

# Aide à l'investissement immobilier - développement d'entreprise

## CC MONTS D'ALBAN ET LE VILLEFRANCHOIS

### Présentation du dispositif

Ce dispositif a pour objectif d'aider les entreprises présentant un projet de développement et de croissance nécessitant un besoin d'investissement immobilier, en permettant une intervention complémentaire de la Région.

### Conditions d'attribution

#### A qui s'adresse le dispositif ?

##### — Entreprises éligibles

L'aide à l'investissement immobilier dans le cadre d'une création d'entreprise s'adresse aux entreprises indépendantes (EI, société) constituées depuis moins d'un an, réalisant des investissements immobiliers nécessitant un permis de construire et répondant à la définition européenne suivante :

- PME indépendante qui emploie moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 M € ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 M €,
- Entreprises de taille intermédiaires (ETI) indépendante dans le secteur des industries agro-alimentaires (250 salariés < ETI < 5 000 salariés),
- Grandes entreprises dans le secteur de l'agro-alimentaire, (? à 5 000 salariés).

Pour être éligibles, les entreprises devront pouvoir justifier que leur projet de développement entraîne la création d'au moins un emploi supplémentaire en COI à temps partiel ou à temps complet.

Au titre de l'ESS, les associations sont éligibles si elles ont un agrément d'entreprise d'insertion ou d'entreprise adaptée ou dès lors que le projet de création concerne des dépenses productives, concourant à la génération de recette commerciale.

Le portage en SCI est inéligible pour les industries agro-alimentaires.

Pour les autres secteurs, les SCI sont éligibles uniquement si la SCI est détenue majoritairement par l'entreprise ou son principal associé et à condition de prévoir la répercussion intégrale de l'aide à l'entreprise exploitante sous forme d'une réduction des loyers ou d'un reversement.

Le dispositif s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Le simple transfert d'activité au sein des périmètres éligibles ne permet pas d'être bénéficiaire du dispositif.

#### Pour quel projet ?

##### — Présentation des projets

Pour être éligibles, les investissements immobiliers envisagés devront se raccrocher à un projet :

- de création d'établissement,
- d'extension d'un établissement,
- de changement fondamental de l'ensemble du processus de production d'un établissement entraînant des dépenses d'ordre immobilière,
- de diversification de la production d'un établissement existant vers de nouveaux produits,
- de diversification de l'activité de l'établissement à condition qu'elle ne soit pas similaire à celle exercée précédemment.

### — Dépenses concernées

Seuls les investissements à l'immobilier sont éligibles (hors matériels et équipements). Les travaux devront être réalisés par des tiers et couverts par une assurance décennale.

Les dépenses qui pourront être prises en charge sont les suivantes :

- les opérations de construction, ou de réhabilitation de bâtiment professionnel nécessitant un permis de construire,
- les travaux de VRD lié au projet de construction ou de réhabilitation du bâtiment professionnel.

Les opérations en crédit-bail immobilier pourront être prises en compte. Le contrat de crédit-bail devra prévoir dans tous les cas un achat à terme.

## Quelles sont les particularités ?

### — Entreprises inéligibles

Sont inéligibles les entreprises suivantes : service financier, banque et assurance, activités liées à l'agriculture, la pêche et l'aquaculture (producteur lère, agriculteurs, pêcheurs, aquaculteurs), profession libérale, société de commerce (hors commerce de proximité), société de négoce (hors négoce agricole), entreprise en difficultés selon la réglementation européenne.

### — Dépenses inéligibles

Les dépenses non prises en charge sont les suivantes :

- l'acquisition de foncier,
- l'achat des murs,
- les honoraires liés à la conduite du projet (frais d'acte, frais d'architecte, géomètre, maîtrise d'œuvre et honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée et frais d'appel d'offres ...),
- les études préalables (levée topographique, sondage, étude de sol etc.),
- les opérations de mises aux normes,
- les simples travaux de réparation ou de rénovation partielle,
- les travaux de reconstruction après sinistre,
- les frais de dépollution,
- les projets de construction ou de réhabilitation de locaux professionnels contenant une habitation,
- les montages financiers SCI + crédit-bail.

