

AIDE EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Règlement d'application sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne

BASES JURIDIQUES EUROPEENNES :

Le dispositif « Aides en faveur de l'investissement immobilier » a pour bases juridiques européennes au titre de la réglementation des aides d'Etat issue de l'article 107.1 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) :

- Le 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 dites « de minimis » modifié par le règlement (UE) 2020/972 de la Commission du 2 juillet 2020 en ce qui concerne sa prolongation et le règlement d'exemption « de minimis » qui le remplacera à compter du 1/1/2024 ;
- Le régime d'aide cadre exempté relatif aux aides en faveur des PME basé sur le règlement général d'exemption par catégorie n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 (articles 17, 18, 19, 22 et 28) tel que modifié par les règlements de la Commission n° (UE) 2017/1084 du 14 juin 2017, (UE) 2020/972 du 2 juillet 2020, (UE) 2021/1237 du 23 juillet 2021 et (UE) 2023/1315 du 23 juin 2023, régime d'aide enregistré par la Commission sous la référence SA.40453, puis modifié sous la référence SA.52394, prolongé sous référence SA.59106 et modifié sous la référence SA.100189, ainsi que le régime d'aide cadre exempté en vigueur qui le remplacera à compter du 1/1/2024 ;
- le régime d'aide cadre exempté relatif aux aides à finalité régionale basé sur le règlement général d'exemption par catégorie n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 tel que modifié par les règlements de la Commission n° (UE) 2017/1084 du 14 juin 2017, (UE) 2020/972 du 2 juillet 2020, (UE) 2021/1237 du 23 juillet 2021 et (UE) 2023/1315 du 23 juin 2023, enregistré par la Commission sous la référence SA.101924, modifié SA.103603, ainsi que le régime d'aide exempté en vigueur qui le remplacera à compter du 1/1/2024 ;
- Tout autre régime d'aide d'Etat notifié ou exempté en vigueur dont l'utilisation par la Communauté de Communes s'avèrerait nécessaire au vu du projet de l'entreprise et qui serait autorisée par les articles du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) applicables aux aides à l'immobilier d'entreprise.

BASES JURIDIQUES NATIONALES :

Le dispositif « Aides en faveur de l'investissement immobilier » a pour bases juridiques nationales au titre du droit interne relatif à l'intervention économique des collectivités locales :

- la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) qui rappelle notamment que les politiques locales d'aide au développement des entreprises doivent être compatibles avec les orientations des schémas régionaux de développement économique ;
- l'article L. 1511.3 du CGCT qui précise que les communes et les EPCI à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi des aides en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles ;
- les articles R1511-4 à R1511-16 du CGCT, notamment l'article R1511-4-3 de ce Code, qui précise que les collectivités territoriales compétentes et leurs groupements peuvent, seuls ou conjointement, accorder des aides à l'investissement immobilier et à la location dans le respect des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) et de la réglementation qui en découle ;

- les articles L. 5214-16 et L. 5214-23-1 du CGCT précisant que les Communautés de Communes sont compétentes pour les actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du même code ;
- la convention de partenariat signée le 16 novembre 2018 entre les Communautés de Communes de La Châtre-Sainte-Sévère-sur-Indre, de la Marche Berrichonne et du Val de Bouzanne et la Région Centre Val de Loire, à l'échelle du Pays de La Châtre en Berry, en faveur du développement économique de leurs territoires et à la performance des entreprises qui y sont installées, conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 12 septembre 2018 et à celle de la Commission Permanente de la Région Centre Val de Loire en date du 16 novembre 2018.

PREAMBULE

La Communauté de Communes du Val de Bouzanne s'est fixée comme objectif de favoriser le développement économique de son territoire.

Dans cette optique, la Communauté de Communes du Val de Bouzanne décide de mettre en place un dispositif d'aides en faveur de l'investissement immobilier dans les conditions définies au présent règlement.

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

- Permettre au territoire de rester compétitif ;
- Etre un véritable moteur au développement économique ;
- Faciliter l'implantation d'activités sur le territoire ;
- Soutenir les projets de développement des entreprises du territoire ;
- Favoriser la création d'activités non présentes sur le territoire ;
- Renforcer l'attractivité du territoire ;
- Diminuer la vulnérabilité des entreprises.

ARTICLE 1 : CHAMPS GEOGRAPHIQUES D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention correspond en priorité aux zones d'activités de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne existantes (ZAE de Fay, ZAE Route de Châteauroux, ZAE Les Nielloux, ZAE la Grande Justice) et à créer.

