



Financé par
l'Union européenne

Programme Européen FEDER 2021-2027 Île de La Réunion



FICHE ACTION 1.3.19

Construction des zones d'activités économiques et d'immobiliers d'entreprises

Direction FEDER	Économie
Priorité	1 : Soutenir l'innovation, la recherche et le développement des filières prioritaires afin de favoriser le retour de la croissance durable et de l'emploi
Objectif Stratégique	1 : Une Europe plus intelligente par l'encouragement d'une transformation économique intelligente et innovante et la connectivité régionale aux TIC
Objectif Spécifique	1.3 : Renforcer la croissance durable et la compétitivité des PME et la création d'emplois dans les PME, y compris par des investissements productifs (FE- DER)
Domaine d'intervention	175. Régions ultrapériphériques : compensation des éventuels surcoûts liés au déficit d'accessibilité et à la fragmentation territoriale
Intitulé de la fiche action	Construction des zones d'activités et d'immobiliers d'entreprises
Date d'approbation des critères de sélection	25 mars 2025
Date de validation Commission Permanente	14 mars 2025
N° de version	V 3

POURSUITE D'UNE MESURE D'UN PROGRAMME PRÉCÉDENT

Non ☐

Oui, partiellement ☐

Oui, en totalité ☒

1. CONTEXTE

Le territoire réunionnais est soumis à de fortes contraintes liées à son éloignement, son ultra périphérie et ses singularités (en particulier géologiques).

De par cette situation, le foncier économique fait l'objet de grandes pressions, parfois spéculatives qui limitent la disponibilité de foncier accessible. Le foncier est par ailleurs financièrement difficile d'accès pour la plupart des entreprises locales, qui sont majoritairement des TPE. En outre les prix de location sont nettement supérieurs à ceux de l'hexagone conséquence d'une offre insuffisante.

La maîtrise du foncier économique est aussi marquée par le cadre réglementaire instauré par la loi sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui vise une diminution de moitié de l'artificialisation des sols d'ici 2032, pour finalement atteindre une artificialisation nette à zéro en 2050.

Au regard de ces constats et des priorités définies dans le Schéma Régional de Développement Économique d'Internationalisation et d'Innovation (SRDEII), le programme retient notamment les objectifs suivants :

- Soutenir le développement et la création des entreprises réunionnaises dans les secteurs prioritaires
- Adapter l'offre d'accompagnement aux différents stades de croissance des entreprises et soutenir le conseil aux entreprises
- Compenser les handicaps liés à l'ultrapériphérie.

Par ailleurs, le SRDEII prévoit de définir une stratégie de développement d'une économie résidentielle participant à l'équilibre territorial et à la dynamisation des territoires ruraux, en intégrant notamment, outre la capacité d'accueil des entreprises, les dimensions servicielles, de proximité, d'habitat et de partenariats

2. OBJECTIFS DE LA FICHE ACTION

L'action vise à soutenir les investissements en vue de la création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques à destination notamment du secteur productif pour des opérations réalisées dans les zones d'activités et notamment dans les zones des hauts.

- Favoriser l'aménagement de zones d'activités et d'immobilier d'entreprises
- Contribuer au développement et à la compétitivité des entreprises en leur offrant un environnement adapté
- Contribuer à maîtriser le niveau des loyers du marché sur le territoire au bénéfice des entreprises ciblées dans les zones d'activités économiques (ZAE)
- 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 de production/ transformation et de services
- Contribuer à la structuration et à la densification du foncier économique, en conformité avec les stratégies de territoire.

3. DESCRIPTION TECHNIQUE

Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE :

L'aide se décline sur 2 volets :

- 1 – viabilisation et aménagement de zones d'activités (voiries et réseaux divers primaires et secondaires publics)
- 2 – immobiliers d'entreprises, (pépinières, ateliers, bureaux dans les pépinières d'entreprises, des incubateurs ou pour des entreprises innovantes en phase de développement ou dans des zones ou microrégions souffrant d'un déficit avéré et important en la matière.

La présente fiche action viserait 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 afin de favoriser la compétitivité des entreprises locataires, qui pourront orienter l'essentiel de leurs ressources financières à leur cycle d'exploitation ou à leurs investissements productifs.

En cas de gestion sous forme ITI, les actions devront être cohérentes avec les stratégies des territoires.

Ce dispositif, qui s'appuie sur le régime d'aide à l'aménagement de zones d'activités et de zones stratégiques à la Réunion prolongé jusqu'au 31 décembre 2026, fera l'objet d'une révision.

