

Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)	
Axe	Axe 8 : Compenser les surcoûts liés à l'ultrapériphérie	
Objectif thématique (art. 9 Règ. général et Règ. FEDER)	OT3 - Renforcer la compétitivité des petites et moyennes entreprises (PME), celle du secteur agricole (pour le FEADER) et celle du secteur de l'aquaculture et de la pêche (pour le FEAMP).	
Objectif Spécifique	OS 22 Compenser les surcoûts liés au transport des marchandises et à l'installation des entreprises afin d'améliorer leur compétitivité	
Priorité d'investissement (art. 5 Règ. FEDER)	FED 3d « améliorer la compétitivité des PME : en soutenant la capacité des PME à croître sur les marchés régionaux, nationaux et internationaux ainsi qu'en s'engageant dans les processus d'innovation; »	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)	
Guichet unique / Rédacteur	Entreprises et Développement Touristique	07/07/2015

I. OBJECTIFS ET RÉSULTATS

1. Descriptif de l'objectif de l'action

Le foncier économique constitue un facteur de production limité à La Réunion. Les 70 zones d'activité économiques de l'île couvraient en 2011, 974 hectares (soit une progression de 76 hectares depuis 2004). En effet, la surface utile de l'île de 1 000 km², implique une forte pression en matière foncière et immobilière pour les entreprises qui doivent faire face par ailleurs aux surcoûts de construction générés.

Aussi, face aux besoins de son économie, estimés à 900 ha supplémentaires à l'horizon 2030, La Réunion s'est engagée dans le cadre du SAR, dans une stratégie à long terme de structuration de pôles économiques.

Favoriser l'aménagement de zones d'activités contribue ainsi au développement et à la compétitivité des entreprises en leur offrant un environnement adapté, à des coûts comparables à ceux pratiqués en France métropolitaine.

La présente fiche action vise à accroître l'offre d'espaces d'accueil à vocation économique en termes de foncier et de bâtiments, réalisée par des **aménageurs**, en faveur des **entreprises locataires** locales et extérieures, à des coûts comparables à ceux pratiqués en France métropolitaine.

Elle doit par ailleurs contribuer à la structuration de l'espace urbain.

2. Contribution à l'objectif spécifique

Un environnement économique attractif eu égard à des loyers réduits et adapté permettrait aux entreprises d'orienter l'essentiel de leurs ressources financières à leur cycle d'exploitation ou à leurs investissements productifs, dans l'optique d'augmenter leur productivité et leurs parts de marché localement et à l'international.

Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)
----------------------	--

3. Résultats escomptés

En bénéficiant de loyers bonifiés dans des zones d'activités adaptées à leurs besoins, les entreprises locataires auront plus de facilités à réaliser leurs investissements et pérenniser leur activité et ainsi créer des emplois. Grâce à ces loyers réduits, les entreprises pourront accroître leurs parts de marché et maintiendront ou augmenteront leur effectif pour faire face à la croissance de leur activité.

II. PRÉSENTATION DE L'ACTION

La présente fiche action aboutit in fine à la location de foncier viabilisé ou de locaux à des prix inférieurs à ceux du marché réunionnais et comparables à ceux pratiqués dans les régions de France métropolitaine. Ces zones d'activités prendront en compte les aspects environnementaux, architecturaux et seront reliés à des réseaux de TIC. Ceci favorisera la compétitivité des entreprises locataires, qui pourront orienter l'essentiel de leurs ressources financières à leur cycle d'exploitation ou à leurs investissements productifs. Installées dans un environnement spécifiquement dédié aux activités économiques, les entreprises locataires bénéficieront d'une meilleure visibilité et profiteront des synergies créées entre elles. Ces facteurs contribueront à accroître leur compétitivité et leurs parts de marché.

Les aspects du développement durable seront intégrés dans la conception et la gestion de ces zones.

1. Descriptif technique

L'action « création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques » prend la forme d'une aide qui s'apprécie à deux niveaux :

1. Une subvention directe aux opérateurs immobiliers (aménageurs) pour financer la construction d'immobiliers d'entreprise (foncier viabilisé et bâtiments) dans le cadre de zones d'activités économiques classiques, de technopoles, de pépinières.

- les technopoles sont des sites aménagés pour accueillir des entreprises de haute technologie ;
- les pépinières sont des structures temporaires d'hébergement et d'accueil, proposant des locaux, des bureaux équipés, des aides et des services adaptés à des entreprises nouvellement créées ;
- les ateliers sont des ateliers modulables en fonction des besoins exprimés.

