



Aide à l'investissement pour le financement de projets immobiliers

« *Achat ou location de bâtiment à vocation économique* »

v.2024.6.02

Vu le Règlement (UE) no 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 Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales

Vu l'article L. 1511- 7 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L. 1511-3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation, 2022-2028 de la Guyane approuvé le 12 juillet 2022 par la Collectivité Territoriale de Guyane

Vu le Schéma Intercommunal de Développement Economique

Vu le Rapport d'Orientation Budgétaire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral pour l'année 2023

Vu le Programme Pluriannuel Fonds d'Intervention Direct aux Entreprises 2022-2028 ;

Objet du règlement d'intervention

Les aides accordées sur le fondement du présent règlement d'intervention ont pour objet la création ou l'extension d'activités économiques.

Contexte

L'acquisition foncière concomitante à la construction de bâtiment à vocation économique et la modernisation des bâtiments à vocation économique est un enjeu majeur pour les entreprises du territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL).

Forte de ses compétences, la CACL ouvre un dispositif d'aide à l'investissement immobilier pour la construction, l'acquisition, l'extension, la réhabilitation, la rénovation ou la location de bâtiment à vocation économique.



Par ailleurs, le secteur industriel étant l'un des secteurs spécifiques du territoire¹, la CACL consent à un effort spécial en soutien aux entreprises du secteur, en particulier à celles relevant de la chimie et de l'agro-transformation.

Pour ces entreprises, il s'agit d'appuyer les filières d'excellence, notamment celles dédiées à la transformation de matières premières issues de la Guyane française, dans leur création, leur implantation ou leur développement.

Zonages éligibles

L'ensemble du territoire de la CACL est éligible s'agissant de l'acquisition, l'extension, la réhabilitation, la rénovation ou la location de bâtiments ou de locaux à vocation économique.

Les zonages concernés par l'achat d'un terrain concomitant à la construction d'un bâtiment à vocation économiques sont les zones urbaines ou à urbaniser des communes de :

- Macouria ;
- Montsinéry-Tonnegrande ;
- Sud de Matoury ;
- Roura ;

à conditions que ces achats et les projets de constructions afférents soient compatibles avec la réglementation et le PLU de la commune concernée.

Ne sont pas éligibles les villes de Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury (hors Sud de Matoury) s'agissant de l'aide à l'achat d'un terrain concomitant à la construction d'un bâtiment.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier du dispositif toute entreprise déjà existante, individuelle ou sociétaire.

Ces entreprises doivent appartenir aux secteurs d'activité suivants :

- Commerces *en dehors des entreprises relevant du commerce et de la réparation automobile*^{2 3};
- Services en dehors des activités de services de conseil, de domiciliation ;
- Activités artisanales associées à la vente ou à un service (*boulangier, plombier, électricien, édition, travaux d'impression et de reproduction, produits informatiques électroniques et optiques, fabrication 3D, etc.*)
- Industries manufacturières.

Ces entreprises doivent :

- avoir un établissement ou un projet d'établissement sur le territoire de la CACL,
- avoir un effectif de moins de 100 salariés,
- être inscrite au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers,

¹ Secteurs spécifiques au regard du reste des Départements et Régions et des Outre-Mer (DROM) selon l'analyse effectuée par la CACL à partir des données de l'INSEE RP 2018.

² Les travaux de diagnostic du Schéma de Développement des Activités Commercial (SDAC) fait état d'une sur-représentation de ces activités sur le territoire intercommunal rendant la Surface de Vente totale de ces activités conséquente.

³ Les activités relevant du commerce et de la réparation de cycle.

- être en situation économique et financière saine, dotée de capitaux propres positifs selon le dernier exercice comptable clôturé pour les entreprises justifiantes d'une année d'activité, et en situation régulière vis-à-vis de leurs obligations sociales et fiscales,
- être autonome, c'est-à-dire non détenue à plus de 50% du capital par une autre entreprise,
- avoir fait moins de 1 000 000€ de chiffre d'affaires,
- être en location dans le cadre d'un bail 3/6/9 pour les commerces souhaitant effectuer des travaux,
- exercer une activité économique, matérialisée par la mise sur le marché local de biens ou de services,
- ne pas avoir atteint le montant de plafond d'aides publiques (200 000 € sur 3 exercices fiscaux selon le règlement des aides "de minimis"), toutes aides publiques confondues.

