



## **Aide à l'investissement immobilier des entreprises** *Cadre d'intervention*

*Approuvé par délibération n°18-97 du 18 décembre 2018*

---

Le dispositif « aide à l'investissement immobilier des entreprises » s'inscrit dans le cadre :

- du règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides « de minimis »,
- du régime d'aides exempté de notification n° SA.40453 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2020, adopté sur la base du règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014

### **Préambule :**

Vu la loi NOTRe n° 2015-991 sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République votée le 7 août 2015, confiant notamment au bloc communal la compétence exclusive dans le domaine des aides à l'immobilier d'entreprise

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et plus particulièrement les articles L1511-1 à L1511-3, et R1511-4 et suivants portant sur les aides à l'investissement immobilier d'entreprise,

Vu le décret n°2016-733 du 2 juin 2016 portant notamment sur la mise en conformité avec le droit européen des dispositions réglementaires applicables dans le domaine des aides à l'immobilier d'entreprise,

Vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, notamment ses articles 107 et 108, Vu le règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité,

Conformément au Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) et avec l'autorisation de la Communauté de Communes des 3 Provinces, la région Centre Val de Loire pourra intervenir, sous condition, dans une logique d'abondement de l'aide communautaire octroyée dans le cadre du présent dispositif.

### **Article 1 : Objectif**

La Communauté de Communes des 3 Provinces accorde une aide à l'immobilier d'entreprises dans les conditions définies ci-après.

Les objectifs poursuivis par la mise en place de ce dispositif sont :

- Favoriser le maintien et la création d'emploi,
- Favoriser la création d'activités non présentes sur le territoire,
- Accompagner les entreprises dans leurs efforts de développement,
- Renforcer l'attractivité du territoire.

Le présent règlement est applicable tant qu'il n'est pas supprimé ou modifié.

## Article 2 : Bénéficiaires

Pour prétendre à la présente aide de la Communauté de Communes des 3 Provinces, la structure doit :

- être une entreprise ayant un établissement ou un projet d'établissement sur le territoire de la Communauté des 3 provinces
- être une PME de statut privé, quelle que soit sa forme juridique qui exerce une activité économique, matérialisée par la mise sur le marché de biens ou de services.
- être une entreprise de moins de 50 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'euros, soit un bilan annuel inférieur à 10 millions d'euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par une grande entreprise.
- être une moyenne Entreprise, entreprise de plus de 50 et moins de 250 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'Euros, soit un bilan annuel inférieur à 43 millions d'Euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par des entreprises ne répondant pas à ces conditions.
- être une Société Civile Immobilière, dans la mesure où des membres de l'entreprise d'exploitation qui sera bénéficiaire finale de l'opération figurent au capital de la SCI concernée, et sont majoritaires
- être crédits-bailleurs lorsque le crédit-preneur est une entreprise éligible.
- Les entreprises éligibles doivent être à jour de leurs obligations fiscales et sociales.

Ne peuvent prétendre à une aide de la Communauté de Communes des 3 Provinces :

- les entreprises de plus de 250 salariés
- les professions libérales
- les activités liées à l'agriculture, la pêche et l'aquaculture exclues par la réglementation européennes des aides d'état
- les commerces de détail (notamment tous les codes NAF commençant par 47), qui bénéficient d'un règlement spécifique

L'appréciation de l'éligibilité des activités exercées par l'entreprise sera réalisée par les services de la Communauté de Communes des 3 Provinces lors de l'instruction de la demande.

Le fait d'être éligible à la subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de ladite subvention. La Communauté de Communes des 3 Provinces jugera de l'opportunité de la demande en fonction de l'impact du projet au niveau de l'économie locale et de l'aménagement du territoire, ainsi que des crédits budgétaires disponibles.

Pour les entreprises ayant déjà obtenu une aide de la Communauté de Communes des 3 Provinces au titre de l'immobilier d'entreprise, une période de 3 années doit être écoulée entre le versement complet de l'aide précédente et le dépôt d'une nouvelle demande.

## Article 3 : Dépenses éligibles

La Communauté de Communes des 3 Provinces est susceptible d'appuyer financièrement :

- les opérations d'acquisition de terrains, si concomitante à la construction d'un local professionnel, qui devra intervenir dans l'année qui suit l'acquisition du terrain ;
- les opérations de construction, d'acquisition ou d'extension de bâtiments,
- les travaux de rénovation, réalisés par une entreprise tiers couverte par une assurance décennale,
- les honoraires liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, étude des sols, bureau d'étude technique fluide ou technique, etc..)
- Les acquisitions de bâtiments vacants ne sont éligibles que dans la mesure où lors de leur construction ou de leur aménagement ils n'ont pas bénéficié d'aides publiques sur les 5 dernières années, sauf pour les travaux de rénovation.

Toutefois, ne sont pas éligibles :

- les travaux de réparation,
- les travaux de reconstruction après sinistre,
- les projets d'un montant inférieur à 20 000€.