Dans l'attente de cette dernière et afin d'assurer une continuité avec le PO FEDER 2014-2020 et ne pas pénaliser la poursuite des projets, une mesure transitoire est mise en place.

Les dispositions réglementaires en vigueur seront utilisées jusqu'à cette échéance, en intégrant à titre transitoire une

actualisation des coûts plafonds pour tenir compte de l'évolution des prix.

Pour les projets réalisés en zone des hauts :

L'intervention porte également sur l'installation d'Ecobox qui seront mis à disposition de structures de petites tailles, en particulier celles naissantes, afin de favoriser l'implantation et le développement d'activités dans les Hauts.

4. BENEFICIAIRES

Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE :

Bénéficiaires directs :

Entreprises privées et leurs groupements, associations, organisations socioprofessionnelles, groupements professionnels, chambres consulaires, collectivités territoriales et leurs groupements publics ou privés, et de façon générale toute personne morale mandatée

Bénéficiaires finaux (entreprises locataires) :

Entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises

Pour les projets d'Ecobox réalisés en zone des hauts :

Collectivités territoriales et leurs groupements publics ou privés, et de façon générale toute personne morale mandatée

5. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DE L'INTERVENTION

Toute l'île

6. PÉRIMÈTRE DES DÉPENSES ÉLIGIBLES ET NON ÉLIGIBLES

Outre les dépenses retenues et non retenues spécifiquement dans le guide du porteur de projet, des dépenses spécifiques ou des exclusions particulières à la fiche action sont mentionnées ci-dessous :

Dépenses éligibles :

Phases études :

- Études préalables
- Assistance à maîtrise d'ouvrage dont :
 - Honoraires de mandat (dans la limite de 4 % des dépenses éligibles retenues)
 - Conduite d'opération (non intégrée à la maîtrise d'ouvrage)
- Études de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase d'Assistance à la passation de Contrat de travaux (ACT com-prise)

Phase travaux :

- Assistance à maîtrise d'ouvrage dont :
 - Honoraires de mandat (dans la limite de 4 % des dépenses éligibles retenues)
 - Conduite d'opération (non intégrée à la maîtrise d'ouvrage)
- Études de maîtrise d'œuvre de la phase VISA/EXE à la phase d'Assistance aux Opérations de Réception(AOR)
- L'ensemble des travaux, équipements et matériels nécessaires à la réalisation du projet

Communication :

- Communication liée à l'intervention du programme européen et de l'Autorité de gestion Région Réunion

Dépenses non éligibles : TVA, les frais juridiques liés à des contentieux ou rescrit, amendes, pénalités financières, intérêts moratoires, intérêts débiteurs, Les dépenses relatives à la maintenance périodique des bâtiments, l'acquisition du foncier, les frais financiers, les prestations réalisées en régie par le maître d'ouvrage (et plus généralement toutes les dépenses internes au MOA), les frais de fonctionnement, de maintenance et d'entretiens des espaces publics et des équipements subventionnés, les opérations bénéficiant d'un soutien communautaire sur le même périmètre de dépenses, matériel roulant, matériels d'occasions, matériels reconditionnés ; les dépenses de marchés inférieurs à 40 000 €

7. INDICATEUR SPÉCIFIQUE DE RÉALISATION

Code	Indicateur	Unité de mesure	Valeur intermédiaire 2024	Valeur cible 2029
IS01	Surface construite ou aménagée au titre des zones d'activités (parc d'entreprises)	m ²	0	330 000

8. CRITÈRES DE SÉLECTION

(Conformément à l'article 73 du Règ. Général)

Critères de sélection transversaux :

Les projets soutenus devront contribuer à l'atteinte des objectifs de l'Union Européenne et ceux du programme FEDER FSE+ 21-27 de la Réunion.

