Ouest Rhodanien
Communauté d'agglomération

REGLEMENT D'ATTRIBUTION

d'une aide à l'investissement immobilier des entreprises

Version 4 validée par le Conseil communautaire du 23 septembre 2021

contact@c-or.fr
04 74 05 06 60
www.ouestrhodanien.fr
3 rue de la Venne
69170 TARARE

Table des matières

Introduction 3
1. Bénéficiaires 4
2. Dépenses éligibles 5
3. Conditions d'octroi de l'aide 6
3.1 Engagement d'installation et de maintien des emplois 6
3.2 Engagement de création d'emploi(s) 6
3.3 Engagement de développement durable 6
3.4 Engagement de la société immobilière ou du crédit bailleur 6
4. Montant de l'aide 7
5. Instruction des dossiers et décision 8
6. Versement de l'aide 9
7. Règles de caducité 10
8. Modification du règlement 10
9. Règlement des litiges 10

Introduction

Vu le Code général des collectivités territoriales(CGCT) et plus particulièrement les articles L1511-1 à L1511-3, et R1511-4 et suivants portant sur les aides à l'investissement immobilier d'entreprise

Vu la loi NOTRe n°2015-991 sur la Nouvelle organisation territoriale de la République votée le 7 août 2015, confiant notamment au bloc communal la compétence exclusive dans le domaine des aides à l'immobilier d'entreprise

Vu le décret n°2016-733 du 2 juin 2016 portant notamment sur la mise en conformité avec le droit européen des dispositions réglementaires applicables dans le domaine des aides à l'immobilier d'entreprise

Vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, notamment ses articles 107 et 108

Vu 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 de minimis

Vu le règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité

Vu le régime cadre exempté de notification n° SA.59106 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2023, 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 les règlements 2017/1084 du 14 juin 2017 publié au JOUE du 20 juin 2017 et 2020/972 du 2 juillet 2020 publié au JOUE du 7 juillet2020.

Vu le Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) adopté par l'assemblée plénière du Conseil régional Auvergne Rhône Alpes du 16 décembre 2016

Vu la délibération de la Communauté de l'Ouest Rhodanien (COR) n° 2017-184 du 29 juin 2017 approuvant la création d'un dispositif d'aide à l'investissement immobilier des entreprises sur son territoire et le présent règlement

Vu la délibération de la Communauté de l'Ouest Rhodanien (COR) n° 2018-202 du 14 juin 2018 approuvant l'avenant n°1 au règlement d'attribution

Vu la délibération de la Communauté de l'Ouest Rhodanien (COR) n° 2019-317 du 26 septembre 2019 approuvant les modifications du règlement d'attribution (version 2)

Vu la délibération de la Communauté de l'Ouest Rhodanien (COR) n° 2020-223 du 23 juillet 2020 approuvant les modifications du règlement d'attribution (version 3)

Vu la délibération de la Communauté de l'Ouest Rhodanien (COR) n° 2021-288 du 23 septembre 2021 approuvant les modifications du règlement d'attribution (version 4)

Ce dispositif est applicable à compter de la date de publication certifiant exécutoire la délibération, selon les modalités du présent règlement.

1. Bénéficiaires

L'entreprise éligible à l'aide à l'investissement immobilier des entreprises est :

- la PME (1) (2) de statut privé, quelle que soit sa forme juridique qui exerce une activité économique, matérialisée par la mise sur le marché de biens ou de services.
- qui a un établissement ou un projet d'établissement sur le territoire de la Communauté de l'Ouest Rhodanien

Néanmoins, lorsque le projet immobilier est porté par une société immobilière (SCI ou autres) ou un crédit bailleur, il est possible de verser l'aide au maître d'ouvrage :

- à condition qu'il en fasse bénéficier intégralement l'entreprise bénéficiaire
- pour les sociétés ayant une activité immobilière, dans la mesure où des membres de l'entreprise d'exploitation qui sera bénéficiaire finale de l'opération figurent au capital, et sont majoritaires.

