

Règlement d'application de l'aide à l'immobilier d'entreprises 2025

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 20 mars 2025.

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

La Communauté de Communes Bazois Loire Morvan (CCBLM) est compétente en matière de développement économique. Cette compétence lui permet notamment la mise en place d'aides à l'immobilier d'entreprise. Historiquement, la CCBLM, avec l'appui de la Région Bourgogne-Franche-Comté et de l'Etat, participait au dispositif d'aide OCMACS à destination des commerces et artisans. Cette subvention couvrait les dépenses liées à l'immobilier. Les besoins liés à ces dépenses existent toujours. Comme l'année précédente, la CCBLM se propose au travers d'une subvention dédiée, d'apporter une aide financière aux projets liés à l'immobilier d'entreprise apportant du dynamisme au territoire.

1. OBJECTIFS DE L'ACTION

Cette aide vise à permettre aux acteurs économiques du territoire de mener des investissements portant sur l'immobilier. Ce qui, par extension, aura un impact positif sur l'attractivité du territoire de la CCBLM et la santé des entreprises.

Les objets principaux de cette aide sont :

- La pérennité des entreprises de l'économie de proximité sur le territoire
- La valorisation des productions locales et savoir-faire locaux
- L'adaptation et l'atténuation au changement climatique
- La mise aux normes des commerces
- Développer et améliorer l'attractivité des entreprises et, par extension, du territoire

2. LE PILOTAGE

2.1. Rôle

La commission économie de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan donne les orientations de l'opération et suit son déroulement. Elle examine et donne un avis sur les demandes d'aides qui lui sont soumises.

2.2. Composition

- Les membres de la commission économie de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan, y compris la Vice-Présidente en charge de l'économie ou son représentant

En cas de besoin et selon les sujets à l'ordre du jour, la Vice-Présidente en charge de l'économie pourra choisir d'inviter d'autres intervenants à participer à certaines de ses réunions pour y apporter leur expertise, par exemple :

- Le Président de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan
- La Présidente de Région Bourgogne Franche Comté ou son représentant
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Nièvre ou son représentant
- Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Interdépartementale, délégation Nièvre, ou son représentant,
- Le Président de la BGE Nièvre-Yonne ou son représentant,
- Le Président d'Initiative Nièvre ou son représentant,
- Le Président du Pays Nivernais Morvan ou son représentant,

2.3. Fonctionnement

La commission économie est présidée par la Vice-Présidente en charge de l'économie ou son représentant.

Le calendrier des réunions sera fixé par la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan, en fonction des besoins liés aux dossiers de demande d'aides ou au suivi global de l'opération. Il se réunira au minimum une fois par trimestre.

L'ordre du jour, les documents et les dossiers concernés seront adressés aux membres de la commission au moins 10 jours francs avant la date fixée de la commission économie. **L'attention des membres de la commission économie est appelée sur la confidentialité des débats.**

Les décisions sont prises de façon consensuelle et collégiale. S'il doit y avoir vote, les votes sont acquis à la majorité des membres et représentants présents. Dans le cas où la commission se réunit en nombre pair et sur une situation de partage des voix, celle du/de la président/e ou de son représentant est prépondérante.

3. BENEFCIAIRES D'AIDES A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

3.1. Les structures éligibles

Les structures bénéficiaires doivent être implantées sur une des 46 communes du territoire Bazois Loire Morvan¹.

Sont éligibles :

- Les entreprises commerciales, artisanales ou de services, inscrites au Registre National des Entreprises (RNE, anciennement registres des métiers et registre des commerces et des sociétés). Les entreprises en phase de création ou de reprise devront attester de l'accomplissement des formalités obligatoires par tout moyen **et fournir un budget ou plan de financement prévisionnel réalisé avec l'appui de cabinets comptables ou de structures d'accompagnement en entrepreneuriat (CCI, CMA, BGE, France Active, Réseau Initiative ...)**
- Les SCI propriétaires de locaux d'une structure éligible,
- Les associations à vocation commerciale

Remplissant **toutes** les conditions suivantes :

- Elles sont :
 - soit propriétaires des murs
 - soit détentrices d'un bail locatif (dans ce cas, une autorisation d'exécution des travaux signée par le propriétaire sera demandée, au format libre).
- Les surfaces de vente à vocation alimentaire ne peuvent excéder 200 m², le cas échéant.
- Elles sont économiquement viables et à jour de leurs cotisations fiscales et sociales. La CCBLM contrôlera systématiquement si la structure est en règle vis-à-vis de la Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères (REOM), perçue par la CCBLM.
- Elles justifient une ouverture d'un minimum de 90 jours sur l'année.
- Les stations-services dont la gestion est assurée par un exploitant indépendant sont éligibles.

