Communauté d’agglomération
  - La logistique urbaine, un défi à relever pour la région Provence Alpes Côte d’Azur » 2010 Cluster PACA Logistique
  - Portrait de la région Provence-Alpes-Côte d’Azur » septembre 2012, Insee
  - Innover pour vivre mieux » février 2011, Région PACA
  - L’expérimentation numérique sur les territoires » avril 2011, Région PACA
  - Bilan 2011, publication 2012, Observatoire Régional de l’énergie
  - Etat de l’environnement industriel PACA 2011 » 2011, DREAL PACA
-

## Bibliographie (2)

Documents	Date de publication	Hyperlien
Second Simplification Scoreboard for the MFF 2014-2020	Février 2013	<a href="#">Cliquer ici</a>
MONITORING AND EVALUATION OF EUROPEAN COHESION POLICY Guidance document on ex-ante evaluation	Janvier 2013	<a href="#">Cliquer ici</a>
REGULATION (EU, EURATOM) No 966/2012 on the financial rules applicable to the general budget of the Union	Octobre 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
Amended proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL laying down common provisions on CSF Funds	Septembre 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
COUNCIL OF THE EUROPEAN UNION - Cohesion Policy legislative package - Presidency compromise on financial instruments	Juin 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
COUNCIL OF THE EUROPEAN UNION - Cohesion Policy legislative package - Presidency compromise on net revenue generating operations and public private partnerships	Juin 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
COUNCIL OF THE EUROPEAN UNION - Cohesion Policy legislative package - Presidency compromise on thematic concentration	Juin 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
COUNCIL OF THE EUROPEAN UNION - Cohesion Policy legislative package - Presidency compromise on Programming	Avril 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT Elements for a Common Strategic Framework 2014 to 2020 (part 1 and 2)	Mars 2012	<a href="#">Cliquer ici</a> <a href="#">Cliquer ici</a>
COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT Financial Instruments in Cohesion Policy	Février 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
Revised Guidance Note on Financial Engineering Instruments under Article 44 of Council Regulation (EC) No 1083/2006	Février 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
Simplifying Cohesion Policy for 2014-2020	Février 2012	<a href="#">Cliquer ici</a>
COHESION POLICY 2014-2020 Factsheet - COMMUNITY-LED LOCAL DEVELOPMENT	Octobre 2011	<a href="#">Cliquer ici</a>
COHESION POLICY 2014-2020 Factsheet - Financial Instruments	Octobre 2011	<a href="#">Cliquer ici</a>
COHESION POLICY 2014-2020 Factsheet - INTEGRATED TERRITORIAL INVESTMENT	Octobre 2011	<a href="#">Cliquer ici</a>
COHESION POLICY 2014-2020 Factsheet Research and innovation strategies for smart specialisation	Octobre 2011	<a href="#">Cliquer ici</a>
COHESION POLICY 2014-2020 Factsheet INTEGRATED SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT	Octobre 2011	<a href="#">Cliquer ici</a>
Q&A on the legislative package of EU policy for 2014-2020	Octobre 2011	<a href="#">Cliquer ici</a>
Guidance Note on Financial Engineering Instruments under Article 44 of Council Regulation (EC) No 1083/2006	Février 2011	<a href="#">Cliquer ici</a>
COCOF 08/0002/03-EN - Guidance note on Financial Engineering	Décembre 2008	<a href="#">Cliquer ici</a>
COCOF 08/0034/02/EN - Guidance note on eligibility of energy efficiency and renewable energies interventions	Octobre 2008	<a href="#">Cliquer ici</a>
Vademecum Community law on State aid	Septembre 2008	<a href="#">Cliquer ici</a>
COCOF 07/0018/01-EN - Financial Engineering in the 2007-13 programming period	Juillet 2007	<a href="#">Cliquer ici</a>
State aid control and regeneration of deprived urban areas	Mai 2006	<a href="#">Cliquer ici</a>
Reference and discount rates (in %) since 01.08.1997	-	<a href="#">Cliquer ici</a>

## **Annexes**

## Annexe 1 : analyse des documents stratégiques

<b>Région PACA</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ PO FEDER 2007-2013</li><li>▪ Priorités stratégiques de la région Provence Alpes Côte d'Azur pour la programmation 2014-2020 des fonds européens<ul style="list-style-type: none"><li>▪ CPER 2007-2013</li><li>▪ Schéma Régional d'innovation PACA 2010-2013</li><li>▪ Etat de l'Environnement Industriel PACA</li></ul></li></ul>
<b>Marseille</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ PADD SCOT MPM</li><li>▪ PADD POS Marseille</li><li>▪ Stratégie du projet MPM « une dynamique d'agglomération pour les espaces urbains sensibles</li></ul>
<b>Nice</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ PADD PLU Nice</li></ul>
<b>Toulon</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ PADD SCOT Toulon</li></ul>

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<b>Document stratégique régional</b>			
<p><b>CPER 2007-2013 PACA</b> Contrat de Projet Etat Région. Il fixe les engagements de l'Etat sur la programmation et le financement pluriannuel de projets importants.</p> <p><b>3 objectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• compétitivité et attractivité des territoires</li> <li>• Promotion du développement durable</li> <li>• Cohésion sociale et territoriale</li> </ul> <p>Investissement Etat et Région : 1,7 milliard d'euros</p>	<p><u>1. Améliorer l'accessibilité de la région et faciliter les relations internes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les dessertes ferroviaires régionales en milieu urbain et périurbain</li> <li>• Développer les dessertes régionales pour l'irrigation du territoire régionale</li> <li>• Améliorer l'accessibilité de la région</li> <li>• Améliorer les dessertes ferroviaires régionales</li> <li>• Accompagner du développement du trafic sur la porte de Marseille-Fos</li> <li>• Favoriser l'inter modalité des marchandises et des voyageurs</li> </ul> <p><i>Evolution de l'ensemble du réseau ferroviaire régional (augmentation des capacités ligne ferroviaire Marseille-Aubagne-Toulon), régénération ligne des Alpes, construction d'une 3<sup>ème</sup> voie entre Antibes et Cagnes sur mer, amélioration capacité entre Cannes et Grasses.</i></p> <p><i>Massification du fret sur le maritime, le fluvial</i></p> <p><i>Réalisation du terminal à conteneurs de FOS avec du trafic conteneurs fluvial et maritime</i></p> <p><i>Développement de la logistique et des plateformes multimodales</i></p>	<p>Logistique et plateformes multimodales : aménagement de surfaces logistiques intermodales.</p>	<p><u>Toulon</u> Projet de la Rade (technologies maritimes et sous marines) +TC+ habitat Pôle théâtrale de la Seyne sur Mer</p> <p><u>Marseille</u> Euromed</p> <p><u>Aire métropolitaine azurée</u> Aménagement Plaine du Var TC non polluants et projets culturels</p>

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
	<p><u>2. Renforcer et promouvoir l'attractivité du territoire, l'innovation et la création d'emploi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les pôles de compétences pour l'ESR</li> <li>• Dynamiser les pôles et réseaux d'entreprises</li> <li>• Faire des TIC un moteur de développement essentiel du développement économique Accessibilité au TIC pour tous, accès des PME aux TIC les plus puissants Création d'une plateforme régionale « territoire numérique »</li> <li>• Accompagner les mutations économiques, démographiques, et sociales</li> <li>• Adapter et moderniser l'agriculture</li> <li>• Renforcer la filière bois</li> </ul>	<p>Projets pour accompagner la création d'activités et d'emplois dans des territoires touchés par les restructurations : réhabilitation de friches et de ZA</p>	
	<p><u>3. Un territoire qui optimise la gestion des ressources et risques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser la gestion des ressources Aménager et gérer le bassin versant de la Durance Optimiser la ressource en eau Réhabiliter l'Etang de Berre Adapter les moyens de lutte contre les pollutions domestiques à la spécificité des milieux méditerranéens Gérer le littoral, le tourisme, les ressources halieutiques Conserver la biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments à haute performance énergétique et environnementale (patrimoine neuf et rénové)</li> <li>• Projets d'efficacité énergétique maîtrise de la demande en électricité, notamment dans le secteur public et le logement social. (surcoûts générés notamment par les études préalables)</li> </ul>	



Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
	<p><u>4. Tirer parti du processus de métropolisation et assurer développement, aménagement, et solidarité des territoires ruraux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer durablement les territoires urbains et métropolitains Nouveaux services urbains, Euro-méditerranéen, équipements culturels d'intérêt métropolitain</li> <li>Amélioration des conditions de vie des étudiants</li> <li>• Valoriser les atouts et conditions d'attractivité des territoires ruraux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité dans les quartiers sensibles : enrichissement du tissu commercial et artisanal</li> <li>• Logements étudiants : rénovation du parc existant et création de nouveaux logements</li> <li>• Equipements pour les personnes âgées et handicapées</li> <li>• Projets Euromed</li> <li>• Equipements culturels : réaménagement du patrimoine existant (Palais des Festivals de Cannes, MUCEM...)</li> </ul>	<p>Espaces à enjeux : Etang de Berre, Plaine du Var, espace ITER, axe Avignon-Carpentras, centre Est Var, Rade de Toulon.</p>

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<b>Schéma Régional d'innovation PACA 2010-2013</b>	<u>Orientation 1 : Innover par les pôles</u> Soutien des plateformes, valorisation de la recherche, approches « usage », « design »		
	<u>Orientation 2 : Accompagner toutes les entreprises</u> S'assurer qu'elles disposent des ressources nécessaires, travailler sur la culture d'innovation		
	<u>Orientation 3 : Economie créative et Méditerranée durable</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Economie créative</li> </ul> Allier économie culturelle et l'économie numérique et ses nouveaux médias Grand projet « Marseille Provence 2013 » Structurer les réseaux d'acteurs (PRIDES) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Méditerranée durable</li> </ul> -Bâtiment durable et écologie urbaine : éco construction rénovation de l'habitat, des infrastructures et équipements publics, aménagement de sites d'entreprises, ville et quartier durable -Transport mobilité durable : éco conception, solutions multimodales de transport -Gestion des risques : protection sur infrastructures critiques, prévention des risques -Energies nouvelles -Gestion des ressources des écosystèmes méditerranéens -Technologies numériques : systèmes complexes de gestion appliquée aux réseaux d'énergie, bâtiment intelligent, environnement.	-Bâtiment durable et écologie urbaine : éco construction rénovation de l'habitat, des infrastructures et équipements publics, aménagement de sites d'entreprises, ville et quartier durable -Transport mobilité durable : éco conception, solutions multimodales de transport -Energies nouvelles -Gestion des ressources des écosystèmes méditerranéens -Technologies numériques : systèmes complexes de gestion appliquée aux réseaux d'énergie, bâtiment intelligent, environnement.	Pôle Belle de mai : 120 000 m <sup>2</sup> dédiés à la créativité : incubateur, studios de tournage, bureaux, locaux techniques...
	<u>Orientation 4 : Ouvrir le concept d'innovation</u>		

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<b>Etat de l'Environnement Industriel PACA</b>	<u>Maitriser les impacts sur la santé et l'environnement</u> <u>Réduire les rejets industriels dans l'air</u> <u>Réduire les rejets industriels dans l'eau</u> <u>Réhabiliter les sites et sols pollués</u> <u>Gérer et traiter les déchets</u> <u>Réduire les pollutions liées aux filières d'élevage</u> <u>Prévenir et réduire les risques accidentels (industriels et miniers)</u> <u>Gérer les ressources minérales</u> <u>Informé le public</u>		

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<b>Programme Opérationnel Européen FEDER 2007-2013</b> Le document décline les priorités d'investissement des fonds européens en région PACA	<u>Axe 1 : Promouvoir l'innovation et l'économie de la connaissance :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les moyens de la recherche au service de l'économie</li> <li>• Renforcer les plates-formes mutualisées et partenariales</li> <li>• Développer les grands projets de R&amp;D stratégiques</li> <li>• Soutenir les projets d'innovation des PME et TPE</li> <li>• Ingénierie financière</li> </ul> <u>Axe 2 : Développer les entreprises et la société de l'information pour améliorer la compétitivité régionale :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une dynamique de développement de l'innovation dans les entreprises par une structuration en réseau et par des projets de coopération</li> <li>• Développer l'économie créative et la société de l'information</li> <li>• Développer des infrastructures mutualisées de communication électroniques à très haut débit pour soutenir l'attractivité du territoire et la compétitivité économique régionale</li> </ul> <u>Axe 3 : Gestion durable des ressources et prévention des risques :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir une utilisation rationnelle de l'énergie et le développement de</li> </ul>	Domaine d'intervention 4-1 : Appréhender les espaces urbains sensibles dans l'approche globale de la ville pour contribuer et bénéficier du dynamisme économique	Services d'appui avancé aux entreprises et groupes d'entreprises  Transports urbains  Développement d'infrastructures culturelles  Aides à l'amélioration des services culturels  Projets intégrés pour la réhabilitation urbaine / rurale  Soutien au travail indépendant et à la création d'entreprise  Parcours d'insertion et de réintégration dans l'emploi des

	<p>filières d'énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques et littoraux</li> <li>• Conserver, gérer et valoriser la biodiversité et les paysages</li> <li>• Instaurer une dynamique de développement adoptant des modes de production et de consommation durable</li> <li>• Prévention et gestion des risques</li> </ul> <p><u>Axe 4 : Nouvelles approches urbaines et rurales pour l'innovation l'emploi, la solidarité territoriale et l'accessibilité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appréhender les espaces urbains sensibles dans l'approche globale de la ville pour contribuer et bénéficier du dynamisme économique</li> <li>• Accroître la contribution des territoires ruraux à la compétitivité régionale</li> </ul> <p><u>Axe 5 : Développer les modes de transports alternatifs à la route pour les particuliers et les activités économiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir des transports urbains et péri-urbains propres et des modes de déplacement alternatifs à la route</li> <li>• Renforcer le report modal du fret sur le fer et le fleuve</li> <li>• Favoriser les déplacements de voyageurs des zones excentrées par la modernisation et l'amélioration des lignes ferroviaires à fort potentiel</li> </ul>		<p>personnes défavorisées</p> <p>Infrastructures pour la santé</p> <p>Infrastructures pour la petite enfance</p> <p>Autres infrastructures sociales</p> <p>Evaluation et études, information et communication</p>
--	--	--	---

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<p><b>Priorités Stratégiques de la Région Provence Alpes Côte d'Azur pour la programmation 2014 2020 des fonds européens</b></p>	<p>Objectif 1 - Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation</p> <p>Objectif 2 - Améliorer l'accessibilité aux technologies de l'information et de la communication (TIC) leur utilisation et leur qualité</p> <p>Objectif 3 - Améliorer la compétitivité des PME et du secteur agricole</p> <p>Objectif 4 - Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO2</p> <p>Objectifs 5- Promouvoir l'adaptation au changement climatique et la prévention et gestion des risques et 6 – Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation efficace des ressources</p> <p>Objectif 7- Promouvoir le transport durable et supprimer les goulets d'étranglements dans les réseaux clés</p> <p>Objectif 8 - Promotion de l'emploi et soutien à la mobilité professionnelle</p> <p>Objectif 9 - Promotion de l'inclusion sociale et lutte contre la pauvreté</p>	<p>Développement des TIC</p> <p>Diminuer la demande en énergie (soutien aux initiatives innovantes en matière d'éco mobilité)</p> <p>Soutien logistique durable, notamment en ville, report modal sur le ferré</p> <p>Gestion des déchets, création de filières d'écologie industrielle</p>	

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<b>Documents stratégiques du territoire marseillais</b>			
<b>PADD- SCOT MPM Octobre 2011</b>	<p>1. <u>Une métropole à vocation mondiale et euro-méditerranéenne</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer le rayonnement d'une Métropole de carrefour et d'échanges. <i>Faire de MPM un grand port de plaisance, croisière, réparation navale.</i></li> <li>• Installer la Métropole dans l'économie de la connaissance</li> <li>• Mettre la culture, la mer l'environnement et l'économie des loisirs au cœur des messages de la métropole</li> </ul>	<p>Projets logistiques pour assurer le dernier kilomètre Tourisme: réhabilitation du patrimoine urbain, bâtiments remarquables/ Grands équipements: Le MUCEM, le silo, le CRM, le FRAC</p>	<p>La Ville Port : vocation commerciale et industrielle des bassins Est de l'Estaque à la passe Sainte Marie en passant par Mourepiane et Arenc. Secteurs de la Joliette et de l'Estaque.</p>
	<p>2. <u>Un fait métropolitain nourri par la réalité multipolaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appuyer le développement métropolitain à partir du Grand Centre de Marseille</li> <li>• Assumer le rôle central dans l'organisation du territoire métropolitain, de Fos à Carache</li> <li>• Mettre en synergie et optimiser l'organisation des espaces de développement économique</li> <li>• Optimiser les liaisons entre pôles métropolitains en priorisant les transports collectifs.</li> <li>• Organiser les interfaces avec les autres territoires métropolitains</li> </ul>	<p>Zones portuaires est: optimisation des espaces Zones commerciales : plateformes logistiques urbaines, requalification de zones existantes dans des objectifs de dvp durable. Zones d'activités: reconversion de sites industriels dans la Vallée de l'Huveaune/Valentine Vallée Verte/Façade Maritime Nord et le site des Calanques à la Ciotat. Liaisons durables entre les grands pôles de MPM</p>	<p>Aménagement du Grand centre de Marseille : Euro-méditerranéen, Prado-Michelet-Capelette, Vieux Port... <b>Euromed :</b> Améliorer la relation ville/port/mer Création d'un parc Mixité de logements, de bureaux, d'équipements publics, notamment culturels <b>Pôle de logistique et d'échange</b> avec GOS, port de Marseille, zones de transport combiné de Mourepiane, ZAC des Aiguilles, développement de la réparation navale à la Ciotat et à Marseille</p>
Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques

	<p>3. <u>Une organisation spatiale qui engage MPM dans le développement durable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur les centralités, les renforcer pour densifier et organiser le maillage urbain</li> <li>• Organiser les transformations urbaines dans une optique de renouvellement d'intensité</li> <li>• Gérer la croissance de l'habitat</li> <li>• Réaliser les grands équipements communautaires</li> <li>• Maîtriser les ressources risques</li> <li>• Viser une agglomération durable (maîtrise énergétique)</li> </ul>	<p>Logistique urbaine : champs d'innovation, fret-tramway. Intégration de la dimension logistique dans les projets urbains et dans l'hyper centre de Marseille. Développement de plateforme logistique infra urbaine.</p>	<p>Territoires de projet <b>Façade Maritime Nord de Marseille</b> et ses espaces portuaires et paraportuaires : Euromed et extension aux pôles de Saint Antoine, quartiers de Saint Louis, Bougainville, Saint Mauront, La Cabucelle. <b>Opérations ANRU et GPV</b> : quartier Nord, et sud du Septèmes-les-Vallons <b>Territoire du Boulevard de la Mer</b> : entre Saint Loup et le quartier de la Pointe Rouge et le projet portuaire en vue d'une densification et renouvellement urbain autour de l'infrastructure.</p>
	<p>4. <u>MPM, territoire de solidarité et de proximité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser les proximités</li> <li>• Fabriquer une ville du vivre ensemble</li> <li>• Entre mer et collines, préserver les paysages</li> <li>• Maintenir les fonctions agricoles, développer nature en ville</li> </ul>	<p>Ecoquartiers intégrant les évolutions réglementaires sur l'efficacité énergétique, la recherche de mixité sociale, gestion des eaux (eaux pluviales), Ecocité Euroméditerranée : objectifs de prix accessibles, construction durable, efficacité dans la gestion des ressources Offre de logements sociaux (20 à 30% de logements sociaux sur les opérations d'aménagement significatives)</p>	

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<p><b>Stratégie du projet MPM « une dynamique d'agglomération pour</b></p>	<p><u>Axe 1 : Développement économique au service de l'emploi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide à la création et à la pérennisation d'entreprises locales</li> </ul> <p>Actions sur deux zones franches urbaines et valorisation du tissu d'entreprises Réhabilitation de certaines friches industrielles</p>	<p>Redynamisation des pôles commerciaux sur les 2 ZFU. Réhabilitation des friches industrielles sur le</p>	

<p><b>les espaces urbains sensibles »</b></p> <p>Il s'agit de la réponse de MPM à l'appel à projet du « PO FEDER – Axe 4.1 »</p> <p>La stratégie doit permettre avec l'aide des Fonds Européens d'apporter des moyens supplémentaires à ces espaces.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser le développement économique et l'emploi</li> <li>- rechercher une cohésion sociale et territoriale pour une meilleure insertion des territoires et des populations</li> </ul>	<p>Redynamisation des pôles commerciaux Préfiguration de projets d'ancrage économique (services d'amorçage de projets)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration de l'accès à l'emploi pour les publics en difficulté</li> </ul> <p>Soutien à l'entrepreneuriat, formation aux métiers en tension pour les habitants des quartiers sensibles Chantiers d'insertion Lieux d'accueil petite enfance Locaux adaptés pour l'insertion</p>	<p>territoire dénommé « Façade Maritime Nord » (zone arrière aéroportuaire) en lieu d'accueil d'entreprises</p>	
	<p><u>Axe 2 : La recherche d'une plus grande cohésion sociale et territoriale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de l'accessibilité des quartiers</li> </ul> <p>Mise en place de centrales de mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement des services à la population</li> </ul> <p>Relocaliser compagnies de théâtre dans le quartier d'Arenc, restructuration d'un espace mixte situé au cœur de la 2<sup>ème</sup> ZFU Valorisation de l'offre de services à la personne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mutation urbaine de certains sites sélectionnés</li> </ul> <p>Opérations de requalification, GUP</p>		
<p>Nom du Document</p>	<p>Axes stratégiques évoqués dans le document</p>	<p>Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA</p>	<p>Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques</p>
<p><b>PADD-POS Marseille révision du POS Octobre 2011</b></p>	<p>1. <u>Marseille, ville maritime</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaffirmer la vocation industrielle et commerciale de la partie centrale des bassins Est du port de Marseille-Fos et développer la relation ville-port priorité au niveau d'Euro-méditerranéen et de l'Estaque.</li> <li>• Protéger et valoriser un patrimoine naturel littoral et maritime d'exception, la richesse de sa biodiversité, dans le cadre d'une gestion intégrée.</li> <li>• Valoriser le patrimoine urbain, culturel et paysager du littoral marseillais et</li> </ul>	<p>Développer sur la zone arrière du port (bassins Est) avec des activités industrielles, productives et logistiques directement liées au port.</p> <p>Projets liés aux capacités d'accueil touristique (hébergement, hôtellerie)</p>	<p>Projet de chantier logistique et de transport combiné à Mourepiane</p>



	<p>le rendre davantage accessible.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Structurer les pôles de loisirs et touristiques littoraux.</li><li>• Devenir une métropole emblématique du nautisme et de la plongée en Méditerranée.</li><li>• Reconversion des carrières et des sites industriels délaissés du secteur de Nerthe/Estaque</li><li>• Développer capacités d'hébergement touristique notamment liée au littoral</li></ul>		
--	---	--	--

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
	<p>2. <u>Marseille, capitale euro-méditerranéenne attractive : au service d'une dynamique de créations d'emplois pour tous les marseillais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'aménagement du cœur de métropole et de ses trois secteurs prioritaires</li> </ul> <p>Centre ancien : réhabilitation des quartiers (Noailles, Belsunce), diversification de l'offre de logement pour réduire le logement indigne, Extension de l'offre commerciale, mixité fonctionnelle</p> <p>Développement d'Euromed</p> <p>Structuration des grandes opérations du secteur Prado-Marseille Grand Est</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser technopôles et campus d'enseignement</li> </ul> <p>Développer dans les centres anciens les logements étudiants, à caractère social</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter la capacité d'accueil des espaces économiques dédiées : requalification/réutilisation/densification</li> </ul> <p>Façade Maritime Nord : mutation des espaces à proximité des corridors TCSP vers une offre de locaux d'activité plus dense et bureaux.</p> <p>Vallée de l'Huveaune : intensification et requalification des espaces dédiés aux activités artisanales/industrielles/logistiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les activités tertiaires en tissu mixte (dans les espaces de centralité, le long des boulevards urbains)</li> <li>• Renforcer l'attractivité commerciale</li> </ul> <p>Développement du pôle commercial du Grand Centre-Ville entre les Terrasses du Port et la place Castellane</p> <p>Conforter les 2 pôles (Valentine et Grand Littoral)</p>	<p>Densification des ZA le long des corridors de TCSP</p> <p>Intensification des autres espaces d'activités en intégrant les activités présentes, la logistique urbaine, des activités délocalisées avec Euromed</p>	<p>Projets liés à la stratégie d'attractivité Euromed, Projet Grand-centre Ville, le Port, Marseille-Provence Capitale européenne, Union pour la Méditerranée, LGV PACA</p>

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
	Favoriser mutation et réorganisation des autres centres commerciaux <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les équipements métropolitains</li> </ul> Renforcer la mobilité résidentielle (+60 000 logements) (lutte habitat indigne, amélioration de la qualité et performance énergétique des logements)		
	<u>3. Marseille, ville respectueuse de son environnement et de son patrimoine</u> Prendre en compte les risques : développer des approches innovantes de gestion des risques ; traitement et dépollution de sites pollués (Nerthe/Escalette/Boues Rouges)/ infiltration à la parcelle en milieu urbain pour les nouvelles constructions		
	<u>4. Marseille, ville de proximité : une offre d'habitat et un bon niveau de services urbains pour tous les marseillais</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre résidentielle d'équipements, de commerces et de services à chaque échelle : centralités métropolitaines, centres de secteurs marseillais, principaux noyaux villageois, et centres de quartier.</li> </ul> Requalification du centre ancien, renouvellement du secteur Prato-Marseille Grand Est <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire une ville apaisée privilégiant piétons, cyclistes et requalifier l'espace public</li> <li>• Adapter le stationnement</li> </ul>	Projets de logements pour les populations fragilisées, ou défavorisées Projets de développement économique dans les quartiers fragilisés	

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une offre de logements pour tous les Marseillais</li> <li>• Optimiser la gestion des déchets et l'assainissement et sécuriser l'approvisionnement en eau</li> <li>• Développer une « ville connectée et intelligente » grâce aux TIC</li> </ul>		
	<p>5. <u>Marseille, cap sur le renouvellement urbain : une ville économe en foncier et en énergie, favorisant les éco mobilités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un réseau viaire plus urbain et multimodal adapté au développement durable de Marseille</li> </ul> <p>Construire un réseau complet de TCSP</p>		

