



## ANNEXE 1

# Aide à l'implantation d'entreprises par une offre immobilière en location à loyers adaptés

### OBJECTIF - PRINCIPE

Cette aide concerne la location de bâtiments intercommunaux, ou bâtiments publics gérés par la Communauté de communes du Piémont Cévenol à un coût inférieur à celui du marché, à des entreprises.

Ce dispositif « relais » doit permettre l'implantation et le développement d'activités sur le territoire, préalablement à une installation en zone d'activités ou un développement dans le tissu immobilier privé.

### ENTREPRISES ÉLIGIBLES

Sont éligibles, les entreprises selon la définition européenne relevant des filières structurées, émergentes ou à enjeu local : Activités industrielles, services à l'industrie, commerces de proximité répondant à des besoins de première nécessité de la population en milieu rural, artisanat de production et de service (inscription au Répertoire des Métiers ou du Commerce et de l'Industrie) :

- Très Petites Entreprises (TPE) et Petites Entreprises : entreprises indépendants de moins de 50 salariés
- Petites et Moyennes Entreprises : entreprises indépendantes de moins de 250 personnes, dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros, ou le total du bilan n'excède pas 43 millions d'euros
- A titre exceptionnel, Grandes Entreprises : effectif supérieur à 5 000 salariés avec plus de 1,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires et plus de 2 milliards d'euros de total de bilan

Ayant leur siège social ou au moins un établissement sur le territoire du Piémont Cévenol

Avoir ou créé une activité effective plus de 6 mois / an sur le territoire de Piémont Cévenol

Avoir au moins un salarié ou créer ou maintenir au moins 1 emploi (en CDI ou CDD, temps plein de plus d'1 an) dont le lieu de travail se situe sur le territoire intercommunal

Les associations sont éligibles :

- Au titre de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) si elles ont un agrément d'Entreprise d'Insertion (EI) ou d'Entreprise Adaptée (EA)
- Ou si le compte de la structure fait apparaître au moins 50 % de recettes issues de la vente de biens ou services

Sont exclues de l'aide communautaire :

- Les micro-entrepreneurs
- Les activités principales de services financiers, professions libérales, pharmacies, banques, assurances
- Les sociétés de commerce (hors commerces de proximité répondant à des besoins de première nécessité de la population en milieu rural et situés dans les communes de moins de 3000 habitants), de négoce de détail et de gros, les commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>
- Les activités de vente par correspondance
- Les activités agricoles

**Les entreprises doivent être en situation de gestion saine et à jour de leurs obligations sociales et fiscales.**



## MONTANT ET PLAFOND DE L'AIDE

L'aide est calculée sur la base d'une différence entre le prix pratiqué et la valeur vénale du marché.

Seuil de calcul de réduction de loyers

- Sur 3 ans, la somme de l'aide en terme de réduction de loyer ne pourra excéder 50% du prix du marché

Ou

- Année 1 : 100% maximum de réductions de loyers/mois par rapport au prix du marché
- Année 2 : 50% maximum de réduction de loyers/mois par rapport au prix du marché
- Année 3 : 25% maximum de réduction de loyers/mois par rapport au prix du marché
- Au-delà de la 3<sup>ème</sup> année : loyer au prix du marché

## MODALITÉS

- Loyers progressifs sur 3 ans maximum.
- Loyers linéaires inférieurs au marché sur 3 ans maximum
- Prolongation possible de la location, d'une année maximum, par un avenant au contrat, avec loyer au prix du marché

## DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le porteur de projet remet à la Communauté de Communes du Piémont Cévenol (CCPC), un dossier complet de demande d'aide qui comprendra à minima :

- Un courrier de demande à l'attention du Président de la CCPC
- Un justificatif d'immatriculation au Registre du commerce/ des métiers
- Un business plan complet présentant le projet de l'entreprise
- Attestations de régularité fiscale et sociale
- L'avis des partenaires concernés dont dépend l'établissement ou de l'agence régionale de développement, le cas échéant

La CCPC se réserve la possibilité de demander au porteur de projet tout document pour apprécier la fiabilité et la viabilité du projet.

Le porteur de projet s'engage à informer la CCPC de toute modification apportée à son projet intervenue après le dépôt de son dossier.

