



Dispositifs de soutien à l'immobilier d'entreprises

Rapport n° CG/2014/8

Service Chef de file :

Service développement économique et touristique - Cellule entreprises et territoires

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de soumettre au Conseil Général :

- une évolution du dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises à travers les avances sans intérêts à Alsabail, de manière à l'adapter au besoin des entreprises et au marché de l'immobilier,
- une adaptation du dispositif de soutien au commerce de proximité à la méthodologie des contrats de territoire de 1ère ou de 2ème génération.

1. Proposition d'évolution du dispositif ALSABAIL

Rappel du dispositif

Le dispositif départemental de soutien à l'immobilier d'entreprises repose sur des avances sans intérêts attribuées à ALSABAIL, qui porte intégralement le risque de l'opération et rembourse en totalité aux collectivités les avances consenties. Le bénéfice des avances sans intérêts est intégralement répercuté sur le loyer de crédit-bail facturé aux entreprises clientes.

Opérations éligibles

Les opérations éligibles sont les suivantes : construction ou acquisition par ALSABAIL de bâtiments destinés à des entreprises dont les activités relèvent de l'industrie, de la transformation dans les secteurs de l'agriculture et de l'agroalimentaire, des transports et de la logistique, de la recherche ou de l'ingénierie ainsi qu'à des entreprises de haute technologie ou tertiaires prestataires de services à l'industrie.

Taux d'intervention

Le taux d'intervention varie entre 15% et 40% du coût des investissements éligibles, selon la nature du projet (implantation, extension ou reprise d'entreprise), et la raison sociale du porteur du projet (société ou SCI).

Le montant total de l'avance attribuée à ALSABAIL est dans tous les cas de figure partagé entre le Département et la collectivité locale d'implantation de l'entreprise, selon une clé de répartition fixée au cas par cas en fonction, notamment, du potentiel fiscal du territoire.

Durée

Les avances remboursables des collectivités sont mises en place selon les modalités suivantes, au choix de l'entreprise :

- 8 ans avec 3 ans de différé d'amortissement,
- 10 ans avec 1 an de différé d'amortissement,
- 12 ans sans différé d'amortissement.

Le remboursement s'effectue de manière linéaire sur la durée de la mise en place des avances.

Un marché de l'immobilier d'entreprises en mutation

L'activité d'ALSABAIL a connu un fort ralentissement en 2013, tant sur le nombre de dossiers financés (-21,3%, 47 dossiers en 2012 contre 37 dossiers en 2013), que sur le volume d'activité (-53%, 76,3M€ en 2012 contre 35,7M€ en 2013).

Cette baisse d'activité s'explique notamment par le ralentissement global de l'économie qui entraîne une baisse des investissements nationaux et étrangers. Le montant unitaire moyen d'un dossier ALSABAIL est ainsi passé de 1,75M€ en 2012 à 1,12M€ en 2013 (soit une diminution de 36%).

En outre, les taux d'intérêts bancaires étant à un niveau historiquement bas et les investissements immobiliers de montants plus faibles, l'activité d'ALSABAIL se retrouve en concurrence avec les crédits à long terme du système bancaire.

Enfin, avec un coût de l'investissement immobilier de plus en plus élevé, la durée des dossiers de crédit-bail s'allonge, pouvant atteindre 15 ans.

Adaptations proposées

Pour qu'ALSABAIL reste un outil performant au service de l'économie alsacienne, il importe de redonner de l'attractivité et de la souplesse au dispositif d'avances sans intérêts. Pour cela, il est proposé les adaptations suivantes du dispositif :

- Assouplir le dispositif en permettant une quotité d'intervention adaptée au cas par cas, dans une fourchette comprise entre 15% et 50% du coût du projet immobilier. Ce taux serait fixé en fonction de l'opportunité du projet pour le territoire et de son impact sur la création ou le maintien d'emplois.
A l'intérieur de cette fourchette, une bonification de 5% pourrait être accordée aux projets immobiliers à haute performance énergétique, au regard des labels de référence (BBC, HQE, ...).
- Augmenter la durée de mise en place des avances à 15 ans, sans différé d'amortissement, compte tenu de la tendance actuelle constatée sur le marché du crédit-bail immobilier.
- Au cas par cas et par dérogation au dispositif de droit commun, ouvrir la possibilité, d'une part de moduler le rythme des remboursements, d'autre part d'accorder un différé d'amortissement en fonction des besoins de l'entreprise.
- Confirmer la condition d'engagement du partenaire local (commune ou communauté de communes), de sorte qu'un projet économique ne pourra bénéficier d'avances remboursables sans intérêts que si les avances sont partagées entre le Département et le territoire.

2. Adaptation du dispositif de soutien au commerce de proximité

Lors de la réunion du Conseil Général du 21 octobre 2013, le dispositif en faveur du commerce de proximité a été révisé notamment par l'instauration du plafond de subvention suivant :

- plafonnement à 50 000 € par projet,
- pour les cas où le projet serait identifié comme prioritaire pour le territoire, possibilité de déroger à la règle du plafonnement, étant précisé que les crédits seront imputés sur l'enveloppe du contrat de territoire.

Après quelques mois de recul dans l'application du dispositif, il convient aujourd'hui d'adapter ce nouveau dispositif à la méthodologie des contrats de territoire, selon qu'ils sont de génération 1 ou 2, notamment pour le calcul de l'imputation sur l'enveloppe du contrat.

Aussi, il vous est proposé d'adopter la précision suivante :

- pour les contrats de territoire « génération 1 » : le montant de la subvention ne s'impute jamais sur l'enveloppe du contrat, et il n'est pas possible de dé plafonner la subvention,
- pour les contrats de territoire « génération 2 » : le montant de la subvention s'impute toujours sur l'enveloppe du contrat (que la subvention soit inférieure ou supérieure à 50 000 euros), et il est possible de dé plafonner le montant de la subvention lorsque le projet est identifié comme structurant pour le territoire.

En cas d'accord avec les précisions ci-dessus, le guide de référence serait modifié en conséquence.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Sur proposition de la commission de l'économie, de l'emploi et du tourisme, et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général :

- adopte les nouvelles dispositions d'intervention relatives au dispositif ALSABAIL, telles que détaillées dans l'annexe jointe à la présente délibération,

- décide de mettre en œuvre ces nouvelles modalités pour toutes les nouvelles demandes formées sur son fondement, réceptionnées à compter du 1er juin 2014.

Par ailleurs, le Conseil Général décide d'adapter comme suit le dispositif en faveur du commerce de proximité, pour toutes les nouvelles demandes d'aide formées sur son fondement, réceptionnées à compter du 1er juin 2014 :

- pour les contrats de territoire « génération 1 » : le montant de la subvention ne s'impute jamais sur l'enveloppe du contrat, et il n'est pas possible de dé plafonner la subvention,

- pour les contrats de territoire « génération 2 » : le montant de la subvention s'impute toujours sur l'enveloppe du contrat (que le montant de la subvention soit inférieur ou supérieur à 50.000 euros), et il est possible de dé plafonner le montant de la subvention lorsque le projet est identifié comme structurant pour le territoire.

Strasbourg, le 30/04/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL