



Seine  
Normandie

AGGLOMÉRATION

## BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025

\*\*\*\*\*

Délibération n° BC/25-057

### **Dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises : adoption du règlement de l'aide pour l'industrie et les services**

Les membres du Bureau communautaire de Seine Normandie Agglomération, se sont réunis lors de la séance du Bureau de Seine Normandie Agglomération, Salle Vallée du Gambon, 12 rue de la Mare à Jouy, DOUAINS, sous la Présidence de Monsieur Frédéric DUCHÉ, le 16 octobre 2025 à 15h30.

Date de convocation :  
10/10/2025

Conseillers en exercice : 17

Conseillers présents : 13

Conseillers votants : 16

#### **Etaient présents :**

Frédéric DUCHÉ (LES ANDELYS), François OUZILLEAU (VERNON), Pascal LEHONGRE (PACY SUR EURE), Aline BERTOU (FRENELLES EN VEXIN), Antoine ROUSSELET (LA CHAPELLE LONGUEVILLE), Dominique MORIN (VERNON), Christian LEPROVOST (LES ANDELYS), Guillaume GRIMM (CHAIGNES), Johan AUVRAY (VERNON), Thibaut BEAUTÉ (NOTRE DAME DE L'ISLE), Pascal JOLLY (GASNY), Julien CANIN (PACY SUR EURE), Patricia DAUMARIE (VERNON),

#### **Absents excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Pieternella COLOMBE à Monsieur Pascal LEHONGRE

Monsieur Thomas DURAND à Monsieur Frédéric DUCHÉ

M. Jérôme GRENIER à M. François OUZILLEAU

#### **Absents :**

Madame Annick DELOUZE

**Secrétaire de séance :** Guillaume GRIMM

## **Le Bureau Communautaire de Seine Normandie Agglomération,**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L1511-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DÉLÉ/BCLI/2019-59 du 30 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ;

Vu la délibération n°CC/25-02 du 27 mars 2025 portant délégation de compétences du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire ;

Vu la délibération n°CC/25-90 du 26 juin 2025 relative à la reprise en direct du dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprise ;

Vu le rapport de présentation du Président ;

Considérant que la loi nouvelle organisation territoriale de la République, donne compétence aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour décider de l'attribution des aides en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles ;

Considérant que les aides ont pour objet de favoriser la création ou l'extension des activités économiques ;

Considérant que l'aide à l'immobilier d'entreprises est un dispositif propre aux intercommunalités ;

Considérant que le dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprises est le seul dispositif d'aides que Seine Normandie Agglomération peut mettre en place sur son territoire à destination de ces entreprises ou celles qui souhaitent s'implanter et se développer sur le territoire ;

Considérant qu'il est envisagé une aide en fonction de l'activité de l'entreprise ;

Considérant que le Bureau Communautaire a reçu délégation pour prendre toute décision d'adoption et de modification des règlements des dispositifs d'aides et de garanties ;

Après en avoir délibéré,

### **DÉCIDE**

**Article 1 :** D'approuver le règlement de l'aide pour l'industrie et les services.

**Article 2 :** De valider que les aides potentiellement octroyées le seront soit en bureau communautaire, soit par décision du Président en fonction du montant de ces dernières après avis technique des chambres consulaires.

**Article 3 :** D'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document afférent à l'exécution de cette délibération.

**Article 4 :** La présente délibération sera publiée sur le site internet [sna27.fr](http://sna27.fr), communiquée au Conseil communautaire lors de sa prochaine séance et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Trésorier.

**Article 5 :** Le Président est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité

Fait en séance les jours, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux). La juridiction peut être saisie par le biais du portail « Télérecours citoyen », accessible au public à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

## Aide à l'investissement Immobilier d'entreprise Industrie-Services aux entreprises

### REGLEMENT 2025

Dans le cadre de la loi NOTRe, la compétence immobilière et foncière est confiée aux EPCI qui ont le monopole du financement des opérations dans ce domaine.

Par conséquent, la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION veut disposer d'une offre d'aide sur l'immobilier et le foncier pour les entreprises souhaitant s'installer ou se développer sur son territoire.

La Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION a pour objectif de disposer d'un dispositif :

- Facilitant la réintégration dans l'emploi des habitants du territoire,
- S'inscrivant dans la politique de développement économique et de développement durable de la Communauté d'agglomération.

#### OBJECTIFS

Ce dispositif a pour but de financer, seul ou conjointement, des programmes d'investissement immobilier et foncier **d'entreprises industrielles ou de services aux entreprises** sur le territoire de la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION.

#### BENEFICIAIRES DE L'AIDE

**En zone AFR, les entreprises éligibles sont :**

- Les TPE et PME en création, développement ou transmission, inscrites au registre du Commerce et des sociétés RCS, au Répertoire des métiers RM ou auprès de l'URSSAF (professions libérales) dotées de la personnalité morale.
- Les Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) et les grandes entreprises (GE) en création ou existantes pour une extension ou une diversification par des investissements initiaux en faveur d'une nouvelle activité économique avec changement de code NACE2.

**En zone PME, les PME sont éligibles en application du régime PME.**

- Les ETI et GE sont également potentiellement éligible en application du régime de minimis.

Les entreprises candidates doivent à la fois :

- Avoir une situation financière saine,
- Être à jour des obligations fiscales, sociales et de l'ensemble des réglementations qui lui sont applicables,
- Faire preuve de leur capacité à mener à bien le projet compte tenu des concours publics sollicités.
- Les entreprises, dont la taille répond aux critères de l'annexe I du RGEC, ayant au moins un établissement en Normandie, inscrites au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ou au Répertoire des Métiers (RM), notamment celles relevant des secteurs de l'industrie, des services à l'industrie (informatique, numérique, logistique hors transport), des activités manufacturières, de l'agro-alimentaire, du commerce de gros.
- Les entreprises désirant s'implanter sur le territoire de la Communauté d'Agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION.
- Les sociétés de portage immobilier, hors sociétés de crédit-bail, dès lors qu'elles s'engagent à répercuter à l'entreprise l'aide dans ses loyers et dans les conditions du marché.

