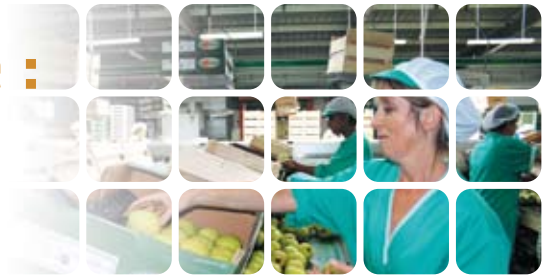




# Aide à l'immobilier d'entreprise : bâtiments



Acquisition, construction, aménagement, rénovation d'immobiliers d'entreprises (investissements ou locatif) et les investissements immobiliers portés en direct par les entreprises.

## ■ Cadre réglementaire

### ■ Communautaire :

Règlement CE n° 1628/2006 du 24/10/2006 (aides nationales à l'investissement à finalité régionale).

### ■ National :

- Décret n° 2007 732 du 07/05/2007 (AFR) ;
- Décret n° 2007 1282 du 28/08/2007 (aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales) ;
- Décret n° 8000/2008 de la Commission européenne du 06/08/2008 "Règlement général d'exemption par catégorie".
- Décret N° 2009-925 du 27 juillet 2009 modifiant le décret n°2007-732 du 7 mai 2007 modifié relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises.

### ■ Départemental :

- Délibération du Conseil général en date du 18/12/2008 :
  - Politique sectorielle Développement économique - Volet Entreprises ;
  - Régime général des subventions d'investissements accordées aux communes et EPCI.
- Décision du Conseil général en date du 15 mai 2009 : implantation et développement des entreprises aide à l'immobilier – achat de friches industrielles
- Délibération du Conseil général en date du 12 février 2010 : Modalités d'intervention au bénéfice du commerce, de l'artisanat et des entreprises

## ■ Bénéficiaires

### ■ Maître d'ouvrage :

- Communes ou Établissements publics de coopération intercommunale ;
- Chambres de commerce et d'industrie ;
- Sociétés d'économie mixte
- Sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie
- Sociétés civiles immobilières
- Crédit bailleur ;
- Entreprises.

### ■ Nature des entreprises éligibles

Les entreprises dont l'installation ou l'extension est susceptible d'ouvrir droit pour les bénéficiaires à l'aide prévue au présent règlement sont :

**Les entreprises de production ou de services**, à l'exclusion des entreprises agroalimentaires et dans la limite fixée par le décret n° 2007-1282 du 28/08/2007 modifiant le code général des collectivités territoriales et relatif aux aides

à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises, qui précise notamment celles dont l'activité ne leur permet pas de bénéficier de l'aide à la vente et à la location de bâtiments.

**Sont notamment exclues :** les entreprises exerçant, leur activité dans les secteurs de l'industrie charbonnière, mais aussi de la sidérurgie, de la construction navale, des fibres synthétiques quand il s'agit de grandes entreprises au sens communautaire du terme.

## ■ Conditions à remplir

- La réalisation ou l'acquisition du bâtiment doit être motivée par la création ou l'extension d'une entreprise qui doit créer des emplois nouveaux permanents ou à défaut en maintenir de manière substantielle ou avoir un impact significatif au niveau de la zone.
- Les acquisitions de locaux industriels vacants ne sont éligibles que dans la mesure ou lors de leur construction ou de leur aménagement, ils n'ont pas bénéficié d'aides publiques sur les 5 dernières années sauf pour les travaux de rénovation.
- L'aide départementale sera attribuée de façon prioritaire pour le financement des opérations immobilières nécessitant d'importants investissements toutes natures confondues (immobilier, productive, outils de production) et entraînant la création d'emplois permanents en nombre significatif.
- En ce qui concerne les friches industrielles, l'aide départementale est apportée uniquement pour le rachat de locaux vacants pour lesquels la localisation du-dit bâtiment est justifiée par le projet de l'entreprise et/ou pour des opérations revêtant un caractère particulièrement innovant.
- En ce qui concerne les Sociétés civiles Immobilières, ces dernières ne seront éligibles que dans la mesure où l'entreprise d'exploitation qui sera bénéficiaire finale de l'opération, est et demeure majoritaire au capital de la SCI concernée. Le contrat de crédit bail qui interviendra pour régler les modalités d'utilisation de l'immobilier ainsi financé, devra obligatoirement :
  - Associer la SCI, le maître d'ouvrage et l'entreprise bénéficiaire ;
  - Stipuler que la SCI et l'entreprise bénéficiaire s'engagent de manière concomitante et réciproque à honorer les engagements requis par les collectivités qui ont participé au financement de l'opération.

