



REGLEMENT D'INTERVENTION RELATIF AUX AIDES A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET AU FONCIER D'ACTIVITE

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 relative à la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) clarifie les compétences des collectivités territoriales en matière d'interventions économiques. Désormais, les aides à l'immobilier et au foncier d'entreprise relèvent des EPCI.

Par conséquent, la Communauté d'agglomération du Cotentin est seule compétente pour intervenir sur ces champs. Dans ce cadre, elle a élaboré son règlement d'intervention afin de disposer de modalités claires et précises lui permettant de soutenir des projets d'implantation ou de développement d'entreprises sur son territoire.

1- LE VOLET IMMOBILIER D'ENTREPRISE

En ce qui concerne le soutien aux investissements immobiliers des entreprises, la Communauté d'agglomération a délégué au **Département de la Manche** l'octroi des aides aux entreprises. Dans ce cadre, les modalités d'intervention du Département sont les suivantes :

LES GRANDS PROJETS D'INVESTISSEMENT :

Objet : Soutenir les projets d'implantation et les investissements immobiliers à vocation d'entreprise.

>Le périmètre d'intervention

Le périmètre d'application est limité aux zones d'activité communautaires. Néanmoins, hors zones d'activité communautaires, des projets spécifiques présentant un certain intérêt et/ou un caractère emblématique pour le territoire (important montant d'investissement, nombreuses créations d'emplois, rattachement à une filière, etc.) peuvent faire l'objet d'une intervention après étude de la demande.

>Les bénéficiaires :

- Les TPE/PME¹ inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.
- Le cas échéant, les ETI² au sens communautaire du terme ayant un projet d'investissement immobilier sur le périmètre de la Communauté d'agglomération du Cotentin, justifiant d'un intérêt spécifique en termes d'aménagement global ou de filière emblématique du territoire.
- Les SCI (Sociétés Civiles Immobilières) sont exclues hormis celles qui sont détenues majoritairement par la société exploitante du bien immobilier.
- Les opérations en crédit-bail,
- Les opérations en portage immobilier (SEM ou société de portage) sont éligibles si les contrats incluent une clause de revente.

Les projets impliquant un investissement global de 10 millions d'euros et plus, et impliquant la création de 20 emplois et plus (ou le maintien de 50 emplois) et relevant d'un intérêt qui dépasse le cadre de ce présent règlement. Ces grands projets seront traités au cas par cas.

>Les activités éligibles

- Industrie, services à l'industrie, et commerce de gros, artisanat de production.

>Les investissements éligibles

-Pour les constructions neuves et extensions : tous les frais directement liés à l'opération de construction du bâtiment à l'exception de l'achat du terrain et des aménagements extérieurs (voiries, parkings, espaces verts, etc.)

-Pour une réhabilitation de friche industrielle : 60% du coût d'acquisition du bien, et tous les frais directement liés à l'opération de réhabilitation du bâtiment à l'exception des aménagements

¹ Entreprises présentant un effectif inférieur à 250 salariés et un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros ou un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros

² Entreprises présentant un effectif compris entre 250 et 4 999 salariés et un chiffre d'affaires inférieur à 1,5 milliard d'euros

extérieurs (voiries, parkings, espaces verts, etc.). Les travaux devront représenter au moins 50% de l'opération globale.

-Les structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire à dominante insertion par l'emploi

>Ne sont pas éligibles

-les entreprises en difficulté³
-les activités soumises à des réglementations européennes spécifiques comme par exemple, la pêche, l'agriculture, etc.

>Les conditions d'intervention

-Pour les TPE/PME : investissement plancher de 100 000 euros HT
-Pour les ETI : investissement plancher de 1,5 millions d'euros HT.

>Abondement régional

-Dans les cas des projets portés par les ETI et ceux supérieurs à 600 000 euros d'investissement, la Région sera sollicitée pour un co-financement dans la limite de 45% du montant de l'aide.

>Modalités d'intervention

L'aide aux entreprises pour leur investissement immobilier comprend deux volets.

Le premier est le volet majoritaire. Il consiste en un versement d'une avance remboursable.

Le second volet correspond quant à lui au versement d'une subvention et est conditionné à l'obtention préalable de l'avance remboursable.

A- Le volet avance remboursable

Présentation :

- forme : prêt à taux zéro sans garantie
- taux maximum d'intervention : 25 %
- montant maximum du prêt : 500 000 euros
- durée maximum de remboursement : 10 ans
- différé de recouvrement : 12 mois
- remboursement par trimestrialité.