Cependant certains cas particuliers peuvent être également éligibles sur d'autres territoires de la Communauté de Communes :

- des projets innovants développant un nouveau service et produits issus d'un process de recherche et développement important,
- des projets mettant en avant un aspect écologique et environnemental important ;
- des projets permettant la création d'au moins cinq emplois à la finalisation de celui-ci.

ARTICLE 2 : BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides :

- Les entreprises artisanales, du commerce, de l'industrie ou prestataires de services inscrites au Répertoire National des Entreprises (RNE) ;
- Les entreprises d'insertion, relevant de l'économie sociale et solidaire et d'un mode coopératif de gouvernance, quel que soit leur statut juridique.

Sous réserve que :

- Leur établissement ou leur activité principale (plus de 50 % du CA) soit localisés sur le territoire de la Communauté de Communes ;
- L'entreprise réponde aux critères de la définition européenne de la PME (moins de 250 salariés, chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 M€ ou bilan annuel inférieur à 43 M€) ;
- L'entreprise soit à jour de ses charges fiscales et de ses cotisations sociales ou qu'elle bénéficie d'un moratoire dans ce domaine ;
- L'entreprise ne soit pas soumise à une procédure collective d'insolvabilité.

Il est précisé que les investissements portés par une Société Civile Immobilière (SCI) peuvent être éligibles à la condition que :

- Le local soit affecté à la réalisation des activités économiques de l'entreprise ou des entreprises locataires du local ;
- La SCI et le(s) bénéficiaire(s) soient liés (actionnaires en commun) ;
- La SCI devra s'engager à répercuter les subventions obtenues à l'entreprise ou aux entreprises aidées par rétrocession dans les loyers et dans les conditions de leur contrat.

Les travaux éligibles aux subventions sont réalisés par des entreprises artisanales, commerciales et de services, en phase de création, reprise, modernisation ou développement. Les entreprises doivent, soit être aux normes (environnementales, sécurité, etc..), soit s'intégrer dans une démarche de mise aux normes ou une démarche environnementale.

Les activités suivantes sont exclues de l'éligibilité du dispositif d'aide :

- Les commerces non sédentaires qui ne sont pas immatriculés ou n'exercent pas sur le territoire de la Communauté de Communes ;
- Les commerces saisonniers dont le siège social serait extérieur au territoire ;
- Les micro-entreprises.

ARTICLE 3 : INVESTISSEMENTS ELIGIBLES

3.1 Nature des travaux éligibles :

- Les travaux de construction d'un nouveau bâtiment ou d'extension d'un bâtiment existant ;
- Les travaux de réhabilitation de friches industrielles ou assimilées ;
- Les travaux de restructuration (lourde) d'un bâtiment existant (aménagement, isolation, mise aux normes d'accessibilité, ...)
- Au regard de la réglementation des aides d'Etat, lorsque les régimes d'aide PME ou AFR seront utilisés, les projets éligibles devront correspondre soit :
 - à une création d'établissement,
 - à une extension d'établissement,
 - à un changement fondamental du processus de production,
 - à une diversification d'activité,
 - à une reprise d'activité d'un établissement qui a fermé ou qui aurait fermé sans la reprise.

3.2 Les dépenses non éligibles :

- Les acquisitions (terrains ou bâtiments déjà construits) ;
- Travaux de terrassement, VRD... seuls ;
- Les frais d'honoraires et d'acquisition immobiliers (architecte, étude, géomètre, notaire, ...) ;
- Les achats de terrains nus
- Les travaux et investissements liés à la mise en place d'un système de production d'électricité à partir de sources d'énergies renouvelables (éolienne, solaire, géothermique, etc. et l'énergie issue de la biomasse.)

ARTICLE 4 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE

L'aide prend la forme d'une subvention (le montant de la subvention sera arrondi à la dizaine inférieure). Cette aide ne pourra être inférieure à 5 000 euros ni supérieure à 10 000 euros (montants plancher et plafond).

Le taux d'aide est de 8,7% du montant HT de l'investissement éligible dans la limite d'un montant d'aide plafonné à 10 000 €.

A titre exceptionnel, et sous conditions, la subvention octroyée par la Communauté de Communes du Val de Bouzanne pourra être abondée par une aide financière de la Région Centre Val-de-Loire:

Il ne pourra être octroyé qu'une seule subvention au titre du dispositif « Aides en faveur de l'investissement immobilier » par entreprise (ou identification d'un même porteur de projet) sur une durée de 5 ans (entre les délibérations de l'organe délibérant autorisant les subventions).

