

Règlement d'Intervention Le Mans Métropole Dispositif d'aides à l'immobilier Dédié aux Structures de l'ESS

Dispositif d'aide pris en application du régime d'aides exempté n° SA.40453 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2023 et du régime cadre exempté n° SA.39252 relatif aux aides à finalités régionales pour la période 2014-2023, adoptés sur la base du règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 du 17 juin 2014 tel que modifié par les Règlements(UE) 2017/1084 de la Commission du 14 juin 2017 et 2020/972 du 2 juillet 2020.

1 Cadre juridique européen et français

L'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales a confié aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, la compétence pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles. Les régions peuvent toutefois intervenir pour soutenir ces projets en co-intervention avec les EPCI et à leur demande.

Ces aides publiques aux entreprises sont attribuées dans le respect des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE). Elles sont régies par le règlement (UE) n° 651/2014 du 17 juin 2014 tel que modifié par les Règlements(UE) 2017/1084 de la Commission du 14 juin 2017 et 2020/972 du 2 juillet 2020, qui a déclaré certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du TFUE et par le règlement n°1407/2013 de la Commission européenne 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 (dit régime de minimis).

Sur la base du règlement (UE) n°651/2014, les autorités françaises ont notamment adopté deux régimes cadre exemptés de notification :

1. Le régime cadre n°SA.58979 relatif aux Aides à Finalité Régionale pour la période 2014-2023, exempté de notification à la Commission européenne, est entré en vigueur au 1er juillet 2014 et s'applique jusqu'au 31 décembre 2023 (dit régime AFR).
2. Le régime cadres n° SA.59107 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2023, exempté de notification à la Commission européenne, est entré en vigueur le 1er janvier 2015 et s'applique jusqu'au 31 décembre 2023 (dit régime PME).

Pour l'application de ces régimes, le décret n° 2014-758 du 2 juillet 2014, modifié par décret n°2017-648 du 26 avril 2017 a délimité les zones d'aide à finalité régionale et les zones d'aide à l'investissement des PME pour la période 2014-2023 (Allonnes, Arnage, le Mans pour partie).

Plafond d'intensité d'aides publiques cumulées :

Grandes entreprises -effectif > 250 salariés, -CA > 50 M€, ou -total de bilan > à 43 M€	Moyennes entreprises - effectif < 250 salariés, -CA<50M€, -bilan <43M€)	Petites entreprises -effectif <50 salariés, -CA ou bilan < 10 M€)
Zonage AFR		
10 %	20 %	30 %
Hors zonage AFR		
Pas d'aide	10 %	20 %

Dans le cas d'une intervention au titre du règlement De Minimis, le montant de l'aide est plafonné à 200 000 € sur 3 exercices fiscaux.

2 – Objectif du dispositif d'aide à l'immobilier dédié aux structures de l'ESS

Les structures de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) (loi du 31 juillet 2014 relative à l'Economie Sociale et Solidaire) sont présentes dans tous les secteurs d'activité et peuvent prendre de multiples formes juridiques. Elles reposent sur un projet social qui s'exprime à travers leur activité, les personnes qu'elles emploient, leurs clients et bénéficiaires ou leur mode d'organisation. Leurs domaines d'activités sont majoritairement orientés vers le soutien à des personnes en situation de fragilité, le développement du lien social, l'éducation à la citoyenneté, le développement durable, la transition énergétique, la promotion culturelle,...

Conformément à son engagement de soutenir un développement local durable, Le Mans Métropole souhaite accompagner les structures de l'ESS qui se développent et investissent sur son territoire.

C'est pourquoi, par délibération en date du 30 septembre 2021, Le Mans Métropole a adopté la mise en place d'un dispositif de soutien à l'investissement immobilier des structures de l'ESS (loi du 31 juillet 2014) (acquisition, extension et construction), par l'attribution d'une aide financière, constituée d'une part de subvention et d'une part de prêt. Cette aide, compatible avec le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation et la stratégie régionale Economie Sociale et solidaire des Pays de la Loire, permet d'augmenter les capacités de financement des structures.

