

DISPOSITIF D'AIDES A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS

I – PREAMBULE

Le présent dispositif d'aide est pris en application du règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission Européenne 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.

II – OBJECTIFS

La loi NOTRe du 7 août 2015 a attribué aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre (EPCI), dans son article 3, une compétence pleine et entière en matière d'immobilier et de foncier d'entreprise, dans le respect du SRDEII (Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation).

Dans ce cadre, l'Agglomération du Choletais a souhaité mettre en place un dispositif d'aides à l'immobilier d'entreprises.

Cet outil vise à accompagner l'effort d'investissement immobilier des entreprises pour favoriser les implantations de nouvelles activités et le développement des entreprises sur le territoire communautaire.

III- NATURE DU PROJET

Dans le cadre d'une création, d'un développement ou d'une conversion, le projet de l'entreprise porte sur la construction, la réhabilitation, l'extension de locaux à usage industriel, artisanal, logistique ou tertiaire, avec ou sans programme d'investissement d'équipements productifs.

La durée d'achèvement des travaux est fixée à 2 ans après l'accord de subvention.

IV- BÉNÉFICIAIRES

Les entreprises, telles que définies au règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission Européenne du 18 décembre 2013, à savoir : " toute entité exerçant une activité économique, indépendamment du statut juridique de cette entité et de son mode de financement ".

Les entreprises, tout comme les établissements secondaires, doivent être immatriculés sur le territoire communautaire et y exercer leur activité.

Dans le cas d'une implantation, l'entreprise ou l'établissement secondaire devra obligatoirement être immatriculé et installer son activité sur le territoire.

- ◆ En cas de portage immobilier par une autre société (Société Civile Immobilière, SAS, SARL, holding,...) celle-ci devra :
 - être une entreprise liée à l'entreprise bénéficiaire finale (sauf en cas de portage par le biais d'un crédit-bail immobilier)

- s'engager par une convention au reversement intégral de l'aide au bénéfice de l'entreprise aidée.

V- SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉLIGIBLES

Toutes les activités sont éligibles à l'exclusion des secteurs suivants :

- les activités de production primaire des produits agricoles,
- les activités de pêche et d'aquaculture,
- les activités de commerce de détail,
- les activités de promotion immobilière,
- toutes les activités qui seraient ou viendraient à être exclues des dispositifs d'aides à l'immobilier par disposition légale ou réglementaire.

VI- CRITÈRES D'ELIGIBILITE

Pour être éligible, les entreprises candidates doivent :

- avoir une situation financière saine,
- être à jour de leurs obligations fiscales et sociales,
- faire preuve de leur capacité à mener à bien le projet compte tenu des concours publics sollicités,
- l'intérêt général du projet apprécié au regard des critères suivants classés par ordre de priorité :
 - le montant de l'investissement global réalisé par l'entreprise,
 - le nombre de création d'emplois projeté, étant précisé que ce critère ne sera pris en compte que dès lors que le projet comporte la création d'au moins :
 - 5 emplois pour les entreprises de moins de 50 salariés,
 - 10 emplois pour les entreprises de 50 à 250 salariés,
 - 20 emplois pour les entreprises de plus de 250 salariés,
 - l'impact du projet et l'intérêt global de celui-ci pour l'environnement économique local,
 - le caractère structurant du projet pour le territoire intercommunal.

VII – DÉPENSES ÉLIGIBLES

Les dépenses immobilières ayant pour objet la création, l'acquisition ou l'extension de locaux d'activités économiques peuvent être prises en compte au titre de l'assiette éligible du présent règlement, à savoir :

- l'acquisition de terrain,
- les travaux de construction, extension, réhabilitation ou aménagement de locaux,
- les travaux de VRD intérieurs à la parcelle,
- les aménagements paysagers,
- les frais d'honoraires et de contrôle (maîtrise d'œuvre, études, contrôle technique,...),
- l'acquisition de bâtiment existant dès lors que les travaux de réaménagement, de mise aux normes ou d'amélioration sont intégrés dans le programme global.

VIII - MONTANT DE L'AIDE

Les aides sont attribuées sous forme de subvention dans la limite des crédits ouverts annuellement au budget.

Le montant des aides accordées est fonction de l'intérêt général du projet et ne peut en aucun cas dépasser 50 000 €.

Le plancher minimum d'investissement est fixé à 500 000 € HT.

Il est rappelé que le dispositif d'aides à l'immobilier mis en place par l'Agglomération du Choletais est soumis à la règle de minimis, défini par le règlement de l'Union Européenne, et fixant à 200 000 € maximum le montant cumulé d'aides publiques par entreprise unique sur 3 exercices fiscaux (Règlement UE n° 1407/2013).

IX - MODALITÉS D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION

L'entreprise est invitée à envoyer une lettre d'intention présentant succinctement le projet, les investissements immobiliers projetés et indiquant notamment les prévisions de création d'emploi.

L'envoi de la lettre d'intention n'engage pas l'attribution systématique de l'aide intercommunale. Le dossier de demande doit être déposé dans les 6 mois qui suivent l'envoi de la lettre d'intention.

Les dossiers sont instruits par la Direction du Développement Économique de l'Agglomération du Choletais. Une expertise pourra être demandée par les services, à toute structure liée ou non au projet afin d'établir une évaluation du projet et de ses risques potentiels (Région, BPI, réseau bancaire, etc.).