Pour les projets immobiliers « mixtes » comprenant par exemple une surface professionnelle/commerciale et une surface dédiée à l'habitation, seuls les coûts relatifs aux surfaces dévolues à l'activité économique pourront être pris en compte (éventuellement déterminé au prorata).

Le projet de construction ou d'aménagement doit impérativement avoir fait l'objet des autorisations nécessaires (permis de construire, déclaration préalable, autorisation d'aménager un Etablissement Recevant du Public, avis des Architectes des Bâtiments de France...).

#### Article 4 : Critères d'attribution

Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de la dite subvention. La Communauté de Communes des 3 Provinces se réserve le droit de ne pas accorder cette aide notamment en cas d'insuffisance des crédits budgétaires.

Le montant de l'aide est déterminé au vu de l'intérêt du projet pour le territoire, notamment aux regards de ses objectifs économiques, sociaux et environnementaux mais aussi des priorités communautaires. Le taux d'intervention sera déterminé en fonction des caractéristiques du projet, de la situation financière de l'entreprise, de son intérêt communautaire et du niveau d'intervention des autres partenaires.

La réalisation de l'opération doit être motivée par la création ou l'extension d'une entreprise qui s'engage à maintenir ses emplois pendant une durée de 5 ans et/ou à créer des emplois nouveaux. Le bénéficiaire s'engage à maintenir l'activité sur place pendant au moins 5 ans.

Concernant les acquisitions de terrains, le bénéficiaire s'engage à débiter la construction d'un local professionnel dans l'année qui suit l'achat du terrain.

Concernant les acquisitions ou construction de bâtiments, le bénéficiaire s'engage à installer (en direct ou via une SCI ou un crédit bailleur) son activité dans lesdits bâtiments, dans l'année qui suit l'achat ou la réception.

Si le projet est porté par une SCI ou une société de crédit-bail, celle-ci s'engage à mettre le bien aidé à disposition d'une entreprise par un contrat de location dont le loyer intègrera la répercussion de l'aide versée par la Communauté de Communes des 3 Provinces.

#### Article 5 : Nature et montant de l'aide

Les aides prennent la forme de (*formes prévues à l'article L.1511-3 du code général des collectivités territoriales*) (le plus souvent, il s'agit de subventions) versées sur présentation des pièces justificatives.

Les aides ne peuvent en aucun cas être rétroactives.

*L'intervention de la Communauté de Communes des 3 Provinces s'inscrit dans le cadre d'une enveloppe budgétaire déterminée annuellement, dans la limite des taux et montants autorisés :*

- > *la règle de minimis fixe à 200 000 € le montant total des aides que peut percevoir une même entreprise sur une période de trois exercices fiscaux (et 100 000 € pour le secteur des transports)*
- > *le taux d'aide publique maximum varie en fonction de la taille de l'entreprise : il est de 20% pour une petite entreprise (1), et de 10% pour une moyenne entreprise (2)*

L'aide de la Communauté de Communes des 3 Provinces s'élève à **10% maximum du montant hors taxe des dépenses éligibles**. Toutefois, cette aide est **plafonnée à 40 000 €**.

L'aide de la Communauté de Communes des 3 Provinces prend la forme d'une subvention.

## Article 6 : Instruction des dossiers et décision

Les demandes de subventions au titre de l'aide à l'investissement immobilier des entreprises sont à déposer auprès de la Communauté de Communes des 3 Provinces.

Les dossiers peuvent être présentés à n'importe quelle période de l'année : l'entreprise a la possibilité de déposer une lettre d'intention et/ou une demande de commencement anticipé de l'opération.

Le dossier de demande de subvention devra comporter :

- un courrier daté et signé sollicitant l'aide à l'investissement immobilier
- une présentation de l'entreprise et de son activité (1)
- une présentation du projet immobilier : note explicative sur les investissements à réaliser par l'entreprise (intérêt, nature, description et échéancier de réalisation)
- Si acquisition : plan de situation + promesse de vente ou acte notarié
- Si travaux: plan de situation, plan de masse, descriptifs et estimatifs détaillés des travaux, notice descriptive des aménagements ou dispositifs environnementaux.
- Le plan de financement et le montant des aides sollicitées et/ou obtenues.
- Les attestations bancaires portant sur les financements prévus

Pour les projets portés par une SCI : Kbis, statuts, répartition du capital social et projet de contrat de location

Pour les entreprises appartenant à un groupe: organigramme précisant les niveaux de participation, les chiffres d'affaires et les bilans des entreprises du groupe

- L'engagement du chef d'entreprise sur le nombre d'emplois permanents qui seront créés dans les 3 ans sur le territoire de la Communauté de Communes
- Une attestation sur l'honneur du dirigeant précisant les aides publiques perçues au cours des 3 derniers exercices
- Une attestation sur l'honneur du dirigeant certifiant être en règle au niveau fiscal et social
- Un RIB

Une fois que le **dossier est complet**, un accusé de réception sera remis par la Communauté de Communes à l'entreprise demandeuse.

Suite au dépôt du dossier, une rencontre aura lieu avec le porteur de projet, en présence d'un ou plusieurs élus. L'instruction des demandes est effectuée par la Commission Développement Economique et Touristique de la Communauté de Communes.

