

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 30 juin 2025
N° CP-2025-5-2-9
N° applicatif 12528

2^{ème} Commission

Commission Dynamiques économiques, touristique, agricole, emploi et transitions énergétiques et climatiques

Direction

Direction économie, aménagement et tourisme

AIDE A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES ENTREPRISES - ACCEPTATION COMPLÉMENTAIRE DE DÉLÉGATION PARTIELLE DE COMPÉTENCE, AJUSTEMENT DE LA MÉTHODE D'INSTRUCTION ET ATTRIBUTION D'AVANCES

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace souhaite exercer au maximum ses possibilités d'intervention afin de mobiliser les leviers disponibles pour accompagner les entreprises et les acteurs économiques qui font vivre les territoires alsaciens.

Ainsi, le présent rapport a pour objet de proposer la poursuite de la mise en oeuvre de notre politique d'intervention sur l'immobilier d'entreprises, initiée par le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace lors de son assemblée du 19 juin 2023.

1. Il vous est proposé de prendre acte de la création, par la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach, d'un dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises intitulé « Fonds de soutien à l'investissement immobilier pour les bâtiments-relais des entreprises » et d'accepter, de la part de cette intercommunalité volontaire, la délégation de la compétence d'octroi des aides relevant du dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises précité.

2. Dans un contexte budgétaire tendu, il est opportun de réévaluer le dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises pour garantir son efficacité et assurer une équité de traitement dans le processus d'instruction des demandes d'intervention. Il vous est ainsi présenté les ajustements de la méthode de calcul de la proposition du montant d'avance.

3. Il vous est également proposé d'approuver la mise en place de 3 avances sans intérêt au bénéfice de la SEML ALSABAIL pour accompagner les projets d'immobilier d'entreprises des sociétés suivantes :

- KABELEC, sur la Communauté de Communes de Thann-Cernay à Aspach-Michelbach
- MR BREDALSACE, sur la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach à Fessenheim
- CONFITURES DU CLIMONT, sur la Communauté de Communes de la Vallée de Villé à Mainsonsgoutte

Depuis sa création, la Collectivité européenne d'Alsace demeure un partenaire de premier plan et incontournable auprès des multiples acteurs économiques du territoire alsacien. En 2025, la Collectivité engage plus de 5,4 M€ en faveur de l'attractivité des territoires et l'économie de proximité.

Pour assurer un rôle fédérateur autour d'une politique d'attractivité économique convergente sur l'immobilier d'entreprises, **la Collectivité européenne d'Alsace a entamé en 2023 un processus d'acceptation de délégations partielles de compétences proposées par les intercommunalités à fiscalité propre en faveur de l'immobilier d'entreprises.**

Cet engagement a été voté en séance plénière du 19 juin 2023 (délibération n° CD-2023-3-2-1) et se traduit par une inscription volontariste de 13 millions d'euros en autorisation de programme, votée en décision modificative n°2 du budget 2023 de la Collectivité européenne d'Alsace.

Il est rappelé que cette possibilité est offerte par l'article L.1511-3 du Code général des collectivités territoriales selon lequel « *les Communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par voie de convention passée avec le Département, lui déléguer la compétence d'octroi de tout ou partie des aides [en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles]* ».

Les nouveaux dispositifs de soutien à l'immobilier d'entreprises, mis en place par les intercommunalités volontaires d'Alsace et délégués à la Collectivité européenne d'Alsace, permettront de mobiliser ALSABAIL, au travers de ses équipes et de son ingénierie de financement, afin de lui permettre de répondre au mieux aux attentes de soutien et d'accompagnement des entreprises alsaciennes.

L'immobilier d'entreprises est un aspect prépondérant du développement des territoires : c'est un investissement non délocalisable, qui permet d'améliorer et moderniser l'activité des entreprises en territoire. Les stratégies locales et l'engagement des pouvoirs publics restent donc majeurs et d'intérêt stratégique.