Un comité d'arbitrage sera composé du Vice-Président en charge du Développement Économique, de représentants de la commission économique et de la Direction du Développement Économique.

Une notification d'attribution ainsi que la convention à intervenir avec le bénéficiaire seront adressées en cas de décision favorable du comité d'arbitrage.

Cas particulier :

Si le projet est porté par une autre société ou financé par un crédit-bail immobilier, le bénéficiaire de l'aide sera :

- la société de crédit-bail qui rétrocède l'aide à l'entreprise aidée sous la forme de réduction de loyer,
- la société de portage immobilier qui construit pour le compte de l'entreprise aidée et qui rétrocède l'aide à l'entreprise aidée sous la forme d'une réduction de loyer,
- dans le cas d'une société assurant le portage immobilier (Société Civile Immobilière, SAS, SARL, holding,...) l'actionnariat de cette société et celui de l'entreprise aidée devront être similaires pour au moins 2/3 du capital et ce, sur une période d'au moins 5 ans.

Conditions particulières :

Pour tenir compte du délai nécessaire à la mise en place de ce dispositif d'aide à l'immobilier, seront considérées éligibles à titre exceptionnel, les entreprises ayant envoyé une lettre d'intention à compter du 1^{er} avril 2016 et réalisé les investissements immobiliers à partir de cette date.

Pour bénéficier de l'aide, ces entreprises devront soumettre un dossier complet de demande dans les 3 mois suivant la délibération approuvant la mise en place de ce règlement.

Dans tous les autres cas, les entreprises candidates devront envoyer une lettre d'intention avant d'effectuer les dépenses liées au projet d'investissement immobilier.

X - MODALITÉS DE VERSEMENT

Un premier acompte de 30 % du montant de la subvention accordée est versé sur présentation d'un certificat d'engagement des travaux.

Le solde sera versé sur présentation d'un certificat d'achèvement des travaux accompagné de l'état récapitulatif des paiements ou factures certifiés réglés par le bénéficiaire par l'apposition sur ces pièces justificatives d'une mention et d'un visa.

XI - COMPOSITION DU DOSSIER

Les aides à l'investissement immobilier ne pourront être accordées que si le bénéficiaire a déposé, une demande constituée du dossier technique suivant :

- une lettre de demande de subvention,
- une note de présentation de l'entreprise (historique, structure de l'entreprise, activités, nombre d'emplois, nature et caractéristique des emplois, principaux clients, chiffre d'affaires, bilan annuel...),
- une note de l'opération projetée et de son intérêt pour le maintien et le développement des activités de l'entreprise,
- un devis estimatif des travaux par corps d'état et un plan de financement de l'opération,
- un extrait Kbis de l'entreprise et un extrait Kbis de la société de portage immobilier le cas échéant
- les bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices pour les entreprises existantes et un prévisionnel d'activité sur 3 ans,
- une attestation des services compétents de l'Etat relative à la régularité de l'entreprise au regard de ses obligations fiscales et sociales,
- une attestation sur l'honneur mentionnant l'effectif réel de l'entreprise en ETP et le nombre d'emplois (ETP) qui seront créés dans un délai de 3 ans,
- une déclaration dans laquelle l'entreprise mentionne l'ensemble des aides reçues ou sollicitées pour le financement de son projet pendant l'exercice fiscal en cours et les deux exercices fiscaux précédents. Le cas échéant, en sus, l'entreprise (comprenant les entreprises qui lui sont liées) doit préciser le montant des aides dites " de minimis " qui lui ont été attribuées ou qu'elle a sollicitées dans les conditions prévues par le règlement UE n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 (publié au JOUE du 24 décembre 2013),
- un accord des organismes financeurs de l'opération,
- un RIB.

Le cas échéant (si intervention d'une société assurant le portage immobilier (Société Civile Immobilière, SAS, SARL, holding...))

- copie des statuts de la société de portage et de la future société occupante des locaux,
- engagement de reversement intégral de l'aide au bénéfice de l'entreprise aidée,
- bail ou projet de bail entre la société de portage et la future société occupante des locaux.

XII - MODALITÉS DE CONTROLE

Suivant l'achèvement des travaux, l'entreprise devra transmettre annuellement à l'Agglomération du Choletais, notamment, un bilan de son activité et de ses effectifs ainsi qu'une attestation sur l'honneur relative à la poursuite de son activité sur le territoire intercommunal et ce, pendant un délai de 5 ans.

XIII - CADUCITÉ D'UNE AIDE ALLOUÉE

Toute aide allouée au titre d'un projet qui n'aura pas fait l'objet d'un commencement d'exécution un an après la notification d'une décision attributive sera réputée caduque.

De même, toute aide allouée au titre d'un projet qui ne serait pas achevé dans les deux années suivant la notification d'une décision attributive sera réputée caduque. Les sommes indûment versées seront récupérées via l'émission du titre de recettes correspondant.

XIV - CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

L'Agglomération du Choletais se réserve le droit de solliciter le remboursement de tout ou partie des subventions d'investissement versées dans les cas suivants :

- déménagement de l'entreprise ou de son établissement hors du territoire de l'Agglomération du Choletais dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement de l'opération (date de déclaration d'achèvement des travaux).
- la fermeture de l'entreprise ou de son établissement situé sur le territoire de l'Agglomération du Choletais dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement de l'opération (date de déclaration d'achèvement des travaux).
- projet développé présentant des incohérences manifestes par rapport au projet présenté dans le cadre du dossier de demande de subvention.