>Conditions et contreparties :

La demande doit être effectuée **soit** par dépôt d'un dossier complet (business plan, présentation de l'entreprise, le montant de son capital et sa composition, son chiffre d'affaires, son effectif en CDI à

³ en référence aux lignes directrices concernant les aides au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté n° 2014/C 249/01 du 31 juillet 2014.

la date de la demande, son activité et le code NAF correspondant, ainsi que le projet : ses objectifs, son planning, le plan de financement de l'opération, des devis de moins de 3 mois ou un chiffrage estimatif de l'opération projetée réalisé par un professionnel compétent, et des comptes d'exploitation prévisionnels à 3 ans), **soit** par l'envoi d'une lettre d'intention avant la première dépense effectuée dans le cadre de l'opération. Ce dépôt ou cette lettre d'intention déposée au Conseil Départemental de la Manche donnera lieu à un accusé de réception, attestant la date du début de programme sans pour autant préjuger de l'octroi final de l'aide.

Dans le cas de l'envoi d'une lettre d'intention, un dossier complet devra être déposé dans les 12 mois suivant la date d'envoi de l'accusé de réception par le service instructeur. Tout retard devra être communiqué et expliqué au service instructeur.

-l'entreprise s'engage à réaliser sous 3 ans son investissement immobilier à compter de la date de début de programme.

-l'entreprise s'engage à maintenir les emplois salariés existants et créés le cas échéant pendant 3 ans pour les PME, et 5 ans pour les grandes entreprises.

-justifier de la faisabilité financière du projet présenté par attestation de l'expert-comptable sur la base de prévisionnels financiers présentant notamment un plan de trésorerie de l'opération sur 5 ans.

-être à jour de ses obligations fiscales, sociales et environnementales.

B- Le volet subvention

Présentation :

-versement : 5 000 euros par emploi créé, pour un plan de 5 embauches minimum sur 24 mois à compter de la date de début de programme

-durée du versement : 24 mois à compter de la date de début de programme

-montant maximum : 100 000 euros

L'octroi de la subvention est effectué pour permettre un investissement immobilier. Il est conditionné à l'obtention préalable du volet « avance remboursable ».

>Conditions et contreparties :

-en complément du dossier immobilier (cf. volet avance remboursable), un plan d'embauches à deux ans devra être présenté. L'entreprise devra fournir une attestation de l'URSAFF ou de l'expert-comptable certifiant l'effectif de l'entreprise au moment de la demande.

-le plan d'embauches doit prévoir la création d'au moins 5 emplois.

-les embauches devront être réalisées en CDI, supérieur ou égal à 80% d'un temps plein.

-les emplois créés devront être maintenus au moins 3 ans pour une TPE/PME et 5 ans pour les ETI.

-le paiement se fera à 50% à la signature de la convention, et le solde sur fourniture d'une attestation de l'URSAFF ou de l'expert-comptable certifiant le nouvel effectif de l'entreprise au plus tard au terme des 24 mois.

L'INVESTISSEMENT TPE « IMMOBILIER EMPLOI » :

Objet : Soutenir les initiatives privées en faveur de l'investissement immobilier lors de la reprise, la modernisation ou l'extension d'activités économiques (artisanat, petite industrie, commerce).

>Les bénéficiaires : Entreprise/cibles éligibles

Tout artisan et commerçant inscrit au répertoire des métiers ou registre du commerce, en société ou en nom propre, ou SCI détenue majoritairement par le dirigeant de l'entreprise exploitant le bien. En cas de cessation ou de cession de la société d'exploitation, le remboursement anticipé du solde sera exigé. TPE de moins de 10 salariés avec un CA maximum de 2 millions d'euros.

>Périmètre d'intervention :

L'ensemble du territoire du Cotentin à l'exception des galeries marchandes et des magasins d'une surface de vente de 300 m² et plus.

>Types d'investissements éligibles :

Achat des murs et frais sur achat sauf taxes, construction, travaux de modernisation, rénovations, agrandissements, travaux intérieurs et extérieurs et tout autre aménagement à caractère immobilier (hors vitrines et enseignes), honoraires d'architecte, bureau de contrôle. Dans le cas d'une reprise/transmission, peut être explorée la possibilité d'inclure la reprise d'un crédit immobilier en cours, dans l'assiette. Le projet doit s'inscrire soit dans le cadre d'un développement, d'une modernisation de l'outil de production ou d'une reprise.