3.2. Les structures inéligibles

- Les activités agricoles, sylvicoles et dépendantes de la MSA
- Les commerces de gros, négoce,
- Les commerces saisonniers, si leurs activités sont inférieures à 90 jours sur l'année.
- Les commerces non sédentaires,

¹ Liste des 46 communes : Achun, Alluy, Aunay-en-Bazois, Avrée, Biches, Brinay, Cercy-la-Tour, Charrin, Châtillon-en-Bazois, Chiddes, Chougnay, Dun-sur-Grandry, Flety, Fours, Isenay, La Nocle-Maulaix, Lanty, Larochemillay, Limanton, Luzy, Maux, Millay, Montambert, Montapas, Montaron, Mont-et-Marré, Montigny-sur-Canne, Moulins-Engilbert, Ougny, Poil, Préporché, Remilly, Saint Gratién-Savigny, Saint Hilaire Fontaine, Saint Honoré-les-Bains, Saint Seine, Savigny Poil Fol, Sémelay, Sermages, Tamnay-en-Bazois, Tazilly, Ternant, Thaix, Tintury, Vandenesse, Villapourçon

- Les pharmacies et professions médicales et paramédicales
- Les banques
- Les stations-services dont la gestion est assurée par un exploitant **non** indépendant
- Les activités sans personne présente physiquement (casiers de vente de produits alimentaires, distributeurs...) et sans local commercial dédié à l'accueil de clientèle (local compris dans une habitation par exemple...).
- les activités de loisirs, salles de sports, centres nautiques, de culture, les galeries d'arts
- les activités de services à la personne (définies par l'article D.7231-1 du code du travail)

Les entreprises ayant bénéficié d'une aide à l'immobilier d'entreprises de la part de la CCBLM au cours des 2 dernières années, ne seront pas traitées prioritairement dans un souci d'équité et de répartition des aides aux entreprises. Leurs demandes seront votées au dernier conseil communautaire de l'année dans la mesure où l'enveloppe budgétaire le permettra.

4. NATURE DE L'AIDE

Subvention

5. DEPENSES ELIGIBLES

Les dépenses éligibles ne concernent que les investissements portant sur l'immobilier d'entreprise, à savoir des travaux et aménagements liés aux locaux d'activité.

Exemples :

- **Les travaux dits de second œuvre (liste non exhaustive) :**
 - Rénovation de la façade,
 - Vitrine, porte d'entrée, devanture
 - Enseigne
 - Plomberie/électricité
 - Travaux d'aménagement intérieur (cloisons, peintures, placards, ...)
 - ...
- **Travaux de rénovation énergétique et d'amélioration de la performance énergétique,** isolation par l'extérieur ;
- **Mises aux normes :** Travaux de mise en conformité vis-à-vis des règles de sécurité (incendie notamment), normes électriques et sanitaires ;
- **Mises aux normes accessibilité :** Travaux de mise en conformité vis-à-vis des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- **Les équipements dédiés à la sécurisation des locaux contre les effractions**
 - Investissements concernant la sécurisation des locaux d'activité, de la façade et de la vitrine. (Système d'alarme, antivols, ...)

Le matériel d'occasion est éligible sous réserve de la production de l'acte authentifiant la vente et d'une attestation du vendeur selon laquelle le matériel n'a pas été subventionné à l'origine.

En cas d'auto-réhabilitation de travaux par l'entreprise, la subvention portera sur la fourniture des matériaux et non de la main d'œuvre. Tout en tenant compte du caractère éligible ou non des opérations effectuées par l'entreprise.

Les dépenses exclues des aides

- Le coût de la main-d'œuvre relative aux travaux réalisés par l'entreprise pour elle-même,
- Les acquisitions réalisées en location par option d'achat (crédit-bail, leasing ...),
- L'acquisition d'un fonds de commerce, d'un local commercial ou d'un terrain pour construire des locaux d'activité,
- Les dépenses de construction, de gros œuvre (y compris les charpentes et couvertures),

- Les dépenses directement liées à un usage résidentiel,
- L'achat de matériels/outils/équipements non immobilisés par destination,
- L'investissement dit « immatériels »
- Les véhicules, roulant ou non
- Tout équipement ou matériel, même immobilisé par destination¹

6. MONTANT DE L'AIDE

L'aide est soumise au respect des plafonds communautaires et des réglementations nationales et européennes en fonction de la taille, de la localisation de l'entreprise et de la nature de l'investissement.