Par ailleurs pour faire référence à la circulaire du 03/07/2006 il sera pris en compte, au moment de l'instruction des dossiers, du lien de dépendance financière des entreprises (entreprises autonomes, partenaires, liées).

## Contact ■ ■ ■

**Pour tout renseignement, veuillez contacter :**

Monsieur le président du Conseil général

Direction du Développement économique

05 55 93 77 88

Courriel : [economie@cg19.fr](mailto:economie@cg19.fr)

## ■ Subventions

■ **Dépense subventionnable** : coût HT de l'opération immobilière.

■ **Subvention** :

La subvention accordée prend en compte les décrets n° 2007-732 du 11 mai 2007 et n° 2007-1029 du 15/06/2007 relatifs à la Prime d'aménagement du territoire, le décret carte AFR ainsi que le décret immobilier N° 2007-1282 en date du 28/08/2007, ainsi que le décret n° 8000/2008 de la Commission européenne du 06/08/2008 "Règlement général d'exemption par catégorie".

L'intervention du Conseil général s'inscrit dans le cadre suivant et dans la limite des taux autorisés :

(2) ME, entreprise de plus de 50 et moins de 250 salariés 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.

Le Conseil général, en tenant compte de la totalité des différentes aides publiques possibles (Europe, État, Région, et autres), apprécie le niveau d'aide accordée en fonction de l'intérêt du projet sur le territoire départemental, du montant des investissements, des emplois créés, de l'impact économique global, des techniques retenues par l'entreprise pour la gestion des déchets et celle des eaux usées, de l'intégration dans le projet de critères de développement durable.

### Aides à l'immobilier (investissements)

Zones	Montant maximum des rabais sur la valeur des bâtiments évaluée aux prix de marché		
	PE <sup>(1)</sup> < 50 salariés	ME <sup>(2)</sup> 50 < X < 250 salariés	GE > 250 salariés
Zones AFR nominales 2007-2013			
<b>• Les communes :</b> Arnac-Pompadour, Bar, Brive-la-Gaillarde (uniquement le canton de Brive Nord-Ouest), Corrèze, Donzenac, Égletons, Estivaux, Eyrein, Favars, Lignareix, Lubersac, Masseret, Maussac, Meymac, Naves, Nespouls, Rosiers-d'Égletons, Sadroc, Saint-Angel, Saint-Bonnet l'Enfantier, Saint-Germain-les-Vergnes, Saint-Julien-le-Vendomois, Saint-Martin Sepert, Saint-Mexant, Saint-Pantaleon-de-Larche, Saint-Pardoux Corbier, Saint-Priest-de-Gimel, Saint-Rémy, Saint-Viance, Saint-Ybard, Salon-la-Tour, Soudeilles, Ussel, Uzerche, Vigeois, Vitrac-sur-Montane.	35 %	25 %	15 %
<b>• Entreprise du secteur des transports routiers</b>	15 %	15 %	15 %
<b>Le département hors AFR 2007-2013</b>	20 %	10 %	

Ces taux s'appliquent également pour les acquisitions de friches industrielles dans la limite d'un plafond de subvention de 50 000 €.

(Le crédit bail et la location vente sont considérés comme une vente et non comme une location. Ce sont donc des aides à l'investissement et non des aides à la location qui peuvent être attribuées pour ce type de projet.)

(1) PE, entreprise de moins de 50 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'euros, soit un bilan annuel inférieur à 10 millions d'euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par une grande entreprise.

