



Luysenbéarn
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LUYS EN BEARN

REGLEMENT D'AIDE A L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE A DESTINATION DES INFRASTRUCTURES TOURISTIQUES

- **HEBERGEMENTS DE PETITES CAPACITES** (chambres d'hôtes, meubles de tourisme, hébergements insolites, gîtes d'étape)
- **SITES ET ACTIVITES TOURISTIQUES**

APPROUVE PAR DELIBERATION n° 139/2021 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 NOVEMBRE 2021 VISEE PAR LE CONTROLE DE LEGALITE DE LA PREFECTURE DES PYRENEES-ATLANTIQUES LE 13 DECEMBRE 2021.



Préambule / Exposé des motifs

Le décret n°2016-733 du 2 juin 2016 actualisant le régime des aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements adapte le Code général des collectivités territoriales (CGCT) aux dispositions introduites par la loi *NOTRe* du 7 août 2015 et par le droit de l'Union européenne.

La loi *NOTRe* a transféré la compétence exclusive en matière d'aides à l'immobilier d'entreprise au bloc communal. Le décret prend en compte cet apport en modifiant les articles R.1511-4 à R.1511-4-2 du CGCT, qui indiquent que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont les seuls compétents pour définir et décider de l'octroi des aides sur le territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.

L'article L.1511-3 du CGCT dispose ainsi que :

Dans le respect de l'article [L. 4251-17](#), les communes, la métropole de Lyon 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.

Ces aides revêtent la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché. Le montant des aides est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zone déterminées par voie réglementaire. Ces aides donnent lieu à l'établissement d'une convention et sont versées soit directement à l'entreprise bénéficiaire, soit au maître d'ouvrage, public ou privé, qui en fait alors bénéficiaire intégralement l'entreprise.

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, la métropole de Lyon ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par voie de convention passée avec le département, lui déléguer la compétence d'octroi de tout ou partie des aides mentionnées au présent règlement.

OBJECTIFS :

Afin de favoriser **la création, le développement et l'installation durable d'entreprises et d'emplois touristiques sur son territoire**, la CCLB accorde une **aide à l'investissement immobilier des projets d'infrastructures touristiques dont les travaux correspondent au champ de l'immobilier d'entreprise.**

Le présent règlement est à destination des infrastructures touristiques d'hébergement (chambres d'hôtes, meublés de tourisme, hébergements de groupe) et des sites et activités touristiques.

ARTICLE 1 : BENEFICIAIRES DE L'AIDE

Peuvent bénéficier d'une aide à l'immobilier à destination des infrastructures touristiques, les entreprises sous forme sociétale ayant ou projetant d'avoir leur siège social ou leur établissement secondaire sur le territoire de la Communauté de communes des Luys en Béarn, y compris les entreprises d'insertion, à jour de leurs cotisations fiscales et sociales, correspondant à la définition des TPE et PME au sens du droit communautaire (et éventuellement des ETI dans le cadre de grands projets immobiliers) dont :

- Entreprises en création ou en développement (toutes les formes juridiques sont acceptées)
- Les associations
- Les Sociétés d'Economie Mixte, les Société Publiques Locales et les Sociétés de crédit-bail immobilier qui porteraient des investissements immobiliers dont une entreprise, considérée comme éligible selon les conditions détaillées ci-dessus serait le bénéficiaire final, sont éligibles
- Les SCI *
- Cette aide ne peut être attribuée qu'aux entreprises saines et viables, à jour de leurs obligations sociales et fiscales, qui ne sont pas confrontées à des difficultés financières de nature à obérer la poursuite de leur activité et démontrant leur capacité à mener à bien le projet.

Pour tout projet d'investissement immobilier, il sera demandé au porteur de projet, un engagement du maintien de l'activité sur le territoire pendant 5 ans. Au cours de cette période, il s'engage à envoyer annuellement à la Communauté de communes un récapitulatif des emplois sur le site ainsi que la liasse fiscale et un bilan annuel de son activité.

**SCI : Les SCI sont éligibles dès lors que l'entreprise considérée comme bénéficiaire final est éligible.*

Les SCI doivent être également détenues majoritairement par l'entreprise ou le principal associé à la société d'exploitation. Néanmoins, dans l'hypothèse d'absence de lisibilité sur de tels montages, l'EPCI se réserve la possibilité d'imposer à la société d'exploitation qu'elle détienne au moins 51 % des parts de la SCI. Le bien aidé doit être mis à disposition de la société d'exploitation ciblée, en répercutant l'aide octroyée sur les loyers exigés.

Pour les bénéficiaires ayant déjà obtenu une aide de la CCLB au titre du présent règlement, une période de 5 années doit s'être écoulée entre le versement de l'aide précédente et le dépôt d'une nouvelle demande.

