

9 - ACTION ECONOMIQUE	
91 - Interventions économiques transversales	40.07
Dispositif Immobilier d'entreprise	

PROGRAMME(S)

91.19 - Partenariats EPCI immobilier foncier

TYPOLOGIE DES CREDITS

AA

Programmes opérationnels FEDER/FSE 2014/2020 :

- Bourgogne : axe 1, objectif spécifique 1.4

EXPOSE DES MOTIFS

En application de la loi NOTRe, le bloc communal dispose de la compétence exclusive en matière d'aide à l'immobilier des entreprises. Le co-financement du Conseil régional est conditionné, d'une part, à une autorisation de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et d'autre part à un financement du projet par l'EPCI.

Le dispositif s'inscrit dans la politique économique régionale Bourgogne-Franche-Comté en poursuivant les objectifs du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) et notamment accompagner de façon globale les entreprises dans les phases majeures de leur vie.

Accélérer la transition écologique et énergétique constitue également un objectif majeur du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté. Par conséquent, le présent règlement intègre désormais une bonification pour les projets qui affichent des performances énergétiques exigeantes ou qui permettent des économies de foncier.

BASES LEGALES

- Règlement Général d'Exemption par Catégorie (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, publiés au JOUE L 187 du 26 juin 2014 ;
- Règlement (UE) n° 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, publiés au JOUE L 352 du 24 décembre 2013 ;
- Régime cadre exempté n° SA 39252 relatif aux Aides à Finalité Régionale pour la période 2014-2020 ;
- Régime cadre exempté de notification N° SA.40405 relatif aux aides à la protection de l'environnement pour la période 2014-2020 ;
- Régime cadre exempté n° SA.40453 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2020 ;
- Code Général des Collectivités Territoriales - articles L.1511-1 et suivants et R.1511-1 et suivants ;
- Délibération et convention d'autorisation préalable signée avec l'EPCI en vertu de l'article L.1511-3 CGCT.

BENEFICIAIRES :

Sont éligibles les petites et moyennes entreprises, au sens communautaire du terme, soit les entreprises de moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros¹. De plus ces entreprises doivent être :

- inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM) et relever des secteurs industriels, artisanat de production, commerce de gros inter-entreprises, services innovants (numérique, informatique), prestations de services techniques à l'industrie (cabinets d'étude et d'ingénierie), logistique, activité contribuant au rayonnement touristique autre que l'hébergement.
- ou disposer de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), quel que soit leur secteur d'activité.

¹ Annexe I du RGEC n°651/2014

Le projet de ces entreprises doit être localisé en Bourgogne-Franche-Comté.

A titre exceptionnel, les ETI (entreprises de taille intermédiaire, de 250 à 5000 salariés) pourront être éligibles si le projet est structurant pour le territoire (plus de 10 créations nettes d'emplois). Le taux d'intervention est de 10 % avec une aide plafonnée par le règlement de Minimis (200 000 € d'aides publiques perçues sur trois ans glissant).

Sont exclues :

- les entreprises individuelles, les professions libérales et réglementées,
- les sociétés de portage du projet immobilier autres que la société d'exploitation.

DESCRIPTIF DE L'INTERVENTION

OBJECTIFS

- Accompagner des projets d'investissement liés à l'outil de production des PME et entreprises de l'ESS pour améliorer leur compétitivité,
- Accompagner la construction, l'acquisition, l'extension, la rénovation et la déconstruction (suivie de reconstruction) de bâtiments s'inscrivant dans un objectif de transition écologique et énergétique : l'enjeu porte à la fois sur l'amélioration de la performance thermique des bâtiments mais également sur l'économie de foncier.