Seuil d'investissement : 10 000 € HT

>Mode et intensité d'intervention :

. l'avance remboursable :

De 25 % des dépenses éligibles, plafonnée à 100 000 €. Les remboursements sur 7 ans interviendront avec un différé de remboursement de 12 mois sur demande motivée. L'avance sera versée en une fois à la signature de la convention.

. la subvention bonus emploi(s) :

- 5 000 euros par emploi(s) créé(s) en CDI supérieur ou égal à un mi-temps.
- 2 000 euros par emploi(s) repris en CDI supérieur ou égal à un mi-temps.

Les emplois créés ou repris devront être maintenus sur une durée de 2 ans.

Bonus maximal accordé : 10 000 €.

La subvention sera réglée en 2 fois : 50 % à la signature de la convention, 50 % au terme du programme d'emploi (2 ans maximum).

2- LE VOLET FONCIER D'ACTIVITE

Présentation :

L'intervention de la Communauté d'agglomération du Cotentin prend la forme de rabais effectué sur la valeur vénale du terrain.

Suivant les zonages et les typologies d'entreprises, l'intervention communautaire est la suivante :

- **En zone d'aide à finalité régionale :**
 - o 25 à 30 % de rabais sur la valeur vénale du terrain pour les petites entreprises⁴
 - o 15 à 20 % pour les moyennes entreprises⁵
 - o 5 à 10 % pour les ETI⁶ et les Grandes Entreprises⁷

- **en zone d'aide à l'investissement :**
 - o 15 à 20 % pour les petites entreprises
 - o 5 à 10 % pour les moyennes entreprises

Hors zone AFR, les ETI et les Grandes Entreprises sont potentiellement éligibles en application du règlement *de minimis*.

>Le périmètre d'intervention

Le périmètre d'application est limité aux zones d'activité communautaires. Néanmoins, hors zones d'activité communautaires, des projets spécifiques présentant un certain intérêt et/ou un caractère emblématique pour le territoire (important montant d'investissement, nombreuses créations d'emplois, rattachement à une filière, etc.) peuvent faire l'objet d'une intervention après étude de la demande.

>Les bénéficiaires

-Les TPE/PME inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

-Le cas échéant, les ETI au sens communautaire du terme ayant un projet d'investissement immobilier sur le périmètre de la Communauté d'agglomération du Cotentin, justifiant d'un intérêt spécifique en termes d'aménagement global ou de filière emblématique du territoire.

-Les Grandes Entreprises au sens communautaire du terme, en création ou existantes et justifiant d'une extension ou d'une diversification par des investissements initiaux en faveur d'une nouvelle activité économique entraînant un changement de code NACE. Néanmoins, les projets des Grandes Entreprises impliquant un investissement global de 10 millions d'euros et plus, la création de 20 emplois et plus (ou le maintien de 50 emplois) seront traités au cas par cas.

-Les SCI (Sociétés Civiles Immobilières) sont éligibles à la condition :

- qu'elles soient majoritairement détenues par la société exploitante du bien immobilier

⁴ Entreprise présentant un effectif inférieur à 50 salariés et un chiffre d'affaires ou un total du bilan annuel n'excédant pas 50 millions d'euros

⁵ Entreprises présentant un effectif inférieur à 250 salariés et un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros ou un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros

⁶ Entreprises présentant un effectif compris entre 250 et 4 999 salariés et un chiffre d'affaires inférieur à 1,5 milliard d'euros

⁷ Entreprise présentant un effectif d'au moins 5000 salariés et un chiffre d'affaires de 1,5 milliards d'euros et plus de 2 milliards d'euros de total de bilan

-qu'elles ne louent en aucun cas, à un autre tiers que la société exploitante, tout ou partie du bâtiment.

-qu'elles s'engagent à répercuter à l'entreprise exploitante l'aide octroyée sur les loyers et dans les conditions de marché

-Les structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire à dominante insertion par l'emploi

-Les opérations en crédit-bail qui consentent un crédit-bail immobilier soit directement à l'entreprise aidée, soit par l'intermédiaire d'une société de portage immobilier et qui répercute l'aide à l'entreprise exploitante sous forme de minoration équivalente de loyer

-Les sociétés de portage immobilier et les Sociétés d'économie mixte qui construisent pour le compte de l'entreprise aidée et qui répercute l'aide à l'entreprise aidée sous forme de minoration de loyer.