La subvention finance le déficit de l'opération d'aménagement, résultant des loyers réduits et des coûts de construction plafonnés, imposés aux opérateurs durant 25 ans.

Le calcul de la subvention se résume comme suit :

$$\text{Subvention} = \text{Dépenses éligibles} - [\text{recettes locatives} \times \text{occupation de } 80 \% \times 10,7^*]$$

*10,7 : Coefficient multiplicateur de recettes locatives annuelles qui équivaut à un emprunt à 4,5 % sur 15 ans dont les annuités seraient égales aux recettes locatives perçues.

2. Une aide indirecte sous forme de loyers réduits aux entreprises locataires.

Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)
----------------------	--

2. Sélection des opérations

- Rappel des principes de sélection du programme :
 - Contribution du projet aux objectifs UE 2020
 - Contribution du projet à la stratégie du PO
 - Immobilier et foncier d'entreprises destinés principalement aux entreprises de production et de services aux entreprises, de « start up » situées dans les zones d'activités.

- Statut du demandeur :

Entreprises privées et leurs groupements, collectivités territoriales et leurs groupements publics ou privés

- Critères de sélection des opérations :

Projets de viabilisation d'espaces et/ou d'immobiliers d'entreprises hors zone urbaine (périmètre urbain couvert par l'ITI) : ateliers, bureaux uniquement dans les micro régions et/ou zones géographiques souffrant d'un déficit important et avéré en la matière , réalisés par les opérateurs immobiliers (aménageurs) qui réalisent un projet d'aménagement de zones d'activités (Collectivités locales, Établissements Publics de Coopération Intercommunale, syndicats mixtes, Sociétés Publiques Locales d'Aménagement, sociétés d'économie mixte d'aménagement, Chambres Consulaires, promoteurs immobiliers privés.)

Ces Projets sont dédiés à l'accueil d'entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande.

Ces activités appartiennent à tous les secteurs à l'exception : du secteur de la production agricole primaire, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles consistant à la préparation des produits à la première vente effectuée dans les exploitations agricoles ainsi que la préparation des produits à la première vente à des revendeurs ou à des transformateurs ; de la pêche et de l'aquaculture ; sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports et infrastructures correspondantes, production et distribution d'énergie, et infrastructures énergétiques ; activité libérale ; activité à prédominance commerciale (+50 % du CA de l'entreprise souhaitant louer l'immobilier aidé) ; hébergement, restauration et loisirs.

- Rappel des prescriptions environnementales spécifiques :

Les aménageurs doivent justifier la prise en considération des mesures environnementales au niveau des opérations attendues (par exemple : référentiel PERENE, démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), intégrer une ou plusieurs cibles fixées dans la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), mise en place d'un Système de Management Environnemental (SME)).

3. Quantification des objectifs (indicateurs)



Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)
----------------------	--

Indicateur de Réalisation	Unité de mesure	Valeurs			Indicateur de performance
		Référence	Cible (2023)	Intermédiaire (2018)	
Surface aidée	m ²		460 000		<input type="checkbox"/> Oui
					<input checked="" type="checkbox"/> Non

4. Nature des dépenses retenues/non retenues spécifiques à l'action ¹

- Dépenses retenues spécifiquement

DÉPENSES RETENUES	DÉPENSES NON RETENUES
<p>1. Phase études préalables</p> <ul style="list-style-type: none"> • études préalables (diagnostic, faisabilité, procédures réglementaires, topographie, géotechnique,.....) • assistance à maîtrise d'ouvrage • honoraires de mandat (dans la limite de 4 % des dépenses éligibles retenues) • conduite d'opération (non intégrée à la maîtrise d'ouvrage) • études de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase d'Assistance à la passation de Contrat de travaux (ACT) • honoraires de contrôle et coordination 	<ul style="list-style-type: none"> • travaux en régie et plus généralement toutes les dépenses internes de l'aménageur • travaux d'entretien et de maintenance • amendes, pénalités financières, intérêts moratoires, intérêts débiteurs • TVA
<p>2. Phase travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • assistance à maîtrise d'ouvrage • honoraires de mandat (dans la limite de 4 % des dépenses éligibles retenues) • conduite d'opération (non intégrée à la maîtrise d'ouvrage) • études de maîtrise d'œuvre de la phase VISA/EXE à la phase d'Assistance aux Opérations de Réception (AOR) • rémunérations et frais de contrôle et coordination • gestion des déchets et économies d'énergie • signalisation interne et externe de la zone • l'ensemble des travaux, équipements et matériels nécessaires à la réalisation du projet • Frais d'acquisition de foncier non bâti sur estimation du service des domaines et plafonnés à 5 % de l'assiette éligible retenue. • Communication liée à l'intervention du POE FEDER 	

¹ Au-delà des critères d'éligibilité du Règlement général (UE) n° 1303/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 et du décret d'éligibilité interfonds à paraître.

Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)
----------------------	--

III. CRITÈRES DE RECEVABILITÉ ET D'ANALYSE DE LA DEMANDE

1. Critères de recevabilité

- Concentration géographique de l'intervention :

Toute l'île

- Pièces constitutives du dossier :

Voir dossier de demande type (cf manuel de procédure).

2. Critères d'analyse de la demande

- Conformité de l'opération motivant la demande d'aide aux normes obligatoires appropriées établies par la législation nationale ou dans le programme : marchés publics, environnement, urbanisme, ...
- Opportunité technique et économique du projet :
 - Intérêt régional pour les zones d'activités économiques à vocation régionale telles que figurant géographiquement au SAR en vigueur
 - Intérêt micro régional pour les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire à l'échelle des intercommunalités
 - Intérêt communal pour les zones d'activités économiques locales, à l'échelle des communes.
- Opportunité financière du projet (caractère raisonnable des coûts proposés)
- Respect des loyers plafonds et de référence (*cf Annexes*),
- Développement durable : gestion des déchets, énergies
- Structuration de l'espace urbain

IV. OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DU DEMANDEUR (« ex-ante », afférentes au dossier de demande)

- Engagement contractuel des opérateurs d'affecter les biens subventionnés à la location pendant 25 ans, dans le cadre de baux à construction ou de baux commerciaux à un prix convenu à l'avance. Le loyer est bloqué pendant cette période hors actualisations indiciaires réglementaires.
- Interdiction de vente des biens aidés pendant cette durée.
- Choix des entreprises locataires :

Les aménageurs disposent d'une marge discrétionnaire pour sélectionner les entreprises locataires qu'ils souhaitent accueillir. Néanmoins, au moment de la demande d'implantation de celles-ci, il appartient aux aménageurs de vérifier les critères d'éligibilité suivants, sur la base d'un dossier type à transmettre au service instructeur pour avis :

 - Entreprises définies au sens communautaire, sauf celles appartenant aux activités exclues telles que définies dans les critères de sélection ou organismes de recherche et de développement ayant une activité marchande

2014-2020
FICHE ACTION

Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)
----------------------	--

- Exercer des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises
- Être à jour des cotisations sociales, fiscales.
- Ne pas être en difficultés,
- Le montant annuel des aides au titre de tous les régimes d'aides au fonctionnement au moment de la demande ne doit pas excéder :
 - * 15 % de la valeur ajoutée brute créée chaque année par le bénéficiaire dans la région ultrapériphérique concernée, ou
 - * 25 % des coûts annuels du travail supportés par le bénéficiaire dans la région ultrapériphérique concernée, ou
 - * 10 % du chiffre d'affaires annuel réalisé par le bénéficiaire dans la région ultrapériphérique concernée
- Nombre d'emplois durables créés,
- Viabilité et potentiel de développement de l'entreprise

- Pour les projets importants supérieurs à 50 millions d'euros :

L'aménagement de la zone d'activité de Pierrefonds constituera un grand projet.

V. MODALITÉS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

Régime d'aide :

Si oui, base juridique : ..N°SA 39 296 (2014/X).

Préfinancement par le cofinancier public :

Existence de recettes (*art 61 Reg. Général*) :

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Oui | <input type="checkbox"/> | Non |
| <input type="checkbox"/> | Oui | <input checked="" type="checkbox"/> | Non |
| <input type="checkbox"/> | Oui | <input checked="" type="checkbox"/> | Non |

- Taux de subvention au bénéficiaire :

Etudes préalables :

- 45 % des dépenses éligibles pour les grandes entreprises,
- 55 % pour les moyennes entreprises²,
- 65 % pour les petites entreprises³

La dernière tranche de la subvention (retenue de 20%) sera payée uniquement lors du commencement des travaux, à condition qu'il intervienne avant la clôture du Programme FEDER 2014 2020.

