



Envoyé en préfecture le 20/11/2025

Reçu en préfecture le 20/11/2025

Publié le 20/11/2025

ID : 058-200067916-20251113-2025_13_11_14-DE



REGLEMENT D'INTERVENTION EN MATIERE D'AIDE A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Préambule

Aux termes de l'article L.1511-3 du CGCT, modifié par l'article 3 de la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) : « *les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles* ». Toutefois, conformément au troisième alinéa de l'article L.1511-3 CGCT, « *La région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides mentionnés au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre* ».

Ainsi, l'intervention potentielle du Conseil Régional Bourgogne-Franche-Comté est conditionnée à l'intervention financière de l'EPCI.

Dans ce cadre, les élus communautaires ont proposé de signer une convention de partenariat avec le Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté, pour définir les modalités d'intervention de chaque entité en matière d'aides à l'immobilier aux entreprises sur notre territoire.

Parallèlement, la région est désormais seule compétente pour définir et octroyer des aides en faveur de la création ou l'extension d'activités économiques. Les communes et leurs groupements peuvent participer au financement de ces aides, dans un cadre conventionnel avec la région.

Ces aides sont compatibles avec d'autres aides allouées par les partenaires (Région, Etat, Europe...), et sont cumulables entre elles, dans le respect de la réglementation en vigueur sur les aides économiques

Contexte réglementaire

Vu le règlement de la commission européenne n°1407/2013 en date du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'UE aux aides de minimis ;

VU le Règlement Général d'Exemption par catégorie (UE) n° 651/2014 de la Commission européenne déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du Traité, publié au JOUE du 26 juin 2014, modifié par les règlements (UE) n°2017/1084 du 14 juin 2017, publié au JOUE du 20 juin 2017 et n°2020/972 du 2 juillet 2020, publié au JOUE du 7 juillet 2020,

VU le Régime cadre exempté de notification n°SA.59106 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2014-2023,

VU le Régime cadre exempté de notification n° SA.58979 relatif aux aides à finalité régionale pour la période 2014-2023,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.1511-1 et suivants ;

Vu le décret n° 20071282 du 28 août 2007 relatif aux aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Cœur de Loire et notamment sa compétence obligatoire en matière d'actions de développement économique.

Considérant que la loi du 13 août 2004 a attribué à la Région un rôle de coordination sur son territoire des actions de développement économique des collectivités territoriales et de leurs regroupements ;

Considérant que la loi du 13 août 2004 a diversifié les possibilités d'interventions des autres collectivités territoriales et de leurs regroupements ;

Considérant que les aides mises en place dans le cadre de l'article 1511-2 du C.G.C.T. doivent respecter les règles communautaires relatives aux aides publiques aux entreprises issues des articles 87 et 88 du traité CE ;

Considérant que ces aides ne doivent en aucun cas provoquer une distorsion de concurrence entre les entreprises ;

Considérant que la Communauté de Communes Cœur de Loire dispose de la compétence économique ;

Considérant qu'un dispositif d'aides complémentaires à celui mis en place par le Conseil Régional de Bourgogne Franche Comté peut être de nature à soutenir l'économie du territoire de la CC Cœur de Loire.

Vu la délibération du conseil de la Communauté de Communes en date du 28 juin 2022 approuvant le présent règlement d'intervention en matière d'aides directes aux entreprises ;

Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 17 mai 2022.

Les modalités d'intervention en matière d'immobilier d'entreprises sont définies dans les conditions suivantes :

Article 1 : Champ d'application

La Communauté de Communes Cœur de Loire accorde une aide aux entreprises locales, dans les conditions définies au présent règlement, dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, pour les secteurs industriel, artisanal, commercial, tertiaire et touristique

Ce dispositif d'aide a pour objectif de favoriser la création et le développement d'entreprises et d'emplois sur le territoire, et a pour finalité d'accompagner les entreprises dans leurs efforts de développement.

Il vise à favoriser l'installation durable d'entreprises en les accompagnant dans leur investissement immobilier.

Cette aide prend la forme d'une subvention, versée sur présentation de pièces justificatives.

La définition de l'aide et des modalités d'intervention sont précisées les articles suivants.

