

CADRE D'INTERVENTION (FONDS FEDER)

Mesure	4-13 Zones d'activités
Axe	4 – Compensation des handicaps liés à l'ultrapériphérie
Service instructeur	Conseil Régional – Direction des Affaires Economiques
Dates agréments CLS	7 octobre 2010 – 3 mai 2012 - 4 juillet 2013

I. Objectifs et descriptif de la mesure / dispositif

a) objectifs globaux et spécifiques

Faciliter l'accès à des entreprises locales existantes ou en création à l'immobilier d'entreprises par la mise à disposition de foncier viabilisé ou de locaux à loyers réduits dans des zones d'activités d'intérêt régional, micro régional et local.

Répondre aux besoins de foncier économique estimés globalement à 500 ha (y compris les zones commerciales non éligibles) d'ici 2020 et à 800 ha d'ici 2030.

b) Quantification des objectifs (tableau des indicateurs)

Tableau :	Nature indicateurs	Valeur Cible (2007-2013)	Valeurs de référence (2000-2006)
Réalisation	- Superficie de terrains viabilisés en secteurs aidés	250 ha	171 210 m ²
Résultat	- Nombre d'entreprises ayant bénéficié d'un agrément	20/an en moyenne	274
Résultat	- Nombre m ² construit (SHON) : Ateliers : Bureaux :	16 250 m ²	36 042m ² 12 202m ²

c) Descriptif technique

Au titre du DOCUP 2000-2006, sur la totalité des fonds publics consacrés aux zones d'activités, il y a eu 27,6% consacrés à la réalisation de bureaux, 55,33% aux ateliers, et seulement 7,67 % ont été affectés à la viabilisation des zones d'activités.

Au vu de ce bilan et des nombreuses réunions de concertation sur le foncier économique faisant apparaître la nécessaire priorité pour la viabilisation de zones d'activités productives, l'intervention publique sera concentrée sur ce volet.



CADRE D'INTERVENTION (FONDS FEDER)

Mesure **4-13 Zones d'activités**

Plus particulièrement, l'offre de bureaux relayée par l'initiative privée apparaît satisfaisante et ne sera dès lors plus soutenue, « sauf dans des cas où ils répondent à des besoins de création d'entreprises logées dans des pépinières ou des incubateurs ou encore pour des besoins d'entreprises innovantes en phase de développement, logées dans des Technopoles.

L'aide publique prendra la forme d'une subvention calculée sur la base de l'investissement assuré par le porteur de projet.

In fine, l'entreprise locataire des locaux construits bénéficiera de l'aide via une baisse de loyer consécutive au financement public des aménagements réalisés par les opérateurs immobiliers.

Le montant de la subvention correspond à une contrepartie destinée uniquement à équilibrer le bilan financier prévisionnel de l'opération.

Ce montant a été calculé sur la base d'un niveau de loyer dont la fixation permet de déterminer successivement :

- c) le montant des recettes locatives ;
- ci) le montant de l'emprunt ou de la part autofinancée ;
- cii) le montant de la subvention par différence entre les dépenses éligibles et la part autofinancée.

Les bureaux subventionnables répondront :

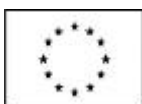
1 - aux besoins de création d'entreprises logées dans des pépinières d'entreprises ou des incubateurs. Ces espaces présentent la particularité d'inclure dans leurs prestations, des services communs aux entreprises permettant aux chefs d'entreprise de concentrer leurs efforts, tant en fonctionnement qu'en investissement initial, sur leur activité principale. Ce concept implique un accueil temporaire de l'entreprise, nécessairement inférieur à 23 mois, le temps de rendre viable l'activité.

2- aux besoins de développement d'entreprises innovantes logées notamment dans des technopoles.