Les demandes d'aide sont instruites par le Comité technique dédié, sur la base du Règlement d'intervention en faveur du développement des entreprises et de la présente Annexe 1.

## L'ATTRIBUTION DE L'AIDE

Les demandes d'aide sont instruites sur la base du Règlement d'intervention en faveur du développement des entreprises et de la présente Annexe 1, par le Comité technique dédié, qui est composé des partenaires du Développement économique ; les Chambres consulaires des Métiers, du Commerce et de l'Industrie, le GAL Cévennes, l'agence AD'OCC, l'association RELANCE, et des agents du Service Développement économique, ainsi que de l'élu-e de la Communauté de communes en charge du Développement économique. La décision d'attribution est validée par le Conseil Communautaire. La décision est notifiée au porteur de projet. Elle est mise en œuvre par convention.



## ANNEXE 2

# Aide à l'investissement immobilier dans les zones d'activités intercommunales

La Communauté de Communes est seule compétente selon l'article 1511-3 du CGCT (Modalités d'intervention dans la partie réglementaire / Articles R1511-4 à R1511-16) qui stipule que en **matière d'investissement immobilier des entreprises** et de location des terrains ou d'immeubles **les EPCI sont seuls compétents** :

- **Pour définir les aides** ou les régimes d'aides et **décider de l'octroi de ces aides** sur leur territoire
- La Région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides dans des conditions précisées par une **convention** \* passée avec la commune ou l'EPCI à fiscalité propre. *La Région Occitanie a adopté par délibération en décembre 2017, des règles d'intervention ayant pour objectif d'aider les entreprises présentant un projet de développement et de croissance nécessitant un besoin d'investissement immobilier, en complémentarité de l'intervention de l'EPCI compétent sur le territoire concerné.*

\* La Communauté de communes du Piémont Cévenol s'inscrit dans une logique de convention avec la Région, d'une part sur les aides à l'immobilier d'entreprises (la Région « contribue ») et d'autre part sur les aides aux entreprises d'une manière générale (la Communauté de communes « contribue »).

### OBJECTIFS

Ces règles d'intervention ont pour objectif d'aider les entreprises présentant un projet de développement et de croissance nécessitant un besoin d'investissement immobilier et particulièrement de favoriser l'attractivité sur les zones d'activités intercommunales.

### ENTREPRISES ÉLIGIBLES

Sont éligibles, les entreprises selon la définition européenne relevant des filières structurées, émergentes ou à enjeu local : Activités industrielles, services à l'industrie, commerces de proximité répondant à des besoins de première nécessité de la population en milieu rural, artisanat de production et de service (inscription au Répertoire des Métiers ou du Commerce et de l'Industrie) :

- Très Petites Entreprises (TPE) et Petites Entreprises : entreprises indépendants de moins de 50 salariés
- Petites et Moyennes Entreprises : entreprises indépendantes de moins de 250 personnes, dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros, ou le total du bilan n'excède pas 43 millions d'euros
- A titre exceptionnel, Grandes Entreprises : effectif supérieur à 5 000 salariés avec plus de 1,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires et plus de 2 milliards d'euros de total de bilan

Ayant leur siège social ou au moins un établissement sur le territoire du Piémont Cévenol

Avoir ou créé une activité effective plus de 6 mois / an sur le territoire de Piémont Cévenol

Bénéficiaires d'un permis de construire sur une parcelle dans les zones d'activités intercommunales

Avoir au moins un salarié ou créer ou maintenir au moins 1 emploi (en CDI ou CDD, temps plein de plus d'1 an) dont le lieu de travail se situe sur le territoire intercommunal

Les associations sont éligibles :

- Au titre de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) si elles ont un agrément d'Entreprise d'Insertion (EI) ou d'Entreprise Adaptée (EA)



- Ou si le compte de la structure fait apparaître au moins 50 % de recettes issues de la vente de biens ou services

Le portage par des SCI est éligible si elles sont détenues majoritairement par l'entreprise ou son principal associé.