A la fin de l'année 2024, **28 intercommunalités volontaires** avaient donné une délégation partielle de compétence des aides à l'immobilier d'entreprises à la Collectivité européenne d'Alsace, dans le cadre du dispositif des avances sans intérêts à ALSABAIL :

<u>Dénomination de l'intercommunalité :</u>	<u>Date de délibération</u>
- Communauté de Communes du Pays de Wissembourg	3 avril 2023
- Communauté de Communes de l'Outre-Forêt	12 avril 2023
- Communauté de Communes de la Vallée de la Bruche	15 mai 2023
- Communauté de Communes de l'Alsace Bossue	7 juin 2023
- Communauté d'Agglomération Saint-Louis Agglomération	14 juin 2023
- Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération	26 juin 2023
- Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble	27 juin 2023
- Communauté de Communes du Canton d'Erstein	28 juin 2023
- Communauté de Communes de la Vallée de Villé	29 juin 2023
- Communauté de Communes de Sélestat	25 septembre 2023
- Communauté de Communes de la Vallée de Kayersberg	28 septembre 2023
- Communauté de Communes du Val d'Argent	28 septembre 2023
- Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim	4 octobre 2023

- Communauté de Communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach	4 octobre 2023
- Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile	14 novembre 2023
- Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé	7 décembre 2023
- Communauté de Communes Sud Alsace Largue	7 décembre 2023
- Communauté de Communes de la Basse-Zorn	18 décembre 2023
- Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn	18 décembre 2023
- Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains	19 décembre 2023
- Communauté de Communes de Thann-Cernay	17 février 2024
- Communauté de Communes Sundgau	29 février 2024
- Communauté de Communes du Pays de Barr	04 avril 2024
- Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin	28 mai 2024
- Communauté de Communes de la Vallée de Munster	24 juin 2024
- Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin	12 septembre 2024
- Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	3 octobre 2024
- Colmar Agglomération	5 décembre 2024

1. Acceptation d'une nouvelle délégation :

Pour consolider cette action et développer le nombre des intercommunalités délégataires, il vous est proposé d'approuver une nouvelle délégation, dans les conditions définies ci-après.

L'intercommunalité listée ci-dessous a adopté, avant le 30 juin 2025, un dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises pour les bâtiments-relais tel que détaillé dans le règlement de ce dispositif d'aides figurant en annexe 2 du présent rapport :

Dénomination de l'intercommunalité :

Date de délibération

- Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach	27 janvier 2025
--	-----------------

Dans le strict cadre du dispositif précité, l'organe délibérant de cette intercommunalité a également, avant le 30 juin 2025, approuvé le principe de la délégation à la Collectivité européenne d'Alsace de sa compétence d'octroi des aides aux investissements immobiliers des entreprises pour les bâtiments-relais.

Cette délégation de compétence à la Collectivité européenne d'Alsace est encadrée par une convention de délégation dont le modèle type, joint en annexe 3 au présent rapport, a été mis à jour par délibération n° CP-2024-6-2-7 du 5 juillet 2024.

2. Ajustement de la méthode de détermination du taux d'intervention et de la clé de répartition

La recevabilité des projets est examinée au regard des critères fixés dans la convention de délégation de compétence établie sur la base du règlement du dispositif d'aides en faveur des bâtiments-relais, joint en annexe 2 précitée.

Les conventions de délégation de compétence partielle entre les EPCI et la Collectivité européenne d'Alsace prévoient que le montant total de l'avance attribué à ALSABAIL est dans tous les cas de figure partagé entre l'EPCI et la Collectivité européenne d'Alsace.

Les dossiers sont étudiés par le prisme des priorités retenues dans les différents contrats de territoires et concerneront en priorité les entreprises œuvrant dans les activités essentielles et fondamentales de la vie : se nourrir, se soigner, se vêtir, se loger, se chauffer, se former.

Le montant de l'avance attribuée à ALSABAIL est déterminé par 2 éléments :

- **Le taux d'intervention global** (de l'EPCI concerné et de la Collectivité européenne d'Alsace). Il peut s'élever jusqu'à 30% maximum du coût du projet immobilier éligible. Ce taux permet de déterminer le montant total de l'avance sans intérêt consenti ;
- **La clé de répartition** des allocations d'avances entre l'EPCI et la Collectivité européenne d'Alsace. La clé de répartition est définie au cas par cas en fonction des projets et des capacités financières de l'EPCI. Une proposition de clé de répartition sera néanmoins produite sur la base d'une hiérarchisation par strates d'EPCI.

Afin de permettre une allocation efficace et équilibrée des ressources disponibles, il est opportun de réévaluer le dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprise pour garantir son efficacité. Il est ainsi proposé d'ajuster les critères d'instruction des dossiers :

- En privilégiant les dossiers ayant le plus fort impact sur la création d'emplois ;
- En ajustant le taux bonus de 10 % pour une entreprise industrielle ou artisanale et de le passer à 5%. Ainsi, le cumul des différents taux ne dépassera pas le maximum de 30% ;
- En baissant le montant maximum de l'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace de 500 000 € par dossier à un montant de 400 000 € maximum.