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<b>Documents stratégiques du territoire niçois</b>			
<b>PADD PLU Nice Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Nice</b>	<u>Préserver et valoriser un paysage exemplaire :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurer et valoriser la trame verte</li> <li>• Reconnaître et mettre en valeur le caractère paysager particulier des quartiers</li> <li>• Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain</li> <li>• Conforter l'image de la baie des Anges</li> <li>• Redonner leur place aux fleuves et à l'eau dans la Ville</li> <li>• Prendre en compte et soutenir les activités agricoles</li> <li>• S'engager sur l'ensemble de la Ville dans une politique énergétique</li> <li>• Maîtriser les risques et réduire les nuisances</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte la dépense énergétique dans les projets d'aménagement (développer des expériences pilotes dans la Plaine du Var et l'ensemble de la Ville)</li> <li>• Créer des quartiers économes voire producteurs en énergie (techniques de construction, gestion des réseaux)</li> <li>• Améliorer les performances énergétiques des bâtiments</li> <li>• Améliorer et développer les filières de traitement des déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eco-Vallée</li> </ul>
	<u>Se loger et vivre ensemble :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une offre en logement suffisante et de qualité</li> <li>• Reconstruire la ville sur la ville (intensité urbaine et lutte contre l'étalement urbain)</li> <li>• Mobiliser et optimiser la ressource foncière de la Ville</li> <li>• Favoriser une politique de proximité</li> <li>• Soutenir le développement des activités artisanales et des petites entreprises</li> <li>• Favoriser une répartition équilibrée du commerce de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'implantation d'activités ou de commerces pour permettre le maintien ou la création d'emplois</li> <li>• Prévoir les modalités d'aménagement des activités économiques dans le diffus ou les zones économiques spécifiques</li> <li>• Soutien du commerce et de l'artisanat dans les divers quartiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trois projets ANRU : quartiers de l'Ariane, de Pasteur, et des Moulins</li> <li>• Quartiers Est, zone franche urbaine étendue de l'Ariane,</li> </ul>

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
	<p><u>Mieux circuler et se déplacer autrement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lier développement urbain et politique des déplacements durables</li> <li>• Développer une politique de déplacement attractive pour les modes de déplacement alternatifs à la voiture</li> <li>• Créer un nouveau partage sécurisé de l'espace public</li> <li>• Adapter la place des véhicules dans la ville</li> </ul>		
	<p><u>Affirmer Nice comme une métropole internationale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir Nice comme métropole nationale au service de l'emploi</li> <li>• Renforcer le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche</li> <li>• Réaliser de grands équipements structurants pour renforcer les centres de vie</li> <li>• Favoriser les grandes manifestations</li> <li>• Réussir le développement et l'aménagement exemplaire de l'éco-vallée de la Plaine du Var</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orienter l'économie vers des filières d'avenir (sciences de l'environnement et du vivant, biotechnologies, observation de l'espace, image/cinéma/création artistique) en créant les équipements nécessaires (centre de congrès, pôle logistique, incubateur)</li> <li>• Créer des logements pour les étudiants et les chercheurs</li> <li>• Développement du tourisme d'affaire (Acropolis, Palais des expositions,...)</li> <li>• Requalifier le port de Nice et son quartier</li> <li>• Tous les îlots urbains de l'éco-vallée devront être aménagés en éco quartiers durables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Ville Centre (équipement, logement, activités, commerces,...)</li> <li>• La Vallée du Paillon (Hôpital, Université, pôle culturel)</li> <li>• Plaine du Var</li> </ul>

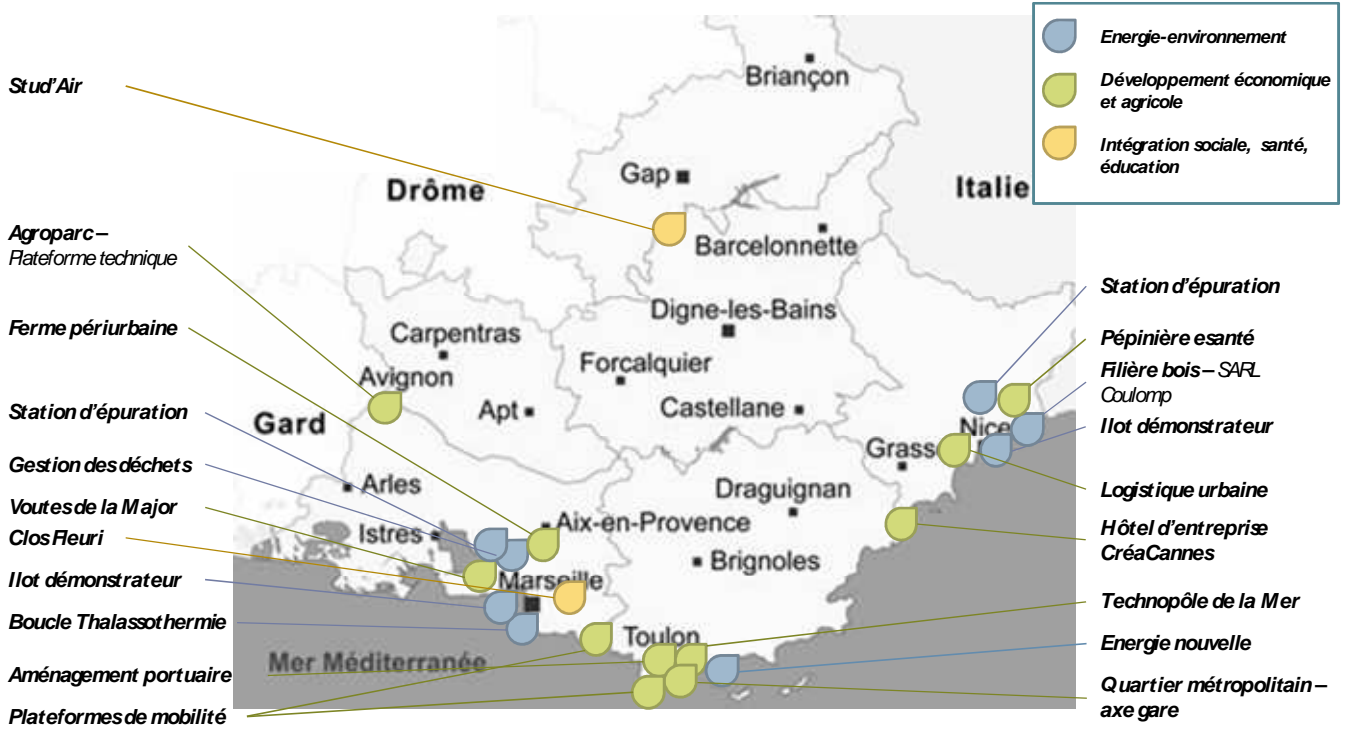
Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
<b>Documents stratégiques du territoire de Toulon</b>			
<b>SCOT PADD Toulon (approuvé le 16/10/2009)</b>	<u>Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le cadre naturel et agricole</li> <li>• Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement par renouvellement urbain (projets plus complexes et parfois plus chers)</li> <li>• Priorité aux projets bien desservis (qui vont de fait coûter plus cher)</li> <li>• Recentrer le développement dans la rade de Toulon et les pôles majeurs (pôles déjà consolidés où les coûts sont plus importants)</li> <li>• Mettre en œuvre une politique foncière ? (foncier coûte cher)</li> </ul>	Quatre pôles identifiés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pôle Ouest (centre ville de la Seyne sur Mer, Activités Ollioules, la Seyne sur Mer et Six Fours les Plages)</li> <li>• Grand centre ville de Toulon</li> <li>• Pôle Est (La Valette, la Garde)</li> <li>• Grand centre ville d'Hyères</li> </ul> Projets transversaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabilitation de logements</li> </ul>
	<u>Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer une ambition métropolitaine</li> <li>• Elaborer une stratégie de développement économique</li> <li>• Répondre aux besoins de logements</li> <li>• Promouvoir une offre de transports collectifs performante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter l'effet multiplicateur métropolitain des activités de Défense (coût important)</li> <li>• Assurer un bon niveau d'équipement numérique (coût important)</li> <li>• Privilégier la logistique strictement nécessaire aux besoins de l'aire toulonnaise (peu d'acteurs économiques)</li> <li>• Améliorer la performance des espaces économiques (pas d'acteurs identifiés) Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux (coûts important)</li> <li>• Concevoir des logements adaptés à une certaine catégorie de population (pas d'acteurs identifiés)</li> <li>• Réduire et mieux organiser les flux de transports et de marchandise (pas d'acteurs identifiés)</li> </ul>	

Nom du Document	Axes stratégiques évoqués dans le document	Axes stratégiques du document en lien avec l'étude JESSICA	Périmètre / projets stratégiques Projets ou aires géographiques
	<p><u>Promouvoir un cadre de vie de qualité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apaiser la ville</li> <li>• Entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains</li> <li>• Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques</li> <li>• Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir des opérations d'aménagement environnementales (coûts supérieurs)</li> <li>• Diminuer les consommations énergétiques</li> <li>• Développer la production d'énergies renouvelables</li> </ul>	





## Annexe 2 - Fiches projet détaillés



## Fiche : Boucle de Thalassothermie

Commune(s)	Marseille		
Porteur du projet	Ville de Marseille avec délégation à EPAEM		
Cadre spécifique du projet	Le projet s'intègre au dossier Ecocité Marseille.		
<b>Présentation du Projet</b>			
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Le projet consiste à développer autour de plusieurs sources thalasso thermiques et une source hydro thermique (les eaux d'exhaure de la mine de Gardanne, débouchant en galerie souterraine dans le Port à Cap Pinède) une boucle de production et de distribution d'eau chaude et froide pour le chauffage et la climatisation des bâtiments, grâce à un réseau de turbo frigo pompes.</p> <p>Le caractère innovant du projet tient à la généralisation du système sur un quartier entier. Le programme ouvre une réflexion plus globale sur l'apport du milieu marin dans la production d'énergie.</p> <p>Le projet s'intègre au territoire urbain de la Façade Maritime Nord de Marseille où se déploient d'importants programmes d'aménagement. Ainsi ces différents programmes pourront intéresser le déploiement de la boucle de thalasso-thermie : OIN Euroméditerranée (311 ha et 169 ha liés à l'extension de l'opération), Ilot Docks libres (7ha).</p>		
Niveau de maturité du projet	Historique	<p>L'étude de faisabilité a déjà été réalisée.</p> <p>2012 : procédure administrative</p> <p>2013 : lancement AAP ou DSP pour la phase 1, en plusieurs tranches</p> <p>2014 -2016: travaux de la première tranche de la première phase de production</p> <p>2017-2026 : étalement des tranches suivantes</p> <p>2024-2026: travaux de la deuxième phase</p>	
	Niveau de maturité	<p><b>Niveau 3</b> : mature mais financements à trouver</p> <p>Sous-traitants choisis ?non</p> <p>Business plan mis en place ?oui</p> <p>Planification spatiale localisée géographiquement ?oui</p> <p>Autorisations administratives obtenues ?non</p> <p>Maitrise du foncier ?oui</p>	
Temporalité du projet	Phasage	<p>La réalisation aura lieu en deux phases, la première phase à horizon 2016 pour un déploiement court et moyen terme, la seconde phase à horizon 2025. Les deux phases correspondent aux 2 grandes étapes de l'extension de l'OIN dont la première est financée par protocole entre l'Etat et les collectivités signé en 2011.</p> <p>Les deux phases du projet de boucle pourront également déborder sur le périmètre d'origine d'Euroméditerranée.</p> <p>La première phase du projet a été découpée en plusieurs tranches, lançables successivement.</p>	
	Temps de construction ou de réalisation du projet	Phase 1 : 24 mois Phase 2 : 24mois	<p>Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus</p> <p>Dès les premières années sous réserve de subventionner le réseau de transport</p>
Parties prenantes au projet	Maitrise d'ouvrage : Ville de Marseille		

## Fiche : Boucle de Thalassothermie

	<p><b>Investisseurs</b> : Ville de Marseille, Communauté Urbaine MPM, Conseil Régional, Conseil Général, participation Fonds Ecocité</p> <p><b>Partenaires</b> : ADEME, EDF, Cap énergie, Ville de Marseille, Communauté Urbaine MPM</p>
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>	
Critères de localisation	<p>Le projet s'intègre dans un <b>territoire urbain de la Façade Maritime Nord</b> de Marseille où se déploient et vont se déployer d'ambitieux programmes de réaménagement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OIN Euroméditerranée sous gouvernance de l'EPAEM, lancé depuis 1995, et étendue à un périmètre plus large dès 2007. Cette extension située au Nord du périmètre initial couvre une superficie urbaine de 169 ha délimité à l'ouest par le territoire du Grand Port Maritime de Marseille et l'autoroute A7 à l'Est</li> <li>- Le projet des Docks Libres conduit par la ville de Marseille dans le cadre de la démarche de renouvellement urbain de la façade maritime nord lancée en 2003.</li> </ul>
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	<p>Le déploiement de ce procédé industriel doit participer à l'<b>objectif national en matière d'énergie renouvelable</b> (23% de la consommation d'énergie finale d'ici 2020).</p> <p>Le projet s'intègre à l'objectif 3 du SCOT de MPM défini dans le PADD, et à l'objectif 5 du POS de Marseille. Il répond par ailleurs à la stratégie énergétique d'Euroméditerranée qui fixe comme objectif à court terme l'application de la RT 2020.</p> <p>Le projet répond aux enjeux énergétiques spécifiques de la région PACA : faire face à la surconsommation d'énergie liée au climat (besoins de rafraîchissement importants, infiltration d'air dans les logements, etc.).</p>
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	<p>Le projet peut être répliqué à Nice, sur le périmètre de l'OIN de la Plaine du Var.</p> <p>Une étude récente du Conseil Régional montre également l'intérêt de cette technologie pour la grande majorité des villes littorales des Bouches du Rhône.</p>
Contraintes d'aménagement identifiées	<p>Des contraintes techniques spécifiques sont liées au gisement exploitable, température de la mer, conditions d'exploitation de la ressource (gisement exploitable, température de la mer) et aux modes de raccordement des bâtiments.</p>
<b>Externalités non financières attendues</b>	
Dans le domaine urbain	<p>Le programme s'applique au périmètre opérationnel de l'OIN et plus largement à un environnement urbain élargi. Il doit bénéficier à <b>30 000 résidents et 20 000 emplois</b> du futur quartier de l'extension de l'OIN. Il s'intègre par ailleurs à un projet d'aménagement intégré et doit participer au déploiement de bâtiments à énergie positive. Il pourra servir également des quartiers limitrophes (Docks Libres, Arnavaux...)</p>
Dans le domaine de l'énergie	<p><b>Valorisation des ressources naturelles</b> grâce à une production énergétique en chaud froid par thalasso thermie</p> <p><b>Réduction des consommations énergétiques primaires</b> en favorisant la consommation d'énergie renouvelable.</p> <p><b>Réduction des émissions de gaz à effet de serre :</b></p> <p>Avec des consommations d'énergie primaire inférieures de 50% en moyenne aux autres technologies étudiées, et des rejets de CO<sub>2</sub> divisés par 3 (45gCO<sub>2</sub>/kWh en hiver, 5,3gCO<sub>2</sub>/kWh en été) par rapport à un système de production Gaz, la boucle eau de mer participe pleinement à l'objectif de réduire de 20% les rejets de CO<sub>2</sub>.</p>
D'un point de vue économique	<p>Les coûts de production apparaissent très concurrentiels (coût moyen du kWh chaud ou froid de 0,101 € en première phase). Cela doit faciliter le déploiement des bâtiments à énergie positive.</p>
<b>Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)</b>	
Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO <sub>2</sub>	« Soutien à la production d'énergie marines renouvelables, actions en faveur de l'énergie »

## Fiche : Boucle de Thalassothermie

### Financement du projet

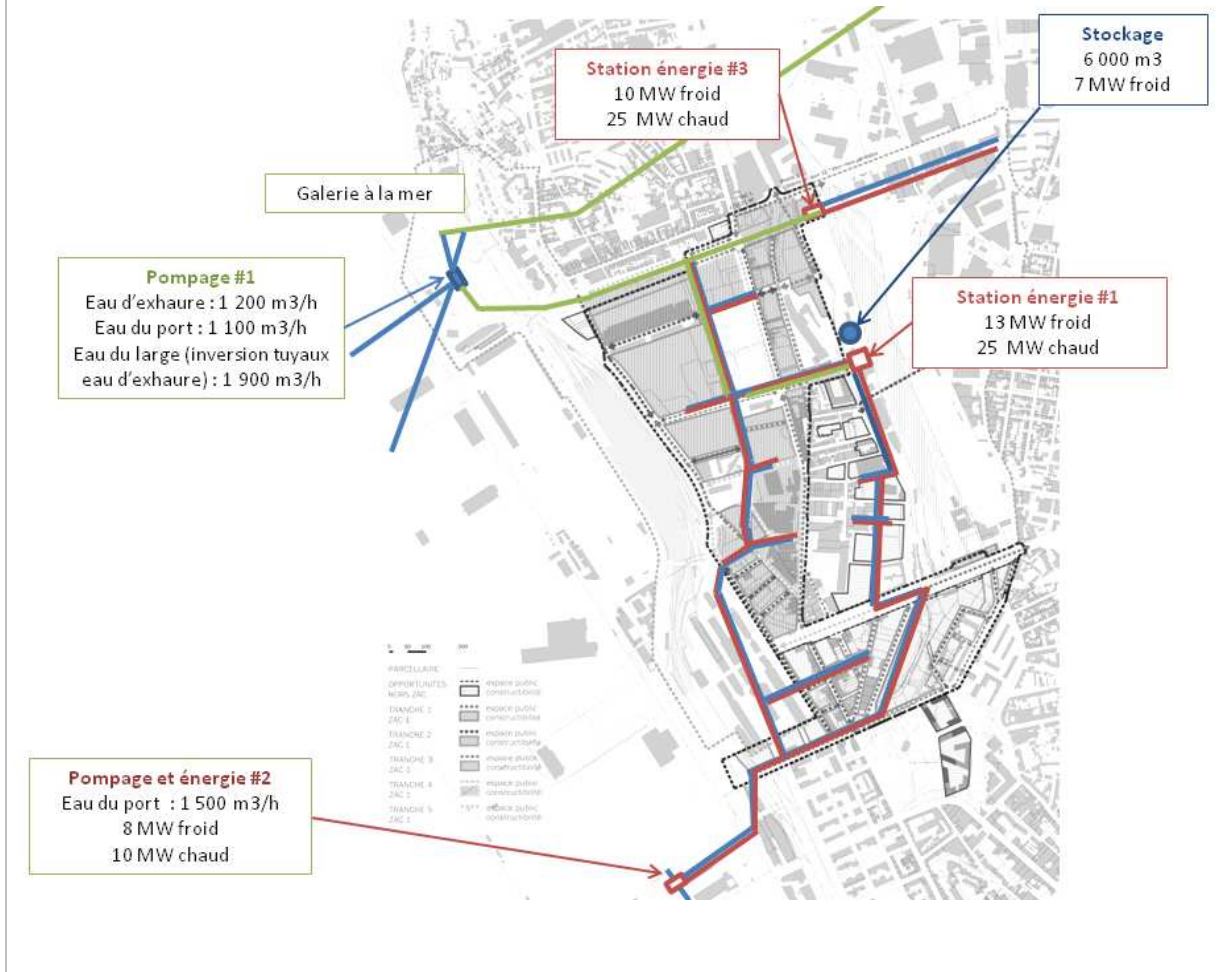
Sources de revenus du projet	<p><b>La phase 2 du projet n'étant pas encore engagée opérationnellement ni financée par les partenaires de l'EPAEM, les simulations financières ont été établies sur la phase 1 seulement. Elles devraient donner des résultats très comparables pour la phase 2.</b></p> <p><b>Les investissements sont répartis comme suit :</b></p> <p>L'ensemble des investissements primaires de pompage, de production de chaud et froid, et de distribution de l'énergie est à la charge de l'<b>opérateur</b> en charge de vendre cette énergie aux consommateurs finaux. Ils comprennent les conduites de captage et de rejet de la ressource marine, la station de pompage et les turbo-frigopompes ainsi que les sous-stations des bâtiments comprenant les échangeurs (adaptation génie civil et échangeurs).</p> <p>Le <b>réseau de transport de chaleur</b> (la colonne vertébrale du réseau), sera financé et construit par la <b>puissance publique</b> dans le cadre de ses travaux d'aménagements de voiries et espaces publics.</p> <p>Les sources de revenus du projet pourront dépendre du montage adopté : il s'agirait en principe d'une ou plusieurs DSP avec un système de redevances payées par le ou les opérateurs, qui eux-mêmes facturent des droits de raccordement aux promoteurs, des abonnements et des consommations aux usagers finaux.</p> <p>Le réseau de chaud et de froid y compris ses coûts d'amortissement, d'exploitation, d'entretien et les consommations des Pompes pour fournir du "chaud et du froid" sera rentable dès les premières années (sur la base d'une DSP de 35 ans), Plus précisément dès le raccordement de 150 000 m<sup>2</sup> SHON environ grâce à une subvention de financement du réseau de transport de 20 M€ sur la phase1.</p>		
Investissement total initial	<b>Phase 1 : 43,8 M€</b> valeur 2011 Tranche 1 de la phase 1 : 20 M€ <b>Phase 2 : 44M€</b> valeur 2011	Coût annuel de maintenance	Variable, voir Business Plan
Valeur en sortie		Recettes annuelles	Variable, voir Business Plan
Rendement moyen		Rentabilité interne	11%
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	Pour la réalisation de la phase 1 (43,8 M€), subvention de 20 M€ portée par les partenaires territoriaux de l'EPAEM : Ville, CUMPM, CR, CG	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	Une prise de participation du fond EcoCité Investissement d'Avenir à hauteur de 49% des fonds propres est envisagée. A voir à quel niveau elle intervient : opérateur en DSP, ou porteur du projet ?	
	Type d'investisseur recherché	Opérateur(s) privé(s) en DSP	
	Dettes		
Montant de la dette recherchée	Subvention 20 M€ pour la phase 1 : Pas de dette pour le porteur de projet. Pour l'opérateur en DSP, financement de 24 M€ (valeur 2011) à trouver sur l'ensemble des tranches de la phase1, à récupérer sur 35 ans.		

## Fiche : Boucle de Thalassothermie

	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	
	Durée minimal du prêt	
	Niveau de prix de la dette envisagé	
Garantie		
	Type de garantie recherché	Données non disponibles aujourd'hui
	Risques à limiter dans le projet	
	Bénéficiaire de la garantie	
	Niveau du coût de la garantie	
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	<p>En segmentant le projet à partir de plusieurs sources thermiques mises en œuvre successivement, le déploiement du projet fait l'objet de différentes tranches plus facilement amortissables. La première tranche représente un investissement de l'ordre de 20 M€ sur les 43,8M€ de la première phase.</p> <p>En répartissant les rôles entre acteurs publics, en charge de la programmation urbaine, le lancement des tranches, et la construction sur subvention du réseau de transport, d'une part, et aux acteurs privés la production d'énergie par tranches successives, la construction du réseau de distribution et la vente, les risques sont répartis et optimisés en fonction des métiers et compétences.</p> <p>Les simulations et tests de sensibilité effectués ont montré qu'il suffit de trouver une première tranche garantie de 150 000 m<sup>2</sup> environ de SHON à raccorder pour lancer et équilibrer le projet dès cette première tranche. Les risques inhérents à ce projet innovant nécessitent d'obtenir de la garantie pour le lancement de cette première tranche.</p>	
Qualité des informations données	Les prévisions réalisées dans le dossier Ecocité sont consolidées	
<b>Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain</b>		
Intervention potentielle d'un IF	Intervention par dette auprès de l'acteur public ou par garantie auprès de l'opérateur pour une maîtrise des risques.	

## Fiche : Boucle de Thalassothermie

### Visuel du site



## Mini-fiche : Energie nouvelle - Agglomération de Toulon

Porteur du projet	A déterminer
-------------------	--------------

### Présentation du Projet

Le projet n'est pas encore établi, mais au vu des enjeux et des besoins, l'Agglomération TPM a pour volonté de développer un projet d'énergie nouvelle lié. Le contexte et les enjeux sont expliqués par la suite :

La population dans le Var et l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée s'accroît d'environ +1% par an soit +10000 personnes par an dans le Var dont +4000 personnes par an dans la seule Agglomération TPM. Parallèlement la consommation d'énergies augmente de +3% par an tandis que le réseau de distribution d'électricité dans le sud-est de la Région PACA montre à chaque pic de consommation ses limites en matière de distribution électrique avec un risque réel et bi annuel (hiver au moment des grands froids/chauffage et désormais en été au moment des fortes chaleurs/climatisation) de « blackout électrique ». Cette situation pénalise et pénalisera de plus en plus le développement local.

Cette situation, si elle n'est pas anticipée sera compensée par des solutions « de sauvetage » qui ne devraient pas être performantes au titre des critères du Développement durable

L'objectif du projet consiste à préparer la distribution à court terme d'un part significative d'énergie soit +60 à +90 MVA au travers de la construction d'un équipement performant. Cela pourrait concerner la **valorisation énergétique des déchets**, l'extension du dispositif de **pompe à chaleur à eau de mer**, ou la **valorisation de la ressource bois** du département du Var.

- De nombreuses entreprises spécialisées dans l'énergie sont présentes sur le territoire de l'Agglomération et pourraient être porteuses de développement soit technique soit technique et financier (investissement)
- ERDF a réalisé une pré-étude présentant ces futurs besoins incompressibles,
- EDF a signé une convention pour la modération énergétique et la recherche de solution décarbonée,
- L'Agglomération a signé une nouvelle Délégation de service public pour le traitement des déchets dont les actuels dirigeants de l'usine sont intéressés pour mieux valoriser les déchets de l'agglomération pour produire de l'énergie (chauffage et froid) pouvant représenter rapidement entre 15 et 20 MVA
- L'Agglomération sur la commune de la Seyne-sur-mer dispose déjà d'un dispositif (certes modeste par rapport aux besoins identifiés ci-dessus mais réel) de pompe à chaleur à eau de mer
- Le Département du Var dispose de réserves en bois de chauffage considérables
- Le Pôle de compétitivité Cap énergie serait mobilisé.

