

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

1

# AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



### NATURE ET OBJECTIF DE L'AIDE

Aide à l'investissement, destinée à favoriser l'implantation ou l'extension d'entreprises (construction de bâtiments comprenant l'achat et/ou la viabilisation et l'aménagement du terrain, acquisition avec travaux et/ou à l'extension bâtiments) développant des activités relevant de l'industrie, du service aux entreprises, de l'artisanat de production (pour ces deux catégories, moins de 50% du chiffre d'affaires doit être réalisé auprès des particuliers), des activités de transformation et commercialisation des produits agricoles et les entreprises qui ne relèvent pas de ces secteurs mais qui développent au moins partiellement une activité de production/transformation, des entreprises du secteur du tourisme.

L'objectif est de favoriser prioritairement, dans le respect du décret n° 2007-1282 du 28 août 2007, le développement et l'implantation de Petites et Moyennes Entreprises (PME) inscrites au registre du commerce et des sociétés, de moins de 250 salariés par une aide directe ou indirecte à l'immobilier permettant l'allègement de la charge des investissements immobiliers.

Toutefois, le Département n'exclut pas de soutenir les grandes entreprises, dont l'incitativité de l'aide sera vérifiée au regard de la réglementation européenne, qui s'engagent dans une démarche de recrutement d'au minimum 10 travailleurs défavorisés ou handicapés représentant au moins 20% d'un programme global d'embauche.

Les entreprises ne répondant pas à la définition européenne de la PME et dont le projet immobilier est localisé dans les zones à l'investissement des petites et moyennes entreprises

### PIÈCES À FOURNIR AU DÉPÔT DU DOSSIER

Uniquement la lettre de demande de subvention adressée par le maître d'ouvrage et l'entreprise du projet au Président du Département dans le cadre du dossier unique de demande d'aide prévu dans le portail internet Haute-Normandie Espace Entreprises (HNEE) à l'adresse suivante : [www.hn-espace-entreprises.fr](http://www.hn-espace-entreprises.fr) (Centre de ressources régionales pour les aides aux entreprises au 02.35.52.56.69).

### DIRECTION DE RÉFÉRENCE

Direction de l'Économie et de l'Emploi  
Service développement des entreprises

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

(hors zonage AFR) et les entreprises dont l'activité est exclue du cadre réglementaire européen ne peuvent bénéficier de cette aide départementale.

Toute demande d'aide sera examinée au regard du décret n°2007-1282 du 28/08/07. En cas de disposition(s) contradictoire(s) entre la fiche action et les lois et règlements afférents à l'aide immobilier, il sera fait application de la législation en vigueur à la date de l'examen de la demande d'aide.

#### BÉNÉFICIAIRES

L'entreprise aidée lorsqu'elle finance directement son projet immobilier par un emprunt bancaire,

Une société de crédit bail qui consent un crédit-bail immobilier soit directement à l'entreprise aidée, soit par l'intermédiaire d'une société de portage immobilier et qui rétrocèdent l'aide à l'entreprise aidée sous la forme d'une réduction de son loyer,

Une société de portage immobilier, qui construit pour le compte de l'entreprise aidée et qui rétrocède l'aide à l'entreprise aidée sous la forme d'une réduction de loyer.

Les sociétés de portage qui peuvent être constituées en société civile immobilière (SCI), société immobilière (SI), SAS, SARL, holding ou non, en Société d'Economie Mixte (SEM), doivent être une entreprise partenaire ou liée à l'entreprise aidée au sens de la définition communautaire (cf annexe1) et constituer une même entité économique.

Dans le cas de portage du programme immobilier par une SCI,

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

la société d'exploitation (entreprise aidée) devra ainsi détenir au moins 50 % du capital social de la société civile immobilière.

Il convient toutefois de procéder à la mise en place d'une convention tripartite entre notre collectivité, la société de portage et l'entreprise aidée, afin de s'assurer du reversement intégral des aides de la société de portage à l'entreprise aidée.

#### **CRITÈRES UTILISÉS DANS LE CADRE DE L'EXAMEN DE LA DEMANDE (QUALITATIFS ET QUANTITATIFS)**

Les projets seront instruits en s'appuyant sur le dossier unique de demande d'aide du portail internet Haute-Normandie Espaces Entreprises (HNEE) mis en place par la Région dans le cadre du Schéma régional de développement économique (SRDE) pour améliorer l'accompagnement des entreprises et seront soumis aux différents comités (CTA, CRF) prévus dans la procédure.

