



Aide à l'investissement pour le financement de projets immobiliers

« Achat ou location de bâtiment à vocation économique »

v.2025

Vu le Règlement (UE) no 2023/2381 de la Commission du 13 décembre 2023 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis

Vu le Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales

Vu l'article L. 1511- 7 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L. 1511-3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation, 2022-2028 de la Guyane approuvé le 12 juillet 2022 par la Collectivité Territoriale de Guyane

Vu le Schéma Intercommunal de Développement Economique

Vu le Rapport d'Orientation Budgétaire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral

Vu le Programme Pluriannuel Fonds d'Intervention Direct aux Entreprises 2022-2028 ;

Objet du règlement d'intervention

Les aides accordées sur le fondement du présent règlement d'intervention ont pour objet la création ou l'extension d'activités économiques.

Contexte

L'acquisition foncière concomitante à la construction de bâtiment à vocation économique et la modernisation des bâtiments à vocation économique est un enjeu majeur pour les entreprises du territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre Littoral (CACL).

Forte de ses compétences, la CACL ouvre un dispositif d'aide à l'investissement immobilier pour la construction, l'acquisition, l'extension, la réhabilitation, la rénovation ou la location de bâtiment à vocation économique.



Par ailleurs, le secteur industriel étant l'un des secteurs spécifiques du territoire¹, la CACL consent à un effort spécial en soutien aux entreprises du secteur, en particulier à celles relevant de la chimie et de l'agro-transformation.

Pour ces entreprises, il s'agit d'appuyer les filières d'excellence, notamment celles dédiées à la transformation de matières premières issues de la Guyane française, dans leur création, leur implantation ou leur développement.

Zonages éligibles

L'ensemble du territoire de la CACL est éligible s'agissant de l'acquisition, l'extension, la réhabilitation, la rénovation ou la location de bâtiments ou de locaux à vocation économique.

Les zonages concernés par l'achat d'un terrain concomitant à la construction d'un bâtiment à vocation économiques sont les zones urbaines ou à urbaniser des communes de :

- Macouria ;
- Montsinéry-Tonnegrande ;
- Sud de Matoury* ;
- Roura ;

à conditions que ces achats et les projets de constructions afférents soient compatibles avec la réglementation et le Plan Local d'Urbanisme de la commune concernée.

Ne sont pas éligibles les villes de Cayenne, Rémire-Montjoly, Matoury (hors secteur Sud de Matoury) s'agissant de l'aide à l'achat d'un terrain concomitant à la construction d'un bâtiment.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier du dispositif toute entreprise déjà existante, individuelle ou sociétaire.

Ces entreprises doivent appartenir aux secteurs d'activité suivants :

- Commerces en dehors des entreprises relevant du commerce et de la réparation automobile^{2 3} ;
- Services en dehors des activités de services de conseil, de domiciliation ;
- Activités artisanales associées à la vente ou à un service (*boulangier, plombier, électricien, édition, travaux d'impression et de reproduction, produits informatiques électroniques et optiques, fabrication 3D, etc.*)**
- Industries manufacturières.

Ces entreprises doivent :

- avoir un établissement ou un projet d'établissement sur le territoire de la CACL,
- avoir un effectif de moins de 100 salariés,
- être inscrite au registre national des entreprises,

¹ Secteurs spécifiques au regard du reste des Départements et Régions et des Outre-Mer (DROM) selon l'analyse effectuée par la CACL à partir des données de l'INSEE RP 2018.

² Les travaux de diagnostic du Schéma de Développement des Activités Commercial (SDAC) fait état d'une sur-représentation de ces activités sur le territoire intercommunal rendant la Surface de Vente totale de ces activités conséquente.

³ Les activités relevant du commerce et de la réparation de cycle.

* Sud de Matoury correspondant à la zone à partir du rond-point Califourchon en allant vers le village Sainte-Rose de Lima jusqu'à Stoupan

** Liste non exhaustive

- être en situation économique et financière saine, dotée de capitaux propres positifs selon le dernier exercice comptable clôturé pour les entreprises justifiantes d'une année d'activité, et en situation régulière vis-à-vis de leurs obligations sociales et fiscales,
- être autonome, c'est-à-dire non détenue à plus de 50% du capital par une autre entreprise,
- avoir fait moins de 1 000 000€ de chiffre d'affaires,
- être en location dans le cadre d'un bail 3/6/9 pour les commerces souhaitant effectuer des travaux,
- exercer une activité économique, matérialisée par la mise sur le marché local de biens ou de services,
- ne pas avoir atteint le montant de plafond d'aides publiques (300 000 € sur 3 exercices fiscaux selon le règlement des aides "de minimis"), toutes aides publiques confondues.

