

Règlement d'intervention communautaire en matière d'aide à l'immobilier

Préambule :

Le présent règlement vise à définir les modalités d'intervention de la Communauté de communes du Val d'Amour en matière d'aides à l'immobilier d'entreprise.

Depuis 2015, La Communauté de communes du Val d'Amour a mis en place une Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences Territoriale (GPECT) qui vise, à soutenir le développement de l'emploi en accompagnant le maintien et le développement des entreprises locales.

Dans ce cadre, les élus de la Communauté de communes ont souhaité instaurer un régime d'aides directes aux entreprises.

Dans le même temps, une étude d'opportunité pour un tourisme performant a été menée sur le territoire. Elle a entre autre permis, de mettre en avant les atouts mais également les besoins de la Communauté de communes en matière d'hébergement touristique.

La loi NOTRe a conféré à la Région et aux territoires la compétence en matière de développement économique. L'immobilier d'entreprise relève de la seule compétence des EPCI.

La Communauté de communes du Val d'amour est la seule structure légalement autorisée à décider de l'octroi d'aides directes en matière d'immobilier d'entreprise, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations du Schéma Régional de développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) voté par la Région Bourgogne Franche-Comté le 16 décembre 2016.

Cadre légal

Vu le règlement n°1407/2013 de la Commission Européenne du 18/12/2013 relatif aux aides de minimis,

Vu le règlement n°651/2014 de la Commission Européenne du 17/06/2014 déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur,

Vu le décret n°2014-758 du 02/07/2014 relatif aux zones d'aide à finalité régionale pour la période 2014-2020,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L1511-3 et suivants et R1511-3 et suivants,

Vu les compétences statutaires de la Communauté de communes du Val d'Amour en matière de développement économique,

Vu la délibération n°129/2017 du Conseil Communautaire en date du 7 juillet 2017 approuvant le présent règlement,

Considérant également qu'il est impossible pour la Communauté de communes de soutenir financièrement l'ensemble des projets,

Il est approuvé ce qui suit :

Article 1. Dispositions générales d'intervention

Article 1.1. : Objet / Champ d'application

Conformément à l'article L1511-3 du CGCT, la CCVA accorde aux entreprises de son territoire, sous les conditions définies par le présent règlement, une aide à l'investissement d'entreprise c'est-à-dire une aide qui prend la forme de :

- subventions,
- de rabais sur le prix de vente de terrain propriété de la Communauté de communes,
- de location ou location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés.

Deux grandes catégories d'aides sont définies :

- Les hébergements touristiques (article 2),
- Celles en faveur d'activités économiques hors hébergement touristique (article 3).

Selon les cas, les aides prennent la forme d'une subvention ou d'un rabais sur le prix de vente du terrain ou du tarif de location.

Les aides ne peuvent en aucun cas être rétroactives.

Le présent règlement est applicable à la date d'approbation et tant qu'il n'est pas supprimé ou modifié.

Article 1.2. : Dépenses éligibles

La Communauté de communes est susceptible d'aider financièrement :

- Les dépenses relatives aux travaux de construction,
- Les dépenses relatives à l'acquisition de terrain (hors frais d'acte),
- Les dépenses relatives à l'extension de bâtiment,
- Les dépenses relatives au raccordement à la fibre sous certaines conditions (voir article 3.3)
- Les dépenses relatives à la rénovation dans le cadre des hébergements touristiques.

Ne sont néanmoins pas éligibles :

- Les travaux de mise aux normes accessibilité,
- L'acquisition de Terrain à la Communauté de communes qui bénéficie de l'aide sous la forme d'un rabais.

Cas particuliers :

- Dans le cas d'un projet « mixte », c'est-à-dire comprenant une surface professionnelle et une vouée à l'habitation, seuls les coûts relatifs aux espaces dévolus à l'activité économique seront pris en compte,
- Le projet de construction ou d'extension doit impérativement avoir fait l'objet des autorisations nécessaires (permis de construire, déclaration préalable, autorisation d'aménager un établissement recevant du public (ERP)),
- Les travaux réalisés par l'entrepreneur lui-même peuvent être éligibles. Dans ce cas, seul le coût des matériaux, dûment justifié, sera pris en compte pour définir le montant des dépenses éligibles.