Préalablement à la décision de la Commission Permanente, le Comité d'Etudes et de Suivi des Aides à l'Economie (CESA) procédera à une analyse sur l'opportunité de participer financièrement à tout projet d'aide à l'immobilier d'entreprise relevant de ce dispositif au vu des priorités d'interventions départementales figurant dans une grille d'analyse du dossier :

- emploi et insertion,
- solidarité et conditions de travail (avis de la DDTEFP requis),
- environnement et maîtrise de l'énergie avec respect des normes THPE (RT 2005 – 20%)
- caractéristiques économiques et sociales du territoire,

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

– situation financière de la société (avis de la Trésorerie Générale).

Pour l'acquisition d'un bâtiment avec travaux, les PME devront de plus, réaliser un diagnostic énergétique avant et après travaux. Les travaux réalisés devront concourir à rendre le bâtiment aux normes THPE 2005 (RT 2005 – 20%). Le CESA fera une proposition d'intervention financière à la Commission Permanente après audition du chef d'entreprise et du secrétaire du comité d'entreprise ou à défaut, le délégué du personnel représentatif de l'entreprise (ces derniers pouvant se faire éventuellement assister d'un expert).

Cette proposition sera subordonnée à des conditionnalités en matière financière et d'emplois en contrepartie de l'aide publique accordée à l'entreprise. Ainsi, aucune distribution de dividendes à hauteur de la subvention accordée ne pourra être effectuée par l'entreprise aidée dans les trois ans qui suivent l'accord de subvention.

#### **TAUX D'INTERVENTION - CUMUL MODALITÉS D'ATTRIBUTION**

L'entreprise aidée, seule ou avec la société de crédit-bail et/ou la société de portage, selon le montage financier et juridique retenu, devra avoir transmis au Département de Seine-Maritime un courrier de demande de subvention et notre collectivité avoir délivré un accusé réception préalablement à l'engagement du programme immobilier.

L'entreprise aidée devra être à jour de ses obligations sociales et fiscales.

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

La PME aidée devra s'engager à maintenir pendant une période d'au moins trois ans son activité sur les terrains ou dans les bâtiments pour lesquels elle a bénéficié d'une aide. Ce délai sera porté à cinq années pour les grandes entreprises.

La dépense subventionnable est, en aide directe, celle retenue pour le crédit bancaire, l'entreprise devant s'adresser à un architecte ou à un maître d'œuvre pour l'estimation du coût de l'immobilier. En aide indirecte, l'assiette retenue sera celle déterminée par le crédit-bailleur.

#### **Sont éligibles les investissements suivants :**

- les terrains, à l'exception des terrains de zones d'activités dont l'aménagement a fait l'objet d'une participation financière du Département de Seine-Maritime,
- les travaux de VRD intérieurs à la parcelle,
- les travaux de construction immobilière ou l'achat d'immeubles existants et les travaux d'aménagement à caractère immobilier,
- les aménagements paysagers,
- les frais d'honoraires (maître d'œuvre, cabinet d'ingénierie),
- les frais d'acquisition immobiliers (notariés, géomètre)

Sont exclus de la dépense subventionnable tous les équipements spécifiques à l'activité de l'entreprise, les travaux réalisés par l'entreprise ou une entreprise liée à elle-même.

Les opérations de lease-back financées par le crédit-bailleur ou l'organisme bancaire ne rentrent pas dans l'assiette éligible.

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le montant de l'aide et les modalités de mises en œuvre des conditionnalités autres que la non distribution des dividendes seront décidés par la Commission Permanente au regard de la proposition faite par le CESA.

Le taux d'intervention sera déterminé en fonction des caractéristiques du projet, de son intérêt départemental, du niveau d'intervention des autres partenaires financiers dans le strict respect du décret n° 2007-1282 du 28 août 2007 notamment en matière de zonage et de cumul d'aides qui prévoient que le total des aides publiques à l'investissement immobilier doit être inférieur ou égal aux taux indiqués dans le tableau ci-dessous, pour mémoire, des Aides à Finalités Régionales (AFR) selon la valeur vénale de référence des terrains et bâtiments :

ZONAGE	Grandes entreprises	Moyennes entreprises	Petites entreprises
Zones AFR permanentes	15 %	25 %	35 %
Zones AFR permanentes limitées aux PME	0	25 %	35 %
Hors zones AFR et zones transitoires à partir de 2009	0	10 %	20 %

N.B : Il existe des conditions spécifiques pour les entreprises relevant du secteur de la production, de la transformation et de la commercialisation des matières agricoles inscrits à l'annexe I du traité instituant la Communauté Européenne et celles réalisant des projets de recherche et de développement.

