

AIDE A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Règlement d'application

Article 1 : Cadre règlementaire

L'article L. 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) attribue aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) une compétence pleine et entière en matière d'immobilier et de foncier d'entreprise. Ce même article prévoit que la compétence d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprises peut être déléguée par les EPCI aux Départements.

A regard de son expertise acquise depuis de nombreuses années dans l'accompagnement des entreprises, le Département a souhaité poursuivre son action dans ce domaine et impulser en partenariat avec les intercommunalités de la Seine-Maritime une politique solidaire de développement local et d'attractivité territoriale adaptée au nouvel environnement réglementaire découlant de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe).

Dans cette perspective, la Communauté de communes Yvetot Normandie a délégué par délibération de son Conseil communautaire en date du mai 2017 au Département, jusqu'au 31 décembre 2021, la compétence d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprises sur son territoire selon les modalités (plancher d'investissement requis, bénéficiaires et nature des dépenses éligibles...) définies par l'EPCI, lequel détermine également ses propres taux et plafonds de subvention.

Forts du succès de cette délégation de compétence, le Département et la Communauté de communes ont décidé de reconduire leur partenariat dans ce domaine.

Conformément aux instructions ministérielles en vigueur, le Département peut, si la convention de délégation le prévoit, engager ses propres fonds en plus de ceux alloués par la Communauté de communes pour apporter un effet levier sur le territoire concerné, avec des taux d'intervention et des montants maximum de subventions laissés à sa libre convenance, mais dans le cadre strict des critères d'éligibilité décidés par la Communauté de communes.

La présente convention a pour objet de fixer la durée et de définir les conditions d'exercice de cette délégation de compétence, qui sera mise en œuvre dans le parfait respect de tous les acteurs de la sphère publique locale, et notamment de la Région Normandie, chef de file en matière de stratégie économique territoriale et susceptible de co-intervenir financièrement en matière d'immobilier d'entreprise dans le cadre d'un conventionnement complémentaire avec l'EPCI.

- **Vu** le Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE), et notamment ses articles 107 et 108, entré en vigueur au 1^{er} décembre 2009,
- Vu la loi n°82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée et complétée par la loi n°82.623 du 22 juillet 1982,
- **Vu** la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM),

- **Vu** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la république (NOTRe),
- **Vu** l'article L.1511-3 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) accordant aux EPCI une compétence exclusive en matière d'aides à l'immobilier d'entreprise et prévoyant que la compétence d'octroi de ces aides puisse être déléguée par les intercommunalités aux départements,
- **Vu** le décret n° 2016-733 du 2 juin 2016 actualisant le régime des aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements,
- **Vu** l'instruction ministérielle du 3 novembre 2016 relative aux conséquences de la nouvelle répartition des compétences en matière de développement économique sur les interventions des conseils départementaux,
- Vu la délibération n° 2.3 du Conseil départemental de la Seine-Maritime du 9 décembre 2021 acceptant le principe de proposer aux EPCI la reconduction de la délégation de cette compétence et décidant de confier à sa Commission permanente la responsabilité d'approuver le contenu de chacune des conventions particulières correspondantes ;
- Vu la délibération de la Communauté de communes Yvetot Normandie en date du 24 février 2022 précisant le règlement d'application relatif aux conditions d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise sur son territoire, et déléguant la compétence d'octroi de ces aides au Département de la Seine-Maritime ;
- Vu la délibération de la Commission permanente du 25 avril 2022 validant le contenu et les modalités d'exécution de la présente convention, et autorisant le Président du Département à la signer ;

Article 2 : Champ d'application

La Communauté de Communes Yvetot Normandie a mis en place un dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises dans les conditions définies au présent règlement.

L'objectif est de favoriser la création, le développement d'entreprises et d'emplois sur le territoire Yvetot Normandie, à travers le soutien aux investissements immobiliers.

En déléguant la compétence d'octroi de ces aides au Conseil Départemental de la Seine Maritime, celui-ci agit pour le compte de l'EPCI. Il engage également ses propres fonds, en abondant les fonds octroyés par la Communauté de Communes Yvetot Normandie.

Article 3 : Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de l'aide, toutes les entreprises industrielles, artisanales, commerciales, touristiques et de services hors exclusion précisées ci-dessous, sous réserve de :

- Avoir l'établissement concerné par l'investissement sur le territoire de la Communauté de Communes (en raison du principe de spécialité territoriale);
- Etre immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ;
- Etre à jour de ses cotisations fiscales et sociales ;
- Avoir une situation financière saine ;
- Faire preuve de leur capacité à mener à bien le projet compte tenu des concours publics sollicités
- Avoir un financement bancaire de minimum 50%

Les cas de portage du projet immobilier par une SCI, une holding, une société immobilière dédiée ou de financement en crédit-bail immobilier seront examinés au cas par cas. Hors Crédit-bail immobilier, portage par une société foncière, une société d'économie mixte ou une société immobilière liée à cette dernière, il est exigé une adéquation de capital minimum de 50% entre la société porteuse de l'investissement immobilier et l'entreprise d'exploitation locataire des locaux objets du projet.

Les sociétés de portage immobilier bénéficiaires concernées devront s'engager à rétrocéder à l'entreprise d'exploitation l'aide attribuée et être en capacité d'en apporter la preuve pour pouvoir obtenir le versement de la subvention.