## Aides à l'immobilier (locatif)

Ces dernières ne peuvent excéder un pourcentage du montant des loyers correspondant à la valeur du bien loué dans la limite d'un plafond sur trois exercices fiscaux, soit :

Zones	PE <sup>(1)</sup> < 50 salariés	ME <sup>(2)</sup> 50 < X < 250 salariés	GE > 250 salariés
Zones AFR nominales 2007-2013			
<b>Les communes :</b> Arnac-Pompadour, Bar, Brive-la-Gaillarde (uniquement le canton de Brive Nord-Ouest), Corrèze, Donzenac, Égletons, Estivaux, Eyrein, Favars, Lignareix, Lubersac, Masseret, Maussac, Meymac, Naves, Nespouls, Rosiers-d'Égletons, Sadroc, Saint-Angel, Saint-Bonnet l'Enfantier, Saint-Germain-les-Vergnes, Saint-Julien-le-Vendomois, Saint-Martin Sepert, Saint-Mexant, Saint-Pantaleon-de-Larche, Saint-Pardoux Corbier, Saint-Priest-de-Gimel, Saint-Rémy, Saint-Viance, Saint-Ybard, Salon-la-Tour, Soudeilles, Ussac, Ussel, Uzerche, Vigeois, Vitrac-sur-Montane.	35 % et < 200 000 €*	25 % et < 200 000 €*	15 % et < 200 000 €*
<b>Le département hors AFR 2007-2013</b>	20 %	10 %	

\* 100 000 € pour les entreprises du secteur des transports.

(1) PE, entreprise de moins de 50 salariés ayant, soit un chiffre d'affaires annuel inférieur à 10 millions d'euros, soit un bilan annuel inférieur à 10 millions d'euros, et n'étant pas détenue à plus de 25 % par une grande entreprise.

(2) ME, entreprise de plus de 50 et moins de 250 salariés 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.

Pour toute demande effectuée dans les 3 exercices fiscaux suivant la création ou la reprise d'entreprise, le montant de l'aide à la location peut aller jusqu'à 50 % plafonnés à 200 000 € pour les trois exercices fiscaux. Les aides aux loyers ne peuvent être accordées que si l'entreprise n'a pas bénéficié d'aides « de minimis » sur les trois dernières années. Le Conseil général, en tenant compte de la totalité des différentes aides publiques possibles (Europe, État, Région, et autres), apprécie le niveau d'aide accordée en fonction de l'intérêt du projet sur le territoire départemental, du montant des investissements, des emplois créés, de l'impact économique global, des techniques retenues par l'entreprise pour la gestion des déchets et celle des eaux usées, de l'intégration dans le projet de critères de développement durable.

## ■ Procédure

### CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Le dossier doit comporter :

#### A - Pièces communes à toutes les demandes

**Une note explicative et justificative de l'opération et de l'activité de l'entreprise.**

**Le dossier se rapportant au projet immobilier comprenant :**

■ Dans le cas d'une acquisition :

La promesse de vente ou l'acte notarié.

■ Dans le cas d'une location :

Le contrat de location.

■ Dans le cas d'une construction, de travaux d'aménagement ou rénovation :

- Le plan de masse ;
- Le plan de situation ;
- Les plans et devis descriptifs et estimatifs détaillés des travaux ;
- La notice descriptive des aménagements ou dispositifs environnementaux.

■ Dans tous les cas :

- Le plan de financement détaillé du projet immobilier rendant compte des aides obtenues et sollicitées ;
- La fiche donnant le décompte du loyer qui sera demandé à l'entreprise ;
- Un RIB ;
- Le bilan des comptes de résultat des 3 derniers exercices ;
- Des attestations bancaires portant sur les financements prévus ;
- Le prévisionnel sur les 3 prochaines années.

**Le dossier se rapportant à l'entreprise à installer comprenant :**

■ Un dossier renseignant sur l'entreprise

(un KBIS de moins de 3 mois, statuts, constitution du capital, code activité principale exercée - NAF - activité...).

■ Les investissements à réaliser par l'entreprise (nature, montant et financement prévus).

■ L'engagement du chef d'entreprise le cas échéant sur les emplois permanents à créer dans les trois ans suivant l'installation (nombre-qualification).

■ S'il s'agit d'une SCI (avec société d'exploitation majoritaire) : KBIS de la SCI, statuts, répartition du capital social et le projet du contrat de location.

■ Pour les entreprises appartenant à un groupe : organigramme précisant les niveaux de participation des effectifs, chiffre d'affaires et bilan des entreprises du groupe.

#### B - Pièces complémentaires

**Opérations conduites par une SICOMI (société immobilière pour le commerce et l'industrie) :**

■ La délibération de la collectivité concernée par l'implantation du bâtiment, donnant son accord à la réalisation du projet par la SICOMI et au montage financier de l'opération.

■ La demande d'aide départementale établie par la SICOMI.