L'aide donnera lieu à l'établissement d'une convention avec l'entreprise aidée et les différents acteurs impliqués dans le financement de l'opération (sociétés de portage, sociétés de crédit-bail) qui déterminera les conditions de versement de la subvention.

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'entreprise aidée devra fournir les justificatifs d'exonérations de taxe professionnelle sollicitées et obtenues pendant la réalisation du programme (le solde de la subvention pouvant être recalculé au vu du cumul des aides obtenues).

L'entreprise bénéficiaire ne pourra solliciter une nouvelle aide relative à un projet de développement et d'extension future avant de pouvoir attester du bon achèvement des travaux subventionnés et de la réalisation des objectifs du programme. Un délai de carence minimum de 2 ans devra être respecté.

#### MODALITÉS DE VERSEMENT

Le paiement de la subvention départementale interviendra trois versements en fonction du montant de la subvention et du mode de financement, par crédit-bail ou par prêt bancaire :

1°) dans le cas d'un crédit bail :

- un premier acompte de 30 % du montant total de la subvention dans une période d'un an à compter de la date de notification de la convention, au vu d'une copie du protocole d'accord de financement signé par le crédit-bailleur et l'entreprise aidée, et d'une attestation de démarrage des travaux au Département par le crédit-bailleur.
- un second acompte de 30 % du montant total de la subvention sur présentation d'un état récapitulatif certifié par le crédit-bailleur, du montant H.T. des dépenses facturées et acquittées postérieurement à la date d'accusé de réception du dossier par le Département représentant 60% de l'assiette éligible.

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

– le solde sur présentation d'une copie de la déclaration d'achèvement de travaux, d'un état récapitulatif, certifié par le crédit-bailleur, du montant H.T. des dépenses facturées et acquittées postérieurement à la date d'accusé de réception du dossier par le Département, des conditions générales et particulières du contrat de crédit-bail et des accords annexes établis entre le crédit-bailleur et l'entreprise aidée, d'un état de rétrocession de la subvention du crédit-bailleur à l'entreprise aidée au travers de la réduction de loyers, s'échelonnant au plus sur cinq ans.

2°) dans le cas d'un prêt bancaire :

- un premier acompte de 20 % du montant total de la subvention dans une période d'un an à compter de la date de notification de la convention, au vu d'une copie du contrat de prêt signé par l'établissement bancaire et l'entreprise aidée, d'une copie de l'arrêté de permis de construire et de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) qui devra être en tout état de cause postérieure à la date d'accusé de réception du dossier.
- un second acompte de 20 % du montant total de la subvention sur présentation d'un état récapitulatif certifié par l'entreprise aidée et le maître d'œuvre (architecte ou entreprise générale de travaux), du montant H.T. des dépenses facturées et acquittées postérieurement à la date d'accusé de réception du dossier par le Département représentant 60% de l'assiette éligible.
- le solde sur présentation d'une copie de la déclaration d'achèvement de travaux (DAT), d'un état récapitulatif, certifié par l'entreprise aidée et le maître d'œuvre (architecte ou entreprise générale de travaux) du montant

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

H.T. des dépenses facturées et acquittées postérieurement à la date d'accusé de réception du dossier par le Département, et l'attestation établie par l'établissement bancaire justifiant du versement de l'apport personnel et du prêt prévus dans le plan de financement.

Dans tous les cas si la réalisation du montant HT d'investissement est inférieur à la dépense subventionnable prévue dans la convention, le montant du solde sera calculé au prorata du montant HT d'investissement réalisé. Si la réalisation du montant HT d'investissement est supérieur à la dépense subventionnable prévue dans la convention, la subvention régionale sera plafonnée au montant fixé par la délibération.

Les conditions spécifiques d'attribution et les pièces justificatives afférentes sont inscrites dans la convention.

#### RÈGLEMENTATION

Le traité instituant la Communauté Européenne, notamment ses articles 87 et 88,

Le règlement (CE) n° 800/2008 de la Commission du 6 août 2008 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché commun en application des articles 87 et 88 du traité (règlement général d'exemption par catégorie) et les régimes cadres y afférant, exemptés de notification, mis en œuvre par les autorités françaises,

Le régime n° N 553/2003 d'aides aux entreprises de commercialisation-transformation du secteur agricole ou le régime se substituant,

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1511-1-1 et L. 1511-3,

Le décret n° 2007-732 du 7 mai 2007 relatif aux zones d'aides à finalité régionale et aux zones d'aides à l'investissement des petites et moyennes entreprises,

Le décret n° 2007-1282 du 28 août 2007 relatif aux aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements et modifiant le code général des collectivités territoriales (partie Réglementaire),

La recommandation 2003/361/CE de la Commission Européenne du 6 mai 2003, relative à la définition de la micro, petite ou moyenne entreprise.

