

## AIDE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES ENTREPRISES

### RÈGLEMENT D'INTERVENTION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE JURASSIENNE

Juin 2021

#### EXPOSÉ DES MOTIFS

Aux termes de l'article L.1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), modifié par l'article 3 de la Loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne et ses communes membres sont les seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur le territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.

Dans le cadre de sa politique de soutien de l'économie de proximité et de développement du tourisme durable, la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne s'est dotée d'un Règlement d'Intervention en matière d'aides à l'immobilier d'entreprise et de location de terrains ou d'immeubles.

La politique intercommunale mise en œuvre pour accroître l'attractivité du territoire a pour objectifs de :

- Développer l'offre et renforcer la qualité des hébergements touristiques en accompagnant les porteurs de projets qui créent ou adaptent ces hébergements aux attentes des clientèles et aux évolutions des marchés touristiques dans le cadre d'un projet global d'entreprise,
- Favoriser le développement de pratiques éco-touristiques en soutenant l'innovation et la diversification de l'offre d'hébergements touristiques,
- Soutenir l'emploi de proximité en accompagnant les projets de construction, d'acquisition, de rénovation de bâtiment en vue d'améliorer la création, reprise et compétitivité des entreprises.

Le présent règlement a pour objectifs de définir les règles et conditions d'intervention de la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne pour octroyer des aides en matière d'investissements immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles aux acteurs économiques de son territoire.

Aux termes du troisième alinéa de l'article L.1511-3 du CGCT, il est indiqué que la Région peut participer au financement des aides et régimes d'aides mentionné au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec l'Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI).

Par délibération n°43/2021 en date du 25 mars 2021, la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne a souhaité conventionner avec la Région Bourgogne Franche-Comté et autoriser son concours à octroyer des aides financières complémentaires aux aides et régimes d'aides mis en place par la collectivité en matière d'investissement immobilier des entreprises et de locations de terrains et d'immeubles.

Les modalités d'interventions complémentaires de la Région Bourgogne Franche-Comté sont précisées dans une convention d'autorisation annexée au présent règlement d'intervention de la Communauté de Communes.

## ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'INTERVENTIONS

### ARTICLE 1.1 - CHAMPS D'APPLICATION

Conformément à l'article L.1511-3 du CGCT, la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne décide de l'octroi aux entreprises de son territoire, selon les conditions définies par le présent règlement d'intervention, d'une aide à l'investissement d'entreprise qui peut prendre la forme suivante :

- Une subvention,
- Une location ou location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés,
- Un abattement sur le prix de vente de bâtiment ou terrain propriété de la Communauté de Communes.

En fonction de la nature du projet, l'aide peut prendre la forme d'une subvention, d'un abattement sur le prix de vente du bien, du terrain ou du tarif de location. Un projet ne peut pas cumuler les formes d'aides économiques citées précédemment (exemple : abattement sur le prix de vente d'un bien et subvention pour les travaux de rénovation).

Deux régimes d'aides en matière d'immobilier d'entreprise sont définis au présent règlement :

- Régime d'aide en faveur des hébergements touristiques
- Régime d'aide en faveur des activités économiques hors hébergements touristiques

Les aides économiques ne peuvent en aucun cas être rétroactives.

Le présent règlement d'intervention est applicable dès sa date d'approbation par le Conseil communautaire et tant qu'il n'est pas modifié ou supprimé.

### ARTICLE 1.2 - DÉPENSES ÉLIGIBLES

La Communauté de Communes est susceptible d'aider financièrement les dépenses liées :

- A l'acquisition de bâtiment ou de terrain (hors frais d'acte),
- Aux travaux de construction, d'extension et de rénovation de bâtiment,
- Aux travaux de création et rénovation d'hébergements touristiques ainsi que l'implantation d'Habitation Légères de Loisirs (HLL) ou d'hébergements insolites,
- Au loyer dans le cadre d'un crédit-bail ou d'une location-vente de bâtiment.