Toute entreprise soumise à une autorisation d'exploitation devra joindre son arrêté d'exploitation avant versement de l'aide.

## ACTIVITES ELIGIBLES

Sont éligibles toutes les activités économiques dont 50% au moins du CA est réalisé auprès de professionnels (BtoB) et activités touristiques.

Activités éligibles :

- Industrie
- Services aux entreprises
- Entreprises de négoce qui développent au moins partiellement une activité de production ou de services ou de transformation
- Activités artisanales
- Activités touristiques (hors hébergements seuls) comme un parc d'attractions
- Entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire

Sauf, par réglementation, les activités suivantes :

- La pêche et l'aquaculture
- La sidérurgie
- Le charbon
- Les fibres synthétiques
- Le transport et infrastructures correspondantes
- La production et distribution d'énergie
- Les infrastructures énergétiques

La création et la rénovation d'ateliers de transformation de produits issus de l'exploitation agricole sont exclues lorsque cette activité se fait dans le même cadre juridique que celui de l'activité de production agricole.

## BENEFICIAIRES, FINANCEMENT ET PORTAGE IMMOBILIER

L'aide à l'investissement immobilier peut être allouée soit :

- à l'entreprise aidée lorsqu'elle apporte une contribution financière équivalente à au moins 25% des coûts éligibles par autofinancement ou par emprunt bancaire.
- Aux sociétés de crédit-bail qui consentent un crédit-bail immobilier soit directement à l'entreprise aidée, soit par l'intermédiaire d'une société de portage immobilier et qui rétrocèdent l'aide à l'entreprise aidée sous forme d'une minoration équivalente de son loyer.
- Aux sociétés de portage immobilier, aux sociétés d'économie mixte, qui construisent pour le compte de l'entreprise aidée et qui rétrocède l'aide à l'entreprise aidée sous forme d'une minoration équivalente de son loyer ; les sociétés de portage immobiliers qui peuvent être constituées en SCI, société immobilière, SAS, SARL, holding ou non, doivent être entreprise liée à l'entreprise aidée au sens de la définition communautaire et constituer une même entité économique.

Les opérations de lease-back ne sont pas éligibles.

## DEPENSES ELIGIBLES

Seuls sont éligibles les investissements devant être utilisés directement par l'entreprise aidée.

**Le montant de ces investissements doit être supérieur à 200 000 € HT pour les PME et ETI.**

Et doit être supérieur à 1.5 M € HT de dépenses éligibles pour les projets portés par des grandes entreprises.

**Sont éligibles, les dépenses suivantes :**

- Les terrains, à l'exception des terrains des parcs d'activités dont l'aménagement a fait l'objet d'une participation financière de la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION.
- Les travaux de VRD intérieurs à la parcelle,
- Les travaux de construction ou d'extension (ces projets devront respecter la réglementation énergétique en vigueur au moment du dépôt de la demande), Seine Normandie Agglomération sera très vigilant sur la qualité des bâtiments d'un point de vue architecturale, énergétique et sur le choix et la qualité des matériaux utilisés
- L'acquisition d'un bâtiment existant uniquement pour les TPE et PME,
- Les aménagements paysagers,
- Les frais d'honoraires liés à l'aspect technique du projet (maitre d'œuvre, cabinet d'ingénierie),
- L'acquisition des actifs immobiliers lors du rachat d'une entreprise à la barre du tribunal ou dans le cadre du départ à la retraite du dirigeant. Seuls les coûts de rachat des actifs à un tiers non lié à l'acheteur sont pris en considération.

## DEPENSES INELIGIBLES

Sont inéligibles, les dépenses suivantes :

- Les frais d'acquisition immobiliers (notariés, géomètre),
- Les panneaux photovoltaïques,
- Les taxes,
- Les travaux réalisés par l'entreprise aidée ou une entreprise liée au sens de la définition de la PME,
- Les investissements non liés à l'opération immobilière.

## MONTANT DE L'AIDE

La forme principale d'aide est l'avance remboursable, sans garantie ni caution.

Dans la limite de :

- 20 % des dépenses éligibles pour les entreprises de moins de 50 salariés
- 15 % des dépenses éligibles pour les entreprises de 50 salariés et plus

La durée maximale de l'aide est de 5 ans, avec différé de remboursement de 24 mois dans le cadre de l'avance remboursable.

### **Montant maximal du prêt : 200 000 €**

Un boni en subvention d'un montant maximum de 30 000€ en plus du prêt pourra être attribué selon les critères ci-dessous :

- Emploi en insertion : 5 000€ par emploi
- Environnement (réduction empreinte carbone, construction > aux critères de la RT 2020, activité économique "verte", démarche RSE, dépenses en lien avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) ...) : 10 000€
- Réutilisation d'un bâti existant / friche : 10 000€

Le calcul de cette aide, éventuellement cumulable avec celles de même nature proposée par la Région Normandie et/ou l'Etat pour la PAT et/ou l'Union Européenne pour le FEDER, sera subordonné au respect des réglementations nationales et européennes en vigueur.

## MODALITES D'INTERVENTION

Le montant de la subvention ou équivalent subvention est au plus égal au montant des fonds propres (l'engagement de l'entreprise à augmenter son capital social au moins au niveau de la subvention ou équivalent subvention pourra être demandé).