II. Nature des dépenses retenues / non retenues

a) dépenses retenues (cf Annexe)

- Les études de faisabilité des projets éligibles (économique, administrative, financière etc), sous maîtrise d'ouvrage publique *et/ou privée*, éventuellement sous forme de quote part
- Les études techniques de VRD primaires, secondaires, tertiaires et de bâtiments :
 - *les études générales ou pré opérationnelles*
 - *les relevés topographiques,*
 - *les études géotechniques*
 - *la mission de maîtrise d'œuvre*



CADRE D'INTERVENTION (FONDS FEDER)

Mesure 4-13 Zones d'activités

- Les travaux de viabilisation de zones d'activités : VRD primaires/secondaires (terrassements généraux, réseaux, circulation, parking, frais de maîtrise d'œuvre et frais divers ...).
- Les travaux de construction de bâtiments uniquement liés aux ateliers, et bureaux à vocation administrative et financière réalisés dans le cadre de pépinières ou d'incubateurs ou répondant aux besoins d'entreprises innovantes en phase de développement logées notamment dans des technopoles : gros œuvres, travaux intérieurs, réseaux, plomberie, sanitaires, frais de maîtrise d'œuvre et frais divers...
- Les travaux de VRD tertiaires (tels que définis ci-dessus et travaux de clôture...) uniquement liés aux travaux de construction de bâtiments définis ci-dessus
- Conformément au Décret n°2007-1303 du 3 septembre 2007 fixant les règles nationales d'éligibilité des dépenses des programmes cofinancés par les fonds structurels pour la période 2007-2013, les opérations (notamment de travaux) réalisées sur la base de l'article 15 du décret sont éligibles ; par exemple, recours à la Vente en l'Etat de Futur Achèvement, (VEFA)

b) dépenses non retenues

- les acquisitions foncières ;
- les frais financiers ;
- la taxe sur la valeur ajoutée ;

III. Critères de recevabilité et d'analyse de la demande

a) Critères de recevabilité

✓ Statut du bénéficiaire :

Les bénéficiaires directs de l'aide sont :

-Opérateurs immobiliers : collectivités locales, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, les syndicats mixtes, les sociétés d'économie mixte d'aménagement, les Sociétés Publiques Locales d'Aménagement, les Chambres Consulaires, les promoteurs privés.

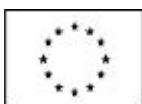
Les bénéficiaires ultimes de l'aide sont :

-Les Entreprises de production, de transformation ou de services aux entreprises en création, existantes, en extension se traduisant par un développement ou une diversification d'activités (création d'emplois, investissements significatifs, augmentation de richesses, etc)

-Les acteurs publics ayant des activités de recherche ou d'innovation revêtant un caractère marchand

Ne sont pas éligibles :

- secteur de la production des produits agricoles, de la pêche et de l'aquaculture de l'annexe 1 du Traité CE.
- secteur d'activité soumis à encadrement communautaire (industrie automobile, fibres synthétiques, construction navale) ne pourra s'installer en zone d'activité aidée que dans le respect des procédures spécifiques prévues, notamment en terme de notification individuelle à la Commission.
- activité libérale
- activité à prédominance commerciale



CADRE D'INTERVENTION (FONDS FEDER)

Mesure

4-13 Zones d'activités

- les transports
- la transformation et la commercialisation des produits de la pêche et de l'aquaculture
- Hébergement, restauration et loisirs SAUF dans le cadre d'un projet d'aménagement touristique sous maîtrise d'ouvrage publique.

Les activités liées à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles sont éligibles.

Les entreprises candidates aux zones subventionnées devront déposer une demande d'implantation qui sera soumise à l'agrément du Comité de suivi des zones d'activités composé de : Conseil Régional, Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Chambres consulaires, Direction des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi.

✓ **Localisation des projets :**

Toute l'île.

Autres

Néant

b) Critères d'analyse du dossier

- **Localisation de l'opération :**

- Dans des zones d'activités économiques à vocation régionale telles que figurant géographiquement au SAR en vigueur
- Dans des zones d'activités économiques présentant un intérêt économique d'envergure micro régional à l'échelle des intercommunalités. Il sera demandé à chaque EPCI de définir en concertation avec la collectivité régionale les zones d'envergure micro régionale par opposition avec celles d'envergure locale.
- Dans des zones d'activités économiques locales, à l'échelle des communes.