Les associations peuvent être éligibles dans le cas où elles ont un agrément d'entreprise d'insertion ou d'entreprise adaptée ou si le compte de résultat de la structure fait apparaître au moins 50% de recettes issues de la vente de biens ou services.

Ne peuvent pas prétendre au dispositif :

- les activités liées à l'agriculture, la pêche et l'aquaculture exclues par la réglementation européenne des aides d'état,
- les activités polluantes qui ne sont pas en règle quant à la gestion des déchets, des effluents et de l'eau ainsi que celles de la qualité de l'air,
- les entreprises de plus de 100 salariés,
- les entreprises en difficulté,
- les professions libérales,
- les agences immobilières et services de location immobilière,
- les activités bancaires, financières et d'assurance,
- les organismes de formation,
- les activités d'achat-revente de véhicules,
- les commerces d'une surface supérieure à 300 m²,
- les opérations de crédit-bail immobilier,
- les structures relevant du régime de la micro-entreprise.

Conditions générales d'éligibilité

Il convient de préciser que l'article R. 1511-4-2 du code général des collectivités territoriales prévoit que le **bénéfice des aides** à l'immobilier est subordonné à la **régularité de la situation de l'entreprise ou des entreprises composant le groupement** au regard de ses obligations fiscales et sociales.

Cette disposition vise à réserver le bénéfice des aides à l'immobilier aux entreprises dont la situation financière est saine.

Les entreprises s'engagent à :

- créer à minima :
 - 1 emploi dans un délai de 2 ans (*entreprises de moins de 10 salariés*) ;
 - 2 emplois dans un délai de 2 ans (*entreprise entre 10 moins de 19 salariés*) ;

- 4 emplois dans un délai de 3 ans (*entreprises de plus de 20 salariés*) ;
- 5 emplois dans un délai de 3 ans (*entreprises de plus de 50 salariés*) ;
- à procéder à la construction du local professionnel dans l'année qui suit l'acquisition du terrain ;
- à installer son activité dans les bâtiments construits, acquis, rénovés, étendus ou réhabilités dans l'année qui suit l'achat ou la réception des travaux ;
- à maintenir l'activité sur place pendant au moins 5 ans sur les terrains ou dans les bâtiments pour lesquels elle a bénéficié de l'aide (bail 3/6/9 inclus).

Dépenses éligibles

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

- les opérations d'acquisition de terrain couplées à la construction d'un bâtiment à vocation économique pour les zonages précisés à l'article « Zonages éligibles »,
- les opérations d'acquisition, d'extension, de réhabilitation ou de rénovation de bâtiments à vocation économique, y compris dans le cadre d'une location 3/6/9, plus particulièrement :
 - les dépenses d'acquisition de locaux existants (*hors frais d'acte*)
 - les dépenses liées à l'acquisition de bâtiments inoccupés ou vacants (*hors frais d'acte*) couplées à la réalisation de travaux de réhabilitation ;
 - les travaux de VRD, aux travaux de gros œuvre (*y compris parking et clôtures seulement dans le cadre d'une nouvelle construction ou d'une réhabilitation*), charpente couverture, aux travaux de second œuvre et d'aménagement intérieur ;
 - les travaux d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - les travaux de mise aux normes du bâtiment et de sécurisation ;
- la location de locaux à vocation économique.

Les dépenses inéligibles :

- les réparations destinées à maintenir le bon état d'entretien du bien (*exemple : menues réparations des boutons et poignées de portes, remplacement des petites pièces de serrures ou réfection des clefs égarées, menus travaux de peinture, etc.*)
- les travaux de reconstruction après sinistre.

Nature et montant de l'aide

Acquisition de terrain concomitante à la construction d'un bâtiment à vocation économique

	Plafond maximum de dépenses	% des dépenses éligibles		
		Grandes entreprises ⁴	Moyennes entreprises ³	Petites entreprises ³
Industrie en général	60 000 €	25 %	40 %	50%
Industries agro-alimentaires et chimiques transformatrices de production locale	60 000 €	30 %	50 %	60 %
Hors industrie ⁵	50 000 €	20 %	30 %	40 %

Acquisition, extension, réhabilitation ou rénovation

	Plafond maximum de dépenses	% des dépenses éligibles		
		Grandes entreprises ⁴	Moyennes entreprises ⁴	Petites entreprises ⁴
Industrie en général	80 000 €	20 %	40 %	50%
Industries agro-alimentaires et chimiques transformatrices de production locale	80 000 €	30 %	50 %	60 %
Hors industrie	60 000 €	20 %	30 %	40 %

Location

Subvention trimestrielle pouvant aller jusqu'à 40% du montant du loyer dans la limite de 10 000 € pendant 1 an sur justificatif du paiement du loyer et présentation du contrat de location.

