



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement
DRIHL**

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
DRIEAT**

Appel à Manifestation d'Intérêt

Accompagnement des opérations de transformation de bureaux en logements en Île-de-France

Cahier des charges

Table des matières

1	Contexte, enjeux et objectifs de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).....	3
1.1	Contexte.....	3
1.2	Objectifs de l'AMI.....	4
1.2.1	Accompagnement des porteurs de projet.....	4
1.2.2	Accompagnement des stratégies territoriales des collectivités	6
2	Eligibilité des projets de transformation de bureaux en logements.....	7
2.1	Porteurs de projet éligibles	7
2.2	Conditions d'éligibilité des projets	8
3	Dossier de candidature	9
3.1	Dossier de candidature des porteurs de projet.....	9
3.2	Accompagnement des stratégies territoriales des collectivités.....	9
4	Modalités de sélection	10
4.1	Critères de sélection des porteurs de projets.....	10
5	Modalités de conventionnement et communication.....	11
5.1	Instruction des dossiers.....	11
5.2	Modalités de conventionnement.....	11
5.3	Engagements réciproques : confidentialité, information et communication.....	11
6	Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt.....	12

1 Contexte, enjeux et objectifs de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

1.1 Contexte

Dans le contexte de la crise du logement, et face à une augmentation de la vacance du parc de bureaux accélérée par l'essor sans précédent du télétravail depuis la crise sanitaire, la reconversion des bureaux en logements apparaît comme une solution pertinente pour augmenter l'offre résidentielle. Restructurer plutôt que reconstruire permet en effet d'économiser des ressources, d'optimiser le bâti existant et de participer à une ville plus résiliente dans un objectif de sobriété foncière.

Même si la production des logements par transformation des locaux tertiaires est restée relativement faible en volume pendant les 10 dernières années, avec moins de 2 % des bureaux vacants transformés par an en Île-de-France, on constate depuis la fin de l'année 2023 un intérêt croissant auprès des investisseurs et des collectivités pour ce sujet.

D'après les données de l'ORIE, 5,6 millions de mètres carrés de bureaux sont aujourd'hui vacants en Île-de-France. Cette vacance atteint des niveaux préoccupants dans l'ensemble de la région, à l'exception de la ville de Paris, avec un taux de vacance régional moyen de 14,5 % des surfaces de bureaux. Elle est singulièrement élevée dans les Hauts-de-Seine, qui concentrent un tiers du parc de bureaux francilien, mais également près de la moitié du stock vacant et obsolète, soit 2,1 millions de m² de bureaux, surface qui pourrait doubler sur les 10 ans à venir. Dans un contexte de forte tension sur la production de logements, et particulièrement de logements abordables, le gisement foncier constitué par ces bureaux vacants est une ressource pour la création de nouveaux logements.

C'est pourquoi le Gouvernement s'est saisi de cet enjeu, en lien étroit avec les parlementaires.

La loi de finances pour 2025 exonère d'ores-et-déjà de taxe sur les bureaux les bâtiments faisant l'objet de projets de transformation suffisamment avancés.

Plusieurs outils ont été développés pour soutenir la transformation de bureaux en logements : la Banque des Territoires a mis en place un prêt spécifique « *PHB 2.0 transformation écologique* » pour accompagner les opérations les changements d'usages des bailleurs sociaux : locaux d'activités, bureaux, pieds d'immeubles, etc. transformés en logements sociaux ; l'établissement public foncier d'Île-de-France se mobilise pleinement sur l'acquisition d'immeubles à réhabiliter ou à transformer en logements (bureaux ou hôtels obsolètes notamment).

Par ailleurs, une proposition de loi en cours d'examen prévoit de faciliter les dérogations aux plans locaux d'urbanisme, sous réserve de l'accord des élus locaux, de mieux financer

les équipements publics des collectivités nécessaires pour accompagner les besoins des nouvelles populations accueillies, et d'instaurer des permis de construire à plusieurs destinations pour les nouveaux bâtiments.

Enfin, dans un rapport présenté en juin 2024, André Yché a formulé des propositions supplémentaires pour soutenir à grande échelle la transformation d'actifs immobiliers, en agissant sur son modèle économique.

