

Règlement d'intervention économique de la CCDB en matière d'immobilier d'entreprise

Vu le régime d'aides exempté 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, publié au JOUE du 26 juin 2014, modifié par le règlement 2017/1084 du 14 juin 2017 publié au JOUE du 20 juin 2017,

Vu le règlement n°1407/2013 de la Commission européenne relatif aux aides « De Minimis » en remplacement du règlement n°800/2008,

Vu la loi n°2015-911 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment ses articles L.1511-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°.....en date du 28/10/2020 approuvant le présent règlement d'intervention économique en matière d'immobilier d'entreprise,

Préambule

La loi NOTRe du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République confie de nouvelles compétences aux EPCI à fiscalité propre dans le champ du développement économique. Ainsi, le bloc communal détient désormais la compétence exclusive en matière d'aides à l'immobilier d'entreprise (article L.1511-3 du CGCT).

Afin de favoriser l'implantation et le développement d'activités et d'emplois sur son territoire, les élus de la Communauté de communes Doubs Baumois (CCDB) ont souhaité mettre en place le présent règlement d'intervention économique en matière d'immobilier d'entreprise.

Pour permettre aux porteurs de projet d'obtenir le maximum d'aides possible, la CCDB souhaite également autoriser la Région Bourgogne Franche-Comté à intervenir en complément de l'aide accordée par l'EPCI sur le volet immobilier, en cas de conformité avec les règlements d'intervention régionaux.

ARTICLE 1 : Bénéficiaires de l'aide

Les PME, au sens européen du terme, c'est-à-dire :

- Une entreprise qui emploie moins de 250 salariés,
- Effectue moins de 50 M€ de CA ou moins de 43 M€ de total bilan,
- N'appartient pas à plus de 25% à un groupe de plus de 250 personnes (après consolidation des effectifs des filiales détenues à plus de 25%).

Les grandes entreprises pourront être éligibles à titre exceptionnel si le projet est structurant pour le territoire (fortement créateur d'emploi, investissement significatif, etc.) et s'il répond aux exigences de la réglementation européenne.

Toutes entreprises ou structures, inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM), localisées sur le territoire de la CCDB et relevant des secteurs : industriel, artisanat de production, commerce de gros interentreprises, services innovants (numérique, informatique...), prestations de services techniques à l'industrie (cabinets d'étude et d'ingénierie, logistique), structures exerçant une activité contribuant au rayonnement touristique autre que l'hébergement.

Les entreprises du secteur de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) relevant de ces secteurs d'activités sont également éligibles.

Autres aides directes de l'EPCI possibles :

- Lorsque l'initiative privée est défailante ou insuffisante, l'EPCI peut verser des aides destinées à assurer la création ou le maintien d'un service nécessaire à la satisfaction des besoins en milieu rural
- Aides à l'installation et au maintien des professionnels de santé dans des zones déterminées,
- Aides à l'exploitation des salles de cinéma,
- Les garanties d'emprunts au profit des personnes de droit privé,
- Participation dans le capital de société de garantie ou de versement de subventions à la constitution de fonds de garantie auprès d'un établissement de crédit

ARTICLE 2 : Opérations éligibles

La CCDB s'engage à accompagner la construction, l'acquisition, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments ainsi que l'acquisition de terrains, pour encourager les investissements immobiliers qui s'inscrivent dans un objectif de développement durable.

Ne sont pas éligibles :

- L'auto construction.

ARTICLE 3 : Nature et montant de l'aide par l'EPCI CCDB

1 € pour 10 € Région soit de 1 000 € à 5 000 € pour les projets subventionnés par la Région de 10 000 € à 50 000 €. Pour les projets bonifiés à 100 000 €, la contrepartie minimale reste de 5 000 €. L'EPCI peut dépasser ce plafond.

L'aide accordée par la CCDB se fera sous forme de subvention, plafonnée à 5 000 euros.