Montant plancher : 1 000 € HT minimum d'investissement éligible

Montant de la subvention

Cas général : ⇒ 40 % maximum du montant HT des investissements, plafonnée à 2 500 € par entreprise

Cas particuliers : ⇒ 50 % maximum du montant HT des investissements, plafonnée à 3 000 € par entreprise

Dernier commerce de première nécessité (alimentaire) du village

ou commerce classique qui **réinvestit un commerce vide** depuis plus d'un an en centre-bourg

ou **travaux permettant d'améliorer les performances énergétiques des locaux** (voir exemples en annexe, au bas de ce règlement). Les travaux doivent être réalisés par un professionnel, il est conseillé de choisir un professionnel « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE).

La subvention s'inscrit dans le régime d'aide des minimis, conformément au règlement UE 2023/2831 du 13 décembre 2023 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis. Ce régime plafonne le montant des aides publiques pour une entreprise à 300 000 euros sur une période de 3 ans (sur une base glissante).

7. MODALITES DE DEMANDE DE LA SUBVENTION

Pour bénéficier d'une aide, un dossier de demande est adressé par le/la gérant(e) de la structure à la CCBLM. Les dossiers seront étudiés par ordre de dépôt, pendant la durée de l'opération et, dans la limite de l'enveloppe financière établie par la CCBLM.

La demande de subvention devra être formulée par écrit ou par remplissage informatique selon le modèle établi par la CCBLM.

Elle doit contenir des pièces suivantes :

- Dossier détaillé de présentation du projet - *cf. modèle* -, incluant :
 - Lettre de demande de subvention de l'entreprise auprès de la CCBLM
 - Attestation sur l'honneur précisant que le requérant est en situation régulière à l'égard de la réglementation fiscale et sociale (TVA, Impôts, URSSAF, RSI, ...)
 - Attestation de non commencement des travaux
 - Attestation relative aux subventions perçues par l'entreprise durant les 3 dernières années

¹ Contrairement aux règlements précédents, le matériel immobilisé par destination ne fait plus partie des dépenses éligibles, suite à une clarification de la Région sur la compétence aide à l'immobilier. Selon l'Article L1511-2 du CGCT, le conseil régional est seul compétent pour définir les régimes d'aides et pour décider de l'octroi des aides aux entreprises dans la région, notamment pour l'acquisition de matériel et équipements.

- Engagement du bénéficiaire à mentionner le concours financier de la communauté de communes dans les documents d'information, les outils de communication ou les panneaux de chantier
- Modèle de déclaration d'aides publiques placées sous le règlement de minimis, en provenance de toute collectivité publique dont le demandeur a bénéficié au cours des trois dernières années
- Devis des investissements (pour le matériel d'occasion : acte authentifiant la vente et attestation du vendeur selon laquelle le matériel n'avait pas été subventionné à l'origine).
- Accord de prêt bancaire (le cas échéant)
- Titre de propriété des locaux ou bail locatif (dans ce dernier cas, une autorisation d'exécution des travaux signée par le propriétaire sera demandée, au format libre)
- Justificatif d'immatriculation au Registre National des Entreprises (RNE, anciennement registres des métiers et registre des commerces et des sociétés) ou avis de situation SIRENE
- Statuts
- Liste des dirigeants
- RIB de l'entreprise (compte professionnel)
- Documents comptables des 2 derniers exercices clos (liasses fiscales, bilans, comptes de résultats ou déclarations URSSAF),
- Comptes de résultats, budget, plan de financement prévisionnels réalisés avec l'appui de cabinets comptables ou de structures d'accompagnement en entrepreneuriat (CCI, CMA, BGE, France Active, Réseau Initiative ...) détaillés sur 1 exercice intégrant les évolutions liées à l'investissement subventionné (*Uniquement dans le cadre d'une création/reprise et d'un développement significatif*)

La date limite de dépôt de dossier complet est le : 17/11/2025. Lorsque le dossier est déposé avec l'ensemble de ces pièces jointes, la CCBLM transmet au demandeur un accusé de réception de dossier complet.

Cet accusé de réception ne vaut ni promesse, ni accord de subvention. Il permet l'examen de la demande par la commission économie.

A compter de la date de réception du dossier complet, le demandeur a la possibilité d'engager ses investissements. Seuls les investissements postérieurs à cette date pourront être pris en compte pour le versement des subventions.

8. MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

La demande de subvention fait l'objet d'une présentation pour avis de la commission économie.

Après examen du dossier, la décision d'attribution de subvention fait l'objet d'une délibération en conseil communautaire. Cette décision est directement notifiée au porteur de projet par la Communauté de Communes. Les demandes de subvention seront traitées jusqu'au dernier conseil communautaire de l'année en cours, au mois de décembre.