À l'égard du potentiel de gisement foncier des bureaux vacants en Île-de-France, le Gouvernement a aussi souhaité qu'une action spécifique d'accompagnement des porteurs de projets franciliens soit mise en œuvre dès 2025. C'est l'objet du présent appel à manifestation d'intérêt (AMI). Il cible tous les projets de transformation de bureaux en logements d'Île-de-France.

Considérant l'ampleur du stock de bureaux vacants dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis, cet appel à manifestation d'intérêt comporte par ailleurs une action spécifique pour accompagner les collectivités de ces départements dans l'établissement d'un diagnostic et d'une stratégie territoriale, nécessaires à l'accueil de telles opérations.

1.2 Objectifs de l'AMI

1.2.1 Accompagnement des porteurs de projet

Le présent AMI vise à soutenir et accélérer les démarches des porteurs de projets de transformation de bureaux (et plus généralement de locaux tertiaires et d'activités) en logements en Île-de-France.

Il vise également, sur la base d'exemples concrets, à mieux connaître et évaluer la nature des problématiques rencontrées, de toute nature : équilibre financier d'opération, réglementation de la construction, insertion dans les règles de planification locales, etc. À cette fin, un suivi consolidé des projets, par des groupes de travail nationaux, sera mis en œuvre pour adapter les évolutions réglementaires et financières futures.

Les projets seront examinés au regard de la programmation en logements qu'ils proposent, en adéquation avec les besoins en logements locaux (types de logements libres, logements sociaux, logements pour étudiants, résidences sociales, hébergement, etc.), de leur équilibre économique, de leur qualité architecturale et environnementale, et de leur insertion urbaine.

Ces opérations de transformation d'actifs seront de manière privilégiée des opérations de restructuration du bâti existant. Pour autant, les programmes comprenant des

démolitions partielles seront examinés, dès lors qu'elles seront justifiées dans le dossier de candidature et ne porteront pas sur l'intégralité de l'opération.

Les projets lauréats de l'AMI bénéficieront d'un accompagnement technique et réglementaire des services de l'État en vue d'accélérer leur mise en chantier.

Les candidats retenus pourront également bénéficier d'un accompagnement financier spécifique, mobilisant notamment les financements de l'État suivants, en fonction de leur état d'avancement en 2025 ou les années suivantes, dans le respect des orientations relatives à ces mesures et des règles relatives aux aides d'Etat :

- La mobilisation de subventions issues de l'enveloppe régionale de 10 M€ du FNAP en 2025, destinée au financement des logements sociaux pour prendre en compte les surcoûts liés à la transformation de bureaux en logements. Les Hauts-de-Seine concentrant une part importante du potentiel de transformation, la moitié de l'enveloppe leur est fléchée à ce stade, à ajuster en fonction du nombre de candidatures effectives.
- La mesure « recyclage foncier » des friches du fonds vert ainsi que les dotations de soutien à l'investissement des collectivités territoriales (DSIL) ;
- Le fonds d'aide aux maires bâtisseurs, à destination des communes, pour accompagner les besoins d'équipements induits par la production de nouveaux logements dans le cadre du projet de transformation de bureaux en logements
- Les porteurs de projet pourront, s'ils le souhaitent, solliciter la Banque des Territoires pour une intervention financière en fonds propres dans la société de portage du projet. Cette intervention pourra prendre la forme d'une prise de participation minoritaire dans la société de portage. Par ailleurs, si le porteur de projet est éligible ou si le projet est localisé en quartiers prioritaires de la politique de la ville, les porteurs de projet pourront également solliciter auprès de la Banque des Territoires une intervention en prêt de long terme indexé sur le taux du Livret A.
- Également, les projets avec changement d'usage bénéficiant d'un agrément LLS 2026/2026 pourront bénéficier d'une remise d'intérêts actuariels sur leur dette à hauteur de 5000€ par logement, de la part de la Banque des Territoires.

Les porteurs de projets sont incités, en parallèle de leur dossier de candidature, à déposer un dossier pour :

- Le prêt spécifique « *PHB 2.0 transformation écologique* » de la Banque des Territoires, qui cible les opérations de changements d'usages (clôture fin juin).
- La mesure « recyclage foncier » des friches du fonds vert 2025, qui permet

d'accompagner des opérations de production de logements sur des fonciers déjà urbanisés (à destination des maîtres d'ouvrage), si le projet est déjà suffisamment défini (clôture le 25 avril).