(1) **Petite Entreprise**, entreprise de moins de 50 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'Euro, soit un bilan annuel inférieur à 10 millions d'euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par une grande entreprise.
(2) **Moyenne Entreprise**, entreprise de moins de 250 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'Euros, soit un bilan annuel inférieur à 43 millions d'Euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par des entreprises ne répondant pas à ces conditions.

Les entreprises éligibles doivent être à jour de leurs obligations fiscales et sociales.

Les **entreprises exclues du dispositif** sont :

- Les entreprises de plus de 250 salariés
- Les professions libérales
- Les activités liées à l'agriculture, la pêche et l'aquaculture exclues par la réglementation européennes des aides d'état
- Les commerces de détail (notamment tous les codes NAF commençant par 47), qui bénéficient d'un règlement spécifique
- Les activités financières et d'assurances, les entreprises d'hébergement ou de restauration, les entreprises exerçant une activité immobilière (soit notamment tous les codes NAF commençant par 55, 66 ou 68)

L'appréciation de l'éligibilité des activités exercées par l'entreprise sera réalisée par les services de la COR lors de l'instruction de la demande.

Pour les entreprises ayant déjà bénéficié de ce dispositif, un délai de six ans devra s'être écoulé depuis la précédente notification avant toute nouvelle demande.

Le fait d'être éligible à la subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de ladite subvention : la COR jugera de l'opportunité de la demande en fonction de l'impact du projet au niveau de l'économie locale et de l'aménagement du territoire, ainsi que des crédits budgétaires disponibles.

2. Dépenses éligibles

Sont éligibles les dépenses HT liées à l'investissement immobilier des entreprises qui ont pour objet la création ou l'extension d'activités économiques :

- Les opérations d'acquisition de terrains, si concomitante à la construction d'un local professionnel qui devra intervenir dans l'année qui suit l'acquisition du terrain
- Les opérations de construction, d'acquisition ou d'extension de bâtiments
- Les travaux de rénovation, s'ils contribuent au développement de l'entreprise

Seules les dépenses engagées après le dépôt du dossier ou l'autorisation de commencement anticipé sont prises en compte.

Les acquisitions de bâtiments vacants ne sont éligibles que dans la mesure où lors de leur construction ou de leur aménagement ils n'ont pas bénéficié d'aides publiques sur les 5 dernières années, sauf pour les travaux de rénovation.

Les dépenses d'auto-construction (main d'œuvre et fournitures) ne sont pas éligibles.

II BIS - CAS PARTICULIER DES RABAIS CONSENTIS SUR LE PRIX DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS PAR LA COMMUNAUTE AUX ENTREPRISES :

Dans le respect des lois et règlements en vigueur et des dispositions du présent règlement, la communauté peut, le cas échéant, décider, sous réserve de l'adoption d'une délibération dûment motivée et dans la perspective de favoriser l'implantation économique, de céder un tènement immobilier dont elle est propriétaire à une entreprise, notamment à celles entrant dans le champ d'application du présent règlement, à un prix inférieur à celui résultant de l'évaluation du service du domaine.

Un tel rabais sur le prix de vente ne peut en tout état de cause être consenti que si la cession est effectuée dans un but d'intérêt général et présente des contreparties suffisantes.

Cette possibilité fera l'objet d'un examen au cas par cas, notamment en termes de faisabilité juridique et d'opportunité économique.

Le fait, pour une entreprise, de se porter acquéreur d'un terrain propriété de la communauté dans le but d'une implantation ou d'un développement économique n'emporte aucun droit acquis à bénéficier d'un rabais sur le prix de vente.

3. Conditions d'octroi de l'aide

3.1 Engagement d'installation et de maintien des emplois

La réalisation de l'opération doit être motivée par la création ou l'extension d'une entreprise qui s'engage à maintenir ses emplois pendant une durée de 5 ans et/ou à créer des emplois nouveaux.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir l'activité sur place pendant au moins 5 ans.

Concernant les acquisitions de terrains, le bénéficiaire s'engage à débuter la construction d'un local professionnel dans l'année qui suit l'achat du terrain.

