

# Dispositif d'aide à l'investissement immobilier des entreprises

1. Définition des règles d'intervention
2. Annexe : Dossier type de demande de subvention

# AIDE A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES ENTREPRISES :

## Règles d'intervention

### I CADRE REGLEMENTAIRE

Règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité ;

Régime cadre n° SA.39252 relatif aux aides à finalité régionale pour la période 2014-2020 ;

Régime d'aide n° SA.40453 relatif aux aides en faveur de l'accès des PME pour la période 2014-2020 ;

Règlement n°1407/2013 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 ;

Régime exempté SA 40417 relatif aux aides en faveur des PME actives dans la transformation et la commercialisation des produits agricoles pour la période 2015-2020 ;

Règlement UE n°1305/2013 du Parlement européen et du conseil du 17 décembre 2013 relatif au soutien au développement rural par le fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) ;

Régime exempté SA 41735 (2015/N) relatif aux aides aux investissements des grandes entreprises actives dans la transformation et la commercialisation de produits agricoles ;

Loi NOTRe n°2015 - 991 sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République votée le 7 aout 2015,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et plus particulièrement les articles L1511 - 1 à L1511 - 3, R1511- 4 et suivants et 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 ;

### I OBJECTIFS

La Communauté de Communes souhaite conforter le tissu économique territorial et participer à l'attractivité du territoire intercommunal, en soutenant les investissements immobiliers des entreprises, dès lors qu'ils créent des ressources pour le territoire, maintiennent ou génèrent des emplois.

### I LES BENEFICIAIRES

**Ce dispositif s'adresse aux entreprises ayant leur siège social sur le territoire de la Communauté de Communes, à savoir :**

- Les petites entreprises : entreprises indépendantes de moins de 50 salariés.
- Les moyennes entreprises : entreprises indépendantes de moins de 250 salariés.

- Les entreprises de taille intermédiaire (ETI) : entreprises indépendantes de 250 à moins de 5000 salariés.
- A titre exceptionnel, les grandes entreprises de 5000 salariés et plus.

**Les associations sont éligibles seulement dans les cas suivants :**

- Si elles ont un agrément d'Entreprise Adaptée (EA) ;
- Ou si le compte de résultat de la structure fait apparaître au moins 50 % de recettes issues de la vente de biens ou services.

**Les SCI sont éligibles dès lors qu'elles sont détenues majoritairement par l'entreprise ou son principal associé et sous réserve d'engagement de reversement de la subvention sous forme d'une réduction de loyer** dans le cadre d'un bail liant la société de portage à l'entreprise d'exploitation. Le portage par des SCI est inéligible pour le secteur de l'Industrie Agro-Alimentaire (IAA) et de la viticulture.

**Dans le cadre d'un montage juridique où le projet serait porté par un organisme de crédit-bail**, celui-ci s'engage à reverser l'intégralité de l'aide perçue à l'entreprise hébergée dans le bâtiment.

**Sont exclues de ce dispositif les activités suivantes :**

- Les commerces ;
- Les professions libérales ;
- Les activités principales de services financiers, banques, assurance ;
- Les activités liées à l'agriculture (producteurs primaires).

Cependant, en ce qui concerne les commerces de proximité répondant à des besoins de première nécessité et les exploitations agricoles (producteurs primaires), la Communauté de Communes souhaite développer deux autres interventions financières spécifiques en lien avec la Région (à venir).

**Dans le cas d'activités artisanales de services avec un volet commercial** (double immatriculation), **les projets seront examinés, au cas par cas**, au regard du tissu local existant, afin de ne pas fausser la concurrence et jugés selon leur dimension territoriale. Seront financées les entreprises apportant un service nouveau sur le territoire.

