



## **REGLEMENT D'INTERVENTION FINANCIERE POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE A DESTINATION DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE**

### **PREAMBULE :**

La Communauté de Communes du Pays de Lunel (CCPL) a pour compétence obligatoire le Développement Economique. En la matière, elle met en place des actions d'appui aux entreprises dans le respect du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation, elle œuvre à l'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités, elle définit une politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire.

La loi NOTRE a réorganisé les compétences des collectivités territoriales en matière de développement économique, en consacrant le rôle de la Région qui est seule compétente, depuis le 1er janvier 2016, pour définir et octroyer des aides aux entreprises sur son territoire, à l'exception de l'immobilier d'entreprises, confié au « bloc communal ».

L'article L.1511-3 du CGCT prévoit donc que les EPCI à fiscalité propre qui le souhaitent peuvent décider de l'attribution des aides en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles, tant que ces aides sont compatibles avec le SRDEII (Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation).

Ces aides ont pour objet de favoriser l'installation, le maintien et le développement d'entreprises sur le territoire communautaire, en diminuant le coût de l'acquisition du foncier et/ou de la construction, de la location, de l'acquisition, de la location-vente ou du crédit-bail de locaux à usage industriel, artisanal, tertiaire ou de service. Cette aide prend la forme de subvention.

Par ailleurs, la région peut participer au financement de ces aides dans des conditions précisées par une convention passée avec l'EPCI.

En décembre 2017, la Région Occitanie a ainsi défini ses règles d'intervention en faveur de l'immobilier d'entreprise, permettant de proposer une participation financière complémentaire de celle des EPCI.

Dans le but de favoriser un développement économique éco-responsable sur son territoire intercommunal et dans une logique d'accompagnement renforcé des porteurs de projets, que ce soit au niveau de la création ou de l'extension d'activité, la Communauté de Communes du Pays de Lunel souhaite se donner la possibilité d'intervenir sur l'immobilier d'entreprise, au travers d'un dispositif d'aide conventionné avec la Région Occitanie.

Le présent règlement définit les modalités d'intervention de la CCPL au bénéfice des porteurs de projet de son territoire pour l'octroi d'une subvention.



Au-delà du contexte évoqué ci-dessus, la légitimité de cette intervention financière s'appuie sur les textes suivants :

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 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.40453 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2020, adopté sur la base du règlement général d'exemption par catégorie n°651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014 ;

Vu le Régime cadre exempté de notification n°SA.39252 relatif aux aides à finalité régionale (AFR) pour la période 2014-2020 adopté par la Commission européenne le 17 juin 2014 et approuvé pour la France par la Commission européenne par sa décision n°SA.38182 en date du 7 mai 2014, reprise par le décret n°2017-648 du 26 avril 2017 modifiant le décret n°2014- 758 relatif aux zones à finalité régional et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2014-2020 ;

Les communes de la Communauté de Communes du Pays de Lunel classées en AFR étant Lunel et Lunel-Viel.

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 l'instruction du gouvernement 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 n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 22 décembre 2015 ;

Vu le Code Général des Collectivités (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 le Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) adopté par l'assemblée plénière du Conseil régional Occitanie le 2 février 2017 ;

Vu les règles d'intervention régionales en faveur de l'Immobilier d'entreprise adoptées par l'assemblée plénière du Conseil régional Occitanie le 15 décembre 2017 ;

Vu les articles L 1511-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), la Communauté de Communes du Pays de Lunel s'engage à transmettre à la Région, avant le 30 mars de chaque année et ce durant toute la durée de mise en œuvre du dispositif, toutes les informations relatives aux aides ainsi accordées au titre de l'année civile précédente et à fournir à la demande de la



Région, le bilan économique et social du présent dispositif mesurant son impact sur le territoire communautaire ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Lunel en date du 15 novembre 2018 approuvant le règlement d'intervention financière pour la création ou l'extension d'activités économiques à destination des entreprises intercommunales ;

Ce dispositif est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## Entreprises éligibles

Les entreprises ayant un établissement ou un projet d'établissement sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lunel et réalisant un investissement immobilier supérieur ou égal à 300 000€ HT pour l'acquisition d'un terrain et la construction de bâtiment neuf ou pour des projets d'extension ou travaux de rénovation sont éligibles au dispositif.

Les entreprises peuvent être petites ou moyennes au sens de l'Union Européenne, elles sont de statut privé quelle que soit leur forme juridique et exercent une activité économique, matérialisée par la mise sur le marché de biens ou de services. Elles sont inscrites au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers et de l'artisanat.

**Petite entreprise** : entreprise de moins de 50 personnes ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'euros et n'étant pas détenue à plus de 25% par une grande entreprise.

**Moyenne entreprise** : entreprise de plus de 50 et moins de 250 personnes 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 associations peuvent être éligibles dans le cas où elles ont un agrément d'entreprise d'insertion ou d'entreprise adaptée ou si le compte de résultat de la structure fait apparaître au moins 50% de recettes issues de la vente de biens ou services.