Concernant les acquisitions ou construction de bâtiments, le bénéficiaire s'engage à installer son activité dans lesdits bâtiments, dans l'année qui suit l'achat ou la réception.

3.2 Engagement de création d'emploi(s)

Les emplois concernés par le bonus emploi sont ceux créés en CDI à temps complet dans les 3 ans suivants la fin de chantier du projet immobilier de l'entreprise, à condition qu'ils correspondent à une augmentation nette de l'effectif et qu'ils soient maintenus pendant au moins 3 ans à compter de la date à laquelle les postes ont été pourvus pour la 1ère fois.

3.3 Engagement de développement durable

Le bonus développement durable est accordé dès lors qu'au moins une des actions suivantes est réalisée :

- Performance énergétique : obtention d'un label de type BEPos, BBC Effinergie, Passivhouse
- EnR Thermique : chauffage bois, géothermie, solaire thermique…
- EnR Photovoltaïque de minimum 9kWc
- Construction en bois local

3.4 Engagement de la société immobilière ou du crédit bailleur

Si le projet est porté par une société immobilière ou une société de crédit-bail, celle-ci s'engage à mettre le bien aidé à disposition d'une entreprise par un contrat de location dont le loyer intègrera la répercussion de l'aide versée par la COR.

4. Montant de l'aide

L'intervention de la COR s'inscrit dans le cadre d'une enveloppe budgétaire déterminée annuellement, dans la limite des taux et montants autorisés :

- Le taux d'aide publique maximum varie en fonction de la taille de l'entreprise : il est de 20% pour une petite entreprise (1), et de 10% pour une moyenne entreprise (2)
- Le montant maximum de l'aide incluant les bonus est de 70 000 €

(1) **Petite Entreprise**, entreprise de moins de 50 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'Euro, soit un bilan annuel inférieur à 10 millions d'euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par une grande entreprise.
(2) **Moyenne Entreprise**, entreprise de moins de 250 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'Euros, soit un bilan annuel inférieur à 43 millions d'Euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par des entreprises ne répondant pas à ces conditions.

MODALITES D'INTERVENTION FINANCIERE DE LA COR :

	Petite Entreprise (1)	**Moyenne Entreprise (2)**	**Montant maximum**
Aide de base	10% du montant des dépenses éligibles	5% du montant des dépenses éligibles	40 000 €
Bonus création d'emplois	5 000 €/emploi créé		20 000 €
Bonus développement durable	10 000 €		10 000 €
Taux global maximum	20 % des dépenses éligibles	10 % des dépenses éligibles	70 000 €

La subvention est cumulable avec d'autres aides financières existantes, sous réserve du respect des règles nationales ou européennes.

5. Instruction des dossiers et décision

Les demandes de subventions au titre de l'aide à l'investissement immobilier des entreprises sont à déposer auprès de la Communauté de l'Ouest Rhodanien, Pôle Aménagement et Développement Economique Durable, 3 Rue de la Venne, 69170 TARARE.

Les dossiers peuvent être présentés à n'importe quelle période de l'année : l'entreprise a la possibilité de déposer une lettre d'intention et/ou une demande de commencement anticipé de l'opération.

Le dossier de demande de subvention devra comporter :