Cette aide peut donner accès à d'autres aides de la Région BFC (voir l'annexe « Dispositif régional Immobilier d'entreprise » en page 4 du présent règlement).

ARTICLE 4 : Critères d'octroi des aides

L'entreprise s'engage à maintenir dans son patrimoine et sur site les investissements aidés en activité, pendant une période minimum de 5 ans à compter de la signature de la convention d'attribution de l'aide conclue entre la CCDB et l'entreprise.

ARTICLE 5 : Conditions d'octroi des aides

L'octroi de cette aide est soumis au dépôt d'un dossier de demande d'aide, avant engagement de l'action, comprenant :

- Lettre de sollicitation de l'aide adressée à la CCDB
- L'extrait Kbis de l'entreprise,
- Les statuts de l'entreprise,
- Présentation de l'entreprise avec les CV des dirigeants et l'organigramme juridique,
- Le descriptif du projet,
- L'estimation des biens à acquérir et/ou les devis des travaux à effectuer, au stade APS
- Les plans
- La copie du dépôt du permis de construire
- Le plan de financement (avec les attestations de la banque d'accord et de déblocage des fonds et les notifications des aides des financeurs),
- Les bilans des 3 derniers exercices (business plan en cas de création d'entreprise),
- Le compte de résultat prévisionnel,
- L'estimation du nombre d'emplois créés ou maintenus,
- La déclaration de l'ensemble des aides sollicitées,
- Le RIB de l'entreprise,
- Les attestations fiscales et sociales,
- En cas de SCI : comptes de la SCI et de la société d'exploitation, protocole de location
- En cas de crédit-bail : projet de crédit-bail

Le versement de cette aide est conditionné à la présentation de factures ou de situations acquittées.

ARTICLE 6 : Modalités d'attribution des aides

L'aide est exclusivement destinée aux personnes morales ou physiques énumérées dans l'article 1.

L'octroi de ces aides donnent lieu à l'établissement d'une convention entre le bénéficiaire et la CCDB et sont versées soit directement à l'entreprise bénéficiaire, soit au maître d'ouvrage, public ou privé, qui en fait alors bénéficiaire intégralement l'entreprise, comme le stipule l'article L.1511-3 du CGCT.

La décision relève de la compétence exclusive du Conseil communautaire de la CCDB, après avis de la commission « Economie » et du Bureau communautaire.

ARTICLE 7 : Durée de mise en œuvre de régime d'aides

Ce règlement est valable pour une durée illimitée et modifiable par délibération du Conseil communautaire.

ANNEXE

Dispositif **Régional** Immobilier d'entreprise - RI 40.07

BENEFICIAIRES :

Sont éligibles les petites et moyennes entreprises, au sens communautaire du terme, soit les entreprises de moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros¹. De plus ces entreprises doivent être :

- inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM) et relever des secteurs industriels, artisanat de production, commerce de gros inter-entreprises, services innovants (numérique, informatique), prestations de services techniques à l'industrie (cabinets d'étude et d'ingénierie), logistique, activité contribuant au rayonnement touristique autre que l'hébergement.
- ou disposer de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), quel que soit leur secteur d'activité.

1 Annexe 1 du RGEC n°651/2014

Le projet de ces entreprises doit être localisé en Bourgogne-Franche-Comté.

A titre exceptionnel, les ETI (entreprises de taille intermédiaire, de 250 à 5000 salariés) pourront être éligibles si le projet est structurant pour le territoire (plus de 10 créations nettes d'emplois). Le taux d'intervention est de 10 % avec une aide plafonnée par le règlement de Minimis (200 000 € d'aides publiques perçues sur trois ans glissant).

Sont exclues :

- les entreprises individuelles, les professions libérales et réglementées,
- les sociétés de portage du projet immobilier autres que la société d'exploitation.