#### Cas particuliers :

- Lorsque les travaux sont réalisés par le maître d'ouvrage lui-même, seuls les coûts des matériaux utilisés, dûment justifiés, sont pris en compte pour définir le montant des dépenses éligibles,
- Lorsqu'un projet immobilier est « mixte », comprenant une surface professionnelle / commerciale et une surface dédiée à l'habitation, seuls les coûts de travaux dévolus à l'activité économique sont pris en compte pour définir le montant des dépenses éligibles.

Pour un projet d'acquisition immobilière, la Communauté de Communes se réserve le droit de solliciter les Domaines pour estimer la valeur vénale du bien.

Chaque projet de construction ou d'extension doit impérativement avoir fait l'objet des démarches réglementaires nécessaires au titre du Code de l'Urbanisme et nomenclatures associées (permis de construire, déclaration préalable, autorisation d'aménager...).

Le territoire de la Communauté de Communes est couvert en partie par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Basse Vallée du Doubs. Chaque projet d'acquisition, de requalification, de construction et d'extension doit être en conformité avec la réglementation du PPRi de la Basse Vallée du Doubs.

En amont de la démarche, le porteur de projet est incité à se renseigner auprès de la Communauté de Communes, des services de la Direction Départementale des Territoires du Jura ou des Chambres consulaires départementales pour mener à bien ces démarches.

### **ARTICLE 1.3 - MODALITÉS D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

Successivement au dépôt du dossier, le porteur de projet est rencontré par les services de la Communauté de Communes.

L'examen de la demande est effectué par la Commission « Aménagement du territoire, développement économique et NTIC » de la Communauté de Communes. La Commission peut s'appuyer, autant que de besoin, de l'avis technique de partenaires tel que les Chambres consulaires, la Banque de France ou bien encore le réseau local Initiative Dole Territoires.

La Commission procède à une évaluation du projet au regard des critères suivants :

#### **APPRÉCIATION DE LA QUALITÉ DU DOSSIER**

- La solidité / viabilité du projet et du porteur de projet : compétence, qualification, expérience, motivation entre autres,
- La balance financière appréciée avec le rapport montant du projet / apport personnel,
- La viabilité de l'activité économique et du projet dans son ensemble.

#### **APPRÉCIATION DE LA QUALITÉ DU PROJET**

- L'intérêt de l'activité : filière concernée, existence d'un marché / activité faisant défaut sur le territoire, activité à valeur ajoutée, activité ancrée localement, activité de première nécessité, adéquation du projet avec le projet de territoire de la Communauté de Communes,
- L'impact du projet immobilier en termes d'emplois et d'attractivité territoriale (maintien d'une ligne de commerces en centre bourg, résorption de la vacance commerciale...),
- La cohérence du projet avec le PLUi de la Plaine Jurassienne, le projet de territoire et les politiques publiques transversales mises en œuvre par la collectivité.

Ces éléments permettront à la Commission d'examiner la demande, d'émettre un avis, favorable ou défavorable, et de proposer au Conseil communautaire la forme et le montant de l'aide mobilisable en application du présent règlement d'intervention.

Il est également tenu compte :

- Des éventuelles autres aides financières sollicitées et/ou obtenues par le porteur de projet,
- De l'enveloppe budgétaire approuvée annuellement par la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne et restant disponible au moment de l'instruction du dossier.

## ARTICLE 1.4 - PROCÉDURE DE DÉPÔT DE LA DEMANDE

**AVANT TOUT DÉMARRAGE DE L'OPÉRATION, c'est-à-dire de la signature de devis de travaux, d'acquisition de matériel, d'un compromis de vente, le porteur de projet adresse un dossier de demande d'aide à la Communauté de Communes.**

Afin de simplifier les démarches pour le porteur de projet, la Communauté de Communes demande des pièces administratives identiques à celles requises par la Région Bourgogne Franche-Comté.