NATURE

- Subvention

MONTANT

Subvention standard plafonnée à 50 000 € :

- Les constructions ou extensions neuves
- Les acquisitions seules et/ou les acquisitions avec travaux
- Les rénovations (pour toutes les entreprises de l'ESS ainsi que pour toutes les entreprises situées dans les ZRR, AFR et QPV)
- Les acquisitions et/ou extension avec rénovation

Subvention bonifiée plafonnée à 100 000 € (annexe 1 - technique) :

- Les constructions neuves qui vont au-delà de la réglementation thermique en vigueur ou qui sont exemplaires,
- La déconstruction de bâtiments suivie d'une reconstruction,
- Les acquisitions suivies d'une rénovation de bâtiments en BBC,
- Les rénovations globales de bâtiments en BBC,
- Les rénovations partielles portant sur plusieurs parties de l'enveloppe du bâtiment qui atteignent des valeurs de référence (cf. annexe),
- Les rénovations avec extension de bâtiments en BBC,
- Dans les cas d'opération mixtes (extension et rénovation ou acquisition et rénovation), la partie performante énergétique doit être substantielle afin de pouvoir bénéficier de l'aide majorée,
- Projets exogènes ou endogènes à fort enjeu d'emplois (+ 30 emplois créés).

Taux :

Sous réserve des régimes d'aide applicables et dans le respect des plafonds d'intervention de ces régimes :

- Le taux d'intervention est de 20 % pour les « petites entreprises » au sens européen du terme (-50 salariés, -10 M€ de CA et/ou -10 M€ de total bilan) et 10% pour les moyennes entreprises (de 50 à 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros),
- Ce taux peut être majoré de 10 % pour les projets situés en zonage AFR (passage de 20% à 30% ou de 10% à 20%).
- Pour les projets relevant de l'ESS ainsi que pour tous les autres projets situés en ZRR, en AFR ou en QPV, une bonification du taux d'aide pourra être appliquée à hauteur de 50 % maximum sous réserve de la possibilité d'application du régime de minimis.
- L'intervention régionale est au minimum de 10 000 € (5 000 € pour l'ESS).

Inscription dans la limite du budget alloué.

PARTICIPATION DES EPCI

La participation de la Région est conditionnée à la participation de l'EPCI compétent selon les modalités suivantes :

- **Communauté de communes : 1 € pour 10 € Région** soit de 1 000 € à 5 000 € pour les projets subventionnés par la Région de 10 000 € à 50 000 €. Pour les projets bonifiés à 100 000 €, la contrepartie minimale reste de 5 000 €. L'EPCI peut dépasser ce plafond.
- **Communauté d'agglomération : 1 € EPCI pour 5 € Région** soit de 2 000 € à 20 000 € pour les projets subventionnés par la région de 10 000 € à 100 000 €. L'EPCI peut dépasser ce plafond.
- **Communauté urbaine et métropole : 1 € EPCI pour 1 € Région.** L'EPCI peut dépasser ce plafond.

Pour calculer la contrepartie de l'EPCI seront pris en compte, outre les aides directes, les aides indirectes comme les réductions de prix de terrains ou de bâtis et les réductions de loyer.

CUMUL

Un cumul de dispositif d'aide à l'immobilier et performance environnementale au titre du process (défini dans le règlement d'intervention Croissance) est possible dans la limite totale de 200 000 € sur 3 ans pour les deux dispositifs.

CRITERES D'ELIGIBILITE :

Les opérations qui vont concourir à améliorer la compétitivité, la création, la reprise d'entreprises, en vue d'assurer leur pérennité et le développement de l'emploi durable. Les critères spécifiques sont les suivants :

- L'investissement immobilier doit être dédié principalement à une activité de production.
- Les opérations financées en crédit-bail immobilier sont éligibles.
- La location simple n'est pas éligible.

Nota : il n'est pas possible d'utiliser la même assiette pour bénéficier de plusieurs subventions régionales. Ainsi les projets relevant des dispositifs concernant d'autres politiques régionales (Investissements en cultures maraîchères et de petits fruits ; Espaces Nouveaux, Villages Innovants ; Aide à l'emploi associatif suivants : Aide à la modernisation des salles de cinéma et circuits itinérants ; Aide aux librairies indépendantes, etc.) ne pourront pas être subventionnés sur la même assiette immobilière s'ils ont déjà bénéficié d'une aide.

CRITERES D'ECO-CONDITIONNALITE – BONIFICATION ECOLOGIQUE

Les critères d'éco-conditionnalité, du fait de la réglementation en vigueur (RT 2012, RT Rénovation), varient selon la nature du projet (construction ou rénovation) et la nature de l'activité (voir détail en annexe 2).