Travaux :

Le financement du Programme (FEDER + Contrepartie Nationale) est de 100 % du déficit d'exploitation prévisionnel, différentiel entre les investissements admissibles et les recettes locatives prévisionnelles relatives au foncier nu ou à l'immobilier, dans la limite des taux ci-après :

² Moyennes entreprises : (entreprise dont l'effectif est de 249 salariés au maximum et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions EUR ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions EUR.)

³ Petites entreprises : (entreprise dont l'effectif est de 49 salariés au maximum et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 millions EUR).

Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)
----------------------	--

- 45 % des dépenses éligibles pour les grandes entreprises,
- 55 % pour les moyennes entreprises,
- 65 % pour les petites entreprises.

- Plafond éventuel des subventions publiques :

Etudes de faisabilité : Subvention plafonnée : 40 000 €

Etudes opérationnelles de VRD et de bâtiments: cf fiche 1

Travaux : cf fiches 2 à 4

- Plan de financement de l'action :

Etudes préalables Coût des études = 100	FEDER	Région	Demandeur
Maître d'ouvrage = grande entreprise	<u>36%</u>	<u>9%</u>	55 %
Maître d'ouvrage = moyenne entreprise	<u>44%</u>	<u>11%</u>	45 %
Maître d'ouvrage = petite entreprise	<u>52%</u>	<u>13%</u>	35 %

Travaux Déficit d'exploitation prévisionnel = 100	FEDER	Région	Autre public
Travaux de zones d'activités (y compris les technopoles), pépinières et ateliers d'intérêt régional	80 %	20 %	
Travaux de zones d'activités pépinières et ateliers d'intérêt micro régional, dans la zone des Hauts *	80 %	20 %	
Travaux de zones d'activités, pépinières et ateliers d'intérêt micro régional, dans les autres zones	80 %	10 %	10 %
Travaux de zones d'activités, pépinières et ateliers d'intérêt local	80 %		20 %

* 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.

VI. INFORMATIONS PRATIQUES

- Lieu de dépôt des dossiers :

.Région Réunion – Pôle d'Appui FEDER - Hôtel de Région Pierre Lagourgue - Avenue René Cassin - BP 67190 - 97801 Saint-Denis Cedex 9

Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (hors ITI)
----------------------	--

- Où se renseigner ?

Région Réunion, Guichet d'accueil FEDER

Hôtel de Région du Moufia, Saint-Denis

Tél : 0262.487.087

Courriel : accueil_feder@cr-reunion.fr

www.regionreunion.com

Guichet Unique « Entreprises et Développement Touristique » - Tel : 0262 48 98 16

- Service instructeur :

Région Réunion, Guichet Unique « Entreprises et Développement Touristique »

VII. RATTACHEMENT AUX PRINCIPES HORIZONTAUX ET OBJECTIFS TRANSVERSAUX COMMUNAUTAIRES

- Respect du principe du développement durable (art 8 du Règ. Général et point 5.2 du CSC)

Demander aux aménageurs de justifier la prise en considération des mesures environnementales au niveau des opérations attendues (par exemple : référentiel PERENE, démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), intégrer une ou plusieurs cibles fixées dans la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), mise en place d'un Système de Management Environnemental (SME)).

- Respect de l'accessibilité (article 7 paragraphe 2 du Règ. Général et point 5.4 du CSC)

Expliquer comment les projets au sein des actions permettront une accessibilité à l'ensemble des citoyens, y compris aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées :

La création de zones d'activités économiques se traduisant par la réalisation de travaux neufs est soumise à la réglementation accessibilité (Loi n°2005-102 du 11/02/2005) que les aménageurs doivent respecter.

FICHE 1 : ETUDES TECHNIQUES LIEES AUX TRAVAUX

-Tableau des coûts de références et les coûts plafonds* pour les études :

	Coûts de référence		Coûts plafonds	
	Zones d'activités classiques	Incubateurs- entreprises innovantes en phase de développement et pépinières	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières
Etudes de VRD primaires et secondaires ...€/m ² de terrain	3,21	4,70	5,68	8,96
Etudes de VRD tertiaires .../m ² de terrain	5,94	7,42	8 ,49	11,36
Etudes de bâtiments. Ateliers ...€/m ² de Surface de plancher	77,9	113,76	88,71	134,9
Etudes de bâtiments. Bureaux ...€/m ² de Surface de plancher	105,1	117,34	123,65	140,49

*ACTUALISATION DES COÛTS DE REFERENCE ET DES COÛTS PLAFONDS – Agorah décembre 2012

FICHE 2 : TRAVAUX DE VIABILISATION

Formule de la subvention : $S = DE - [TO \times RL \times 10,7]$

Avec :

- S = Déficit d'exploitation prévisionnel
- DE = Dépenses éligibles plafonnées
- TO = Taux moyen d'occupation sur la période, pour tenir compte de la montée en charge progressive de la commercialisation d'une zone d'activité il est fixé à 80 %.
- RL = Recettes locatives annuelles
- 10,7 = Coefficient multiplicateur de recettes locatives annuelles qui équivaut à un emprunt à 4,5 % sur 15 ans dont les annuités seraient égales aux recettes locatives perçues. .

