

# FONDS DE RESTRUCTURATION DES LOCAUX D'ACTIVITÉ

Règlement général et financier

## Contenu

Préambule	2
I. Contexte et enjeux	2
II. Objectifs, périmètre et cibles du fonds	3
2.1 Nature des opérations aidées .....	3
2.2 Porteurs éligibles .....	4
2.3 Régime des aides d'état : cadre européen applicable .....	5
III. Modalités d'octroi des subventions	6
3.1 Composition et soumission des dossiers de demande de subvention	6
3.2 Examen des dossiers .....	6
3.3 Modalités d'instruction et de contractualisation .....	8
3.4 Taux et modalités et de versement de la subvention.....	9
3.5 Modalités de paiement des subventions .....	9
IV. Suivi des projets	10

## Préambule

Le présent règlement général et financier détaille les modalités de mise en œuvre du fonds de restructuration des locaux d'activité, mesure inscrite dans la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023.

## I. CONTEXTE ET ENJEUX

Le commerce de centre-ville ou de quartier est un élément de vitalité essentiel pour tous les territoires, urbains comme ruraux.

Depuis les années 2010, il est confronté à un processus de dévitalisation, que différents dispositifs issus de politiques nationales (Action cœur de ville, Opération de revitalisation du territoire, Repenser les périphéries commerciales...) et de politiques locales en faveur du commerce cherchent à enrayer.

Malgré ces politiques publiques volontaristes, la situation du commerce de centre-ville - et plus globalement du commerce urbain – reste fragile.

Déployé à compter de mars 2021, le Fonds de Restructuration des Locaux d'Activité a permis de soutenir, dans le cadre de la première enveloppe de 60M€ dont il a été doté, 182 opérations immobilières représentant près de 700 locaux d'activité remis sur le marché.

Devant le succès rencontré par ce fonds, l'Etat a décidé de le reconduire en 2023 avec une nouvelle enveloppe de 25M€ issue du fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires, aussi appelé « fonds vert ».

Ce fonds doit faciliter la réalisation de projets immobiliers structurants, menés par des opérateurs qualifiés ou des collectivités locales en contribuant au financement des déficits pour faciliter la sortie de ces opérations sur l'ensemble du territoire national dans les territoires identifiés pour leur fragilité.

En effet, les projets de restructuration du tissu commercial, artisanal et de service sont des opérations lourdes et complexes qui renchérissent les coûts et génèrent des déficits qui justifient souvent la mobilisation d'une subvention d'équilibre.

Ce dispositif spécifique, géré par l'[Agence nationale de la Cohésion des Territoires \(ANCT\)](#), en lien avec les ministères concernés, permettra de contribuer à résorber les déficits des opérations portées par ces foncières ou tout autre opérateur qualifié.

## II. OBJECTIFS, PÉRIMÈTRE ET CIBLES DU FONDS

Le fonds financera prioritairement les opérations de création ou de restructuration de locaux d'activité, localisées dans le centre-ville des territoires présentant des fragilités, ainsi que dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville tout en veillant à une répartition équilibrée des projets soutenus sur l'ensemble du territoire.

Il s'adresse aux projets dont les bilans économiques nécessitent des subventions malgré la recherche et l'optimisation de toutes les autres possibilités d'équilibre (en particulier en matière de densité et de mixité), à l'aune des enjeux d'attractivité du site et d'urbanité.

Il doit notamment faciliter l'émergence de programmes de création et/ou de restructuration socio économiquement viables, mais dont la rentabilité est insuffisante en l'absence de subvention d'équilibre pour permettre l'implication d'opérateurs privés.

L'intervention du fonds vise par ailleurs à contribuer à la restauration du marché immobilier commercial local avec notamment une adaptation de l'offre de locaux disponibles compatible avec l'implantation de nouveaux acteurs souhaitant développer leur activité économique et commerciale, notamment au regard des conditions locatives proposées.

Ces opérations, qui mobiliseront dans la durée des opérateurs ensemble, porteront sur l'ensemble du processus :

- ✓ acquisition des fonciers (bâti ou non) à restructurer ;
- ✓ aménagement, remembrement, travaux de transformation, démolition, construction ;
- ✓ commercialisation à des tiers (activité de promotion), mise en exploitation, gestion ;
- ✓ cession finale des locaux restructurés, remis sur le marché de l'immobilier commercial.