ARTICLE 5 : PIECES JUSTIFICATIVES A FOURNIR

- Formulaire préalable (saisine) à une demande d'aide à l'investissement immobilier. **A retourner avant signature du 1^{er} devis ou réalisation de la 1^{ère} dépense ;**
- Présent règlement daté, paraphé et signé du demandeur ;
- Dossier de demande d'aides à l'investissement immobilier ;
- Plan de situation, plan de masse, notice descriptive, ... et devis récents (antérieurs de 6 mois maximum) correspondant aux investissements à réaliser ;
- Autorisation d'urbanisme (permis de construire, ...);
- Accord de principe de l'obtention du (des) financement(s) bancaire(s) ou autre(s) source(s) de financement externe ;
- Attestation de propriété ou autorisation du propriétaire pour effectuer les travaux ;
- Projet de bail faisant apparaître la répercussion des subventions obtenues sur les loyers réclamés, ceux-ci devant être initialement correspondre aux prix du marché ;
- Attestation du Trésor Public et de l'URSSAF certifiant que le bénéficiaire est à jour de ses obligations fiscales et sociales ;
- Les 2 derniers bilans comptables et comptes de résultats ;
- Etude financière prévisionnelle sur 3 ans pour les créateurs et les repreneurs d'entreprises ;
- Extrait d'immatriculation au RNE de moins de 6 mois ;
- Avis de situation SIRENE de moins de 3 mois (téléchargeable sur <https://avis-situation-sirene-insee.fr/>) ;
- Relevé d'Identité Bancaire ;
- Pour les grandes entreprises, une déclaration des aides qui leurs auraient été octroyées, au titre du règlement d'exemption « de minimis » (UE) n°1407/2013 précité, sur l'exercice fiscal en cours et les deux exercices précédents.

ARTICLE 6 : CRITERES D'ATTRIBUTION

Plusieurs critères sont étudiés dans le cadre de l'attribution de la présente subvention :

6.1 Projet :

La nature du projet, son attendu et la synergie avec les acteurs locaux sont étudiés. Le dynamisme apporté à l'économie locale, départementale voire régionale est un élément d'appréciation favorable.

La présence à un ou plusieurs salons locaux ou extérieurs est un élément d'appréciation favorable.

6.2 Financement :

Le bénéficiaire a l'obligation d'un apport personnel et/ou d'un prêt d'honneur auprès d'une association type « Initiative Indre » et/ou d'un accord de la banque pour un prêt bancaire.

Concernant les créateurs/repreneurs d'entreprise, l'obtention d'un prêt d'honneur en complément constitue un élément appréciable pour l'attribution de l'aide communautaire.

6.3 Emploi :

Le maintien des emplois existants et/ou la création de nouveaux emplois est un critère d'appréciation favorable, voire très favorable. A contrario, la réduction de la masse salariale dans les 6 mois précédents la demande de subvention est un élément défavorable au dossier (à l'exception des départs volontaires ou des problèmes disciplinaires éventuels).

6.4 Formation :

Le suivi d'une formation liée au projet ou à l'activité de l'entreprise est un élément d'appréciation favorable de l'engagement personnel du bénéficiaire (pour sa propre formation ou celle de ses salariés).

ARTICLE 7 : EXAMEN DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION

Préalablement à tout envoi de dossier, le porteur de projet présentera son projet au service concerné de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne.

Les dossiers de demande de subvention complets seront adressés par voie postale à la Communauté de Communes du Val de Bouzanne à l'adresse suivante : 20, rue Emile Forichon - 36230 NEUVY-SAINT-SEPULCHRE, ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante : cdsbouzanne@orange.fr

Dès réception du dossier, le service concerné de la Communauté de Communes accusera réception.

Les demandes d'aide sont instruites par le service concerné - qui émet un premier avis technique - puis soumises pour avis à la Commission « Aides en faveur de l'investissement immobilier » de la Communauté de Communes composée du :

- Président de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne,
- Vice-Président (e) de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne en charge du développement économique,
- Maire de la commune d'accueil du projet ou son représentant,
- des membres de la commission « Finance, Développement économique, ... »

Des représentants de divers organismes (chambres consulaires, trésorerie, cabinets comptables, banques, ...) peuvent être associés au cas par cas selon leur implication dans le projet.

Sur la base de l'avis de la Commission, l'organe délibérant de la Communauté de Communes décide de l'octroi de l'aide.

