

# AIDE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES ENTREPRISES

## CADRE D'INTERVENTION

Le dispositif **aide à l'investissement immobilier des entreprises** s'inscrit dans le cadre :

- du 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 relatif aux aides **« de minimis »**, modifié par le règlement (UE) 2020/972 de la Commission du 02 juillet 2020 ;
- du régime d'aides exempté 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 juillet 2020 ;
- du régime cadre exempté n° SA.103603, relatif aux **Aides à Finalité Régionale** pour la période 2022-2027, adopté sur la base du règlement général d'exemption par catégorie n°651/2014 du 17 juin 2014 de la Commission européenne, publié au JOUE du 26 juin 2014, tel que modifié par les règlements 2017/1084 du 14 juin 2017 publié au JOUE du 20 juin 2017, 2020/972 du 2 juillet 2020 publié au JOUE du 7 juillet 2020 et 2021/1237 du 23 juillet 2021 publié au JOUE du 29 juillet 2021 ;
- du régime cadre d'aides temporaires destinées à soutenir l'investissement en vue d'une **reprise durable** n° SA.102077 adopté sur la base de la décision de la Commission SA.102077(2022/N) - France COVID-19 Régime d'aides destinées à soutenir l'investissement en vue d'une reprise durable en date du 21/04/2022 notifiée sur le fondement de l'article 107.3 c) du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et publiée au Journal Officiel de l'Union Européenne 2022/C 196/01 du 13 mai 2022 ;

### Préambule

La Communauté de communes Sauldre et Sologne a pour objectif prioritaire de favoriser le développement économique de son territoire.

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République a notamment donné la compétence de plein droit aux communautés de communes pour définir les aides en matière immobilière et décider de l'octroi de celles-ci sur leurs territoires (article L.1511-3 du CGCT). Pour ce faire, la Communauté de communes déploie services, moyens et aides au bénéfice des entreprises de toutes tailles.

### Article 1 : Objectif

La Communauté de communes Sauldre et Sologne accorde un aide à l'immobilier d'entreprises dans les conditions définies ci-après.

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

- Favoriser le maintien et la création d'emploi ;
- Favoriser la création d'activités non présentes sur le territoire ;



- Accompagner les entreprises dans leurs efforts de développement ;
- Renforcer l'attractivité du territoire.

Le présent règlement est applicable tant qu'il n'est pas supprimé ou modifié.

## Article 2 : Bénéficiaires

Pour prétendre à la présente aide de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, la structure doit :

- Être une entreprise (au sens de la Commission européenne) déjà existante ;
- Être inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers ;
- Être implanté (siège social ou activité principale) sur le territoire de la Communauté de communes Sauldre et Sologne ;
- Être à jour de ses obligations fiscales, sociales et environnementales ;
- Ne pas être soumis à une procédure collective d'insolvabilité ;
- Disposer de capitaux propres positifs ;

Les investissements immobiliers portés par une Société Civile Immobilière (SCI) sont éligibles à la condition que l'entreprise ou l'entrepreneur bénéficiaire du local soit associé majoritaire de la SCI. Par ailleurs, le local doit être affecté à la réalisation des activités de l'entreprise.

Ne peuvent prétendre à une aide de la Communauté de communes Sauldre et Sologne :

- Les entreprises en difficulté ;
- Les professions libérales, pharmacies, agences immobilières et services de location immobilière, activités de services financiers, activités d'achat-revente de véhicules, activités franchisées, activités de vente par correspondance, organismes de formation ;
- Les structures relevant du régime de la micro-entreprise ;
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> ;
- Les opérations de crédit-bail immobilier.

Pour les entreprises ayant déjà obtenu une aide de la Communauté de communes Sauldre et Sologne au titre de l'immobilier d'entreprise, une période de 3 années doit s'être écoulée entre l'octroi de l'aide précédente et le dépôt d'une nouvelle demande.

## Article 3 : Dépenses éligibles

La Communauté de communes Sauldre et Sologne est susceptible d'appuyer financièrement :

- Les dépenses d'acquisition de locaux existants (hors frais d'acte) ;
- Les dépenses de construction, d'extension, de réhabilitation complète de bâtiments réalisés par une entreprise tiers couverte par une assurance décennale ;
- Les honoraires liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, étude des sols, bureau d'étude technique fluide ou technique, etc.) ;
- Le coût des matériaux lorsque les travaux sont réalisés par une entreprise artisanale du bâtiment pour elle-même.

Toutefois, ne sont pas éligibles :

- Les dépenses d'acquisitions seule de terrains ;
- Les projets d'un montant inférieur à 20 000 €.

Pour les projets immobiliers « mixtes » comprenant par exemple une surface professionnelle/commerciale et une surface dédiée à l'habitation, seuls les coûts relatifs aux surfaces dévolues à l'activité économique pourront être pris en compte (éventuellement déterminés au prorata).



Le projet de construction ou d'aménagement doit impérativement avoir fait l'objet des autorisations nécessaires (Permis de construire, déclaration préalable, autorisation d'aménager un Etablissement Recevant du Public, avis des Architectes des Bâtiments de France, etc.).

#### **Article 4 : Montant et forme de l'aide**

L'aide de la Communauté de communes Sauldre et Sologne s'élève à 10% maximum du montant hors taxe des dépenses éligibles. Toutefois, cette aide est plafonnée à 40 000 €.