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

Les entreprises exclues du dispositif sont :

- Les services financiers
- Les professions libérales
- Les banques
- Les assurances
- Les commerces de détail (notamment tous les codes NAF commençant par 47)
- Les sociétés de négoce (hors b to b et négoce de produits agricoles)
- Les activités liées à l'agriculture, la pêche et l'aquaculture exclues par la réglementation européenne des aides d'état

L'appréciation de l'éligibilité des activités exercées par l'entreprise sera réalisée par les services de la Communauté de Communes du Pays de Lunel lors de l'instruction de la demande.

Le fait d'être éligible à la subvention ne constitue pas un droit à en bénéficier: la Communauté de Communes du Pays de Lunel 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.



Seront notamment regardés attentivement les impacts en termes d'emplois directs ou indirects, la création ou le développement d'activités connexes induites par le développement de l'entreprise aidée, la mise en place de partenariats avec d'autres acteurs du tissu économique du Pays de Lunel, la prise en compte des enjeux environnementaux (responsabilité sociale de l'entreprise).

## Bénéficiaires de l'aide

Lorsqu'une entreprise est éligible, l'aide peut être versée :

- Directement à l'entreprise
- À une société civile immobilière dans la mesure où les membres de l'entreprise d'exploitation qui sera bénéficiaire finale de l'opération figurent au capital de la SCI concernée, et sont majoritaires,
- A un crédit bailleur lorsque le crédit preneur est une entreprise éligible.

## Dépenses éligibles

Sont éligibles les dépenses liées à l'investissement immobilier des entreprises concernant :

- Les opérations d'acquisition de terrains, si elles sont concomitantes à la construction d'un local professionnel qui devra intervenir dans l'année qui suit l'acquisition du terrain (ne sont pas éligibles les acquisitions de terrains vendus par la CCPL).
- Les opérations de construction, d'acquisition, d'extension ou de rénovation de bâtiments à vocation économique (ne sont pas éligibles les acquisitions de bâtiments vendus par la CCPL).

Les dépenses relatives :

- Aux relevés topographiques, sondages et études de sol
- Aux travaux de VRD (construction ou rénovation), aux travaux de gros œuvre, charpente couverture (construction ou rénovation), aux travaux de second œuvre et d'aménagement intérieur (construction ou rénovation)
- Aux honoraires d'architecte, de géomètre, de maîtrise d'œuvre, d'assistance de maîtrise d'ouvrage (construction ou rénovation) et d'économiste de la construction
- Aux frais liés à l'élaboration de diagnostics de performance énergétique
- Aux honoraires des bureaux de contrôle sécurité et accessibilité, coordination SPS
- De manière générale, aux dépenses accessoires en lien direct avec le projet de construction ou de rénovation.

Sont exclues les dépenses relatives aux acquisitions de biens mobiliers et des machines-outils rentrant dans le processus de fabrication.

## Conditions d'octroi de l'aide

### ENGAGEMENT DE L'ENTREPRISE

L'entreprise s'engage à maintenir l'activité sur place pendant au moins 5 ans sur les terrains ou dans les bâtiments pour lesquels elle a bénéficié de l'aide. En cas de manquement à cet engagement, l'entreprise est tenue juridiquement de reverser la totalité du montant de l'aide perçue.

L'entreprise s'engage à maintenir ses emplois pendant une durée de 5 ans. En cas de manquement à cet engagement, l'entreprise est tenue juridiquement de reverser la totalité du montant de l'aide perçue.

L'entreprise s'engage à installer son activité dans les bâtiments construits ou acquis, dans l'année qui suit l'achat ou la réception des travaux.

L'entreprise autorise la Communauté de Communes du Pays de Lunel à communiquer sur tous supports qu'elle jugera utile, dont l'affiche sur le terrain de l'entreprise. Il est d'ores et déjà convenu que des reportages et/ou interviews concernant l'entreprise et son projet pourront être réalisés et



diffusés dans les périodiques de la Communauté de Communes du Pays de Lunel et des communes de son territoire.

#### ENGAGEMENT DE LA SCI OU DE LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT-BAIL

Si le projet est porté par une SCI 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 Communauté de Communes du Pays de Lunel.

## Montant de l'aide

### CADRE REGLEMENTAIRE

L'intervention de la Communauté de Communes du Pays de Lunel s'inscrit dans le cadre d'une enveloppe budgétaire déterminée annuellement, et dans la limite des taux d'aide publique maximum, encadrés par la réglementation européenne, qui varient en fonction de la taille de l'entreprise, de son secteur d'activité et de sa localisation (voir tableau ci-après).

Taux max. d'aides publiques du projet	Taille des entreprises	
	Petite entreprise	Moyenne entreprise
	< 50 pers.	< 250 pers.
Régime général PME	20%	10%
Régime spécial zone AFR	30%	20%
Régime Industries agro-alimentaires	40%	

*NB : Pour le territoire de la CCPL, sont en zonage AFR, les communes de Lunel et Lunel-Viel*

MODALITÉS D'INTERVENTION FINANCIÈRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LUNEL  
L'aide prendra la forme d'une subvention. Son montant est déterminé en application d'un taux d'intervention maximum et dans la limite d'un montant maximum de subvention de 20 000 € par dossier.