Le dispositif d'aide Aide en faveur de l'investissement immobilier ne présente aucun caractère d'automatisme. Les demandes seront en outre examinées en fonction des crédits disponibles.

A LIRE ATTENTIVEMENT

- Le dépôt de la demande de subvention auprès de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne ne constitue en aucun cas un accord de subvention.
- Tout commencement de travaux avant signature de la convention sans autorisation écrite du Président de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne annulera la subvention.
- A titre exceptionnel, une dérogation pour les investissements nécessitant un commencement d'exécution avant la réunion de la commission « Aides en faveur de l'investissement immobilier » pourra être sollicitée. Cette demande de dérogation du bénéficiaire ultime doit être dûment motivée. Elle prend effet dès lors que le Président de la Communauté de Communes aura par écrit autorisé le démarrage des travaux, après examen d'un dossier remis par le bénéficiaire.
- Cette dérogation ne vaut en aucun cas accord de subvention. Elle permet seulement de ne pas perdre le droit à solliciter la subvention et l'instruction du dossier.
- Les devis présentés ne doivent pas être antérieurs de plus de six mois à la date de dépôt du dossier.
- Les travaux immobiliers (électricité, plomberie-chauffage, carrelage...) doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment.
- Dans les travaux réalisés par une entreprise artisanale du bâtiment pour elle-même, ne seront pris en compte que le montant des achats HT de matériaux (sur présentation de factures).
- Concernant les entreprises existantes qui réalisent un investissement s'accompagnant d'une création d'emplois, la structure ne doit pas avoir procédé à des licenciements économiques dans les 12 mois précédant la demande d'aide.

ARTICLE 8 : VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention fait l'objet d'un contrat « aide à l'immobilier » passé entre :

- la Communauté de Communes du Val de Bouzanne,
- L'entreprise bénéficiaire de l'aide,
- la SCI (si montage de cette forme).

Une avance à hauteur de 50 % pourra être versée au vu d'une attestation de démarrage du programme immobilier établie par le maître d'œuvre de l'opération.

Le solde sera mandaté, **après exécution totale des travaux**, sur production des documents suivants :

- Un état récapitulatif des dépenses d'investissement immobilier hors taxes réalisées et acquittées, visé par le bénéficiaire, daté et certifié par un expert-comptable ou commissaire aux comptes ;
- Les factures acquittées correspondantes ;
- Le certificat de mise en œuvre de l'information du public accompagné d'une photographie prouvant que la communication concernant les aides publiques attribuées par la Communauté de Communes du Val de Bouzanne a bien été faite.

Le demandeur s'engage à fournir tout autre document qui lui serait demandé.

Le montant définitif de la subvention sera calculé en fonction des dépenses effectivement réalisées par application du taux prévu. En tout état de cause, ce montant sera plafonné au montant prévisionnel.

Le reversement total ou partiel de la subvention sera demandé dans les cas suivants :

- Si l'opération a bénéficié d'aides pour un montant supérieur aux règles dites « de minimis »
- Si l'opération n'a pas été réalisée dans les délais prévus au présent règlement (article 9).

En cas de non-respect de l'engagement de non-cession pendant les 5 premières années suivant le versement de la subvention, le remboursement de cette dernière pourra être réclamé au bénéficiaire, au prorata temporis de la période restant à couvrir.

De même, en cas de cessation ou de transfert de l'activité hors du territoire de la Communauté de Communes pendant les 5 premières années suivant le versement de la subvention, le remboursement de cette dernière pourra être réclamé au bénéficiaire, au prorata temporis de la période restant à couvrir.

ARTICLE 9 : DELAIS DE REALISATION ET INFORMATION

A compter de la date de notification de la subvention, le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an pour engager les travaux, et de trois ans pour les achever. Passé ce délai, la subvention sera purement et simplement annulée.

Le bénéficiaire s'engage à apposer sur une période minimum d'un an sur un support visible du public, le panneau fourni par la collectivité mentionnant le soutien de la Communauté de Communes du Val de Bouzanne.

ARTICLE 10 : CAS DEROGATOIRES :

Dans des cas exceptionnels au vu de l'intérêt de certains projets d'investissement pour le territoire et de leur l'impact sur le développement économique et social du territoire, la Communauté de Communes se réserve la possibilité de déroger à certaines dispositions du présent règlement.

A _____, le / /2024
Le représentant de l'entreprise,
(signature et cachet commercial)

A Neuvy-Saint-Sépulchre, le / /2024
Le Président de la CDC Val de Bouzanne

Prénom - NOM

M. Christian ROBERT.