

# L'immobilier comme facteur de performance

Second poste de dépense, l'immobilier est à juste titre une préoccupation importante des entreprises. Bien maîtrisés, les coûts immobiliers peuvent accompagner la création de valeur de l'entreprise, et contribuer à la stratégie globale de la société.

20%

c'est le taux de financement public auquel une entreprise peut prétendre pour un investissement immobilier. Un grand nombre d'industries a fait le pari de repenser leur stratégie immobilière pour créer de la valeur.

Auparavant considérée comme une fonction support, la gestion de l'immobilier est progressivement devenue une fonction stratégique, contribuant à la performance financière des entreprises industrielles. Aujourd'hui, le levier immobilier s'est en effet imposé dans la boîte à outils des dirigeants, pour réduire les coûts globaux de l'entreprise, contrer les effets d'un ralentissement économique ou comme solution efficace pour accompagner le développement de l'activité.

Des dispositifs financiers peuvent soutenir les projets immobiliers. Ils permettent de construire, rénover ou de faire évoluer les locaux d'activités, favorisant ainsi le développement et la croissance économique.

Quelles sont les aides et les subventions auxquelles peut prétendre votre entreprise ?

Quels projets sont éligibles ? Quels sont vos interlocuteurs ?

L'UIMM Rouen/Dieppe est là pour vous faciliter les démarches et vous informer sur les bons dispositifs à mobiliser. Décryptage.



# Les aides à l'immobilier d'entreprises des EPCI

La compétence d'accompagnement à l'immobilier d'entreprise revient aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) ou des départements, si les EPCI leur en ont délégué la compétence.

Si l'EPCI dont dépend le bien immobilier visé souhaite se positionner favorablement sur le projet de l'entreprise, cela autoriser la Région Normandie à intervenir de façon complémentaire.

En fonction de la localisation du projet immobilier, il s'agira alors de contacter l'EPCI de rattachement qui déterminera la bonne démarche et son éligibilité selon son règlement d'intervention. En l'occurrence, il peut donc s'agir d'une communauté de communes, d'une communauté d'agglomération ou d'une métropole!

#### **Opérations éligibles**

Les opérations éligibles à cette aide sont les suivantes :

- terrains et frais d'acquisition immobiliers (notariés, géomètre) ;
- travaux de Voiries et Réseaux Divers (VRD) intérieurs à la parcelle ;
- travaux de construction immobilière ou l'achat d'immeubles existants et les travaux d'aménagement à caractère immobilier;
- aménagements paysagers ;
- frais d'honoraires (maître d'œuvre, cabinet d'ingénierie).

#### Montant des subventions accordées

Les taux d'aides et les montants accordés dans le cadre des aides à l'immobilier d'entreprise peuvent être différents selon le territoire d'implantation et les aides sont parfois cumulatives entre l'EPCI, le Département et la Région. Le bon réflexe est de contacter l'EPCI sur lequel vous souhaitez implanter votre projet pour connaître les aides existantes, leurs modalités précises et les conditions de dépôt de votre dossier de demande.

### Les aides à l'immobilier d'entreprises de la Région Normandie

La décision d'intervention de la Région pour soutenir des projets immobiliers d'entreprise s'appuiera sur une décision positive préalable des EPCI et/ou des départements. C'est seulement sur cette base que le soutien régional pourra être étudié.

De plus, afin d'assurer un effet levier maximum du soutien régional, l'intervention immobilière de la Région ciblera prioritairement les projets structurants et à forte valeur ajoutée industrielle.

#### **Impulsion Immobilier**

C'est donc en complémentarité avec les EPCI, et les départements le cas échéant, que ce dispositif finance des programmes d'investissements immobilier et foncier des entreprises normandes.

#### Critères d'éligibilité

Les entreprises candidates sont éligibles aux conditions suivantes :

- avoir une situation financière saine ;
- être à jour des obligations fiscales, sociales et de l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables ;
- faire preuve de leur capacité à mener à bien le projet (capacité financière, équipe projet...);
- réaliser la majorité de leur chiffre d'affaires avec des professionnels ou réaliser la majorité de leur chiffre d'affaires avec des particuliers

à la condition d'avoir une activité nationale ou internationale.

#### Dépenses éligibles

Pour les opérations immobilière et foncière d'au moins 600 k € HT sur trois ans :

- terrains :
- bâtiments

#### Montant et modalités de l'aide

L'aide régionale ne pourra s'effectuer qu'en intervention complémentaire et sur demande de l'EPCI et/ou du Département de Seine-Maritime. Préalablement à cette intervention, une convention entre la Région et l'EPCI concerné autorisant la Région à intervenir devra donc être signée.

