



## AIDES A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

### INVESTISSEMENT IMMOBILIER

<b>1. Chapitre budgétaire :</b>	20414 93 0407301 AP 436 2042 93 0407301 AP 436
<b>2. Principe :</b>	<p>Pour l'application de ce régime d'aide la valeur vénale des terrains ou des bâtiments est utilisée comme référence pour la détermination du montant des aides. Cette valeur vénale est déterminée par le service des domaines ou par un expert indépendant.</p> <p>Lorsque les terrains ou les bâtiments sont acquis et revendus en l'état, la valeur vénale de référence ne peut être fixée, dans le délai de trois ans à compter de leur acquisition, à un montant inférieur à celui du prix payé par la collectivité publique, sauf dans le cas où une baisse générale de la valeur des biens immobiliers comparables est expressément constatée par le service des domaines ou l'expert.</p> <p>Dans le cadre d'une adjudication, la valeur d'un bien immobilier est réputée celle du marché lorsque l'offre de vente a, préalablement à cette procédure, fait l'objet d'une publicité d'au moins deux mois dans la presse nationale, les revues immobilières et autres publications appropriées. Dans le cas contraire, la valeur du bien immobilier est déterminée par le service des domaines ou un expert indépendant.</p>
<b>3. Bénéficiaires :</b>	<p>L'aide est accordée directement à une entreprise (sous forme sociétaire) ou indirectement par l'intermédiaire d'un maître d'ouvrage habilité à réaliser des opérations d'immobilier d'entreprises destinées à la vente ou à la location (société de crédit bail, société d'économie mixte, collectivités territoriales et leurs groupements, établissements publics, holdings de l'entreprise sous forme sociétaire), à charge pour ce dernier de répercuter l'intégralité de l'aide à l'entreprise bénéficiaire ultime du bâtiment.</p>
<b>4. Entreprises éligibles :</b>	<p>Toutes les entreprises quelle que soit leur taille peuvent bénéficier de l'aide à l'immobilier.</p> <p>Le secteur du BTP est éligible si l'activité n'est pas majoritairement effectuée avec des particuliers. Les travaux réalisés par l'entreprise pour elle-même ne sont pas pris en compte dans l'assiette de calcul de l'aide.</p> <p>Secteurs exclus du dispositif : toutes activités dont le chiffre d'affaires est majoritairement réalisé avec les particuliers et certaines activités en fonction du zonage (cf 7. Montant de la subvention).</p>

	Les SCI ne sont pas éligibles.
<b>5. Nature des opérations éligibles :</b>	Acquisition de bâtiment, rénovation, construction ou extension  N.B. : le crédit-bail, la location-vente, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont assimilés à un investissement.
<b>6. Conditions d'attribution :</b>	<b>Voir règlement sur cg72.fr</b>
<b>7. Détermination de la subvention :</b>	<p>- L'aide est modulée :</p> <p>selon la taille de l'entreprise bénéficiaire (définition des micros, petites et moyennes entreprises : Recommandation Commission du 6/05/2003 (en vigueur 1/01/2005 -cf. annexe) qu'elle soit bénéficiaire directe ou indirecte de l'aide.</p> <p>en fonction de l'intérêt économique du projet et de l'engagement de l'entreprise, bénéficiaire finale, à créer des emplois en équivalent temps plein (contrat à durée indéterminée) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. si engagement de croissance de 20 % de l'effectif sur les 3 premières années et maintien les 2 années suivantes, attribution du taux normal (cf taux et plafonds ci après)</li> <li>. si maintien des emplois existants, l'aide sera la moitié de l'aide normale.</li> </ul> <p>en fonction du zonage correspondant à son lieu d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (hors zone AFR)</li> <li>- Zones dites AFR (Aide à Finalité Régionale) à taux réduit : cf liste des communes éligibles*</li> <li>- Cas des projets du secteur de recherche &amp; développement</li> <li>- Cas des projets du secteur de la production, de la transformation et de la commercialisation des matières premières et produits agricoles</li> </ul> <p>Voir règlement sur cg72.fr</p>
<b>8. Modalités d'attribution :</b>	<p><b><u>Dépôt du dossier de demande d'aide</u></b></p> <p><b><u>Etablissement d'une convention</u></b> personnalisée entre le Conseil général, l'entreprise et le maître d'ouvrage.</p> <p><b><u>Décision de la Commission Permanente</u></b></p> <p><b><u>Notification d'attribution de la subvention</u></b></p> <p><b>Voir règlement sur cg72.fr</b></p>