Dans le cas de projets structurants pour le territoire aussi bien en termes d'emplois que de développement de filière, ce plafond pourra être relevé.

L'aide de la Communauté de communes Sauldre et Sologne prend la forme d'une subvention.

#### **Article 5 : Critères d'attribution**

Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit à bénéficier de la dite subvention. La Communauté de communes Sauldre et Sologne se réserve le droit de ne pas accorder cet aide notamment en cas d'insuffisance des crédits budgétaires.

Le montant de l'aide est déterminé au vu de l'intérêt du projet pour le territoire, notamment aux regards de ses objectifs économiques, sociaux et environnementaux mais aussi des priorités communautaires. Le taux d'intervention sera déterminé en fonction des caractéristiques du projet, de la situation financière de l'entreprise, de son intérêt communautaire et du niveau d'intervention des autres partenaires.

#### **Article 6 : Modalités de versement**

La subvention accordée par la Communauté de communes sera versée en une ou deux fois selon les modalités suivantes :

- 1<sup>er</sup> versement : 50 % du montant de la subvention accordée sur présentation par le bénéficiaire d'une attestation de démarrage du programme immobilier ;
- Solde ou versement unique : sur production d'un état récapitulatif des dépenses acquittées visé par l'expert-comptable de l'entreprise ou commissaire aux comptes.

#### **Article 7 : Engagements du bénéficiaire de l'aide**

Par la signature d'un contrat de financement avec la Communauté de communes Sauldre et Sologne, le bénéficiaire de l'aide s'engage à :

- Conserver la propriété de l'actif objet de l'aide pendant 3 années à compter de l'achèvement de l'investissement immobilier ;
- Maintenir l'activité et les emplois se trouvant sur le site objet de l'aide pendant 3 années à compter de l'achèvement de l'investissement immobilier ;
- Apposer sur le bâtiment, pendant au moins 1 an et à un endroit visible (à l'extérieur ou à l'intérieur), un panneau fourni par la Communauté de communes portant la mention « Les travaux sur ce bâtiment ont reçu le soutien financier de la Communauté de communes Sauldre et Sologne » ;
- Autoriser la Communauté de communes Sauldre et Sologne à communiquer, par tous biais qu'elle jugera utile, sur l'entreprise bénéficiaire et sur l'aide reçue par elle (bulletin d'information, presse, etc.).



Si ces dispositions ne sont pas respectées, la Communauté de communes Sauldre et Sologne pourra exiger de plein droit le reversement de l'aide.

## Article 8 : Règles de caducité de l'opération subventionnée

Si le projet ne connaît pas un commencement d'exécution dans les douze mois suivant la décision de la Communauté de communes Sauldre et Sologne, l'aide accordée devra faire l'objet d'un réexamen par la Communauté de communes.

Si le bénéficiaire ne transmet pas dans les 6 mois suivant la date de fin du projet objet de la demande de subvention l'ensemble des documents justificatifs prévu à l'article 6, le projet pourra être considéré comme abandonné et faire l'objet d'une procédure de remboursement.

À titre exceptionnel, un délai supplémentaire de 12 mois maximum pourra être accordé, par décision expresse de la Communauté de communes Sauldre et Sologne au vu d'un argumentaire fourni par le bénéficiaire.

## Article 9 : Modalités de dépôt et d'instruction de la demande

1. Avant tout démarrage du projet (c'est-à-dire signature d'un compromis de vente, etc.), le porteur de projet transmet un « formulaire de saisine » à :

*Communauté de communes Sauldre et Sologne*  
7 rue du 4 septembre  
18410 ARGENT-SUR-SAUDRE

La Communauté de communes confirmera la réception de ce document. Cet accusé réception ne vaut pas attribution de subvention mais permet au porteur d'engager les dépenses liées à son projet. Les dépenses engagées avant cet accusé réception (signature de devis ou de compromis, etc.) ne sont pas éligibles.

2. Le porteur de projet remet à la Communauté de communes un dossier de demande d'aide à l'investissement immobilier complété et l'ensemble des pièces justificatives demandées.
3. L'instruction des demandes est effectuée par les services de la Communauté de communes puis la commission développement économique émet un avis. Elle s'appuiera si nécessaire sur la contribution de partenaires. Cette commission évaluera notamment :
  - L'intérêt de l'activité pour le territoire (ex : filière concernée, activité faisant défaut, activité à valeur ajoutée, activité ancrée localement, etc.),
  - La crédibilité du porteur de projet (compétences, qualifications et expérience, motivations, etc.),
  - L'impact du projet sur l'attractivité (ex : occupation d'un local vacant, remise en état d'un bâtiment particulièrement visible, etc.) et son intérêt pour l'activité (ex : extension nécessaire, etc.),
  - Le rapport montant du projet/apport personnel (moyens personnels engagés, etc.)
  - L'impact potentiel du projet en termes d'emplois.

La commission développement économique se réserve le droit de :

- Demander à l'entreprise des pièces complémentaires afin d'instruire la demande ;
- Auditionner le dirigeant de l'entreprise.

4. La décision d'attribution de l'aide ou de rejet de la demande est prise par la Présidente, sur avis de la commission développement économique de la Communauté de communes. La décision est ensuite notifiée au porteur de projet.
5. Un contrat de financement est conclu entre le bénéficiaire et la Communauté de communes.

