

 RÉGION NORMANDIE	Code du dispositif : OS4 - M1 - D17AME07					
	Objectif stratégique : Pour un développement équilibré et durable des territoires normands					
	Mission : Aménager et assurer la compétitivité des territoires					
	AIDE REGIONALE AUX BATIMENTS LOCATIFS A DESTINATION DES ENTREPRISES					
	Type d'aide : Subvention					
Schémas, documents-cadres, cofinancements :	☐ CPER	☐ CPIER	☒ SRADDET	☒ SRDEII	☒ Contrats de territoires	☐
	☐ FEDER	☐ FSE +	☐ FEADER	☐ FEAMPA	☐	☐

CONTEXTE

En cohérence avec la Loi NOTRe du 7 août 2015, la Région Normandie conduit, en relation avec les échelons locaux, plusieurs politiques en faveur de l'action économique et de l'aménagement du territoire.

Pour renforcer l'attractivité économique du territoire normand, la Région accompagne et soutient l'installation et le développement des acteurs économiques.

OBJECTIFS

Ce dispositif vise à :

- Attirer et maintenir en région les entreprises en facilitant leur implantation ;
- Disposer d'une offre immobilière économique locative de qualité à destination des entreprises sous maîtrise d'ouvrage publique ;
- Inciter les collectivités locales à disposer d'une offre immobilière locative ciblée non satisfaite par le marché privé (hôtel d'entreprises, pépinières, ateliers relais...). Cette offre d'accueil doit être complémentaire de celle des zones d'activités dans le cadre de la coopération intercommunale et de la mise en œuvre des stratégies économiques des territoires.

INDICATEURS DE SUIVI-ÉVALUATION

REALISATION (<i>minimum : 1</i>)	RESULTAT (<i>minimum : 1</i>)	CONTEXTE (<i>minimum : 1</i>)
Nombre de projets de réhabilitation de bâtiments existants grâce aux aides octroyées	Taux de progression du nombre de création de bâtiments locatifs à destination des entreprises depuis l'approbation du dispositif	Nombre de créations et de défaillances d'entreprises / nombre de nouvelles constructions de locaux non résidentiels
Nombre de projets de construction neuve ou d'extension de bâtiments grâce aux aides octroyées		

BÉNÉFICIAIRES DE L'AIDE

- Collectivités territoriales et leurs groupements, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), syndicat, Etablissement Public.
- Dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, par voie de mandat, de convention ou de concession d'aménagement, le mandataire ou concessionnaire de l'opération (Société Publique Locale, Société d'Economie Mixte par exemple) peut bénéficier des subventions accordées en lieu et place de la collectivité publique.
- Bénéficiaires finaux : chefs d'entreprises, commerçants, artisans, citoyens...

CARACTÉRISTIQUES DE L'AIDE ET CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

L'intervention régionale porte sur :

- 1. La réalisation d'une étude de stratégie foncière / immobilière économique à l'échelle intercommunale ou à l'échelle de la compétence territoriale du porteur de projet (ex. Grand Port Maritime)**

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de sa nécessaire préservation, une organisation optimale du foncier économique à l'échelle du territoire normand est nécessaire.

À ce titre, la réalisation d'une stratégie foncière / immobilière économique à l'échelle de l'EPCI en amont du développement d'un projet est vivement conseillée, prenant en compte le suivi du parcours résidentiel des entreprises et leurs besoins en matière d'accompagnement et d'animation, et permettant de justifier que le projet immobilier répond à un besoin clairement identifié.

Si cette stratégie n'existe pas, elle pourra être réalisée :

- Par l'EPF Normandie, en partenariat avec la Région et l'EPCI, avec un cofinancement de la Région et de l'EPFN variant entre 60% et 80% selon la catégorie de territoire
- En interne par le porteur (non cofinancée par la Région)
- Par un prestataire extérieur missionné par l'EPCI ou un autre porteur avec un cofinancement de la Région à 80%

Le financement régional est plafonné à 150 000 € sur cette étude.