#### DEFINITIONS

**Définition des travailleurs défavorisés et handicapés selon le Règlement (CE) N°800/2008 de la Commission du 6 août 2008 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché commun en application des articles 87 et 88 du traité (règlement général d'exemption par catégorie)**

« .. vu le traité instituant la Communauté européenne, vu le règlement (CE) n°994/98 du Conseil du 7 mai 1998 sur l'application des articles 92 et 93 du traité instituant la Communauté européenne à certaines catégories d'aides d'État horizontales, et notamment son article I, paragraphe 1, points a) et b), après publication du projet du présent règlement, après consultation du comité consultatif en matière d'aides d'État, considérant ce qui suit: ...../.....

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### CHAPITRE 1 – Article 2

Aux fins du présent règlement, on entend par : [...]

18) « travailleur défavorisé » : toute personne qui :

- a. n'a pas exercé d'activité régulière rémunérée au cours des six derniers mois ; ou
- b. n'a pas atteint le niveau du deuxième cycle de l'enseignement secondaire ou obtenu des qualifications professionnelles (CITE 3) ; ou
- c. a plus de 50 ans ; ou
- d. vit seule et a à sa charge une ou plusieurs personnes ; ou
- e. travaille dans un secteur ou dans une profession dans un Etat membre dans lequel le déséquilibre des sexes est supérieur d'au moins 25 % au déséquilibre moyen des sexes dans l'ensemble des secteurs économiques dudit Etat membre, et fait partie du sexe sous-représenté ; ou
- f. est membre d'une minorité ethnique d'un Etat membre, qui a besoin de renforcer sa formation linguistique, sa formation professionnelle ou son expérience professionnelle pour augmenter ses chances d'obtenir un emploi stable ;

19) « travailleur gravement défavorisé » : toute personne qui a été sans emploi pendant 24 mois ou plus ;

20) « travailleur handicapé » : toute personne :

- a. reconnue comme telle par la législation nationale ou
- b. présentant une déficience reconnue résultant d'un handicap physique, mental ou psychologique

21) « emploi protégé » : un emploi dans une entreprise où au moins 50 % des salariés sont des travailleurs handicapés ».

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

##### **Définition des investissements éligibles selon le Règlement (CE) N°800/2008 de la Commission du 6 août 2008 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché commun en application des articles 87 et 88 du traité (règlement général d'exemption par catégorie)**

« .. vu le traité instituant la Communauté européenne, vu le règlement (CE) n°994/98 du Conseil du 7 mai 1998 sur l'application des articles 92 et 93 du traité instituant la Communauté européenne à certaines catégories d'aides d'État horizontales, et notamment son article I, paragraphe 1, points a) et b), après publication du projet du présent règlement, après consultation du comité consultatif en matière d'aides d'État, considérant ce qui suit: ...../.....

##### CHAPITRE 1 – Article 12

1. Pour être considérés comme un coût admissible aux fins du présent règlement, un investissement doit consister en :
  - a. un investissement en immobilisations corporelles et/ou incorporelles se rapportant à la création d'un établissement, à l'extension d'un établissement existant, à la diversification de la production sur de nouveaux marchés de produits ou à un changement fondamental de l'ensemble du processus de production d'un établissement existant ;  
ou
  - b. l'acquisition des actifs immobilisés directement liés à un établissement, lorsque l'établissement a fermé, ou aurait fermé sans cette acquisition, et que les actifs sont achetés par un investisseur indépendant. En cas de transmission, par voie de succession, d'une petite entreprise à la famille du ou des propriétaires initiaux ou à d'anciens salariés, la

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

condition concernant l'achat des actifs par un investisseur indépendant n'est pas exigée. La simple acquisition des actifs d'une entreprise n'est pas considérée comme un investissement.