La détermination de la proposition du taux d'intervention global, présentée à l'intercommunalité délégante, sera ainsi modulée, en fonction des critères suivants :

10 %	taux de base sur le montant HT du programme immobilier lié à la création d'une entreprise ou du développement de son activité par une entreprise locale ;
+5 %	bonus pour une entreprise industrielle⁽¹⁾ ou artisanale⁽²⁾ répondant aux enjeux d'économie de la vie courante ou de santé ;
+5 %	bonus pour la création d'emplois (minimum de 25 % d'augmentation de l'effectif présent ou création de plus de 20 postes ETP) ;
+5 %	bonus pour un projet situé en zone éligible aux « Aides à Finalité Régionale » (AFR) ⁽³⁾ ou en zonage Massif des Vosges ⁽⁴⁾ ;
+5 %	bonus pour un projet porté par une entreprise présentant un intérêt particulier en termes d'aménagement des territoires.

Le taux de base de 10 % et les différents bonus sont cumulatifs, **dans la limite de 30 % maximum.**

Nota Bene :

(1) Entreprise industrielle :

Prise en compte, d'une part, de la nomenclature NAF, Section B – INDUSTRIES EXTRACTIVES et Section C – INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE et, d'autre part de l'immatriculation au Registre du Commerce et de l'industrie de la CCI Alsace Eurométropole.

(2) Entreprise artisanale :

Entreprise immatriculée au Répertoire des Métiers de la Chambre de Métiers d'Alsace.

(3) Zonage communal éligible aux « Aides à Finalité Régionale » :

La liste des communes est arrêtée par l'annexe I du décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale pour la période 2022-2027. A ce jour, 168 communes sont concernées par ce zonage.

(4) Communes du zonage « Massif des Vosges » au titre de la Loi Montagne :

La liste des communes (278) situées en zone « Massif des Vosges » est définie par décret n° 2004-69 du 16 janvier 2004. A ce jour, 278 communes sont concernées par ce zonage.

3. Proposition d'attribution de 3 avances remboursables :

Les 3 dossiers ci-dessous concernent des demandes déposées dans le cadre du nouveau dispositif de soutien à l'immobilier d'entreprises.

Après instruction, ces demandes ont été présentées aux Communautés de Communes concernées pour définir le montant de l'intervention financière conjointe des collectivités.

3.1. Extension de la société KABELEC à ASPACH-MICHELBAACH, sur le territoire de la Communauté de Communes de Thann-Cernay

La société KABELEC est spécialisée dans la fabrication de petites et moyennes séries de cordons électriques. Son développement nécessite aujourd'hui des surfaces supplémentaires : l'entreprise projette une extension du bâtiment de 395 m². La société emploie 10 salariés en CDI et envisage le recrutement de 2 personnes minimum à la production dans les 2 ans.

Le coût global du projet immobilier est estimé à 600 000 € HT.

La Communauté de Communes de Thann-Cernay a une position favorable sur le dossier. Le Conseil Communautaire du 8 février 2025 a délibéré et approuvé l'attribution d'une avance.

Une intervention conjointe des collectivités sous la forme d'avances remboursables sans intérêts à hauteur de 20 % du coût du projet immobilier, soit 120 000 €, au profit d'ALSABAIL, a été envisagée selon la clé de répartition suivante :

- Collectivité européenne d'Alsace : 70/100, soit 84 000 € ;

- Communauté de Communes de Thann-Cernay : 30/100, soit 36 000 €.

La clé de répartition proposée est basée sur la strate 2 de répartition des ECPI.

3.2. **Implantation de la société MR BREDALSACE** à FESSENHEIM, sur le territoire de la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach

La société MR BREDALSACE est spécialisée dans la fabrication artisanale de biscuits. La société loue actuellement 4 cellules pour une surface totale de 525 m² à la pépinière d'entreprise La Ruche de Fessenheim. La construction d'un bâtiment industriel et commercial est envisagée pour développer une nouvelle chaîne de production et développer un espace de vente directe (biscuits, glaces, crêpes, boissons, etc). La société emploie 10 salariés en CDI et annonce la création de 2 emplois.

Le coût global du projet immobilier est estimé à 1 300 000 € HT.

La Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach a une position favorable sur le dossier, sachant qu'elle consacre une enveloppe budgétaire annuelle de 100 000 € à ce dispositif délégué. La Communauté de Communes est ainsi prête à attribuer, au titre de sa part, une avance limitée à 60 000 € sur le dossier MR BREDALSACE.