Article 2 : Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de l'aide, les entreprises industrielles, commerciales, artisanales, de services, touristiques, implantées, ou ayant le projet de s'implanter, sur le territoire de la CC Cœur de Loire, à savoir, les communes de : Annay, Alligny-Cosne, Bulcy, Cessy-Les-Bois, Châteauneuf-Val-De-Bargis, Ciez, Colmery, Cosne-Cours-Sur-Loire, Couloutre, Donzy, Garchy, La Celle-Sur-Loire, Menestreau, Mesves-Sur-Loire, Myennes, Neuvy-Sur-Loire, Perroy, Pougny, Pouilly-Sur-Loire, Saint-Andelain, Saint-Laurent-L'Abbaye, Saint-Loup, Saint-Malo-En-Donziois, Saint-Martin-Sur-Nohain, Saint-Père, Saint-Quentin-Sur-Nohain, Sainte-Colombe-Des-Bois, Suilly-La-Tour, Tracy-Sur-Loire et Vielmanay.

Sont éligibles les entreprises TPE/PME inscrites et immatriculées au Registre du commerce et des sociétés (RCS) et/ou au Répertoire des métiers (RM) et/ou au CFE de la chambre d'Agriculture.

L'entreprise doit être saine et économiquement viable, à jour de ses obligations sociale, fiscale et environnementale.

Pour les projets d'hébergements touristiques, les Société Civile Immobilière - SCI sont éligibles.

Pour les autres bénéficiaires, dans le cas où l'investissement est porté par une Société Civile Immobilière - SCI, celle-ci est éligible si elle est détenue par les mêmes actionnaires que la société d'exploitation à au moins 80%.

Sont exclus du dispositif d'aides :

- Les entreprises ayant cessé une activité identique ou similaire dans l'Espace économique européen dans les deux ans ;
- Les banques, les notaires, les agences immobilières et les assurances ;
- Les entreprises alimentaires dont la surface de vente est supérieure à 400m².

Article 3 : Opérations éligibles et exclusions

Sont concernées les opérations d'investissements immobiliers réalisés par une entreprise, permettant le développement de son activité sur le territoire de la CC Cœur de Loire : construction, rénovation ou agrandissement de bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux, tertiaires ou touristiques.

Sont éligibles les dépenses :

- de travaux réalisés par une entreprise tiers couverte par une assurance décennale (l'auto-construction est exclue),
- des travaux de gros œuvre et d'aménagements intérieurs,
- les travaux de réparations ou de rénovation partielle,

Les investissements réalisés devront s'inscrire dans un projet global de développement.

Ne sont pas éligibles :

- Les dépenses d'acquisitions (terrains, bâtiments),
- Les honoraires liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, étude de sols, BET fluides, BET structure...),
- Les travaux de reconstruction après sinistre,
- Les constructions accolées ou situées à proximité immédiate de l'habitation principale de l'entrepreneur- excepté pour les projets d'hébergements touristiques
- Les aménagements extérieurs, les VRD : place de parkings, espace verts...
- Les dépenses informatique, mobilier, alarme/vidéosurveillance, signalétique et publicité

Article 4 : Montant et nature de l'aide

L'aide financière prend la forme d'une subvention calculée sur l'assiette des dépenses éligibles des investissements réalisés. Le taux d'intervention et le montant de l'aide varient selon le type de bénéficiaire :

Bénéficiaire	Montant plancher des dépenses	Taux d'aide	Montant plafond d'aide
Entreprise ayant une activité commerciale, artisanale ou de service de moins de 10 salariés,	5 000 €	40%	10 000 €

s'adressant à des clients qui doivent être des consommateurs finaux (particuliers) dans leur quasi-totalité Ou toute société civile immobilière susceptible de se substituer à elle			
Entreprise PME des secteurs industriel, artisanat de production, commerce de gros inter-entreprises, services innovants (numérique, informatique), logistique Les professions libérales Les porteurs de projets d'hébergement touristique Ou toute société civile immobilière susceptible de se substituer à elle	5 000 €	5%	10 000 €

Le taux d'intervention est appliqué sous réserve des régimes d'aides applicables et dans le respect des plafonds d'intervention de ces régimes. L'aide de la CC Cœur de Loire est cumulable avec d'autres aides financières existantes mises en place par d'autres partenaires sous réserve du respect des règles nationales ou européennes en la matière (« de minimis », etc.).

Une entreprise ayant bénéficié d'une subvention au titre du présent règlement ne peut pas présenter une nouvelle demande d'aide, avant l'expiration d'un délai de 3 ans, dont le point de départ est la date à laquelle est intervenu le dernier versement de cette aide.