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.

Ne peuvent pas prétendre au dispositif :

- les activités liées à l'agriculture, la pêche et l'aquaculture exclues par la réglementation européenne des aides d'état,
- les activités polluantes qui ne sont pas en règle quant à la gestion des déchets, des effluents et de l'eau ainsi que celles de la qualité de l'air,
- les entreprises de plus de 100 salariés,
- les entreprises en difficulté (*uniquement pour l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment*),
- les professions libérales,
- les pharmacies
- les agences immobilières et services de location immobilière,
- les activités bancaires, financières et d'assurance (sauf courtage)
- les organismes de formation,
- les activités d'achat-revente de véhicules,
- les commerces d'une surface supérieure à 300 m²,
- les opérations de crédit-bail immobilier,
- les structures relevant du régime de la micro-entreprise.

Conditions générales d'éligibilité

Il convient de préciser que l'article R. 1511-4-2 du code général des collectivités territoriales prévoit que le **bénéfice des aides** à l'immobilier est subordonné à la **régularité de la situation de l'entreprise ou des entreprises composant le groupement** au regard de ses obligations fiscales et sociales.

Cette disposition vise à réserver le bénéfice des aides à l'immobilier aux entreprises dont la situation financière est saine.

Les entreprises s'engagent à :

- créer à minima :
 - 1 emploi dans un délai de 2 ans (*entreprises de moins de 10 salariés*) ;
 - 2 emplois dans un délai de 2 ans (*entreprise entre 10 moins de 19 salariés*) ;

- 4 emplois dans un délai de 3 ans (*entreprises de plus de 20 salariés*) ;
- 5 emplois dans un délai de 3 ans (*entreprises de plus de 50 salariés*) ;
- à procéder à la construction du local professionnel dans l'année qui suit l'acquisition du terrain ;
- à installer son activité dans les bâtiments construits, acquis, rénovés, étendus ou réhabilités dans l'année qui suit l'achat ou la réception des travaux ;
- 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 (bail 3/6/9 inclus).

Dépenses éligibles

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

- les opérations d'acquisition de terrain couplées à la construction d'un bâtiment à vocation économique pour les zonages précisés à l'article « Zonages éligibles »,
- les opérations d'acquisition, d'extension, de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments à vocation économique, y compris dans le cadre d'une location 3/6/9, plus particulièrement :
 - les dépenses d'acquisition de locaux existants (*hors frais d'acte*)
 - les dépenses liées à l'acquisition de bâtiments inoccupés ou vacants (*hors frais d'acte*) couplées à la réalisation de travaux de réhabilitation ;
 - les travaux de VRD, aux travaux de gros œuvre (*y compris parking et clôtures seulement dans le cadre d'une nouvelle construction ou d'une réhabilitation*), charpente couverture, aux travaux de second œuvre et d'aménagement intérieur ;
 - les travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - les travaux de mise aux normes du bâtiment et de sécurisation ;
- la location de locaux à vocation économique.

Les dépenses inéligibles :

- les réparations destinées à maintenir le bon état d'entretien du bien (*exemple : menues réparations des boutons et poignées de portes, remplacement des petites pièces de serrures ou réfection des clefs égarées, menus travaux de peinture, etc.*)
- les travaux de reconstruction après sinistre.