Sont exclues de l'aide communautaire :

- Les micro-entrepreneurs
- Les activités principales de services financiers, professions libérales, pharmacies, banques, assurances
- Les sociétés de commerce (hors commerces de proximité répondant à des besoins de première nécessité de la population en milieu rural et situés dans les communes de moins de 3000 habitants), de négoce de détail et de gros, les commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>
- Les activités de vente par correspondance
- Les activités touristiques (gîtes, meublés, hôtellerie, camping)
- Les activités agricoles

**Les entreprises doivent être en situation de gestion saine et à jour de leurs obligations sociales et fiscales.**

## OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

L'aide est octroyée sous forme de **subvention dans le cadre de l'investissement immobilier** des entreprises. Elle est **calculée sur la base d'un coût d'opération HT**.

Sont éligibles les dépenses liées à l'investissement immobilier des entreprises concernant :

- Les **opérations d'acquisition de terrains**, si elles sont **concomitantes à la construction d'un local professionnel** dont le début des travaux devra intervenir au plus tard dans l'année qui suit l'acquisition du terrain
- Les honoraires liés à la conduite du projet (maîtrise d'œuvre, géomètre, frais d'acte...)
- Les **opérations de construction, d'acquisition ou d'extension** de bâtiments (artisanal et industriel) pour une surface d'activité de production de 100m<sup>2</sup> minimum. Cette superficie est ramenée à 50m<sup>2</sup> minimum sur la parcelle AR 766 située sur la ZA combe Martèle de Sauve qui supporte des contraintes techniques spécifiques
- Les **travaux de rénovation ou d'aménagement** d'un bâtiment
- Les opérations de **location-vente** de terrains ou de bâtiments

Pour l'acquisition d'un bâtiment, celui-ci ne doit pas avoir fait l'objet d'aides lors de sa construction ou de son aménagement au cours des 7 dernières années. De plus, il ne doit pas y avoir de collusion entre le cédant et le repreneur, le prix doit être celui du marché.

Les opérations de mises aux normes sont inéligibles.

## LES CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE

La réalisation de l'opération doit être motivée par la création ou l'extension d'une entreprise qui s'engage à **maintenir ses emplois pendant une durée de 3 ans et/ou à créer de nouveaux emplois**.

Le bénéficiaire s'engage à **maintenir l'activité sur place pendant au moins 5 ans**.

Concernant les acquisitions de terrains, le bénéficiaire s'engage à **débuter la construction d'un local professionnel au plus tard dans l'année qui suit l'achat du terrain**.

Concernant les acquisitions ou construction de bâtiments, le bénéficiaire s'engage à **installer son activité dans lesdits bâtiments, au plus tard dans l'année qui suit l'achat ou la réception**.



## MONTANT DE L'AIDE

### 1. SUBVENTIONS

L'intervention de la CCPC s'inscrit dans le cadre d'une **enveloppe budgétaire déterminée**.

La subvention de la CCPC est donc cumulable avec d'autres aides financières existantes, **sous réserve du respect des règles en vigueur**.

L'aide de la CCPC est calculée de la façon suivante :

- Le **montant de l'aide est plafonné à 40 000 €** par entreprise
- Le **montant minimum de l'investissement éligible doit être de 10 000€**

### TAUX D'AIDE MAXIMUM

Taux max. aides publiques	TPE	PME	ETI	Grands groupes
Zonage AFR	30 %	20 %	10 %	10 %
Régime général AFR	20 %	10 %	Non éligible	Non éligible

### MODALITES D'INTERVENTION

	2019	2020 et au-delà
Cc Piémont Cévenol	Minimum 20 % EPCI	Minimum 30 % EPCI
	Maximum 80 % Région	Maximum 70 % Région

*Plancher de dépenses Région : 40 000 €*

*Plafond d'intervention Région / Contrats Croissance, Innovation : 1 000 000 €*

**A noter :** Une seule subvention par parcelle pourra être attribuée

### 2. LOCATION-VENTE IMMOBILIERE

Etablissement d'un contrat par acte authentique en deux phases :

- Contrat de louage d'un terrain situé sur l'une des zones d'activité gérée par la CCPC (voir Opérations éligibles), bien appartenant au domaine privé de la collectivité : le bien reste propriété de la collectivité. La CCPC percevra selon les modalités du contrat, soit des loyers soit une fraction du prix de vente. A l'échéance fixée, le part correspondant au paiement fractionné s'imputera sur le prix de cession,
- Phase de vente : à l'expiration du contrat de louage, la propriété du bien est transférée. 3 mois avant le terme prévu pour la levée d'option, la CCPC mettra l'acheteur en demeure d'exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir le bien, selon les modalités contractuelles du contrat, par lettre recommandée avec AR.

## DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le porteur de projet remet à la Communauté de Communes un dossier complet de demande d'aide qui comprendra à minima :

- Un courrier daté et signé (ou un mail) sollicitant l'aide, à l'attention du Président de la CCPC
- Un justificatif d'immatriculation au Registre du commerce/ des Métiers
- Un permis de construire en cours de validité



- Le dossier de demande d'aide sur le modèle sollicité par les organismes instructeurs et/ou contributeurs le cas échéant - à défaut un plan d'affaire complet présentant le projet d'entreprise
- L'accusé de réception de dossier complet déposé auprès des instructeurs et/ou contributeurs tiers
- Les justificatifs d'attribution de la(des) subvention-s, le cas échéant
- Un justificatif de fonds propres positifs
- Attestations de régularité fiscale et sociale
- L'avis de la Chambre Consulaire concernée et/ou de l'Agence Régionale de Développement (AD'OCC)
- Un RIB

La CCPC se réserve la possibilité de demander au porteur de projet tout document de nature à apprécier la fiabilité et la viabilité du projet.

Le porteur de projet s'engage à informer la CCPC de toute modification apportée à son projet intervenue après le dépôt de son dossier.

## L'ATTRIBUTION DE L'AIDE

Les demandes d'aide sont instruites sur la base du Règlement d'intervention en faveur du développement des entreprises et de la présente Annexe 2, par le Comité technique dédié, qui est composé des partenaires du Développement économique ; les Chambres consulaires des Métiers, du Commerce et de l'Industrie, le GAL Cévennes, l'agence AD'OCC, l'association RELANCE, et des agents du Service Développement économique, ainsi que de l'élu-e de la Communauté de communes en charge du Développement économique. La décision d'attribution est validée par le Conseil Communautaire. La décision est notifiée au porteur de projet. Elle est mise en œuvre par convention.

## LE VERSEMENT DE L'AIDE

### La subvention

Le versement de la subvention interviendra en deux versements :

- Un acompte de 40% à la signature de la Convention et sur factures acquittées,
- Le versement du solde de 60% (au prorata des travaux faits et des emplois créés) sur présentation des justificatifs (factures, attestation de fin de chantier en cas de travaux, contrats ou documents URSSAF attestant des emplois créés).
- La Communauté de communes se réserve le droit en cas de non-respect des clauses susvisées, voire de la non-exécution totale ou partielle de l'opération, de mettre fin à l'aide et d'exiger le reversement total ou partiel de la somme versée.

### La location-vente immobilière

Rédaction d'un acte authentique

- Première phase : délivrance du bien et location. Selon les dispositions contractuelles, la CCPC perçoit un loyer ou redevance ou une fraction du prix de cession. Les pièces justificatives des titres de recettes seront, le contrat et les décomptes.
- Seconde phase : vente et transfert de propriété – levée d'option. Les pièces justificatives jointes au titre de recette relatif à la vente seront, outre le contrat de location vente, les documents prévus contractuellement et les pièces justificatives habituelles exigées en cas de vente.



## ANNEXE 3

# Aide « levier » / Cofinancement - Développement - Reprise - Création d'entreprise \*

### OBJECTIF - PRINCIPE

- Accompagner le développement des TPE lié aux ressources locales ou aux services de proximité ou innovantes en cofinçant leur projet de création, développement, transmission / reprise ou d'animation
- Permettre un effet « levier » et un accès aux aides publiques, régionales et/ou européennes

### ENTREPRISES ÉLIGIBLES

Sont éligibles, les entreprises selon la définition européenne relevant des filières structurées, émergentes ou à enjeu local : Activités industrielles, services à l'industrie, commerces de proximité répondant à des besoins de première nécessité de la population en milieu rural, artisanat de production et de service (inscription au Répertoire des Métiers ou du Commerce et de l'Industrie) :

