

RÈGLEMENT D'INTERVENTION DE VALS DE SAINTONGE COMMUNAUTÉ

AIDE A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Règlement d'intervention

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le 29/09/2026

ID : 017-200041689-20260921-CC2026_204-DE



Le présent règlement définit le cadre d'intervention de Vals de Saintonge Communauté en matière d'attribution d'aides à l'immobilier d'entreprises sur son territoire.

Par ce règlement, Vals de Saintonge Communauté souhaite renforcer son intervention en matière économique et soutenir de manière concrète et directe les filières économiques prioritaires, à fort enjeu local et créatrices d'emplois sur son territoire.

Ce dispositif a pour objectif :

- de favoriser l'attractivité du territoire par l'implantation et la création de nouvelles entreprises dans les filières prioritaires,
- de favoriser la création d'emploi local ou de valeur ajoutée en local,
- de favoriser le démarrage du projet.

ARTICLE 1 – OBJET / CADRE RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre des articles L1511-3 et R1511-4 à 5 du Code général des collectivités territoriales relatif aux **aides à l'immobilier d'entreprise**, Vals de Saintonge Communauté accompagne le développement économique, selon les conditions définies par le présent règlement, par la mise en place d'aides à l'immobilier pour l'implantation ou le développement d'entreprises conformément à sa stratégie de développement économique.

Les aides sont attribuées dans le respect des conditions d'intervention d'un règlement ou d'un régime d'aide exempté ou notifié en vigueur, pris en application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne.

En particulier, ces aides s'inscrivent dans l'un des régimes d'aide en vigueur suivants :

- aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales,
- aides en faveur des infrastructures sportives et récréatives multifonctionnelles,
- des zones d'Aide à Finalité Régionale et son décret d'application,
- aides en faveur des PME,
- aides en faveur des zones rurales cofinancées par le FEADER,
- aides « de minimis ».

Tout autre régime cadre lié au présent règlement pourra être pris en compte.

Ces interventions tiennent également compte de la typologie des entreprises (petites, moyennes et grandes entreprises) figurant à l'annexe 1 du règlement (UE)n°651/2014 du 17 juin 2014 de la Commission européenne déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité, modifié.

ARTICLE 2 – MODALITÉS D'INTERVENTION – AIDE A L'IMMOBILIER

Pour être éligible, la demande devra répondre aux critères définis par Vals de Saintonge Communauté.

Dans le cadre de sa politique de soutien aux activités économiques, Vals de Saintonge Communauté interviendra à travers une aide à l'immobilier au titre de l'article L1511-3 du Code général des collectivités territoriales pour les projets concernant **la création d'une nouvelle activité ou la reprise d'une activité**, génératrice d'emploi ou à forte valeur ajoutée en local, dans les filières prioritaires identifiées dans le cadre de sa stratégie économique 2024/2028 et notamment dans le

cadre de l'axe 2 « Accompagner l'accès à l'emploi et à la formation des habitants des secteurs clés du territoire en lien avec les ressources locales ».

Val de Saintonge pourra intervenir dans les formes prévues à l'article L1511-3 du CGCT.

2.1/ Bénéficiaires

Sont éligibles : toutes structures juridiques (SA, SAS, SARL, SASU, SNC, SCOP, SCIC, associations...) en privilégiant les filières prioritaires identifiées dans la stratégie économique du territoire, concernées par l'investissement sur le territoire de Vals de Saintonge Communauté.

Sont inéligibles les sociétés civiles immobilières.

2.2/ Dépenses éligibles

Un projet de construction ou d'aménagement doit impérativement avoir fait l'objet des autorisations nécessaires (Permis de construire, déclaration préalable, autorisation d'aménager un Établissement Recevant du Public, avis des Architectes des Bâtiments de France... selon les cas).

L'aide est octroyée sous forme de subvention dans le cadre de l'immobilier des entreprises. Elle est calculée sur la base d'un coût HT.

Sont éligibles les dépenses d'immobilier d'entreprises concernant par exemple les dépenses de construction/rénovation/extension de bâtiments, y compris les études préalables et frais de missions liés au projet immobilier, ainsi que les dépenses de loyers.

En cas de construction, les travaux doivent être couverts par une assurance décennale.

Le bénéficiaire s'engage à installer son activité dans lesdits bâtiments, au plus tard dans l'année qui suit la réception de chantier.

Sont exclus :

- Les travaux de reconstruction après sinistre et situation de péril imminent,
- Les travaux en auto construction, c'est-à-dire lorsque le bénéficiaire de l'aide construit lui-même son bâtiment.