Le taux d'intervention maximum de la Communauté de Communes varie en fonction de la taille de l'entreprise, de son secteur d'activité (industries agroalimentaires) et de sa localisation (zone AFR) conformément à la réglementation en vigueur.

Il est établi en tenant compte de l'intervention possible de la région à hauteur de 80% en 2019 et de 70% en 2020 et au-delà (ou de 60% si passage de la CCPL en Communauté d'Agglomération).

#### Taux de cofinancement régional MAXIMUM selon la taille de l'EPCI :

Catégorie d'EPCI	Répartition de l'intervention publique 2019	Répartition de l'intervention publique 2020 et au-delà
Communauté de communes	EPCI = 20% Région Occitanie = 80%	EPCI = 30% Région Occitanie = 70%
Communauté d'agglomération	EPCI = 30% Région Occitanie = 70%	EPCI = 40% Région Occitanie = 60%

Ces taux ne peuvent être modifiés que par une nouvelle délibération prise par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Lunel.



La Communauté de Communes du Pays de Lunel réserve son aide aux entreprises qui présenteront un projet de développement pluriannuel, complet et cohérent, faisant apparaître, d'une part : les objectifs prioritaires de ce plan de développement, d'autre part : les moyens en investissements matériels, immatériels, humains, logistiques et financiers concourant à ces objectifs, ainsi que les résultats mesurables attendus.

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

L'attribution de l'aide donne lieu à la signature d'une convention type entre la Communauté de Communes du Pays de Lunel, l'entreprise, et le cas échéant le maître d'ouvrage de l'opération. Cette convention fixe les modalités de mise en œuvre de l'aide, de contrôle ainsi que les règles de communication.

### Instruction du dossier et décision

Les demandes de subvention au titre de l'aide à l'immobilier d'entreprise sont à déposer auprès de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, Service Développement économique, Innovation et Agriculture – 152 Chemin des Merles – 34400 LUNEL.

Les dossiers peuvent être présentés à n'importe quelle période de l'année, mais doivent impérativement être transmis complets avant le démarrage de l'opération : seules les dépenses acquittées postérieures à la date de l'accusé de réception par la Communauté de Communes du dossier complet pourront être retenues pour l'attribution de la subvention.

Le dossier de demande de subvention devra comporter :

- Un courrier daté et signé sollicitant l'aide
- Une présentation de l'entreprise et son activité :
  - o 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)
  - o Kbis de moins de 3 mois
  - o Statuts (avec la constitution du capital)
  - o Bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices
  - o Prévisionnel financier sur les 3 prochaines années
  - o 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 :
  - o Note explicative sur les investissements à réaliser par l'entreprise (intérêt, nature, description et échéancier de réalisation)
  - o Dans le cas d'une acquisition : plan de situation + promesse de vente ou acte notarié
  - o Dans le cas de travaux : plan de situation, plan de masse, descriptifs ou estimatifs détaillés des travaux, notice descriptive des aménagements ou dispositifs environnementaux
  - o Le plan de financement et le montant des aides sollicitées et/ou obtenues
  - o Les attestations bancaires portant sur les financements prévus
- Pour les projets portés par une SCI : Kbis, statuts, répartition du capital social et projet de contrat de location



- Une attestation sur l'honneur du dirigeant certifiant être en règle au niveau fiscal et social
- Un RIB

La Communauté de Communes du Pays de Lunel confirmera la réception du dossier complet à l'entreprise demandeuse. Cet accusé de réception ne vaut pas attribution de subvention mais permet à l'entreprise de démarrer l'opération et d'engager des dépenses.

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

### Versement de l'aide

Le versement de la subvention interviendra en deux fois, sur le compte de l'entreprise, de la SCI ou du crédit bailleur.

- L'acompte (80%) pourra être versé au commencement des travaux de rénovation ou de construction. Cet acompte ne pourra pas être versé avant le commencement des travaux de construction ou de rénovation. Il interviendra sur demande du bénéficiaire, après contrôle de la matérialité du début d'exécution de l'opération, et sous réserve de signature de la convention d'attribution de l'ensemble des parties.
- Le versement du solde (20%) interviendra sur demande du bénéficiaire, après contrôle de l'exécution totale de l'opération et sur présentation :
  - o Du décompte définitif des dépenses engagées, certifié conforme par l'entreprise et accompagné des justificatifs correspondants
  - o De l'attestation de fin de chantier en cas de travaux
  - o 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
  - o D'une copie du contrat de location si le projet est porté par une SCI ou un crédit bailleur

L'application du présent règlement fera l'objet d'un rapport annuel, permettant d'en apprécier les retombées économiques, en particulier l'impact en matière d'emploi.

La Communauté de Communes du Pays de Lunel 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.

### Règles de caducité

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

### Modification du règlement

Le présent règlement ne pourra être modifié que par une nouvelle délibération prise par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Lunel.

### Règlement des litiges

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