DESCRIPTIF DE L'INTERVENTION

OBJECTIFS

- Accompagner des projets d'investissement liés à l'outil de production des PME et entreprises de l'ESS pour améliorer leur compétitivité,
- Accompagner la construction, l'acquisition, l'extension, la rénovation et la déconstruction (suivie de reconstruction) de bâtiments s'inscrivant dans un objectif de transition écologique et énergétique : l'enjeu porte à la fois sur l'amélioration de la performance thermique des bâtiments mais également sur l'économie de foncier.

NATURE

- Subvention

MONTANT

Subvention standard plafonnée à 50 000 € :

- Les constructions ou extensions neuves
- Les acquisitions seules et/ou les acquisitions avec travaux
- Les rénovations (pour toutes les entreprises de l'ESS ainsi que pour toutes les entreprises situées dans les ZRR, AFR et QPV)
- Les acquisitions et/ou extension avec rénovation

Subvention bonifiée plafonnée à 100 000 € (annexe 1 - technique) :

- Les constructions neuves qui vont au-delà de la réglementation thermique en vigueur ou qui sont exemplaires,
- La déconstruction de bâtiments suivie d'une reconstruction,
- Les acquisitions suivies d'une rénovation de bâtiments en BBC,
- Les rénovations globales de bâtiments en BBC,

- Les rénovations partielles portant sur plusieurs parties de l'enveloppe du bâtiment qui atteignent des valeurs de référence (cf. annexe),
- Les rénovations avec extension de bâtiments en BBC,
- Dans les cas d'opération mixtes (extension et rénovation ou acquisition et rénovation), la partie performante énergétique doit être substantielle afin de pouvoir bénéficier de l'aide majorée,
- Projets exogènes ou endogènes à fort enjeu d'emplois (+ 30 emplois créés).

Taux :

Sous réserve des régimes d'aide applicables et dans le respect des plafonds d'intervention de ces régimes :

- Le taux d'intervention est de 20 % pour les « petites entreprises » au sens européen du terme (- 50 salariés, -10 M€ de CA et/ou -10 M€ de total bilan) et 10% pour les moyennes entreprises (de 50 à 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros),
- Ce taux peut être majoré de 10 % pour les projets situés en zonage AFR (passage de 20% à 30% ou de 10% à 20%).
- Pour les projets relevant de l'ESS ainsi que pour tous les autres projets situés en ZRR, en AFR ou en QPV, une bonification du taux d'aide pourra être appliquée à hauteur de 50 % maximum sous réserve de la possibilité d'application du régime de minimis.
- L'intervention régionale est au minimum de 10 000 € (5 000 € pour l'ESS).

Inscription dans la limite du budget alloué.

PARTICIPATION DES EPCI

La participation de la Région est conditionnée à la participation de l'EPCI compétent selon les modalités suivantes :

Communauté de communes : 1 € pour 10 € Région soit de 1 000 € à 5 000 € pour les projets subventionnés par la Région de 10 000 € à 50 000 €. Pour les projets bonifiés à 100 000 €, la contrepartie minimale reste de 5 000 €. L'EPCI peut dépasser ce plafond.

Pour calculer la contrepartie de l'EPCI seront pris en compte, outre les aides directes, les aides indirectes comme les réductions de prix de terrains ou de bâtis et les réductions de loyer.

CUMUL

Un cumul de dispositif d'aide à l'immobilier et performance environnementale au titre du process (défini dans le règlement d'intervention Croissance) est possible dans la limite totale de 200 000 € sur 3 ans pour les deux dispositifs.

CRITERES D'ELIGIBILITE :

Les opérations qui vont concourir à améliorer la compétitivité, la création, la reprise d'entreprises, en vue d'assurer leur pérennité et le développement de l'emploi durable. Les critères spécifiques sont les suivants :

- L'investissement immobilier doit être dédié principalement à une activité de production.
- Les opérations financées en crédit-bail immobilier sont éligibles.
- La location simple n'est pas éligible.

Nota : il n'est pas possible d'utiliser la même assiette pour bénéficier de plusieurs subventions régionales.