Les solutions de financement proposées seront ajustées selon les spécificités de chaque opération et de chaque maître d'ouvrage.

Enfin, les lauréats bénéficieront d'une mise en lumière de leur projet de transformation permettant de renforcer l'attractivité de l'opération pour les architectes, investisseurs, et de valoriser plus globalement leur action.

1.2.2 Accompagnement des stratégies territoriales des collectivités

Le présent AMI permettra également aux collectivités lauréates des départements de Paris, des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis de bénéficier d'un accompagnement technique et financier par les services de l'État et les partenaires institutionnels (Banque des Territoires, ANCT). Cet accompagnement pourra porter :

- Sur l'élaboration d'un diagnostic permettant d'identifier les gisements fonciers de type bureaux, locaux d'activités économiques, industrielles, logistiques ou commerciales et parcs de stationnement vacants, qui constituent un potentiel de transformation sur leur territoire ;
- Sur la stratégie territoriale à mettre en place afin de faciliter l'émergence de projets de transformation de bureaux en logements.

Les collectivités lauréates se verront proposer une contractualisation avec l'État et les partenaires du présent AMI (pouvant aller jusqu'à un projet partenarial d'aménagement), dans lequel une feuille de route sera formalisée, fixant les différentes interventions pour chacune des parties prenantes, les financements à mobiliser pour les actions prévues, et les autres modalités d'accompagnement nécessaires :

- soutien en ingénierie, une expertise préalable à la contractualisation ou accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle de projets de transformation, notamment par la mobilisation des opérateurs de l'État tels que les établissements publics foncier ou d'aménagement ;
- soutien financier de l'État et des partenaires sur tout ou partie des actions ciblées ;
- aide à la mobilisation du foncier de l'État ou de ses opérateurs le cas échéant.

L'engagement de la ou les collectivités dans la démarche est requis pour la mise en place du dispositif d'accompagnement.

Une attention particulière sera portée aux collectivités présentant un besoin local en logement, ainsi qu'un déséquilibre marqué et durable entre l'offre et la demande de

locaux tertiaires, générant une vacance de bureaux sensiblement au-dessous du taux d'équilibre.

2 Eligibilité des projets de transformation de bureaux en logements

2.1 Porteurs de projet éligibles

Les porteurs de projet éligibles sont les maîtres d'ouvrage publics ou privés d'opérations de construction de logements.

Il peut s'agir, sous réserve que leur projet respecte les règles européennes applicables aux aides d'État¹ (régime notifié ou règlement général d'exemption par catégorie – RGEC) :

- des entreprises privées ou association. Dans ce cas, l'accord de la collectivité compétente en matière d'urbanisme et d'aménagement et son association à la gouvernance du projet sera valorisée lors de la sélection des lauréats ;
- des collectivités locales, des établissements publics locaux ou des opérateurs qu'ils auront désignés ;
- des bailleurs sociaux et leurs filiales ;
- des établissements publics de l'État ou des opérateurs qu'ils auront désignés ;
- des aménageurs publics (établissements publics d'aménagement, entreprises publiques locales, SEM, SPL) ;
- des organismes fonciers solidaires.

Si le projet implique la participation de plusieurs maîtres d'ouvrage, l'un d'entre eux sera habilité à en assurer la représentation. Le porteur de projet peut mentionner dans son dossier un « co-portage » avec un partenaire : dans ce cas, les relations conventionnelles ou contractuelles seront détaillées ainsi que toutes les informations utiles à l'établissement de la convention financière si le co-porteur est susceptible de percevoir directement des subventions.

Le projet doit être composé uniquement de partenaires éligibles à recevoir des aides publiques (en particulier, les partenaires doivent être à jour de leurs obligations fiscales et sociales, ne pas être sous le coup de la récupération d'aides déclarées illégales ou incompatibles par la Commission européenne, et de ne pas avoir le statut d' « entreprise en difficulté » au sens de la réglementation européenne des aides d'État).