L'aide prend la forme d'une subvention. Le taux d'intervention est fixé à 7 % maximum du coût HT des dépenses éligibles, dans une limite de 50 000 €, en conformité avec la réglementation en vigueur, la taille de l'entreprise (TPE, PME, ETI, GE) et leur localisation (zone AFR ou non).

L'aide est versée à l'entreprise bénéficiaire en deux fois :

- une avance de 40 % du montant de l'aide est versée après signature de la convention ;
- le solde est versé sur présentation d'un récapitulatif des dépenses certifiées acquittées par l'expert-comptable de l'entreprise et selon les modalités de la convention.

## Le Crédit-Bail Immobilier de Bpifrance

Dans le cas où l'EPCI de rattachement ne pouvait ou ne souhaitait pas soutenir le projet immobilier de l'entreprise, il peut être intéressant de recourir au dispositif Crédit-Bail Immobilier de Bpifrance.

Ce dispositif permet de financer sans apport initial, en partenariat avec un établissement bancaire, un projet d'investissement immobilier sous la forme d'une location.

En effet, le crédit-bailleur achète l'immeuble d'entreprise qui sera ensuite loué à l'entreprise locataire (le crédit-preneur), généralement avec option d'achat en fin de contrat.

L'entreprise peut louer :

des immeubles existants ou à construire ;

— dont l'usage est industriel, commercial ou de bureaux.

Peuvent signer des contrats de crédit-bail immobilier, tous les types d'entreprises, quel que soit leur secteur d'activité, qui sont assujetties à l'impôt sur les sociétés (IS), aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC), aux bénéfices non commerciaux (BNC) ou aux bénéfices agricoles (BA).

Le dossier est accepté en fonction de la nature du bien financé, de la situation financière de l'entreprise, de sa capacité de remboursement et des autres programmes financés par ailleurs.

Le crédit-bail Bpifrance couvre 100 % de l'investissement immobilier et peut intégrer les aides des collectivités territoriales. Ce crédit-bail est octroyé pour des durées de 8 à 15 ans

selon des modalités souples de loyers (constants, dégressifs...).

Ce mécanisme permet donc un gain fiscal et financier: les loyers sont déductibles des charges pendant la plus grande partie du financement. L'entreprise économise ainsi un certain montant d'impôt sur la durée du contrat. Le crédit-bailleur est propriétaire du bien pendant la durée du contrat, l'entreprise en est locataire, et à l'issue du contrat, l'entreprise devient propriétaire du bien pour un montant symbolique.

À noter: le taux du prêt est généralement supérieur d'environ un point à celui des prêts bancaires à long terme.



**CONSEIL D'EXPERT** 

Il n'est pas toujours évident de faire correspondre vos besoins avec les aides publiques, Ludovic Lepeltier, Directeur du service Développement projets & prestations vous livre 4 conseils pour une demande de subvention réussie :

- 1. Valider les 3 niveaux d'éligibilité :
  - celle de votre entreprise ;
  - celle de votre projet de développement ;
  - celle des investissements induits par ce projet de développement.
- 2. Anticiper votre démarche: c'est une réalité, une démarche de financement public prend du temps et se constitue de plusieurs étapes (identification des acteurs publics pouvant être intéressés par votre projet, identification du dispositif de financement pouvant vous aider, prise de contact et échanges avec les financeurs, montage et dépôt des demandes de financement, réponses des financeurs...).
- 3. Bien définir votre projet, ses coûts et son planning de réalisation pour cibler les bons financeurs au bon moment
- 4. Assurer le suivi de l'aide obtenue avec rigueur : recueil des pièces justificatives de vos dépenses, signalement d'éventuels retards dans la réalisation de votre projet... des tâches essentielles pour justifier le versement de l'aide et pouvoir répondre à tout contrôle a posteriori.

Pour tout accompagnement contactez-nous au: 02 32 19 55 00 06 31 54 48 29 ludovic.lepeltier@ui-normandie.org

Directrice de la publication : Muryelle Angot Lebey Responsable de la coordination : Pascale Soteau

Réalisation : UIMM Rouen/Dieppe

Crédits photos : UIMM Impression : UIMM

Adresse:

26 rue Alfred Kastler 76130 Mont-Saint-Aignan Tél.: 02 32 19 55 00

Contact: ComUIMMRD@ui-normandie.org

Rendez-vous sur uimm-rd.fr

Suivez-nous aussi sur Twitter: @UimmRD