### ÉTAPE 1 - DÉPÔT DU DOSSIER DE DEMANDE D'AIDE

Le dossier de demande d'aide en matière d'immobilier d'entreprise est constitué des pièces suivantes à fournir :

- Un courrier signé par le représentant légal habilitant une personne de sa structure à déposer un dossier de demande d'aide,
- Un RIB,
- Un extrait du Kbis (Chambre de commerce),
- La liste des concours financiers ou en nature en provenance de tout autre collectivité publique dont le demandeur a bénéficié au cours des trois dernières années,
- Bilans, comptes de résultat, annexes et liasses des trois derniers exercices clos,
- Attestation sur l'honneur précisant que le demandeur est en situation régulière à l'égard de la réglementation, notamment fiscale et sociale,
- Le cas échéant, une attestation de non assujettissement ou de non récupération de la TVA pour le projet concerné,
- Documents suivants : « dossier unique de croissance », « annexe croissance », « organigramme juridique », « prévisionnel » et « plan de financement » ,
- Statut et organigramme de l'entreprise,
- Avant-projet sommaire, compromis de vente, devis, dépôt de permis de construire et plans,
- Plan de financement de l'opération, taxes et honoraires compris,
- Protocole d'accord de location simple ou crédit-bail passé entre le maître d'ouvrage et l'entreprise.

Le tout dûment complété et signé à adresser à :

**Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne**  
**3, Place du Collège - 39120 CHAUSSIN**  
**Aide à l'immobilier d'entreprise**

Ou

[technique@cc-laplain-jurassienne.com](mailto:technique@cc-laplain-jurassienne.com)

CC Plaine Jurassienne - aide à l'immobilier d'entreprise

## ÉTAPE 2 - ACCUSÉ DE RÉCEPTION DE LA DEMANDE D'AIDE

La Communauté de Communes envoie au porteur de projet un accusé de réception de la demande et indique l'éligibilité du projet aux régimes d'aide, sous réserve d'un avis favorable du Conseil communautaire de la Plaine Jurassienne.

A compter de la date de notification de l'accusé de réception, le porteur de projet peut engager les dépenses de son projet. Les dépenses engagées avant cette date ne sont pas éligibles au dispositif d'aide financière. L'accusé de réception ne vaut pas octroi d'une subvention et ne constitue pas un engagement de la collectivité à financer l'opération.

## ÉTAPE 3 - INSTRUCTION DE LA DEMANDE D'AIDE

La demande d'aide est instruite par la Commission « Aménagement du territoire, développement économique et NTIC » de la Communauté de Communes sur la base des critères définis à l'article 1.3.

La Communauté de Communes 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 Communauté de Communes de toute modification apportée à son projet et intervenue après le dépôt de son dossier.

### ARTICLE 1.5 - DÉCISION D'ATTRIBUTION DE L'AIDE FINANCIÈRE

La décision d'attribution de l'aide ou de rejet de la demande est prise par délibération en Conseil communautaire. La délibération vaut engagement juridique.

La décision prise par le Conseil communautaire est notifiée par courrier au porteur de projet.

Une notification d'aide de la Communauté de Communes est nécessaire pour le porteur de projet qui souhaite solliciter une aide financière complémentaire de la Région Bourgogne Franche-Comté pour finaliser la demande d'aide régionale.

### ARTICLE 1.6 - MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'AIDE

Lorsqu'une aide est octroyée à l'entreprise :

- Une convention est signée entre la Communauté de Communes et le bénéficiaire de l'aide,
- La Communauté de Communes peut être amenée à réaliser tout contrôle qu'elle jugerait utile,
- L'aide est versée en une seule fois après la réalisation du projet sur présentation des justificatifs de réalisation de paiement : facture de l'investissement matériel, facture des travaux réalisés, attestation notariale d'acquisition du bien immobilier...

Si le projet est financièrement moins élevé que prévu, le montant de la subvention est diminué proportionnellement.