**Eligibilité FSIE** : éligibilité au titre de l'axe 4 « Soutenir la transition vers une économie à faible consommation d'énergie »

### Modèle économique

Financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Montage de l'opération</b> : Privé ou privé-public</li> <li>• <b>Besoin de financements</b> : Participation en capital (investissement), dette et garantie d'emprunt</li> <li>• <b>Coût d'investissement</b> : entre 30 et 40 M€ pour 60MVA</li> </ul>
Modèle économique	Les recettes seront générées par la revente d'énergies (chaud et froid) et par un système d'abonnement
Difficultés de financement identifiées	Des difficultés de financement spécifiques à ce type de projet apparaissent, liées au caractère innovant du projet et les coûts d'investissement élevés qui nécessite une impulsion publique de départ



## Fiche : Ilot démonstrateur - smartgrid

Commune(s)	Marseille		
Porteur du projet	Etablissement Public d'aménagement d'Euroméditerranée (EPAEM)		
Cadre spécifique du projet	Le projet s'intègre au dossier Ecocité Marseille.		
<b>Présentation du Projet</b>			
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	Expérimentation d'un <b>habitat Méditerranéen innovant et durable</b> à l'échelle d'un Macro Lot (58000 m <sup>2</sup> SHON sur une emprise foncière de 2,4 ha). Le projet poursuit les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>Densité/compacité (Cos 3.4),</li> <li>Mixité sociale (25% logements sociaux), générationnelle (15% primo accédants), et fonctionnelle (50% bureaux, et 50% logements).</li> <li>Innovation programmatique</li> <li>Qualité architecturale et d'usage et de services (services mutualisés et NTIC)</li> <li>Performance environnementale (BEPOS, BBC/2),</li> <li>rapport à l'espace public,</li> <li>coûts d'opération et de gestion</li> </ul> Le projet concentrera un large panel de technologies vertes innovantes sur différentes thématiques : bâtiment à énergie positive, <b>réseau d'énergie smart grid</b> , recyclage des eaux, gestion exemplaire des déchets, de service et e-service Des panels représentatifs des populations doivent être associés au projet. L'ilot fera l'objet d'un suivi spécifique pour évaluer l'efficacité des dispositifs en matière de gestion, de performance environnementale, de satisfaction des habitants et usagers, afin d'opérer les réajustements nécessaires. La thématique appréhendée dans le cadre de l'étude concerne plus spécifiquement le déploiement du réseau intelligent de distribution d'électricité (Smartgrid).		
Niveau de maturité du projet	Historique		
	Niveau de maturité	<b>Niveau 3 :</b> Eiffage Construction aura la mission de la réalisation de l'ensemble de l'opération. La division de parcelles est en cours d'instruction. Les permis des îlots A et C sont en cours pour un dépôt courant de l'été 2013 et les signatures des promesses doivent se faire entre mai et Juin 2013 Les futurs occupants : <b>Eiffage Construction</b> prendra 3 000 m <sup>2</sup> de bureaux sur la première phase de l'opération <b>La chaîne BB</b> prend en gestion l'hôtel <b>Odelia</b> prend en gestion la résidence senior Les financements : l'ADEME participe au financement de la dépollution. Pour le moment Eiffage immobilier vend au fur et à mesure les objets à construire. Eiffage et EDF regarde la possibilité de réaliser une société d'exploitation d'une centrale énergétique commune au quartier, celle-ci sera raccordée sur la boucle à eau de mer.	
Temporalité du projet	Phasage	Division du projet en 4 lots livrés par phase : 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015 : livraison lot A et C 2 <sup>ème</sup> trimestre 2016 : livraison lot D 4 <sup>ème</sup> trimestre 2015 : livraison lot B	
	Temps de construction ou de réalisation du	2,5 ans, à compter du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014. Livraison de 2015 à	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus :

## Fiche : Ilot démonstrateur - smartgrid

	projet	2016	Dès le début par la mise en location des ouvrages réalisés.
Parties prenantes au projet	<p><u>Maitrise d'ouvrage</u> : Eiffage en partenariat avec Euroméditerranée</p> <p><u>Investisseurs</u> : Preneur institutionnel (10 000 m2 bureaux voulant rester discret, ANF pour l'hôtel, Viveris reim en finalisation pour la résidence).</p> <p><u>Partenaires</u> : Eiffage/Phosphore, opérateur immobilier, EDF, Vivacoœur, start-up des réseaux sociaux, PRIDES Bâtiments Durables Méditerranéens, et les pôles de compétitivité Capénergies et Solutions Communicantes Sécurisées, et la CDC. Orange pour la technologie de l'information</p>		
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>			
Critères de localisation	<p>Le projet s'intègre dans <b>un territoire urbain de la Façade Maritime Nord</b> de Marseille où se déploient et vont se déployer d'ambitieux programmes de réaménagement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OIN Euroméditerranée sous gouvernance de l'EPAEM, lancé depuis 1995, et étendue à un périmètre plus large dès 2007. Cette extension située au Nord du périmètre initial couvre une superficie urbaine de 169 ha délimité à l'ouest par le territoire du Grand Port Maritime de Marseille et l'autoroute A7 à l'Est</li> <li>- Le projet des Docks Libres conduit par la ville de Marseille dans le cadre de la démarche de renouvellement urbain de la façade maritime nord lancée en 2003.</li> </ul>		
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	<p>Euroméditerranée est au centre des ambitions du SCOT en réalisant 20 % de ses objectifs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer 20 000 nouveaux emplois (SCOT 80 000)</li> <li>• Construire 14 000 nouveaux logements (SCOT 80 000)</li> <li>• Accueillir 30 000 nouveaux habitants (SCOT et PLH 80 – 100 000)</li> <li>• Rapprocher les quartiers d'habitat social du centre-ville (SCOT, PDU)</li> </ul>		
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	<p>Le projet doit faire l'objet de <b>nouvelles applications</b> dans le périmètre de l'OIN en 2011, notamment sur la ZAC St Charles à proximité de la gare et sur la ZAC Cité de la Méditerranée. Ce projet innovant doit être une opération de référence en termes d'habitat méditerranéen durable et a vocation à être répliqué sur la région littorale.</p>		
Contraintes d'aménagement identifiées	<p>Les contraintes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser un ensemble immobilier très rapidement en atteignant une masse critique suffisante à une vie de quartier dans un environnement urbain difficile.</li> <li>- Le décalage entre l'arrivée des transports urbains et la réalisation de l'ouvrage demande à la mise en place d'un transport électrique commun (entre le quartier et le tram existant)</li> <li>- Le projet doit s'intégrer dans le schéma urbain de la modification de la corniche qui prévoit de relever la zone de 3 mètres sur une partie du quartier compliquant l'aménagement du quartier.</li> <li>- Les places de parking au regard de la réglementation en zone de bonne desserte ne seront pas suffisantes à l'arrivée des occupants mais suffisantes lorsque tous les transports seront en place. Un parking silo complémentaire doit être réalisé qui devra avoir la capacité à se transformer soit en bureaux soit en logements.</li> </ul>		
<b>Externalités non financières attendues</b>			
Dans le domaine urbain	<p>Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain (construire la ville sur la ville), et doit permettre de valoriser les espaces, et les liaisons entre le centre-ville et les quartiers nord.</p>		
Dans le domaine de l'énergie	<p>Solidarité énergétique entre les différents types d'ouvrage (par exemple, la climatisation des bureaux permettra de réaliser de l'eau chaude sanitaire des logements). Le déploiement du smartgrid permettra de réaliser des économies d'énergie sur le quartier.</p>		

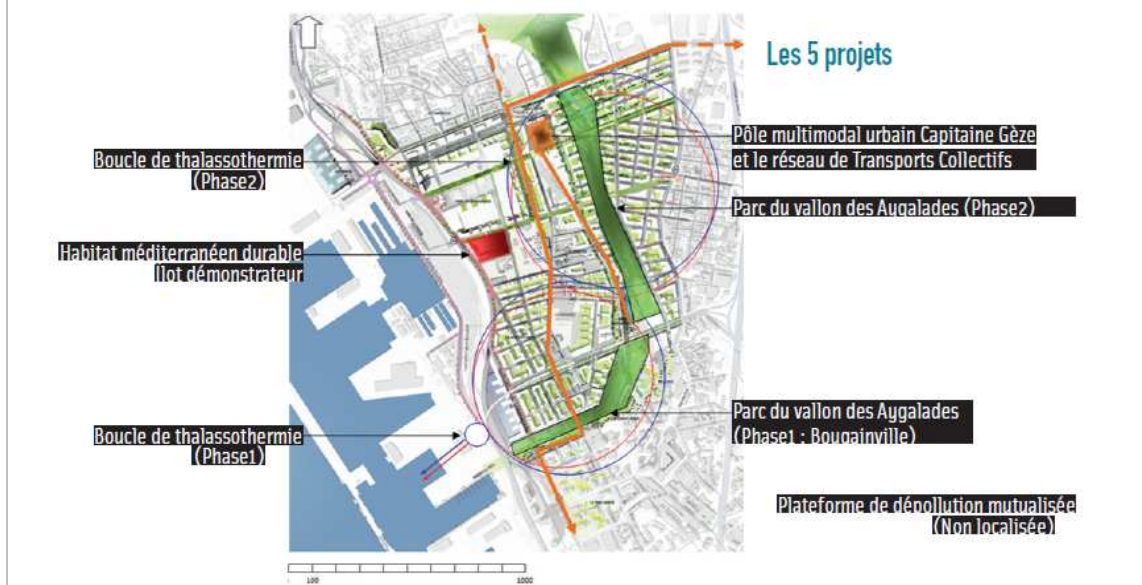
## Fiche : Ilot démonstrateur - smartgrid

D'un point de vue social	Répondre à un objectif de cohésion sociale et d'attractivité du territoire		
D'un point de vue économique	Revitalisation d'un quartier permettant à des petits commerçants de s'installer et d'embaucher des personnes de quartier difficile		
Dans le domaine environnemental	Réhabilitation d'une friche industrielle		
<b>Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)</b>			
Axe 1 : Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation	Il s'agit d'un projet de démonstration de services énergétiques innovants		
Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO2	La création d'un quartier urbain durable s'inscrit dans un objectif d'efficacité énergétique		
Axe 6 : Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation efficace des ressources	Le projet s'inscrit dans une logique de « développement durable intégré en milieu urbain »		
<b>Financement du projet</b>			
Sources de revenus du projet	Vente des ouvrages réalisés à des investisseurs pour la vente en bloc et à des particuliers pour la vente des appartements. EDF OS devra tirer un revenu de la vente de calories et de frigories à partir de la centrale énergétique. Vivacoer tirera des revenus des services proposés aux occupants.		
Investissement total initial	113 millions d'euros	Coût annuel de maintenance	En cours de conception
Valeur en sortie		Recettes annuelles	Investisseur privé
Rendement moyen		Rentabilité interne	6,5% (investisseur)
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	Partenariat financier envisagé : Le bilan de l'opération proposé par Eiffage et la CDC prévoit une part de fonds propre et 40% par la CDC et Eiffage, soit 42,4M€, la différence étant mobilisée par emprunt.	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	Un besoin d'apport de 22 à 25 M€ doit être mobilisé dans le cadre de la création d'une société portant la totalité de l'investissement. Elle a fait l'objet d'une demande dans le cadre du PIA	
	Type d'investisseur recherché	Privé type foncière pour les bureaux Bailleurs sociaux pour les logements sociaux Entreprise (investisseur+occupant)	
	Dettes		
	Montant de la dette recherchée		
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :		
	Durée minimal du prêt		
	Niveau de prix de la dette envisagé		
	Garantie		
	Type de garantie recherché		
	Risques à limiter dans le		

## Fiche : Ilot démonstrateur - smartgrid

	projet	
	Bénéficiaire de la garantie	
	Niveau du coût de la garantie	
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	Risque sur la commercialisation du logement libre dans la première phase du projet (contexte urbain difficile)	
Qualité des informations données	Projet structuré et données livrées dans le cadre du dossier Ecocité.	
<b>Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain</b>		
Intervention potentielle d'un IF	Un IF pourrait intervenir sous forme de <b>prise de participation</b> dans les sociétés de projet avec les différents opérateurs ; notamment la société d'exploitation EDF ou Viva Cœur.	

### Visuel du site



## Fiche : Implantation d'une scierie modèle, couplée à une unité de cogénération

### Filière Bois

Commune(s)	Nice
Porteur du projet	SARL Coulomp & fils et par EDF Optimal Solutions
Cadre spécifique du projet	OIN Plaine du Var

#### Présentation du Projet

<p>Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)</p>	<p>Le projet consiste à associer sur le même site une scierie et une unité de cogénération biomasse qui produira de la vapeur utilisée à des fins thermiques et de l'énergie électrique à injecter sur le réseau.</p> <p>Cette unité de bois énergie intégrée dans un complexe global d'activités liées au travail du bois, permet d'une part une valorisation directe des sous-produits de fabrication de bois d'œuvre (écorces, sciures, etc.), et d'autre part la production de combustibles (pellets), et d'énergies transformées (électricité, chaleur).</p> <p>Ce projet multi-activités autour du bois, va largement contribuer à structurer la filière bois départementale, en cohérente avec les ambitions légitimes et historiques au niveau local, ainsi que la politique énergétique menée actuellement au niveau national et régional.</p> <p>Le pôle qui s'étend sur 6 hectares, comprend les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>une plate-forme de réception</b>, de fabrication et de stockage de la bio-masse, qui permet la préparation, la trituration et le mélange des Bois : environ <b>75.000 tonnes de plaquettes bois</b> seront <b>fabriquées chaque année</b>, dont les deux tiers seront issus des résidus de Scieries Paul Coulomp et Fils, qui fédère les scieurs de la Région.</li> <li>- <b>une Scierie</b> moderne avec unité de fabrication, de sciage de bois d'œuvre avec séchage, conforme aux futures normes européennes de 2013, qui sera alimentée par la vapeur de la Cogénération biomasse.</li> <li>- <b>une unité de fabrication de granulés de bois</b> (environ 16 000 tonnes par an) pour des petites installations de chaudières</li> <li>- <b>l'unité de Cogénération Biomasse énergies</b> avec un ensemble de systèmes de manutention, d'extracteurs et de convoyeur automatisés, sera alimentée en direct depuis la plate-forme du site sans véhicule de transfert. Cette centrale sera couplée avec la scierie qui garantit à elle seule par ses sous-produits, la moitié des besoins annuels nécessaires au montage (plus de 35 000 T/an) pour un besoin estimé entre 50 000 et 70 000 t/an pour ce projet.</li> </ul> <p><b>Objectifs du projet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderniser des activités existantes et diversifier les débouchés de la filière bois locale;</li> <li>- Innover par la mise sur le marché de sciages locaux, séchés et de granulés, produits jusque là importés ;</li> <li>- Regrouper deux scieries existantes sur la commune du Broc (06510) dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de la Plaine du Var,</li> <li>- Libérer le foncier des zones urbaines de Biot et Drap où sont actuellement implantées les deux scieries en vue d'un usage plus adapté.</li> </ul>
--	--

## Fiche : Implantation d'une scierie modèle, couplée à une unité de cogénération

### Filière Bois

Niveau de maturité du projet	Historique	Projet en réflexion depuis 2009		
	Niveau de maturité	<b>Niveau 2</b> : développement intermédiaire (programmation et financement à préciser),		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	<b>Non disponible</b>	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	<b>Non disponible</b>
Parties prenantes au projet	Maîtrise d'ouvrage : SARL Coulomb et fils Investisseurs : EDF Partenaires : EPA Plaine du Var, Nice Côte d'Azur			

#### Caractéristiques en termes d'aménagement

Critères de localisation	Le projet doit pouvoir disposer d'emprises foncières importantes. La localisation doit trouver le juste équilibre entre la proximité des massifs forestiers pour limiter le déplacement des poids lourds et la proximité des consommateurs d'électricité pour limiter les transports d'électricité.
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	Le projet s'inscrit dans le cadre du SRCAE régional et contribuera à atteindre les objectifs de maîtrise de dépense d'énergie décrits dans ce document. l'objectif fixé est celui d'un déploiement des moyens d'ici 2020.
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Le projet ou des dérivés sont reproductibles sur l'ensemble de la Région PACA, sous réserve de disponibilité foncière et d'approvisionnement
Contraintes d'aménagement identifiées	Disponibilité du foncier pour accueillir la structure et démarrer le projet

#### Externalités non financières attendues

Dans le domaine urbain	Diminution des déplacements de matières sur le territoire, valorisation et pérennisation des forêts environnant les espaces urbains
Dans le domaine de l'énergie	<p>Utilisation d'énergies renouvelables (bois) pour le chauffage et la création d'énergie</p> <p>Le projet s'inscrit dans le cadre général de mise en place d'un opérateur énergie régional dont l'objectif est de développer la production d'énergie à partir de la filière bois (de 1800 à 2600 MW pour un coût compris entre 800 et 1400 € HT/MW soit entre 250 et 340 M€/an)</p> <p>La cogénération au bois répond à la problématique très particulière de l'est PACA et notamment du département des Alpes Maritimes, péninsule électrique qui ne produit que 10% de sa consommation globale d'électricité et à la volonté locale de devancer les engagements du Grenelle et porter la proportion d'ENR à 25 % à l'horizon 2020.</p> <p>Mise en place de circuit court, 100% des produits entrants valorisés sur site, valorisation des déchets, un bilan global des émissions de GES largement positif notamment sur les transports de matières évités, contribue au développement de la construction en bois local séché</p>

## Fiche : Implantation d'une scierie modèle, couplée à une unité de cogénération

### Filière Bois

	<p>le projet participe à la sécurisation en énergie des Alpes-Maritimes par la production d'électricité, de vapeur et de combustibles pour les chaufferies bois à partir d'énergie renouvelable</p> <p>La chaleur produite ainsi que le bois énergie pourront être utilisés par des entreprises installées à proximité du site de production en remplacement d'importantes quantités d'électricité ou de gaz actuellement consommées.</p> <p>Le projet contribue à une bonne gestion de la forêt (exploitation systématique des bois mitrillés et système de détection en scierie, prévention des risques d'incendie, lutte contre vieillissement des forêts)</p>
D'un point de vue économique	<p>Contribution à la structuration et au développement de la filière bois de l'amont (exploitation forestière, transport de bois, scierie...) vers l'aval (charpentiers, constructeurs) notamment par la fourniture de bois séchés de structure pour maisons à ossature bois (actuellement importés)</p> <p>Développement de la filière bois énergie locale grâce à la production de plaquettes et de granulés</p> <p>Ce projet permettra la création de 30 nouveaux emplois directs et 50 emplois indirects sans compter les développements liés aux marchés d'approvisionnement en bois locaux qui pourraient s'appuyer sur ce projet. Il permet également de pérenniser l'activité de première transformation des deux scieries et donc les emplois des entreprises Biot et Drap.</p>

#### Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)

Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO <sub>2</sub>	50%
Axe 6 : Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation efficace des ressources	10%

#### Financement du projet

Sources de revenus du projet et modalités de financement envisagées	Le dossier a fait l'objet d'une demande de subvention à la Commission Régionale de l'Energie. Les coûts de réalisation estimés sont de 25,3 M€ répartis en 15 M€ pour l'unité de cogénération et 10,3 M€ pour les bâtiments
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	D'après les objectifs fixés dans l'étude de SP 2000, sur la filière énergie bois, environ 40 projets de remplacement de chaudière de réseau de chaleur par an doit être mis en place d'ici 2020,
Qualité des informations données	Programmation précise mais prévisions de financement non détaillées

#### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF	<p>Le Fonds Jessica pourrait venir financer une partie du projet (unité de cogénération, plateforme de réception, unité de fabrication de granulés de bois) l'unité de cogénération pourrait être une priorité pour Jessica si elle était associée à la création d'un réseau de chaleur qui permettrait de générer des revenus.</p> <p>Cependant, les autres unités sont également susceptibles de générer des revenus et à ce titre, Jessica pourrait également intervenir sur le financement de leur construction.</p>
----------------------------------	--

## Mini Fiche : Iwood - Région PACA

### Immobilier d'entreprise durable et modulable – Filière Bois

Porteur du projet : Nexity (investisseur : Caisse d'Epargne)

#### Présentation du Projet

Iwood propose une offre d'immobilier de bureaux qui se caractérise par deux logiques :

- **De la modularité** pour répondre en continu aux besoins changeants des entreprises (en croissance). La mise sur le marché des locaux est réalisée en des temps records (4 à 6 mois) qui ne rivalisent pas avec les délais habituels de réalisation de pépinière, hôtel d'entreprise, et autre immobilier tertiaire. Le concept de construction permet aussi de créer des locaux reconvertis/modulaires et donc adaptables en fonction de l'évolution de l'entreprise.

L'objectif est ainsi de répondre aux exigences spécifiques du tissu économique local en termes d'immobilier et de maintenir ainsi l'implantation d'entreprises en croissance sur le territoire.

- **Des performances environnementales** : l'ossature est entièrement réalisée en bois. Outre les externalités positives dégagées du point de vue environnemental, la conception spécifique du bâtiment permet de passer à un mode de production industriel, et de raccourcir par conséquent les délais de mise en œuvre.

Projets en cours/réalisations

- Iwood l'Ensoleillé à Aix-en-Provence : 6650 m<sup>2</sup> SHON, 5 bâtiments de bureaux R+2
- Iwood Docks Libres à Marseille, 3848 m<sup>2</sup> SHON, 1 bâtiment R+5
- Le projet Iwood a permis de proposer une solution immobilière clé en main à la société Impika, une start-up locale en forte croissance, spécialisée dans le jet d'encre.

#### Eligibilité FSIE

**Axe 3** : renforcer la compétitivité des PME

**Axe 4** : Soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de Co2

Le projet de construction en bois permet de réaliser une économie de chauffage d'au moins 30 % par rapport à une structure équivalente en béton. Le bois a, en outre, l'avantage d'absorber le CO2 et sa transformation est peu énergivore.



#### Modèle économique

Financement envisagé

Le projet repose sur un montage en fiducie où la Caisse d'Epargne et Nexity sont parties prenantes. Les recettes du projet sont générées par les loyers versés par les entreprises exploitantes.

Le montage en fiducie permet à la société d'investissement spécialement créée d'agir en autonomie relative : tout en respectant très scrupuleusement le choix des actionnaires en matière de critères d'investissement, les processus de décision sont rapides et adaptés à la réactivité requise par les porteurs de projets. Aussi, les bénéfices sont réinvestis dans



**Mini Fiche : Iwood - Région PACA**  
**Immobilier d'entreprise durable et modulable – Filière Bois**

	<p>d'autres projets, ce qui fait de cet outil un fonds de type renouvelable qui serait particulièrement compatible avec le concept JESSICA.</p>
<p>Difficultés de financement identifiées</p>	<p>Le modèle économique est typique d'un promoteur : construction en CPI avec revente à l'utilisateur d'un clé en mains (le plus souvent).</p> <p>Cependant le financement par la dette se heurte à des difficultés quand la localisation de l'actif n'offre pas une garantie satisfaisante pour la banque, c'est à dire quand l'actif est situé en dehors des zones d'activité reconnues des grandes villes. Beaucoup de sociétés ont pourtant des établissements dans l'arrière pays PACA, et dans des villes moyennes comme Gap, Briançon etc. L'emploi y est fragile et l'offre de bureaux très limitée. Afin d'accompagner les sociétés locales dans leur développement, l'offre Iwood présente un rapport parfait entre réactivité (les délais de réalisation sont extrêmement courts), qualité (avec des normes environnementales fortes) et prix (le pré-usinage des éléments en fait une structure simple et peu chère à monter).</p> <p>Ce concept, bien que parfaitement adapté aux sociétés de petite ou moyenne taille qui traverse des phases critiques de développement mais dont l'impact local en termes d'emploi et de retombées économiques est extrêmement fort, est nouveau. <b>Un complément d'investissement de la part de la région paraît donc essentiel pour encourager le secteur bancaire privé à soutenir ces initiatives, une fois leur efficacité démontrée.</b></p>

## Fiche : Technopole urbaine Nice Méridia - Smart Grid

### Rénovation énergétique des logements

Commune(s)	Nice			
Porteur du projet	EPA Plaine du Var dans le cadre de Nice Méridia			
Cadre spécifique du projet	OIN Plaine du Var			
<b>Présentation du Projet</b>				
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Nice Méridia (200 Ha avec un premier secteur opérationnel de 26 Ha) sera un quartier mixte tourné vers l'innovation et la création d'emplois locaux (réalisation de pépinières pour entreprises, d'hôtels pour entreprises, etc.).</p> <p>Le premier périmètre opérationnel prévoit la réalisation de 160.000 m<sup>2</sup> pour l'habitat, soit environ 2.100 logements, 38.000 m<sup>2</sup> d'équipements de formation, 100.000 m<sup>2</sup> de tertiaire regroupant bureaux, labos et activités de R&amp;D (incubateurs, pépinières, hôtel d'entreprises ainsi que des business centers), ainsi que 22.000 m<sup>2</sup> de services et commerces de proximité, pour un total de 320.000 m<sup>2</sup></p> <p>Les équipements à mettre en place (hard dans les bâtiments ou soft pour le contrôle de répartition d'énergie) sont en cours de définition</p> <p>Le concept de « technopole urbaine », vise à associer les avantages spécifiques aux technopoles généralement péri-urbaines (R&amp;D, formation supérieure, "fertilisation croisée", création de nouvelles entreprises...) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions (logements, commerces, services, activités), accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation.</p> <p>Un des principaux axes de développement est l'utilisation économe de l'énergie. Dans ce cadre, l'EPA plaine du Var vise à déployer un Smart Grid sur l'ensemble de ce nouveau quartier urbain, à une échelle encore jamais réalisée jusqu'à maintenant.</p> <p>La mise en place d'un éco-quartier Smart Grid offre la double opportunité de réduire les consommations d'énergie et d'optimiser le fonctionnement quotidien des usages énergétiques (production et consommation) sur le périmètre d'un quartier.</p> <p>La réalisation de cet objectif est engagée en mettant en place des partenariats publics privés (usages à l'intérieur et entre les bâtiments, le transport collectif et la mobilité individuelle, les infrastructures partagées comme l'éclairage ou la signalisation, etc...)</p>			
Niveau de maturité du projet	Historique	<p>L'action était portée au départ par la métropole de Nice Côte d'Azur avec une approche générale sur toute la métropole. Le projet s'est précisé sur le périmètre de Nice Méridia.</p> <p>Travaux de commercialisation et de construction prévus à partir de 2013.</p>		
	Niveau de maturité	<p><b>Niveau 2</b> : développement intermédiaire (programmation et financement à préciser), sous traitants à choisir, Business Plan à mettre en place mais planification spatiale localisée sur le périmètre de Méridia avec un foncier maîtrisé par le porteur de projet.</p> <p>Un AMO a été sélectionné pour aider la maîtrise d'ouvrage dans la rédaction du cahier des charges pour faire intervenir un Bureau d'Etude Technique sur la mise en place du smart grid. Le lancement de la consultation se fera en juin 2013.</p>		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	2014 – 2020, au fur et à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement Nice	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	Les revenus seront générés par les économies d'énergie lors de la mise en

## Fiche : Technopole urbaine Nice Méridia - Smart Grid

### Rénovation énergétique des logements

		Méridia		place au fur et à mesure entre 2014 et 2020
Parties prenantes au projet	Maîtrise d'ouvrage : EPA Plaine du VAR Investisseurs : CDC, opérateurs énergétiques privés, opérateurs immobiliers privés Partenaires : Etat, Métropole Nice Côte d'Azur, ADEME, grands groupes ou PME positionnés sur ce secteur d'innovation			
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>				
Critères de localisation	Développement dans un quartier neuf d'importance minimale pour mettre en place un réseau			
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	L'opération est considérée comme prioritaire par l'EPA et soutenue par ses partenaires. La thématique correspond à l'orientation 1.7 du PADD de Nice : « s'engager sur l'ensemble de la ville dans une politique énergétique » Intégration au projet Ecocité de Nice			
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Le projet est reproductible sur de grosses agglomérations telles que Marseille, Toulon, Avignon et est déjà prévu sur le périmètre d'Euromed à Marseille			
Contraintes d'aménagement identifiées	Il faut un engagement de la part des acteurs privés à suivre la stratégie smart grid pour que l'ensemble des constructions puissent interagir entre elles			
<b>Externalités non financières attendues</b>				
Dans le domaine de l'énergie	Maîtrise des dépenses d'énergie			
D'un point de vue social	Confort thermique accru pour les utilisateurs			
D'un point de vue économique	Diminution des dépenses de consommation des utilisateurs			
<b>Éligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)</b>				
Axe 2 : Améliorer l'accès aux technologies de l'information et de la communication, leur utilisation et leur qualité	Investissement dans les solutions TIC intégrées pour des « villes intelligentes ».			
Axe 4 : soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO <sub>2</sub>	Gestion des consommations d'énergie de manière intégrée à l'échelle d'un quartier qui devrait permettre à terme de minimiser l'empreinte carbone du quartier. Diminution des consommations et éventuellement raccordement à un réseau de production d'énergie renouvelable (boucle thalassothermie, filière bois).			
Total Éligible	Non déterminé			
<b>Financement du projet</b>				
Sources de revenus du projet				
Investissement total initial	Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est en cours (15 000€), Elle permettra de mettre en place une consultation pour sélectionner un bureau d'étude spécialisé en smart grids (montant évalué à 70 k€).	Coût annuel de maintenance	Non déterminé à ce stade mais sera précisé d'ici fin 2013	

**Fiche : Technopole urbaine Nice Méridia - Smart Grid**  
Rénovation énergétique des logements

	Sur la base des résultats obtenus (rendu prévu courant 2 <sup>e</sup> semestre 2013), le chiffrage de l'action en matière d'investissement pourra être déterminé.		
Valeur en sortie		Recettes annuelles	
Rendement moyen		Rentabilité interne	
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	Non déterminé à ce stade mais sera précisé d'ici fin 2013	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement		
	Type d'investisseur recherché		
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	<p>L'optimisation énergétique reste aujourd'hui au stade de la recherche. Il n'y a pas encore de quartier fonctionnant en smart grid en France, le risque est donc important à cause de l'aspect innovant du projet.</p> <p>Risque important lié à l'aspect innovant du projet</p> <p>Echanges entre plusieurs partenaires à coordonner: acteurs publics, propriétaires privés, concessionnaires de réseaux</p>		
Qualité des informations données	Données prévisionnelles à consolider en fonction des études qui sont encore à lancer		
<b>Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain</b>			
Intervention potentielle d'un IF	Le fonds pourrait intervenir comme fédérateur d'une stratégie et dénominateur commun des différents acteurs. Le modèle économique des smart grid est difficile à consolider pour l'instant. L'intégration du projet au sein du fonds permettrait une consolidation des engagements. Des compléments financiers sont nécessaires pour permettre le développement à l'échelle du quartier.		

