

Bureau du contrôle de la
légalité et du conseil aux
collectivités

INTERVENTIONS ÉCONOMIQUES

Les aides à l'immobilier d'entreprise dans le cadre de la crise sanitaire

REPARTITION DE LA COMPETENCE EN MATIERE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Les aides à l'immobilier d'entreprise relèvent de la seule compétence du bloc communal en application de l'article L. 1511-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Ces aides ne peuvent intervenir qu'en « matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles ».

Les métropoles et les communautés urbaines sont pleinement compétentes en la matière. Concernant les communautés d'agglomération (CA) et les communautés de communes (CC), il est nécessaire de se référer à la définition de l'intérêt communautaire relatif au soutien aux activités commerciales et à la politique locale du commerce (articles L.5216-5 et L.5214-16 du CGCT). Ainsi, en fonction du partage de compétence décidé avec leur établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI à FP) les communes membres d'une CA ou d'une CC peuvent être compétentes en matière d'immobilier d'entreprise.

FORMES DES AIDES POUVANT ÊTRE ATTRIBUÉES

Ces aides prennent l'une des formes limitativement énumérées par le CGCT :

- subventions,
- rabais sur le prix de vente,
- rabais sur le prix de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés,
- prêt,
- avances remboursables,
- crédit bail à des conditions plus favorables que celles du marché.

Les formes principalement mobilisables dans le contexte actuel de crise sanitaire sont les subventions, les avances remboursables ainsi que les rabais sur loyer lorsque la collectivité est propriétaire du local commercial.

Il peut être imaginé l'octroi d'avances remboursables ayant pour finalité d'aider une entreprise, à rembourser un emprunt immobilier, à payer son loyer ou à assumer le coût d'un investissement immobilier déjà réalisé. Le cautionnement du loyer par la collectivité n'est en revanche pas possible.

Si le code prévoit la possibilité pour la commune ou l'EPCI à FP compétent d'accorder des rabais sur les loyers à des entreprises locataires, **il ne peut s'agir d'une exonération totale**. Dès lors, le terme de « rabais » doit être entendu au sens strict. En revanche, un loyer ramené à un moment symbolique est accepté.

Dans le cas où plusieurs locaux commerciaux sont concernés, le dispositif peut reposer sur un rabais correspondant à un pourcentage des loyers hors charges dus par les entreprises. Dans ce cas, un plafond de subvention peut être prévu. Le dispositif a vocation à être réservé aux entreprises soumises à une obligation de fermeture.

Les dispositifs mis en place par les EPCI à FP ou les communes compétentes dans le cadre de l'épidémie de Covid-19 ne peuvent en aucun cas constituer de l'aide à la trésorerie directe mais sont mobilisables, par exemple, pour aider les entreprises locataires qui démontrent ne pas être en mesure de payer leur loyer à s'en acquitter. Ces aides ne sont pas sans conditions et sont soumises à la conclusion d'une convention entre la collectivité et l'entreprise. La collectivité peut d'ailleurs prévoir la transmission de quittances de loyer, attestant du montant de celui-ci, ou encore de justificatifs de paiement du loyer lorsqu'il s'agit d'un bailleur privé.

Il restera au locataire de démontrer qu'il a bien payé son loyer et que le paiement de ce loyer n'est pas suspendu dans les conditions qui lui permettraient de l'honorer. L'entreprise pourra également attester que le solde entre, d'une part, l'actif disponible et, d'autre part, les dettes exigibles et le montant des charges fixes (dont les loyers commerciaux), est négatif pour la période de référence du dispositif.

ACTICULATION AVEC LES AUTRES DISPOSITIFS D'AIDES ÉCONOMIQUES

L'EPCI à FP ou la commune devra être vigilant quant à l'articulation de son régime d'aide avec les autres dispositifs nationaux ou régionaux dont certains critères d'attribution assimilent les loyers commerciaux dus à des charges **afin d'éviter un éventuel effet d'aubaine**.

En outre, le bénéfice de tels dispositifs d'aide demeure « subordonné à la régularité de la situation de l'entreprise au regard de ses obligations fiscales et sociales » (art. R. 1511-4-2 du CGCT).

Enfin, les aides ne peuvent être attribuées à des entreprises en difficulté au sens du droit européen, ces dernières relevant de la compétence exclusive de la région en application du II de l'article L. 1511-2 du CGCT.

Enfin, lorsque la commune ou l'EPCI à FP envisage de confier la gestion de son dispositif à un organisme extérieur, il ne pourra le faire que dans les conditions et les limites prévues par l'article L. 1611-7 du CGCT afin d'éviter tout risque de gestion de fait. Ainsi, hors cas où la structure disposerait d'un comptable public, la délégation ne pourra porter que sur l'instruction des demandes et la préparation des décisions d'attribution.

SEUILS D'AIDES A RESPECTER EN APPLICATION DU DROIT DE L'UNION EUROPÉENNE

Enfin, ces dispositifs sont soumis au respect de la réglementation européenne relative aux aides d'État ainsi que le rappelle l'article R. 1511-4-3 du CGCT.

Dès lors, ils devront se placer soit :

- sous le règlement « de minimis » n°1407/2013 si le montant total des aides perçues par l'entreprise ne dépasse pas 200 000 € sur trois exercices fiscaux ;
- au-delà, sous le régime d'aides notifié sur la base de l'article 107§3 b) du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (SA 56985). Le montant nominal des aides sous forme de subventions, d'avances remboursables, de prêt à taux zéro et de garantie d'emprunt sans contrepartie ne peut dépasser 1 800 000 € par bénéficiaire (225 000 € par entreprise du secteur agricole primaire, 270 000 € par entreprise du secteur de la pêche et de l'aquaculture) ce qui implique pour l'EPCI à FP ou la commune de tenir compte des financements alloués par les autres collectivités et l'État sur le même fondement (notamment : fonds de solidarité, fonds régionaux...). La collectivité sera également responsable du respect des obligations de transparence et de recensement des aides à transmettre à la Commission européenne.

Les deux régimes peuvent être cumulés dès lors qu'ils concernent des coûts admissibles différents.

Références juridiques :

- art. L. [1511-2](#) et 3 du CGCT
- art. [L. 5216-5](#) et [L. 5214-16](#) du CGCT
- art. [R. 1511-4-2](#) et 3 du CGCT
- art. 107§3 b) du [Traité](#) sur le fonctionnement de l'Union européenne
- [Communication](#) de la Commission européenne du 28 janvier 2021 relative aux aides d'État : la Commission prolonge et élargit encore l'encadrement temporaire afin de soutenir l'économie dans le contexte de la pandémie de COVID-19
- [Fiche](#) sur les aides économiques de la DGCL