- 2. Les études et travaux de construction ou de réhabilitation de bâtiments destinés à être loués à des entreprises.**

- Le bâtiment devra accueillir plusieurs entreprises avec un minimum de 3 entreprises sans lien juridique et administratif entre elles (ex : filiale). Les locaux devront être distincts de l'habitation. Le bâtiment devra intégrer des espaces communs permettant des échanges entre les entreprises présentes.
- Le bâtiment sera réalisé selon la réglementation thermique en vigueur ou supérieure.
- Le bâtiment fera l'objet d'une location simple aux entreprises et ne pourra pas être vendu pendant une durée minimale de 15 ans.
- Les projets aidés devront être inscrits dans les contrats de territoires signés entre la Région et les EPCI.
- Dans l'analyse des projets seront particulièrement pris en compte les critères suivants :

- La desserte et les usages numériques,
 - Le recours aux énergies renouvelables,
 - Les formes urbaines, la densité, dans un objectif de sobriété foncière,
 - Le caractère innovant des projets,
 - La gouvernance et l'animation mises en place par le porteur,
 - L'accessibilité (desserte par les transports en commun, modes doux...).
- Une nouvelle demande ou tranche pourra être déposée quand le taux d'occupation sera considéré comme satisfaisant sur le premier bâtiment et en fonction du bilan financier.
 - L'aide permettra de diminuer le prix de revient du bâtiment pour la collectivité mais ne permettra pas de soutenir un loyer aux entreprises en dessous du prix du marché.

Dépenses éligibles :

La dépense subventionnable porte sur l'ensemble des dépenses liées aux études et aux travaux de construction ou de réhabilitation, hors acquisition de terrain et d'immeuble et frais associés.

Pour des projets menés sur des sites précédemment en friche, les études et travaux de démolition et dépollution pourront être intégrés à la dépense subventionnable.

Dans le cadre de montage en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement), l'achat de bâtiments publics est intégré dans la dépense subventionnable.

Sont exclus l'acquisition foncière / immobilière, les frais financiers et frais divers, le mobilier.

Le taux d'intervention de la Région varie selon la localisation des projets :

- Pour les projets localisés dans les 3 plus grandes collectivités normandes (Communauté Urbaine de Caen la Mer, Métropole Rouen Normandie, Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole) :
 - **15 %** pour la construction neuve ou l'extension de bâtiments existants,
 - **30 %** pour la construction neuve sur un site précédemment en friche,
 - **30 %** pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants.
- Pour les projets localisés dans les autres EPCI normands :
 - **30 %** pour la construction neuve ou l'extension de bâtiments existants,
 - **50 %** pour la construction neuve sur un site précédemment en friche,
 - **50 %** pour les projets de réhabilitation de bâtiments existants.

Le financement régional sur ces projets est plafonné à 800 000 € par projet pour la réhabilitation de bâtiments existants et de construction neuve sur un site précédemment en friche et 500 000 € par projet pour la construction neuve ou l'extension de bâtiments existants.

Modalités de financement

L'intervention publique ne porte que sur une opération déficitaire et les subventions publiques ne pourront intervenir qu'à hauteur de 80 % maximum de ce déficit d'opération.

Le calcul du déficit d'opération s'appuie sur la base du régime cadre exempté de notification SA. 58980 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2023 (loyers m² au prix du marché /an /15 ans) ou réglementation en vigueur.

Les projets aidés doivent être inscrits au sein des contrats de territoires à l'exception des études de stratégie foncière / immobilière.

Les subventions régionales doivent avoir un caractère incitatif. A ce titre, les demandes d'aide doivent être déposées préalablement à tout commencement d'exécution du projet.

Les dépenses sont éligibles :

- À compter de la date de l'autorisation de démarrage anticipé accordée par la Région dans le cadre du contrat de territoire pour les opérations inscrites (période de contractualisation globale)
- Ou à compter de la date du dépôt du dossier de demande de financement sur l'espace des aides de la Région

Certains projets présentant un intérêt régional ou des caractéristiques particulières (ampleur du projet, vocation spécifique, caractère innovant ou vertueux...) pourront bénéficier d'un traitement exceptionnel.