### 2.1 Nature des opérations aidées

Sont éligibles les projets de création ou de restructuration de :

- ✓ Cellules commerciales et artisanales en rez-de-chaussée d'immeubles,
- ✓ Polarités commerciales et galeries marchandes (avec si possible un objectif d'unicité de la propriété)
- ✓ Locaux ou immeubles destinés à accueillir des activités relevant de l'économie sociale et solidaire ou d'hébergement touristique (hôtellerie hors hôtellerie de chaîne ou de plein air) sous réserve de démontrer l'effet levier sur le tissu artisanal et commercial local.

A titre accessoire, la transformation de cellules commerciales obsolètes vers d'autres usages dans une stratégie d'adaptation du parcours marchand pourra également être prise en charge par le fonds.

Pourront également être concernées les opérations mixtes rendues parfois nécessaires :

- ✓ Intervention sur des locaux d'activités accueillant des entreprises, des professions libérales, des services publics ou des associations situés en pied d'immeuble sur le parcours marchand ;

- ✓ Acquisition de logements dans les étages.

En principe, un seul programme global d'intervention pourra être présenté pour chaque périmètre d'intervention. En tout état de cause, la subvention octroyée à un programme territorial est limitée à 10 millions d'euros.

Les projets devront :

- ✓ Contribuer à la redynamisation du tissu commercial, artisanal et de service dans les cœurs de ville ou les quartiers fragiles ;
- ✓ Présenter des caractéristiques (taille et nature d'opérations suffisantes en tenant compte du contexte local) permettant de contribuer à une stratégie d'ensemble pour que le programme considéré fasse levier sur la dynamique commerciale recherchée selon les spécificités territoriales ;
- ✓ Concerner des programmes situés dans les centres-villes, centres-bourgs et quartiers au sein de territoires présentant des fragilités relevant de : zones d'aides à finalité régionale (AFR), de quartiers prioritaires de la ville (QPV), de zones de revitalisation rurale (ZRR) et / ou de territoires ayant mis en œuvre une opération de revitalisation de territoire (ORT) dont les villes des programmes Action cœur de ville et Petites villes de demain ;
- ✓ Être suffisamment matures : devront, notamment, être connues les conditions de maîtrise du foncier, la programmation urbaine et commerciale envisagée, ainsi que le bilan économique prévisionnel de l'opération ;
- ✓ Porter des engagements forts en matière de développement durable, conformément aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

Les opérations de simple mise en conformité à une obligation réglementaire, ne sont pas éligibles au fonds.

L'exécution des opérations, i.e. les travaux de rénovation ou de construction, pour lequel une telle subvention est demandée ne peut commencer avant que le dossier de demande ne soit complet (transmission d'un accusé réception de complétude de la demande). Par dérogation, pourraient être prises en compte des dépenses déjà réalisées (études et prestations nécessaires à la réalisation des opérations, acquisitions foncières, mise en sécurité des locaux, dépollution...) si celles-ci sont directement imputables à l'opération considérée et conformes à la réglementation en matière d'aides d'Etat.

## 2.2 Porteurs éligibles

La candidature sera portée par la personne morale maître d'ouvrage du projet.

Les maîtres d'ouvrage éligibles sont les sociétés possédant une activité de restructuration et/ou de création du commerce, des locaux artisanaux et de services, notamment :

- ✓ Les entreprises publiques locales (SEM, SPL) et leurs filiales ;
- ✓ Les établissements publics de l'Etat ou les opérateurs qu'ils auront désignés ;
- ✓ Les établissements publics d'aménagement ;
- ✓ Les bailleurs sociaux ;
- ✓ Des promoteurs privés.

Sont éligibles les foncières de toutes échelles (régionales, départementales ou locales)..

Les collectivités locales (communes de moins de 20 000 habitants ou EPCI dont la ville centre compte moins de 20 000 habitants) peuvent présenter des demandes de subvention pour des opérations de petite taille (3 locaux maximum) à conditions qu'elles s'adjoignent une AMO technique pour les accompagner, et qu'aucun autre porteur de projet mentionné ci-dessus ne puisse être mobilisé.

### **2.3 Régime des aides d'état : cadre européen applicable**

La gestion administrative et financière du Fonds de restructuration des locaux d'activité s'effectue dans le respect de la réglementation européenne en matière d'aides d'Etat (articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne).

Les aides octroyées dans le cadre du présent dispositif interviennent en application du régime cadre exempté de notification N° SA.58980 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2023 intervenant en application de l'article 56 du règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 du 17 juin 2014 et respectent toutes les conditions prévues par ledit régime.