Les aides financières de la CC Cœur de Loire ne présentent aucun caractère d'automatisme : les demandes sont examinées par ordre d'arrivée (dossier complet) en fonction du contenu du dossier présenté, des conditions d'éligibilités et dans la limite de l'enveloppe annuelle dévolue à ce dispositif.

Article 5 : Modalités de demande d'aide

La demande d'aide doit être formulée par écrit et adressée par l'entreprise, au Président de la Communauté de Communes Cœur de Loire, à l'adresse suivante :

Communauté de Communes Cœur de Loire
4 place Georges Clémenceau – 58200 COSNE COURS SUR LOIRE

Les dossiers de demandes d'aides devront être montés en partenariat soit de l'Adebcosne, soit des chambres consulaires, qui évalueront la faisabilité des projets et s'assureront de la recherche d'autres sources financements.

Une fois le dossier complet, un Accusé de Réception de dossier complet, sera transmis à l'entreprise. Aux termes de la réglementation [loi du 12 avril 2000], aucun commencement de travaux ne doit avoir lieu, avant la réception de l'accusé de réception de dossier complet, de la demande d'aide.

Les aides ne sont pas rétroactives, seules les dépenses, engagées après la date de l'accusé de réception de dossier complet, seront éligibles à l'aide.

Le fait d'être éligible à une aide ne constitue pas un droit à bénéficier de la-dite aide.

Les pièces constitutives du dossier de demande, sont les suivantes :

- Courrier de demande de subvention signé
- Identité de l'entreprise

- RIB

- Extrait de l'immatriculation au répertoire des métiers et/ou au registre du commerce et des sociétés datant de moins de 3 mois
- Organigramme juridique
- Statuts

➤ Situation financière, fiscale et sociale de l'entreprise

- Bilans, comptes de résultat, annexes et liasses fiscales des trois derniers exercices clos
- Attestation sur l'honneur précisant que le demandeur est en situation régulière à l'égard de la réglementation, notamment fiscale et sociale et pas en liquidation ou redressement judiciaire
- Liste des concours financiers ou en nature en provenance de toute collectivité publique dont le demandeur a bénéficié au cours des trois dernières années
- Le cas échéant, attestation de non-assujettissement ou de non-récupération de la TVA pour le projet concerné

➤ Projet de l'entreprise

- Dossier de demande de subvention
- Plan de financement
- Avant-projet sommaire ou compromis de vente ou devis
- Dépôt permis de construire
- Plans
- Calendrier prévisionnel de l'opération
- Comptes de résultat prévisionnels sur 3 ans, intégrant les évolutions liées à l'investissement subventionné
- Protocole d'accord de location simple ou crédit-bail passé entre le maître d'ouvrage et l'entreprise
- Attestation de non-commencement de l'opération
- Programme d'investissements sur 3 ans, permettant de phaser les investissements, dans le cadre d'un projet global

Tous les projets avec intervention sur le bâti devront avoir reçu les autorisations nécessaires (notamment arrêté de permis de construire ou de déclaration préalable, avis ABF en zone MH/SPR, autorisation DREAL...).

Pour les projets des secteurs de l'activité touristique (hébergement, restaurant, prestataires touristiques...), l'entreprise devra avant tout dépôt de dossier, prendre contact avec les services de l'office de tourisme intercommunal.

Article 6 : Procédure d'instruction

La Commission de Développement Economique, de la CC Cœur de Loire, soumettra un avis sur les demandes d'aides. Les élus de la commune d'implantation d'une entreprise ayant déposé une demande, pourront participer à l'examen du dossier.

La Commission de Développement Economique se réserve le droit :

- De demander à l'entreprise des pièces complémentaires afin d'instruire la demande. Cette demande suspend le délai d'instruction jusqu'à réception des pièces demandées.
- D'auditionner le dirigeant de l'entreprise.

Après instruction par la Commission de Développement Economique, la décision sera notifiée à l'entreprise attributaire par courrier de Monsieur le Président de la Communauté de Communes. L'attribution des aides se fera dans la limite du budget alloué annuellement par le Conseil communautaire à ce dispositif.

Le délai d'instruction de la demande d'aide est d'environ un mois, à compter de la réception du dossier complet.

L'aide de la CC Cœur de Loire est cumulable avec d'autres aides financières existantes mises en place par d'autres partenaires sous réserve du respect des règles nationales ou européennes en la matière (« de minimis », etc.).