Afin d'accompagner les maîtres d'ouvrages dans leur démarches de performance énergétique et environnementale, il est possible de mobiliser l'aide au conseil de la Région qui permet de financer à hauteur de 50 % et parfois 70 % les études techniques.

DEPENSES ELIGIBLES

- les études (études archéologiques, études de sols, études thermiques), bâti (murs, bardage...), toiture (charpente, couverture), dallage, terrassement, électricité, plomberie, chauffage, isolation, peinture, fenêtres/volets, portes, VRD (voirie – réseau – distribution : gaz, électricité, eau), maîtrise d'œuvre, assurance, les coûts de déconstruction,
- Seront prises en compte uniquement les dépenses postérieures à la date de dépôt de la demande d'aide.

Non éligibles : terrain, showroom, frais d'acte, aménagement extérieur, paysagiste, informatique, mobilier, alarme/vidéo surveillance, signalétique/publicité, l'autoconstruction.

FINANCEMENT

- Une avance de 20 % pourra être sollicitée sur demande du bénéficiaire justifiant de l'engagement de l'opération ;
- Un ou plusieurs acomptes, dont le montant ne peut être inférieur à 20 % du montant de l'aide, pourront être versés sur justificatifs au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. Ils sont calculés au prorata des dépenses justifiées et sont plafonnés à 80 % ;
- Le solde sur présentation :
 - d'un état récapitulatif des dépenses réalisées accompagnées des factures acquittées et d'un bilan financier signé par une personne compétente,
 - la déclaration d'achèvement de travaux (le cas échéant),
 - une attestation du dirigeant concernant la régularité fiscale, sociale et environnementale de l'entreprise,
 - pour les projets soumis à éco-conditionnalité : documents certifiant la performance du bâtiment (selon le cas : un test de perméabilité pour les constructions/extensions seules soumises à la RT en vigueur, une attestation valeurs de référence (cf. annexe 1) pour le cas de la rénovation partielle BBC, étude/calcul thermique pour le cas de la rénovation globale BBC).

PROCEDURE

Conformément au règlement budgétaire et financier, le dépôt du dossier sur la plateforme dématérialisée de la Région doit être préalable à tout commencement d'exécution du projet. La date de dépôt de la demande complète détermine la date d'éligibilité des dépenses.

Ci-après, la liste des pièces constitutives d'une demande d'aide, en complément du socle minimum commun exigé par le règlement budgétaire et financier :

- Dossier unique « immobilier » dûment rempli
- Annexe financière dûment remplie (téléchargeable lors du dépôt du dossier)
- Organigramme juridique
- Organigramme fonctionnel
- Avant-projet sommaire
- Compromis de vente ou devis
- Autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable de travaux) et plans
- Protocole d'accord de crédit-bail entre le maître d'ouvrage et l'entreprise, le cas échéant
- Calculs thermiques réglementaires dans le cas de BBC rénovation

Pour les entreprises de l'ESS, agrément ESUS en cours de validité.

Des pièces complémentaires pourront être demandées lors de l'instruction.

DECISION

Délibération de l'Assemblée plénière ou de la Commission permanente du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté.

EVALUATION

Tableau de bord gestion des aides individuelles.

DISPOSITIONS DIVERSES

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2020.

Une convention sera établie entre la Région et le bénéficiaire.

La délibération de l'EPCI du territoire concerné par le projet ainsi que la convention visée à l'article L.1511-3 du CGCT sont préalablement nécessaires.

L'aide de l'EPCI devra faire l'objet d'une délibération et d'un conventionnement avec l'entreprise bénéficiaire exprimant le montant de l'aide à l'immobilier, le cas échéant en équivalent de subvention brute (ESB). Sont considérées comme des aides aux termes de l'article L-1511-3 du CGCT : « Ces aides revêtent la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché. » Cette liste est limitative.

Les aides régionales sont cumulables dans la limite de la réglementation communautaire applicable.

TEXTES DE REFERENCES

- Délibération n° 19 AP 16 du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté du 15 novembre 2019

Annexe technique : critères de performance environnementale pour la subvention bonifiée**Pour les constructions neuves :**

Sur les parties soumises à RT 2012 il est demandé d'atteindre les valeurs minimales de la RE 2020 en énergie et en carbone.