2.3/ Montant de l'aide de Vals de Saintonge Communauté

Le montant de l'aide à l'investissement est calculée sur la base :

- d'un taux d'intervention maximum de 20 % (sous réserve du respect de la réglementation des aides d'Etat en vigueur), au regard des besoins du porteur de projet, plafonné à 250 000 € pour les études préalables et frais de missions liés au projet d'investissement immobilier (diagnostics, frais de mission de l'architecte ou bureau d'études missionnés sur le projet d'investissement, frais de missions de contrôle ou toute autre mission confiée liée à la conception, réalisation, réception du chantier...),
- d'un taux d'intervention maximum de 20 % (sous réserve du respect de la réglementation des aides d'Etat en vigueur) sur la base des dépenses éligibles liées au projet et au regard des besoins du porteur de projet, plafonné à 500 000 € pour les travaux liés à la construction/réhabilitation/extension des bâtiments.

Dans le cas de rabais de loyers, l'aide est calculée dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La subvention est calculée sur la base du coût global H.T. de l'opération (hors aménagements spécifiques non immobiliers par destination), dans la limite des capacités de la Saintonge Communauté et des inscriptions budgétaires.

2.4/ Composition des dossiers

Le dossier de demande de subvention devra être déposé préalablement au commencement de l'opération.

L'accusé de réception du courrier de demande de subvention autorise le maître d'ouvrage à débiter les travaux. Toutefois, cette autorisation ne préjuge pas de la décision d'octroi de la subvention.

Les pièces du dossier sont les suivantes :

- document de présentation du projet expliquant l'opportunité de l'opération, indiquant la situation juridique des terrains et donnant tous renseignements utiles sur l'entreprise et sur ses projets de développement ;
- étude de marché ;
- plan de financement prévisionnel du projet précisant notamment les autres financements publics sollicités ;
- compte d'exploitation prévisionnel jusqu'à l'équilibre de l'opération financée ;
- pour les entreprises existantes, bilan et compte de résultat pour les années N et N-1 et situation actualisée pour l'exercice en cours de la structure juridique porteuse du projet ;
- plan de situation, plan de masse et plan d'ensemble des ouvrages ;
- devis descriptifs et estimatifs des travaux ;
- échéancier des travaux ;
- prévision du nombre d'emplois créés ou maintenus ;
- acte de propriété ou tout document justifiant d'un titre d'occupation ;
- document attestant la régularité de la situation de l'entreprise au regard des obligations fiscales et sociales.

ARTICLE 3 – MODALITÉS D'INSTRUCTION DES DEMANDES

Avant tout dépôt de demande d'aide, le porteur de projet prend contact avec Vals de Saintonge Communauté.

L'instruction de la demande est effectuée par Vals de Saintonge Communauté. Elle s'appuie, le cas échéant sur l'avis et l'expertise des partenaires économiques.

Elle évalue notamment :

- l'intérêt de l'activité (filière concernée, existence d'un marché, activité faisant défaut, activité à valeur ajoutée,...),
- la cohérence du projet (compétences, qualifications et expérience, motivations...),
- l'impact du projet sur l'attractivité, la requalification d'un site, les projets visant à limiter la

consommation foncière ou à requalifier des friches industrielles ou urbaines privilégiées,

- l'intérêt du projet pour la filière à l'échelle départementale et régionale,
- la création d'emploi,
- le budget présenté, la capacité financière du porteur, son étude de marché et son compte d'exploitation prévisionnel,
- les autres aides financières sollicitées/obtenues par le porteur de projets.

ARTICLE 4 – DÉCISION D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

Les demandes d'aide sont instruites sur la base du présent règlement d'intervention après présentation en commission économique et Conseil communautaire dans la limite des capacités financières de Vals de Saintonge Communauté et des inscriptions budgétaires.

Le niveau de subvention sera fixé dans la limite des taux et montants maximaux mentionnés à l'article 2.3, en fonction des critères évoqués à l'article 3.

La conformité aux critères d'éligibilité n'entraîne pas automatiquement l'attribution de la subvention.

Après la décision d'attribution par le Conseil Communautaire, la décision est notifiée au porteur de projet et mise en œuvre par convention.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'AIDE

La subvention est versée la subvention est versée soit au bénéficiaire de l'aide (qui s'engage à ne pas reverser toute ou partie de la subvention à un tiers) soit au maître d'ouvrage public ou privé qui s'engage alors à répercuter intégralement l'aide au bénéficiaire.

Le versement de l'aide est effectué selon les modalités suivantes :

1/ au démarrage de l'opération une avance correspondant à 50 % du montant de la subvention accordée, après signature de la convention attributive d'aide et justification d'un commencement d'opération

2/ le solde après réalisation de l'opération, justification des factures acquittées et présentation d'un bilan du projet réalisé conforme à l'objet des dépenses subventionnées dans les 6 mois suivant la fin de l'opération.