A ce titre :

- Les porteurs de projets soutenus devront s'engager à respecter la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne
- Les opérations sélectionnées devront contribuer à l'égalité, à l'inclusion et à la non-discrimination des publics concernés
- Pour les infrastructures et opérations accueillant du public, les opérations soutenues devront systématiquement garantir l'accessibilité, sans discrimination, des locaux aux publics concernés
- Les projets sélectionnés devront contribuer à la transition vers une économie neutre pour le climat dans le cadre du Pacte Vert pour l'Europe. L'analyse DNSH du programme a conclu que cette mesure n'est pas susceptible d'engendrer des impacts significatifs sur les 6 critères définis au titre du règlement sur la taxonomie
L'Évaluation Environnementale Stratégique (EES) du programme recommande que les impacts potentiels des projets soient « encadrés par la réglementation environnementale et étudiés finement dans les études d'impacts (pour les projets qui y seront soumis). » Afin de réduire les impacts potentiels, l'EES préconise d'appliquer par exemple, les normes/référentiels environnementaux existants à La Réunion pour les bâtiments (ex. : PERENE, HQE...) et les aménagements (ex. : Quartiers Durables Réunionnais, démarche AEU136...)
- Les projets soutenus devront majoritairement contribuer à l'atteinte du cadre de performance du programme, de ses valeurs cibles de réalisation et de résultat
- Les opérations seront sélectionnées en cohérence avec les lignes de partage du programme afin d'assurer une efficacité, une utilisation optimale et de sécuriser l'usage des fonds communautaires sur le territoire réunionnais
- Les projets soutenus devront être compatibles avec la réglementation des aides d'état
- Les porteurs de projet soutenus devront disposer de la capacité technique et financière nécessaire pour mener à bien les opérations sélectionnées

Afin de soutenir en particulier le développement des filières d'avenir de la Réunion, les projets soutenus devront être cohérents avec le Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)

et/ou le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique (SDAT) le cas échéant.

Critères de sélection spécifiques :

- Les projets doivent s'inscrire en cohérence avec les stratégies de territoire (en cas de gestion sous forme d'ITI)
- Les projets contribuant à un aménagement équilibré du territoire seront favorisés.
En particulier, les projets contribuant à une dynamisation et structuration de l'activité économique dans la zone des hauts seront privilégiés
- Il sera accordé une importance majeure à la maturité du projet tant au niveau du degré de maîtrise foncière, de la mise en œuvre des procédures réglementaires en particulier des autorisations environnementales que du stade d'avancement des marchés de travaux
- Les projets mettant en œuvre des démarches environnementales seront privilégiés

Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE :

- Les projets permettant l'accueil des entreprises remplissant les critères ci-après seront favorisés :
 - Les entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises, y compris les activités de garages automobiles (relevant des codes NAF 4520A et B),
 - Les entreprises dont l'activité principale ne figure pas dans la liste suivante : secteur de la production agricole primaire (hors transformation) et de la pêche et de l'aquaculture (hors transformation), sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports terrestres et infrastructures correspondantes, activité libérale, activité à prédominance commerciale¹, hébergement, restauration, loisirs, activités financières et assurances, activités intra-groupe, sièges sociaux, conseils en gestion
- Les porteurs de projet s'engagent à affecter les biens subventionnés à la location pendant 25 ans dans le cadre de baux à construction à destination des entreprises de production/transformation et de services aux entreprises, dans le respect des coûts plafonds définis dans le dispositif en vigueur.

Pour les projets d'Ecobox dans les zones des Hauts :

- Les projets s'inscrivant dans une démarche de qualité architecturale, avec notamment une intégration paysagère seront favorisés
- Il sera accordé une importance majeure aux projets ayant engagé au préalable une démarche de concertation
- Les projets favorisant l'accueil d'activités éligibles au dispositif OPARCAS seront particulièrement privilégiés

Mode de sélection des opérations :

En cas de gestion sous forme d'ITI, les projets seront identifiés dans le cadre des stratégies de territoire. A ce titre la modalité d'une gestion au fil de l'eau est retenue.

Les projets présentant une note supérieure ou égale à 12/20 (cf. exemple de grille de notation en annexe) seront retenus.

9. PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER ET OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DU DEMANDEUR

¹ Une activité est à prédominance commerciale lorsque le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 20 % du CA ou les immobilisations de production ne sont pas significatifs.

La liste des pièces constitutives du dossier de demande de subvention devra être conforme à la liste des pièces du manuel de gestion 2021-2027 et devra comprendre notamment :

- La lettre de demande et d'engagement du porteur confirmant la réalisation de l'opération dans les délais indiqués et de non-sollicitation d'autres financements publics sur l'opération que ceux figurant au plan de financement transmis ;
- Le formulaire de demande type ;
- La décision de l'organe compétent du Maître d'Ouvrage approuvant le projet d'investissement et son plan de financement ;
- La note de présentation de l'opération ;
- Toutes les pièces justificatives citées dans la grille de notation.
- Tout document permettant d'apprécier la qualité du projet notamment au regard des critères de sélection et d'analyse mentionnés dans la présente fiche ;
- Grilles de marchés publics complétées (le cas échéant) ;
- Le calendrier détaillé de réalisation de l'opération, indiquant notamment les dates « jalons » prévisionnelles pour le lancement de l'appel d'offres, pour la notification des marchés et pour la livraison des travaux.
- Une information formelle du Service Instructeur en cours d'opération de tout retard ou aléa concernant le déroulement du calendrier de l'opération.