Fiche : Technopole urbaine Nice Méridia - Smart Grid  
Rénovation énergétique des logements

Visuel du site



Fiche : Opérateur énergétique régional Photovoltaïque				
Commune(s)	Jonquières 84			
Porteur du projet	Vaucluse Logement (Bailleur social)			
Cadre spécifique du projet	Soutien à la filière photovoltaïque			
<b>Présentation du Projet</b>				
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	Trois bâtiments à énergie positive d'un bailleur social entièrement couverts par des panneaux photovoltaïques, utilisation de modules d'origine Française. Eligibilité au tarif de : 0.2137€/kWh,  Bilan CO2 et temps de retour énergétique fournis			
Niveau de maturité du projet	Historique	Dossier voté en juin 2012 subventionné par la Région à hauteur de 149 k€		
	Niveau de maturité	Réalisé		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	De juillet 2011 à Mars 2012	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	Immédiat (production électrique de la toiture)
Parties prenantes au projet	Maitre d'ouvrage : Vaucluse Logement Maitre d'œuvre et entreprise : Fonroche Energie Financeurs : Fonds propres, emprunt et subvention Région			
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>				
Critères de localisation	Types de projets à généraliser en toiture des bâtiments de la Région			
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	Le projet s'inscrit dans le cadre du SRCAE régional et contribuera à atteindre les objectifs en termes de développement de la filière solaire photovoltaïque soit 900 MW à l'horizon 2020			
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	De nombreux projets photovoltaïques devraient être proposés sur la Région PACA. La tendance actuelle d'émergence des projets n'est pas en ligne avec l'objectif. Il s'agit par la mise en place du mécanisme de financement d'encourager leur émergence.			
Contraintes d'aménagement identifiées	Il n'y a pas de contraintes d'aménagement identifiées à ce niveau (selon la localisation une validation par les ABF peut être nécessaire).			
<b>Externalités non financières attendues</b>				
Dans le domaine de l'énergie	Développement de l'énergie produite par le photovoltaïque de 523 MW aujourd'hui (septembre 2012, source SOeS) à 1800 MW en 2020			
D'un point de vue économique	Le développement de la filière participe au développement économique et donc à la création d'entreprises et d'emplois			
<b>Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)</b>				
Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO2	Le projet vise à développer une technologie innovante dans le domaine des énergies renouvelables			
Total Eligible	Totalité du projet ( y compris les modifications de charpente pour supporter l'installation PV )			

## Fiche : Opérateur énergétique régional Photovoltaïque

Financement du projet			
Sources de revenus du projet	Fonds propres (y compris prêts) et subvention		
Investissement total initial	435 k€	Coût annuel de maintenance	1% de l'investissement en moyenne
Valeur en sortie	Les projets ont une durée de vie de 20 ans en moyenne. Valeur à la fin des 20 ans ?	Recettes annuelles	Si tarif 2013 soit 0.17€/kWh cela représente 25k€ (voir tableau)
Rendement moyen		Rentabilité interne	
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	66% environ le solde étant la subvention Régionale	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement		
	Type d'investisseur recherché	A voir	
	Dettes		
	Montant de la dette recherchée	Dans le cas de ce projet, la partie photovoltaïque constitue un lot parmi les autres lots relatifs à la construction du bâtiment, il est donc difficile d'isoler la dette et les autres éléments relatifs au financement	
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	Variable selon les projets	
	Durée minimal du prêt		
	Niveau de prix de la dette envisagé		
	Garantie		
	Type de garantie recherché		
	Risques à limiter dans le projet	S'assurer de la fiabilité du maître d'œuvre, Les risques au niveau de l'exploitation sont faibles, le productible est très stable par région, le tarif d'achat est garanti 20 ans lorsque le contrat d'achat est signé, de même que les rendements des panneaux.	
	Bénéficiaire de la garantie		
	Niveau du coût de la garantie		
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	Le business modèle de ces projets dépend du tarif d'achat d'électricité qui a diminué début 2013. Certains projets ne seront probablement pas viables avec ces nouveaux tarifs d'achat		
Qualité des informations données	Prévisions consolidées (projet en cours de commercialisation)		

## Fiche : Opérateur énergétique régional Photovoltaïque

### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF	L'intervention d'un investisseur supplémentaire doit permettre de lancer le projet malgré le tarif de rachat faible, Les temps de retour sur les projets de 10 à 100 kWc sont de l'ordre de 13 à 20 ans avec les tarifs 2013, Le dispositif de financement devrait aider à les ramener sous les 10 ans (confère tableau Excel joint) La création d'une filière pourrait à terme assurer une économie d'échelle sur ce type de projet
----------------------------------	---

### Visuel du site





## Fiche : Technopôle de la Mer - accueil d'entreprises

### Actif immobilier TPE-PME

Commune(s)	Ollioules, Agglomération Toulon Provence Méditerranée
Porteur du projet	TPM Aménagement
Cadre spécifique du projet	Toulon Projet Grande Rade

#### Présentation du Projet

<p>Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)</p>	<p>Les projets de <b>pépinière</b>, d'hôtel d'entreprises et de création de bureaux s'inscrit dans une grande opération urbaine de développement économique : le « Technopôle de la Mer ». L'objectif est de développer un centre d'excellence axé sur la <b>sécurité-sureté maritime, et le développement durable de la mer et du littoral en s'appuyant sur les hautes technologies marines et sous marines</b>. Le technopôle est notamment dédié au pôle de compétitivité à vocation mondiale Mer PACA.</p> <p>L'offre d'espaces et de services du futur Technopôle de la Mer sera consacrée à l'accueil et au développement des entreprises innovantes, des laboratoires, des centres de formation, impliqués dans 5 domaines stratégiques : sécurité et sureté maritime, ressources biologiques marines, ressources énergétiques marines, environnement et aménagement du littoral, naval et nautisme.</p> <p>Le technopôle se répartit en une base "terrestre" à Ollioules et une base "marine" à La Seyne-sur-Mer et s'articule autour des axes suivants : Recherche et Développement, formation et aide à la création d'entreprises.</p> <p><u>Ollioules</u> : 35 ha pour le tertiaire et l'innovation, 210 000 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction par DCNS d'un ensemble tertiaire de 30 000 m<sup>2</sup>. Les travaux sont prévus de démarrer au deuxième trimestre 2013, pour une durée de 2 ans. Le groupe DCNS s'y implantera en 2015. Cela représente 1300 salariés dont environ 400 créations d'emplois.</li> <li>• La construction d'un ensemble de bureaux de 3 000 m<sup>2</sup> dont un incubateur-pépinière-hôtel d'entreprises, accueil et showroom</li> <li>• La construction de plusieurs ensembles de bureaux, centres de recherche, espaces de mise en production</li> <li>• La construction d'un parking d'usage commun mutualisé</li> <li>• La construction d'une résidence hôtelière</li> <li>• La construction d'un restaurant inter-entreprises</li> <li>• La construction d'un ensemble de services de proximité à destination des entreprises</li> <li>• La construction d'une crèche, halte-garderie</li> <li>• La construction des locaux de recherche et d'enseignement d'Euromed Management</li> </ul> <p><b>Opération d'aménagement</b> : 35 hectares à acquérir et aménager</p> <p><b>La pépinière</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface de 16000 m<sup>2</sup> environ,</li> </ul>
--	--

## Fiche : Technopôle de la Mer - accueil d'entreprises

### Actif immobilier TPE-PME

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- loyer inférieur au marché de moins 15% environ</li> <li>- locataire principal: Agglomération TPM qui assure la gestion directement ou au travers d'un prestataire</li> <li>- Sous locataires : entreprises en phase de création</li> <li>- Taille des sous lots : jusqu'à un minimum de 20m²</li> </ul> <p><b>L'hôtel d'entreprise :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface de 16000m² environ,</li> <li>- loyer de marché,</li> <li>- services à la carte en fonction des besoins des entreprises</li> </ul> <p>L'exploitant reste à déterminer</p> <p><b>Bureaux en blanc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface entre 3000 et 7000m² dans les 4 prochaines années selon dynamisme du marché jusqu'à un maximum en phase 1 de 52000m²</li> </ul>			
Niveau de maturité du projet	Historique	TPM Aménagement est concessionnaire pour l'aménagement du Technopôle de la mer depuis aout 2011. TPM Aménagement poursuit le travail préalablement engagé par l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée		
	Niveau de maturité	<b>Niveau 3</b> : projet mature mais financements à trouver Le projet semble bien ficelé, l'ensemble de la programmation est localisée géographiquement. TPM Aménagement s'appuie sur l'EPF pour le portage du foncier (acquisitions réalisées)		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	Permis de construire en 2013 Premières constructions en 2014 Durée construction de la pépinière + hôtel d'entreprise + 1ere phase de bureaux en blanc 18 mois	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	Immédiat dans le cas de la pépinière (Agglomération TPM locataire), progressif pour l'hôtel d'entreprise et les bureaux
Parties prenantes au projet	Aménageur : TPM Aménagement Promoteurs immobiliers : Altarea Cogedim / Icade Premiers investisseurs : Immo retail, possibilité CDC (fonds propre), à compléter. DCNS pour son propre immeuble de 30000m² (ABCD promoteur avec Jacques Ferrier Architectures)			
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>				
Critères de localisation	Le projet va prendre naissance sur l'ancienne friche du marché floral d'Ollioules (base terrestre de 35 ha) située en périphérie nord-ouest de Toulon. Le technopôle comprend également une base marine à Brégaillon sur la commune de la Seyne sur mer			
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	Le projet de Technopôle de la Mer est l'une des 10 opérations majeures du «Toulon Grand Projet Rade ». Il est intégré au SCOT qui identifie le pôle Ouest parmi les 4 pôles majeurs de développement de l'agglomération toulonnaise. Le Plan d'occupation des sols de la commune d'Ollioules a été révisé et modifié			

## Fiche : Technopôle de la Mer - accueil d'entreprises

### Actif immobilier TPE-PME

	en conséquence
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Autres projets de technopôle et de pépinière d'entreprise en région PACA : Cannes, Marseille, Nice, Avignon
Contraintes d'aménagement identifiées	Coût du foncier élevé en PACA Coût d'éviction d'un pépiniériste Contexte de crise économique Frilosité de certains opérateurs immobiliers Besoin bancaire significatif

#### Externalités non financières attendues

Dans le domaine urbain	Le projet participe d'une opération d'aménagement urbain en périphérie ouest de l'agglomération : des fonctions urbaines y seront développées : logements, équipements, espaces publics de qualité, modes doux, noues paysagères, lutte contre les inondations. Le Technopôle sera desservi par une boucle numérique Très haut débit dédiée aux entreprises
Dans le domaine de l'énergie	Convention pour la modération énergétique et étude de solution dé carbonée avec EDF Convention mixte énergétique avec GDRF
D'un point de vue social	Mixité Recherche et Développement (R&D) / Pôle de formations / Aides à la création d'entreprises dans le but de créer un véritable Technopole + services aux entreprises + logements/Résidence hôtelière
D'un point de vue économique	Le projet doit permettre de stimuler l'attractivité économique de Toulon, aujourd'hui premier pôle économique du département du Var, en misant sur l'excellence locale dans les domaines visés. Le projet de pépinière, d'hôtel d'entreprise, et de bureaux en blanc offrira les conditions optimales de développement des activités technopolitaines en proposant une offre résidentielle complète aux entreprises du territoire. Les retombées en termes d'emplois sont estimées à 5000 à 6000 créations d'emplois en 10 ans.

#### Éligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)

Axe 8 : Promotion de l'emploi et soutien à la mobilité professionnelle	L'une des actions clés du FEDER concerne la « création de pépinières d'entreprises ». La construction d'hôtels d'entreprises et de bureaux ne répond pas directement aux critères d'éligibilité. Cependant ces projets sont cohérents avec l'objectif du fonds FEDER de soutenir les investissements en infrastructures, notamment pour l'aide aux PME (Axe 8).
--	--

#### Financement du projet

Sources de revenus du projet	Pour l'aménagement : Vente de terrains aménagés Pour l'immobilier : Vente de plateaux et/ou location		
Investissement total initial	650 M€ dont 57 M€ d'investissement par TPM Aménagement Effet multiplicateur > 10 Sur les 650 M€ pépinière, hôtel d'entreprise : 4M€,	Coût annuel de maintenance	Non disponible

## Fiche : Technopôle de la Mer - accueil d'entreprises

### Actif immobilier TPE-PME

	bureau sortie de pépinière 4M€, DCNS 60M€		
Valeur en sortie	Non disponible	Recettes annuelles	Non disponible
Rendement moyen	Non disponible	Rentabilité interne	Taux de rendement interne +/- 7% (immobilier)
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	Aménagement : 100% Immobilier 0%	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	Immobilier : 100% Foncier moyen et long termes pour phases suivantes si possible	
	Type d'investisseur recherché	Financement de dette (part aménagement) Investisseur court, moyen et long termes pour immobilier Fondation recherche reconnue d'utilité publique	
	Dette (court terme de trésorerie, part aménagement)		
	Montant de la dette recherchée	12 M€	
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	20%	
	Durée minimal du prêt	5 ans	
	Niveau de prix de la dette envisagé	1,5%	
	Garantie		
	Type de garantie recherché	Garantie sur emprunt	
	Risques à limiter dans le projet		
	Bénéficiaire de la garantie	Organismes bancaires	
	Niveau du coût de la garantie	A déterminer	
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	<p>Aujourd'hui l'investissement de TPM Aménagement sur l'ensemble du projet « Technopôle de la Mer » se chiffre à <b>57 millions d'euros</b>. Le déficit de l'opération représente aujourd'hui entre <b>7 et 12 millions d'euros</b>.</p> <p>Le marché toulonnais est peu attractif pour les investisseurs privés ce qui génère de vraies difficultés de financement.</p> <p>Les difficultés de financement concernent la pépinière, mais surtout les</p>		

## Fiche : Technopôle de la Mer - accueil d'entreprises

### Actif immobilier TPE-PME

	bureaux en blanc (qui doivent accueillir les sorties de pépinière afin de construire un parcours résidentiel des créateurs d'entreprises à forte valeur ajoutée)
Qualité des informations données	Prévisions fiables

### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF	<p>Le marché est insuffisamment attractif pour les investisseurs privés, d'où un besoin de soutien du côté des investisseurs publics pour stimuler l'effet de levier.</p> <p>L'instrument financier pourra intervenir en proposant soit du co investissement en immobilier, et/ou au travers de la garantie sur emprunt d'aménagement, et/ou par de la dette (part aménagement).</p>
----------------------------------	--

### Visuel du site



## Mini fiche : Plateforme technique – Agroparc à Avignon

### Actifs immobiliers TPE/PME

Porteur du projet : Communauté d'Agglomération Grand Avignon - CITADIS

#### Présentation du Projet

Le projet « Plateforme technique » s'inscrit dans le prolongement du projet de pépinière CREATIVA actuellement en cours d'extension. Il vise les TPE sorties de « pépinière » qui souhaitent disposer de locaux adaptés à la croissance de leurs activités sur le site de l'Agroparc (plus particulièrement BET « prestataires intelligents de l'agroalimentaires »). Il s'agit de proposer un programme locatif intermédiaire pour ces entreprises. Le projet cherche à :

- Favoriser les projets de développement économique sur l'Agroparc,
- Concevoir un projet de qualité architectural et proposer des ateliers « clés en main » aux porteurs,
- Permettre un investissement patrimonial sur aux investisseurs,
- Faire bénéficier les investisseurs de services communs mutualisés

Les plateformes techniques proposées devront permettre de compléter l'offre sur le site d'Agroparc aujourd'hui fortement marqué par un développement tertiaire qui ne répond pas à toutes les attentes des porteurs de projet.

Une offre en accession, de surfaces moyennes avec des espaces partagés en accès libre correspond à des entreprises qui sont en transition et en développement dont le maintien sur le territoire est primordial.

#### Eligibilité FSIE

##### • **Axe 8 : Promouvoir l'emploi**

Le projet doit permettre de favoriser la création d'emplois sur le territoire d'Avignon en offrant aux jeunes entreprises en croissance des locaux adaptés à leurs besoins.

##### • **Axe 3 : renforcer la compétitivité des PME**

Le projet s'inscrit dans l'objectif européen d'une « intervention adaptée aux besoins des PME aux différents stades de leur développement. »



#### Programmation

- Superficie totale du terrain : 7384 m<sup>2</sup>
- SP totale construite : 3330 m<sup>2</sup>
- 18 ateliers de 80 m<sup>2</sup> en RDC et 55 m<sup>2</sup> en mezzanine soit 135 m<sup>2</sup> de SP avec deux stationnements privés
- 1 bâtiment bureau et espaces communs mutualisés au RDC : 900 m<sup>2</sup>
- 83 stationnements voitures, 36 places vélos

## Mini fiche : Plateforme technique – Agroparc à Avignon

### Actifs immobiliers TPE/PME

#### Modèle économique

Financement	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Montage de l'opération</b> : création d'une SAS avec prise de participation de la SEM locale CITADIS, en partenariat avec la CDC qui intervient avec de la dette. Cette société de portage immobilier à vocation à soutenir d'autres projets de développement économique: projets fragiles situés dans des zones insuffisamment attractives pour les investisseurs privés et rencontrant des difficultés de financement. Un projet de bâtiment à énergie positive situé sur l'Agroparc doit être soutenu dans ce cadre.</li><li>• <b>Besoin de financements</b> : Les fonds européens pourraient intervenir au sein de la SAS par prise de participation pour soutenir ce type de projet et stimuler l'effet de levier de la CDC.</li></ul>
Modèle économique	Recettes générées par les loyers perçus ou par la vente des locaux. Les deux modèles sont aujourd'hui envisagés.
Difficultés de financement identifiées	Contraintes de financement nécessitant l'intervention d'un instrument financier de type JESSICA ou risques liés au projet ne permettant pas l'accès au marché privé : <ul style="list-style-type: none"><li>- Absence d'investisseurs privés positionnés sur le projet (zones insuffisamment attractives pour l'investissement privé en dehors des grandes aires urbaines françaises)</li></ul> JESSICA pourrait intervenir par prise de participation ou garanties.

## Fiche : Diversification de l'activité agricole Miellerie communautaire

Commune(s)	MPM ouest	
Porteur du projet	MPM	
Cadre spécifique du projet	Nature et biodiversité	
<b>Présentation du Projet</b>		
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Dans le cadre de la mise en œuvre du contrat d'agglomération et de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a engagé, une démarche qui s'est inscrite dans l'objectif de disposer d'un diagnostic permettant de mettre en évidence la situation de l'activité agricole sur son territoire.</p> <p>Cette démarche s'inscrit également et concomitamment aux réflexions en cours visant à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (PADD), aujourd'hui plus concrètement dans sa phase de Document d'Orientation et d'Objectif (DOO). Dans ce cadre, outre sa dimension économique l'agriculture contribue à la gestion des espaces naturels, des paysages, et participe au cadre de vie ; Aujourd'hui elle représente moins de 3% du territoire et dans ce contexte, il est apparu important de définir la place et le rôle à accorder à l'agriculture.</p> <p>Aujourd'hui, la déclinaison opérationnelle de cette étude, au niveau des trois secteurs communautaires et de leurs massifs, est entrée dans sa phase active. En effet, elle décline des projets de différents niveaux compatibles avec les potentialités de notre territoire. Elle définit les équipements nécessaires et l'évaluation des investissements, les aides envisagées des différentes collectivités et de notre EPCI, les contraintes réglementaires et la contractualisation nécessaire entre les propriétaires des sites et les éleveurs.</p> <p>Quatre sont déjà identifiés : (1) un élevage caprin lait situé sur le Vallon de Valtrède à Châteauneuf-les-Martigues, (2) un élevage ovin viande dans la Plaine du Romaron et du Régouvi sur les Commune d'Ensues-la-Redonne et Carry-le-Rouet, (3) l'installation d'un élevage ovin viande sur le versant Sud de l'étoile, le plateau de la Mûre à Marseille, enfin (4) l'installation d'une miellerie sur la commune de Septèmes-les-vallon.</p> <p>Ils concernent uniquement la création de place de printemps.</p> <p>Si des expériences sylvopastorales avec les collectivités se développent dans le département, ces projets sur notre territoire correspondent à des enjeux similaires, de gestion douce des espaces naturels, de limitation des risques incendie, et outre l'activité économique qu'elle représente avec l'élaboration de produits AOC ou AOP de type « Brousse du Rove », c'est l'image de notre territoire qui en est valorisée.</p>	
Niveau de maturité du projet	Historique	2010 : date d'élaboration du contrat de développement avec le Conseil Régional, premier document actant le principe de financement de ces projets
	Niveau de maturité	<p>niveau 3 : mature, financements trouvés sur une 1<sup>ère</sup> tranche, financements à trouver pour la 2<sup>ème</sup> tranche</p> <p>Sous-traitants choisis : pas sous-traitance a priori</p> <p>Business plan mis en place : réalisée pour la 1<sup>ère</sup> tranche, en cours d'élaboration pour la seconde</p> <p>Planification spatiale localisée géographiquement : MPM Ouest (secteur géographique spécifié comme zone agricole –délibération relative au maintien d'une part du territoire de MPM à l'agriculture et sylviculture)</p> <p>Autorisations administratives obtenues : en cours</p>



## Fiche : Diversification de l'activité agricole Miellerie communautaire

		Maîtrise du foncier : oui- territoire de MPM Autre : privé lié aux exploitants		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	5 ans à compter du démarrage du projet en 2010	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	A partir de 2015
Parties prenantes au projet	Maîtrise d'ouvrage : MPM Investisseurs : conseil régional, et autres à déterminer Partenaires : conseil régional			
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>				
Critères de localisation				
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	MPM : PADD du SCOT (Axe 4 – Maintenir les espaces agricoles et forestiers et développer la nature en ville) Conseil régional : SRAT			
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Multiple reproductibilité au niveau de la région PACA (pas d'exemple précis), mais unique sur le territoire de MPM.			
Contraintes d'aménagement identifiées	Etre intégré dans le territoire agricole			
<b>Externalités non financières attendues</b>				
Dans le domaine urbain	Jonction entre l'urbain et le rural			
Dans le domaine de l'énergie	En fonction de l'activité (caprin, bovin, miellerie), encouragement à la production éco-responsable respectant la biodiversité et l'environnement (bâtiment écologique, utilisation de produits bio ...)			
D'un point de vue social	Maintenir une activité agricole en voie de disparition sur un territoire très urbanisé			
D'un point de vue économique	Chiffre d'affaire à consolider par la vente de la production en gros, au détail par vente directe aux consommateurs mais aussi par l'exploitation d'un tourisme à la ferme. Un emploi existe dans chaque activité, un renfort est possible si augmentation du chiffre d'affaire			
Autre(s)	Transfert de compétences aux générations futures pour maintien de l'activité			
<b>Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)</b>				
Axe 3 : Améliorer la compétitivité des PME et du secteur agricole			836 120 € (1ère tranche)	
Total Eligible	836 120 € + 2ème tranche			
<b>Financement du projet</b>				
Sources de revenus du projet	Visites sur site + ventes sur place de la production			
Investissement total initial	836 120 € (1ère tranche)	Coût annuel de maintenance		
Valeur en sortie		Recettes annuelles		
Rendement moyen		Rentabilité interne		
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le	Participation au capital			
	Niveau de participation du porteur de projet	80%		

## Fiche : Diversification de l'activité agricole Miellerie communautaire

financement déjà validé)	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	2ème tranche
	Type d'investisseur recherché	Prêts ou avances remboursables
	Dettes	
	Montant de la dette recherchée	2ème tranche
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	Au maximum 80%
	Durée minimal du prêt	Dans le cadre d'une saine gestion actif-passif (ALM), durée en adéquation avec l'amortissement des investissements réalisés, et a minima calé sur le payback ou délai de récupération attendu sur le projet.
	Niveau de prix de la dette envisagé	En rapport avec les taux pratiqués sur ce type de projet, et référencé si possible sur l'euribor 12 mois (périodicité à déterminer)
	Garantie	
	Type de garantie recherché	
	Risques à limiter dans le projet	
	Bénéficiaire de la garantie	
	Niveau du coût de la garantie	
	Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	Peu d'investisseurs, de fonds disponibles, modèle économique difficile à déterminer, absence de concurrence et de propositions bancaires sur ce segment (prêt court terme 5 à 7 ans).
Qualité des informations données	Prévisions estimatives- 1ère tranche consolidée	
<b>Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain</b>		
Intervention potentielle d'un IF	Intérêt perçu et mécanisme envisagé : sans l'intervention de l'IF, MPM ne peut assurer seul le maintien et la transmission de ce type d'activités	