2. Pour être considérées comme des coûts admissibles aux fins du présent règlement, les immobilisations incorporelles doivent remplir les conditions suivantes :
  - a. elles doivent être exploitées exclusivement dans l'entreprise bénéficiaire de l'aide. En ce qui concerne les aides régionales à l'investissement, elles doivent être exploitées exclusivement dans l'établissement bénéficiaire de l'aide ;
  - b. elles doivent être considérées comme des éléments d'actif amortissables ;
  - c. elles doivent être acquises auprès d'un tiers aux conditions du marché, sans que l'acquéreur soit en position d'exercer un contrôle, au sens de l'article 3 du règlement (CE) n°139/2004 du Conseil, sur le vendeur ou vice-versa. »

**Définition des micro, petites et moyennes entreprises (synthèse), Recommandation de la Commission du 6 mai 2003 (entrée en vigueur le 1er janvier 2005), Annexe 1 du règlement communautaire d'exemption n°70/2001, modifié par le règlement n°364/2004 du 25 février 2004**

Toute entreprise (entité exerçant une activité économique, quelle que soit sa forme juridique) peut être qualifiée de PME si elle répond aux critères suivants :

- Critère d'effectif : elle occupe moins de 250 personnes,
- Critères financiers : son chiffre d'affaires annuel n'excède

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

pas 50 missions d'euros ou le total de son bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros.

Dans cette catégorie, les petites entreprises occupent moins de 50 personnes et ont un chiffre d'affaires ou un total de bilan inférieur ou égal à 10 millions d'euros ; les micro entreprises occupent moins de 10 personnes et ont un chiffre d'affaires ou un total de bilan inférieur ou égal à 2 millions d'euros.

Le caractère de PME s'évalue en tenant compte de ces deux critères (effectifs et seuils financiers) soit sur une seule entreprise si elle est autonome, soit sur plusieurs entreprises (l'entreprise considérée plus ses entreprises liées ou partenaires).

**Une entreprise est autonome**, si elle n'est pas détenue à au moins 25% de son capital ou ses droits de vote par une autre entreprise, ou si elle ne possède pas plus de 25% du capital ou des droits de vote d'une autre entreprise, et si elle ne répond pas à la définition d'entreprise liée exposée ci-dessous. Dans ce cas, les seuils d'effectif et les seuils financiers à prendre en compte sont ceux de la seule entreprise autonome.

**Une entreprise est partenaire** d'une autre, si l'une détient 25% ou plus du capital de l'autre ou entre 25 et 50% de ses droits de vote, ce qui traduit une proximité entre ces entreprises sans position de contrôle de l'une sur l'autre. Dans ce cas, les seuils d'effectifs et les seuils financiers à prendre en compte sont ceux de l'entreprise considérée et, proportionnellement

## A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

à sa participation au capital ou aux droits de vote, ceux de l'entreprise partenaire.

Sont exclus de cette définition, même si leur participation dépasse 25% les investisseurs suivants, sous réserve qu'ils ne détiennent pas de position de contrôle : sociétés publiques de participation, sociétés de capital à risque, investisseurs providentiels, universités ou centres de recherche, investisseurs institutionnels, autorités locales autonomes ayant un budget annuel inférieur à 10 M€ et moins de 5 000 habitants. Hormis ce cas, une entreprise contrôlée directement ou indirectement, à hauteur de 25% de son capital ou de ses droits de vote par un ou plusieurs organismes publics ou collectivités publics ne peut être considérée comme une PME. Par exception, ce type d'entreprise peut dès lors être qualifiée d'entreprise autonome.

**Une entreprise est liée** à une autre notamment si l'une détient un pouvoir de contrôle sur l'autre par une majorité des droits de vote, par un pouvoir de nomination ou révocation de la majorité des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance ou par une influence dominante mise en place de manière contractuelle. Dans ce cas, les seuils d'effectifs et les seuils financiers à prendre en compte sont ceux de l'entreprise considérée et des entreprises qui lui sont liées.

Les entreprises qui, agissant sur le même marché ou sur des marchés contigus, entretiennent des relations de contrôle à travers une personne ou un groupe de personnes physiques sont assimilées aux entreprises liées.

#### A.4.1 POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉCONOMIE

##### 1

#### AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

---

Les données retenues pour le calcul de l'effectif et des seuils financiers sont celles afférentes au dernier exercice comptable clôturé et sont calculées sur une base annuelle. Lorsqu'une entreprise, à la date de la clôture des comptes constate un dépassement dans un sens ou dans l'autre sur une base annuelle, des seuils, elle ne change de statut que si ce dépassement se produit pendant deux exercices consécutifs.

L'effectif correspond au nombre d'unités de travail par année (salariés et assimilés en équivalent temps pleins, propriétaires exploitants et associés exerçant une activité régulière dans l'entreprise et bénéficiant d'avantages financiers).