Le montant de l'aide est déterminé au vu de l'intérêt du projet, notamment au regard de ses objectifs économiques, sociaux et environnementaux selon la grille de scoring suivante :

- Impact sur l'emploi durable prenant en compte les aspects quantitatifs et qualitatifs : 50 %
  - Développement de l'emploi,
  - Types de publics concernés par les embauches,
  - Domiciliation des personnes employées,
  - Part de l'effectif féminin,
  - Recours à l'apprentissage,
  - ESS
- Impact environnemental et politique de développement durable à la fois sur l'activité mise en œuvre et sur le bâtiment à construire : 40 %
  - Qualité architecturale du bâtiment,
  - Inscription dans une démarche d'écologie industrielle,
  - Installations spécifiques liées à des économies d'énergie,
  - Intégration paysagère,
  - Utilisation des énergies renouvelables,
  - Economie circulaire
- Impact en termes d'attractivité du territoire : 10%

- Implantation nouvelle sur le territoire
- Activité nouvelle sur le territoire concourant au renforcement de son écosystème

Il tient compte des plafonds d'intensité d'aides définis au niveau européen.

En cas d'extension d'une opération subventionnée au titre de l'aide à l'investissement immobilier (même entreprise aidée pour une activité identique), un délai de 3 ans (à compter de la date de la première délibération attributive de subvention) devra être respecté pour attribuer une nouvelle aide.

L'achèvement des travaux et la réalisation de l'opération préalablement aidée devront être attestés.

L'éligibilité de la demande d'aide court à compter de la date du courrier d'accusé de réception par la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION. Ce courrier ne préjuge en rien de la décision d'attribution définitive de l'aide ou de son montant qui relève de la compétence exclusive de la Communauté d'agglomération.

#### OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

- La demande devra être effectuée soit par dépôt d'un dossier complet soit par lettre d'intention avant la première dépense réalisée dans le cadre de l'opération
- Dans le cas de l'envoi d'une lettre d'intention, un dossier complet devra être déposé dans l'année suivant la date d'accusé réception par le service instructeur.
- L'entreprise aidée s'engage à maintenir son activité dans les bâtiments pour lesquels elle a bénéficié d'une aide de l'agglomération pendant une période de 7 ans minimum, à compter de leur acquisition ou leur achèvement.
- L'entreprise aidée s'engage à maintenir les emplois salariés au moment de l'attribution de l'aide pendant la durée de l'avance remboursable.
- L'entreprise aidée s'engage à maintenir le respect des engagements pris dans ce cadre. Un suivi régulier sera assuré tout au long de sa durée, exercé par l'Agglomération ou l'un de ses partenaires sur le dossier.
- Communiquer ou autoriser l'Agglomération le cas échéant, à communiquer sur l'aide accordée
- En cas d'arrêt du dispositif d'aide à l'immobilier de l'Agglomération Seine Normandie Agglomération, les dossiers complets déposés après la date d'arrêt du dispositif ne pourront être instruits.

## PROCEDURE D'INSTRUCTION

Le bénéficiaire doit présenter une demande d'aide écrite, avant tout commencement du projet (acquisition ou passation de commandes) adressé à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION, 12 rue de la Mare à Jouy, 27120 Douains – France

Ce courrier doit contenir au moins les informations suivantes :

- Le nom de l'entreprise,
- L'effectif à la date de la demande d'aide,
- L'impact attendu sur la création d'emploi à 3 ans,
- Le montant global de l'investissement et de sa partie immobilière,
- Une description du projet,
- La localisation du projet,
- La liste des autres aides sollicitées pour ce même projet.

Un accusé de réception de la demande d'aide à l'immobilier est émis par la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION. Ce courrier ne préjuge en rien de la décision d'attribution définitive de l'aide ou de son montant qui relève de la compétence exclusive de la Communauté d'agglomération. Il permet de prendre date.

Un rendez-vous est organisé par la Communauté d'agglomération avec l'entreprise, la CCI en charge de l'instruction du dossier, et tout partenaire jugé utile, pour vérifier l'éligibilité et préciser le processus et les délais d'instruction.

Un dossier de demande d'aide à l'immobilier est formalisé et instruit. Il comprend :

- Dossier de demande de subvention complété et signé,  
(Le montage du dossier se fera avec le soutien de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie)
- Calendrier des travaux,
- Devis détaillés des investissements envisagés,
- Copie de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés et/ou au Répertoire des Métiers de moins de 3 mois (extrait Kbis),
- Copie des 3 derniers bilans comptables de l'entreprise (de la holding, de la société porteuse le cas échéant), et prévisionnels,
- Copie de l'accord de banque (si le projet est financé par un emprunt bancaire ou crédit-bail),
- RIB de l'entreprise ou de la société porteuse,
- Plans,
- Note de la Banque de France,
- Organigramme du groupe avec total bilan, CA, effectif CDI pour chaque société et liens capitalistiques.

Le dossier complet avec l'avis d'instruction de la CCI est déposé à l'Agglomération.

Le dossier est présenté aux instances décisionnelles de la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION pour validation du montant et des modalités de l'aide, après avis technique des services.

Notification de l'aide et envoi de la convention (3 exemplaires),

**Versement de l'aide** par la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION

L'avance remboursable est versée à la signature de la convention par les 2 parties.

La partie subvention éventuelle à la fin du projet sur factures acquittées.

L'intégralité des factures acquittées par les fournisseurs sont transmises par les porteurs de projet à la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION.

En cas de crédit-bail immobilier, l'accord de crédit-bail définitif signé des 2 parties est communiqué par l'entreprise.

Une visite sur place sera effectuée par les représentants de la CCI Portes de Normandie concernée et de la Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION, afin de constater, en présence du bénéficiaire ou de son représentant, que les travaux ont bien été réalisés.

Un constat sera établi à l'issue de la visite, nécessaire au versement de la subvention. Ce dernier sera réalisé par la CCI Portes de Normandie.