10. MODALITÉS D'INSTRUCTION DES DEMANDES DE SUBVENTION

Type de sélection	Fil de l'eau	AMI	Appel à projet
(case à cocher)	x		

Dans le cadre d'une sélection « au fil de l'eau », le service instructeur analysera le dossier de demande de subvention sur la base du formulaire de demande d'aide accompagné des pièces annexes, et selon les critères décrits ci-dessus.

11. SPECIFICITES DE LA FICHE ACTION

Mesure transitoire

12. MODALITÉS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

Régime d'aide : Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE : Régime cadre exempté de notification « Aménagement de zones d'activités et de zones stratégiques à la Réunion » Pour les projets d'Ecobox réalisés dans les zones des Hauts : Régime cadre exempté de notification « aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales »	X	Oui
Préfinancement par le cofinancier public :	X	Non

Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE

A titre transitoire (jusqu'à révision du régime d'aide applicable) :

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, dans la limite des plafonds autorisés par le régime

d'aide applicable.

$$\text{Subvention (S)} = \text{DE} - [\text{TO} \times \text{RL} \times 10,7]$$

Avec :

S = Déficit d'exploitation prévisionnel

DE = Dépenses éligibles

TO = Taux moyen d'occupation sur la période, pour tenir compte de la montée en charge progressive de la commercialisation d'une zone d'activités il est fixé à 80 %

RL = Recettes locatives annuelles sur la base des loyers plafonnés

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.

La subvention constitue :

- Une subvention directe aux opérateurs immobiliers (aménageurs)
- Une aide indirecte sous forme de loyers réduits aux entreprises locataires.

Plafond éventuel des subventions publiques

Les dépenses éligibles sont plafonnées sur la base d'un référentiel de coûts (cf. Annexes)

Le montant des aides accordées respectera les intensités maximales autorisées au titre des Aides à finalité régionale.

Plan de financement de l'action :

Dépenses totales	FEDER	CPN REGION	MO
100 = coût éligible			
Grandes entreprises	42.5%	7.5%	50 %
Moyennes entreprises	51%	9%	40%
Petites entreprises	59.5%	10.5%	30%

Pour les projets d'Ecobox réalisés dans les zones des Hauts

La subvention finance le déficit d'exploitation prévisionnel.

Le montant de l'aide n'excède pas la différence entre les coûts admissibles et la marge d'exploitation de l'investissement. La marge d'exploitation est déduite des coûts admissibles ex ante, sur la base de projections raisonnables ou au moyen d'un mécanisme de récupération.

* **Plafond éventuel des subventions publiques** = 10 millions d'euros

Plan de financement de l'action :

Dépenses totales	FEDER	CPN REGION	MO
100 = coût éligible	75%	5%	20%

13. INFORMATIONS PRATIQUES

Lieu de dépôt des dossiers : par voie dématérialisée (portail régional des fonds européens FEDER – FSE +)

Où se renseigner ?