-Tableau des coûts de références et les coûts plafonds* pour les travaux de viabilisation :

	Coûts de référence		Coûts plafonds	
	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières
VRD primaires et secondaires ...€/m ² de terrain	59,12	134,84	104,33	256,87

-Tableau des coûts de références et les coûts plafonds* pour l'encadrement des loyers :

	loyers de référence		loyers plafonds fixés	
	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières
travaux VRD primaires et secondaires ...€/m ² de terrain	3,24	4,32	5,39	8,63

*ACTUALISATION DES COÛTS DE REFERENCE ET DES COÛTS PLAFONDS – Agorah décembre 2012

FICHE 3 : TRAVAUX DE REALISATION D'ATELIERS

Formule de la subvention : $S = DE - [TO \times RL \times 10,7]$

Avec :

- S = Déficit d'exploitation prévisionnel
- DE = Dépenses éligibles plafonnées
- TO = Taux moyen d'occupation sur la période, pour tenir compte de la montée en charge progressive de la commercialisation d'une zone d'activité il est fixé à 80 %.
- RL = Recettes locatives annuelles
- 10,7 = Coefficient multiplicateur de recettes locatives annuelles qui équivaut à un emprunt à 4,5 % sur 15 ans dont les annuités seraient égales aux recettes locatives perçues. Ce taux pourra être réduit en fonction des évolutions du marché.

Tableau des coûts de références et les coûts plafonds* pour la construction des ateliers :

	Coûts de référence		Coûts plafonds	
	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières
VRD tertiaires .../m ² de terrain	92,75	136	132,5	208,15
Ateliers ...€/m ² de Surface de plancher	1164,13	1221,77	1325,61	1448,73

-Tableau des coûts de références et les coûts plafonds* pour l'encadrement des loyers :

	loyers de référence		loyers plafonds fixés	
	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières	Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières
Ateliers ...€/m ² de Surface de plancher	4,6	7	7	9,3

*ACTUALISATION DES COÛTS DE REFERENCE ET DES COÛTS PLAFONDS – Agorah décembre 2012

**FICHE 4 : TRAVAUX DE REALISATION DE BUREAUX DANS DES PEPINIERES
D'ENTREPRISES, DES INCUBATEURS OU POUR DES ENTREPRISES
INNOVANTES EN PHASE DE DEVELOPPEMENT OU DANS DES ZONES OU
MICRO-REGIONS SOUFFRANT D'UN DÉFICIT AVÉRÉ ET IMPORTANT EN LA
MATIÈRE**

Formule de la subvention : $S = DE - [TO \times RL \times 10,7]$

Avec :

- S = Déficit d'exploitation prévisionnel
- DE = Dépenses éligibles plafonnées
- TO = Taux moyen d'occupation sur la période, pour tenir compte de la montée en charge progressive de la commercialisation d'une zone d'activité il est fixé à 80 %.
- RL = Recettes locatives annuelles
- 10,7 = Coefficient multiplicateur de recettes locatives annuelles qui équivaut à un emprunt à 4,5 % sur 15 ans dont les annuités seraient égales aux recettes locatives perçues. Ce taux pourra être réduit en fonction des évolutions du marché.

-Tableau des coûts de références et les coûts plafonds* pour la construction de bureaux :

	Coûts de référence	Coûts plafonds
	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières- Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières- Zones d'activités classiques
VRD tertiaires .../m ² de terrain	136	208,15
Bureaux ...€/m ² de Surface de plancher	1740,86	2084,11

-Tableau des coûts de références et les coûts plafonds* pour l'encadrement des loyers :

	loyers de référence	loyers plafonds fixés
	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières- Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières- Zones d'activités classiques
Bureaux ...€/m ² de Surface de plancher	9,3	13,9

*ACTUALISATION DES COÛTS DE REFERENCE ET DES COÛTS PLAFONDS – Agorah décembre 2012