La Communauté d'agglomération SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION procède au versement de la totalité de la subvention à destination du porteur de projet.

- Un remboursement total ou partiel de l'avance remboursable pourra être demandé aux bénéficiaires en cas de non-réalisation du projet ou de réalisation partielle.
- Un remboursement de la subvention sera demandé aux bénéficiaires en cas de non-respect des engagements, de cessation d'activité et/ou cession du fond dans un délai de 3 ans après la réception des travaux.

## CADRE REGLEMENTAIRE :

- Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE), et notamment ses articles 107 et 108 ;
- Définition européenne de la PME selon l'annexe 1 du règlement d'exemption sur les aides d'Etat n°651/2014 (RGEC) du 17 juin 2014 modifié ;
- Règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014, publié au JOUE du 26 juin 2014 et modifié par le règlement n°2017/1084 du 14 juin 2017 ;
- Règlement (UE) 2023/2831 de la Commission 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 ;
- Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 ;
- Décret n° 2025-72 du 28 janvier 2025 modifiant le décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 ;
- Régime cadre exempté de notification N° SA.111728 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2024-2026 ;
- Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L1511-1 à L1511-4, R1511-4 à R1511-23 et L1611-7.

**Définitions** selon l'annexe I du RGEC

**Petite entreprise** : entreprise qui occupe moins de 50 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel ou le total du bilan annuel n'excède pas 10 millions d'euros.

**Entreprise Moyenne** : entreprise qui occupe moins de 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros.

Au sens de la réglementation européenne, une entreprise qui dépasse les seuils ci-dessus est considérée comme une grande entreprise.

Les entreprises qui sont détenues ou détiennent plus de 50% des droits de vote d'une autre entreprise sont considérées comme liées à celles-ci au sens de la définition européenne ; il en est de même pour les entreprises qui exercent une influence dominante sur d'autres entreprises, par le biais des dirigeants, d'un ou des actionnaires, de contrats, de statuts ou d'un groupe de personnes physique agissant de concert ; leurs données financières (bilan et chiffre d'affaires) et d'effectif salariés doivent donc être consolidées intégralement pour le calcul de la taille de PME ; les entreprises qui sont détenues ou qui détiennent entre 25 et 50% des droits de vote d'une autre entreprise sont considérées (sauf exceptions prévues par l'annexe 1 du règlement précité) comme partenaires ; leurs données financières et d'effectifs doivent être consolidées au prorata des seuils de détention respectifs.

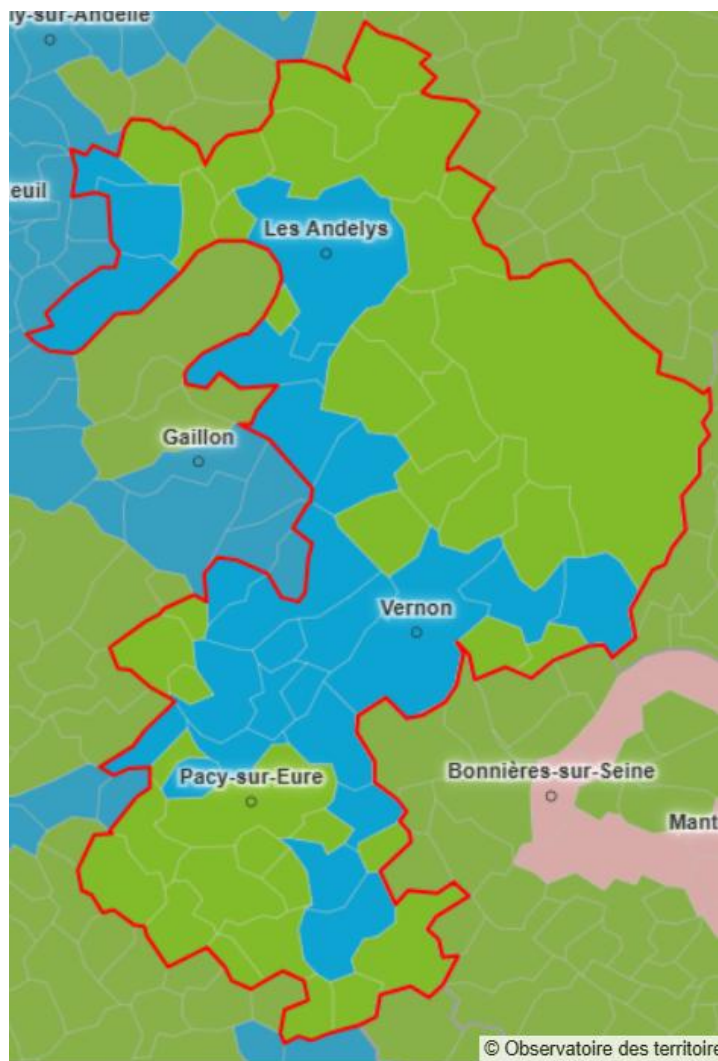
## Plafond d'intensité toutes aides publiques cumulées 2022-2027 (taux maximum règlementaires)

Types de zone	Grandes entreprises Taux maximum Effectif > 250 pers. CA > 50 M€ ou total bilan > 43 M€	Moyennes entreprises Taux maximum Effectif < 25 pers CA < 50 M€ ou total bilan < 43 M€	Petites entreprises Taux maximum Effectif < 50 pers CA < 10 M€ ou total bilan < 10 M€
<b>AFR</b> (régime SA 39252) Les Andelys Bouafles Port Mort Notre Dames de l'Isle La Chapelle Longueville Saint Marcel Vernon Bois Jerome Saint Ouen Gasny Mercey Houlbec Cocherel Saint Vincent des Bois La Heunière	10 %	20 %	30 %