Direction FEDER Economie

Hôtel de Région Moufia Saint Denis

Tél : 02.62.48.98.17

Site Internet : www.regionreunion.com

ANNEXE 1 : EXEMPLE DE GRILLE DE NOTATION

Catégories	Principes de sélection		Notation		Pièces justificatives requises
			Note	Note max	
Cohérence avec la stratégie territoriale	Cohérence avec * la stratégie régionale (SRDEII, SAR, SDATR) * la stratégie de territoire (en cas de gestion sous forme d'ITI)	Oui Non	2 0 *	2	Note décrivant en détail le projet, document de planification, ... Plan de situation, Diagnostic sur besoin des entreprises, étude de marché sur la microrégion, enquête auprès des entreprises
	Aménagement équilibré duterritoire	Zone de l'Est ou du Sud	1	2	
		Zone des Hauts	1		
		Autres zones	0		
Capacité du porteur de projet à mener à bien l'opération	Capacité technique du porteur de projet, fiabilité du demandeur	Oui Non	3 0*	3	Les 2 délibérations de l'organe délibérant présentant : 1) le budget de l'année N ; 2) le plan de financement de l'opération. Organigramme, Postes pourvus à la réalisation du projet,3 dernières liasses fiscales complètes du porteur et des entreprises liées et/ou comptes consolidés du Groupe Liste des projets qui ont été menés par le porteur de projet et leurs bilans. Planning prévisionnel et calendrier exécutif. État d'avancement des autorisations réglementaires, selon avancement pièces et grilles marchés publics, ... Études de marchés, recensement des besoins, concertation préalable, ...
	Capacité financière et Maîtrisedes coûts financiers de l'opération	Oui Non	3 0*	3	
Qualité et maturité du projet	État d'avancement du projet selon stade conception/réalisation (y compris les études préalables comme étude de sourcing/identification des besoins, étudede marché, état de pré-commercialisation...)	PRO/DCE : AAPC publié : Marché travaux notifié :	0 1 2	2	
	Etat d'avancement des autorisations règlementaires	Procédure engagée Oui Non	2 0	2	
Démarches environnem entales	Démarche de développement Durable et environnementale engagée (SME, PERRENNE, HQE, déplacements éco responsables, réflexion sur la gestion des déchets, économie d'énergie...)	Oui Non	2 0	2	Cahier de prescriptions paysagères (Intégration paysagères et architecturale de l'infrastructure), descriptif détaillé et plans des travaux Descriptif détaillé permettant la justification d'une gestion durable et raisonnée Plan de situation Note de présentation, descriptif détaillé et plans des travaux
Spécifiques aux projets d'aménagement de ZAE et d'immobiliers d'entreprises dans les ZAE					
Projet destiné à l'accueil des entreprises ciblées	Projet en faveur des entreprises ayant des activités de transformation/production et/ou de services aux entreprises, y compris les garages automobiles)	Oui	1	2	Note du porteur de projet
		+ Bonus si entreprises innovantes, innovation sociale et solidaire	1		
		Non	0 *		
	Superficie destinée à l'accueil ds entreprises ciblées	≥ 80% de la surface commercialisée dans le cadre d'un bail locatif (+25ans)	2	2	Plan d'implantation, Espace m² créé, plan SIG
		< 80% de la surface commercialisée dans le cadre d'un bail locatif (+25ans)	1		
		Non	0*		
Spécifique aux projets Ecobox dans les Hauts					
Qualité du projet	Démarche de qualité architecturale avec intégration paysagère	Oui non	1 0	1	

FEDER Réunion 2021-2027 - FA 1.3.19
Construction d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités économiques

	Démarche de concertation	Oui non	1 0	1	
	Projets favorisant l'accueil d'entreprises éligibles au dispositif OPARCAS	Oui non	2 0	2	

* note éliminatoire au regard de la réglementation et/ou des objectifs du programme.
 Les dossiers présentant une note inférieure au seuil de 12/20 ne seront pas retenus.

Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE
ANNEXE 2 : OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DU DEMANDEUR
(« ex-ante », afférentes au dossier de demande)

Mesure transitoire

Pour l'essentiel, ces obligations sont issues du régime d'aide « Aménagement de zones d'activités et de zones stratégiques à la Réunion » prolongé jusqu'au 31/12/2026

✓ Le bénéficiaire s'engage à 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 exclusivement avec des entreprises ciblées. Le loyer est bloqué pendant cette période hors actualisations indiciaires.

Le bénéficiaire s'engage à pratiquer des loyers plafonnés inférieurs au prix du marché. La réduction de loyer constitue une aide au fonctionnement à finalité régionale pour l'entreprise locataire. Le bénéficiaire l'informe du montant annuel de cette aide.

✓ Interdiction de vente des biens aidés pendant cette durée

✓ Les entreprises ciblées par la présente fiche action remplissent tous les critères suivants :

- Entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises, y compris les activités de garage automobile (relevant des codes naf 4520 A et B)
- Entreprises dont l'activité principale ne figure pas dans la liste suivante : secteur de la production agricole primaire (hors transformation) et de la pêche et de l'aquaculture (hors transformation) ; sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports terrestres et infrastructures correspondantes; activité libérale ; activité à prédominance commerciale² hébergement, restauration, loisirs ; activités financières et assurances, activités intra-groupe, sièges sociaux, conseils en gestion,

En application de l'article 15 du règlement d'exemption, le montant annuel des aides à l'entreprise candidate au titre de tous les régimes d'aides au fonctionnement à finalité régionale au moment de la demande n'excède pas un des pourcentages suivants :

- 35 % de la valeur ajoutée brute créée chaque année par le bénéficiaire à La Réunion,
- 40 % des coûts annuels du travail supportés par le bénéficiaire à La Réunion,
- 30 % du chiffre d'affaires annuel réalisé par le bénéficiaire à La Réunion.