Ce dispositif s'applique aux projets immobiliers éligibles dont le permis de construire est validé après le 30 septembre 2021 en cas de construction de bâtiment ou dont l'acte notarié d'acquisition est signé après le 30 septembre 2021.

3 - Les conditions d'éligibilité

○ Les bénéficiaires :

- Structures de l'Economie Sociale et Solidaire telles que définies à l'article 1 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014.

- A titre dérogatoire, lorsque la maîtrise d'ouvrage est indirecte, c'est-à-dire réalisée par une entité autre pour le compte d'une structure éligible, le bénéficiaire de l'aide pourra être :
 - Une société civile immobilière, uniquement si le gérant détient au moins 50% des parts de la SCI et participe aux instances décisionnelles de la structure ESS locataire,
 - Une SEM ou une SAS patrimoniale
 - Une structure autorisée à pratiquer le Crédit Bail immobilier

dès lors qu'elles s'engagent à héberger l'activité ESS accompagnée et à répercuter à la structure de l'ESS exploitante, l'aide dans ses loyers et dans les conditions du marché, pendant toute la durée de la convention.

○ **Nature de la structure de l'ESS :**

- Sont éligibles Les structures de l'ESS (loi du 31 juillet 2014) dont l'activité est majoritairement orientée vers le soutien à des personnes en situation de fragilité, le développement du lien social, l'éducation à la citoyenneté, le développement durable, la transition énergétique, la promotion culturelle, ...
- Les structures labellisées ESUS en application de l'article L 3332-17-1 du code du travail
- Sont exclues du dispositif :
 - les entreprises / structures en difficulté,
 - les fondations, les mutuelles,
 - les entreprises / structures relevant de la promotion immobilière et de profession libérale,
 - Sont exclues ou soumises à des réglementations européennes particulières les entreprises / structures dont l'activité relève des secteurs de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie charbonnière, de la sidérurgie, des services financiers.

○ **Nature des dépenses :**

- L'aide est attribuée pour le financement des opérations immobilières nécessitant des investissements conséquents :
 - Achat de terrains, de bâtiments,
 - Construction,
 - Extension,
- Sont exclues :
 - Les travaux d'embellissement,
 - Les travaux d'aménagement spécifiques à l'activité de la structure de l'ESS,
 - Les investissements matériel et immatériel,
 - Les frais annexes à l'acquisition (notaire, agence...)
 - L'acquisition de bâtiments propriété de Le Mans Métropole.

Sera pris en compte la valeur vénale des terrains et bâtiments fixée par France Domaine ou un expert indépendant selon les cas (pièce justificative à fournir par le demandeur).

○ **Nature de l'aide :**

L'attribution de l'aide n'est pas automatique, elle résulte d'un examen déterminant l'intérêt socio-économique local, la situation financière de la structure relevant de l'ESS et les autres aides perçues par cette structure. L'incitativité de l'aide doit être avérée (recours à financement bancaire, ...) Elle est subordonnée à la régularité des bénéficiaires au regard de leurs obligations sociales et fiscales.

Le calcul de cette aide, éventuellement cumulable avec d'autres aides proposées par la région Pays de la Loire, le Conseil Départemental de la Sarthe, l'Etat ou encore l'Europe, sera subordonné au respect des réglementations nationales et européennes en vigueur.

Aide à l'immobilier Le Mans Métropole Taux maximal d'accompagnement (exprimé en % des dépenses éligibles)				
Forme de l'aide : 60% en subvention, + 40 % en prêt (<i>en option- plafonné à 250 K€</i>)				
Plafond de l'aide : 200 000 € en Equivalent Subvention Brut				
MOYENNES STRUCTURES - effectif < 250 ETP, - CA < 50M€, - bilan < 43M€			PETITES STRUCTURES - effectif < 50 ETP, - CA ou bilan < 10 M€	
AVEC Bonus Eco-conditionnalité*	Zonage AFR	15 %	AVEC Bonus Eco-conditionnalité*	20 %
	hors zonage AFR	10 %		
SANS Bonus Eco-conditionnalité*	Zonage AFR	10 %	SANS Bonus Eco-conditionnalité*	15 %
	hors zonage AFR	7 %		