<b>9. Modalités de versement et de contrôle :</b>	<b>Versement :</b> Subvention versée en deux fois : - 50 % à la fin des travaux sur justificatif des dépenses réalisées - 50 % sur réalisation du programme d'emplois  <b>Contrôle et remboursement :</b> Cette subvention sera remboursable, sur décision de la Commission permanente, si l'activité de l'entreprise cesse dans le bâtiment ou si le bâtiment change de nature ou de propriétaire dans un délai de cinq ans à compter de la signature de la convention fixant les obligations des parties et en cas de non respect des engagements en matière d'emplois (au prorata des créations d'emplois non réalisées en trois annuités à partir de la 5 <sup>ème</sup> année).  Un contrôle des effectifs sera effectué chaque année pendant toute la durée du programme.
<b>10. Service chargé de l'instruction :</b>	Direction du Développement Territorial Service Economie, Tourisme et Territoire ✉ : <a href="mailto:contact.ddt@cg72.fr">contact.ddt@cg72.fr</a>
<b>11. Références décisions du Conseil général :</b>	BP 2008 DM 2 2008

*Mise à jour décembre2008*



Conseil général  
de la Sarthe

## AIDES A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

### INVESTISSEMENT IMMOBILIER

1.7

#### Règlement d'application

#### **Rappel**

Le Département apporte une aide à l'investissement immobilier pour les entreprises. Cette aide est accordée selon l'intérêt économique du projet, son lieu d'implantation et selon la taille de l'entreprise concernée.

Les bénéficiaires sont soit directement une entreprise sous forme sociétaire ou soit indirectement un maître d'ouvrage habilité à réaliser des opérations d'immobilier d'entreprise destinées à la vente ou à la location (société de crédit bail, société d'économie mixte, collectivités territoriales et leurs groupements, établissements publics, holdings de l'entreprise sous forme sociétaire), à charge pour ce dernier de répercuter l'intégralité de l'aide à l'entreprise bénéficiaire ultime du bâtiment.

Le présent règlement complète la fiche d'aide 1.7 du guide des aides.

#### **Article 6 : Conditions d'attribution**

La demande d'aide devra impérativement avoir fait l'objet d'une lettre d'intention préalable à l'investissement à l'attention du Président du Conseil Général de la Sarthe. Cette demande fera l'objet d'un accusé de réception de la part du Conseil Général. Toute demande non suivie d'un début d'exécution dans les quatre années suivant la date d'enregistrement du dossier sera automatiquement annulée (sauf demande expresse écrite de la part du bénéficiaire de l'aide).

La société bénéficiaire in fine de l'aide devra compter au minimum cinq emplois (contrat à durée indéterminée en équivalent temps plein) y compris le dirigeant (quel que soit son statut) et son conjoint (suivant la loi en faveur des PME du 13/07/2005) au terme du programme.

L'assiette éligible de l'investissement immobilier sera au minimum de 150 000 € HT.

Cas des projets d'entreprises sarthoises susceptibles de transfert au sein du département : une lettre de la collectivité de départ (ayant la compétence économique) sera demandée afin d'autoriser l'attribution d'une subvention de la part du Conseil Général

#### **Article 7 : Montant de la subvention**

L'aide est modulée :

- selon la taille de l'entreprise bénéficiaire (définition des micros, petites et moyennes entreprises : Recommandation Commission du 6/05/2003 (en vigueur 1/01/2005 -cf. annexe) qu'elle soit bénéficiaire directe ou indirecte de l'aide.