Ainsi les projets relevant des dispositifs concernant d'autres politiques régionales (Investissements en cultures maraîchères et de petits fruits ; Espaces Nouveaux, Villages Innovants ; Aide à l'emploi associatif suivants : Aide à la modernisation des salles de cinéma et circuits itinérants ; Aide aux librairies indépendantes, etc.) ne pourront pas être subventionnés sur la même assiette immobilière s'ils ont déjà bénéficié d'une aide.

CRITERES D'ECO-CONDITIONNALITE – BONIFICATION ECOLOGIQUE

Les critères d'éco-conditionnalité, du fait de la réglementation en vigueur (RT 2012, RT Rénovation), varient selon la nature du projet (construction ou rénovation) et la nature de l'activité (voir détail en annexe 2).

Afin d'accompagner les maîtres d'ouvrages dans leurs démarches de performance énergétique et environnementale, il est possible de mobiliser l'aide au conseil de la Région qui permet de financer à hauteur de 50 % et parfois 70 % les études techniques.

DEPENSES ELIGIBLES

- les études (études archéologiques, études de sols, études thermiques), bâti (murs, bardage...), toiture (charpente, couverture), dallage, terrassement, électricité, plomberie, chauffage, isolation, peinture, fenêtres/volets, portes, VRD (voirie – réseau – distribution : gaz, électricité, eau), maîtrise d'œuvre, assurance, les coûts de déconstruction,
- Seront prises en compte uniquement les dépenses postérieures à la date de dépôt de la demande d'aide.

Non éligibles : terrain, showroom, frais d'acte, aménagement extérieur, paysagiste, informatique, mobilier, alarme/vidéo surveillance, signalétique/publicité, l'auto construction.

FINANCEMENT

· Une avance de 20 % pourra être sollicitée sur demande du bénéficiaire justifiant de l'engagement de l'opération ;

· Un ou plusieurs acomptes, dont le montant ne peut être inférieur à 20 % du montant de l'aide, pourront être versés sur justificatifs au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Ils sont calculés au prorata des dépenses justifiées et sont plafonnés à 80 % ;

· Le solde sur présentation :

- d'un état récapitulatif des dépenses réalisées accompagnées des factures acquittées et d'un bilan financier signé par une personne compétente,
- la déclaration d'achèvement de travaux (le cas échéant),
- une attestation du dirigeant concernant la régularité fiscale, sociale et environnementale de l'entreprise,
- pour les projets soumis à éco-conditionnalité : documents certifiant la performance du bâtiment (selon le cas : un test de perméabilité pour les constructions/extensions seules soumises à la RT en vigueur, une attestation valeurs de référence (cf. annexe 1) pour le cas de la rénovation partielle BBC, étude/calcul thermique pour le cas de la rénovation globale BBC).

PROCEDURE

Conformément au règlement budgétaire et financier, le dépôt du dossier sur la plateforme dématérialisée de la Région doit être préalable à tout commencement d'exécution du projet. La date de dépôt de la demande complète détermine la date d'éligibilité des dépenses.

Ci-après, la liste des pièces constitutives d'une demande d'aide, en complément du socle minimum commun exigé par le règlement budgétaire et financier :

- Dossier unique « immobilier » dûment rempli
- Annexe financière dûment remplie (téléchargeable lors du dépôt du dossier)
- Organigramme juridique
- Organigramme fonctionnel
- Avant-projet sommaire
- Compromis de vente ou devis

- Autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable de travaux) et plans
- Protocole d'accord de crédit-bail entre le maître d'ouvrage et l'entreprise, le cas échéant
- Calculs thermiques réglementaires dans le cas de BBC rénovation

Pour les entreprises de l'ESS, agrément ESUS en cours de validité.

Des pièces complémentaires pourront être demandées lors de l'instruction.

DECISION

Délibération de l'Assemblée plénière ou de la Commission permanente du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté.

EVALUATION

Tableau de bord gestion des aides individuelles.