Article 1.3. : Modalité d'instruction des demandes par la Communauté de communes

Suite au dépôt du dossier, une rencontre avec le porteur de projet aura lieu.

L'examen des demandes sera effectué par le Bureau / la Commission Economie-Tourisme de la Communauté de communes. Elle s'appuiera sur l'avis des partenaires (chambres consulaires, Dole initiatives Territoire, autres...). Le Conseil communautaire pourra annuellement définir des priorités pour l'obtention des aides (filières, secteur d'activité, ...).

Le Bureau / la Commission s'appuiera sur plusieurs critères d'évaluation pour émettre son avis et proposer le montant de l'aide éventuelle :

- L'intérêt de l'activité (ex. : filière concernée, existence d'une activité faisant défaut, activité à valeur ajoutée, activité ancrée localement, réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic socio-économique de la CCVA) ;
- La crédibilité du porteur de projet (compétences, qualifications et expériences, motivations...);
- La viabilité de l'activité économique et du projet dans son ensemble ;
- Le rapport montant du projet / apport personnel ;
- L'impact potentiel du projet en termes d'emplois ;
- La cohérence du projet avec le PLUi du Val d'Amour adopté le 2 mai 2017 et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire ;
- Le lien avec les autres dispositifs techniques d'appui financier existant.

Ces éléments permettront au bureau / commission d'émettre un avis et de proposer au Conseil communautaire le montant de l'aide éventuelle et sa forme (subvention, rabais, ...).

Il sera également tenu compte :

- Des éventuelles autres aides financières sollicitées / obtenues par le porteur de projet ;
- De l'enveloppe budgétaire approuvée annuellement par la CCVA et restant disponible au moment de l'instruction du dossier.

Article 1.4. : Procédure de dépôt des demandes

ETAPE 1 : Afin de faciliter les démarches du porteur de projet, la Communauté de communes demande les mêmes pièces que celles demandées par la Région Bourgogne-Franche-Comté à savoir :

- Un courrier signé par le représentant légal habilitant une personne de sa structure à déposer un dossier de demande d'aide
- Un RIB
- Un extrait du Kbis (chambre de commerce)
- La liste des concours financiers ou en nature en provenance de toute collectivité publique dont le demandeur a bénéficié au cours des trois dernières années.
- Bilans, comptes de résultat, annexes et liasses des trois derniers exercices clos.
- Attestation sur l'honneur précisant que le demandeur est en situation régulière à l'égard de la réglementation, notamment fiscale et sociale et pas en liquidation ou redressement judiciaire.
- Le cas échéant une attestation de non-assujettissement ou de non-récupération de la TVA pour le projet concerné
- Document « dossier unique de croissance »
- Annexe « croissance »
- Document « Organigramme juridique »
- Document « Prévisionnel »
- Document « Plan de financement »
- Statuts
- Organigramme
- Avant-projets sommaire ou compromis de vente ou devis
- Dépôt de permis de construire
- Plans
- Délibération du maître d'ouvrage arrêtant le montant total de l'opération, taxes et honoraires compris
- Protocole d'accord de location simple ou de crédit-bail passé entre le maître d'ouvrage et l'entreprise.

Le tout adressé à : Monsieur le Président de la Communauté de communes du Val d'Amour
– 52 Grande rue – 39380 CHAMBLAY

ETAPE 2 : La Communauté de communes transmet au porteur de projet un accusé de réception de sa demande et lui indique s'il est éligible à l'aide sous réserve d'un avis favorable du Conseil communautaire.

L'accusé de réception vaut autorisation à commencer les travaux mais ne vaut pas octroi d'une subvention ou d'un rabais de la part de la Communauté de communes. Il ne constitue aucunement un engagement à financer l'opération.

Si le porteur de projet engage ses dépenses avant la production de l'accusé de réception, il ne peut plus prétendre à un soutien financier de la Communauté de communes.

ETAPE 3 : Instruction de la demande par le Bureau de la Communauté de communes (voir article 1.3).

La Communauté de communes se réserve la possibilité de demander au porteur de projet tout document pour apprécier la fiabilité et la viabilité du projet.