En respectant la position de la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach, une intervention conjointe des collectivités sous la forme d'avances remboursables sans intérêts à hauteur de 15,4 % du coût du projet immobilier, soit 200 000 €, au profit d'ALSABAIL, a été envisagée selon la clé de répartition suivante :

- Collectivité européenne d'Alsace : 70/100, soit 140 000 € ;
- Communauté de Communes de Alsace Rhin-Brisach: 30/100, soit 60 000 €.

La clé de répartition proposée est basée sur la strate 2 de répartition des ECPI.

3.3. **Implantation de la société CONFITURES DU CLIMONT** à MAISONSGOUTTE, sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé

Implantée depuis 1985 à RANRUPT, le développement de l'entreprise est aujourd'hui considérablement freiné par sa situation géographique et l'étroitesse de son bâtiment actuel.

La société s'est tournée vers la ZAI de Mainsonsgoutte qui est éligible à l'appellation « montagne » et qui sera facilement accessible aux autocaristes, permettant ainsi de développer les visites du laboratoire de fabrication (depuis 2015, l'entreprise est labellisée Entreprise du Patrimoine Vivant, label décerné par le Ministère de l'Economie).

Le projet immobilier d'une surface totale de 1 450 m² comprend le siège social, le laboratoire de production (226 m²), un espace de stockage (475 m²), un magasin de vente directe (161 m²), un hall de visite accompagnée (91 m²) et un espace musée (90 m²).

Il s'agit d'un projet d'envergure pour cette petite société employant aujourd'hui 7 personnes. La création de 3 emplois est annoncée.

Le coût global du projet immobilier est estimé à 2 700 000 € HT.

Pour que la société LES CONFITURES DU CLIMONT puisse s'implanter à Maisongoutte, la Communauté de Communes de la Vallée de Villé a engagé les actions suivantes :

- réalisation d'une nouvelle déclaration préalable de la ZAI pour l'obtention du permis de construire ;
- réalisation d'une étude environnementale « Zones Humides » ;
- accompagnement de la société LES CONFITURES DU CLIMONT dans toutes les démarches (dossier Loi sur l'eau, raccordement aux réseaux, règles d'urbanisme, etc.) ;
- prise en compte des mesures compensatoires du projet de la société LES CONFITURES DU CLIMONT (3 fois la surface du bâtiment) pour un coût avoisinant 50 000 €.

De plus, dans le cadre des prêts d'honneur Initiative Alsace Centrale, la Communauté de Communes de la Vallée de Villé a octroyée, le 23 août 2023, une avance remboursable de 10 000 € sur 60 mois à la société LES CONFITURES DU CLIMONT.

Compte tenu des éléments énoncés ci-avant, la Communauté de Communes de la Vallée de Villé ne souhaite pas apporter de contributions complémentaires au projet immobilier de la société LES CONFITURES DU CLIMONT dans le cadre du présent dispositif.

Or, le règlement du dispositif d'aide en faveur des bâtiments-relais, joint en annexe au présent rapport, stipule que « Le montant total de l'avance attribuée à ALSABAIL est dans tous les cas de figure partagé entre l'EPCI concerné et la Collectivité européenne d'Alsace. La clé de répartition des allocations d'avances entre l'EPCI et la CeA sera définie au cas par cas en fonction des projets et des capacités financières de l'EPCI. »

Il vous est proposé que la Collectivité européenne d'Alsace alloue sa part propre, plafonnée au montant maximum de 400 000 euros.

De son côté, la Communauté de Communes de la Vallée de Villé participera pour un montant symbolique de 1 000 euros, permettant de répondre à minima à la clause qui, dans la convention de délégation de compétence partielle, prévoit que le montant total de l'avance attribuée est dans tous les cas de figure partagé entre l'EPCI et la Collectivité européenne d'Alsace.

Cette participation symbolique de 1 000 euros permettra à la Communauté de Communes de la Vallée de Villé de signer la convention financière en sa qualité de déléguant du dispositif.

En respectant la position de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, une intervention conjointe des collectivités sous la forme d'avances remboursables sans intérêts à hauteur de 14,85 % du coût du projet immobilier, soit 401 000 €, au profit d'ALSABAIL, a été envisagée selon la clé de répartition suivante :

- Collectivité européenne d'Alsace : 400 000 € ;
- Communauté de Communes de la Vallée de Villé : 1 000 €.

L'enveloppe financière qui est consacrée à ces dispositifs délégués, est matérialisée par une Autorisation de Programme d'un montant de 13 millions d'euros qui a été votée en décision modificative n°2 au budget 2023 de la Collectivité européenne d'Alsace.