A ce titre, les programmes d'intervention devront respecter toutes les conditions prévues par ledit régime et notamment les conditions suivantes :

- ✓ contribuer à améliorer l'environnement des entreprises et des consommateurs ;
- ✓ ne pas créer de distorsion du marché local existant ;
- ✓ proposer à la location des locaux rénovés sur une base ouverte, transparente et non discriminatoire, les loyers et les prix de cessions doivent correspondre au prix du marché. ;
- ✓ s'assurer que les utilisateurs futurs des locaux ne participent d'aucune manière à la détermination d'aménagements spécifiques qui répondraient à leurs besoins exclusifs.

Les aides en faveur des infrastructures locales octroyées sur la base du présent régime peuvent être cumulées avec d'autres dispositifs d'aides conformément au paragraphe 6 du régime cadre N° SA.58980 sous réserve du respect des règles de cumul prévues, notamment lorsque les aides portent sur les mêmes coûts admissibles se chevauchant en partie ou totalement et uniquement dans le cas où ce cumul ne conduit pas à un dépassement de l'intensité ou du montant d'aide les plus élevés applicables à ces aides au titre du RGEC.

Lorsque les conditions d'application du régime cadre exempté de notification N° SA.58980 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2023 ne sont pas respectées, l'ANCT pourra verser une aide aux Porteurs de projet conformément au règlement (UE) N° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis.

## III. MODALITÉS D'OCTROI DES SUBVENTIONS

### 3.1 Composition et soumission des dossiers de demande de subvention

Tous les dossiers de demande de subvention doivent être déposés sur la plateforme unique de dépôt à l'adresse suivante :

<https://fondscommerce.anct.gouv.fr/>

### 3.2 Examen des dossiers

#### Parcours de validation des dossiers

Le Préfet de Département, en tant que délégué territorial de l'ANCT, est responsable de la vérification de la complétude du dossier. Il envoie un accusé de réception de complétude au porteur de projet si le dossier est complet.

Il réalise, dès lors, l'instruction de premier niveau des dossiers en s'assurant, d'une part, de leur recevabilité et de leur éligibilité et d'autre part, en émettant un avis sur la qualité du programme prévisionnel d'intervention.

L'instruction technique est complétée par les équipes de l'ANCT au niveau central pour le calcul de la subvention.

Pour les opérations présentant une complexité particulière ou faisant l'objet d'une demande de subvention supérieure à 2M€, l'ANCT pourra soumettre le dossier de candidature pour avis à l'instance consultative composé des acteurs suivants :

- ✓ Les administrations centrales concernées : Direction générale des collectivités locales, Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, Direction générale des entreprises et Direction générale du trésor ;

L'ANCT assure le secrétariat de cette instance.

Si l'avis rendu est favorable, un contrat de partenariat est signé entre l'ANCT et le porteur de projet, avec une programmation budgétaire précisant la subvention maximale allouée, le volume d'intervention envisagé et le planning prévisionnel de mise en œuvre du programme.

Ce contrat est ensuite mis en œuvre opération par opération conformément au programme d'intervention prévisionnel défini. A cet effet, le porteur de projet déposera une demande de subvention pour chaque opération prévue au contrat. Ce suivi opérationnel fait l'objet de conventions de subventionnement entre le porteur de projet et l'ANCT.

Si, toutefois, le programme comporte une opération unique présentant un niveau de maturité suffisant, l'ANCT pourra signer directement avec le porteur de projet une convention de subventionnement.

L’instruction des projets s’organise au fil de l’eau.

### *Critères de recevabilité et d’éligibilité*

Pour être recevables, les dossiers de demande de subvention doivent être déposés sur la plateforme dédiée (cf.§ 3.1). Les dossiers de candidature seront instruits jusqu’à épuisement des crédits disponibles.

Pour être éligibles, les projets doivent entrer dans le périmètre du fonds conformément à l’article 2.1 du présent règlement et s’inscrire dans un calendrier prévisionnel de mise en œuvre qui n’excède par le 31/12/2027. Ils doivent être présentés par un porteur de projet éligible et être conformes au régime des aides de l’Etat au sens des articles 2.2 et 2.3 du présent règlement.

### *Critères d’examen*

Les dossiers éligibles seront examinés au niveau local pour rendre compte de l’opportunité du programme prévisionnel d’intervention proposé et vérifier les critères de recevabilité et d’éligibilité.