- Un courrier daté et signé sollicitant l'aide à l'investissement immobilier
- Une présentation de l'entreprise et de son activité :
    - Note explicative (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)
    - Kbis de moins de 3 mois
    - Statuts (avec la constitution du capital)
    - Bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices
    - Prévisionnel financier sur les 3 prochaines années
    - Listing des salariés à la date de la demande en précisant pour chacun le poste occupé, le type de contrat de travail, le temps de travail et la date d'entrée dans l'entreprise
- Une présentation du projet immobilier :
    - Note explicative sur les investissements à réaliser par l'entreprise (intérêt, nature, description et échéancier de réalisation)
    - Si acquisition : plan de situation + promesse de vente ou acte notarié
    - Si travaux : plan de situation, plan de masse, descriptifs et estimatifs détaillés des travaux, notice descriptive des aménagements ou dispositifs environnementaux
    - Le plan de financement et le montant des aides sollicitées et/ou obtenues
    - Les attestations bancaires portant sur les financements prévus
    - Pour l'acquisition d'un bâtiment, une attestation du vendeur qu'il n'a pas bénéficié d'aides publiques au cours des 5 dernières années pour sa construction ou son aménagement
- Pour le bonus développement durable :
    - Performance énergétique : devis de l'organisme certificateur pour l'obtention du label
    - EnR photovoltaïque et thermique : descriptif technique et devis de l'installateur
    - Construction bois local : devis précisant l'essence et la provenance du bois utilisé
- Pour les projets portés par une société immobilière : Kbis, statuts, répartition du capital social et projet de contrat de location

- Pour les entreprises appartenant à un groupe : organigramme précisant les niveaux de participation, les chiffres d'affaires et les bilans des entreprises du groupe.
- L'engagement du chef d'entreprise sur le nombre d'emplois permanents qui seront créés dans les 3 ans sur le territoire de la COR
- Une attestation sur l'honneur du dirigeant précisant les aides publiques perçues au cours des 3 derniers exercices
- Une attestation sur l'honneur du dirigeant certifiant être en règle au niveau fiscal et social
- Un RIB

Une fois que le dossier est complet, un accusé réception sera remis par la COR à l'entreprise demandeuse.

Après instruction du dossier, la décision d'octroi d'une subvention sera soumise à l'approbation du Bureau Communautaire de la Communauté de l'Ouest Rhodanien. Après avis favorable, il sera établi une convention d'attribution de subvention, entre la COR et l'entreprise, et éventuellement la SCI ou le crédit bailleur.

6. Versement de l'aide

Le versement de la subvention interviendra en deux versements, pour le compte de l'entreprise, de la SCI ou du crédit bailleur

- Un acompte de 20% pourra être versé lorsque l'opération justifiera d'un degré d'exécution d'au moins 25%. Cet acompte ne pourra être versé avant le commencement des travaux de construction ou de rénovation. Il interviendra sur demande du bénéficiaire, après contrôle de la matérialité d'exécution de l'opération, et sous réserve de signature de la convention d'attribution par l'ensemble des parties.

- Le versement du solde interviendra sur demande du bénéficiaire, après contrôle de l'exécution totale de l'opération, et sur présentation :
    - Du décompte définitif des dépenses engagées, certifié conforme par l'entreprise et accompagné des justificatifs correspondants
    - De l'attestation de fin de chantier en cas de travaux
    - De la justification de l'installation effective de l'entreprise dans les bâtiments s'il s'agit d'une acquisition de terrains ou de bâtiments
    - D'une copie du contrat de location si le projet est porté par une SCI ou un crédit bailleur

- En cas de versement de bonus pour création d'emploi, l'entreprise devra fournir la déclaration sociale auprès de l'URSSAF où figure l'effectif de l'entreprise durant les 6 années qui suivront la fin de l'opération

- En cas de versement d'un bonus développement durable :

- Performance énergétique : certificat et rapport du label de performance obtenu, factures détaillées des dépenses engagées
- EnR photovoltaïque et thermique : facture de l'installateur et descriptif technique de l'installation
- Construction bois local : facture détaillée précisant l'usage, l'essence et la provenance du bois

La COR se réserve le droit, en cas de non-respect des clauses susvisées, voire de la non-exécution totale ou partielle de l'opération, de mettre fin à l'aide et d'exiger le reversement partiel ou total des sommes versées.

7. Règles de caducité

La subvention deviendra caduque si le bénéficiaire n'a pas adressé à la COR les documents justifiant de l'achèvement de l'opération subventionnée dans un délai de 3 ans à compter de la notification de l'aide.

8. Modification du règlement

Le présent règlement pourra être modifié par décision du conseil communautaire

9. Règlement des litiges

En cas de litige, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Lyon.