Le porteur de projet s'engage à informer la Communauté de communes de toute modification apportée à son projet et intervenue après le dépôt de son dossier.

Si le dossier est retenu, l'opération est alors proposée pour l'attribution lors de la session du Conseil communautaire qui suit.

Article 1.4. : Décision d'attribution de l'aide

La décision d'attribution de l'aide ou de rejet de la demande est prise par délibération du Bureau. Cette délibération vaut engagement juridique.

La décision est notifiée par courrier au porteur de projet.

Cette pièce sera nécessaire au porteur de projet, qui souhaite solliciter les aides de la Région Bourgogne Franche Comté, pour finaliser sa demande.

Article 1.5. : Modalités de versement de l'aide

Lorsqu'une aide est octroyée à l'entreprise :

- Une convention est signée entre la Communauté de communes et le bénéficiaire de l'aide,
- La Communauté de communes peut être amenée à réaliser tout contrôle qu'elle jugera utile,
- L'aide est versée en une seule fois après la réalisation du projet, sur présentation des justificatifs (factures de l'investissement matériel, attestation notariale d'acquisition du bien immobilier,...).

Si le projet est financièrement moins élevé que prévu, le montant de la subvention est diminué proportionnellement.

Les dépenses doivent être réalisées et justifiées dans un délai d'un an à compter de la notification de l'aide à l'entreprise. Une prorogation d'un an peut exceptionnellement être accordée sur demande.

En l'absence de réalisation des dépenses dans ce délai, l'aide sera caduque et les crédits correspondants seront réaffectés à d'autres projets.

Article 1.6. : Engagements du bénéficiaire de l'aide

Le bénéficiaire s'engage à respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur (fiscale, sociale, droit du travail,...).

La Communauté de communes pourra communiquer, par tout biais qu'elle jugera utile, sur l'entreprise bénéficiaire et sur l'aide attribuée (site internet, bulletin d'information de la CCVA, presse...).

En cas de départ du périmètre communautaire ou de changement d'usage du bien, dans un délai de 5 ans à compter de la date d'attribution de l'aide, le bénéficiaire, s'engage à reverser la totalité de l'aide à la Communauté de communes.

Article 2. Les hébergements touristiques

Article 2.1. Maîtres d'ouvrages éligibles

- Les projets de création d'un établissement hôtelier sur le territoire de la CCVA.
- Les projets de création ou requalification de chambres d'hôtes sur le territoire de la CCVA.
- Les projets de création de meublés de tourisme (gîtes et gîtes de séjours) sur le territoire de la CCVA.
- Les projets de création ou requalification de gîte de groupe sur le territoire de la CCVA.
- Les projets de création de camping à la ferme sur le territoire de la CCVA. Le camping à la ferme devra avoir l'agrément « camping à la ferme – bienvenue à la ferme ».
- Les projets de création de bâtiment administratif (exemple : bureau, accueil,...) pour les hébergements de plein air.
- Les projets de rénovation des hébergements touristiques.

Sont bénéficiaires :

- Exploitants de chambres d'hôtes, immatriculés au RCF ou au CFE de la Chambre d'agriculture
- Porteurs de projets privés immatriculés au RCS ou au CFE de la Chambre d'agriculture, associations, entreprises
- Les Communes faisant parties de la Communauté de communes du Val d'Amour.
- Les associations du secteur marchand à but lucratif.

Pour les bénéficiaires ayant déjà obtenu une aide de la CCVA au titre du présent règlement, une période de 3 années doit s'être écoulée entre le versement de l'aide précédente et le dépôt d'une nouvelle demande.

Article 2.2. Modalités d'interventions et critères d'éligibilité

- Dans la limite du budget annuel alloué.
- Sous réserve des régimes applicables et dans le respect des plafonds d'intervention de ces régimes, les modalités d'intervention de la Communauté de communes (et potentiellement de la Région) sont les suivantes :
 - Les dépenses peuvent concerner :
 - Les travaux : gros œuvre, second œuvre, aménagement intérieurs. (Les travaux liés à la voirie et réseau ne seront pas pris en compte),
 - Les honoraires et frais annexes, y compris les études préalables,
 - L'intervention de la Communauté sera de 20% :