Article 7 : Modalités de versement de la subvention

Le versement de l'aide est effectué par la Communauté de Communes Cœur de Loire, par l'intermédiaire du comptable public, sur présentation des factures acquittées (investissements correspondants aux devis présentés dans le dossier de demande).

Le délai de réalisation des travaux est fixé à deux ans, à compter de la date de la notification de l'aide, sauf cas exceptionnel, la CC Cœur de Loire se réserve le droit de prolonger les délais.

Dans le cas où les dépenses seraient inférieures au(x) devis, l'aide sera calculée au prorata des dépenses réelles. Si le montant final dépasse l'investissement prévu initialement, l'aide ne pourra pas être revue à la hausse.

La subvention attribuée par la CC Cœur de Loire sera versée sur le compte bancaire ou postal ouvert par l'entreprise et dont elle aura communiqué les références à la CC Cœur de Loire.

La CC Cœur de Loire versera cette subvention selon les modalités suivantes :

- 1er versement : 50 % du montant de la subvention accordée sur production d'une attestation de démarrage de l'opération visée,
- Solde : 50 % du montant de la subvention prévue sur production d'un état récapitulatif des dépenses acquittées visées par l'expert-comptable de la société ou la banque, des pièces justificatives et des factures acquittées (copie des factures et des bordereaux de mandat).

Pour le versement du solde, un représentant de la CC Cœur de Loire pourra venir constater sur place l'effectivité des travaux et des dépenses.

Article 8 : Engagements de l'entreprise

L'entreprise qui bénéficie d'une aide, s'engage à respecter l'ensemble de la réglementation qui lui est applicable notamment en matière fiscale, comptable et du droit du travail.

En cas de cessation d'activité dans un délai de 5 ans, l'entreprise s'engage à reverser l'aide aux financeurs publics en totalité. Le délai précité commence à courir à compter de la date de notification de l'aide par le maître d'ouvrage.

A titre exceptionnel et en justifiant de motifs impérieux, à évaluer à la discrétion des membres de la commission Développement économique, il pourra être dérogé à cette règle. Les motifs devront être précisés dans le compte rendu de la commission et dans un courrier envoyé au bénéficiaire de l'aide.

L'entreprise bénéficiaire d'une aide devra faire intégrer la mention « avec le soutien financier de la Communauté de Communes Cœur de Loire » et le logo de la CC Cœur de Loire :

- sur le panneau de chantier,
- sur d'éventuels supports de communication des travaux,
- sur le site Internet de l'entreprise s'il existe.

Article 9 : Réalisations partielles et règles de caducité

Dans le cas d'une réalisation partielle du projet pour lequel une aide est demandée, cette aide sera versée au prorata. Si le montant des factures est inférieur aux estimations initiales, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée, sous réserve que les travaux soient réalisés conformément au projet agréé par la commission d'attribution. Dans le cas inverse où les factures sont supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de l'aide n'est pas revalorisé.

L'aide deviendra tout ou partie caduque :

- Si le bénéficiaire n'a pas adressé à la CC Cœur de Loire, les documents justifiant d'un début de réalisation de l'objet subventionné dans un délai de 1 an à compter de la date de notification de l'aide. Sur demande justifiée, un délai supplémentaire de 6 mois pourra être accordé. A l'expiration de ce délai, la caducité de la subvention sera confirmée au bénéficiaire,
- Si le bénéficiaire n'a pas adressé à la CC Cœur de Loire, les documents justifiant de l'achèvement de la réalisation de l'opération et de son coût, et permettant le mandatement de son solde, dans un délai de deux ans à compter de la date de notification de l'aide,
- Dans ces cas, à l'expiration de ce délai, la caducité de la partie non justifiée de la subvention sera confirmée au bénéficiaire et au besoin une procédure de reversement sera engagée.

A titre exceptionnel et en justifiant de motifs impérieux, à évaluer à la discrétion des membres de la commission Développement économique, le délai pourra être prorogé. La durée de prorogation et les motifs devront être précisés dans le compte rendu de la commission et dans un courrier envoyé au bénéficiaire de l'aide.

Article 10 : Modifications du Règlement

Le présent règlement peut faire l'objet de modifications par délibération du conseil communautaire.

Article 11 : Règlement des litiges

En cas de litige, la juridiction compétente est le tribunal administratif de Dijon

Règlement d'intervention validée lors du conseil communautaire du 28 juin 2022.