La pertinence des opérations sera notamment vérifiée au regard des critères suivants :

- ✓ Adéquation avec la stratégie de développement économique exprimée, par exemple, par le Document d’Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le schéma d’organisation commerciale, le plan de marchandisage ;
- ✓ Inscription dans un projet urbain d’ensemble soutenu par la collectivité concernée et décrit, le cas échéant, dans la convention d’Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) du périmètre pertinent ou la convention NPNRU ;
- ✓ Pertinence de l’analyse de marché, de la conception du projet et de sa programmation commerciale ;
- ✓ Qualité de la concertation publique ou tout autre moyen approprié pour tenir compte des intérêts des commerçants, artisans et professions libérales, ainsi que des bénéficiaires finaux du projet (habitants de la zone de chalandise) ;
- ✓ Solidité du montage opérationnel et financier et garantie d’une gestion pérenne de l’immobilier ;
- ✓ Effet levier attendu sur le tissu commercial artisanal et de service ;
- ✓ Engagements forts en matière de développement durable, conformément aux objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols.

L’ANCT examinera les hypothèses prises en compte pour l’estimation du déficit sur la base :

- ✓ Du bilan des opérations (études, coûts d’acquisition, de travaux, de commercialisation et de gestion, recettes prévisionnelles) ;
- ✓ Du compte d’exploitation prévisionnel des locaux par Porteur de projet ;
- ✓ Des subventions publiques recherchées par ailleurs.



Les dossiers de demande de subvention devront comporter suffisamment de détails et de justifications pour permettre d'évaluer le bien-fondé du programme d'intervention et des opérations envisagées, les aspects financiers et les répercussions attendues notamment en termes de délai de sortie opérationnelle.

### **3.3 Modalités d'instruction et de contractualisation**

L'instruction se déroulera en une ou deux phases en fonction du degré de maturité du programme.

#### 1- Phase 1 : Contrat de partenariat et de réservation de crédits

Elle porte sur l'examen du programme d'intervention prévisionnel du porteur de projet dans son ensemble : pertinence du volume et des caractéristiques des opérations envisagées, programme d'études à réaliser, estimation du déficit global, calendrier de mise en œuvre.

Cette première phase d'instruction permettra d'estimer le montant maximal de subvention et de prendre une décision de réservation de crédits.

Un contrat de partenariat est signé entre l'ANCT et le porteur de projet, mentionnant l'enveloppe maximale de subvention attribuée.

Ce contrat portera sur un programme prévisionnel réalisable avant le 31/12/2027 à compter de sa signature et sur un périmètre opérationnel délimité et comportera en annexe :

- ✓ Le plan d'affaires détaillé du programme d'intervention ;
- ✓ Le volume d'intervention envisagé et son calendrier de mise en œuvre (par semestre).

#### 2- Phase 2 : Convention de subventionnement :

Elle porte sur l'examen détaillé des opérations qui seront réellement engagées, conformément au programme d'intervention prévisionnel défini par la convention cadre, d'un point de vue urbanistique et économique, ainsi qu'en termes de conception et de montage opérationnel et financier.

Le dossier de demande de subvention doit être impérativement constitué :

1. D'un courrier de la collectivité compétente (ville ou EPCI) concernée par l'opération attestant de son inscription dans un projet urbain d'ensemble et de son adéquation avec la stratégie commerciale portée par la collectivité ;
2. Du formulaire de présentation de l'opération, complété par des documents nécessaires à l'instruction de la demande ;
3. Du plan de financement prévisionnel de l'opération :
  - bilan d'opération, sous Excel (fichier à compléter afin de rendre lisibles les principales imputations en termes de dépenses et de recettes, mais également

le déficit de l'opération et le montant maximal de subvention possible par le fonds de restructuration des locaux d'activité,

- montant des subventions demandées ou obtenues.

4. Du relevé d'identité bancaire du porteur de projet au format pdf ;

5. De l'Extrait K bis du demandeur.

A la demande des services instructeurs, des compléments pourront être demandés durant toute la phase d'instruction du dossier.

Cette seconde phase d'instruction permet de valider les termes de la convention de subventionnement qui sera signée entre l'ANCT et le Porteur de projet.

La convention de subvention précisera en particulier :

- ✓ le montant et les conditions de versement de la subvention ;
- ✓ la liste des justificatifs à produire par le bénéficiaire ;
- ✓ les règles de communication.

La signature de la Convention permettra de déclencher le versement des subventions au rythme de l'avancement des travaux (cf. ci-après).

### **3.4 Taux et modalités et de versement de la subvention**

La subvention accordée a vocation à couvrir jusqu'à 50% du déficit du bilan d'une opération.

Elle est conditionnée à une participation minimum du porteur de projet de 40% du prix de revient de l'opération.

Elle est plafonnée à :

- 670€/m<sup>2</sup> pour les opérations de restructuration ou de réhabilitation situées en cœur de ville ou dans les DROM ;
- 550€/m<sup>2</sup> pour les constructions neuves et les opérations situés dans les quartiers de la politique de la ville.