2.2 Conditions d'éligibilité des projets

Sont éligibles les projets répondant aux critères suivants (dans la mesure du possible et à l'appréciation du service instructeur) :

- La maîtrise d'ouvrage doit être connue et désignée ;
- Les conditions de maîtrise du foncier et du bâti doivent être établies et réalistes, même si le foncier et le bâti ne sont pas encore entièrement maîtrisés ;
- Le projet proposé doit pouvoir bénéficier du soutien des collectivités locales compétentes en matière d'aménagement et d'urbanisme, en particulier concernant la programmation ;
- L'opération doit être compatible avec les règles d'urbanisme et la réglementation environnementale en vigueur ou attester de l'appui de la collectivité pour déroger ou réviser certaines règles identifiées ;
- Présence initiale d'une surface de locaux d'activité (et préférentiellement que celle-ci représente plus de 50% de la surface totale transformée lors du projet) ;
- Présence d'une surface d'habitation issue de la transformation (et que celle-ci représente préférentiellement plus de 50% de la surface totale après transformation), avec au minimum la production de deux logements ;
- Les restructurations doivent être privilégiées, maintien a minima de la structure du bâtiment existant. Le porteur et son équipe devront détailler les solutions techniques pour assurer la transformabilité du bâtiment, les démolitions seront limitées et justifiées dans le mémoire technique.
- La programmation en logements doit être définie ;
- Le calendrier global de réalisation de l'opération doit être connu ;
- Pour être éligibles, les projets doivent présenter des bilans économiques clairs, cohérents et présentés en coût travaux et coûts d'opération. Le porteur de projet devra fournir des éléments justifiant soit tout déséquilibre financier nécessitant des fonds supplémentaires pour la réalisation du projet, soit la différence de valorisation économique entre une opération de démolition - reconstruction et une rénovation ou réhabilitation du site proposé.

3 Dossier de candidature

3.1 Dossier de candidature des porteurs de projet

Les porteurs de projets de transformation de bureaux en logements devront présenter un dossier de candidature constitué de :

- Un formulaire de présentation du projet, valant mémoire technique, dont la trame est portée en annexe 1 ;
- Une lettre d'intention d'associer la collectivité au projet et à son programme ;
- Une lettre d'engagement sur l'honneur signée par la personne habilitée à engager le porteur du projet à signer puis à joindre au format pdf. Si des partenaires sont associés au projet, le porteur de projet devra apporter la preuve qu'il représente valablement les autres partenaires dans cette démarche ;
- Une documentation graphique situant la parcelle dans son contexte urbain, présentant l'existant et l'avancement du pré-projet (ce peut être une faisabilité qui explicitera les bâtiments conservés, restructurés, démolis et leurs usages).
- Un bilan d'opération, sous format Excel, afin de rendre lisibles les principales imputations en termes de dépenses et de recettes ;
- Un calendrier prévisionnel de l'opération. Ce calendrier permettra d'orienter le porteur de projets vers des subventions pouvant être obtenus dans les délais impartis.

À la demande des services instructeurs, des compléments pourront être demandés durant la phase d'instruction du dossier.

3.2 Accompagnement des stratégies territoriales des collectivités

Il est attendu des collectivités souhaitant se faire accompagner dans leurs stratégies territoriales un dossier de candidature précisant :

- Les enjeux de mutation du tertiaire sur le territoire, au regard de l'équilibre entre offre et demande, de l'équilibre de la dynamique de construction entre bureaux et logements, et du besoin en logements du territoire ;
- Les travaux ou analyses déjà menées ou envisagés sur cette problématique ;
- Les secteurs et/ou bâtiments déjà identifiés pour des opérations de transformation ;

- Les parties prenantes du processus et leurs relations conventionnelles ou contractuelles.

D'autres acteurs pourront accompagner la candidature de la collectivité, tels que :

- D'autres échelons de collectivités territoriales (intercommunalité, département) ;
- Les établissements publics intéressés ;
- Les bailleurs sociaux intéressés ;
- Les sociétés publiques locales ou d'économie mixte intéressées ;
- Tout autre personne publique ou acteur privé implanté dans son périmètre territorial et susceptible de prendre part à la réalisation des opérations de transformation de bureaux en logements.

4 Modalités de sélection

4.1 Critères de sélection des porteurs de projets

Les dossiers seront présélectionnés au vu de leur éligibilité et de leur niveau de maturité.

À l'issue de cette pré-sélection, les dossiers feront l'objet d'une expertise détaillée.