- Plafonnée à 3 000 euros pour les chambres d'hôtes, meublés de tourisme et assimilés et pour le camping à la ferme.
 - Plafonnée à 6 000 euros pour un gîte de groupe, pour les hébergements de plein air (hors camping à la ferme) ou la création d'établissement hôtelier.
- Les travaux devront être réalisés dans le respect des normes en vigueur.
 - Les dépenses éligibles doivent porter exclusivement sur l'hébergement touristique. Le cas échéant, un prorata sera appliqué au regard des surfaces affectées à l'hébergement.
 - Le mobilier, les travaux d'entretien et la décoration ne sont pas éligibles.
 - L'achat et ou la rénovation d'habitation légère de loisirs non fixe (type mobil home, yourte, loggia, caravane,...) ne sont pas éligibles.
 - L'intervention de la Communauté de communes prendra la forme d'un rabais sur la cession d'un terrain ou d'un bâtiment lorsqu'elle est propriétaire, et d'une subvention dans les autres cas.

Article 3 : Les activités économiques hors hébergements touristiques

Article 3.1. : Maîtres d'ouvrages éligibles

Pour prétendre à une aide de la Communauté de communes, le maître d'ouvrage doit :

- Être une micro, petite ou moyenne entreprise au sens européen, c'est-à-dire dont l'effectif est inférieur à 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel est de moins de 50 millions d'euros et ou le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros. Les grandes entreprises pourront être éligibles à titre exceptionnel si le projet est structurant pour le territoire (fortement créateur d'emploi, investissement significatif,...) et s'il répond aux exigences de la réglementation européenne.
- Être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés et/ou au Répertoire des Métiers, localisées dans la Communauté de communes du Val d'Amour.
- Les entreprises du secteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) relevant de ces secteurs d'activités sont également éligibles.
- Être une association du secteur marchand à but lucratif.
- Être une commune faisant partie de la Communauté de communes du Val d'Amour.
- Justifier que l'activité concernée par l'immobilier d'entreprise faisant l'objet de la demande d'aide, est située sur le territoire intercommunal ;
- En cas de portage immobilier par une société (type SCI), la société d'exploitation et la société qui porte l'immobilier devront être détenues au minimum à 80% par le même actionnaire ;
- Le montage en crédit-bail, dans ce cas l'aide est versée au crédit bailleur qui la répercute à l'entreprise ;
En cas de portage par un intermédiaire public, la location-vente ou la location est admise. Pour les SEM seule la location simple est admise.

Pour les entreprises ayant déjà obtenu une aide de la CCVA au titre du présent règlement, une période de 3 années doit s'être écoulée entre le versement de l'aide précédente et le dépôt d'une nouvelle demande.

Article 3.2. Modalités d'interventions et critères d'éligibilité

- Dans la limite du budget alloué.

- Les dépenses peuvent concerner :
 - Les dépenses d'acquisition de locaux existants (hors frais d'acte) ;
 - Les dépenses d'acquisition de terrains dont la CCVA est le vendeur (hors frais d'acte) ;
 - Les dépenses relatives aux travaux de construction et d'extension de bâtiments.
- le taux d'intervention maximum tout aide publique confondue sera fonction des règles communautaires.
- L'intervention de la Communauté sera de 20%. Les aides sous forme de subvention seront plafonnées à 6 000 €.
- L'intervention de la Communauté de communes prendra la forme d'un rabais sur la cession d'un terrain ou d'un bâtiment lorsqu'elle est propriétaire, et d'une subvention dans les autres cas.
- Les rabais sur les prix de vente de terrain de la Communauté de communes du Val d'Amour seront étudiés au cas par cas.

Article 3.3. Modalités d'interventions et critères d'éligibilité aide au raccordement au très haut débit (FTTH)

Pourront bénéficier de l'aide au raccordement FTTH les entreprises dont :

- la pérennité ou le développement de l'activité dépend de l'accès au très haut débit,
- l'activité est fonction du Très Haut débit.

Il sera demandé aux entreprises de justifier l'un des points précédents.

Un programme de développement du Très Haut Débit (THD) est en cours sur l'ensemble de la Communauté de communes. Les demandes seront étudiées par le bureau selon le lieu d'implantation géographique de l'entreprise et en fonction de l'état d'avancement du programme de développement THD.