



Règlement d'intervention en matière d'immobilier d'entreprise

Le cadre réglementaire

- Règlement Général d'Exemption par Catégorie n° 651/2014 adopté par la Commission européenne le 17 juin 2014 et publié au JOUE le 26 juin 2014.
- 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.
- Code général des Collectivités territoriales (CGCT) et notamment les articles L.1511-1 et suivants et R 1511-1 et suivants.
- Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe.
- Vu la communication de la Commission C (2021) 2594 final du 19 avril 2021 relative aux lignes directrices concernant les aides d'Etat à finalité régionale pour la période 2022-2027, ensemble les décisions de la Commission C (2022) 288 final du 21 janvier 2022 relative à la carte française des aides à finalité régionale pour la période 2022-2027 et C (2022) 3093 final du 16 mai 2022 relative à la modification de cette carte,
- Instruction NOR INTB1531125J du 22 décembre 2015 relative à la nouvelle répartition des compétences en matière d'interventions économiques des collectivités territoriales et de leurs groupements issus de l'application de la loi NOTRe.

Article 1. L'objet de l'aide

Les aides de la Communauté urbaine concerneront :

- Les investissements immobiliers, comprenant l'acquisition et l'aménagement de bâtiments existants ou la construction de bâtiments ;
- La location de locaux.

« Ne seront pas pris en compte par le présent règlement les locaux commerciaux et artisanaux et les bâtiments destinés exclusivement au stockage sans activité industrielle ».

Article 2. Les bénéficiaires

Les aides bénéficieront prioritairement aux entreprises ou activités porteuses de projets de :

- Développement ou d'innovation dans les secteurs de l'industrie et des services aux entreprises.
- Des projets de développement et de création d'emplois dans le secteur de l'Economie sociale et solidaire.

L'objectif sera d'accompagner la construction, l'acquisition, la location, l'extension, la rénovation de bâtiments s'inscrivant dans un objectif de transition écologique et énergétique.

Les entreprises bénéficiaires devront être immatriculées au registre du commerce et des Sociétés (RCS) ou Registre des métiers, à la préfecture le cas échéant ou au guichet unique des formalités des professionnels pour les créations au 1^{er} janvier 2023.

Le siège social ou l'établissement secondaire devra être établi sur le territoire de la CUCM.

Les aides pourront être attribuées :

- Aux entreprises industrielles et de services aux entreprises au sens du droit communautaire et son application en France par le décret 2007-1888 relatif à la nomenclature d'activités des entreprises (NAF) ;
- Aux sociétés d'économie mixte compétentes en matière de portage immobilier ;

- Aux sociétés civiles immobilières détenues au minimum à 80% par la société d'exploitation, bénéficiaire final de l'aide qui doit être éligible au présent règlement d'aide à l'immobilier d'entreprise.
- Aux sociétés de crédit-bail immobilier.
- Aux activités relevant du champ de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire indépendamment de leur structure juridique sous réserve de remplir les conditions suivantes :
 - Le projet doit porter sur un bâtiment, une création et/ou une location de bâtiment en accord avec « l'article 1. Objet de l'aide » précédemment énoncé.
 - Le projet doit être créateur d'emplois durables.
 - Le projet se doit d'être impactant pour le territoire.

Dans le cas où le bénéficiaire de l'aide est une société civile immobilière ou une société de crédit-bail exerçant ou non son activité dans le bâtiment visé, le bénéficiaire s'engage à rétrocéder l'aide perçue à ladite entreprise, sous forme de rabais, soit sur le loyer, soit sur le prix de la cession immobilière.

Les **entreprises exclues du dispositif** sont :

- Les professions libérales ;
- Les activités liées à l'agriculture, la pêche et l'aquaculture exclues par la réglementation européenne des aides d'état ;
- Les commerces et les activités de détail (notamment tous les codes NAF commençant par 47), qui bénéficient d'un règlement spécifique.

L'appréciation de l'éligibilité des activités exercées par l'entreprise sera réalisée par les services de la Communauté urbaine Creusot-Montceau lors de l'instruction de la demande.