Cette analyse est effectuée sur la base du dernier exercice comptable clos.

Les investisseurs disposent d'une marge discrétionnaire pour sélectionner les entreprises locataires qu'ils souhaitent accueillir.

Le bénéficiaire s'engage à se soumettre au contrôle du service instructeur pendant la durée contractuelle de 25 ans.

Dans l'éventualité où une entreprise locataire ne répondrait pas à la définition d'entreprise ciblée telle que définie ci-dessus, le bénéficiaire s'engage à rembourser la subvention perçue au prorata des surfaces occupées par l'entreprise locataire concernée.

² Une activité est à prédominance commerciale lorsque le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 20 % du CA ou les immobilisations de production ne sont pas significatifs.

Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE

ANNEXE 3-1 : COÛTS PLAFONDS applicables

Ce dispositif fera l'objet d'une révision globale. Dans cette attente et à titre transitoire, les plafonds mentionnés dans cette annexe seront applicables

Cas 1 – Phase Etudes

	Coûts plafonds base 2014/2020 (*)		Coûts plafonds actualisés (**)	
	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	5,68	8,96	6,54	10,31
Études de VRD tertiaires .../m ² de terrain	8 ,49	11,36	9,77	13,07
Études de bâtiments. Ateliers ...€/m ² de Surface de plancher	88,71	134,9	102,08	142,20
Études de bâtiments. Bureaux ...€/m ² de Surface de plancher	123,65	140,49	142,28	148,09

Cas n° 2 - Travaux de viabilisation

	Coûts plafonds base 2014/2020 (*)		Coûts plafonds actualisés (**)	
	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	104,33	256,87	120,05	295,58

Cas n° 3 – construction 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

	Coûts plafonds base 2014/2020 (*)	Coûts plafonds actualisés (**)
	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	208,15	239,52
Bureaux ...€/m ² de Surface de plancher	2 084,11	2 398,19

Cas n° 4 – Construction d'Ateliers

	Coûts plafonds base 2014/2020 (*)		Coûts plafonds actualisés (**)	
	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	132,5	208,15	152,47	239,52
Ateliers ...€/m ² de Surface de plancher	1325,61	1448,73	1525,38	1667,06

(*) Etude AGORAH décembre 2012

(**) Actualisation prenant en compte l'évolution des prix : Base indice ICC (valeur 4ème trimestre de 2013 à 2021) Source INSEE paru le 16/12/2022.

Pour les opérations d'aménagement de ZAE et d'immobilier d'entreprises dans les ZAE

ANNEXE 3-2 : LOYERS PLAFONDS applicables

Ce dispositif fera l'objet d'une révision globale. Dans cette attente et à titre transitoire, les plafonds mentionnés dans cette annexe seront applicables

Cas n° 1 = Pour les projets « Aménagement des Zones d'activités »

Loyers plafonds (*)	
Zones d'activités classiques	Zones d'activités innovantes
6,20 € HT/HC / m ² / an	9,93 € HT / HC / m ² / an

(*) Actualisation prenant en compte l'évolution des prix : *Base indice ICC (valeur 4ème trimestre de 2013 à 2021)*
Source INSEE paru le 16/12/2022

Cas n° 2 = Pour les projets « Construction d'immobiliers d'entreprises »

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

Loyers plafonds (*)	
Zones d'activités classiques	Zones d'activités innovantes
10,36 € HT/HC / m ² / mois	15,48 € HT / HC / m ² / mois

(*) Actualisation prenant en compte l'évolution des prix : *Base indice ILAT (valeur 4ème trimestre de 2013 à 2021)*
Source INSEE paru le 16/12/2022

Cas n° 3 = Pour les projets de Réalisation d'ateliers

Loyers plafonds (*)	
Zones d'activités classiques	Incubateurs - entreprises innovantes en phase de développement et pépinières
7,66 € / m ² / mois	10,18 € / m ² / mois

(*) Actualisation prenant en compte l'évolution des prix : *Base indice ILC (valeur 4ème trimestre de 2013 à 2021)*
Source INSEE paru le 16/12/2022