Douains Hardencourt Cocherel Ménilles Croisy sur Eure Chaignes Hécourt Breuilpont			
<b>PME</b> (régime SA 40453)	Aucune aide	10 %	20 %
<b>Règlement DE MINIMIS</b> (règlement n° 1407/2013) Applicable en zones AFR et PME	10 % < 300 K€	20 % < 300 K€	30 % < 300 K€

Dans le cas d'une intervention au titre du règlement de minimis, le montant est plafonné à 300 000 € sur 3 exercices fiscaux

AFR - Aide à finalité régionale (2022-2027) : Communes éligibles



## ANNEXES

Demande de subvention

Liste des pièces

Convention type

Lettre d'accusé de réception type

Fiche de présentation de l'aide

# Aide à l'investissement Immobilier d'entreprise Commerce - Artisanat

## REGLEMENT 2025

### OBJECTIFS

Ce dispositif a pour but de financer, seul ou conjointement, des projets immobiliers d'entreprises commerciales et/ou artisanales, de services aux particuliers sur le territoire de SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION.

### BENEFICIAIRES DE L'AIDE

Les entreprises candidates doivent à la fois :

- Être inscrite au Registre du Commerce ou au Répertoire National des Entreprises ;
- Réaliser un chiffre d'affaires inférieur à 1 000 000€ ;
- Justifier d'au moins 6 mois d'activité (sauf lors de projet de transmission-reprise) ;
- Avoir une situation financière saine ;
- Être à jour des obligations fiscales, sociales et de l'ensemble des réglementations qui lui sont applicables ;
- Faire preuve de leur capacité à mener à bien le projet compte tenu des concours publics sollicités ;
- Être implantée ou avoir un projet d'implantation sur le territoire de SNA ;

Sont également éligibles, les sociétés de portage immobilier, hors sociétés de crédit-bail, dès lors qu'elles s'engagent à répercuter à l'entreprise exploitante l'aide dans ses loyers et dans les conditions du marché.

### ACTIVITÉS ÉLIGIBLES

Sont éligibles :

- Commerces, artisans, services de proximité, restaurants dont l'activité est exploitée de façon indépendante ou sous contrat de franchise situés en centre-ville / centre bourg / quartiers, à l'exclusion des commerces, services situés dans des zones identifiées comme d'activités, ou des zones commerciales au PLU de la commune ;
- Ayant une surface commerciale de vente inférieure à 300m<sup>2</sup> ;
- Dont l'activité Commerciale et/ou Artisanale représente plus de 50% du chiffre d'affaires avec une clientèle de Particuliers ;
- Seront priorisés les projets dont l'activité concourt à la diversité commerciale du centre-ville.

### ACTIVITÉS EXCLUES :

- Les micro-entreprises ;
- Les entreprises appartenant à un groupement, à un commerce intégré, les succursales ;
- Les banques, les compagnies d'assurances, agents et courtiers d'assurances, les agents immobiliers ;
- Les Pharmacies, les professions libérales de santé, réglementées et non réglementées ;
- Les Hôtels, Hébergements Touristiques ;

- La Restauration rapide ;
- Le commerce de gros et lieux de stockages.
- Les laveries libre-service

## DEPENSES ELIGIBLES

Seuls sont éligibles les investissements devant être utilisés directement par l'entreprise aidée et n'ayant pas été engagés avant le dépôt de la demande.

- La construction d'un local
- L'acquisition d'un local avec travaux
- Les travaux de construction ou d'extension (ces projets devront respecter la réglementation énergétique en vigueur au moment du dépôt de la demande),
- Travaux de modernisation, rénovation, d'agrandissement, travaux intérieurs et extérieurs, les travaux sur le bâti, à l'exclusion des travaux d'entretien
- Les Honoraires d'architectes, bureau de contrôle, frais d'achat... en lien avec le projet immobilier

## DEPENSES INELIGIBLES

Sont exclues :

- Les frais d'acquisition immobiliers (notariés, géomètre),
- Les panneaux photovoltaïques,
- Les taxes,
- Les investissements qui ne seraient pas de nature immobilière : matériel, mobilier, dépenses immatérielles (acquisition de fonds de commerce, brevets, licences...)
- Les travaux menés par le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement (travaux dits d'auto-construction)

## MONTANT DE L'AIDE

L'aide prend la forme d'une subvention d'investissement pour aider l'entreprise à financer les travaux immobiliers nécessaires à l'exploitation de son activité.

- Elle est attribuée dans la limite de 20 % des dépenses éligibles.
- Les dépenses subventionnables : Plancher 6000 € HT / Plafond de 50 000 € HT.
- **L'aide est donc plafonnée à 10 000 €.**

Cette aide est éventuellement cumulable avec d'autres dispositifs sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

A noter : un délai de 3 ans (à compter de la date de la première délibération attributive de subvention) devra être respecté pour attribuer une nouvelle aide.

## CONTRE-PARTIE AUX SUBVENTIONS :

- Réaliser les travaux conformément au programme et objectifs présentés initialement
- Maintenir son activité dans les locaux sur une période d'au moins 3 ans
- Intégrer les réseaux locaux professionnels (par exemple une association de commerçant)
- Intégrer les logos de l'EPCI sur les documents de communication et de promotion.

Enfin, en cas de non-respect des engagements, de cessation d'activité ou cession de fonds dans un délai de 3 ans après la réception des travaux, un remboursement de l'aide sera demandé à l'entreprise bénéficiaire.

## PROCEDURE D'INSTRUCTION

### **1. Phase d'élaboration des projets :**

Pour une bonne compréhension du projet et un accompagnement, l'entreprise doit contacter l'Agglomération ou la Chambre de référence avant d'entreprendre toute démarche.