Les dépenses doivent être réalisées et justifiées dans un délai d'un an à compter de la date de notification de l'aide à l'entreprise. Une prorogation exceptionnelle d'un an peut être accordée sur demande.

En l'absence de réalisation des dépenses dans ce délai, l'aide devient caduque et les crédits correspondants sont réaffectés à d'autres projets.

## ARTICLE 1.7 - ENGAGEMENT DU BÉNÉFICIAIRE DE L'AIDE

Le bénéficiaire s'engage à respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur, notamment environnementale, fiscale et sociale.

La Communauté de Communes se réserve le droit de communiquer, par tout biais qu'elle jugerait utile, sur l'entreprise bénéficiaire et sur l'aide octroyée (site internet, bulletin d'information de la collectivité, presse...).

L'entreprise bénéficiaire d'une aide s'engage à maintenir l'activité économique ou l'usage du bien ayant fait l'objet des investissements au sein du périmètre de la Communauté de Communes durant une durée de 5 ans à compter de la date de notification de l'aide.

En cas de non-respect de cette disposition, la Communauté de Communes peut exiger de plein droit le reversement de l'aide financière dans sa totalité ou au prorata du temps écoulé.



## VOLET HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

### ARTICLE 2 - RÉGIME D'AIDE EN FAVEUR DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

#### ARTICLE 2.1 - PROJETS ÉLIGIBLES ET BÉNÉFICIAIRES

Dans le cadre d'un projet global d'entreprise, l'aide à l'investissement porte sur :

- **Les hébergements structurants :**
  - Création ou rénovation d'un établissement hôtelier ou résidence de tourisme,
  - Création ou requalification d'un établissement d'hôtellerie de plein air ou d'hébergement innovant : camping, parc résidentiel de loisirs (PRL), implantation d'Habitation Légère de Loisirs (HLL) et d'hébergements innovants dans le périmètre d'un camping ou PRL,
  - Création ou requalification d'un hébergement de groupe,
- **Les meublés de tourisme :** création ou rénovation de bâtiment,
- **Les chambres d'hôtes :** création, réhabilitation ou amélioration de bâtiment.

Ne sont pas éligibles au dispositif d'aide :

- Les villages et centres de vacances,
- Les hôtels de chaînes intégrés,
- Les hôtels franchisés indépendants si le franchisé n'est pas propriétaire-exploitant (les associés / actionnaires doivent détenir simultanément au moins 80 % des parts de la société exploitante et 80 % des parts de la société propriétaire des murs).

Pour prétendre à une aide de la Communauté de Communes, le maître d'ouvrage doit :

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Être une micro, petite ou moyenne entreprise au sens européen, c'est-à-dire dont l'effectif est inférieur à 250 salariés et dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 50 millions ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros,</li> <li>- Justifier que l'activité concernée par l'immobilier d'entreprise faisant l'objet de la demande d'aide est implantée sur le territoire intercommunal.</li> </ul>	
<b>POUR LES HÉBERGEMENTS STRUCTURANTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Être immatriculé au Registre du Commerces et des Sociétés (RCS), au Répertoire des Métiers (RM) ou être une Société Civile Immobilière (SCI) détenue à au moins 80 % des parts par l'entreprise exploitante concernée par l'immobilier d'entreprise objet de la demande ou être une association détentrice d'un agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) ou être un comité interprofessionnel,</li> <li>- Exercer une activité commerciale, artisanale, de services aux entreprises, d'économie sociale et solidaire, agricole ou touristique.</li> </ul>
<b>POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME ET LES CHAMBRES D'HÔTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Être un porteur de projet privé, dont exploitant de chambre d'hôte, immatriculé au Registre du Commerces et des Sociétés (RCS) ou au Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la Chambre d'agriculture ou être une association détentrice d'un agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS),</li> <li>- Être déclaré en Mairie.</li> </ul>

Pour les bénéficiaires ayant déjà obtenu une aide de la Communauté de Communes au titre du présent règlement d'intervention, une période de 2 ans doit s'être écoulée entre le versement de l'aide précédente et le dépôt d'une nouvelle demande.