- en fonction de l'intérêt économique du projet et de l'engagement de l'entreprise, bénéficiaire finale, à créer des emplois en équivalent temps plein (contrat à durée indéterminée) :

- . si engagement de croissance de 20 % de l'effectif sur les 3 premières années et maintien les 2 années suivantes, attribution du taux normal (cf taux et plafonds ci après)
- . si maintien des emplois existants, l'aide sera la moitié de l'aide normale.

- en fonction du zonage correspondant à son lieu d'implantation :

### **Zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises (hors zone AFR)**

Secteur exclu : industrie charbonnière

#### Petites et moyennes entreprises\*

Les aides ne peuvent excéder :

1) **7,5%** de la valeur vénale du bâtiment pour une moyenne entreprise ou **15%** de la valeur vénale du bâtiment pour une petite entreprise  
**sans plafond.**

ou

2) **20%** de la valeur vénale du bâtiment dans la limite d'une aide maximale d'un montant de **200 000 €** par projet.

Ce taux est porté à **30 %** de la valeur vénale lorsque l'aide est accordée à une petite entreprise.

Lorsque l'aide (point 2) est accordée à une entreprise exerçant dans le secteur du transport routier, le plafond est de 100 000 € sur une période de 3 exercices fiscaux

#### Grandes entreprises

Les aides ne peuvent excéder **10 %** de la valeur vénale du bâtiment.

Ces aides sont plafonnées à **200 000 €** sur une période de trois exercices fiscaux.

Lorsque l'aide est accordée à une entreprise exerçant dans le secteur du transport routier, le plafond est de 100 000 € sur une période de 3 exercices fiscaux.

\* selon la recommandation 2003/361/CE de la commission européenne du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises (Journal officiel L 124 du 20.05.2003)

### **Zones dites AFR (Aide à Finalité Régionale) à taux réduit : cf liste des communes éligibles\***

Dans les secteurs de la construction et de la réparation navale, de la sidérurgie et des fibres synthétiques, les aides à l'investissement immobilier ne peuvent être accordées qu'aux PME

#### Petites et moyennes entreprises

Les aides ne peuvent excéder :

**20%** de la valeur vénale du bâtiment pour une moyenne entreprise

ou **30 %** de la valeur vénale du bâtiment pour une petite entreprise

### Grandes entreprises

Les aides ne peuvent excéder **10 %** de la valeur vénale du bâtiment

Avec un plafond maximum de subvention de 500 000€

\* les communes éligibles sont : Allonnes, Arçonnay, Arnage, Assé-le-Boisne, Assé-le-Riboul, Avoise, Le Bailleul, Bérus, Champfleur, Chemiré-le Gaudin, Le Chevain, Fresnay-sur-Sarthe, Gesnes-le-Gandelin, Louailles, Louplande, Maigné, Mamers, Le Mans, Maresché, Marolles-les-Braults, Moitron-sur-Sarthe, Monhoudou, Nauvay, Neufchâtel-en-Saosnois, Peray, Pirmil, Pizieux, Saint-Aubin-de-Locquenay, Saint-Calez-en-Saosnois, Saint-Christophe-du-Jambet, Saint-Cosme-en-Vairais, Saint-Longis, Saint-Rigomer-des-Bois, Solesmes, Sougé-le-Ganelon, Tassé, Villaines-la-Carelle, Villaines-sous-Malicorne, Vion, Voivres-lès-le-Mans.

### **Cas des projets du secteur de recherche & développement**

#### Recherche fondamentale

Le montant ne peut excéder la valeur vénale de référence

#### Recherche industrielle

Le montant de l'aide ne peut excéder 50 % de la valeur vénale de référence

#### Développement pré-concurrentiel

Le montant de l'aide ne peut excéder 25 % de la valeur vénale de référence

Les taux indiqués ci-dessus peuvent être majorés des points de pourcentage suivants, dans la limite d'un taux maximal de 75 % pour la recherche industrielle et 50 % pour le développement pré concurrentiel :