>Les activités éligibles

- Industrie, services à l'industrie, artisanat de production et commerce de gros.

>Ne sont pas éligibles

-les entreprises en difficulté⁸

-les activités soumises à des réglementations européennes spécifiques comme par exemple, la pêche, l'agriculture, etc.

>Les conditions d'intervention et contreparties

-Acquérir un terrain situé **en zones d'activité communautaires** pour la réalisation d'un projet d'implantation d'un bâtiment à usage industriel, tertiaire ou artisanal (hors stockage ou hivernage)

-Avoir **une situation financière saine** et être à jour de ses obligations fiscales et sociales,

-Pour les TPE/PME et structures relevant de l'Economie Sociale et Solidaire : réaliser un **investissement minimum de 100 000 euros HT.**

-Pour les ETI : réaliser **un investissement plancher de 1,5 millions d'euros HT.**

-Avoir un plan d'embauches qui prévoit **la création d'au moins 5 emplois en CDI supérieur ou égal à 80% d'une Equivalent Temps Plein dans les 24 mois suivant le début du programme** (date du courrier de demande d'acquisition du terrain). Ces emplois créés devront être maintenus au moins 3 ans pour une TPE/PME et 5 ans pour une ETI ;

OU avoir procédé à la création de l'entreprise exploitante de l'ensemble immobilier, à la date de signature de la convention d'aide au terrain d'activité, ceci étant une orientation forte de la CAC de soutenir la création d'entreprise sur son territoire.

-Le plafond maximum de l'intervention communautaire est de **60 000 euros.**

-**Une majoration de 5 %** de l'aide est possible suivant un caractère environnemental marqué des projets (installation de panneaux photovoltaïques, d'éoliennes, etc.). Cette intervention supplémentaire sera laissée entièrement à la libre appréciation de la CAC.

⁸ en référence aux lignes directrices concernant les aides au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté n° 2014/C 249/01 du 31 juillet 2014.

>Procédure d'instruction

La demande de subvention doit être effectuée dans le cadre de la demande adressée par courrier, à M. Le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin, 8 rue des Vindits, Cherbourg-en-Cotentin.

Le dossier comporterait les éléments suivants :

- Un courrier daté et signé sollicitant l'aide à l'investissement immobilier
- Une présentation de l'entreprise et de son activité (identité, historique, activité, perspectives d'évolution...), qui précisera notamment le code NAF de l'activité, et la taille de l'entreprise au regard de la définition européenne (petite, moyenne, intermédiaire ou grande entreprise)
- Un Kbis de moins de 3 mois
- Une déclaration sur l'honneur relative au statut de l'entreprise (avec la constitution/répartition du capital). Pour les entreprises appartenant à un groupe : organigramme précisant les niveaux de participation, éléments portant sur la dépendance de l'entreprise par rapport au groupe, les chiffres d'affaires et les bilans des entreprises du groupe.
- Les bilans des 3 derniers exercices
- Un prévisionnel financier sur les 3 prochaines années (montrant l'impact du projet sur l'activité future de l'entreprise)
- Le nombre de salariés au moment de la demande avec attestation de l'URSAFF ou de l'expert-comptable certifiant l'effectif de l'entreprise
- Le plan de financement et le montant des aides sollicitées et/ou obtenues avec une déclaration sur l'honneur des aides perçues par l'entreprise dans le cadre de ce projet et au cours des 3 dernières années
- Pour les projets portés par une SCI non patrimoniale: Kbis, statuts, répartition du capital social et projet de contrat de location
- L'engagement de l'entreprise à créer les emplois promis sur le Cotentin
- Une attestation sur l'honneur du dirigeant certifiant être en règle au niveau fiscal et social

Une fois que le dossier est complet, un accusé réception sera envoyé à l'entreprise **précisant la date de début de programme.**

La demande pourra alors faire l'objet d'une instruction et d'une présentation en Bureau Communautaire. Après un avis favorable, une convention sera établie et signée entre l'attributaire et l'établissement communautaire à laquelle seront annexées les pièces

Un accusé de réception de la demande d'aide sera émis par la CAC à la réception du courrier. Ce dernier ne préjuge en rien de la décision définitive d'attribution de l'aide qui relève de la compétence du Président de l'agglomération du Cotentin. L'attribution d'une aide n'est pas automatique.

L'aide apportée sera directement appliquée sur la valeur vénale du terrain à la signature de l'acte authentique.