## ARTICLE 2.2 - MODALITÉS D'INTERVENTIONS ET CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

- Dans la limite du budget annuel alloué,
- Sous réserve des régimes applicables et dans le respect des plafonds d'interventions de ces régimes, les modalités d'interventions de la Communauté de Communes sont les suivantes :

Les dépenses peuvent concerner :

TYPOLOGIE DE PROJET	DÉPENSES ÉLIGIBLES
<p>Hôtellerie et résidence de tourisme</p> <p>Hébergement de groupe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux liés à la construction et à la rénovation totale ou partielle du bâtiment : gros œuvre, second œuvre et aménagements intérieurs.</li> <li>- Les travaux de mise en accessibilité du bâtiment. Les travaux liés à la voirie et réseaux sont exclus,</li> <li>- Les travaux et investissements permettant l'amélioration de la performance énergétique et écologique du bâtiment.</li> </ul>
<p>Hôtellerie de pleine air et hébergement innovant</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations utilisant des énergies renouvelables et travaux d'amélioration de la gestion environnementale pour les services d'accueil et les sanitaires,</li> <li>- Les travaux de mise en accessibilité de l'établissement. Les travaux liés à la voirie et réseaux sont exclus,</li> <li>- Les équipements liés à la pratique du vélo (aménagement d'un local à vélo), équestre (abris pour les animaux) et les équipements liés aux mobilité douces,</li> <li>- L'acquisition ou construction d'hébergements novateurs tels que yourtes, roulottes, cabanes dans les arbres s'inscrivant dans un tourisme durable,</li> <li>- L'acquisition ou la construction d'Habitation Légères de Loisirs (HLL) s'inscrivant dans une démarche écologique et d'intégration paysagère.</li> </ul>
<p>Meublé de tourisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux liés à la construction et à la rénovation totale ou partielle du bâtiment : gros œuvre, second œuvre et aménagements intérieurs,</li> <li>- Les travaux de mise en accessibilité du bâtiment. Les travaux liés à la voirie et réseaux sont exclus,</li> <li>- Les investissements liés à l'utilisation d'énergies renouvelables et travaux d'amélioration de gestion environnementale.</li> </ul>



Chambre d'hôte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux liés à la construction et à la rénovation totale ou partielle du bâtiment : gros œuvre, second œuvre et aménagements intérieurs.</li> <li>- Les travaux de mise en accessibilité du bâtiment. Les travaux liés à la voirie et réseaux sont exclus,</li> <li>- Les investissements liés à l'utilisation d'énergies renouvelables et travaux d'amélioration de gestion environnementale,</li> <li>- L'acquisition et implantation d'hébergements novateurs dans la limite de 2 chambres d'hôtes au total par structure.</li> </ul>
----------------	---

Le montant de la subvention de la Communauté de Communes peut atteindre **20 % du montant Hors Taxe des dépenses éligibles**.

Pour solliciter cette aide, **l'investissement doit être au minimum de 1000 € Hors Taxe** (sauf si TVA non récupérable).

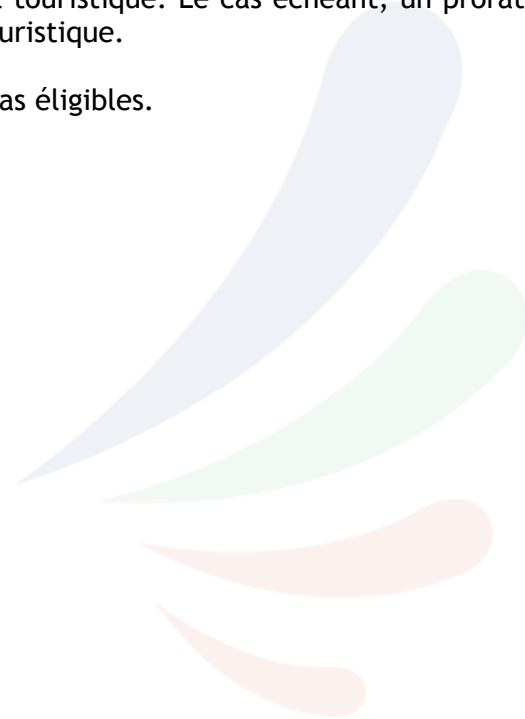
L'aide est plafonnée à :