Ces deux dispositions ne sont pas applicables aux opérations ayant fait l'objet d'une demande de subvention avant mars 2023.

La somme des subventions publiques obtenues ou à obtenir par ailleurs ne peut en aucun cas être supérieur au déficit en question.

### **3.5 Modalités de paiement des subventions**

L'opérationnalité des programmes doit permettre un engagement des crédits du fonds (sous réserve de compatibilité avec le régime des aides d'Etat), au plus tard d'ici fin 2023. Les premières mises en paiement doivent pouvoir intervenir au maximum 12 mois après la

signature de la convention de subventionnement. Si cette cible ne peut être atteinte pour des raisons liées à la complexité de l'opération, le porteur de projet pourra solliciter un avenant à la convention de subventionnement pour bénéficier d'un délai supplémentaire de six mois. Cette demande devra être dûment justifiée.

L'ensemble des mises en paiement doivent intervenir dans la durée du contrat de partenariat (échéance au 31/12/2027).

Le déclenchement des versements de la subvention est fonction du rythme d'avancement des opérations. Le paiement du solde ne peut être versé que sur justification de la réalisation des dépenses (tableau récapitulatif des dépenses acquittées, certifié par un expert-comptable ou un comptable public).

### *Les demandes d'acompte et de solde*

Le porteur de projet peut déposer une demande d'acompte de 50% au commencement d'exécution des travaux (notification des OS).

Il peut effectuer la demande de solde sur justification à l'achèvement des travaux sur la base d'un bilan de clôture de l'opération et la production des DGD (décomptes généraux définitifs) ainsi que des décisions attributives des autres subventions. Il dispose de neuf mois à compter de la fin de l'année de fin de l'opération actée dans la convention cadre. Le porteur de projet pourra solliciter une prolongation de ce délai en justifiant sa demande, et sous réserve d'un accord formel du gestionnaire du fonds. La demande de solde devra intervenir au plus tard à l'échéance du contrat de partenariat portant sur le programme pluriannuel d'intervention auquel est rattachée l'opération.

## **IV. Suivi des projets**

Un point d'étape sera organisé, dans le cadre du suivi annuel, à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année civile, pour vérifier l'avancement du programme d'ensemble et le respect des engagements contractuels définis dans la convention cadre, avec une possibilité d'avenant pouvant conduire à un ajustement du montant de la subvention, notamment si le rythme d'exécution du contrat n'est pas satisfaisant.

Le porteur de projet transmettra annuellement à l'ANCT un planning prévisionnel de réalisation du programme mis à jour selon les conditions fixées par le contrat de partenariat.

Le porteur de projet fournira sans délai à l'ANCT toute décision attributive de subvention qui n'aurait pas été connue à la date de signature du contrat de partenariat. Dans cette hypothèse, un nouvel examen sera réalisé afin de réviser éventuellement le montant de la subvention accordée par le fonds avec une possibilité d'avenant.

Toute modification du programme prévisionnel d'intervention entraînera un nouvel examen de la demande du porteur de projet et une révision éventuelle du montant maximal de subvention accordée par le fonds avec une possibilité d'avenant.

La modification du programme prévisionnel d'intervention concerne l'ajout, le retrait ou la modification substantielle d'opérations entraînant une baisse prévisionnelle des crédits

engagés dans le cadre du contrat supérieure à 15%. Il ne concerne pas les ajustements de calendrier opérationnel sous réserve de ne pas dépasser la durée prévue dans le contrat.

Au terme de chaque opération, et conformément aux dispositions prévues dans la convention de subventionnement, un bilan de l'opération sera réalisé.

Une clause de retour à meilleure fortune prévue au contrat de partenariat et à la convention de subventionnement déterminera, le cas échéant, un ajustement de la subvention à la vente du dernier local traité, ou au terme de la période du contrat sur la base des valeurs patrimoniales estimées par un expert indépendant. Le taux de rentabilité interne (TRI) du programme doit être cohérent avec la rémunération moyenne sectorielle observée sans dépasser 6%.

Ainsi, si le bilan financier de l'ensemble du Programme d'intervention fait apparaître un excédent ou un taux de rentabilité interne (TRI) supérieur à 6%, le Porteur de projet devra reverser l'excédent à l'ANCT. Cet excédent viendra en compensation du versement du solde de la dernière opération du programme pluriannuel d'intervention ou pourra faire l'objet d'un avis de sommes à payer émis par l'ANCT.