■ Le dossier définissant la mission de la SICOMI pour la réalisation du projet immobilier.

■ Le contrat de crédit bail immobilier et le tableau d'amortissement.

**Autres opérations :**

■ La délibération de l'organe délibérant du maître d'ouvrage définitif de l'opération approuvant le projet, sa réalisation et son plan de financement.

■ La promesse de location du bâtiment, signée par le maître d'ouvrage et l'entreprise.

### DÉPÔT DES DOSSIERS DE DEMANDE DE SUBVENTION

Les dossiers peuvent être présentés à n'importe quelle période de l'année.

#### Engagement de l'entreprise

L'octroi de rabais sur les prix de vente des bâtiments est subordonné à l'engagement de l'entreprise de maintenir les investissements aidés et le cas échéant les emplois en activité pendant une période d'au moins trois ans dans l'établissement au titre duquel l'aide est accordée. En cas de manquement à cet engagement, l'entreprise doit reverser l'aide perçue. Par ailleurs l'aide ne peut être accordée que si 25 % au moins des dépenses liées à l'acquisition des bâtiments sont financées par l'entrepreneur sans aucune aide ou garantie accordée par une personne publique.

## ■ Principe d'attribution

■ Les subventions sont programmées par la Commission permanente du Conseil général :

- Après instruction des dossiers de demande de subvention ;
- Dans la limite de l'Autorisation de programme votée par le Conseil général pour leur attribution au titre de l'année considérée.

■ Après décision de la Commission permanente du Conseil général :

- portant inscription au programme annuel de l'opération faisant l'objet du dossier présenté,
  - fixant le montant de la subvention attribuable pour sa réalisation,
- intervient l'arrêté attributif de la subvention programmée.

## ■ Circuit de gestion et conditions de versement

Le bénéficiaire de la subvention devra respecter les obligations prescrites par l'arrêté de subvention ou par la convention.

Le versement des subventions interviendra pour le compte soit du crédit bailleur, de la SEM, de la SCI, de l'EPCI ou pour le compte directement de l'entreprise.

■ **Le versement d'acomptes** pourra intervenir lorsque l'opération justifiera d'un degré d'exécution d'au moins 25 %. Il ne sera pas versé d'acompte inférieur à 4 000 €. Ces versements d'acomptes interviendront sur demande du bénéficiaire, après contrôle de la matérialité d'exécution de l'opération.

■ **Le versement du solde** interviendra sur demande du bénéficiaire, après contrôle de la matérialité d'exécution de l'opération, et sur présentation de l'ensemble des justificatifs des dépenses réalisées depuis le début de l'opération.

■ **Et s'il s'agit d'une nouvelle implantation :**

- Du contrat de location (justification de l'installation effective de l'entreprise dans le bâtiment) ;
- De l'attestation du nombre d'emplois nouveaux ou permanents créés, autres que celui occupé par le chef d'entreprise.

## ■ Autres partenaires

Une des missions des Chambres de Commerce et d'Industrie de la Corrèze (Brive et Tulle/Ussel) est l'accompagnement des entreprises au montage des dossiers d'aides dans le cadre de l'inscription du Conseil général de la Corrèze dans le SRDE (Schéma régional de développement économique) et de la mise en place du guichet unique entre le Conseil général de la Corrèze et le Conseil Régional du Limousin.

En effet, le Conseil Régional du Limousin, dans le cadre de son partenariat avec le Conseil général de la Corrèze, reçoit, au titre des aides à l'immobilier d'entreprise (bâtiments hors friches industrielles) et instruit les demandes d'aides économiques déposées par les entreprises.

Les dossiers sont donc à adresser au :  
Conseil Régional Limousin  
Pôle Économique et Emploi  
Hôtel de Région – 27, boulevard de la Corderie  
87000 Limoges.

Quant aux dossiers de demande d'aides à l'immobilier d'entreprise (friches industrielles), les dossiers sont à déposer directement au :  
Conseil général de la Corrèze  
Direction du Développement économique  
9, rue René et Émile FAGE – BP 199  
19005 Tulle Cedex

De plus, l'Agence de Développement économique "Corrèze Expansion" assure pour le compte du Conseil général de la Corrèze, l'analyse économique et l'instruction technique des dossiers.

**Des modifications sont susceptibles d'intervenir concernant cette intervention du Conseil général.**