Article 3. Les opérations éligibles

Peuvent être prises en compte :

Dans le cas d'un investissement visant la réhabilitation ou la création d'un bâtiment :

- Les dépenses d'études ou d'audit visant à atteindre un niveau de performance énergétique supérieur à celui requis par les normes en vigueur, en

complément des aides obtenues de la part d'autres financeurs publics (ADEME, Région...);

- Les dépenses nécessaires à la réalisation ou la réhabilitation du bâtiment, hors coût du terrain.

Les dépenses d'investissement devront être supérieures à 100.000 €.

Dans le cas d'une location :

- Les dépenses de loyer hors charges sur la base du montant inscrit sur le bail. Le montant total ne pourra pas excéder deux ans de loyer.

Article 4. Nature et mode de calcul de l'aide

L'aide sera attribuée sous la forme d'une subvention. Sous réserve des régimes d'aides applicables et dans le respect des plafonds d'intervention de ces régimes, l'intervention de la CUCM est la suivante :

1. Une subvention plafonnée à 50 000 € pour :

- Les constructions ou extensions neuves
- Les acquisitions seules et/ou les acquisitions avec travaux
- Les projets de rénovation simple.
- Les dépenses de loyer hors charges. Dans ce cadre précis, cette dépense ne pourra pas être cumulée avec les opérations d'investissement sur le bâtiment citées ci-dessus.

2. Une subvention bonifiée plafonnée à 100 000 € (Voir annexe 1) dans les cas suivants :

- Les constructions neuves visant le label Energie Positive et Réduction Carbone (E+C-)
- Les rénovations globales de bâtiments visant le label « BBC effinergie rénovation ».
 - Dans les cas d'opération mixtes (extension et rénovation ou acquisition et rénovation), la partie performante énergétique doit constituer le projet principal afin de pouvoir bénéficier de l'aide majorée.
- Les activités relevant du champ de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire indépendamment de leur structure juridique sous réserve de remplir les conditions énoncées dans « l'article 2. Les

bénéficiaires » et ayant un fort enjeux d'emplois (+10 emplois créés) et/ ou répondant aux critères d'un des labels précédemment cités.

- Les projets exogènes ou endogènes à fort enjeu d'emplois (+ 20 emplois créés).

➤ **Taux de 20% du plan de financement pour les Petites Entreprises et moyennes entreprises :**

L'effectif salarié de l'entreprise doit être inférieur à 250 personnes ; le chiffre d'affaires annuel ne doit pas excéder 50 millions d'euros ou le total du bilan annuel ne doit pas excéder 43 millions d'euros.

➤ **Taux de 10% pour les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) et les Grands Groupes:**

Une entreprise de taille intermédiaire (ETI) est une entreprise qui a entre 250 et 4 999 salariés et, soit un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros soit un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros.

Un grand groupe est une entreprise qui a au moins 5000 salariés et/ ou qui a plus de 1,5 milliards d'euros de chiffres d'affaire et plus de 2 milliards d'euros de total de bilan.

Les entreprises de ces catégories doivent être situées en zone AFR. Sur le territoire communautaire, les communes situées en zone AFR sont les suivantes : Les Bizots, Blanzay, Le Breuil, Ciry-le-Noble, Le Creusot, Ecuisses, Genelard, Marmagne, Montceau-les Mines, Montchanin, Perrecy-les-Forges, Saint-Berain-sous-Sanvignes, Saint Eusèbe, Saint-Micaud, Saint-Pierre-de-Varennes, Saint-Firmin, Sanvignes, Torcy.

- La participation de la CUCM est cumulable avec les autres dispositifs publics, dans la limite des règles de cumul d'aides publiques.
- En cas de revente du bien subventionné, à une finalité autre que commerciale, dans un délai de trois ans, l'entreprise s'engage à reverser la subvention aux financeurs publics en totalité. Le délai précité commence à courir à compter de la date de notification de l'attribution de l'aide par le maître d'ouvrage.