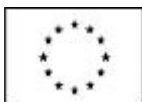
La rentabilité de l'opération,

- ? **Le respect des coûts plafonds et de référence,**
- ? **L'attractivité de l'offre de foncier.**

IV. Obligations spécifiques du demandeur

Le maître d'ouvrage devra respecter :

- Les termes de la convention relative aux subventions attribuées notamment en ce qui concerne les règles d'éligibilité liées aux bénéficiaires, aux encadrements relatifs aux loyers, etc
- Le règlement des zones d'activités
- L'obligation d'informer annuellement de l'occupation des zones, y compris des espaces affectés à des activités non éligibles



CADRE D'INTERVENTION (FONDS FEDER)

Mesure

- la législation en vigueur notamment en matière d'environnement (loi sur l'eau, ...) et d'urbanisme
- L'affectation du bien à la location dans le cadre de baux à construction ou de baux commerciaux : les bénéficiaires directs doivent s'engager contractuellement à louer les biens immobiliers subventionnés à un prix inférieur à celui du marché pendant au moins 25 ans ; le loyer étant bloqué pendant cette période hors actualisations indiciaires réglementaires. La vente des dits biens est interdite pendant cette durée.

En vue d'optimiser le foncier, le maître d'ouvrage devra mettre en œuvre des mesures de densification de celui-ci, c'est-à-dire des mesures contraignantes au niveau de l'occupation de l'espace foncier et expliciter les moyens mis en œuvre pour assurer la bonne commercialisation de l'opération.

V. Informations pratiques

Lieu de dépôts des dossiers :

Pour le maître d'ouvrage :

Conseil Régional
Direction Des Affaires Economiques
Avenue René Cassin BP 7190
97 719 Saint-Denis Messag Cedex 9
Tél : 02 62 48 71 19 Fax : 02 62 48 70 53

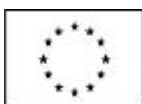
Où se renseigner :

Conseil Régional
Direction Des Affaires Economiques
Avenue René Cassin BP 7190
97 719 Saint-Denis Messag Cedex 9
Tél : 02 62 48 71 19 Fax : 02 62 48 70 53

VI. Modalités financières

a) Modalités de gestion technique

Investissement générateur de recettes :	<input type="checkbox"/>	Oui	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
Préfinancement par le cofinanceur public :	<input type="checkbox"/>	Oui	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
Régime d'aide : Aide d'Etat N 654/2009 du 6 juillet 2010	<input checked="" type="checkbox"/>	Oui	<input type="checkbox"/>	



CADRE D'INTERVENTION (FONDS FEDER)

Mesure 4-13 Zones d'activités

b) Modalités financières

Etudes de faisabilité économique :

Taux de subvention : 80 % des dépenses éligibles
Plafond : 40 000 €

Etudes techniques de VRD et de bâtiments :

Taux de subvention : -100 % des dépenses admissibles dont 20% restants en cas de réalisation de l'investissement (cf tableaux en Annexes)

Travaux de viabilisation : -100 % du différentiel entre les investissements admissibles et les recettes locatives prévisionnelles relatives au foncier nu ou à l'immobilier (cf tableaux en Annexes)

Travaux de bâtiments : -100 % entre les investissements admissibles réalisés et les recettes locatives prévisionnelles relatives à l'immobilier (cf tableaux en Annexes)

c) Modalités relatives à la mesure / dispositif

Taux de participation des partenaires

	FEDER	REGION	Autres publics
Zones d'activités d'intérêt régional	50%	maîtrise d'ouvrage du Conseil Régional 50%	-
	50%	maîtrise d'ouvrage publique autre ou privée 30 %	20 %
Zones d'activités d'intérêt micro régional	50%	maîtrise d'ouvrage publique ou privée 50 %	-
	50%	* situées dans la zone des hauts de l'île 50 %	-
Zones d'activités d'intérêt local	50%	maîtrise d'ouvrage publique ou privée à l'échelle des communes 20 %	30 %

* La zone des Hauts de l'île : définie dans le décret de création du Parc National de la Réunion en date du 5 mars 2007 et correspondant à l'aire optimale d'adhésion.

L'intensité de l'aide publique est fixée à 50 % des dépenses éligibles pour les grandes entreprises, à 60 % pour les moyennes entreprises (entreprise dont l'effectif est de 249 salariés au maximum) et à 70 % pour les petites entreprises (entreprise dont l'effectif est de 49 salariés au maximum).



CADRE D'INTERVENTION (FONDS FEDER)

Mesure

d) correspondance CPER ou autres programmes contractualisés

Néant

VII. Liste des annexes (le cas échéant)

- Etudes techniques liées aux travaux, (cf Fiche 1)
- Travaux de viabilisation de zones d'activités, (cf Fiche 2)
- La réalisation d'ateliers de production, (cf Fiche 3)
- La réalisation de bureaux, (cf Fiche 4)