### **2. Phase d'instruction, documents à fournir :**

- Extrait KBIS ou RM de moins de 3 mois
- Copie des 2 derniers bilans comptables
- Les derniers statuts à jour de l'entreprise
- Copie du bail commercial
- Attestation de propriété du local ou autorisation du propriétaire de réaliser les travaux
- Devis détaillés des investissements envisagés
- Copie de l'accord de banque (si le projet est financé par un emprunt bancaire)
- Relevé d'identité bancaire (R.I.B) de l'entreprise
- Photos de l'état initial du local
- Esquisses, plans du projet final
- Autorisations préalables requises par la réglementation (permis de construire, déclaration de travaux...).
- Attestation sur l'honneur stipulant être à jour de ses obligations fiscales et sociales
- En cas de transmission-reprise d'activités ou de fonds de commerces, le repreneur peut s'appuyer sur les bilans financiers du cédant pour justifier de plus de 6 mois d'activités.
- En cas de société de portage immobilier (type SCI, SC, SARL...) : fournir une attestation d'aide au loyer pour l'entreprise exploitante.

### **3. Montage, dépôt et suivi du dossier :**

Sous réserve de l'éligibilité de l'opération, les commerçants ou artisans devront compléter le dossier de demande de subvention remis par SNA.

Les commerçants et artisans souhaitant bénéficier de ces aides seront accompagnés par les conseillers de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie ou de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Eure qui assureront le suivi de la réalisation des investissements aidés.

Aucun dossier ne pourra être pris en compte si l'acquisition des matériaux ou si les travaux immobiliers sont engagés avant l'accusé réception d'un dossier complet.

Un accusé de réception sera adressé au demandeur dans un délai d'un mois à compter de la transmission du dossier complet de demande de subvention. Si toutefois le dossier est incomplet, un rappel sera adressé au demandeur, dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, pour le compléter.

**Cet accusé de réception vaut autorisation de commencement des travaux (mais pas attribution de subvention).**

Le dossier complet avec l'avis d'instruction de la Chambre consulaire est déposé à l'Agglomération.

Les décisions d'attribution des subventions relèvent de la compétence des instances délibératives de Seine Normandie Agglomération.

En cas de réponse favorable, un courrier de notification de subvention sera adressé au demandeur.

En cas de réponse négative, un courrier de refus de financement sera adressé au demandeur.

## **VERSEMENT DE L'AIDE PAR SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION**

**Les travaux devront être engagés dans l'année qui suit la notification des subventions et achevés dans un délai de douze mois maximum après la date de commencement des travaux.**

Le bénéficiaire devra adresser les factures acquittées à la chambre consulaire compétente pour la demande de mise en paiement.

Une visite de fin de chantier devra être réalisée par cette dernière attestant la réalisation des travaux avec la fourniture de photographies.

Le versement effectif de la subvention interviendra dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande de mise en paiement avec les documents demandés formulée par la Chambre Consulaire.

A noter :

Si le montant des travaux initialement prévu n'est pas atteint, la subvention sera recalculée sur la base des travaux réalisés par application du pourcentage de subvention notifié.

Si le montant des travaux initialement prévu est dépassé, la subvention versée sera conforme à la notification et ne pourra en aucun cas être supérieure.

L'annulation des subventions est prononcée de plein droit dans l'éventualité où les travaux auraient fait l'objet d'un commencement d'exécution avant la réception de l'accusé de réception du dossier complet. Aucun paiement des subventions ne pourrait intervenir dans ce cas.

## **CADRE REGLEMENTAIRE**

- Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE), et notamment ses articles 107 et 108 ;
- Définition européenne de la PME selon l'annexe 1 du règlement d'exemption sur les aides d'Etat n°651/2014 (RGEC) du 17 juin 2014 modifié ;
- Règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014, publié au JOUE du 26 juin 2014 et modifié par le règlement n°2017/1084 du 14 juin 2017 ;
- Règlement (UE) 2023/2831 de la Commission 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 ;
- Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 ;
- Décret n° 2025-72 du 28 janvier 2025 modifiant le décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 ;
- Régime cadre exempté de notification N° SA.111728 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2024-2026 ;
- Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L1511-1 à L1511-4, , R1511-4 à R1511-23 et L1611-7.

## AIDE À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES FILIÈRE TOURISME

### OBJECTIFS

Avec près de 320 000 nuitées marchandes par an, l'économie touristique constitue l'un des piliers d'attractivité du territoire de Seine Normandie Agglomération (SNA).

Au regard des enjeux et spots touristiques du territoire, et dans un souci d'amélioration de la qualité de l'accueil des visiteurs, via notamment la poursuite du développement d'un hébergement qualitatif, l'agglomération soutient la création et l'extension d'activités économiques touristiques par l'accompagnement de projets d'investissement qui permettent :

- de faire émerger la destination touristique Nouvelle Normandie
- de développer un tourisme qualitatif, raisonné et durable,
- d'améliorer l'accueil des clientèles touristiques;
- d'encourager la transition écologique et les bonnes pratiques environnementales ;
- d'avoir davantage de professionnels titulaires d'une labellisation reconnue à l'issue des travaux (destination d'excellence, Accueil Vélo, Clef Verte, écolabel européen, le label pêche....).

Le présent dispositif a pour but de financer des travaux immobiliers d'entreprises touristiques sur le territoire de SEINE NORMANDIE AGGLOMÉRATION (SNA).