Modalités du dépôt de dossier

- Présentation de l'entreprise et du projet d'aménagement
- Un extrait du Registre National des Entreprises (RNE) datant de moins de 3 mois ou pour les entreprises non inscrites au RM, extrait du Registre du Commerce et des Sociétés (RCS),
- Liasses fiscales des 3 derniers exercices
- Attestation de régularité fiscale de la DGFIP de moins de 6 mois

⁴ Les catégories d'entreprises sont définies à l'article 2 et à l'annexe 1 au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.

⁵ Les catégories d'entreprises sont définies à l'article 2 et à l'annexe 1 au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014.

- Attestation de fourniture des déclarations sociales et paiement des cotisations et contributions sociales de moins de 6 mois
- Une attestation de l'ensemble des aides reçues ou sollicitées pour le projet qu'elle présente
- Une attestation précisant de l'ensemble des aides durant les trois derniers exercices fiscaux au titre du règlement de minimis
- Budget prévisionnel précisant les dépenses et les recettes prévisionnelles
- Les devis signés et cachetés par l'entreprise prestataire venant à l'appui du budget prévisionnel pour tous les investissements
- L'accord écrit des emprunts bancaires, le cas échéant
- La copie du permis de construire ou de l'autorisation de travaux, le cas échéant
- L'autorisation écrite du propriétaire d'effectuer les travaux pour les entreprises locataires, le cas échéant
- Le contrat de location pour les entreprises locataires.

Modalités de versement de l'aide

Les entreprises bénéficiaires disposent d'un délai de 24 mois à compter de la date de notification de l'aide, pour réaliser leurs investissements conformément au projet. A l'échéance de ce délai de réalisation, le bénéficiaire dispose d'un délai maximum de 3 mois pour fournir les pièces justificatives^{***1} nécessaires au versement de l'aide.

Sauf dérogation exceptionnelle accordée, le non-respect de ce délai peut entraîner l'annulation de la décision d'attribution de l'aide.

La subvention est versée au bénéficiaire par la CACL comme suit :

- toute aide inférieure ou égale à 4 000 € sera versée en une seule fois, sur justification de la dépense correspondante,
- dans les autres cas, une avance maximum de 30% pourra être versée au commencement du projet, sur la base d'un devis accepté, d'une preuve de l'acompte et/ou d'un bon de commande visé par l'autorité compétente.

Le solde sera quant à lui versé sur production :

- d'un état récapitulatif des dépenses acquittées visées par le représentant légal de l'organisme à hauteur du montant total de l'aide accordée accompagné des justificatifs correspondants ;
- de photos de l'investissement réalisé,
- d'un courrier de demande de solde.

Une convention de 5 ans sera mise en place pour les entreprises en activité et d'une durée de 7 ans pour les entreprises dont l'activité n'a pas encore démarrée à la date de signature de la convention. Au terme de ces années la Collectivité se réserve le droit de demander tout ou partie des aides accordées si les engagements précisés à l'article « *Conditions générales d'éligibilité* » ne sont pas tenus.

Au terme de la convention, la rédaction d'un avenant peut faire l'objet d'une prorogation.

^{***} Pièces justificatives indiquées dans la convention

Communication

Le bénéficiaire s'engage à se rendre disponible au besoin pour toute communication ou enquête menée par la CACL.

Le bénéficiaire s'engage à assurer ses obligations en matière d'information et de communication telles que définies par la CACL.

Modalité de contrôle du service fait

Afin de permettre à la CACL d'apprécier la réalité et la conformité de la réalisation du projet, le bénéficiaire s'engage à faciliter l'accès à toutes pièces justificatives des dépenses et tous autres documents dont la production serait jugée utile dans le cadre de ce contrôle.

Vérification du service fait

La vérification du service fait (VSF) relève de la responsabilité de la Direction du Développement et de l'Attractivité Economique (DDAE) de la CACL. Elle consiste à s'assurer que les prestations sont réalisées conformément à la décision de l'Assemblée Plénière et que les engagements fixés sont tenus.

Modalité de remboursement

Le bénéficiaire est informé que dans le cadre du Règlement d'intervention, toute opération comprenant un investissement dans une infrastructure ou un investissement productif est soumis à une obligation de pérennité.

Par conséquent, le remboursement des fonds peut être exigé si durant la période fixée dans la convention aux aides à l'investissement pour le financement de projets immobiliers, elle subit l'un des événements suivants :

- _ L'arrêt ou la délocalisation d'une activité productive en dehors de la zone couverte par le programme ;
- _ Un changement de propriété d'une infrastructure qui procure à une entreprise ou à un organisme public un avantage indu ;
- _ Un changement substantiel affectant sa nature, ses objectifs ou ses conditions de mise en œuvre qui porterait atteinte à ses objectifs initiaux.