Sur les parties non soumises à RT 2012 (voir annexe 2) le surcoût permettant d'aboutir à une meilleure performance énergétique que les pratiques standard sera pris en charge dans l'assiette éligible.

Les rénovations globales portant sur l'enveloppe du bâtiment devront atteindre le niveau BBC Rénovation. Ce niveau sera jugé sur présentation d'un calcul thermique réglementaire.

Pour les rénovations partielles ne portant que sur une partie de l'enveloppe du bâtiment, dès lors qu'il y a intervention sur une des parois citées dans le tableau ci-dessous, la performance thermique de la paroi rénovée devra respecter une valeur précisée dans le tableau suivant :

LOCALISATION	VALEUR DE REFERENCE
Mur donnant sur l'extérieur	R isolant nouveau Ou R isolant nouveau + R isolant existant conservé $R \geq 4 \text{ m}^2.\text{K/W}$
Toiture, comble, rampant, toiture terrasse	R isolant nouveau Ou R isolant nouveau + R isolant existant conservé $R \geq 7.5 \text{ m}^2.\text{K/W}$
Plancher bas	R isolant nouveau Ou R isolant nouveau + R isolant existant conservé $R \geq 3 \text{ m}^2.\text{K/W}$
Fenêtre et porte fenêtre donnant sur l'extérieur	$U_w \leq 1.3 \text{ W/m}^2.\text{K}$
Porte donnant sur l'extérieur	$U_d \leq 1.5 \text{ W/m}^2.\text{K}$

Pour bénéficier de l'aide à l'immobilier dans le cadre de rénovations partielles, 2 conditions devront être remplies :

- * le projet doit être pensé dans un programme global comprenant plusieurs types de travaux (bouquet de travaux) sauf pour les structures de l'ESS,
- * l'entreprise doit produire un audit énergétique réalisé par un bureau d'étude et respectant le cahier des charges de l'ADEME (cf. site ADEME téléchargeable sur www.diagademe.fr).

Usages ou bâtiments soumis ou non à la réglementation thermique

RT RENOVATION GLOBALE

Les usages soumis à la RT RENOVATION GLOBALE

- Etablissement sanitaire avec ou sans hébergement
- Logement
- Hôtellerie et autre hébergement
- Locaux dans lesquels il n'est pas possible de laisser dériver la température
- Enseignement
- Bureaux
- Salle de spectacle, de conférence
- Commerce
- Restauration un ou plusieurs repas par jour
- Etablissement sportif
- Stockage
- Industrie
- Transport
- Locaux non compris dans une autre catégorie

Sauf les bâtiments ou parties de bâtiment :

- qui, en raison de contraintes particulières liées à un usage autre que d'habitation, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air ;
- à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- non chauffés, dans lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- destinés à rester complètement ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel.

Cas particulier :

Lorsqu'une zone a une surface inférieure à 10 % de celle d'une autre zone du bâtiment, on considère que les caractéristiques sont celles de la zone la plus grande.

RT CONSTRUCTION EN VIGUEUR (RT 2012)

Les usages soumis à la RT en vigueur

- bâtiments chauffés ou refroidis afin de garantir le confort des occupants dans des conditions fixées par convention et répondant aux usages suivants :
- bâtiments universitaires d'enseignement et de recherche
- hôtels
- restaurants
- commerces
- gymnases et salles de sports y compris les vestiaires
- établissements de santé
- établissements d'hébergement pour personnes âgées
- établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
- aéroports
- tribunaux
- palais de justice
- bâtiments à usage industriel et artisanal

Sauf les bâtiments ou parties de bâtiment :

- dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12°C
- destinés à rester ouverts sur l'extérieur en fonctionnement habituel
- qui, en raison de contraintes spécifiques liées à leur usage, doivent garantir des conditions particulières de température, d'hygrométrie ou de qualité de l'air, et nécessitant de ce fait des règles particulières
- chauffés ou refroidis pour un usage dédié à un procédé industriel
- aux bâtiments agricoles ou d'élevage
- aux bâtiments servant de lieux de culte et utilisés pour des activités religieuses
- de constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans
- aux bâtiments situés dans les départements d'outre-mer