Les critères suivants seront pris en compte dans l'analyse, conformément à l'annexe 1 présentant le cadre du mémoire technique :

- La programmation d'une offre de logements diversifiée et abordable (logements en accession à la propriété, logements locatifs sociaux, logements étudiants, logements adaptés, logements intermédiaires, bail réel solidaire, et typologie des logements retenue), en cohérence avec le besoin local en logement, et en particulier le besoin de logements étudiants dans les territoires identifiés ;
- L'équilibre économique de l'opération (coût travaux, coût d'opération) : un avis sur la soutenabilité de l'opération pourra être proposé par la Banque des Territoires, le cas échéant ;
- L'ambition environnementale du projet, assurant la pérennité des constructions dans le temps et la performance énergétique du bâti et des systèmes. Ils devront privilégier l'usage de matériaux géo- et biosourcés, ainsi que le recours au réemploi devront être privilégiés. Le confort d'été devra être pris en considération et faire l'objet de solutions architecturales adaptées. La proposition de dispositifs paysagers sur le projet sera valorisée et devra tenir compte de critères d'écologie urbaine ;
- La qualité technique et architecturale du projet, au regard de l'insertion paysagère

et architecturale du bâtiment dans son environnement, mais également de la qualité des logements créés ;

- L'insertion dans le contexte urbain, en lien avec les collectivités locales. Une attention particulière sera portée aux projets situés sur un secteur présentant un besoin local en logements et répondant à ce besoin, ainsi qu'un déséquilibre marqué et durable entre l'offre et la demande de locaux tertiaires, générant une vacance de bureaux sensiblement au-dessus du taux d'équilibre ;
- Le calendrier de l'opération.

5 Modalités de conventionnement et communication

5.1 Instruction des dossiers

Le Préfet de la région d'Île-de-France procédera à la sélection des projets, en lien avec les Préfets de département concernés, sur la base de l'expertise des services déconcentrés de l'État.

5.2 Modalités de conventionnement

La sélection du lauréat donnera lieu à l'élaboration d'une convention définissant les principales caractéristiques du projet, notamment en termes de programmation, les engagements du porteur de projet au regard des critères de sélection du présent cahier des charges, et la nature et les modalités d'accompagnement qui seront mises en œuvre par l'État.

5.3 Engagements réciproques : confidentialité, information et communication

Les documents et toute information appartenant au bénéficiaire et communiqués dans les dossiers sur quelque support que ce soit, ne sont pas considérés comme confidentiels à l'exception du bilan financier de l'opération et toutes les données financières qui s'y rapportent, des informations relatives à l'état de pollution des sols et des eaux et des innovations impliquant un brevet déjà déposé ou en cours de dépôt.

Le résumé du projet et sa localisation, proposés lors du dépôt de dossier, pourront être utilisés à des fins de communication ou être réutilisés dans le cadre d'inventaires

départementaux, régionaux ou nationaux des opérations de transformation de bureaux en logements.

Par ailleurs, l'attribution d'une subvention vaut acceptation par le porteur de projet de :

- Participer aux réunions d'animation, de capitalisation et de valorisation que pourrait organiser l'État ou de ses opérateurs (ministère chargé de l'écologie, ministère chargé de l'aménagement des territoires, de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, ministère en charge du logement, Préfectures de la région Île-de-France, Préfectures de départements...).

6 Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt

- Lancement de l'AMI le 31 mars 2025
- Date limite de dépôt au 15 juin 2025
- Annonce des lauréats à l'été 2025

ANNEXE 1 – formulaire cadrant le mémoire technique

Contexte et motivation du maître d'ouvrage	
Description du contexte urbain	Décrire le contexte urbain de l'opération et son intégration. Si elles existent, donner des indications sur les orientations politiques et économiques locales (SDRIF-E, SCOT, PLH, projet de développement...) et la façon dont le projet y répond
Motivation du porteur de projet	Donner les raisons ayant motivé cette candidature (opportunité financière, convergence d'intérêts avec les acteurs privés et/ou publics...)
Contribution attendue par le projet	Indiquer à quoi contribue ce projet, par exemple : <ul style="list-style-type: none"> - résorber la crise du logement, - requalifier ou redynamiser un site, - repeupler une zone - rééquilibrer les usages entre logements et activité
Parties prenantes	Le porteur du projet valorisera l'appui de la collectivité et de la mobilisation de la chaîne d'acteurs pour sa réalisation opérationnelle. La MOA doit être désigné et présentée. Indiquer sur quels critères et avec quels acteurs s'est effectuée la programmation de l'opération.
Stratégie foncière	Indiquer l'avancement de la maîtrise foncière de l'opération et la stratégie adoptée (pleine propriété, copropriété avec le gestionnaire des actifs marchands conservés, dissociation foncier bâti, ...); préciser en quoi elle est adaptée au contexte local et/ ou innovante
Cadre légal	
Cadre juridique et normatif	Etre à droit constant. Indiquer si des modifications de règles d'urbanisme sont nécessaires, auquel cas attester de l'appui de la collectivité pour les réviser.
Programmation du projet	
Potentiel de la programmation	Indiquer en quoi la parcelle retenue possède un potentiel de transformation à la fois à l'échelle du projet mais aussi de son environnement. Préciser les usages initiaux et décrire la transformation et sa faisabilité. Si possible, démontrer en quoi le projet permet de contribuer à inverser une tendance de marché dans la zone concernée (grâce à la mixité fonctionnelle, à la