*** Eco-conditionnalité :** Dans sa volonté de participer à la lutte contre le bouleversement climatique, Le Mans Métropole s'engage à abonder ses aides aux porteurs de projets dont les bâtiments consommeront 20% d'énergie primaire de moins que la réglementation thermique 2012 le prévoit. Une note de la maîtrise d'œuvre détaillant cet engagement, annexée au permis de construire et valant engagement, devra être produite. Cette disposition est applicable jusqu'à l'entrée en vigueur de la RE 2020.

Les conditions du bonus éco-conditionnalité s'appliqueront également aux structures de l'ESS éligibles qui planteront leur activité dans une « friche industrielle », à savoir un bâtiment inoccupé depuis plus de 5 ans.

4 - La procédure d'instruction

Le porteur de projet devra renseigner le dossier de demande de subvention et joindre les pièces justificatives demandées. Il doit être adressé au Président de Le Mans Métropole avant tout commencement d'exécution du projet, à l'adresse suivante :

**Le Mans Métropole
Monsieur le Président
Direction solidarités
CS 40010
72039 Le Mans Cedex 9**

Les étapes d'instruction sont les suivantes :

1. Analyse du dossier par le service Insertion en lien avec le service Développement économique & Innovation,
2. Convocation de la Commission développement économique et commercial, enseignement supérieur, économie sociale et solidaire par le Vice-Président délégué à l'Economie Sociale et Solidaire pour une présentation des demandes d'aides,
3. Décision d'octroi de l'aide par l'autorité délibérative compétente sur avis de la Commission,
4. Signature de la convention entre Le Mans Métropole et le bénéficiaire de l'aide.

La Commission développement économique et commercial, enseignement supérieur, économie sociale et solidaire jouera également le rôle de Comité de Suivi, pour vérifier le bon déroulement des remboursements et la réalisation des engagements.

La Région Pays de la Loire pourra être sollicitée pour cofinancer le programme d'investissement de la structure de l'ESS.

5 - Versement de l'aide

La part subvention pourra être versée en 2 fois :

- 50 % sur justificatif du démarrage des travaux ou de l'acquisition,
- 50 % sur justificatif de la réalisation de la totalité des investissements éligibles prévus dans la convention, transmis dans les 3 ans au plus tard.

La part prêt à taux préférentiel pourra être versée après la signature de la convention et après transmission d'un justificatif de démarrage des travaux ou de l'acquisition. Le remboursement interviendra par tiers, sur une durée de 3 ans, avec un différé d'un an après la signature de la convention.

IV – Engagements de la structure de l'ESS

La structure de l'ESS s'engage à respecter les termes de la convention signée avec Le Mans Métropole, à défaut le remboursement de l'aide sera exigible.

La structure de l'ESS s'engage à réaliser son programme dans un délai maximum de 3 ans à compter du dépôt de la demande d'aide et à fournir les pièces justificatives d'exécution de ce dernier. A défaut, le remboursement de l'aide versée sera exigible.

La structure de l'ESS s'engage à maintenir son activité sur le territoire de Le Mans Métropole au minimum pendant une période de 5 ans, après le remboursement du prêt. Si la structure de l'ESS n'a pas souhaité bénéficier du prêt, le maintien de l'activité s'entant pendant une période de 5 ans après la fin de la durée de la convention. A défaut, le remboursement de l'aide sera exigible.

Une structure de l'ESS ou son groupe ne peut bénéficier qu'une fois de cet accompagnement à l'immobilier sur une durée de 5 ans.

La structure de l'ESS s'engage à communiquer sur l'aide accordée par Le Mans Métropole.

V – Contrôle et suivi des investissements

Le solde de la subvention sera ajusté si besoin à la baisse (mais pas à la hausse) en fonction des investissements réels réalisés et sur présentation des justificatifs.