Sont inéligibles les entreprises suivantes :

- Les entreprises individuelles ayant opté ou relevant du régime fiscal français de micro-entreprise visé à l'article 50-0 du code des impôts
- Les agences immobilières, banques, assurances, professions juridiques
- Les stations de lavage, stations essence, professions libérales,
- Les exploitations agricoles
- Les hébergements touristiques individuels non adossés à une société d'exploitation,
- Les activités de stockage/entreposage sans création d'emplois
- les entreprises relevant des secteurs exclus par la réglementation, notamment les entreprises en difficulté.

Un délai 3 ans devra être observé entre 2 demandes d'aides par une même entreprise sauf si le montant de la première subvention n'atteint pas la limite du plafond de l'aide susceptible d'être accordée par le Département et la Communauté de communes. Dans cette hypothèse, le montant cumulé des deux subventions attribuées ne pourra excéder 80 000 € et le montant de la deuxième aide sera plafonné en conséquence.

Article 4 : Conditions d'octroi de l'aide

Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de ladite subvention.

Les projets immobiliers seront présentés en Commission Permanente au fil de l'eau et donc en fonction des disponibilités de crédits de l'EPCI votés annuellement, ainsi que de ceux du Département.

4.1 Nature des dépenses éligibles

Sont concernées toutes les opérations d'investissements immobiliers réalisés par une entreprise, permettant le développement de son activité sur le territoire :

- les terrains* et les frais d'acquisition immobiliers* (notariés, géomètre),
- les travaux de VRD intérieurs à la parcelle,
- les travaux de construction immobilière ou l'achat d'immeubles existants et les travaux d'aménagement à caractère immobilier,
- les aménagements paysagers,
- les frais d'honoraires (maître d'oeuvre, cabinet d'ingénierie),

Dépenses non éligibles :

- Les coûts d'acquisition fonciers (terrain et frais associés) pour les entreprises ayant acheté un terrain situé sur une zone d'activité aménagée par la Communauté de communes,
- Les investissements matériels et immobiliers spécifiques à l'activité de l'entreprise,
- Les achats de matériaux et les travaux réalisés par l'entreprise elle-même ou une entreprise qui lui est liée,
- Les surfaces non dédiées à une activité économique ou commerciale.

Dans l'hypothèse où les investissements immobiliers seraient portés conjointement par une Société immobilière et une société d'exploitation liée, le calcul du montant de la dépense subventionnable sera effectué sur l'une des deux structures concernées, sans possibilité de cumul.

Article 5 : Montant et modalité de l'aide

L'aide financière de la Communauté de Communes Yvetot Normandie est fixé à un taux de 2.5 % du montant total HT des investissements éligibles, plafonnée à 20 000€ de subvention, soumis à la réglementation en vigueur européenne (régime cadre d'exempté PME SA 40453, régime notifié grandes entreprises IAA SA 41735, règlement de minimis n°1407/2013) Le bénéficiaire doit réaliser un montant d'investissement immobilier éligible d'un minimum de 80 000 € HT.

L'aide financière du Département viendra abonder l'enveloppe allouée par l'EPCI.

Elle est fixée à 10% du montant total HT des investissements éligibles et plafonnée à 60 000€ pour les projets de plus de 600 000€.

De même, la Région Normandie pourra par conventionnement avec l'EPCI et avec l'autorisation formelle de l'entreprise bénéficiaire (un formulaire spécifique est prévu à cet effet) contribuer au co-financement croisé des aides à l'immobilier d'entreprise dans le cadre de son dispositif « Impulsion Immobilier », mais uniquement pour les projets supérieurs à 600 000 € HT et pour les secteurs d'activités ciblés par la Région.

Les taux d'intervention maximum de financements publics devront respecter les règles de cumul relatives à la réglementation européenne.

Article 6 : Constitution du dossier

Toute demande doit faire l'objet d'un courrier adressé au Président de la Communauté de Communes. La demande sera instruite par les services à l'appui d'un dossier type, commun également à la Région.

6.1. Dépôt du dossier de demande d'aide comprenant entre autres, les pièces suivantes :

- Une lettre d'intention signée par le dirigeant de l'entreprise, adressée au Président de la Communauté de Communes ;
- La présentation de l'entreprise : présentation, historique, nature juridique, capital social, organigramme, activités et produits ;
- Les trois dernières liasses fiscales,
- La présentation du projet de l'entreprise : objet et nature des investissements, nature et calendrier des créations d'emploi ;
- Le plan de financement prévisionnel avec justificatifs du financement de l'investissement (accord bancaires, copie du contrat de prêt le cas échéant) ;
- Les devis correspondant au plan de financement ;
- Les diverses attestations sur l'honneur;
- La déclaration d'aide de minimis
- Un relevé d'identité bancaire ;
- Un extrait Kbis de moins de 3 mois ;
- Les statuts de la société datés et signés, ainsi que ceux de la SCI le cas échéant ;
- Un plan de situation et photos ;
- La copie de la promesse de vente des terrains ;
- La copie du permis de construire, la déclaration de travaux ;
- Une présentation du type de construction et de la surface du bâtiment (pour les constructions).

Il est à noter que l'investissement :

- ne doit pas être réalisé avant réception de la lettre d'accusé de réception de la demande y compris pour les créations.

Article 7 : Modalités de versement

Les modalités d'octroi et de versement de l'aide sont visées dans une convention fixant les obligations du Département et celles du bénéficiaire, notamment le maintien des investissements immobiliers. Dans le cadre de la délégation, cette convention sera signée entre le Département et l'entreprise ou sera tripartite dans le cadre d'un portage par une SCI ou une société de crédit-bail.

Le versement de la subvention sera effectué par le Département et sur présentation des factures certifiées acquittées, attestant de la réalisation de l'opération et conformes au projet retenu.