### BÉNÉFICIAIRES DE L'AIDE

- Les personnes physiques
- Les personnes morales de droit privé (société, association). *Le bénéficiaire doit être propriétaire du bâtiment concerné, ou bénéficiaire d'un bail de longue durée avec autorisation du propriétaire d'effectuer les travaux (acte notarié).*

#### Conditions :

- Être situé sur le territoire communautaire de SNA;
- Être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers si le projet est porté par une entité juridique organisée sous forme d'entreprise ;
- Présenter un projet conforme à la réglementation **en vigueur et répondant aux conditions du présent règlement** ;
- Les entreprises bénéficiaires :
  - Ne doivent pas être en difficulté au sens de la réglementation européenne ;
  - Doivent être à jour de leurs obligations fiscales et sociales ;
  - Devront établir une déclaration mentionnant l'ensemble des aides reçues ou sollicitées pour le financement de leur projet pendant l'exercice fiscal en cours et les deux exercices fiscaux précédents. Cette déclaration précise le montant des aides «

de minimis » qui lui ont été attribuées sur les trois dernières années glissantes ou qu'elle a sollicitées (article R. 1511-4-2 du CGCT).

## Activités éligibles - 3 conditions cumulatives

- ⇒ les hébergements touristiques (hôtels, auberges collectives, hôtellerie de plein air- camping);
- ⇒ dont l'établissement est classé au moins 3 étoiles (ou équivalent) ou dont le programme de travaux permet d'atteindre ce classement à l'issue des travaux ;
- ⇒ et détenteur d'une labellisation reconnue à l'issue des travaux:

- ◆ Destination d'Excellence (démarche qualité)
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- ◆ Hébergement éco-responsable (écolabel européen, clef verte, gîte panda,... )
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- ◆ Hébergement engagé sur une des thématiques suivantes et bénéficiant d'un label correspondant: vélo, pêche, équestre, randonnée
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- ◆ Tourisme et handicap (hébergement accessible au minimum pour deux handicaps).

### Sont exclus du dispositif :

Les établissements intégrés sous forme de filiales dans une chaîne d'hébergement ou d'établissements de loisirs.

*A titre exceptionnel, il pourra être dérogé à ces critères pour permettre l'accompagnement de projets présentant un intérêt majeur en termes de développement et d'attractivité touristiques du territoire, et ce, après avis consultatif du comité direction tourisme et décision du bureau communautaire (par application de la procédure d'instruction décrite ci-après).*

## DÉPENSES ÉLIGIBLES

- Les travaux de modernisation, rénovation, agrandissement, mise en accessibilité, travaux intérieurs et extérieurs, les travaux sur le bâti, à l'exclusion des travaux d'entretien,
- Les biens mobiliers "fixes" c'est-à-dire scellés au mur ou au sol, considérés comme de l'immobilier par destination (Code Civil), besoin d'une déclaration préalable de travaux,
- Les équipements de loisirs réservés à la clientèle dont salle de séminaire dédiée,

### Sont exclues des dépenses éligibles :

- l'acquisition du foncier ou de bâtiments;
- les honoraires liés à la conduite du projet (maîtrise d'œuvre, géomètre, frais d'acte, études...);
- les investissements immatériels et le mobilier (l'acquisition de mobilier et le petit matériel (télévision, panneaux pédagogiques, literie, meubles par exemple));
- les espaces bien être et piscines,
- les travaux menés directement par le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement (travaux dits en auto- construction). En effet, ces travaux doivent être menés par des entreprises ou des artisans. Seule la main d'œuvre facturée est éligible.
- les dépenses engagées avant le dépôt de la demande de subvention

## FORME ET MODALITÉS DE L'AIDE

L'aide est apportée sous la forme d'une **subvention d'investissement** fixée comme suit :

- ⇒ 10% maximum du montant total HT des dépenses éligibles,
- ⇒ plancher d'investissement éligible HT : 25 000 €
- ⇒ plafond d'investissement éligible diffère suivant la catégorie d'hébergement comme suit:

Catégorie d'hébergement et conditions	Plafond d'investissement éligible HT
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel (minimum 20 chambres et 40 lits)</li> <li>• Auberges collectives (mini 5 chambres et 10 lits)</li> <li>• Hôtellerie de plein air – camping (Être ouvert au moins 6 mois dans l'année et avec au moins la moitié des emplacements classés « tourisme »)</li> </ul>	<p>200 000 €</p> <p><i>soit une subvention d'un montant maximal de 20 000 €</i></p>

A noter : un délai de 3 ans (à compter de la date de la première délibération attributive de subvention) devra être respecté pour attribuer une nouvelle aide.

*Pour des projets d'intérêt économique majeur, la collectivité pourra déroger exceptionnellement à ces dispositions, après avis du comité de direction tourisme et du bureau communautaire.*

### CONTREPARTIES DU BÉNÉFICIAIRE :

- Réaliser les travaux conformément au programme et objectifs présentés initialement ;
- Apporter la garantie d'une mise en marché sur une période d'au moins 7 ans ;
- Intégrer les logos de l'EPCI et SNA sur les documents de communication et de promotion ;
- Rendre compte annuellement à SNA de l'impact des travaux sur le chiffre d'affaires, la fréquentation, tous les 15 mars, et sur un délai de 3 ans après la réception des travaux ;
- S'engager à travailler en étroite collaboration avec l'office de tourisme : mise à jour annuelle, statistiques... ;
- Obtenir le ou les labels annoncé(s) dans un délai de **18 mois** après achèvement des travaux ;
- Maintenir le label sur la durée initiale plus un renouvellement ;

Enfin, en cas de non-respect des engagements, de cessation d'activité dans un délai de 3 ans après la réception des travaux, un remboursement de la totalité de l'aide versée sera demandé à l'entreprise bénéficiaire.

# MODALITÉS DE DEMANDE D'AIDE ET D'INSTRUCTION

## Avant tout dépôt de dossier :

Étape 1 : Le demandeur **contacte le service développement touristique** de l'office de tourisme Nouvelle Normandie de Seine Normandie Agglomération pour évoquer son projet et vérifier son éligibilité.