- Petites Entreprises : entreprises indépendants de moins de 50 salariés
- A titre exceptionnel, Moyennes Entreprises : entreprises indépendantes de moins de 250 salariés
- A titre exceptionnel, Grandes Entreprises : effectif supérieur à 5 000 salariés

Ayant leur siège social ou au moins un établissement sur le territoire du Piémont Cévenol

Avoir ou créer une activité effective plus de 6 mois / an sur le territoire de Piémont Cévenol

Avoir au moins un salarié ou créer ou maintenir au moins 1 emploi (en CDI ou CDD, temps plein de plus d'1 an salarié dont le lieu de travail se situe sur le territoire intercommunal

Les associations sont éligibles :

- Au titre de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) si elles ont un agrément d'Entreprise d'Insertion (EI) ou d'Entreprise Adaptée (EA)
- Ou si le compte de la structure fait apparaître au moins 50 % de recettes issues de la vente de biens ou services

Sont exclus de l'aide communautaire :

- Les micro-entrepreneurs
- Les activités principales de services financiers, professions libérales, pharmacies, banques, assurances
- Les sociétés de commerce (hors commerces de proximité répondant à des besoins de première nécessité de la population en milieu rural et situés dans les communes de moins de 3000 habitants) et de négoce de détail et de gros, les commerces dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> et du secteur du négoce
- Les activités de vente par correspondance
- Les activités touristiques (gites, meublés, hôtellerie, camping)
- Les activités agricoles

**Les entreprises ne doivent pas être en difficulté, au sens de la réglementation européenne et être à jour de leurs obligations sociales et fiscales.**



## DÉPENSES ÉLIGIBLES

### Dépenses immatérielles :

- Conception d'outils de communication et d'outils numériques
- Acquisition de fonds de commerce (répondant à des besoins de première nécessité de la population en milieu rural et situés dans les communes de moins de 3000 habitants)
- Honoraires de maîtrise d'œuvre

### Dépenses matérielles :

- Matériel et équipements
- Outils de communication
- Construction, rénovation et aménagement de biens immeubles
- Aménagement intérieur de véhicules à destination professionnelle et/ ou commerciale (hors achat du véhicule)

## MONTANT

### Taux maximum

- 20% des dépenses éligibles pour les petites entreprises pour un investissement plafonné à 15 000€ HT

### Plafond de subvention : 3000€

## DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le porteur de projet remet à la Communauté de Communes un dossier complet de demande d'aide qui comprendra à minima :

- Un courrier de demande à l'attention du Président de la CCPC
- Un justificatif d'immatriculation au Registre du Commerce/ des Métiers ou les statuts de l'association
- Le dossier de demande d'aide sur le modèle sollicité par les organismes instructeurs et/ou financeurs le cas échéant tiers
- L'accusé de réception de dossier complet déposé auprès des organismes instructeurs et/ou financeurs tiers et l'avis d'attribution
- Un justificatif de fonds propres positifs
- Attestations de régularité fiscale et sociale
- L'avis du Comité technique dédié
- Un RIB

La CCPC se réserve la possibilité de demander au porteur de projet tout document pour apprécier la fiabilité et la viabilité du projet

Le porteur de projet s'engage à informer la CCPC de toute modification apportée à son projet intervenue après le dépôt de son dossier.

## L'ATTRIBUTION DE L'AIDE

Les demandes d'aide sont instruites sur la base du Règlement d'intervention en faveur du développement des entreprises et de la présente Annexe 3, par le Comité technique dédié, qui est composé des partenaires du Développement économique ; les Chambres consulaires des Métiers, du Commerce et de l'Industrie, le GAL Cévennes, l'agence AD'OCC, l'association RELANCE, et des agents du Service Développement économique, ainsi que de l'élu-e de la Communauté de communes en charge du Développement économique. La décision





d'attribution est validée par le Conseil Communautaire. La décision est notifiée au porteur de projet. Elle est mise en œuvre par convention.

**\* dans le cadre de la participation à la plateforme GARD INITIATIVE, et en lien avec la Fiche Action n° 3 : Soutien aux entreprises de GAL Cévennes / Programme LEADER**