Dans le cas où le bénéficiaire aurait perçu l'avance mais ne demanderait pas le versement du solde, il devra communiquer à Vals de Saintonge Communauté les pièces justificatives affectées aux dépenses correspondant à l'avance versée. A défaut, Vals de Saintonge Communauté demandera le reversement de l'avance versée.

ARTICLE 6 – RÉALISATIONS PARTIELLES ET RÈGLES DE CADUCITÉ

Si les factures sont supérieures aux estimations initiales, le montant prévisionnel de l'aide n'est pas revalorisé.

Si le montant des factures est inférieur aux estimations initiales, le montant de l'aide est automatiquement ajusté à la dépense réellement effectuée par application du taux d'intervention fixé dans la convention attributive, sous réserve que les études préalables et frais de missions liés au projet d'investissement immobilier aient été réalisés ou que les travaux soient réalisés

conformément au projet déposé et que l'investissement soit fonctionnel aux travaux.

La subvention deviendra en tout ou partie caduque :

- Si le bénéficiaire n'a pas adressé les documents justifiant d'un début de réalisation de l'objet subventionné, dans un délai de deux ans à compter de la date de signature de la convention. Sur demande justifiée, une prorogation d'un an pourra être accordée. A l'expiration de ce délai, la caducité de la subvention est automatique.
- Si le bénéficiaire n'a pas adressé les documents justifiant de l'achèvement de la réalisation de l'opération et de son coût, permettant le mandatement de son solde, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'achèvement des travaux.
- Si le projet change de nature sans l'accord préalable de Vals de Saintonge Communauté.
- Si le bénéficiaire informe par courrier de son intention de ne pas réaliser l'opération subventionnée.

La caducité de la partie non justifiée de la subvention sera confirmée au bénéficiaire et une procédure de reversement sera engagée.

ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS DE L'ENTREPRISE BÉNÉFICIAIRE

Le bénéficiaire doit tenir informé Vals de Saintonge Communauté de tout événement survenant tant dans sa situation que dans celle de l'opération subventionnée.

Le bénéficiaire s'engage à informer Vals de Saintonge Communauté des autres participations financières attribuées.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir l'activité sur place pendant 5 ans, à compter de son exploitation effective. A défaut, il remboursera l'aide dans un délai maximum d'un an, à compter du constat du défaut d'activité. Dans un délai inférieur à 3 ans d'activité, l'aide devra être remboursée dans son intégralité. Passé ce délai de 3 ans, l'aide devra être remboursée à hauteur de 50 %.

Pendant ce délai de 5 ans, le bénéficiaire s'engage à informer Vals de Saintonge Communauté :

- de tout changement de destination ou d'occupation du bâtiment compromettant le maintien de l'activité au sein du bâtiment aidé et pouvant ainsi remettre en cause l'aide de Vals de Saintonge Communauté.
- en cas de revente du bâtiment, il pourra dans ce cas substituer, dans ses droits et obligations, toute structure juridique de son choix qui devra respecter les termes de la convention attributive de l'aide et particulièrement le maintien de l'activité au sein du bâtiment, avec l'accord préalable de Vals de Saintonge Communauté.

Le bénéficiaire s'oblige à accepter le contrôle technique et financier portant sur la réalisation du projet subventionné et sur l'utilisation de la subvention allouée.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE COMMUNICATION-PUBLICITÉ

L'entreprise bénéficiaire s'engage à satisfaire à ses obligations en matière de communication et de publicité des aides perçues conformément à ce qui sera précisé dans la convention attributive de l'aide.

Elle s'engage notamment à mentionner la participation financière de Vals de Saintonge Communauté à la réalisation de son projet sur tous les documents d'information et de communication relatifs à l'objet de l'aide et lors de toute manifestation publique organisée en liaison avec l'objet subventionné.

L'entreprise bénéficiaire autorise également à titre gracieux Vals de Saintonge Communauté à effectuer tout enregistrement visuel ou sonore du projet subventionné, à utiliser les résultats du projet subventionné à des fins de communication relative à l'action intercommunale pour le dévelop-

pement économique.

Envoyé en préfecture le 28/09/2026

Reçu en préfecture le 28/09/2026

Publié le 29/09/2026

ID : 017-200041689-20260921-CC2026_204-DE



ARTICLE 9 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ET PROJETS STRUCTURANTS

Vals de Saintonge Communauté se réserve la possibilité de déroger aux dispositions du présent règlement à titre exceptionnel, pour soutenir des projets en fonction de leur intérêt pour le développement économique et les conditions d'emploi sur le territoire, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 10 – LITIGES

En cas de difficulté quelconque liée à la réalisation de l'opération objet de l'aide, quels qu'en soit la cause ou l'objet, un règlement amiable sera prioritairement recherché. A défaut de règlement amiable, le litige pourra être porté devant le tribunal administratif de Poitiers.