## Dépôt et instruction du dossier :

Étape 2 : **Dépôt du dossier de demande de subvention** par le demandeur à l'office de tourisme Nouvelle Normandie de Seine Normandie Agglomération composé de toutes les pièces justificatives suivantes:

- Un business plan avec un prévisionnel d'exploitation afin d'évaluer la viabilité économique du projet ;
- Une note explicative présentant le concept de l'hébergement, les services et/ou activités proposés, les partenariats avec des prestataires touristiques locaux, la procédure de mise en marché, la promotion, commercialisation..., l'évaluation de la satisfaction de la clientèle ;
- Formulaire de demande de subvention accompagné des pièces justificatives demandées:
- Extrait KBIS de moins de 3 mois ou attestation d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) si entreprise ou association
- Copie des 2 derniers bilans comptables
- Les derniers statuts à jour de l'entreprise
- Copie du bail commercial
- Attestation de propriété du local ou autorisation du propriétaire de réaliser les travaux
- Devis détaillés des investissements envisagés
- Copie de l'accord de banque (si le projet est financé par un emprunt bancaire)
- Relevé d'identité bancaire (R.I.B) de l'entreprise
- Photos de l'état initial du local
- Esquisses, plans du projet final
- Autorisations préalables requises par la réglementation (permis de construire, déclaration de travaux...).
- Attestation sur l'honneur stipulant être à jour de ses obligations fiscales et sociales
- En cas de transmission-reprise d'activités ou de fonds de commerces, le repreneur peut s'appuyer sur les bilans financiers du cédant pour justifier de plus de 6 mois d'activités.
- En cas de société de portage immobilier (type SCI, SC, SARL...) : fournir une attestation d'aide au loyer pour l'entreprise exploitante.

Aucune demande ne sera examinée avant la complétude du dossier de demande.

Étape 3 : **Accusé réception du dossier complet** par l'office de tourisme Nouvelle Normandie de Seine Normandie Agglomération .

Cet accusé de réception sera adressé au demandeur dans un délai d'un mois à compter de la transmission du dossier complet de demande de subvention.

Si toutefois le dossier est incomplet, un rappel sera adressé au demandeur, dans un délai d'un mois à compter de la réception du dossier, pour le compléter.

**Cet accusé de réception vaut autorisation de commencement des travaux (mais pas attribution de subvention).**

Aucun dossier ne pourra être pris en compte si l'acquisition des matériaux ou si les travaux immobiliers sont engagés avant l'accusé réception d'un dossier complet.

Étape 4 : Présentation du dossier pour **avis consultatif** auprès des membres du **comité de direction tourisme.**

Étape 5 : Présentation du dossier en **délibération au Bureau communautaire de SNA**, seul habilité à décider de l'attribution de l'aide.

- ⇒ En cas de réponse favorable, un courrier de notification de subvention sera adressé au demandeur.
- ⇒ En cas de réponse négative, un courrier de refus de financement sera adressé au demandeur.

Étape 6 : Signature d'une convention d'attribution d'aide.

## **VERSEMENT DE L'AIDE PAR SEINE NORMANDIE AGGLOMÉRATION**

**Les travaux devront être engagés dans l'année qui suit la notification des subventions et achevés dans un délai de douze mois maximum après la date de commencement des travaux.**

Le bénéficiaire devra adresser les factures acquittées à la collectivité pour la demande de mise en paiement.

Une visite de fin de chantier devra être réalisée par cette dernière attestant la réalisation des travaux avec la fourniture de photographies.

Le versement effectif de la subvention interviendra dans un délai de 2 mois à compter de la réception de la demande de mise en paiement.

### **A noter :**

- Si le montant des travaux initialement prévu n'est pas atteint, la subvention sera recalculée sur la base des travaux réalisés par application du pourcentage de subvention notifié.
- Si le montant des travaux initialement prévu est dépassé, la subvention versée sera conforme à la notification et ne pourra en aucun cas être supérieure.

L'annulation des subventions est prononcée de plein droit dans l'éventualité où les travaux auraient fait l'objet d'un commencement d'exécution avant la réception de l'accusé de réception du dossier complet. Aucun paiement des subventions ne pourrait intervenir dans ce cas.

## **CONTACTS**

Seine Normandie Agglomération - Office de tourisme Nouvelle Normandie  
Service développement touristique

Benoîte LHERNAULT, chargée du suivi des dossiers de l'aide à l'immobilier touristique  
[blhernault@tourisme.sna27.fr](mailto:blhernault@tourisme.sna27.fr)  
02 32 71 25 22

Coralie MENANTEAU, responsable du service développement touristique  
[cmenanteau@tourisme.sna27.fr](mailto:cmenanteau@tourisme.sna27.fr)

## **CADRE RÉGLEMENTAIRE**

Cette aide intervient en conformité avec les textes réglementaires applicables, en vigueur.

- Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne (TFUE), et notamment ses articles 107 et 108, entré en vigueur au 1er décembre 2009 ;

- définition européenne de la PME selon l'annexe 1 du règlement d'exemption sur les aides d'Etat n°651/2014 (RGEC) du 17 juin 2014 ;
- règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 de la Commission européenne du 17 juin 2014, publié au JOUE du 26 juin 2014 ;
- le règlement n°2020/972 de la Commission Européenne du 02 juillet 2020 modifiant et prolongeant le règlement n° 1047/2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité de fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis
- Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027
- régime cadre exempté de notification SA 58979 relatif aux aides à finalité régionale (AFR) pour la période 2014-2023 ;
- régime cadre exempté n° SA 59106, relatif aux aides en faveur des Petites et Moyennes Entreprises pour la période 2014-2023 ;
- régime cadre exempté de notification n° SA 60553 relatif aux aides en faveur des PME actives dans la transformation et la commercialisation de produits agricoles pour la période 2015-2022
- ;
- régime cadre exempté de notification N° SA.59108 relatif aux aides à la protection de l'environnement pour la période 2014-2023
- code général des collectivités territoriales, notamment les articles L1511-1 à L1511-4 .