



# Les aides à l'immobilier d'entreprise

- **Les TEXTES**

- Article **L. 1511-3 du CGCT**, modifié par la loi du 13 août 2004.

- Article **R. 1511-4 à R. 1511-23-1**, issus du **décret n° 2007-1282 du 28 août 2007**.



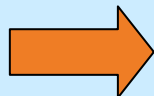
## Les formes d'aides à l'immobilier

- **Rabais** sur vente, location ou location-vente de **terrains** nus ou aménagés ou de **bâtiments** neufs ou rénovés ;
- **Subventions** pour la location, l'acquisition ou la construction sous maîtrise d'ouvrage privée ;
- Les aides peuvent être attribuées **de manière indirecte**, par **l'intermédiaire d'un maître d'ouvrage** ( crédit bailleur... ) ;



## Sous-section 1 : Les modalités communes de mise en œuvre

- Valeur de référence = valeur du marché : **la vente ou la location à la valeur du marché n'est pas une aide**, même si le prix de revient est plus élevé.
- Mais l'expert doit justifier les écarts en cas d'achat suivi d'une revente en l'état par la collectivité.
- Le **crédit bail** est un **investissement** (pas de limitation au plafond de minimis).



## Sous-section 2 : Les aides en zone PME

- Les zones « PME » et les zones « AFR »: décret n° 2007-732 du 7 mai 2007.
- Le décret permet désormais l'attribution d'aides à l'immobilier :
  - dans le bassin d'emploi de **Lyon**
  - en **Ile-de-France** dans les **ZUS** et les **ZRR**
- Secteurs exclus : charbon ; le décret supprime l'exclusion du transport.
- Agriculture, pêche et agro-alimentaire soumis aux dispositions de la sous-section 5.



## Sous-section 2 : Les aides en zone PME

Taux maxi d'aides à l'investissement :

au choix :

- soit **7.5 % pour les ME** ou **15% pour PE**, sans plafond;
- soit **20 % (ME)** ou **30% (PE)** avec un plafond de **200 000 € sur 3 exercices fiscaux** (100 000 € pour les transports).



## Sous-section 2 : Les aides en zone PME

### Aides à la location :

**Taux alignés sur ceux des aides à l'investissement, (20 ou 30%)** mais taux plus favorables pour les entreprises de moins de 3 ans :

- Soit 75 %, puis 50 % puis 25 % sur les 3 premiers exercices fiscaux
- Soit 50 % sur ces 3 exercices.
- **Plafond** porté à 200 000 € sur trois exercices fiscaux (règlement *de minimis*). (100 000 € pour les transports routiers).



## Sous-section 3 : Les aides en zone d'aide à finalité régionale (AFR)

- Secteurs exclus : Charbon; (le décret supprime l'exclusion des entreprises de transport).
- Aides réservées aux PME : fibres synthétiques et construction navale.
- Agriculture, pêche et agro-alimentaire soumis aux dispositions de la sous-section 5.



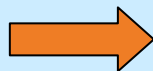
## Sous-section 3 : Les aides en zone AFR

- Le zonage transitoire :

Zones définies à l'annexe 2 du décret du 7 mai 2007: les aides à l'investissement ne peuvent être attribuées aux taux AFR que **jusqu'au 31 décembre 2008**.

- Les zones d'aide à finalité régionale « limitées aux PME » :

Zones mentionnées aux annexes I-A-b et I-B-b du décret du 7 mai 2007 : **ne peuvent pas bénéficier** des taux AFR les **grandes entreprises** et les **projets de plus de 25 millions €**



## Sous-section 3 : Les aides en zone AFR

### Plafonds des aides à l'investissement des grandes entreprises

- 60 % en Guyane ;
- 50 % dans les départements de Guadeloupe, de Martinique et de la Réunion ;
- 15 % dans les zones AFR à taux normal ;
- 10 % dans les zones AFR à taux réduit ou transitoires ;



## Sous-section 3 : Les aides en zone AFR

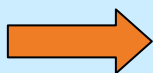
### Les plafonds des aides à l'investissement des PME

majorés de :

- + 10 points de pourcentage pour les ME,
- + 20 points de pourcentage pour les PE ;

sauf :

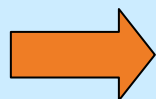
- si valeur vénale supérieure à 50 millions d'€ ;
- ou si secteur des transports.



## Sous-section 3 : Les aides en zone AFR

### Aides à la location

- Même plafond de minimis qu'en zone PME.
- Alignement sur les taux à l'investissement et mêmes taux spécifiques pour les entreprises en création.



## Sous-section 4 : Les aides aux projets de R&D

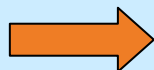
### NOUVEAU :

Aides aux bâtiments et terrains consacrés à la R&D,

Sur tout le territoire, quelle que soit la taille de l'entreprise,

Avec des taux attractifs : 25% pour R&D développement préconcurrentiel, 50% pour R&D industrielle, avec des bonus pour les PME...

**MAIS...**



## Sous-section 4 : Les aides aux projets de R&D

### ATTENTION !!

Ce volet du décret aurait du être modifié au 1er janvier 2008 pour assurer la conformité avec le nouvel encadrement RDI.

Modification du **décret immobilier en 2008** pour tenir compte du nouveau régime d'aides des collectivités locales à la RDI, en cours de notification.

En attendant, n 'utiliser ce volet du décret que si les aides respectent un régime permettant de tels aides (ex: régime cadre PME n° XS 259-2007)



## Sous-section 5 : Les aides dans les secteurs agricole et agroalimentaire

Les règles n'ont pas changé :

Aides aux **entreprises agroalimentaires à 40% (50% dans les DOM)** quels que soient le zonage et la taille de l'entreprise ;

Exclusion: production agricole, pêche et aquaculture ;

En revanche, les collectivités peuvent désormais aider les IAA sur le **locatif, dans la limite de 200 000 € sur 3 ans, avec les mêmes taux** et des taux plus favorables pour les entreprises en création.