Article 5. Les conditions d'attribution Générale

Les entreprises bénéficiaires doivent respecter les points suivants :

- Ne devront pas être en situation de difficulté économique au sens de la réglementation européenne : point 20 des lignes directrices concernant les aides d'État au sauvetage et à la restructuration d'entreprises en difficulté autres que les établissements financiers.
- Être à jour de leurs obligations fiscales, sociales et environnementales ou s'être engagées dans une démarche de mise en conformité avec ces dernières obligations, s'agissant en particulier de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'entreprise devra présenter son programme de développement sous la forme d'un business plan décrivant sa stratégie globale pour les 3 ans suivant l'année en cours. Elle devra faire état des aides sollicitées par ailleurs auprès d'autres financeurs publics et le cas échéant au titre des dispositifs régionaux.
- L'entreprise doit s'engager à maintenir pendant une période de 3 ans s'il s'agit d'une petite entreprise et moyenne entreprise (conformément aux critères définis dans l'article 4) et 5 ans dans les autres cas, son activité dans les locaux pour lesquels elle a bénéficié de l'aide. En cas de manquement à ses engagements ou d'une fausse déclaration, l'entreprise devra reverser l'aide perçue.
- Le bénéficiaire de l'aide s'engage à ne pas faire, dans les deux ans à compter de l'achèvement de l'investissement initial, une nouvelle demande de subvention dans le cadre de l'aide à l'immobilier d'entreprise.
- Le bénéficiaire de l'aide s'engage à apposer sur leurs locaux un panneau ou autocollant informant de la participation financière allouée par la Communauté Urbaine Creusot Montceau. Il s'engage à communiquer à la Communauté Urbaine Creusot Montceau, ou à toute personne mandataire, des photos du projet après les investissements réalisés ainsi que l'ensemble des éléments nécessaires pour évaluer l'impact de l'aide.

Article 6. La procédure

- Lettre d'intention de l'entreprise adressée au Président de la CUCM préalable à l'engagement du projet et des dépenses afférentes. La date d'accusé de réception de cette lettre, qui ne préjuge pas d'un soutien financier au titre du présent dispositif, vaut autorisation de démarrage et porte éligibilité du projet ou des dépenses engagées à partir de cette date.
- L'instruction de la demande d'aide est réalisée par la Mission Economie et services aux entreprises en relation directe avec le porteur de projet et les partenaires extérieurs.
- Une convention fixant les conditions et modalités d'attribution et de versement de l'aide sera établie.
- Les subventions sont votées dans le cadre d'une enveloppe annuelle déterminée par la CUCM. Les demandes de subvention sont prises en compte jusqu'à épuisement de l'enveloppe annuelle.

ANNEXE 1 :

Annexe technique : critères de performance environnementale pour la subvention bonifiée

- **Pour les constructions neuves visant le label Energie Positive et Réduction Carbone (E+C-)**

Créé par le ministère de la Transition Ecologique avec la collaboration de nombreux partenaires, le Label bas-carbone a pour objectif de contribuer à l'atteinte des objectifs climatiques de la France.

Le Label bas-carbone ne certifie pas la qualité absolue d'un projet mais les réductions d'émissions générées par ce projet.

Le Label bas-carbone prend en compte les réductions d'émissions directes, réalisées sur le périmètre du projet, mais aussi, lorsque la méthode le prévoit, les réductions d'émissions indirectes, c'est-à-dire liées au transport amont ou aval des marchandises, aux émissions de l'énergie et des matériaux utilisés, à l'utilisation des produits vendus...

Le maître d'ouvrage fera établir par un auditeur indépendant la conformité du projet à ce label. Il fera également la demande de label auprès des organismes publics dédiés à cet effet et agréé par l'Etat.

- **Les rénovations globales portant sur l'enveloppe du bâtiment devront viser le label « effinergie rénovation ».**

Le nouveau label BBC Effinergie Rénovation peut être demandé depuis le 1^{er} octobre 2021 auprès des organismes certificateurs.

Le label « BBC effinergie rénovation » doit être validé par un organisme certificateur agréé par l'Etat. Une attestation sera demandée pour justifier du niveau BBC Rénovation.