MONTANT PLAFOND	TYPLOGIE DE PROJET
6 000 €	Par hébergement structurant : établissement hôtelier, établissement d'hôtellerie de pleine air, hébergement innovant et hébergement de groupe
2 000 €	Par meublé de tourisme
1 000 €	Par chambre d'hôte

Les travaux doivent être réalisés dans le respect des normes en vigueur.

Les dépenses éligibles portent exclusivement sur l'hébergement touristique. Le cas échéant, un prorata est appliqué au regard des surfaces dévolues à l'hébergement touristique.

Les mobiliers, les travaux d'entretien et de décoration ne sont pas éligibles.



## VOLET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES HORS HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

### ARTICLE 3 - RÉGIME D'AIDE EN FAVEUR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES HORS HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

#### ARTICLE 3.1 - BÉNÉFICIAIRES

Pour prétendre à une aide de la Communauté de Communes, le maître d'ouvrage doit :

- Être une micro, petite ou moyenne entreprise au sens européen du terme, c'est-à-dire dont l'effectif est inférieur à 250 salariés et dont le chiffre d'affaire annuel n'excède pas 50 millions ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros,

**ET**

- Être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM) ou être une Société Civile Immobilière (SCI) détenue à au moins 80 % des parts par l'entreprise exploitante concernée par l'immobilier d'entreprise objet de la demande ou être une association détentrice d'un agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) ou être un comité interprofessionnel,
- Exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, de services aux entreprises, de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) agricole ou touristique.

Le projet de l'entreprise doit être localisé sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine Jurassienne.

Ne peuvent prétendre à une aide de la Communauté de Communes :

- Les auto-entrepreneurs,
- Les professions libérales réglementées et non réglementées, agences immobilières et services de location immobilière, activités de services financiers, activité d'achat-revente de véhicules, activités franchisées sans autonomie financière.

Pour les bénéficiaires ayant déjà obtenu une aide de la Communauté de Communes au titre du présent règlement d'intervention, une période de 2 ans doit s'être écoulée entre le versement de l'aide précédente et le dépôt d'une nouvelle demande.

#### ARTICLE 3.2 - MODALITÉS D'INTERVENTIONS ET CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

- Dans la limite du budget annuel alloué,
- Sous réserve des régimes applicables et dans le respect des plafonds d'interventions de ces régimes, les modalités d'interventions de la Communauté de Communes sont les suivantes :

Les dépenses peuvent concerner :

- Les travaux de construction ou d'extension neuve,
- Les travaux de rénovation totale ou partielle de bâtiment en Bâtiment Basse Consommation (BBC),
- L'acquisition de bâtiment seul et/ou l'acquisition avec travaux (hors frais d'acte),
- La déconstruction de bâtiment suivi d'une reconstruction.

Le taux d'intervention maximum tout aide publique confondue est fonction des règles d'interventions communautaires. L'aide est soumise au respect des plafonds communautaires et des réglementations nationales en fonction de la taille, de la localisation de l'entreprise et de la nature de l'investissement.

Le montant d'intervention de la Communauté de Communes peut atteindre **20 % du montant Hors Taxe des dépenses éligibles**. L'aide est plafonnée à **5 000 €** pour chaque projet.

L'intervention de la Communauté de Communes prend la forme d'un abattement sur la cession d'un terrain ou d'un bâtiment lorsqu'elle est propriétaire. L'abattement sur le prix de vente de terrain de la Communauté de Communes est étudié au cas par cas.