En cas d'accord, les crédits nécessaires d'un montant total de 721 000 € seraient imputables sur l'Opération P056O018 (Aides à l'immobilier d'entreprises).

Comme indiqué, ces attributions d'avances sont encadrées par une convention financière d'attribution d'avance sans intérêt, dont le modèle type, joint en annexe 4 au présent rapport, a été adopté par délibération n°CP-2024-6-2-7 du 5 juillet 2024.

La Commission aux dynamiques économiques, touristique, agricole, à l'emploi et aux transitions énergétiques et climatiques a émis un avis favorable sur ces différentes propositions le 12 juin 2025.

La Commission du Territoire Centre Alsace, la Commission du Territoire Région de Colmar et la Commission du Territoire Sud Alsace, réunies le 16 juin 2025, se sont prononcées favorablement sur ces propositions d'attribution d'avances.

Afin de bénéficier d'un véritable effet levier et de contribuer à la création d'emplois et de richesse sur nos territoires, je vous propose :

1. Acceptation d'une nouvelle délégation

- de prendre acte de la création, par la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre volontaire, listée en annexe 1 au présent rapport et qui a déjà délibéré en ce sens au 30 juin 2025, d'un dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises intitulé « Fonds de soutien à l'investissement immobilier pour les bâtiments relais des entreprises », faisant intervenir ALSABAIL, société d'économie mixte spécialisée en matière de crédit-bail ;
- d'accepter la délégation d'octroi de compétence partielle d'aides à l'immobilier d'entreprises, données à la Collectivité européenne d'Alsace par la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach ayant déjà délibéré à la date du 30 juin 2025 au titre de ce « Fonds de soutien à l'investissement immobilier pour les bâtiments relais des entreprises » ;
- de m'autoriser à signer la convention particulière de délégation de compétence partielle d'octroi d'aide à l'immobilier d'entreprises pour la mise en œuvre du « Fonds de soutien à l'investissement immobilier pour les bâtiments-relais des entreprises », sur la base du modèle type de convention de délégation de compétence partielle d'octroi d'aides à l'immobilier d'entreprises pour la mise en œuvre du « Fonds de soutien à l'investissement immobilier pour les bâtiments-relais des entreprises », adopté par la délibération n°CP-2024-6-2-7 de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 5 juillet 2024 et listée en annexe 3 au présent rapport, conformément à la délibération prise par la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace et cette structure intercommunale et à y apporter toute modification à caractère mineur qui s'avèrerait nécessaire pour permettre sa mise en œuvre ;

2. Attribution de trois avances remboursables

- d'attribuer à la SEML ALSABAIL, au titre des dispositifs d'aide à l'immobilier d'entreprise pour les Bâtiments Relais délégués par les intercommunalités :
 - une avance sans intérêts à hauteur de 20 % du coût du projet immobilier, soit 120 000 €, remboursable sur quinze ans sans différé d'amortissement, au titre du projet d'extension de la société KABELEC, selon la clé de répartition suivante :
 - Collectivité européenne d'Alsace : 70/100, soit 84 000 € ;

- Communauté de Communes de Thann-Cernay : 30/100, soit 36 000 €.
- une avance sans intérêts à hauteur de 15,4 % du coût du projet immobilier, soit 200 000 €, remboursable sur quinze ans sans différé d'amortissement, au titre du projet d'implantation de la société MR BREDALSACE, selon la clé de répartition suivante :
 - Collectivité européenne d'Alsace : 70/100, soit 140 000 € ;
 - Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach : 30/100, soit 60 000 €.
- une avance sans intérêts à hauteur de 14,85 % du coût du projet immobilier, soit 401 000 €, remboursable sur quinze ans sans différé d'amortissement, au titre du projet d'implantation de la société CONFITURES DU CLIMONT, selon la clé de répartition suivante :
 - Collectivité européenne d'Alsace : 400 000 € ;
 - Communauté de Communes de la Vallée de Villé : 1 000 €.
- de m'autoriser à signer les conventions financières particulières d'attribution d'avance sans intérêt pour les trois projets précités et à y apporter toute modification à caractère mineur qui s'avèrerait nécessaire pour permettre leur mise en œuvre, sur la base de la convention financière type, jointe en annexe 4 au présent rapport, et adoptée par délibération n°CP-2024-6-2-7 du 5 juillet 2024.

Les crédits nécessaires, d'un montant total de 721 000 €, tels que détaillés à l'annexe 5 jointe au présent rapport, seront prélevés sur l'imputation budgétaire suivante :

Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Montant
P056	O018	P056E12	T80	3090-27-2745-01 – Avances remboursables	721 000 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.