## Fiche : Reconquête agricole de la Basse Vallée de la Siagne (Cannes)

### Agriculture périurbaine

Commune(s)	Cannes (le projet pourrait s'étendre aux communes de la vallée de la Siagne : Mandelieu, La Roquette, Auribeau, Pégomas)	
Porteur du projet	Ville de Cannes Direction Générale Adjointe en charge de l'Intercommunalité	
Cadre spécifique du projet	Projet intégré au Schéma de Cohérence Territorial	
<b>Présentation du Projet</b>		
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Le projet d'aménagement de la Basse Vallée de Siagne est un projet innovant et volontariste de mise en valeur des espaces naturels et de reconquête agricole du territoire. Le projet se situe sur une partie de la basse vallée en abandon, avec cependant quelques exploitations agricoles encore vivantes (maraichage, culture de fleurs à parfum). Le site a toujours été cultivé. Les « greniers » exploités par les moines de Lérins ont été ensuite abandonnés au profit de l'étalement urbain. La municipalité a vu dans cet espace encore préservé et laissé à l'abandon, une opportunité pour envisager un projet de mise en valeur du territoire agricole.</p> <p>L'objectif est de favoriser la culture de ces territoires avec 250 ha consacrés à l'agriculture (sur les 500 ha de la basse vallée).</p> <p>La partie cannoise de la basse vallée de la Siagne doit accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au nord : des terres fertiles pour remises en culture (48 ha consacrés à l'agriculture)</li> <li>- Au sud : un site d'initiation grand public aux pratiques culturelles, et des espaces de sport, loisirs et détente.</li> <li>- Une composition paysagère « Promenade du Béal » permettant de longer le cours d'eau grâce à des transports doux.</li> </ul> <p><b>La programmation inclut :</b></p> <p><b>Ferme pédagogique</b> créée dans les bâtiments agricoles pour des activités périscolaires, mais aussi pour des événements professionnels (séminaires). Elle pourra être complétée d'un lieu de restauration. Les diagnostics des bâtiments existants de la ferme sont en cours.</p> <p><b>Jardins familiaux</b> (une centaine)</p> <p><b>20 ha dédiés aux espaces naturels</b>, notamment dans les zones humides</p> <p><b>2 ha pour des espaces loisirs-détente</b> : jeux de plein-air, accrobranche... Une première zone sera ouverte au public d'ici la fin de l'année 2013.</p> <p><b>5 ha de terrains de sport</b> (football, équitation, tennis de table...) sans équipements lourds</p>	
Niveau de maturité du projet	Historique	2004 : Inscription au PLU de la plaine des sports dans le secteur de la basse vallée de la Siagne 2007 : achat des terrains 2010 : définition du concept et du potentiel du site 2012 : lancement étude à finalité opérationnelle et installation des premiers agriculteurs avec des conventions de mise à disposition (baux de 6 ans) 2013 : démarrage des travaux des jardins familiaux et de la zone de loisirs, y compris l'installation d'un parcours d'accrobranche Programmation envisagée sur minimum 6 années supplémentaires (procédure administrative pour relocaliser les entreprises présentes)
	Niveau de maturité	<p><b>Niveau 2</b> : développement intermédiaire (programmation et financement à préciser),</p> <p>Modèle économique non arrêté : la question de la gestion du site par un privé reste ouverte. Plusieurs options seront envisagées : bail, DSP, gestion par une association, mixité des modes de</p>

## Fiche : Reconquête agricole de la Basse Vallée de la Siagne (Cannes)

### Agriculture périurbaine

		gestion. Business plan en cours d'étude Planification spatiale localisée géographiquement Maitrise du foncier à hauteur de 60%		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	Finalisation en 2020 (si pas de blocage administratif !)	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	Dès cette année, le projet devrait générer des recettes grâce à l'activité de l'accrobranche
Parties prenantes au projet	Maitrise d'ouvrage : Ville de Cannes, Privé Investisseurs : l'exploitant de l'accrobranche déjà connu (EVOLUTION 2) Partenaires : SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural), EPF (Etablissement Public Foncier)			

#### Caractéristiques en termes d'aménagement

Critères de localisation	Le secteur géographique concerné par le projet sur le territoire cannois, se situe en limite communale, à l'Ouest de la commune, traversé par le Béal, un canal de la Siagne, et délimité au Sud par l'Autoroute A8, à l'Est par une frange urbanisée (Quartiers de Ranchito et de Ranguin –opération ANRU) et le cimetière de l'Abadie, à l'Ouest la vieille Siagne et les serres du service des espaces verts de la ville.
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	Projet conforme à la Directive Territoriale d'Aménagement, Projet versé au SCOT et intégré dans le PLU
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Reproductibilité du projet sur les communes concernées par la Vallée de la Siagne. Le projet est reproductible en lui-même mais son atout reste sa localisation en milieu urbain et dans une frange littorale. D'autres projets de maintien de l'activité agricole sont identifiés sur le territoire marseillais. Cet enjeu concerne toutes les grandes agglomérations du pourtour littoral méditerranéen en région PACA.
Contraintes d'aménagement identifiées	Plan de prévention des Risques Inondation (principalement zone rouge) et PPR Incendie de forêt (zone bleue) Utilisation des bâtiments existants uniquement Les aménagements devront être prévus en collaboration avec le Syndicat Intercommunal de la Siagne et ses affluents (SISA) et seront déterminés dans le cadre du Programme d'Actions de Prévention des Inondations II (PAPI II).

#### Externalités non financières attendues

D'un point de vue environnemental	Le projet doit participer au maintien de l'activité agricole et à la préservation de la biodiversité en un milieu périurbain, puisqu'il doit permettre la remise en culture d'espaces laissés en abandon. La Ville de Cannes exigera une agriculture de qualité, respectueuse de l'environnement et privilégiera une agriculture raisonnée voir bio. Le projet vise par ailleurs la protection des zones humides
D'un point de vue social	Le projet aura un impact sur la qualité de vie offerte aux habitants en offrant des espaces récréatifs, ludiques et pédagogiques. Les jardins familiaux permettront aux enfants et leur famille de se nourrir sainement du fruit de leur culture.
D'un point de vue économique	Il doit permettre de maintenir les emplois agricoles, ainsi que la production locale dans une optique de développement de circuits courts des produits agricoles et alimentaires. 4 agriculteurs ont déjà pu s'installer.
Autre(s)	

#### Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)

Axe 3 : Améliorer la compétitivité des PME et du secteur agricole	Le projet participe à l'action « investissements dans les infrastructures nécessaires au développement et à
---	---

## Fiche : Reconquête agricole de la Basse Vallée de la Siagne (Cannes)

### Agriculture périurbaine

	l'adaptation de l'agriculture »
Axe 6 : Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation efficace des ressources	Le projet participe à la protection des zones humides. Il correspond à l'action « investissement dans la diversification des économies locales par la préservation et la valorisation du patrimoine culturel et des sites naturels ».

**Remarques :** le projet d'ensemble s'inscrit également dans le cadre de l'axe 9 (Promotion de l'inclusion sociale et lutte contre la pauvreté) puisqu'il est prévu la mise à disposition d'un potager pour une association d'insertion Parcours de femmes. Par ailleurs, le projet de ferme pédagogique pourrait s'inscrire dans la dynamique de soutien à l'éducation.

#### Financement du projet

Sources de revenus du projet	Tout dépendra du modèle économique retenu. Ce sera un montage mixte public / privé mais reste à définir la part de chacun. Les revenus concerneront plus particulièrement les activités de loisirs payantes, la restauration, les loyers payés par les exploitants agricoles.		
Investissement total initial	Dépenses ville de Cannes : 2.2 millions d'euros déjà dépensés (achat des terrains) + 800€ en 2013 (environ 13 millions au total)		
Valeur en sortie	Non disponible	Recettes annuelles	Non disponible
Rendement moyen	Non disponible	Rentabilité interne	Non disponible
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Données non disponibles aujourd'hui		
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	La particularité du projet requiert d'obtenir des financements supplémentaires, puisque la collectivité seule ne peut supporter la totalité du coût du projet.		
Qualité des informations données	Prévisions estimatives. Le projet est en cours de montage.		

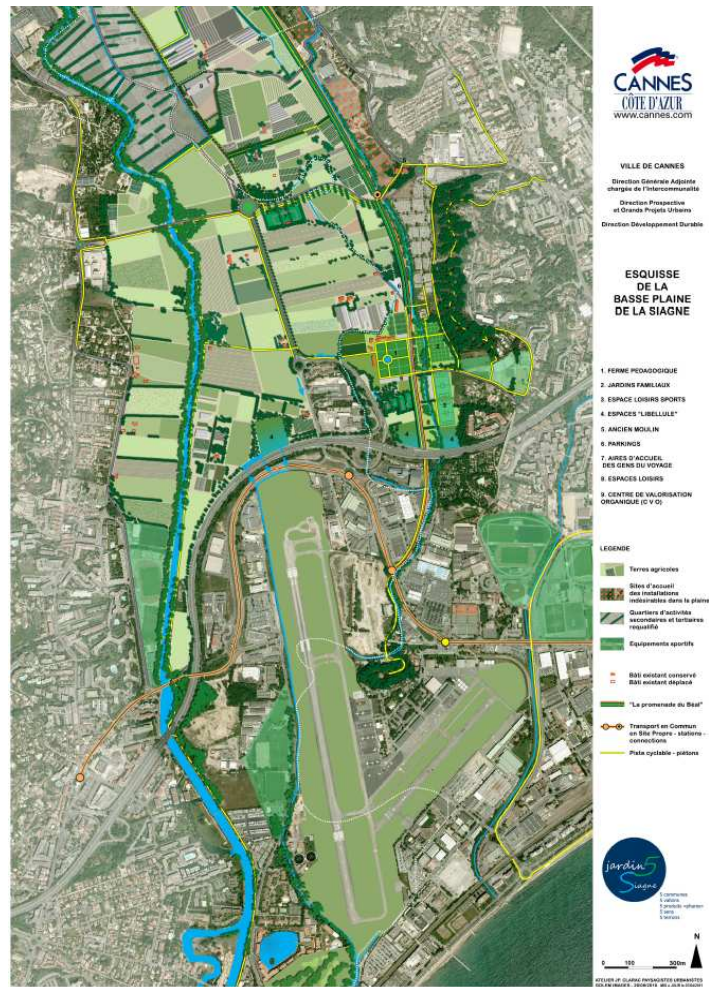
#### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF	Le positionnement de certains opérateurs privés sur le projet laisse envisager un montage où un instrument financier de type JESSICA puisse intervenir. Le projet étant encore en cours de montage, les différents types d'intervention d'un IF sont à envisager (dette, ou prise de participation).
----------------------------------	--

# Fiche : Reconquête agricole de la Basse Vallée de la Siagne (Cannes)

## Agriculture périurbaine

Visuel du site : Plan général du site (esquisse 2010)



Fiche : Clos Fleuri	
Structures sociales	
Commune(s)	Marseille
Porteur du projet	Amétis/Association ANEF
Cadre spécifique du projet	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
<b>Présentation du Projet</b>	
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Programme de construction et de mise à niveau</p> <p>Logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 200 Logements locatifs sociaux</li> <li>- Logements locatifs pour actifs</li> <li>- 100 Logements en accession</li> </ul> <p>Activités sociales gérées par l'ANEF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une maison d'enfants à caractère social d'environ 33 places</li> <li>- Les services de Réseau pour l'Insertion (REPI) : centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Milieu Ouvert, dispositif d'Hébergement et d'Accueil des Familles et Accompagnement socio-éducatif lié au logement (ASELL)</li> <li>- Le service d'Assistance Educative en Milieu Ouvert</li> <li>- Le siège de l'ANEF</li> </ul> <p>Soit au total une opération d'environ 17480 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.</p> <p>Le projet a pour objectif :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de maintenir sur site et d'augmenter la capacité d'accueil de la Maison d'enfants à Caractère Social (MECS) « accueil Saint Vincent-le Clos Fleuri » aujourd'hui d'une capacité de 14 lits, et de développer des services dédiés à la protection de l'enfance. « L'accueil Saint Vincent » (MECS actuellement sur site) est une structure mixte qui héberge les enfants de 3 à 18 ans avec une capacité de 14 lits. Son objet est de restaurer les conditions matérielles, sociales et psychologiques qui ont à l'origine du placement des enfants de façon à favoriser leur retour vers une vie dite « standart » (soit un retour vers leur famille). Ainsi le programme proposé a pour objectif d'augmenter de manière significative la capacité d'accueil de Saint-Vincent – Le Clos Fleuri à 33 lits, d'améliorer la qualité d'accueil des enfants en matière de confort d'un lieu de vie au sein d'une structure dédiée (conçue par une équipe pédagogique spécialisée), et le cas échéant de pouvoir accueillir les fratries.</li> <li>2. d'accompagner la structure MECS présente, dans son évolution, en intégrant des équipements dédiés à l'enfance avec l'implantation de locaux hébergeant l'Assistance Educative en Milieu Ouvert (AEMO)</li> <li>3. de réaliser des logements sociaux à destination des ménages relevant du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Populations Les Plus Défavorisées (PDALPD) selon un hébergement dit d'Habitat Partagé.</li> </ol>
Niveau de maturité du projet	<p>Historique</p> <p>01/07/2002, l'ANEF gère la maison d'enfants à caractère social « Le Clos Fleuri », sise 145 bis Bd Baille, 13005 Marseille.</p> <p>En 2008, la congrégation du Bon Pasteur ayant souhaité vendre la propriété, elle a suggéré à l'ANEF de réaliser un projet qui valoriserait la propriété, tout en conservant la place de l'ANEF et, notamment, celle de la Maison d'enfants.</p>

## Fiche : Clos Fleuri

### Structures sociales

		<p>L'ANEF s'est alors rapprochée de la société AMETIS pour élaborer un certain nombre de propositions à soumettre à la Congrégation du Bon Pasteur.</p> <p>Ce programme a fait l'objet d'une large concertation entre les principaux partenaires (ANEF, AMETIS et Bon Pasteur) mais il a été aussi présenté aux élus concernés et aux administrations de tutelle. En outre, il s'est appuyé sur l'avis d'un groupe « experts » (24 mars 2009), lequel a mis en exergue l'importance qu'il y ait une vraie mixité sociale et un caractère intergénérationnel, ce dont le projet tient compte.</p> <p>Le 30 octobre 2010, la Provinciale du Bon Pasteur donnait son accord à l'ANEF ainsi qu'à la Société AMETIS « <i>afin de commencer les démarches en vue de la réalisation de ce projet</i> ».</p>		
	Niveau de maturité	Niveau 3 : programmation arrêtée mais financements à trouver		

Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	2,5 ans à partir du début des travaux	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	Ventes possibles à partir de l'obtention du PC Loyers possibles à partir de la fin du chantier
-----------------------	---	---------------------------------------	--	---

Parties prenantes au projet	Maîtrise d'ouvrage : ANEF / AMETIS Investisseurs : Bailleurs sociaux Partenaires : collectivités associées			
-----------------------------	--	--	--	--

#### Caractéristiques en termes d'aménagement

Critères de localisation	Intégration de l'opération autour d'un équipement social
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	Le projet respecte les règles du PLU
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Ce type de projet peut voir le jour dans l'ensemble des agglomérations régionales sous réserve de disponibilité foncière
Contraintes d'aménagement identifiées	Nécessité d'organiser le projet autour de la structure sociale

#### Externalités non financières attendues

Dans le domaine urbain	Intégration complète d'une offre sociale développée en s'appuyant sur le besoin de logement dans la métropole
Dans le domaine de l'énergie	Economies d'énergie à travers la mise en place d'un label BBC sur les constructions
D'un point de vue social	Complémentarité des services sociaux proposés dans un environnement



**Fiche : Clos Fleuri**  
Structures sociales

	proche		
D'un point de vue économique	S'agissant de la création du FJT, de la micro crèche et du restaurant d'application, l'ANEF, devrait contribuer à la création de plus d'une vingtaine d'emplois		
<b>Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020) (ne laisser que les objectifs concernés et renseigner les montants éligibles et % du total si connus)</b>			
Axe 9 : Promotion de l'inclusion social et lutte contre la pauvreté			50%
<b>Financement du projet</b>			
Sources de revenus du projet			
Investissement total initial	35 M€	Coût annuel de maintenance	
Valeur en sortie		Recettes annuelles	
Rendement moyen		Rentabilité interne	
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	3 M€	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement		
	Type d'investisseur recherché		
	Dettes		
	Montant de la dette recherchée	Possible si ré interrogation du business plan de l'opération	
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :		
	Durée minimal du prêt		
	Niveau de prix de la dette envisagé		
	Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	<p>Le poste de dépense se limite, pour l'ANEF, à l'achat de la Maison d'Enfants à Caractère Social.</p> <p>La MECS est au cœur de ce dispositif de solidarité urbaine et d'habitat social innovant. Toutefois, s'agissant de la construction d'une MECS, il n'y a pas d'aide financière particulière, si bien que si Sud Habitat (propriétaire des immeubles à l'exception de la MECS) devait en réaliser l'achat, le loyer qui nous serait demandé serait bien au delà des possibilités budgétaires de l'association.</p> <p>3 M€ sont nécessaires pour l'achat de la maison de l'enfance</p>	

## Fiche : Clos Fleuri

### Structures sociales

Qualité des informations  
données

Prévisions fiables

#### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF

Le Maître d'Ouvrage Amétis vend en l'Etat Futur d'Achèvement le projet une fois le financement bouclé. La vente de logements permettrait de financer les opérations déficitaires sur la structure d'accueil en cas d'intervention sous forme d'un fonds

#### Visuel du site



## Fiches projets sur les segments de marché jugés inéligibles au FEDER

Fiche : Rationalisation de la gestion des ordures ménagères (Centre de transfert à Marseille)				
Commune(s)	Totalité des communes de MPM			
Porteur du projet	MPM			
Cadre spécifique du projet	Déchet, Environnement			
<b>Présentation du Projet</b>				
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Les sites de traitement des déchets ménagers étant relativement éloignés des lieux de collecte, des opérations de transfert sont indispensables.</p> <p>Deux centres de transfert sont prévus dont un existe déjà, le Centre de Transfert Nord (CTN).</p> <p>Le Centre de Transfert Nord se situe avenue des Aygalades, 13015 Marseille. Il fait actuellement l'objet de deux conventions de mise à disposition avec la SCNF, qui arrivent à terme le 31 juillet 2015. Ce Centre de Transfert permet actuellement le transfert de 220 000 tonnes de déchets par an, par voie ferrée à destination du Centre Multifilières (CTD) de Fos-sur-Mer, son implantation centrale dans cette zone par rapport aux circuits de collecte, constitue un enjeu majeur.</p> <p>MPM va donc acquérir auprès de la SNCF ce site, réaliser des travaux de séparation du réseau ferré SNCF/Privé, et procéder à des améliorations environnementales, notamment une aire de nettoyage des balayeuses, une aire de maintenance des caissons, un réseau d'évacuation des eaux.</p> <p>Le coût de ces investissements est estimé à 10 M€ HT.</p> <p>Le Centre de Transfert Sud</p> <p>Projet évalué entre 80 et 140 M€</p> <p>Le programme d'investissements concernant le centre de transfert de déchets « Sud » comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une plateforme, une déchetterie, une aire de lavage, une station carburant dédiée, des ateliers, des garages, des locaux pour la collecte,</li> <li>- une liaison ferrée intégrant des ouvrages d'art,</li> <li>- et un pôle d'échange avec le tramway comportant parkings, et des bureaux.</li> </ul> <p>Réalisation prévue vers 2014-2015</p> <p>Durée de vie des investissements réalisés : a priori 30 ans</p>			
Niveau de maturité du projet	Historique	2010 pour le CT Nord et 2014 pour celui du Sud		
	Niveau de maturité	<p>niveau 3 pour le CT Nord</p> <p>niveau 2 pour le CT Sud</p> <p>Sous-traitants choisis : pas sous-traitance a priori</p> <p>Business plan mis en place : réalisée pour CT nord, en cours d'élaboration pour CT Sud</p> <p>Planification spatiale localisée géographiquement : Marseille 15<sup>ème</sup> arr. pour CT Nord, non défini pour CT Sud</p> <p>Autorisations administratives obtenues : acquises pour CT Nord, en cours pour CT Sud</p> <p>Maitrise du foncier : oui- territoire de MPM</p> <p>Autre : privé lié aux exploitants</p>		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	5 ans à minima à compter du démarrage de chaque projet	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	3 ans à minima après démarrage exploitation
Autres éléments sur la temporalité du projet	Durée de vie des investissements réalisés = à priori 30 ans , donc rentabilité de l'investissement sur une durée supérieur à 20 ans			
Parties prenantes au projet	<p>Maitrise d'ouvrage : MPM</p> <p>Investisseurs : conseil régional, et autres à déterminer</p> <p>Partenaires : Etat, CR, CG, Communes</p>			

## Fiche : Rationalisation de la gestion des ordures ménagères (Centre de transfert à Marseille)

<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>			
Critères de localisation			
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	MPM : SCOT et PLU Conseil régional : SRAT		
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Aucune reproductibilité au niveau de la région PACA, l'aire Marseillaise étant la plus dense de PACA, le problème est moins prégnant ailleurs		
Contraintes d'aménagement identifiées	Répondre aux besoins et aux volumes à traiter tout en s'intégrant dans l'environnement		
<b>Externalités non financières attendues</b>			
Dans le domaine urbain	Jonction entre l'urbain et le rural		
Dans le domaine de l'énergie	Le projet concernant le tri des ordures ménagères avant soit réutilisation, stockage ou destruction, de nombreuses contraintes environnementales s'appliquent.		
D'un point de vue social	Impact sur la qualité de vie et la santé des concitoyens		
D'un point de vue économique	Améliorer sensiblement le tri permettant de raccourcir les délais de traitement complet des ordures Réduire très sensiblement des délais de transport		
Autre(s)	Création d'emplois		
<b>Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)</b>			
Axe 6 Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation efficace des ressources	Investissements dans la gestion des déchets (120 000 000 €)		
Total Eligible	Entre 90 M€ et 150 M€		
<b>Financement du projet</b>			
Sources de revenus du projet			
Investissement total initial	10 M€ sur le CTN	Coût annuel de maintenance	
Valeur en sortie		Recettes annuelles	
Rendement moyen		Rentabilité interne	
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	20 %	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	80 %	
	Type d'investisseur recherché	Prêts, avances remboursables ou fond d'investissement	
	Dettes		
	Montant de la dette recherchée	88 M€	
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	22 M€	
	Durée minimal du prêt	20 ans minimum en accord avec la durée de vie des	

## Fiche : Rationalisation de la gestion des ordures ménagères (Centre de transfert à Marseille)

		investissements : adéquation entre actif (investissement) et passif (dette) et donc dans l'idéal 30 ans soit une durée de l'investissement concerné
	Niveau de prix de la dette envisagé	Euribor 12 mois ou équivalent
	Garantie	
	Type de garantie recherché	
	Risques à limiter dans le projet	
	Bénéficiaire de la garantie	
	Niveau du coût de la garantie	
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	Peu d'investisseurs, de fonds disponibles, modèle économique difficile à déterminer non défini, absence de concurrence et de propositions bancaires sur ces maturités	
Qualité des informations données	Prévisions estimatives	

### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF	Intérêt perçu et mécanisme envisagé : sans l'intervention de l'IF, MPM ne peut assurer seule la création et l'exploitation de ce type d'activités
----------------------------------	---

### Visuel du site



## Fiche : Création d'un nouveau môle croisière dans le port de Toulon

### Aménagement portuaire

Commune(s)	Toulon	
Porteur du projet	Syndicat Mixte Ports Toulon Provence	
Cadre spécifique du projet	Schéma Directeur du Port de Toulon	
<b>Schéma directeur du Port de Toulon qui s'appuie sur 5 axes de développement :</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Liaisons ferries Corse et pays méditerranéens</li> <li>2. Transport de fret RO-RO (autoroute de la mer) avec ferroutage notamment</li> <li>3. La croisière</li> <li>4. Le Technopôle de la mer par la mise en œuvre de sa base marine</li> <li>5. L'accueil et la maintenance de la grande plaisance</li> </ol>		
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Afin de répondre à la demande croissante de l'activité croisière en Méditerranée, le Syndicat Mixte a pour projet de construire un <b>nouveau môle</b> sur le site de Toulon Côte d'Azur. L'ouvrage de 400 mètres, vecteur de développement touristique et économique durable du territoire de l'agglomération, permettra d'accueillir les plus grands paquebots de croisière actuels.</p> <p>Cette opération est l'une des plus importantes du Toulon Grand Projet Rade en termes de retombées économiques à l'échelle de la commune, de l'agglomération mais aussi de la Région. Des travaux de dragage seront également réalisés afin d'obtenir un tirant d'eau de 11 mètres, nécessaire pour l'accueil de telles unités.</p> <p>Conjointement à la création de ce môle croisière, <b>un bâtiment mutualisable</b> de 3 000 m<sup>2</sup> sera construit. Ce dernier regroupera les <b>services portuaires</b> tels que la capitainerie, les services de pilotage et de lamanage ainsi que les services de l'autorité portuaire.</p> <p>Enfin, la maîtrise d'ouvrage du réaménagement des terre-pleins sera assurée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var.</p>	
Niveau de maturité du projet	Historique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération est inscrite dans le schéma directeur du port de Toulon dont les études co-financées par l'Etat au titre du Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire ont été achevées en novembre 2011.</li> <li>• Le projet de nouveau quai croisière a obtenu en 2011 les accords des pilotes, de la Marine Nationale, de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var ainsi que de la capitainerie.</li> <li>• Le projet a reçu un avis favorable de la commission nautique nationale en 2012.</li> <li>• La notification des études complémentaires du môle croisière (sondages, assistance à maîtrise d'ouvrage, contrôle technique / coordination sécurité protection santé) est prévue pour le premier semestre 2013.</li> <li>• Une fois les procédures règlementaires terminées (2014), les travaux seront lancés.</li> </ul>
	Niveau de maturité	<b>Niveau 3</b> : Mature mais le plan de financement n'est pas encore arrêté.

## Fiche : Création d'un nouveau môle croisière dans le port de Toulon

### Aménagement portuaire

		<p>Dans un souci de maîtrise de l'interface Ville / Port par les collectivités un financement entièrement public de l'opération était privilégié.</p> <p>Suite au refus de participation de la Région PACA qui n'a pas intégré l'opération dans le contrat de développement Région PACA – CA Toulon Provence Méditerranée 2013-2016 et compte tenu du contexte économique actuel, un nouveau plan de financement est à l'étude mais en en attente de validation de la part des instances politiques.</p>		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	18 mois	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	18 mois
Parties prenantes au projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Maitrise d'ouvrage</u> : Syndicat Mixte Ports Toulon Provence</li> <li>• Mise en œuvre d'un comité de pilotage et d'un comité technique en vue de l'élaboration d'un projet d'aménagement global : Commune de Toulon, Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, Conseil Général du Var et Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (2013/2014).</li> <li>• Partenariats avec la Marine Nationale et l'Etat.</li> </ul>			

#### Caractéristiques en termes d'aménagement

Critères de localisation	Aucun critère spécifique à signaler.
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte dans les orientations d'aménagement et dans une servitude de projet (P4) dans le PLU approuvé en juillet 2012 en conformité avec le SCOT</li> <li>• Incorporation du projet par modification du PLU fin 2014</li> </ul>
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Des projets d'aménagement portuaire sont identifiés sur d'autres territoires portuaires méditerranéens.
Contraintes d'aménagement identifiées	Pas de contrainte particulière à mentionner

#### Externalités non financières attendues

Dans le domaine urbain	Renouvellement de zones urbaines à l'échelle de la rade de Toulon Lien Ville-Port
Dans le domaine de l'énergie	Réduction de la consommation de CO <sup>2</sup> du fait du regroupement des acteurs sur un même site (bâtiment mutualisable)
D'un point de vue social	Création d'emplois à l'échelle régionale.
D'un point de vue économique	Renforcement des capacités des infrastructures portuaires pour dynamiser le tissu économique à l'échelle de l'agglomération et du département.

#### Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)

Axe 7 : Promouvoir le transport durable et supprimer les goulets d'étranglement dans les réseaux clés	<p>Le projet n'est pas directement éligible.</p> <p>Il pourrait potentiellement rejoindre l'axe 7 du FSIE qui précise « En ce qui concerne le transport maritime, des ports devraient être développés en tant que points d'entrée et de sortie efficaces, en assurant une</p>
---	---

## Fiche : Création d'un nouveau môle croisière dans le port de Toulon

### Aménagement portuaire

	intégration totale à l'infrastructure terrestre. La priorité devrait être donnée aux projets concernant les accès portuaires et les liaisons avec l'arrière-pays ».		
<b>Financement du projet</b>			
Sources de revenus du projet	<p>Deux plans de financement sont envisagés concernant <b>le môle croisière</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de financement faisant appel à des fonds publics et à l'emprunt : Etat (30%), Conseil Régional (20%), Conseil Général (15%), Communauté d'agglomération (15%), Emprunt (20%)</li> <li>Plan de financement ne prévoyant pas d'aide de l'Etat et de la Région mais intégrant une participation des collectivités fondatrices revue à la hausse et un recours à l'emprunt plus important.</li> </ul> <p>Concernant <b>le bâtiment mutualisable</b>, ce dernier dont le coût est estimé à 7.5 millions d'euros HT, sera financé par un emprunt dont les annuités seront remboursées grâce aux loyers perçus.</p>		
Investissement total initial	30 000 000 € HT pour le môle croisière 7 500 000 € HT pour le bâtiment mutualisable	Coût annuel de maintenance	
Valeur en sortie		<p>Recettes annuelles</p> <p>Recettes initiales</p> <p>Recettes annuelles</p>	<p><b>Môle croisière :</b> 480 000 € par an (60 escales à 8 000€)</p> <p>5 garanties d'usage sur 20 ans à 2 000 000 €</p> <p><b>Bâtiment mutualisable :</b> <u>Hypothèse basse</u> : Loyers : 360 000 € / an (1800 m<sup>2</sup> à 200€ HT le m<sup>2</sup>) <u>Hypothèse haute</u> : Loyers : 440 000 € / an (2000 m<sup>2</sup> à 220€ HT le m<sup>2</sup>) + pour chacune des hypothèses 150 000 € HT / an liés à l'économie du loyer actuel versé par le Syndicat Mixte</p>
Rendement moyen		Rentabilité interne	
	<b>Participation au capital</b>		
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Niveau de participation du porteur de projet	18 000 000 € Môle croisière 7 500 000 € Bâtiment mutualisable <b>25 500 000 € au total</b>	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	12 000 000 € Môle croisière (2 000 000 € par an et par collectivité pendant 3 ans)	



## Fiche : Création d'un nouveau môle croisière dans le port de Toulon

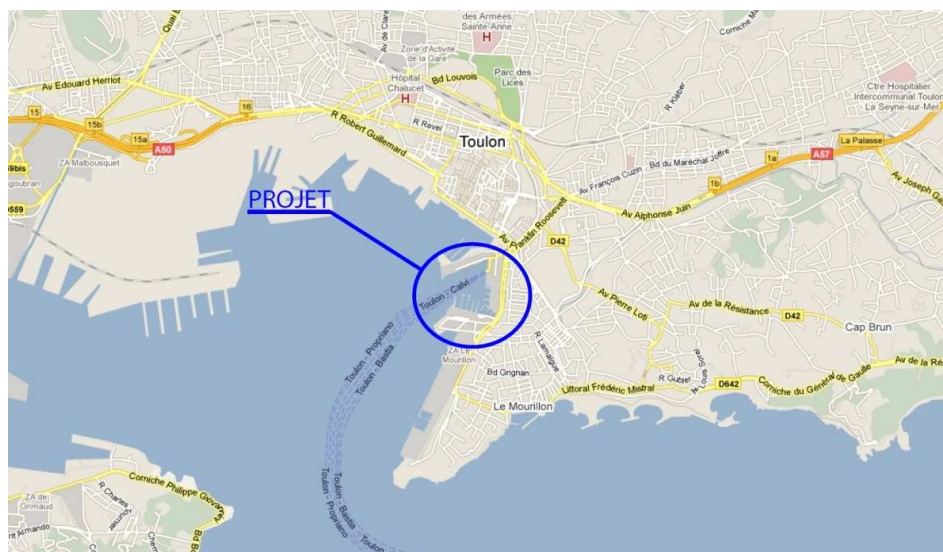
### Aménagement portuaire

Type d'investisseur recherché	Investisseur public : collectivités fondatrices (Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et Conseil Général du Var)
<b>Dettes</b>	
Montant de la dette recherchée	8 000 000 € HT pour le môle croisière 7 500 000 € HT pour le bâtiment mutualisable <b>15 500 000 € HT au total</b>
Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	<b>15 500 000 € HT</b>
Durée minimale du prêt	30 ans pour le môle croisière 20 ans pour le bâtiment mutualisable
Niveau de prix de la dette envisagé	3%
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	Le plan de financement initialement envisagé et qui prévoyait le recours à des aides publiques est compromis du fait du refus de participation de la Région et des capacités d'investissement limitées des autres partenaires publics compte tenu du contexte économique actuel. <b>Un recours important à l'emprunt s'avère donc nécessaire.</b> Compte tenu du montant de prêt envisagé, le <b>prix de la dette</b> sera un élément déterminant dans la viabilité du projet.
Qualité des informations données	Prévisions consolidées

### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF Un IF pourrait intervenir sous forme de dette (prêt à taux bonifié)

### Visuels du site



## Mini fiche : Avivement et dragage du Port de St Elme La Seyne-sur-Mer

Porteur du projet	Syndicat Mixte Ports Toulon Provence
-------------------	--------------------------------------

### Présentation du Projet

Création d'un chenal d'avivement afin de rétablir la courantologie du port et dragage.

Ces deux actions indissociables permettront de rétablir une exploitation correcte du port. Les problèmes engendrés par l'actuel envasement du port occasionnent un manque à gagner important.



### Modèle économique

Financement envisagé	Coût total : 3 180 000 €
----------------------	--------------------------

**Financeurs :**

Etat : 954 000 €  
 Conseil Régional : 636 000 €  
 Ville de La Seyne : 795 000 €  
 Emprunt : 795 000 €

Difficultés de financement identifiées	L'obtention de financements publics via des subventions n'est pas garantie compte tenu du contexte économique actuel.  Les contraintes de financement nécessitent donc l'intervention de l'acteur public. Le modèle économique d'exploitation du port rend possible l'intervention d'un instrument financier de type JESSICA.
--	---

## Mini fiche : Renforcement du brise-lame et de la jetée du Port de l'Aiguade-du-Levant

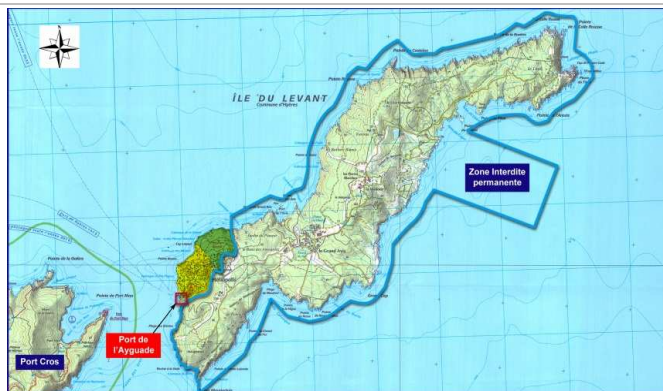
Porteur du projet	Syndicat Mixte Ports Toulon Provence
-------------------	--------------------------------------

### Présentation du Projet

L'objectif du projet sera la mise en sécurité du port grâce à l'évacuation d'une épave, l'aménagement d'une digue et la construction d'un tenon.

Ces travaux permettront à l'autorité organisatrice des transports d'assurer la continuité territoriale dans de bonnes conditions de sécurité.

D'un point de vue économique, ils permettront d'aménager un quai pour l'accueil de l'activité RO-RO.



### Modèle économique

Financement envisagé	2 500 000 €  Etat : 750 000 € Région : 500 000 € Ville d'Hyères : 500 000 € Emprunt : 750 000 € (annuités remboursées par les collectivités fondatrices)
Difficultés de financement identifiées	L'obtention de financements publics n'est pas garantie compte tenu du contexte économique actuel.  Les contraintes de financement nécessitent donc l'intervention de l'acteur public. Le modèle économique d'exploitation du port rend possible l'intervention d'un instrument financier de type JESSICA.

## Fiche : Centre métropolitain – Axe des gares à Toulon

### Réhabilitation de friches pour de l'activité économique tertiaire

Commune(s)	Toulon, Agglomération Toulon Provence Méditerranée
Porteur du projet	TPM Aménagement
Cadre spécifique du projet	Toulon Grand Projet Rade

#### Présentation du Projet

<p>Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)</p>	<p>Le projet consiste à développer, le long de l'axe des gares à Toulon, un espace de développement économique et urbain au cœur de l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, à proximité du nœud de transport en commun du département du Var.</p> <p>Au sein de l'Axe des gares le Centre Métropolitain économique totalisera environ <b>116 000 m<sup>2</sup> de bureaux et services</b> sur les <b>secteurs actuellement en friche</b> de la Loubière et de la Gare dite de Nice à Toulon. D'autres développements, pour d'autres destinations principales, se réaliseront sur les sites de Chalucet, Montéty, Descours et Cabaud. L'Axe des gares s'étend sur un périmètre d'environ <b>42 hectares</b> situé de part et d'autre du faisceau des voies ferrées, à proximité immédiate du Pôle d'échanges. En son centre l'Axe des gares est contiguë du cœur de ville mais aussi à l'Est du Pôle universitaire en développement lequel jouxte le port vecteur de projets ambitieux. Ces projets ont vocation à se renforcer les uns les autres.</p> <p>Trois sous-secteurs sont plus avancés que d'autres et trouveront un commencement d'exécution en phase travaux durant la période 2014-2020 : le site du de la Cour de Nice (friche ferroviaire), le site de Montety (friche urbaine) et éventuellement le site de Chalucet (friche hospitalière)</p> <p><b>Les objectifs du Centre métropolitain Axe des gares</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un nouveau quartier durable en lieu et place de friches industrielle, ferroviaire et hospitalière,</li> <li>• Permettre aux entreprises privées et publiques, aux sièges régionaux et aux établissements de directions et de formation de s'installer au centre de l'Agglomération TPM au cœur des espaces de décision : Base OTAN, Préfectures civile et maritime, Direction régionale de la Région PACA, sièges du Département du Var et de l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, Mairie de Toulon, siège de l'Université de Toulon, Chambre de commerce et d'industrie du Var, à proximité de nombreux établissements privés spécialisés dans les domaines de la sécurité et de la sureté maritime notamment,</li> <li>• Offrir aux entreprises la possibilité de choisir Toulon lors de décisions stratégiques d'implantation ou de ré organisation,</li> </ul> <p><b>Les projets de l'Axe des gares</b></p> <p>Plusieurs projets sont d'ores et déjà en phase de réalisation tandis que d'autres sont en cours d'élaboration :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La SNCF et la Ville de Toulon en partenariat avec la Région PACA, le Département du Var, l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et Réseau Ferré de France portent la deuxième modernisation du Pôle d'échanges multimodal,</li> <li>2. Vinci Immobilier développe la 1ère tranche du Centre métropolitain par la construction de 8400m<sup>2</sup> de bureaux et services. Le permis de construire est en cours d'instruction.</li> </ol>
--	--

**Fiche : Centre métropolitain – Axe des gares à Toulon**  
**Réhabilitation de friches pour de l'activité économique tertiaire**

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. L'Agglomération Toulon Provence Méditerranée examine les conditions techniques et financières de réalisation d'une seconde tranche de bureaux et de services sur le site dit de la Cour de Nice. Cette seconde tranche accueillera 25000m<sup>2</sup> environ de bureaux, centres de formation, services aux entreprises et à la population,</li> <li>4. La Ville de Toulon poursuit les acquisitions « au fil de l'eau » des immeubles de la cité vétuste Montéty dans le but de contribuer à l'opération de restructuration urbaine de l'Axe des gares</li> <li>5. L'Etablissement foncier PACA a acquis pour le compte de la Ville de Toulon la désormais friche hospitalière – depuis la livraison du nouvel hôpital Sainte Musse – de Chalucet et prépare son ré emploi en équipements, logements et services,</li> <li>6. Descours et Cabaud, secteur dédié à des équipements et du logement,</li> <li>7. L'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a engagé la recherche d'un opérateur pour réhabiliter l'Hôtel d'Agglomération en immeubles d'activités hôtelières et commerciales.</li> </ol>			
Niveau de maturité du projet	Historique			
	Niveau de maturité	<p><b>Niveau 3</b> pour le secteur <b>Cour de Nice</b> : projet mature mais financements à trouver  Le projet semble bien ficelé, l'ensemble de la programmation est localisée géographiquement.  TPM Aménagement, l'Agglomération TPM, la Ville de Toulon et la SNCF propriétaire du terrain sont favorables à la mutation du site selon des accords de principes validés</p> <p><b>Niveau 2</b> pour les autres sous-secteurs : projet à valider mais besoin de portage foncier et/ou de financement de dette court terme (coût du portage foncier, coût des travaux préparatoires : démolition, dépollution éventuelle, complément d'études)</p>		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	Cour de Nice : à partir de 2015	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	2015, premières ventes foncières ou de charges foncières
Parties prenantes au projet	<p>La maîtrise d'ouvrage est assurée par TPM Aménagement pour la partie aménagement</p> <p>Les maîtres d'ouvrages pour les parties immobilières seront sélectionnés par consultation à partir de 2014.</p>			
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>				
Critères de localisation	<p>La friche ferroviaire de la Cour de Nice à Toulon, la friche urbaine Montéty et la friche hospitalière Chalucet sont toutes situées à proximité immédiate du Pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare ferroviaire de Toulon centre, premier PEM du Département du Var (4 millions de passagers train dont 2 millions de TER et 2 millions de TGV connectés en 3h45 à Paris, 85% des lignes du réseau bus départemental, 90% des lignes du réseau bus de l'agglomération, accès au réseau des bateau bus de l'agglomération ). L'autoroute Marseille Nice et ses sorties vers le centre-ville passe en souterrain à 300m et connecte le site à 2 aéroport internationaux de Nice et Marseille et aux 2 aéroports nationaux de Toulon Hyères et du Castelet distant chacun de 30 minutes. Ces friches jouxtent le centre-ville dont le centre historique et sont séparées de 600m de la méditerranée (Rade de Toulon) ce qui constitue une localisation exceptionnelle pour de l'immobilier (bureaux, logements, équipements...).</p>			

## Fiche : Centre métropolitain – Axe des gares à Toulon

### Réhabilitation de friches pour de l'activité économique tertiaire

Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	Le projet de Technopôle de la Mer est l'une des 10 opérations majeures du «Toulon Grand Projet Rade ». Il est intégré au SCOT qui identifie le pôle central de Toulon parmi les 4 pôles majeurs de développement de l'agglomération toulonnaise. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Toulon a été révisé et modifié en conséquence.
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Développement à proximité de la gare centrale ferroviaire de Marseille Saint Charles.
Contraintes d'aménagement identifiées	Contraintes liées à l'intervention en centre-ville pendant la phase travaux.

#### Externalités non financières attendues

Dans le domaine urbain	Le projet participe d'une opération d'aménagement urbain au cœur de l'Agglomération Toulon Provence Méditerranée : des fonctions urbaines y seront développées : bureaux, logements, équipements, espaces publics de qualité.
Dans le domaine de l'énergie	Convention pour la modération énergétique et étude de solutions décarbonées avec EDF
D'un point de vue social	Mixité des fonctions liée à la localisation en centre-ville Etude conjointe entre l'Etat, l'Agglomération TPM et la ville de Toulon pour le regroupement de certains services de l'Etat au sein de la Cour de Nice (différentes missions en cours et terminées pour certaines)
D'un point de vue économique	Le projet doit permettre de stimuler l'attractivité économique de Toulon, de l'Agglomération TPM et du Var en misant sur le renforcement des fonctions de directions : sièges d'entreprises publiques et privées. Il participera à la dynamisation du bassin d'emploi.

#### Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)

*Le projet n'est pas directement éligible aux critères d'éligibilité du FSIE. Cependant il participe de la revitalisation d'espaces en friche, et doit permettre de stimuler l'activité économique locale. Il participe ainsi à l'objectif 2 : améliorer la compétitivité des PME et du secteur agricole et à l'objectif 8 : promouvoir l'inclusion sociale et la lutte contre la pauvreté.*

#### Financement du projet (sous-secteur de la Cour de Nice à Toulon)

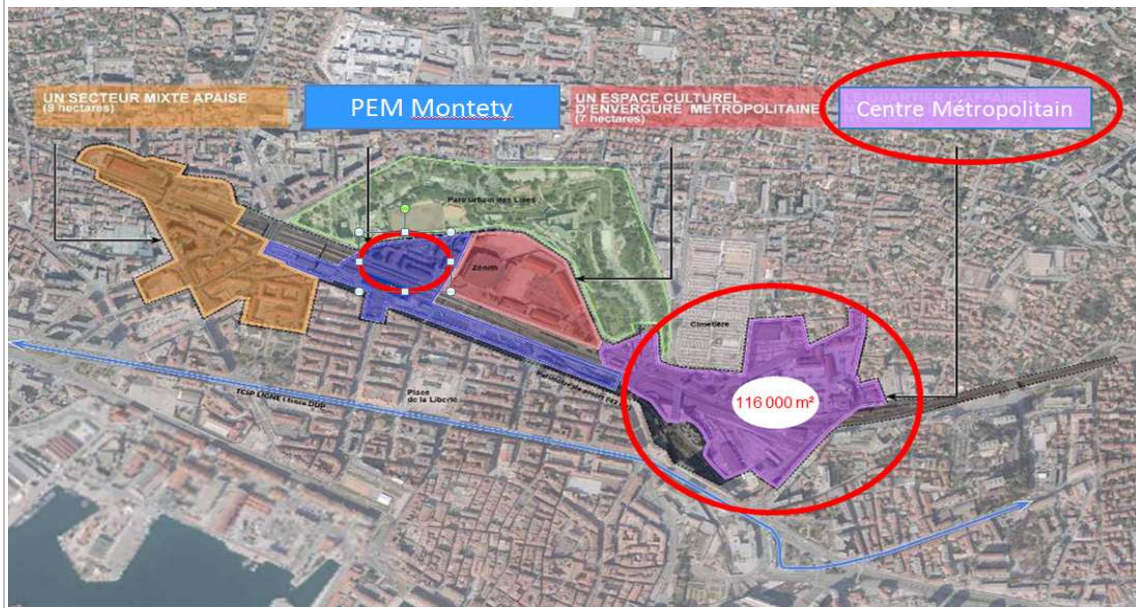
Sources de revenus du projet	Pour l'aménagement : Vente de terrains aménagés Pour l'immobilier : Vente de plateaux et/ou location		
Investissement total initial	100 M€ dont 10M€ d'investissement par TPM Aménagement	Coût annuel de maintenance	
Valeur en sortie		Recettes annuelles	
Rendement moyen		Rentabilité interne	Taux de rendement interne +/- 7% (immobilier)
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	Aménagement : 50% Immobilier 0%	
	Niveau de participation du capital recherché auprès	Aménagement : 50% Immobilier : 100%	

**Fiche : Centre métropolitain – Axe des gares à Toulon**  
**Réhabilitation de friches pour de l'activité économique tertiaire**

	d'autres structures de financement	Foncier moyen et long termes pour phases suivantes si possible
	Type d'investisseur recherché	Portage foncier et/ou financement de dette foncière et d'aménagement Investisseur court, moyen et long termes pour immobilier
Dettes (court terme de trésorerie, part aménagement)		
	Montant de la dette recherchée	5 M€ + 1M€ (Montety)
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	5M€
	Durée minimal du prêt	5 ans
	Niveau de prix de la dette envisagé	1.5%
Garantie		
	Type de garantie recherché	Garantie sur emprunt
	Risques à limiter dans le projet	
	Bénéficiaire de la garantie	Organismes bancaires
	Niveau du coût de la garantie	A déterminer
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	<p>Aujourd'hui l'investissement public pour le Centre Métropolitain Axe des gares s'élèverait entre 0 et 4M€ selon les hypothèses de constructibilité et représenterait le déficit de l'opération. Ces hypothèses seront confirmées fin 2013 à partir des missions actuellement en cours.</p> <p>Les difficultés de financement sont liées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au lancement d'un projet immobilier novateur pour l'Agglomération toulonnaise et la Ville de Toulon</li> <li>- au manque d'attractivité du marché toulonnais pour les investisseurs privés, ce qui génère de vraies difficultés de financement</li> </ul>	
Qualité des informations données	Prévisions fiables pour la cour de Nice (et Montety)	
<b>Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain</b>		
Intervention potentielle d'un IF	<p>Marché insuffisamment attractif pour les investisseurs privés, d'où un besoin de soutien du côté des investisseurs publics pour stimuler l'effet de levier.</p> <p>L'instrument financier pourra intervenir en proposant soit co investissement en immobilier et/ou au travers de la garantie sur emprunt d'aménagement, et/ou du financement de la dette (part aménagement)</p>	

Fiche : Centre métropolitain – Axe des gares à Toulon  
Réhabilitation de friches pour de l'activité économique tertiaire

Visuel du site





## Fiche : La Cité d'Entreprises de Bastide Rouge

### Accueil d'entreprises

Commune(s)	Ville de Cannes
Porteur du projet	Ville de Cannes

#### Présentation du Projet

<p>Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)</p>	<p>La Ville de Cannes a décidé d'engager une politique ambitieuse de développement économique, dont la dynamique repose sur la croissance d'entreprises existantes, la création de nouvelles et l'implantation d'entreprises extérieures.</p> <p>Pour ce faire, le Conseil Municipal a validé la réalisation du Technopôle sur le quartier Cannes-Roubine, d'une superficie de 32 hectares, lié à l'image numérique, l'économie créative et le spatial.</p> <p>Le fer de lance de ce Technopôle sera le complexe à usages multiples dénommé « <b>BASTIDE ROUGE</b> », le Technopôle de l'image.</p> <p>En effet, <b>le projet BASTIDE ROUGE</b>, prioritaire pour la collectivité, est l'expression de plusieurs ambitions : économique, sociale, culturelle et urbaine.</p> <p><b>D'un point de vue économique</b>, la Ville de Cannes souhaite diversifier son activité aujourd'hui reconnue de tourisme d'affaires et de construction de satellites avec Thales Alénia Space. En synergie avec ce spécialiste de l'image satellitaire, l'ambition de Bastide Rouge est de créer le premier noyau d'un « cluster » dans le domaine numérique, regroupement d'entreprises du même secteur afin de marier les compétences de créateurs, de chercheurs et d'artistes.</p> <p><b>D'un point de vue social</b>, de par sa situation géographique, le projet Bastide Rouge va dynamiser un quartier très populaire de Cannes en y créant de l'animation permanente. Il permet, en outre, de procéder à la requalification de la zone commerciale de l'Ouest de Cannes, tout en créant l'attractivité nécessaire pour le quartier.</p> <p>D'un point de vue culturel, la Ville du Festival international du Film pourra, grâce à Bastide Rouge, disposer d'un multiplexe aux normes techniques les plus récentes dans le domaine de la projection en 3D et du son.</p> <p><b>D'un point de vue urbain</b> enfin, l'entrée Ouest de la ville est totalement repensée et qualitativement améliorée. Au-delà de cet aspect esthétique, cette opération va permettre de réhabiliter un terrain pollué (ancienne usine à gaz) et donc inadapté à la construction de logements.</p> <p><b>BASTIDE ROUGE</b> est conçu comme un lieu de vie permettant, avec la même qualité, d'apprendre, de travailler, de faire des achats et de se divertir.</p> <p>Ce projet est donc un véritable projet anti-crise pour assurer la prospérité future non seulement de Cannes, mais de l'ensemble du bassin économique cannois.</p> <p>Il comprend, sur un terrain de quatre hectares :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un campus universitaire conçu en partenariat avec l'Université de Nice Sophia Antipolis ;</li> <li>• des locaux de bureaux ;</li> <li>• des commerces et des services ;</li> <li>• des lieux de loisirs tels qu'un multiplexe cinéma et des restaurants ;</li> <li>• la Cité des Entreprises et ses lieux dédiés à l'innovation.</li> </ul>
--	--

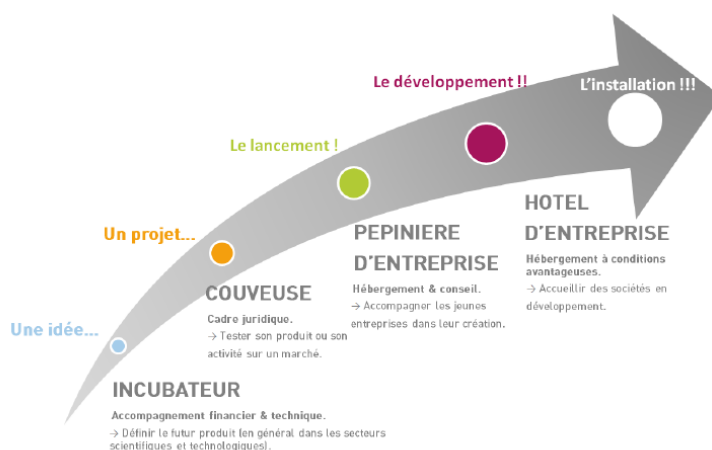
Cette Cité d'Entreprises a pour vocation de devenir un lieu d'accueil, d'accompagnement, de rencontre, d'innovation et de collaboration, afin de faciliter la création de richesses et de valeurs sur le territoire cannois. Il s'agit de faciliter les échanges et donc la fertilisation croisée entre les membres de la pépinière, des porteurs de projets, des étudiants, des citoyens, des entrepreneurs locaux et des investisseurs.

Ses objectifs principaux sont d'aider et de renforcer les chances de succès des porteurs de projets et des entreprises implantées, depuis le stade de leur création à celui de leur insertion dans le tissu économique local, en offrant des prestations à coût partagé tels que l'hébergement, les services, les conseils et l'accompagnement.

Pour ce faire, la collectivité a décidé de se positionner sur le concept de Tiers Lieu (lieu de vie et de travail) en positionnant l'ensemble des composantes nécessaires à la création ou au développement d'entreprises : les infrastructures d'accueil sont essentielles pour le développement local ; elles créent de nouvelles richesses, elles participent à la création de nouvelles entreprises et contribuent à l'insertion professionnelle et sociale.

Elles permettent de promouvoir une véritable offre et donc une capacité d'accueil concrète.

La notion de rapidité est également à prendre en compte. Lorsqu'un porteur de projet est capté, il peut rapidement être hébergé par l'un des outils ci-dessous.



Toutes ces solutions sont limitées dans le temps, à terme, une offre immobilière adaptée sera proposée à l'entreprise (type ECOCENTRE soutenu par la CDC, CISCO, REGUS, ORANGE).

Cette offre dédiée aux porteurs de projets sera complétée par des commerces, un multiplexe cinéma haut de gamme, un campus universitaire, des lieux dédiés à l'innovation et tournés vers le citoyen (Université, chambres consulaires, partenaires privés,...).

Les enjeux sont donc multiples :

- Diversification des activités sur Cannes
- Dynamisation de l'emploi dans un quartier populaire
- Requalification urbaine de l'Ouest de la collectivité
- Développement d'un « cluster » dans les domaines du numérique et l'économie créative et culturelle
- Donner le goût d'entreprendre
- Fertilisation croisée entre étudiants, habitants et entrepreneurs (lieu de vie et de travail)
- Positionner Cannes sur l'innovation, le numérique et l'économie créative

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer des partenariats</li> <li>- Trouver des financements</li> <li>- Captation d'investisseurs</li> <li>- Intégration d'un transport commun en site propre (TCSP) efficace, rapide et accessible avec mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)</li> </ul>			
Niveau de maturité du projet	Historique	<p>Initialement confié à la Compagnie de Phalsbourg via un bail à construction signé en 2008, le programme Bastide Rouge a subi plusieurs recours administratifs qui se sont tous achevés en 2011 et ont tous échoué, en validant au final le projet proposé par la municipalité et son aménageur.</p> <p>Ces délais incompressibles liés aux procédures juridiques ont retardé l'engagement de l'opération. Alors que tous les obstacles juridiques étaient enfin levés, en 2011, le contexte financier international est venu déstabiliser l'équilibre financier de l'opération en raison notamment de l'augmentation très significative des taux d'intérêt d'emprunt et de la raréfaction des liquidités.</p> <p>Ainsi, même si la Compagnie de Phalsbourg n'est plus en mesure d'assurer l'aménagement prévu initialement, la Ville de Cannes souhaite poursuivre le projet Bastide Rouge et a repris le projet dès juin 2012.</p>		
	Niveau de maturité	<p>Niveau 3 : mature mais financements à trouver</p> <p>Plan de masse finalisé</p> <p>Business plan en phase de réalisation</p> <p>Foncier maîtrisé (appartient à la collectivité)</p> <p>Autorisations administratives obtenues ou en cour</p>		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	3 ans	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	3 ans
Parties prenantes au projet	<p>Maitrise d'ouvrage : Ville de Cannes</p> <p>Investisseurs potentiels : Ville de Cannes – CG – CR – Europe - privés</p> <p>Partenaires potentiels : INRIA, CCI, incubateur PACA Est, couveuse Creative06</p>			
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>				
Critères de localisation	<p>Le projet est situé à l'Ouest de Cannes, dans le cœur du quartier de la Bocca :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ À 10 min du Palais des Festivals et des congrès de Cannes et du centre-ville</li> <li>◆ Face au 2<sup>ème</sup> aéroport privé de France,</li> <li>◆ A 2 min de l'A8,</li> <li>◆ A 5 min de la gare SNCF de la Bocca,</li> <li>◆ A 20 min de l'aéroport de Nice (2<sup>ème</sup> de France),</li> <li>◆ A 20 min de Sophia Antipolis,</li> <li>◆ A proximité de Thalès Alenia Space</li> <li>◆ Intégré au projet de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS)</li> <li>◆ Offrant une solution de parking de 1000 places</li> </ul>			
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	<p>Le projet Bastide Rouge est prioritaire pour la collectivité.</p> <p>Afin de traduire ce projet dans le PLU, la Ville de Cannes a décidé de créer un sous-secteur UKbr spécifique, destiné à la réalisation du Technopôle et permettant d'y intégrer toutes ses composantes.</p>			
Reproductibilité du	De nombreux territoires sont confrontés à des besoins en termes d'immobilier d'entreprise.			

projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	
---	--

**Externalités non financières attendues**

Dans le domaine urbain	D'un point de vue urbain, l'entrée Ouest de la ville est totalement repensée et qualitativement améliorée. Au-delà de cet aspect esthétique, cette opération va permettre de réhabiliter un terrain pollué (ancienne usine à gaz) et donc inadapté à la construction de logements.
Dans le domaine de l'énergie	Les bâtiments seront construits ou rénovés dans le respect des normes HQE : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Intégration à l'environnement</li> <li>✓ Gestion de l'énergie</li> <li>✓ Gestion des déchets</li> <li>✓ Gestion de l'entretien</li> <li>✓ Confort Hygrothermique</li> <li>✓ Confort visuel</li> <li>✓ Qualité sanitaire des espaces</li> </ul>
D'un point de vue social	D'un point de vue social, de par sa situation géographique, le projet Bastide Rouge va dynamiser un quartier très populaire de Cannes en y créant de l'animation permanente au travers du multiplexe Cinéma, du Laboratoire d'Imagerie Numérique et de sa salle de spectacle.
D'un point de vue économique	D'un point de vue économique, la Ville de Cannes souhaite diversifier son activité aujourd'hui reconnue de tourisme d'affaires et de construction de satellites avec Thales Alénia Space.  En synergie avec ce spécialiste de l'image satellitaire, l'ambition de Bastide Rouge est de créer le premier noyau d'un « cluster » dans le domaine numérique, regroupement d'entreprises du même secteur afin de marier les compétences de créateurs, de chercheurs et d'artistes.

**Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020) (ne laisser que les objectifs concernés et renseigner les montants éligibles et % du total si connus)**

1. Renforcer la recherche, le développement technologique et l'innovation	40
2. Améliorer l'accessibilité aux technologies de l'information et de la communication (TIC) leur utilisation et leur qualité	20
3. Améliorer la compétitivité des PME et du secteur agricole	10
4. Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO2	0
5. Promouvoir l'adaptation au changement climatique et la prévention et gestion des risques	/
6. Protéger l'environnement et promouvoir l'utilisation efficace des ressources	/
7. Promouvoir le transport durable et supprimer les goulets d'étranglement dans les réseaux clés	10
8. Promotion de l'emploi et soutien à la mobilité professionnelle	20
9. Promotion de l'inclusion social et lutte contre la pauvreté	/
10. Investissement dans l'éducation, les compétences et la formation tout au long de la vie	/
11. Renforcer les capacités institutionnelles et l'efficacité de l'administration publique	/

Financement du projet			
Sources de revenus du projet	Loyers des bureaux et des lieux d'innovation Animation locale		
Investissement total initial	36,725 M€ HT (construction) 5,5 M€ HT (équipement = 15% construction)	Coût annuel de maintenance	3 M€ HT (8 % construction)
Valeur en sortie		Recettes annuelles	800 k€ HT
Rendement moyen		Rentabilité interne	
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	60 %	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	40 %	
	Type d'investisseur recherché	Construction ; promoteurs immobiliers et investisseurs Équipement des bâtiments : investisseurs / partenaires publics et privés	
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	<p>Initialement, le projet était financé exclusivement par un opérateur privé. Les différents recours ont induit des retards. Les négociations qui ont suivi n'ont pas permis d'aboutir à un accord entre l'opérateur privé et la collectivité.</p> <p>Le projet <b>Bastide Rouge</b> s'est donc vu décalé de plusieurs années. Il a été repris par la collectivité en pleine crise économique, il y a moins d'un an, et les partenaires identifiés à l'origine du projet ou potentiels ont besoin d'être rassurés.</p> <p>La mise en place d'un IF permettrait à la collectivité de proposer à ces acteurs un montage juridique et financier ainsi qu'un mode de gestion maîtrisée.</p>		
Qualité des informations données	Chiffrages de construction estimatifs basés sur des coûts au m2 par le service compétent de la Ville, chef de projet de l'opération.		
Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain			
Intervention potentielle d'un IF	<p>L'attrait de <b>Bastide Rouge</b> passera également par la représentativité que le Technopôle de l'image doit avoir au niveau de la recherche et du développement.</p> <p>Cette offre globale permet de répondre à la définition que fait l'OCDE de l'innovation et qui va bien au-delà de la recherche-développement : loin d'être limité aux laboratoires de recherche, le champ de l'innovation englobe l'ensemble des utilisateurs, des fournisseurs et des consommateurs – que ce soit dans les administrations publiques, les entreprises ou les organismes à but non lucratif – et elle transcende les frontières entre pays, secteurs et institutions.</p> <p>La Stratégie de l'innovation s'articulerait donc autour de cinq priorités d'action qui peuvent constituer ensemble le fondement d'une approche stratégique de la promotion de l'innovation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doter les individus de la capacité d'innover</li> <li>• Libérer l'innovation dans les entreprises</li> <li>• Créer des connaissances et les mettre en pratique</li> <li>• S'appuyer sur l'innovation pour relever les défis mondiaux et sociaux</li> </ul>		

- Améliorer la gouvernance des politiques en faveur de l'innovation

S'adapter, c'est tout l'enjeu et le challenge que doit relever un territoire qui souhaite développer un environnement fertile à son développement économique : la culture du travail collaboratif, la mobilisation de l'intelligence collective sont les maîtres mots.

Dans ce cadre, la Ville de Cannes a engagé plusieurs rapprochements auprès de différents partenaires potentiels :

- L'INRIA (développer un éco-système autour de l'imagerie, développement de filières spécifiques)
- L'incubateur PACA EST (pour compléter l'offre d'accompagnement en local)
- La couveuse d'entreprise Creactive06
- Le Pôle Pégase (développement du projet territorial aérospatial + accueillir l'ESA BIC)
- Les réseaux d'innovation (RETIS, EBAN,...)
- Recherche de financement publique (CPER, CR, CG, Etat, BPI...)
- Recherche d'investisseurs (Association de Business Angels, Club des investisseurs, solution de crowdfunding,...)
- L'association d'entreprises privées (Thalès Alenia Space, EON Reality, consortium CISCO/REGUS/ORANGE/NEXITY,...)
- La CCI (filiale de l'audiovisuel)
- Le Ministère du Redressement Productif (candidature en qualité de Quartier Numérique Local)
- L'Université
- Les Prides / Pôles de Compétitivité.

Ce partenariat pourrait se traduire par la mise en œuvre d'une structure de gestion et d'animation en collaboration public/privé dédiée au développement économique et à l'innovation, sous la forme d'un EPL par exemple, dans lequel seraient représentées les différentes instances publiques (Etat, Région, Département,...).

Cette structure permettrait de développer le pendant de Minatoc à Grenoble, référence de l'innovation en France. Le territoire se doterait ainsi d'un outil performant, réactif et agile capable de décrocher des financements européens et surtout complémentaire à l'offre de Sophia Antipolis, afin que les outils performants et nécessaires à l'émergence d'entreprises innovantes dans les domaines de l'imagerie numérique et du spatial soient disponibles sur le territoire.

### Visuel du site

### Cartographie



### Plan de masse



## Fiche: Les Voûtes de la Major

### Réhabilitation de friches urbaines

Commune(s)	Marseille			
Porteur du projet	Caisse d'Epargne			
<b>Présentation du Projet</b>				
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	<p>Dans le cadre de la démarche de requalification urbaine de la façade littorale Nord, intégrant, notamment, la réalisation du MUCEM, la ville de Marseille a initié une opération de <b>restructuration et de réhabilitation des anciens magasins</b> situés en soubassement de la cathédrale Sainte Marie de la Major.</p> <p>La Ville de Marseille a donné un bail emphytéotique administratif d'une durée de 50 ans avec pour objet : <b>une activité de commerce avec des restaurants et bars.</b></p> <p>L'opération porte sur l'acquisition de l'intégralité des titres de la SAS La Cathédrale Sainte Marie la Majeure ainsi que sur un Contrat de Promotion Immobilière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface : 7356 m<sup>2</sup> utiles et 10449 m<sup>2</sup> SHON</li> <li>• Classement en zone touristique avec ouverture le dimanche.</li> </ul> <p><u>Le concept</u></p> <p>Les Voutes de la Major proposera une offre commerciale regroupant des activités de restauration/ bar/ café et des commerces positionnés sur la création, l'art, le design ciblant ainsi les croisiéristes et marseillais grâce à une ouverture 7j/7 et des enseignes-cibles locales.</p> <p>L'ensemble sera constitué de 22 magasins divisibles.</p>			
Niveau de maturité du projet	Historique	En mars 2013 : 6 lots sont commercialisés, soit 2614 m <sup>2</sup> LGA. La livraison doit avoir lieu fin 2013, pour une mise en activité au premier trimestre 2014.		
	Niveau de maturité	<b>Niveau 4</b> : projet mature. Un premier tour de table a déjà été réalisé qui regroupe La Caisse d'Epargne et un consortium d'investisseurs privés locaux. Les travaux ont déjà démarré.		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	Livraison fin 2013	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	Loyers perçus dès 2014 (1 <sup>er</sup> trimestre)
Parties prenantes au projet	La Caisse d'Epargne s'est engagée à hauteur de 63%, aux côtés d'investisseurs privés régionaux – Midi Foncière (30%), et d'investisseurs privés locaux – Majoritem (6%)			



## Fiche: Les Voûtes de la Major

### Réhabilitation de friches urbaines

#### Caractéristiques en termes d'aménagement

Critères de localisation	<p>Le projet se situe dans une <b>zone en revitalisation urbaine</b> à proximité du périmètre de l'OIN Euro méditerranée. Le projet jouit cependant de la proximité de centres culturels de grande importance à Marseille : dans un rayon de 500 m, on trouve la Cathédrale de la Major, l'Hôtel Dieu, La Vieille Charité, mais aussi le Mucem, la Villa Méditerranée. Le projet se situe ainsi dans une zone à fort potentiel touristique, mais cependant encore marqué par la précarité. Les critères de localisation impliquent deux éléments à prendre en considération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un <b>projet d'intérêt général</b> qui s'intègre à un projet urbain intégré destiné à améliorer la qualité de vie d'un territoire fragile,</li> <li>• Sa réalisation implique une <b>prise de risque élevée</b> du fait des caractéristiques actuelles du territoire qui ne permettent pas de prévoir avec certitude les chances de succès du projet,</li> </ul>
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	<p>Le projet répond à l'ambition générale des pouvoirs publics de renforcer l'attractivité de Marseille, sa qualité de vie, et sa fréquentation touristique en engageant un vaste programme de renouvellement urbain dans le grand centre de Marseille : Euro-méditerranéen, Prado-Michelet-Capelette, Vieux Port... Il s'inscrit dans la lignée de plusieurs orientations stratégiques du POS de Marseille (axe 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification de la vocation industrielle et commerciale et développement de la relation ville-port</li> <li>- Renforcer l'attractivité commerciale, favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre ancien</li> </ul>
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	<p>De nombreux projets de réhabilitation de friches industrielles sont en cours à Marseille, et dans d'autres villes de la région PACA. Il est intéressant de considérer que la Caisse d'Epargne a pour stratégie d'intervenir sur ce type de projet, et que Jessica pourrait venir appuyer l'action de la Caisse d'Epargne pour stimuler l'effet de levier.</p>
Contraintes d'aménagement identifiées	<p>La spécificité de ces anciens ateliers portuaires à réaménager implique des contraintes d'aménagement multiples : cuves en béton à dégager des friches, aménagement de mezzanine, etc.</p>

#### Externalités non financières attendues

Dans le domaine urbain	Renouvellement urbain d'une zone portuaire en friche, mixité fonctionnelle des lieux, amélioration du cadre de vie et valorisation de bâtiments patrimoniaux (Cathédrale de la Major).
D'un point de vue social	Lutte contre la précarité de certains territoires urbains
D'un point de vue économique	Développement de l'emploi dans une zone fragile

#### Éligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)

Le projet ne s'intègre pas directement aux critères d'éligibilité du FEDER, puisqu'il s'agit d'une opération commerciale. Cependant il pourrait s'intégrer à l'axe 9 : Promotion de l'inclusion sociale et lutte contre la pauvreté qui vise « la revitalisation physique et économique des communautés urbaines et rurales défavorisées ». Si ce type de projet était reproduit dans des quartiers urbains sensibles, il s'inscrirait ainsi dans le cadre d'éligibilité.

#### Financement du projet

Sources de revenus du projet	Recettes générées par la location		
Investissement total initial	Montant CPI : 22,9M€	Coût annuel de maintenance	272k

## Fiche: Les Voûtes de la Major

### Réhabilitation de friches urbaines

Valeur en sortie	31M€ (prix de cession prévisionnel)	Recettes annuelles	2,6M€ (loyer de base à la livraison)
Rendement moyen	9.00%	Rentabilité interne	11.13%
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	<b>Participation au capital</b>		
	Niveau de participation du porteur de projet	70% du capital détenu par la Caisse d'Epargne	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement	A définir sur l'actuel 9M	
	Type d'investisseur recherché	Immobilier. Public ou privé. Compatibles avec les conditions déjà mises en place.	
	<b>Dettes</b>		
	Montant de la dette recherchée	17.15M€ déjà identifié	
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :	100%	
	Durée minimal du prêt	In fine 8 ans	
	Niveau de prix de la dette envisagé	3.6% fixe + crédit relais TVA 4% + 0.6% commission d'arrangement	
	<b>Garantie</b>		
	Type de garantie recherché	Hypothécaire (2 330 €/m <sup>2</sup> ) + GAPD sur CPI	
	Risques à limiter dans le projet	Revenu locatif à pérenniser	
	Bénéficiaire de la garantie	Banque	
	Niveau du coût de la garantie	Hypothécaire inclus dans le prix de la dette GAPD 1% à la mise en place	
	Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui justifient le recours à un fonds alternatif	<p>La puissance publique est à l'initiative de ce projet qui s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement intégré (nouveau triangle touristique et commercial de Marseille). Aucun acteur privé n'a pu cependant se positionner sur le projet étant donnés les risques et contraintes du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques de commercialisation des futurs locaux sur un territoire en reconquête urbaine (anciennes friches). La localisation du projet sur un espace en renouvellement urbain offre des garanties incertaines quant au succès du projet.</li> <li>- Contraintes techniques d'aménagement des anciens ateliers portuaires, qui engagent des surcoûts sur l'opération (présence de cuves en béton à enlever, aménagement de mezzanines...)</li> <li>- Risques liés à la durée du bail emphytéotique limité à 50 ans.</li> </ul> <p>La Caisse d'Epargne est donc venu soutenir un aménagement d'intérêt général et relayer l'absence d'investisseurs privés pour relancer la dynamique de</p>	

## Fiche: Les Voûtes de la Major

### Réhabilitation de friches urbaines

	marché sur un territoire en friche.
Qualité des informations données	Prévisions consolidées (projet en cours de commercialisation)

#### Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain

Intervention potentielle d'un IF	<p>L'intervention d'un investisseur supplémentaire doit permettre de lancer le projet malgré le taux de pré-commercialisation faible du fait de son développement incertain sur un territoire en friche.</p> <p>L'intérêt de Jessica est ici double :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• permettre à ce type de projet à fort impact de se développer dans un contexte urbain spécifique,</li> <li>• soutenir la Caisse d'Epargne en investissant à ses côtés pour stimuler davantage d'opérations de ce type.</li> </ul>
----------------------------------	---

#### Visuel du site



Localisation du projet



**Fiche : Stud'Air**  
**Résidences étudiantes**

Commune(s)	Tallard			
Porteur du projet	Société Stud'Air			
Cadre spécifique du projet	Mise en place du campus Polyaéro			
<b>Présentation du Projet</b>				
Descriptif général (dont périmètre, programmation des équipements et surfaces de bureaux, services logements ou autres prévues)	Construction et exploitation d'une résidence pour étudiants dans le cadre du projet plus global de la création sur l'aérodrome du campus "POLYAERO", destiné aux formations aux métiers de l'aéronautique.  945 m² SHON soit 40 logements (5 bâtiments de 8 studios)			
Niveau de maturité du projet	Historique	Appel à projet Du CG05 en juillet 2012. Autorisation pour déposer un permis de construire le 06/12/2012		
	Niveau de maturité	<b>Niveau 3</b> : programmation arrêtée, permis de construire déposé Demande de permis de construire déposé le 26/12/2012 et financement à préciser Etude de faisabilité menée Choix des sous traitants en cours Le projet pourrait être développé d'ici un à deux ans		
Temporalité du projet	Temps de construction ou de réalisation du projet	2 ans	Délais estimés avant que le projet ne génère des revenus	1 an après la première rentrée scolaire (estimation 2015 – 2016)
Parties prenantes au projet	Maitrise d'ouvrage : Stud'Air Investisseurs : à définir. Gouvernance privée en synergie avec l'université d'Aix Marseille			
<b>Caractéristiques en termes d'aménagement</b>				
Critères de localisation	Localisation des projets dans des zones peu demandeuses			
Intégration du projet aux documents stratégiques territoriaux (PO) et aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, ...)	Le projet s'inscrit dans le cadre du PLU communal			
Reproductibilité du projet sur l'ensemble de la région PACA et conditions de reproductibilité	Le projet est indiqué comme isolé par le porteur de projet mais il semblerait que des besoins similaires soient mis en avant sur tout le territoire			
Contraintes d'aménagement identifiées	Pas de contrainte particulière identifiée			
<b>Externalités non financières attendues</b>				
Dans le domaine urbain	Offre de logement étudiant consolidée en lien avec une offre de formation, harmonie architecturale avec le collège voisin			
Dans le domaine de l'énergie	Mise en place de panneaux solaires sur la résidence Limitation des déplacements des étudiants sur un site situé à 300 m du centre de formation Estimation de consommation calculée à 65kwhep/m2 et inférieure à celle imposée par la RT2012 dans la zone prévue.			

	Chauffage solaire représentant 60 à 70% des besoins		
D'un point de vue social	Création d'environ 3 000 m <sup>2</sup> d'espaces verts Offre de logement potentielle pour environ 450 étudiants du campus		
D'un point de vue économique	Etudiant en alternance avec les acteurs économiques de l'aérodrome et de l'aéropôle de Gap-Tallard. Développement de l'activité économique locale		
<b>Eligibilité au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020)</b>			
12. Promotion de l'emploi et soutien à la mobilité professionnelle			50%
Total Eligible	Non indiqué mais estimé à 600 k€		
<b>Financement du projet</b>			
Sources de revenus du projet			
Investissement total initial	1.5 M€	Coût annuel de maintenance	72 k€
Valeur en sortie	Nulle car construction sur un terrain d'Etat (AOT 30 ans)	Recettes annuelles	Loyers payés par les étudiants (120 000 €)
Rendement moyen		Rentabilité interne	
Financement envisagé (participation, dettes, garanties...) (différencier le financement déjà validé)	Participation au capital		
	Niveau de participation du porteur de projet	300 k€	
	Niveau de participation du capital recherché auprès d'autres structures de financement		
	Type d'investisseur recherché		
	Dettes		
	Montant de la dette recherchée	1.2 M€	
	Niveau de contribution de la dette par le porteur de projet :		
	Durée minimal du prêt		
	Niveau de prix de la dette envisagé		
	Garantie		
	Type de garantie recherché		
	Risques à limiter dans le projet		
	Bénéficiaire de la garantie		
	Niveau du coût de la garantie		
Difficultés de financement identifiées pour ce projet qui	Reste 1 200 000€ à financer sur une durée longue de 30 ans pour parvenir à des loyers mensuels compatibles avec les possibilités financières des étudiants.		

justifient le recours à un fonds alternatif	Difficulté de trouver un financement sur une durée de 30 ans, avec une garantie hypothécaire sans la propriété du sol. L'approche d'un investisseur extérieur n'a pas encore été menée.
Qualité des informations données	Prévisions fiables
<b>Perspectives d'un dispositif de financement par un fonds de développement urbain</b>	
Intervention potentielle d'un IF	Intervention sous forme de prêts pour permettre l'investissement initial et le remboursement sur une longue période.

**Visuel du site**

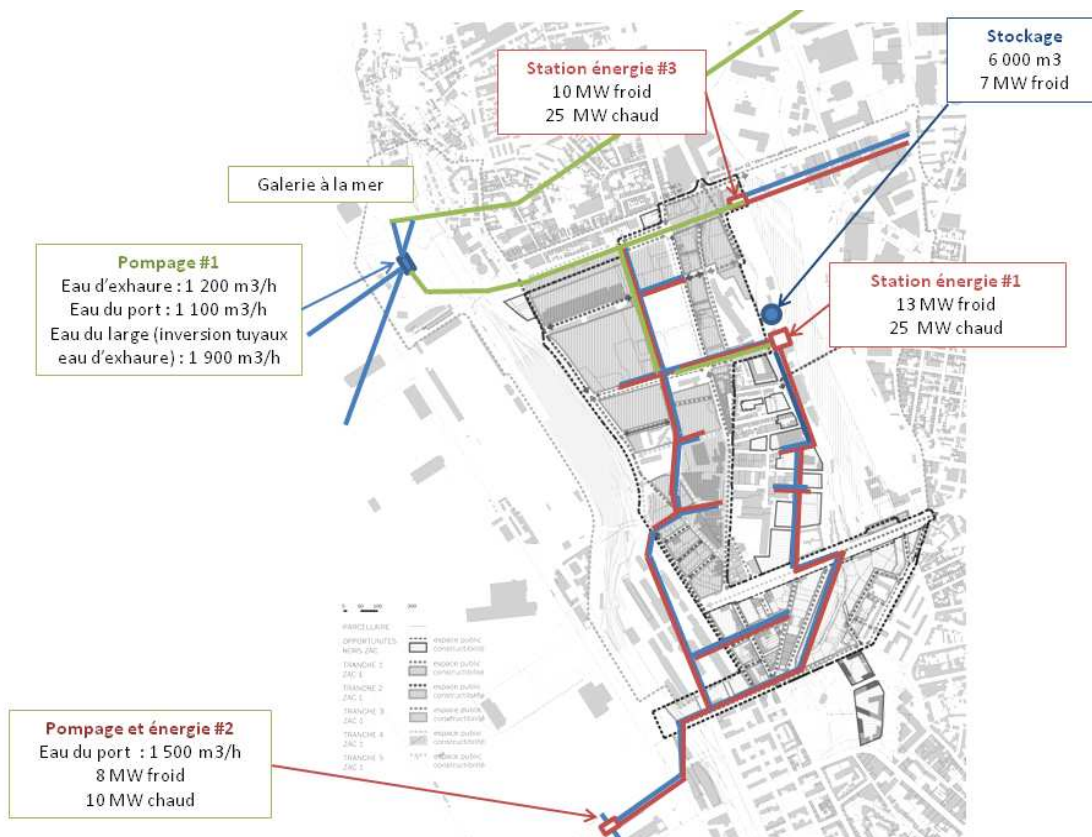


## Annexe 3 : Etudes de cas - Thalassothermie

### Présentation du projet et de son impact

Le programme Euroméditerranée, né de l'initiative de l'état et des collectivités territoriales en 1995 est une opération d'intérêt national qui a pour ambition de placer Marseille parmi les grandes métropoles européennes. De nouvelles infrastructures, espaces publics, bureaux, logements, et équipements culturels sont en cours de construction ou de réhabilitation, impliquant de nouveaux besoins énergétiques à satisfaire, notamment dans la zone des docs de Marseille et ses environs. L'extension d'Euroméditerranée fait partie des projets urbains répondant à la stratégie de l'EcoCité.