Le versement de la subvention par la Communauté de Communes est effectué sur présentation des factures acquittées (investissements correspondant aux devis présentés dans le dossier de demande) et suite au contrôle de la réalisation des investissements ("service fait"). Ce contrôle est effectué par l'agent de développement de la Communauté de Communes. Les factures et tous autres documents nécessaires à la finalisation du dossier pour le versement de la subvention, seront à transmettre **au plus tard le 30/11/2026**.

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

9. ENGAGEMENTS DE LA STRUCTURE AIDEE

La structure qui bénéficie d'une subvention dans le cadre de l'aide à l'immobilier s'engage à :

- présenter à la Communauté de Communes les factures acquittées correspondant aux investissements subventionnés avant le 30/11/2026.
- à mentionner le concours financier de la Communauté de Communes, dans les documents d'information, les outils de communication ou les panneaux de chantier.
- donner accès à toutes les informations utiles sur l'opération aidée ainsi qu'aux données économiques, financières ou fiscales permettant d'évaluer les effets ou l'impact de l'opération sur une période de cinq ans,
- avertir la Communauté de Communes en cas de transmission, cessation, modification d'activité.

10. PROCEDURE DE REVERSEMENT DE L'AIDE

La structure doit maintenir son activité, rester propriétaire de son fonds ou, dans le cas d'un locataire-gérant, maintenir la location-gérance, pendant une période de 3 ans minimum après le versement de l'aide. Si une vente ou une cession de la structure est réalisée au cours de cette période, la CCBLM se réserve le droit de demander le reversement de l'aide accordée, sous la forme d'un courrier signé du Président, au prorata de la non-réalisation temporelle du projet.

11. Références réglementaires (réglementation sur les aides européennes et CGET)

- Règlement Général d'Exemption par Catégorie n° 651/2014 adopté par la Commission européenne le 17 juin 2014 et publié au JOUE le 26 juin 2014,
- Règlement UE n° 2023/2831 du 13 décembre 2023 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis,
- Articles L.1511-1 à L.1511-8 et notamment l'article L.1511-3 du Code général des Collectivités territoriales (CGCT),

ANNEXE : Travaux éligibles dans le cadre de l'amélioration de performance énergétique du local

Les travaux doivent être réalisés par un professionnel, de préférence qualifié « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE), qui saura vous renseigner sur les critères de performance énergétique.

Pour vous aider dans votre démarche, ci-dessous quelques éléments d'information sur le sujet :

Isolation thermique des parois opaques

Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique R. Elle figure obligatoirement sur le produit et s'exprime en $m^2.K/W$. Plus R est important, plus le matériau est isolant.

MATÉRIAUX D'ISOLATION THERMIQUE DES PAROIS OPAQUES	CARACTÉRISTIQUES ET PERFORMANCES
MURS EN FAÇADE OU EN PIGNON	$R \geq 3,7 m^2.K/W$
TOITURES TERRASSES	$R \geq 4,5 m^2.K/W$
RAMPANTS DE TOITURE, PLAFONDS DE COMBLES, PLANCHERS DE COMBLES PERDUS	$R \geq 6 m^2.K/W$
PLANCHERS BAS SUR SOUS-SOL, SUR VIDE SANITAIRE OU SUR PASSAGE OUVERT	$R \geq 3 m^2.K/W$

Isolation thermique des parois vitrées

La performance thermique d'une paroi vitrée dépend de la nature de la menuiserie, des performances du vitrage et de la qualité de la mise en œuvre de la fenêtre. Les coefficients de transmission surfacique U_g et U_w sont exprimés en $W/m^2.K$. Plus U_w est faible, plus le produit est isolant.

MATÉRIAUX ÉLIGIBLES	CARACTÉRISTIQUES ET PERFORMANCES
FENÊTRE OU PORTE-FENÊTRE AVEC VITRAGE ISOLANT	$U_w \leq 1,3 W/m^2.K$
FENÊTRE DE TOITURE AVEC VITRAGE ISOLANT	$U_w \leq 1,5 W/m^2.K$

Installations solidaires aux bâtiments permettant d'améliorer l'efficacité thermique (hors climatisation)

Exemples : volets isolants, protections solaires extérieures

Equipements de ventilation mécanique double flux ou simple flux

Equipements de chauffage au bois ou avec une autre biomasse (chaudières, poêles, inserts)

Pompes à chaleur de type air/eau ou eau/eau

Chauffe-eau solaire

Tous autres travaux éligibles aux certificats d'économie d'énergie (CEE) pour les entreprises, conformément au catalogue des fiches d'opérations standardisées CEE¹

¹ <https://calculateur-cee.ademe.fr/user/fiches/BAT>

https://www.ecologie.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie#scroll-nav_3