**Sont également exclues les entreprises en difficulté au sens de la réglementation européenne.**

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

## **I LES DEPENSES ELIGIBLES**

Les dépenses éligibles concernent les dépenses d'**investissement immobilier**, à savoir :

- Les opérations de construction, d'acquisition ou d'extension de bâtiments ;
- Les travaux de rénovation ou d'aménagement d'un bâtiment ;
- Les honoraires liés à la conduite du projet (maîtrise d'œuvre, géomètres, frais d'acte...) ;
- Les opérations d'acquisition de terrains, si elles sont concomitantes à la construction d'un local professionnel dont le début des travaux devra intervenir au plus tard dans l'année qui suit l'acquisition du terrain.

**Pour l'acquisition d'un bâtiment :**

- Celui-ci ne doit pas avoir fait l'objet d'aides lors de sa construction ou de son aménagement au cours des **10 dernières années** ;
- Il ne doit pas y avoir de collusion entre le cédant et le repreneur. **Le prix doit être celui du marché** ;
- **Il doit être neuf ou vacant** ;
- **Les opérations de mises aux normes sont inéligibles.**

#### I LES CONDITIONS D'OCTROI DE LA SUBVENTION

##### **Pour être éligible, l'entreprise doit :**

- Avoir son activité domiciliée sur le territoire de la Communauté de Communes ;
- Être à jour de ses cotisations sociales et charges fiscales pour les entreprises existantes ;
- Justifier d'un acte de sous-seing privé, d'un titre de propriété du bâtiment et/ou de la parcelle, ou dans le cas d'une location, d'un bail commercial ;
- Ne pas avoir engagé les travaux pour lesquels elle sollicite l'aide de la Communauté de Communes (devis et bon de commande non signés) ;
- La réalisation de l'opération doit être motivée par la création ou l'extension d'une entreprise qui s'engage à maintenir et/ou créer des emplois pendant une durée de 3 ans, pour les PME et 5 ans pour les ETI et grandes entreprises, à compter de la réalisation de l'opération.

#### I LE MONTANT DE LA SUBVENTION

L'intervention de la Communauté de Communes s'inscrit dans le cadre d'une enveloppe budgétaire déterminée annuellement, dans la limite des taux et montants autorisés par la réglementation européenne et nationale.

Elle est donc cumulable avec d'autres aides financières existantes, sous réserve du respect des règles nationales ou européennes et le taux d'aide publique maximum varie en fonction de la taille de l'entreprise (selon la définition européenne) et de sa localisation (communes situées en zones AFR, etc.).

##### **L'aide de la Communauté de Communes est calculée de la façon suivante :**

- **2019 : 20 % du taux d'aides publiques maximum** pour le projet d'investissement immobilier HT, **plafonnée à 100.000 €**;
- **A partir de 2020 : 30 % du taux d'aides publiques maximum** pour le projet d'investissement immobilier HT, **plafonnée à 150.000 €**.

**Le montant minimum de la dépense éligible doit être de 40 000 € HT.**

**Dans le cadre de l'acquisition d'un terrain à la Communauté de Communes** dans une zone d'activités économique, le prix de vente de ces terrains étant la plupart du temps inférieur à leur prix de revient, celle-ci se réserve la possibilité de revaloriser en aide cette différence de montant.

**Dans le cas particulier des entreprises ayant un statut juridique sous forme de coopérative**, le calcul de l'intervention de la Communauté de communes s'effectue dans les mêmes conditions que les autres entreprises mais avec une **subvention plafonnée**, telle que suit :

- **En 2019 : 20% du taux d'aides publiques maximum** pour le projet d'investissement immobilier HT, **plafonnée à 20.000 €**;
- **A partir de 2020 : 30% du taux d'aides publiques maximum** pour le projet d'investissement immobilier HT, **plafonnée à 30.000 €**.

**Une bonification de 3 000 € par emploi à temps plein en CDI nouvellement créé** (et maintenu pendant 3 ans) pourra néanmoins être octroyée dans la limite de **12.000 €** de subvention supplémentaire.

Afin de tenir compte des difficultés de recrutement de personnel qualifié, les emplois créés relatifs au projet pourront être considérés avec une rétroactivité de 6 mois à compter de la demande. Ainsi, une entreprise ayant l'opportunité de recruter un personnel compétent avant le démarrage effectif de son projet de développement pourra bénéficier de la bonification pour les emplois créés dans les 6 mois qui précèdent la demande ; la date d'embauche faisant foi.