Nature et montant de l'aide

Acquisition de terrain concomitante à la construction d'un bâtiment à vocation économique

	Plafond maximum de dépenses	% des dépenses éligibles		
		Grandes entreprises ⁴	Moyennes entreprises ³	Petites entreprises ³
Industrie en général	60 000 €	25 %	40 %	50%
Industries agro-alimentaires et chimiques transformatrices de production locale	60 000 €	30 %	50 %	60 %
Hors industrie ⁵	50 000 €	20 %	30 %	40 %

Acquisition, extension, réhabilitation ou rénovation

	Plafond maximum de dépenses	% des dépenses éligibles		
		Grandes entreprises ⁴	Moyennes entreprises ⁴	Petites entreprises ⁴
Industrie en général	80 000 €	20 %	40 %	50%
Industries agro-alimentaires et chimiques transformatrices de production locale	80 000 €	30 %	50 %	60 %
Hors industrie	60 000 €	20 %	30 %	40 %

Location

Subvention mensuelle pouvant aller jusqu'à 30% du montant du loyer dans la limite de 10 000 € pendant 1 an sur justificatif du paiement du loyer et présentation du contrat de location.

Modalités du dépôt de dossier

- Présentation de l'entreprise et du projet d'aménagement
- Un extrait du Répertoire des Métiers datant de moins de 3 mois ou pour les entreprises non inscrites au RM, extrait du Registre du Commerce et des Sociétés (RCS),
- Liasse fiscale
- Attestation de régularité fiscale de la DGFIP

⁴ Les catégories d'entreprises sont définies à l'article 2 et à l'annexe 1 au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.

⁵ Les catégories d'entreprises sont définies à l'article 2 et à l'annexe 1 au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.

- Attestation de fourniture des déclarations sociales et paiement des cotisations et contributions sociales.
- Une déclaration de l'ensemble des aides reçues ou sollicitées pour le projet qu'elle présente
- Une déclaration de l'ensemble des aides durant les trois derniers exercices fiscaux au titre du règlement de minimis
- Budget prévisionnel précisant les dépenses et les recettes prévisionnelles
- Les devis venant à l'appui du budget prévisionnel pour tous les investissements
- Le cas échéant l'accord écrit des emprunts bancaires
- La copie du permis de construire ou de l'autorisation de travaux
- Le cas échéant l'autorisation écrite du propriétaire d'effectuer les travaux pour les entreprises locataires
- Le contrat de location

Modalités de versement de l'aide

Les entreprises bénéficiaires disposent d'un délai de 24 mois à compter de la date de notification de l'aide, pour réaliser leurs investissements conformément au projet. A l'échéance de ce délai de réalisation, le bénéficiaire dispose d'un délai maximum de 6 mois pour fournir les pièces justificatives nécessaires au versement de l'aide.

Sauf dérogation exceptionnelle accordée, le non-respect de ce délai entraîne l'annulation de la décision d'attribution de l'aide.

La subvention est versée au bénéficiaire par la CACL comme suit :

- toute aide inférieure ou égale à 4 000 € sera versée en une seule fois, sur justification de la dépense correspondante,
- dans les autres cas, une avance maximum de 30% pourra être versée au commencement du projet, sur la base d'un devis accepté ou d'un bon de commande visé par l'autorité compétente.

Le solde sera quant à lui versé sur production :

- d'un état récapitulatif des dépenses acquittées visées par le représentant légal de l'organisme.
- d'une photo de l'investissement réalisé.

Une convention de 5 ans sera mise en place. Au terme de ces années la Collectivité se réserve le droit de demander tout ou partie des aides accordées si les engagements précisés à l'article « *Conditions générales d'éligibilité* » ne sont pas tenus.

Au terme de la convention, la rédaction d'un avenant peut faire l'objet d'une prorogation.

Communication

Les entreprises bénéficiaires s'engagent à se rendre disponibles au besoin pour toute communication ou enquête menée par la CACL.

Modalité de contrôle du service fait

Afin de permettre à la CACL d'apprécier la réalité et la conformité de la réalisation du projet, le bénéficiaire est tenu de produire l'ensemble des factures acquittées correspondant aux investissements réalisés.

Ces documents sont à joindre lors de la demande de versement du solde, en complément des pièces exigées spécifiquement dans l'article précédent sur les modalités de versement de l'aide.

A défaut, la demande de solde ne pourra être examinée par les services de la CACL.