- 10 % lorsque les aides sont accordées à des PME
- 5 % dans les zones AFR à taux réduit
- 10 % pour les projets faisant appel à une coopération entre les entreprises et les organisations publiques de R&D, notamment dans le cadre de la coordination des politiques nationales en matière de R&D
- 10 % pour les projets s'accompagnant d'une large diffusion des résultats

Avec un plafond maximum de subvention de 500 000€

### **Cas des projets du secteur de la production, de la transformation et de la commercialisation des matières premières et produits agricoles**

Pour bénéficier d'une aide, un projet d'investissement doit remplir les conditions fixées par arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche, notamment celles relatives aux sources d'approvisionnement de l'entreprise bénéficiaire en matières premières, à l'engagement de maintien de l'usage du bien et au respect des normes édictées en matière de protection de l'environnement.

Aucune aide ne peut être accordée :

- à une entreprise exerçant une activité liée à la production des produits agricoles, de la pêche et de l'aquaculture énumérés à l'annexe 1 au traité instituant la Communauté Européenne (en annexe)

- à une entreprise de transformation et de commercialisation dans les secteurs du sucre et des produits destinés à imiter ou à remplacer le lait et les produits laitiers

Le montant des aides ne peut excéder 40 % de la valeur vénale de référence.

Avec un plafond maximum de subvention de 500 000€

### **Article 8 : Modalités d'attribution**

#### **↳ Dépôt du dossier de demande d'aide comprenant les pièces suivantes**

##### Pour l'entreprise (maître d'ouvrage ou non):

- les coordonnées de l'entreprise et de la personne responsable du projet,
- la présentation de l'entreprise,
- la présentation du projet,
- les autres investissements liés au programme,
- les comptes de résultats prévisionnels,
- le plan de financement de l'entreprise,
- l'engagement de création ou de maintien d'emplois,
- une attestation de l'expert comptable ou du commissaire aux comptes sur l'effectif (sous contrat à durée indéterminée en équivalent temps plein) servant de base au calcul de l'aide,
- les trois derniers bilans (liasses fiscales avec annexes),
- les deux derniers rapports du commissaire aux comptes,
- les accords des financeurs,
- une attestation relative aux aides publiques perçues au cours des trois dernières années, visée par l'expert comptable ou le commissaire aux comptes
- une attestation par laquelle l'entreprise est à jour de ses cotisations sociales et fiscales, visée par l'expert comptable ou le commissaire aux comptes ou attestation des organismes sociaux et fiscaux
- une attestation relative à la taille de l'entreprise avec un organigramme si l'entreprise appartient à un groupe, visée par l'expert comptable ou le commissaire aux comptes
- un relevé d'identité bancaire,
- pour les entreprises en création, un avis technique sur la pertinence du projet pourra être sollicité auprès d'un organisme tiers dont l'expertise s'avèrerait indispensable.

##### Pour le maître d'ouvrage :

- la lettre de demande à l'attention du Président du Conseil général,
- la délibération (collectivité, SEM),
- l'analyse du dossier (établissement bancaire),
- le devis détaillé du programme immobilier par lots avec échéancier prévisionnel de réalisation des travaux et le calendrier de réalisation prévisionnelle des paiements,
- le plan de financement du programme immobilier,
- la copie du contrat de crédit bail, de location,...
- le plan de situation et le plan du bâtiment,
- le permis de construire, la déclaration de travaux

- l'estimation de la valeur vénale du bâtiment aux conditions du marché (expertise réalisée par le service des domaines ou par un organisme indépendant de droit privé spécialisé dans le domaine immobilier).

Documents complémentaires, s'ils existent : études techniques et/ou études de marché relatives au projet.

↳ **Etablissement d'une convention** personnalisée entre le Conseil général, l'entreprise et le maître d'ouvrage, cette convention précisera les engagements de chacune des parties et les conditions d'attribution, de liquidation, de versement et d'annulation de l'aide.

↳ **Décision de la Commission Permanente**

↳ **Notification d'attribution de la subvention**

*Règlement en vigueur décembre 2008*