



INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)
Axe	Axe 8 Compenser les surcoûts liés à l'ultrapériphérie
Objectif thématique (art. 9 Règ. général et Règ. FEDER)	OT 3 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
Guichet unique	GU EDT Guichet Unique Entreprises et Développement Touristique
Date de mise à jour / Version	28 avril 2016

I. ACTION INTÉGRÉE DANS LA PROCÉDURE ITI

Le programme FEDER Réunion 2014-2020 adopté par la Commission Européenne le 11 décembre 2014 intègre la mobilisation de l'investissement territorial intégré (ITI) nouvel instrument d'intégration prévu à l'art 36 du règlement UE n° 1303/2013 portant dispositions communes et à l'Accord de Partenariat France.

L'ITI poursuit les objectifs du programme FEDER Réunion 2014-2020. **Les actions des ITI** doivent contribuer à l'accomplissement des objectifs spécifiques des axes prioritaires du programme et **s'inscrivent dans une stratégie urbaine intégrée** répondant aux exigences posées par les règlements européens.

Afin d'assurer une cohérence dans le programme et en particulier les principes de transparence, les critères de sélection intégrés à l'ITI sont déclinés selon le même format que les autres actions du POE FEDER 2014-2020.

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ		
Intitulé de l'action	8.01	Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

II. 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 SAR¹, 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.

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.

¹schéma d'aménagement régional (SAR)

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ		
Intitulé de l'action	8.01	Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

III. 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:

A. 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 :

Subvention = Dépenses éligibles - [recettes locatives x occupation de 80 % x 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

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



INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (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, associations, organisations socio-professionnelles, groupements professionnels, chambres consulaires, collectivités territoriales et leurs groupements publics ou privés, et de façon générale toute personne morale mandatée

- Critères de sélection des opérations :
 - Cohérence avec la stratégie intégrée de développement urbain durable de l'autorité urbaine et son périmètre urbain
 - Prise en considération de démarches environnementales
 - Maturité des projets sous l'angle de la faisabilité temporelle et du plan de financement
 - Sélection des projets au regard de leur caractère structurant au sein des communautés urbaines
 - Projets de viabilisation d'espaces et/ou d'immobiliers d'entreprises : 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
 - Projets 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
 - Activités appartenant 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 (le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 25 % du CA) ; hébergement, restauration et loisirs.

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

- 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)

Indicateur de réalisation		Unité de mesure	Valeurs			Indicateur de performance
			Référence	Cible (2023)	Intermédiaire (2018)	
IS4b	Surface de zones d'activités et de bâtiments créés	m ²		460 000		<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

Indicateurs complémentaires à fournir au titre des prescriptions / préconisations environnementales :

- Nombre de démarches environnementales mises en œuvre

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ		
Intitulé de l'action	8.01	Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

4. Nature des dépenses retenues/non retenues spécifiques à l'action²

DÉPENSES RETENUES	DÉPENSES NON RETENUES
<p>1. Phase études préalables</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Etudes 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) ▶ Etudes de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase d'Assistance à la passation de Contrat de travaux (ACT) ▶ Honoraires de contrôle et coordination <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) ▶ Etudes 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 	<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

² Au-delà des critères d'éligibilité du Règlement général (UE) n° 1303/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 et des décret et arrêté interfonds d'éligibilité des dépenses du 08 mars 2016



INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

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

1. Critères de recevabilité

- Concentration géographique de l'intervention :
Zone urbaine³
- Pièces constitutives du dossier :
Se conformer à la liste de pièces pour le dépôt d'un dossier de demande type⁴

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 Fiches annexées*)
- ✓ Impact sur le marché de l'immobilier d'entreprises : les parcelles ou les locaux doivent être mis sur le marché et sont destinés à de multiples entreprises locataires
- ✓ Développement durable : gestion des déchets, énergies
- ✓ Structuration de l'espace urbain
- ✓ Engagement du porteur de projet à démarrer les travaux avant le 31/12/2017

³ Zone urbaine telle que définie dans la stratégie urbaine intégrée de développement durable de l'autorité urbaine du territoire concerné, pour la période 2014 2020

⁴ Document disponible sur le site www.regionreunion.com

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

V. 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.
- ✓ Sélection des entreprises locataires :
 - 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 ;
 - Exercer des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ;
 - Être à jour des cotisations sociales, fiscales ;
 - Ne pas être en difficulté ;
 - 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 ;
- ✓ Les aménageurs disposent d'une marge discrétionnaire pour sélectionner les entreprises locataires qu'ils souhaitent accueillir. Néanmoins, les entreprises candidates aux zones subventionnées devront déposer une demande d'implantation qui sera soumise à l'agrément du Comité de Suivi des ZAE composé de la Région, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et la DIECCTE. Le secrétariat de ce Comité est assuré par la Région Réunion ou un EPCI ayant reçu délégation de la Région Réunion.
- Pour les projets supérieurs à 50 millions d'euros : (« grands projets » au sens de l'article 100 du Règ. Général).
L'aménagement de la zone d'activité de Pierrefonds est susceptible de relever de la procédure « Grand Projet » au sens de l'article 100 du Règ. Général UE 1303/2013.



INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

VI. MODALITÉS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

Régime d'aide : Si oui, base juridique : Régime cadre exempté de notification N°SA 39296 (2014/X)	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Préfinancement par le cofinanceur public :	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Existence de recettes (<i>art 61 Reg. Général</i>) :	<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 entreprises⁵
- 65 % pour les petites entreprises⁶

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 :

- 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 à 40 000 €

Etudes opérationnelles de VRD et de bâtiments: cf fiche 1

Travaux : cf fiches 2 à 4

- Plan de financement de l'action :

⁵ 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.)

⁶ 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).

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ		
Intitulé de l'action	8.01	Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

Etudes préalables

Dépenses éligibles Coût des études = 100	Subvention		Maître d'ouvrage (%)
	FEDER (%)	Région (%)	
Maître d'ouvrage = grande entreprise	36	9	55
Maître d'ouvrage = moyenne entreprise	44	11	45
Maître d'ouvrage = petite entreprise	52	13	35

Travaux

Dépenses éligibles Déficit d'exploitation prévisionnel = 100	FEDER (%)	Région (%)	Autres publics (%)
Travaux de zones d'activités (y compris les technopoles), pépinières et ateliers à vocation régionale telles que figurant géographiquement au SAR en vigueur et hors maîtrise d'ouvrage régionale	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

VII. 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

- Où se renseigner ?

RÉGION RÉUNION

Guichet d'accueil FEDER

Hôtel de Région du Moufia, Saint-Denis
Tél : 02 62 48 70 87 / Mail : accueil_feder@cr-reunion.fr
Site internet : www.regionreunion.com

Guichet Unique « Entreprises et Développement Touristique »

Annexe de l'Hôtel de Région
Tél : 02.62.48.98.16

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ

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

AUTORITÉ URBAINE du territoire concerné

Autorité urbaine : **Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD)**

Nom du référent ITI: Amine VALY

Direction Aménagement et Développement Économique.

Coordonnées: 379, rue Hubert Delisle- BP 437 - 97 430 Le Tampon

Tél : 0262 57 97 77 / Mobile : 06 92 85 77 90 / Mail : avaly@casud.re

Autorité urbaine : **Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)**

Nom du référent ITI : Olivier Colin

Direction Développement Durable et Stratégique du Territoire

Coordonnées : 3 rue de la Solidarité - CS 61025 - 97495 Sainte Clotilde CEDEX

Tél : 0262 92 49 46 / Mobile 06 92 34 49 43 / Mail : olivier.colin@cinor.org

Autorité urbaine: **Communauté Intercommunale Réunion Est (CIREST)**

Nom du référent ITI: Daniel BERTHE

Direction du Développement Économique et des Affaires européennes

Coordonnées: 28 rue des Tamarins - Pôle Bois BP 124 - 97470 Saint-Benoit

Tél : 02 62 94 70 00 / Mobile 06 92 00 27 / Fax: 02 62 58 22 94 / Mail: d.berthe@cirest.fr

Autorité urbaine: **Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS)**

Nom du référent ITI : Stéphane BABONNEAU

Coordonnées : 29 CD 26 – Pierrefonds – 97410 SAINT-PIERRE

Tél : 02 62 49 96 00 / Fax : 02 62 49 96 99 / Mail : stephane.babonneau@civis.re

Autorité urbaine : **Territoires de la Côte Ouest (TCO)**

Nom du référent ITI : Sabir VALLY

Coordonnées : 1, rue Eliard Laude – BP 49 – 97 822 Le Port Cedex

Tél : 02 62 32 20 55 / Mobile 06 92 25 66 04 / Mail : sabir.vally@tco.re

- Service instructeur :

Guichet unique Entreprises et Développement Touristique



INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ		
Intitulé de l'action	8.01	Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

VIII. RATTACHEMENT AUX PRINCIPES HORIZONTAUX ET OBJECTIFS TRANSVERSAUX COMMUNAUTAIRES

(Conformément aux articles 5, 7, 8 et à l'annexe 1 « Cadre stratégique commun » du Règ. Général)

- 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 (art 7 paragraphe 2 du Règ. Général et point 5.4 du CSC)
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 février 2005) que les aménageurs doivent respecter.

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

Annexe 1

FICHE 1 : Études techniques liés 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
Études de VRD primaires et secondaires €/m ² de terrain	3,21	4,7	5,68	8,96
Études de VRD tertiaires .../ m ² de terrain	5,94	7,42	8,49	11,36
Études de bâtiments. Ateliers ... €/m ² de Surface de plancher	77,9	113,76	88,71	134,9
Études de bâtiments. Bureaux ...€/m ² de Surface de plancher	105,1	117,34	123,65	140,49

* Actualisation des coûts référence et des coûts plafonds – Agorah décembre 2012

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ		
Intitulé de l'action	8.01	Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

Annexe 2

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. Ce taux pourra être réduit en fonction des évolutions du marché.

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 référence et des coûts plafonds – Agorah décembre 2012

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ	
Intitulé de l'action	8.01 Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

Annexe 3

FICHE 3 : Travaux de réalisation 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 référence et des coûts plafonds – Agorah décembre 2012

INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTÉGRÉ		
Intitulé de l'action	8.01	Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques (ITI)

Annexe 4

FICHE 4 : Travaux de réalisation de bureaux dans les pépinières d'entreprises, des incubateurs ou pour des entreprises innovantes en phase de développement ou dans des zones ou micro régions 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 référence et des coûts plafonds – Agorah décembre 2012