	programmation diversifiée incluant avec des produits non classique (habitat participatif, ...)
Description du programme	Présenter le programme et ses surfaces. Indiquer la répartition par typologies de logements et publics cibles (logements familiaux, résidences sociales, ...) Indiquer la répartition par catégorie du logement : libre, intermédiaire ou social et par usage : en accession / en locatif / en bail réel solidaire
Caractéristiques du projet	
Ambition environnementale et adaptation au changement climatique	A minima : <ul style="list-style-type: none"> - Indiquer la performance énergétique attendue du bâti et des systèmes, - Indiquer si l'usage de matériaux géo- et biosourcés et le recours au réemploi est prévu, - Indiquer en quoi le projet intègre les principes de l'adaptation au changement climatique, en particulier les mesures en faveur du confort d'été. Le cas échéant, indiquer si une labellisation ou une certification est visée sur la qualité du bâti et de son usage
Qualité architecturale et qualité des logements	Préciser le % de transformation en locaux d'habitation dans l'opération, les enjeux de restructuration et de démolitions. Indiquer les grands principes et les critères de qualité retenus dans la conception des logements (distribution des pièces, hauteur sous plafond, luminosité, espaces extérieurs...).
Volet conduite de projet / objectif d'acceptabilité du projet	
Implications des acteurs	Indiquer l'ensemble des parties prenantes de l'opération et comment ils ont été identifiés Indiquer la méthodologie mise en œuvre visant à les impliquer dans le projet (comitologie, acculturation aux enjeux...)
Concertation avec les riverains	Indiquer si la population ou les riverains ont été concertés
Communication	Indiquer si une communication du projet est prévue, si oui par quels canaux ?
Volet financier	

Péréquation économique du programme	<p>Détailler les coûts liés à l'opération par grands blocs (coûts du foncier, coût de la démolition, , coûts des travaux, coût MOE, coût AMO, diagnostics, révisions, aléas, coût de la concertation / communication sur le projet) - en €HT et €TTC</p> <p>Indiquer les fonds propres, subventions, avantages fiscaux et recettes attendues (droit de commercialisation, recettes locatives...). Préciser clairement les aides et dotation portées par l'État ou tout autre établissement public déjà sollicitées.</p> <p>Le porteur de projet devra fournir des éléments justifiant soit tout déséquilibre financier nécessitant des fonds supplémentaires pour la réalisation du projet, soit la différence de valorisation économique entre une opération de démolition - reconstruction et une rénovation ou réhabilitation du site proposé.</p> <p>Il devra à ce titre démontrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Sa capacité contributive : à titre d'exemples au regard de la capacité d'autofinancement, des rendements attendus, etc. o Les contraintes opérationnelles du projet : à titre d'exemples au regard de la tension du marché, de la dureté foncière, des contraintes techniques liées à la réhabilitation et de leurs impact financier (dont une démonstration pourra être faite par comparaison du bilan de l'opération en démolition / reconstruction et en réhabilitation), ou des autorisations réglementaires nécessaires à la réalisation du projet (d'urbanisme / patrimoniales / environnementales), etc. o L'effet levier de l'aide accordée.
Calendrier	
	<p>Donner un calendrier prévisionnel de l'opération par grandes étapes. Ce calendrier devra notamment préciser les jalons prévisionnels suivants : date d'acquisition du foncier, dépôt du permis de construire, dépôt de l'agrément de logements sociaux, début de travaux, livraison de l'opération</p>