Litiges

Les éventuels litiges nés de l'exécution de la convention ne pouvant pas être résolus par règlement amiable sont portés devant le Tribunal Administratif de la Guyane.

Résiliation

La CACL peut résilier la présente convention sans indemnité quelconque de sa part et avec une demande de reversement des sommes indûment perçues par le bénéficiaire, lorsque ce dernier : n'exécute pas une opération conforme aux modalités prévues; ne réalise pas ou n'exécute que partiellement le programme prévu; ne s'acquitte pas de ses obligations contractuelles; fait obstacle à l'exercice d'un contrôle; a sous-traité sans avoir averti et obtenu préalablement l'accord; a contrevenu à la législation ou à la réglementation du travail; a perdu l'agrément ou habilitation spécifique qui lui était nécessaire à la réalisation de l'action; s'est livré, à l'occasion de l'exécution de la convention, à des actes frauduleux; utilise l'aide financière accordée pour d'autres fins que la réalisation du programme prévu.

Une **mise en demeure de régularisation de la situation**, assortie d'un délai d'exécution est adressée à l'organisme avec l'invitation à présenter ses observations. Si celle-ci est restée infructueuse, la résiliation de la convention intervient à la date d'expiration du délai d'exécution notifié. En outre, la résiliation de la convention ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales qui pourraient être intentées contre l'organisme.

Par ailleurs, la convention peut être résiliée : lorsque l'organisme rencontre, au cours de l'exécution du programme, des difficultés techniques particulières dont la solution nécessiterait la mise en œuvre de moyens hors de proportion avec le montant de la convention ou lorsque l'une des parties est mise dans l'impossibilité d'exécuter la convention du fait d'un événement ayant le caractère de force majeure.

La partie confrontée à la difficulté ou l'impossibilité doit en avertir sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant les motifs qui empêchent la réalisation de la convention. La date de résiliation de la convention et la liquidation des prestations réalisées antérieurement à la date de résiliation font alors l'objet d'un règlement amiable. Cependant, la résiliation n'ouvre aucun droit à une indemnité pour l'une ou l'autre des parties.

Toute résiliation à l'initiative du bénéficiaire ne résultant pas d'un des cas énoncés ci-dessus et faisant l'objet d'un rejet par la CACL de la motivation de résiliation présentée fera l'objet d'une demande de remboursement intégral des sommes déjà versées au titre de la convention. Si le motif de résiliation est accepté, alors la convention sera liquidée en tenant compte des prestations et/ou investissements réalisés à la date de résiliation.

Dans tous les cas, lorsqu'il est mis fin à la convention sans que l'opération n'ait pu être entièrement réalisée, toutes les dispositions amiables doivent être prises pour sauvegarder les intérêts de la CACL.

Fraude

Le bénéficiaire s'engage à la sincérité et l'authenticité des états de dépenses et des pièces justificatives qu'il produira dans le cadre de l'opération.

Toute suspicion de fraude entraînera une suspension de l'aide ainsi qu'un signalement à l'Assemblée Plénière de la CACL. Toute fraude avérée fera l'objet de sanctions à l'encontre du bénéficiaire (ordre de reversement des montants indûment perçus ainsi que, le cas échéant, inéligibilité à une poursuite d'aide ou à une nouvelle aide).

Publicité

Le bénéficiaire s'engage à assurer ses obligations en matière d'information et de communication telles que définies exposées ci-après :

« 1) Toute action d'information et de communication menée par le bénéficiaire doit faire mention du soutien octroyé par les fonds à l'opération comme suit : le logo de la CACL est affiché et est assorti d'une référence à la CACL ; il est fait référence au fonds ou aux fonds ayant soutenu l'opération.

2) Pendant la mise en œuvre d'une opération, le bénéficiaire informe le public du soutien obtenu des fonds : en fournissant sur son éventuel site web une description succincte de l'opération, en rapport avec le niveau de soutien, sa finalité et ses résultats, mettant en lumière le soutien financier apporté par la CACL; en apposant au moins une plaque présentant des informations sur le projet (dimension A3), dont le soutien financier octroyé par la CACL, en un lieu aisément visible par le public, tel que l'entrée du bâtiment. ».

En outre, le bénéficiaire est informé du fait que l'acceptation d'un financement vaut acceptation de son inscription sur la liste des opérations publiées ainsi que de toute action de valorisation de son opération qui pourrait être faite par la CACL.