---

## Montant de l'aide

### De quel type d'aide s'agit-il ?

L'aide prend la forme d'une subvention d'investissement et sera calculée sur la base de l'assiette éligible des coûts d'investissement HT.

Une dépense minimale de 40 000 € HT éligible sera requise pour instruire une demande d'aide à l'immobilier d'entreprise. Cette dépense minimale éligible est portée à 60 000 € HT pour les entreprises agro-alimentaire.

L'aide est :

- de 20 % pour les TPE-PME de - de 50 salariés,
- de 10 % pour les TPE-PME < 250 salariés,
- de 40 % pour toutes les entreprises de l'agro-alimentaire, quelle que soit la taille.

L'aide de la Communauté de Communes est limitée à 30% du taux de l'aide maximale publique accordée au projet, calculée sur la base des coûts éligibles et ne pourra pas excéder 20 000 € par dossier d'investissement immobilier.

## Quelles sont les modalités de versement ?

L'aide sera versée directement à l'entreprise bénéficiaire selon les modalités suivantes :

- un acompte correspondant au maximum à 50% de l'aide octroyée pourra être versé, sur demande du bénéficiaire, et sur présentation de factures attestées acquittées par les prestataires, justifiant le paiement d'au moins 50% des dépenses prévisionnelles,
- un solde interviendra, sur demande du bénéficiaire, à la fin du programme, en fonction des dépenses réellement engagées, après contrôle de l'exécution de l'opération, et sur présentation de l'attestation de fin de chantier et de l'ensemble des factures attestées acquittées par les prestataires.

---

## Informations pratiques

### Quelle démarche à suivre ?

#### — Auprès de quel organisme ?

La demande d'aide devra être déposée auprès de la Communauté de Communes.

#### — Éléments à prévoir

Les pièces suivantes sont à fournir :

- un courrier de demande de financement adressé à M. le Président de la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois,
- un descriptif de l'entreprise (Identité, activité, effectif, perspective d'évolution etc.),
- un descriptif du projet (Intérêt, nature, localisation, principales actions envisagées, calendrier de réalisation, résultats attendus de cette opération),
- un plan de financement détaillé du projet comprenant les aides sollicitées et obtenues,
- une liste des coûts admissibles et les devis des prestataires,
- un plan d'implantation et d'aménagement,
- un bilan et un compte de résultat prévisionnel,
- un extrait KBIS de moins de 3 mois,
- un RIB,
- la copie du récépissé du dépôt de permis de construire ou déclaration préalable de travaux,

- les statuts, le cas échéant,
- une attestation de l'organisme bancaire quant à l'octroi d'un crédit bancaire sur le projet, le cas échéant,
- une promesse de vente, le cas échéant.

Pour les associations, des pièces complémentaires sont nécessaires :

- la copie de la déclaration au JO,
- le récépissé de déclaration en Préfecture,
- la composition du Conseil d'Administration,
- le rapport d'activité du dernier exercice clôturé.

La Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois se réserve le droit de demander toutes pièces justificatives complémentaires qu'elle jugerait nécessaire à l'instruction du dossier.

## Quel cumul possible ?

Un même bénéficiaire, dans la mesure où il est éligible à plusieurs dispositifs, pourra cumuler les aides de ces différents dispositifs dans la limite d'un montant global d'aide apportée par la Communauté de Communes de 20 000 € sur une période de 5 ans.

---

## Critères complémentaires

- Forme juridique
- Données supplémentaires
  - › Situation - Réglementation
  - › Situation financière saine

---

## Organisme

### CC MONTS D'ALBAN ET LE VILLEFRANCHOIS

#### Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefranchois

- **Maison des Services**  
1 Rue du sénateur Boularan  
81250 ALBAN