

Action 1.32 : mettre en place une stratégie foncière et immobilière pour l'implantation d'activités

Règlement d'attribution
ZONES D'ACTIVITÉS ET IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Foncier économique :

La stratégie :

Il a été fait le choix de mettre en œuvre une politique d'aménagement équilibré, volontariste et sélective dans l'objectif de compenser les déséquilibres territoriaux existants ou à venir induits par les dynamiques naturelles de développement plutôt à l'Est qui se trouvent confortées par des projets structurants (ZAIN Loire Nord : Bonvert, Bas de Rhins et ZAIN Loire Centre : Balbigny).

La mise en œuvre de cette stratégie passe par la structuration d'une offre complémentaire :

- Site de rayonnement régional voir nationale, pour lesquels une offre d'excellence est à mettre en œuvre, visible en dehors du Roannais, susceptible d'attirer un plus grand nombre de projets mobiles, exogènes. Pour eux, il est nécessaire d'identifier précisément les cibles à atteindre (positionnement) pour mettre en place un marketing et des actions de prospection spécifique. Les parcs stratégiques sont : Bonvert, Bas de Rhins et Balbigny.
- Par le développement d'une offre alternative attractive donc de qualité, réparti de manière équilibrée sur le territoire, pour lesquels seront réorientés les flux de demande. Ces sites avec un rayonnement à l'échelle du bassin de vie voir d'emploi sont labellisés zone de bassin de vie ou d'intérêt départemental. Elles peuvent prétendre au même traitement que ceux régionaux et constituent des pôles d'équilibre à l'échelle du Pays.
- Site de rayonnement local pouvant être labellisés zones de bassin de vie dont la taille et l'attractivité sont plus réduites. Elles présentent le plus souvent une dominante artisanale. En matière de positionnement, seules les activités exclues seront à mentionner.

Le concept de « micro zones » (zones restreintes de 1 à 3 ha, avec une offre immobilière, à proximité des lieux d'habitation et de vie pour une demande de proximité) est à mettre en place dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

Cette complémentarité doit viser à construire une gamme de produits permettant de répondre à la diversité des demandes. Un saut qualitatif est aussi à opérer.

La stratégie doit se mettre en œuvre en complémentarité et en renforçant le schéma départemental et la charte qualité en place.

Le règlement d'attribution doit être la traduction financière de cette stratégie.

Modalités d'accompagnement

Tous les projets devront s'inscrire dans le label « Qualité Loire » et donc respecter les 3 critères établis : territoire et cadre de vie, qualité des aménagements de la zone d'activité, gouvernance et gestion du parc d'activité. Les projets à vocation artisanale, devront s'engager dans la labellisation mais de manière adaptée (niveau d'exigence selon les critères différents).

La maturité des projets (échéance du projet à 2 ans) ainsi que les subventions déjà accordées lors des deux années précédentes seront aussi pris en compte dans l'octroi de subvention afin d'éviter les effets d'appel.

Le niveau d'intervention sur les investissements pourra être modulé en fonction de l'équilibre prévisionnel de l'opération et des cofinancements possibles (ex : intervention plus forte pour maintenir un prix de vente à termes en cohérence avec le marché).

Études préalables :

Sont éligibles :

- les études de faisabilité technico économique (vocation/positionnement, plan d'aménagement, faisabilité économique),
- études paysagères et signalétiques

- études préalables à la requalification

Les études réglementaires et les études liées aux voiries et réseaux divers ne sont pas éligibles.

Les études subventionnées devront prendre en compte les critères du label qualité.

Taux intervention 50% plafonné à 60 000 € de dépenses pour les études portant sur plusieurs sites et 30 000 € sur un seul.

Investissements :

Sont éligibles, les travaux d'aménagements paysagers, signalétique pour les créations/extension et les requalifications.

Certains aménagements qualitatifs relatifs à une meilleure prise en compte du développement durable pourront être pris en compte sous réserve de leur caractère innovant ou novateur pour le Roannais.

Taux d'intervention 30% plafonné à 150 000 € de dépenses.

Services :

Le CDDRA pourra soutenir la mise en œuvre d'enquête auprès des entreprises et des salariés en vu de proposer la mise en place de services. Le taux d'intervention sera de 50% d'une dépense plafonnée à 10 000€.

Dépenses	Nature	Montant	Taux subvention	Montant subvention Régionale
études	INV	340 000	50%	170 000 €
Aménagements et équipements spécifiques	INV	1 000 000	30%	300 000 €
services	FCT	30 000	50%	15 000 €
TOTAL		1 370 000	35%	485 000 €

Bénéficiaires :

Les projets intercommunaux et supra communautaires

Modalités d'instruction :

Pour favoriser la cohérence et la simplicité, le Pays s'insère dans le mode opératoire mise en place à l'échelle départementale.

Immobilier d'entreprises :

Le soutien financier sera apporté sur les opérations d'immobilier collectifs dont l'occupation se fait sous forme locative précaire.

Modalités d'accompagnement :

L'aide concerne les constructions neuves ou de la réhabilitation.

Elle sera conditionnée à la production d'un argumentaire économique justifiant l'opération. Les études d'opportunité et de marché peuvent être soutenues. La structure porteuse doit prévoir les modalités de sortie de l'entreprise.

Les projets devront viser des critères d'éco construction et d'économie d'énergie. La meilleure adéquation possible entre la performance environnementale du bâtiment et le niveau des loyers sera recherchée. Les surfaces tertiaires neuves devront à minima respecter la RT 2012.

Taux maximum de 35 % de la dépense subventionnable HT, modulable à la baisse en fonction :

1/ du plan de financement du projet immobilier

2/ de la structure financière d'exploitation présentée par le maître d'ouvrage qui doit respecter les règles suivantes :

- les rabais sur loyers consentis aux entreprises respectent la réglementation en vigueur et notamment le taux maximum de rabais autorisé dans le cadre du nouveau zonage AFR et le plafond de 200 000 € du règlement minimis.
- les subventions accordées ne conduisent pas à l'enrichissement sans cause de la collectivité maître d'ouvrage si elles peuvent du fait de la réglementation évoquées ci-dessus, être totalement répercutées sur les entreprises locataires.

Bénéficiaires :

Établissements publics

Dépenses	Nature	Montant	Taux subvention	Montant subvention Régionale
Études opportunités, de marchés	INV	10 000	50%	5 000 €
travaux	INV	780 000	35%	273 000 €
TOTAL		790 000	35%	278 000 €