## **I LA DEMANDE DE SUBVENTION**

L'entreprise sollicitant une aide à l'investissement immobilier doit adresser sa demande à Monsieur le Président de la Communauté de Communes.

La demande doit comporter dans un premier temps :

- Un courrier daté et signé sollicitant l'aide à l'investissement immobilier,
- Une notice descriptive du projet à minima ou le dossier de demande d'aide (cf. PJ).

A réception de cette demande, un accusé de réception sera délivré par la Communauté de Communes, permettant au représentant de l'entreprise de démarrer le projet et les dépenses (ex : achat du terrain, etc.).

Pour être réputé complet, le dossier devra être complété par l'ensemble des pièces listées en annexe du dossier de demande d'aide.

L'instruction de la demande d'aide démarrera dès lors que le dossier sera réputé complet.

A noter :

- Toutes dépenses engagées avant la délivrance de « l'accusé de réception » seront exclues de la dépense éligible et ne seront donc pas prises en compte dans le calcul de l'aide versée.
- L'accusé de réception et/ou la complétude du dossier, ainsi que l'autorisation de démarrage des travaux qui peut en découler, n'engagent pas la Communauté de Communes à octroyer l'aide à l'immobilier.

## **I L'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION**

Les demandes d'aide seront soumises, après instruction technique, à l'avis de la commission « Développement Économique – Attractivité du Territoire et Agriculture », puis à l'approbation du bureau et du conseil communautaire.

Une notification de la décision sera ensuite envoyée au représentant de l'entreprise.

Il sera établi une convention d'attribution entre la Communauté de Communes et le représentant de l'entreprise.

La convention reprendra les engagements de la Communauté de Communes et ceux de l'entreprise.

Elle précisera le plan de financement du projet en faisant apparaître l'ensemble des ressources affectées au financement du projet, et notamment les autres aides publiques.

L'octroi des aides sera apprécié au regard :

- des critères d'éligibilité énumérés ci-dessus ;
- de la disponibilité des crédits de la Communauté de Communes, au regard du niveau de consommation de l'enveloppe budgétaire annuelle affectée aux aides économiques, à destination des entreprises.

## I LE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le versement de la subvention interviendra en deux versements sur demande du représentant de l'entreprise et sur présentation des justificatifs attestant de la réalisation de l'opération, selon les modalités suivantes :

- 30 % à la signature de la convention ;
- Le solde de la subvention, versé au prorata des travaux réellement effectués par rapport au projet initial.

## I LES REGLES DE CADUCITE DE LA SUBVENTION

En cas de non-respect des engagements de la convention attributive de la subvention, un mécanisme de remboursement partiel ou total pourra intervenir, notamment pour les motifs suivants :

- Si l'utilisation de la subvention a un objet autre que celui indiqué dans le présent dispositif et dans sa demande de subvention ;
- Si l'opération n'a pas connue un commencement d'exécution (bon de commande, sous-seing, etc.) dans un délai de **2 ans** à compter de la date de notification de l'aide ;
- Si les documents justifiant de l'achèvement de l'opération subventionnée n'ont pas été communiqués dans un délai de **4 ans à compter de la notification de l'aide** ;
- En cas de renoncement au projet en cours ;
- Si le bénéficiaire ne maintient pas l'activité sur place pendant au moins **5 ans** après la réalisation du projet (date du versement du solde de la subvention).

## I LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par simple délibération du conseil communautaire.

## I LE REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relève de la compétence du Tribunal Administratif de Toulouse, les parties s'engageant à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

## I COMMUNICATION SUR LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le bénéficiaire devra communiquer sur la participation financière de la Communauté de Communes, tout au long de la réalisation de l'opération (panneau de chantier, supports de communication sur l'opération, panneau définitif, etc.), notamment par l'apposition du logo de la Communauté de Communes.