Le projet de boucle à eau de mer, lancé en 2009 par Euroméditerranée dans son étude de stratégie énergétique a donc été intégré dans la démarche EcoCité, et constitue un des projets structurants retenus par les investissements d'avenir. Il a été repris en 2011 par la Ville de Marseille, susceptible d'en organiser la conduite et la gestion dans le cadre de ses compétences territoriales.



Le projet de boucle énergétique envisagée par l'EAP Euroméditerranée porte sur un réseau de vente de chaleur et de froid, produite à partir d'une boucle d'eau tempérée issu d'eau d'exhaure des anciennes mines (eaux de la « galerie à la mer ») et d'eau de mer. Le réseau a vocation à desservir des bâtiments à construire, inclus dans l'opération d'aménagement « Phase 1 », qui comprend elle-même la « ZAC 1 » :

Le réseau a a priori vocation à être exploité par un délégataire de service public. Le principal risque d'exploitation pour le délégataire est lié au rythme de réalisation des bâtiments raccordables.

En effet, le volume d'affaire du délégataire du réseau de chauffage urbain dépend directement des surfaces qu'il pourra potentiellement raccorder aux installations de chaud/froid urbain. Or, le délégataire ne dispose pas de la maîtrise du calendrier de réalisation des bâtiments. Il apparaît donc difficile de lui demander de porter intégralement ce risque.

Euroméditerranée a réalisé en 2011-2012 avec BG, Finance Consult et AKLEA, des études de faisabilité financière et juridique maintenant achevées. Ces études ont confirmé les conclusions des études préliminaires de la stratégie énergétique pour l'extension conduites par SETEC, à savoir que l'intérêt économique et environnemental de ce projet, s'il est conduit à grande échelle est indéniable. Mais même avec ce nouvel éclairage, il reste un projet complexe, financièrement lourd à amortir et exposé à des incertitudes : calendrier de programmation urbaine, vitesse de montée en régime des raccordements des abonnés et de leur répartition spatiale, coût de l'énergie à moyen et long terme, etc.

En rappel de la stratégie énergétique de décembre 2010, la boucle à eau de mer est un réseau d'eau douce tempérée. L'eau va servir à échanger des calories ou des frigorifiques avec l'eau de mer. Une première station permet d'échanger de l'énergie thermique entre le réseau primaire relié à la mer, et le réseau secondaire délivrant l'énergie.

Des sous-stations équipées essentiellement de thermofrigopompes transforment l'énergie contenue dans le réseau secondaire en énergie exploitable par les équipements terminaux des bâtiments. Une sous-station dessert une zone, composée de logements, de bureaux, d'équipements (mixité programmatique) et permet de réaliser des transferts d'énergie.

La température de la boucle est compatible avec un rafraîchissement direct de type free-cooling, dans les bureaux.

Un des avantages de la boucle à eau de mer est de « foisonner » les appels de puissance, c'est-à-dire que les équipements de production énergétique auront une structure de courbes d'appel de puissance telle qu'ils fonctionneront à leur meilleur rendement : les puissances maximales appelées n'intervenant pas au même moment entre les bureaux et les logements par exemple.

La boucle à eau de mer permet d'une part de diminuer les consommations énergétiques en réalisant des transferts d'énergie entre bâtiments et en mutualisant les équipements, et d'autre part de disposer d'une source énergétique d'origine renouvelable (la mer), hormis les consommations électriques des pompes et des thermofrigopompes.

### **Intérêt du marché et positionnement en Zone Grise**

Le projet de thalassothermie constitue l'un des piliers de la démarche EcoCité instruite en 2010 par l'EPAEM. La ZAC desservie par la boucle à eau de mer comprendra de nombreux bâtiments répondant à des normes de basse consommation d'énergie. Outre l'avantage économique certain d'assurer l'approvisionnement de la zone en chaud/froid à coûts maîtrisés, la boucle à eau de mer participera à réduire l'emprunte carbone des bâtiments de 20%.

Ce projet requiert un investissement initial financièrement lourd à amortir au regard de la nécessité d'installer le réseau primaire avant de pouvoir générer du froid et du chaud (les sous-stations par zone pouvant être installées progressivement en fonction des raccordements). Bien que rentable



une fois qu'un nombre suffisant de bâtiments est raccordé au réseau, le projet est vulnérable face aux incertitudes programmatiques. Le risque élevé lié à cette incertitude place ce projet en Zone Grise.

### Eligibilité potentielle

Ce projet est potentiellement éligible au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020) pour l'Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO<sub>2</sub>. En effet, en réduisant l'emprunte carbone des bâtiments raccordés, il facilitera le déploiement de bâtiments à énergie positive dans la zone.

Dans le domaine urbain, le programme s'applique au périmètre opérationnel de l'OIN et plus largement à un environnement urbain élargi. Il doit bénéficier à **30 000 résidents et 20 000 emplois** du futur quartier de l'extension de l'OIN. Il s'intègre par ailleurs à un projet d'aménagement intégré et doit participer au déploiement de bâtiments à énergie positive. Il pourra servir également des quartiers limitrophes (Docks Libres, Arnavaux...)

Dans le domaine des énergies renouvelables, le programme permettra :

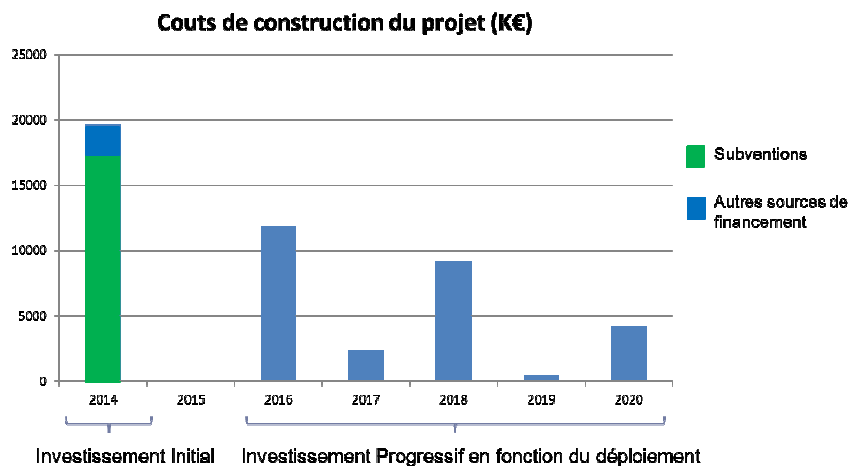
- **La valorisation des ressources naturelles** grâce à une production énergétique en chaud froid par thalasso thermie
- **La réduction des consommations énergétiques primaires** en favorisant la consommation d'énergie renouvelable.
- **La réduction des émissions de gaz à effet de serre** : avec des consommations d'énergie primaire inférieures de 20% en moyenne aux autres technologies étudiées, et des rejets de CO<sub>2</sub> divisés par 3 (45gCO<sub>2</sub>/kWh en hiver, 5,3gCO<sub>2</sub>/kWh en été) par rapport à un système de production Gaz, la boucle eau de mer participe pleinement à l'objectif de réduire de 20% les rejets de CO<sub>2</sub>.

Après la fin de la période d'investissement étudiée Euroméditerranée continuera à exploiter la boucle de thalassothermie.

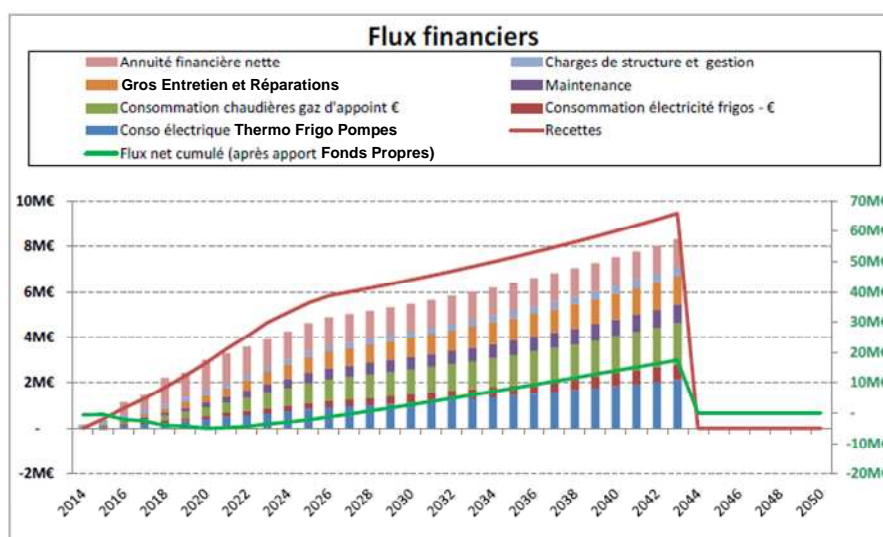
### Analyse financière et optimisation

Le coût de la phase 1 du projet analysé dans le cadre de cette étude s'est élevé à 52 million d'euros, dont un investissement initial de 19,6 million d'euros pour installer le réseau primaire. Les investissements suivants seront consisteront à l'installation des sous-stations énergétiques nécessaires pour le raccordement des bâtiments au rythme de la construction de ces derniers seront étalés sur une période de quatorze ans, dont dix million étant supposés autofinancé par le projet.

Les contraintes techniques du projet le rendent éligible au programme d'investissement d'avenir et pourra ainsi bénéficier de subvention de 5 à 10 million d'euros. Les collectivités locales engagées dans le projet sont prêt à le subventionner à hauteur de 5 million. La ville de Marseille prenant part en tant que maître d'œuvre fournira une subvention de 5 million au projet. Ce dernier pourra également bénéficier d'une subvention de l'ADEM de 3 à 4 million d'euros via le fond chaleur. Soit une hypothèse de 18 million d'euro de subventions. L'investissement initial de 19,6 million nécessiterait alors un apport de 1,6 million d'euros. La construction de la deuxième tranche de 11,8 million d'euros ne commencerait pas avant 2016, comme représenté sur le schéma ci-après.



Les flux financiers anticipés pour le projet sont les suivants :



Source: Finance Consult

Cette estimation est basée sur les hypothèses de déploiement retenues lors de l'étude menée par Finance Consult. Les hypothèses de coûts et de prix retenues pour les simulations financières sont les suivantes :

Prix unitaire électricité	0,085	€/kwh
Prix unitaire gaz	0,046	€/kwh

#### Maintenance

Logement	0,36	€/m <sup>2</sup> /an
Bureaux	0,36	€/m <sup>2</sup> /an
Equipements	0,36	€/m <sup>2</sup> /an

#### GER

Logement, bureaux et équipements	0,548	€/m <sup>2</sup> /an
----------------------------------	-------	----------------------

#### Gestion

Gestion, assurance	150 000	€/an
--------------------	---------	------

Doits de raccordement	Chaud	Froid	
Logement	300	300	€/kw
Bureaux	300	300	€/kw
Equipements	300	300	€/kw

Vente MWh	Chaud	Froid
Prix moyen du Mwh (valeur 2013)	70 €	122 €

Les hypothèses économiques retenues sont :

Travaux	3,00%
Maintenance	3,00%
GER	3,00%
Electricité	5,00%
Gaz	4,00%
Charges de gestion	3,00%
Date ancrage des index	janv.-12

Ce projet affiche un TRI de 11.7% et présente donc un TRI supérieur aux exigences de marché qui est de 11% pour ce type de projet selon l'étude réalisée par la Ville de Marseille auprès de groupes industriels. Cependant, les promoteurs du projet éprouvent des difficultés à trouver les financements nécessaires à la réalisation de la première phase. En effet, si la technologie a été testée sur des projets en Suisse et en Ile de France, aucun projet de cette ampleur utilisant cette technologie n'a été réalisé, ce qui effraie les investisseurs potentiels.

Le besoin pour ce projet est donc plus en terme de fonds pour amorcer le projet que de financement bon marché. En effet, le retour sur investissement pour les capitaux apportés par JESSICA est estimé à 15,6%. Le risque d'aide d'état est donc écarté puisque les conditions de financement accordés par JESSICA sont bien aux conditions de marché.

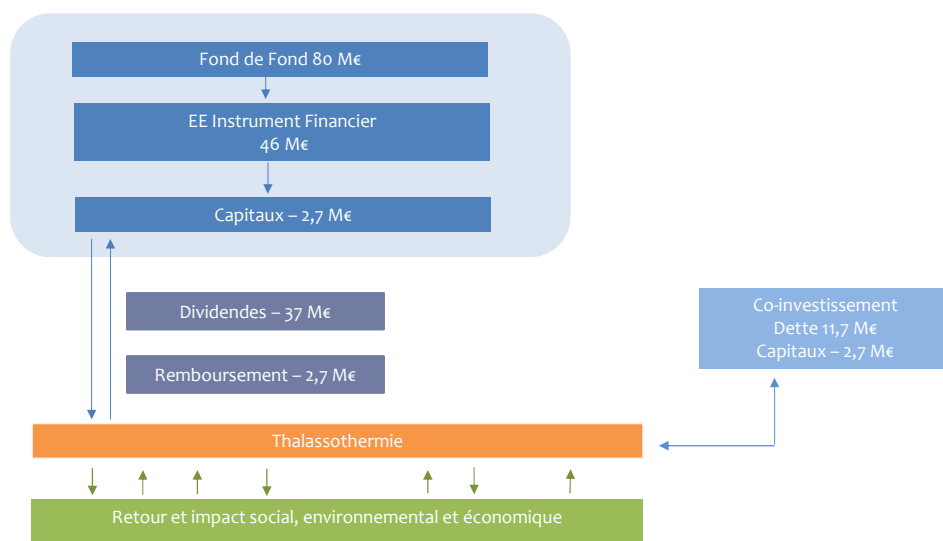
#### Structuration potentielle au sein d'un Instrument Financier

La prochaine période de programmation devrait permettre plus de flexibilité en matière d'investissement et notamment assouplir la règle d'investissement Pari-Passu. Ainsi, le fonds JESSICA pourrait prendre en charge la totalité du gap de financement de la première phase. Cela

permettrait le déploiement du projet avant le nécessité de faire appel à des investisseurs privés et ainsi avoir les premiers résultats financiers et une estimation plus précise du rythme du déploiement du projet urbain sur lequel reposent les estimations de revenus et de ce fait rassurer les investisseurs privé.

La règle d'investissement Pari-Passu devra être respectée lors de la réalisation de la deuxième phase et le montant total des capitaux apportés par les investisseurs privés devra égaler le montant total des capitaux JESSICA.

Ce projet nécessite donc la mise à disposition de 2,7 million d'euros de capitaux structurés au sein de l'instrument financier comme décrit dans le schéma ci-dessous :



L'investissement initial sera remboursé après 11 ans d'opération. La participation de JESSICA dans ce projet permettra donc d'augmenter la capacité d'investissement de l'Instrument Financier de 37 million d'euros en fin de cycle d'investissement d'une durée de 30 ans.

## Annexe 4 : Etude de cas - Clos Fleuri

### Présentation du projet et de son impact

En juillet 2002, l'ANEF a pris la suite de la Congrégation Notre Dame de Charité Bon Pasteur pour gérer la maison d'enfants à caractère social « Le Clos Fleuri », sise 145 bis Bd Baille, 13005 Marseille. En 2008, la congrégation du Bon Pasteur ayant souhaité vendre la propriété a suggéré à l'ANEF de réaliser un projet qui valoriserait la propriété, tout en conservant la place de l'ANEF et, notamment, celle de la Maison d'enfants. L'ANEF s'est alors rapprochée de la société AMETIS pour réaliser le projet du Clos Fleuri qui a pour intention de promouvoir une vraie mixité sociale et intergénérationnel.

Il s'agit d'un programme de « village d'habitat social » qui procède d'une réflexion où l'ergonomie a servi de prisme, parce qu'elle prend en compte des modes de vie, les différences de culture et la diversité des habitants. Il n'est donc pas à lire comme la réalisation d'un simple programme immobilier car il a pour objectif de répondre aux attentes de catégories d'utilisateurs, à la qualité de vie dans les logements et de considérer les lieux collectifs comme des espaces où peuvent s'exprimer, au travers des relations, la socialité et l'entraide.

C'est un programme de **cohésion sociale** et de **gestion urbaine de proximité** parce qu'il s'appuie sur les leviers fondamentaux de la Cohésion Sociale que sont :

- La solidarité,
- Le lien entre les locataires et inter générationnels,
- La place des Institutions, par le biais des missions d'intérêt social confiées à l'ANEF par la DDCS, le Conseil Général (Aide Sociale à l'Enfance) et la PJJ,
- La médiation,
- Des actions éducatives en direction des enfants et des adultes en ce qui concerne la propreté,
- Des actions contribuant à l'insertion sociale et professionnelle des usagers et des habitants,
- Des dispositifs de Conseils de la Vie Sociale (CVS) pour les usagers et des dispositifs d'association des habitants.

#### d) Sur le plan urbanistique,



Une propriété de 17.000 m<sup>2</sup>, située en centre-ville comme détaillé ci-après :

### **Une Résidence Sociale / Foyer De Jeunes Travailleurs (FJT) – Bâtiment A**

Un bâtiment collectif en R+9 de 2.541 m<sup>2</sup> de surfaces utiles, comportant **95 logements**. Le rez-de-chaussée du FJT s'ouvre sur un jardin privatif de 90 m<sup>2</sup>. Logements : 2.215 m<sup>2</sup> habitables et parties communes : 326 m<sup>2</sup> utiles. Le FJT abritera le service ASELL. Un niveau de sous-sol commun comprenant 40 places de stationnement affectées à ces logements.

### **Des Logements Locatifs Sociaux – PLAI – Bâtiment B Et Partie Du Bâtiment C**

Un bâtiment collectif « B » en R+9 de **43 logements** (17 T2, 23 T3 et 3 T4) pour une surface habitable de 2.497 m<sup>2</sup>, comportant un niveau de sous-sol commun comprenant 43 places de stationnement affectées à ces logements. Un bâtiment collectif « C » en R+9 de **15 logements relais** pour des jeunes de 18 à 27 ans (5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages) + **3 logements partagés** pour les publics « retraités du RMI » et UDAF, pour une surface habitable de 840 m<sup>2</sup>. Dans ce même immeuble, en attiques des 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages, **2 appartements partagés** pour des jeunes mères mineures, pour une surface habitable de 400 m<sup>2</sup>. Le bâtiment comporte un niveau de sous-sol commun comprenant 18 places de stationnement affectées à ces logements.

### **Des Logements Locatifs Sociaux – PLS - Bâtiment D**

Un bâtiment collectif en R+9 de **51 logements** (14 T2, 32 T3 et 5 T4) pour une surface habitable de 3.215 m<sup>2</sup>, comportant un niveau de sous-sol commun comprenant 51 places de stationnement affectées à ces logements.

### **Une Maison D'enfants A Caractère Social (MECS) - Bâtiment C**

Un bâtiment collectif permettant de réaliser un hébergement de **36 places**, sur 5 niveaux (allant du rez-de-chaussée au 4<sup>ème</sup> étage) pour une surface habitable de 719 m<sup>2</sup> et 773 m<sup>2</sup> utiles de parties communes, comportant un niveau de sous-sol commun comprenant 15 places de stationnement affectées à cette MECS. Le rez-de-chaussée de la MECS s'ouvre sur un jardin privatif de 484 m<sup>2</sup>.

### **Des Bureaux Pour Les Services Sociaux De L'ANEF - Bâtiment B Et D**

Le Service Milieu Ouvert est situé en RDC du bâtiment B. Les Services d'Aide Educative en Milieu Ouvert (AEMO) et d'Accueil Familial (AF) sont situés en RDC du bâtiment D. Les Services affectés à la MECS sont situés au 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étage du bâtiment C. Elle disposera, en sous-sol, de 10 places de stationnement.

### **Des Logements En Accession A La Propriété - Bâtiment E**

Des logements en accession à la propriété (79) viendront compléter ce projet afin de favoriser la mixité sociale.

### **Un Jardin Ouvert Aux Habitants Du Quartier**

D'une superficie de près de 2.000 m<sup>2</sup>, il sera, notamment, équipé d'un jeu de boules.

#### e) Sur le plan associatif :

Le projet abritera les bureaux des associations, dont le siège de l'ANEF.

Il inclut également la création d'une mini-crèche et un restaurant d'application.

#### f) Sur le plan environnemental :

Ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale dont les objectifs à atteindre sont :

- Améliorer le confort des utilisateurs en développant une architecture bioclimatique : un plan de masse environnemental, création d'occultations solaires...
- Economiser l'énergie : éclairage économe pour les espaces extérieurs, installation collective d'eau chaude sanitaire solaire, contribution à la gestion optimisée des eaux pluviales (stockage des eaux sur la parcelle).
- Isoler les bâtiments des nuisances sonores.
- Mettre en œuvre des matériaux respectueux de l'environnement (bois, matériaux avec avis environnementaux).
- Mettre en place un projet paysager (favoriser les espaces communs).

En outre, l'objectif est d'obtenir le label Bâtiment Basse Consommation (BBC).

#### Intérêt du marché et positionnement en Zone Grise

L'ANEF a fait appel à la société AMETIS pour réaliser ce projet d'une valeur de 35 million d'euros. L'objectif était d'être en mesure de répondre aux attentes minimales du promoteur en matière de rentabilité tout en minimisant le prix de revient pour les logements sociaux et les associations. Pour cela, le Bon Pasteur a accordé un rabais de 750.000 euros sur le foncier et la société AMETIS réalise la vente des logements en accession pour compenser les pertes sur le reste du projet. Ainsi, la MECS effectuera une opération de 2,8 million d'euros et le reste des bâtiments pour une valeur de 25,2 million d'euros sera géré par la société Sud Habitat, spécialisée dans la gestion de logements sociaux.

Par nature, les logements sociaux en PLUS, PLAI et PLS sont éligibles aux garanties d'emprunts auprès des collectivités locales en contrepartie de la réservation d'un quota de logements, mais aussi éligibles aux prêts PLUS, PLAI et PLS accordés par le gouvernement français et la CDC. Si les revenus de la MECS, des associations et des PLAI est assuré par les taux journaliers versés par le Conseil Général, les autres type de logements sont exposés aux risques d'impayés et de vacance des logements en location. En outre, Sud Habitat a besoin de garantie d'emprunt pour assurer le financement des locaux associatifs qui ne bénéficient pas des mêmes avantages que les logements sociaux.

Le positionnement en zone vient de la nature du projet social qui a pour but de proposer des loyers sociaux, donc le plus faible possible. Pour cette raison, la marge de manœuvre de Sud Habitat est très faible et le résultat net cumulé du projet pourrait être négatif pendant certaines années si les taux d'impayés et de vacance dépassaient les prévisions. Pour éviter de mettre le projet en faillite,

Sud Habitat utilise alors ses fonds propres pour pallier ce déficit tant que le projet en a besoin. Cela limite momentanément sa capacité à réaliser des projets sociaux.

### **Eligibilité potentielle**

Ce projet est potentiellement éligible au regard des priorités européennes inscrites dans le Cadre Stratégique Commun (2014-2020) pour l'Axe 9 : Promotion de l'inclusion social et lutte contre la pauvreté et l' Axe 4 : Soutenir la transition vers une économie à faible consommation de CO<sub>2</sub>.

Ce projet permettra également la création directe d'une vingtaine d'emplois au travers des activités associatives, du restaurant d'application et de la mini-crèche, et favorisera également le travail des jeunes grâce au FJT. Aussi, son caractère social assurant l'insertion ou la réinsertion de personnes en difficulté favorisera leur retour sur le marché de l'emploi de centaines de personnes.

Le risque lié au prix de vente des bâtiments est par ailleurs limité par le fait qu'il intervient entre deux opérateurs privés ayant chacun des contraintes de rentabilité et une grande expérience de ce type d'opération. Les prix ont également fait l'objet d'une approbation des collectivités locales impliquées dans le projet.

### **Analyse financière et optimisation**

Par son caractère social, on ne peut pas raisonner en terme de taux de rentabilité car la majorité des revenus du projet sont obtenus par subventions : le « taux journalier » versé par le Conseil Général. Il faut ainsi raisonner en terme de minimisation du taux journalier. Pour ce faire il faut minimiser les coûts financiers supportés par le projet. Pour cela, le porteur du projet bénéficie de 4,1 million d'euros de subventions et de 21,4 million d'euros de prêts CDC. Cependant, pour boucler son plan de financement, Sud Habitat a besoin d'une garantie d'emprunt à hauteur de 4,9 millions d'euros, qui lui permettra d'obtenir un prêt à taux avantageux et ainsi réduire sa charge financière.

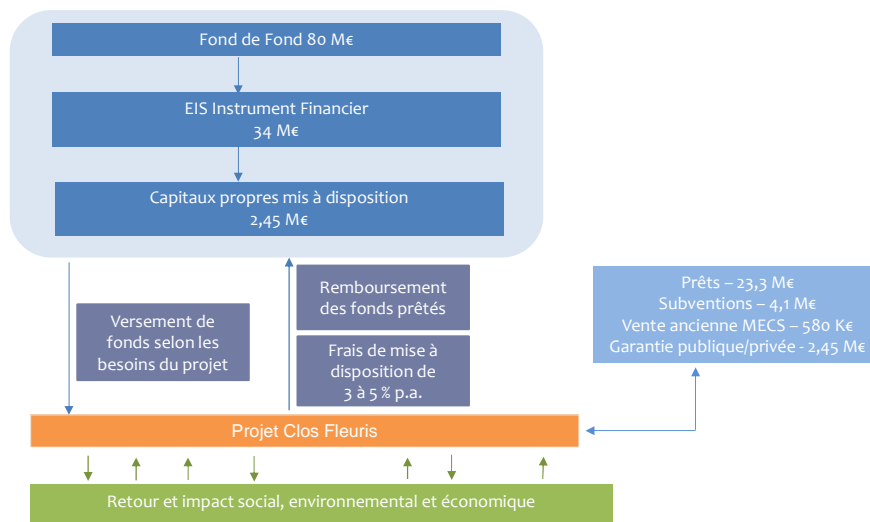
Comme la mise en place d'un instrument d'emprunt n'est pas possible pour un seul projet, nous proposons la mise à disposition de capitaux propres à hauteur de la moitié de la somme à couvrir, soit 2,45 millions au sein de l'instrument financier, l'autre moitié pouvant provenir des collectivités locales ou d'institutions privées. Pour éviter le risque d'aide d'état, cette mise à disposition de capitaux propres devra être rémunérée au taux du marché estimé entre 3 et 5% par an.

Il faut noter qu'au moment de la réalisation de cette étude, la MECS vient de prendre la décision de redimensionner son projet et donc occuper un étage de moins du Bâtiment C afin de réduire ses coûts, ce dernier sera utilisé pour des activités associatives. Les bilans fournis et analysés n'ont pas encore été mis à jour pour refléter ce changement. Ainsi, les valeurs proposées pourront être amenées à changer au regard des versions mises à jour des bilans. Néanmoins, le besoin exprimé par Sud Habitat pour mener à bien ce projet est une mise à disposition de capitaux propres.



### Structuration potentielle au sein d'un Instrument Financier

Ce projet nécessite donc la mise à disposition de capitaux propres de 2,45 million d'euros au sein de l'Instrument Financier comme décrit dans le schéma ci-dessous.



En fin de cycle d'investissement l'Instrument Financier récupèrera les fonds mis à disposition pour la garantie.