Gratuité des équipements sportifs (valable pour les collectivités locales et leurs groupements)

L'aide régionale est subordonnée à la mise à disposition régulière et gratuite des équipements sportifs dont le maître d'ouvrage est propriétaire auprès des élèves de lycées ou établissements assimilés (centres de formation d'apprentis, maisons familiales et rurales...), notamment pour la pratique dans le cadre des programmes EPS.

Une convention de gratuité est signée, en général pour une durée de 15 ans, entre la Région, la collectivité propriétaire et les établissements concernés. En cas de situation ou difficulté exceptionnelle, une analyse détaillée devra être menée conjointement entre les services du maître d'ouvrage et de la Région. Le cas échéant, la durée pourra être revue à la baisse.

MODALITÉS D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION

Procédure de dépôt de la demande d'aide :

La demande de subvention est à déposer sur l'Espace des aides de la Région Normandie (<https://monespace-aides.normandie.fr>).

Le formulaire de demande devra être accompagné des informations et/ou pièces suivantes :

- L'étude de stratégie foncière / immobilière économique si celle-ci a été réalisée,
- La fiche action du contrat de territoire,
- Plan et descriptif du bâtiment,
- Un plan de financement faisant apparaître l'ensemble des recettes (recettes locatives, cofinancements...), l'ensemble des dépenses éligibles, les coûts d'exploitation sur 15 ans et le déficit d'exploitation en résultant
- Les pièces justificatives des autres financements obtenus (Etat, Département...),
- Un estimatif du coût d'acquisition,
- Toute pièce permettant de justifier le montant des marchés notifiés,
- L'attestation du service des domaines ou expertise pour justification du prix du marché ou les résultats de l'étude de marché conduite (possibilité de la conduire en interne),
- Un calendrier de réalisation des travaux assorti, d'un planning prévisionnel de sollicitation des versements de la subvention,
- La délibération du maître d'ouvrage ou mandataire,
- Copie du traité de concession le cas échéant,
- Un RIB.

Procédure d'instruction du dossier :

- L'instruction des dossiers est faite par les services de la Région.
- La décision sur le montant sollicité de la subvention sera rendue par l'instance délibérante de la Région (Commission Permanente) puis notifiée au porteur ; le montant inscrit dans le contrat de territoire est prévisionnel et sous réserve du résultat définitif de l'instruction.
- Une convention de financement est établie entre la Région et le bénéficiaire.
- Les projets doivent être réalisés dans un délai maximal de 4 ans et 6 mois à compter de la date de la délibération d'approbation de la subvention régionale. Toute demande d'avenant sur une prolongation des délais sera étudiée au cas par cas.

MODALITÉS DE PAIEMENT

Le paiement de l'aide sera effectué conformément aux modalités arrêtées dans la convention de financement et suivant les dispositions du règlement des subventions régionales en vigueur.

EN SAVOIR PLUS

Cadre réglementaire :

- Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE), et notamment ses articles 107 et 108, entré en vigueur au 1^{er} décembre 2009 ;
- Règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014, publié au JOUE du 26 juin 2014 ;
- Régime cadre exempté de notification relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2023 ;
- Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L1511-2 à L1511-5, L2252-1, L3231-4, L4253-1 et L5111-4, L2253-7, L3231-7, L4253-3 et L4211-1 10 ;
- Circulaire du 3 juillet 2006 pour la mise en œuvre de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales en ce qui concerne les interventions économiques des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Décisions fondatrices :

- Assemblée Plénière du 26 juin 2017
- Commission Permanente du 16 septembre 2019
- Commission Permanente du 06 juillet 2020
- Commission Permanente du 22 mars 2021
- Assemblée Plénière du 2 mai 2023

Contacts :

Direction de l'Aménagement des Territoires
Service Aménagement, santé et territoires vulnérables
Téléphone (secrétariat) : 02 35 52 57 34