Cette commission se réunit à minima une fois par trimestre pour l'instruction des dossiers.

### **Elle évaluera notamment :**

- l'intérêt de l'activité (ex. filière concernée, existence d'un marché/ activité faisant défaut, activité à valeur ajoutée, activité ancrée localement...),
- la crédibilité du porteur de projet (compétences, qualifications et expérience, motivations...),
- pour les projets d'investissement matériel : l'intérêt de cet investissement pour l'activité (ex. développement, diversification, amélioration de l'outil de production...),
- pour les projets immobiliers : l'impact du projet sur l'attractivité (ex. occupation d'un local vacant, remise en état d'un bâtiment particulièrement visible...) et son intérêt pour l'activité (ex. extension nécessaire...),
- le rapport montant du projet/apport personnel (moyens personnels engagés...),
- l'impact potentiel du projet en termes d'emplois.

Ces éléments permettront à la commission d'émettre un avis et de proposer le montant de l'aide éventuelle.

### **Il sera également tenu compte :**

- des éventuelles autres aides financières sollicitées / obtenues par le porteur de projets,
- de l'enveloppe budgétaire approuvée annuellement et restant disponible au moment de l'instruction du dossier.

L'attribution sera actée par délibération du conseil communautaire. Après avis favorable, il sera établi une convention d'attribution de subvention, entre la et l'entreprise, et éventuellement la SCI ou le crédit bailleur.

## Article 7 : Versement de l'aide

La subvention accordée par la Communauté de Communes sera versée selon les modalités suivantes :

- 1er versement : 50% du montant de la subvention accordée sur production d'une attestation d'un expert-comptable ou d'une situation d'architecte indiquant que 50% des dépenses prévisionnelles ont été réalisées,
- Solde : 50% du montant de la subvention prévue sur production d'un bilan financier d'exécution de l'opération (dépenses, recettes), d'un état récapitulatif des dépenses acquittées visées par l'expert-comptable de l'entreprise, d'une attestation de moins de 12 mois certifiant que l'entreprise est bien à jour de ses obligations fiscales et sociales.

**Ce que précise la Région :** *Le versement de la subvention interviendra en deux versements, pour le compte de l'entreprise, de la SCI ou du crédit bailleur.*

*Un acompte de 20% pourra être versé lorsque l'opération justifiera d'un degré d'exécution d'au moins 25%.*

*Cet acompte ne pourra être versé avant le commencement des travaux de construction ou de rénovation. Il interviendra sur demande du bénéficiaire, après contrôle de la matérialité d'exécution de l'opération, et sous réserve de signature de la convention d'attribution par l'ensemble des parties.*

*Le versement du solde interviendra sur demande du bénéficiaire, après contrôle de l'exécution totale de l'opération, et sur présentation : - du décompte définitif des dépenses engagées, certifié conforme par l'entreprise et accompagné des justificatifs correspondant ; - de l'attestation de fin de chantier en cas de travaux ; - de la justification de l'installation effective de l'entreprise dans les bâtiments s'il s'agit d'une acquisition de terrains ou de bâtiments ; - d'une copie du contrat de location si le projet est porté par une SCI ou un crédit bailleur.*

*En cas de versement de bonus pour création d'emploi, l'entreprise devra fournir la déclaration sociale auprès de l'URSSAF où figure l'effectif de l'entreprise durant les 6 années qui suivront la fin de l'opération. La communauté de communes se réserve le droit, en cas de non-respect des clauses susvisées, voire de la non - exécution totale ou partielle de l'opération, de mettre fin à l'aide et d'exiger le reversement partiel ou total des sommes versées.*

## Article 7 : Règles de caducité

Par la signature d'une convention avec la Communauté de Communes des 3 Provinces, le bénéficiaire de l'aide s'engage à :

- conserver la propriété de l'actif, objet de l'aide pendant 3 années à compter de l'achèvement de l'investissement immobilier,
- maintenir l'activité et les emplois se trouvant sur le site objet de l'aide pendant 3 années à compter de l'achèvement de l'investissement immobilier,
- communiquer aux salariés par voie d'affichage ou par tout autre moyen, par l'intermédiaire de leurs représentants ou directement, la nature et le montant de l'aide accordée par la Communauté de Communes des 3 Provinces,
- apposer sur le bâtiment, pendant au moins 1 an et à un endroit visible, un panneau fourni par le Communauté de Communes portant la mention « Les travaux sur ce bâtiment ont reçu le soutien financier de la Communauté de Communes des 3 Provinces »,
- autoriser le Communauté de Communes des 3 Provinces à communiquer, par tous les biais qu'elle jugera utile, sur l'entreprise bénéficiaire et sur l'aide reçue par elle (bulletin d'information, presse, etc...)

Si ces dispositions ne sont pas respectées, la Communauté de Communes des 3 Provinces pourra exiger de plein droit le reversement de l'aide.

Accusé de réception en préfecture 018-241800432-20181218-1897-DE Date de télétransmission : 27/12/2018 Date de réception préfecture : 27/12/2018
---