1. Les projets de création ou requalification de chambres d'hôtes et les projets de création de meublés de tourisme (moins de 10 personnes) sur le territoire de la CCLB

Sont bénéficiaires :

- Exploitants de chambres d'hôtes, immatriculés au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Centre de Formalité des Entreprises de la Chambre d'agriculture.
- Porteurs de projets privés immatriculés au RCS ou au CFE de la Chambre d'agriculture, associations,

Définitions Chambres d'hôtes : Il s'agit de chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Elles sont exploitées toute l'année ou au moins 6 mois par an. La location d'une chambre d'hôtes comprend obligatoirement la fourniture groupée d'une nuitée et du petit déjeuner. L'accueil doit être assuré par l'habitant, dans sa résidence principale ou secondaire. Chaque chambre d'hôtes doit donner accès à une salle d'eau et un WC. La capacité d'accueil est limitée à 10 personnes (5 chambres).

Meublés de tourisme : Il s'agit de villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage : séjour à la journée, à la semaine ou au mois. La location saisonnière ou de tourisme se distingue du bail d'habitation par deux critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile ;
- La location est conclue pour une durée maximale de 90 jours.

S'agissant d'une activité de location de meublés, les exploitants doivent obligatoirement être immatriculés :

- Au Centre de formalités des entreprises du Centre des impôts pour les loueurs non professionnels (cf. Greffe du Tribunal de Commerce),
- Au Registre du commerce et des sociétés (cf. Chambre de commerce et d'industrie) ou au Centre de formalité des entreprises de la Chambre d'agriculture pour les loueurs professionnels.
- En outre, l'activité doit être déclarée en Mairie.

2. Les gîtes d'étape inférieurs à 10 personnes.

Sont bénéficiaires :

- Les gîtes d'étape et de séjour, ouverts au minimum 6 mois par an.

Ces structures devront disposer d'espaces communs (cuisine, salle à manger, salon...) permettant d'accueillir simultanément un nombre de personnes au moins équivalent au nombre de lits proposés. Ces établissements devront proposer des services adaptés à l'accueil de la clientèle itinérante (par exemple référentiel du Label National Rando- Accueil). La qualité des prestations sera appréciée au regard d'une analyse technique préalable.

3. Sites et activités touristiques

Sont bénéficiaires :

- Les sites touristiques, les activités de loisirs et de plein air (Parcs de loisirs, Centres équestres, acrobranche...).

Seuls les sites de visites et de loisirs à entrée payante sont éligibles. Les projets doivent contribuer à renforcer l'attractivité touristique de la CCLB et à développer des flux de visiteurs nouveaux.

ARTICLE 2 : OPERATIONS ELIGIBLES

Opérations de construction, d'extension, travaux d'aménagement ou de rénovation d'un bâtiment et les frais inhérents. L'aide prend la forme d'une subvention versée au demandeur.

Les opérations incluant une démarche éco-responsable seront privilégiées.

2.1 - Hébergements :

- Construction en vue de la création d'un hébergement ou de l'augmentation de sa capacité d'accueil.
- Travaux d'aménagement de surfaces non exploitées en vue de la création de nouvelles chambres.
- Rénovation complète d'un établissement indispensable au maintien de l'activité ou à la réouverture d'un établissement fermé.
- Transformation d'un bâtiment existant en hébergement touristique (changement de destination).
- Implantation d'hébergements insolites.

Critères spécifiques aux chambres d'hôtes :

- Les établissements devront à minima répondre au Référentiel Chambre d'Hôtes Départemental. Les labellisations seront privilégiées (Gîte de France, Rando-Accueil...)
- Démarche professionnelle de commercialisation et de promotion permettant la mise en marché (site internet, réservation en ligne, centrale de réservation, véritable politique de commercialisation et de promotion).

Critères spécifiques aux meublés de tourisme :

- Capacité d'accueil inférieure à 10 personnes ;
- Classement 3 étoiles minimum ou visant ce classement après travaux ;
- Démarche professionnelle de commercialisation et de promotion permettant la mise en marché (site internet, réservation en ligne, centrale de réservation, vraie politique de commercialisation et de promotion).

Critères spécifiques aux hébergements insolites :

- Les établissements devront viser un label (ex label national « Hôtes insolites »)
- Démarche professionnelle de commercialisation et de promotion permettant la mise en marché (site internet, réservation en ligne, centrale de réservation, véritable politique de commercialisation et de promotion).

Sont exclus :

- Les installations d'équipements suivants : spa, hammam, sauna, piscine couverte ou extérieure
- Le mobilier, les travaux d'entretien et la décoration.

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

2.2 - Sites et activités touristiques :

Toutes opérations relevant de l'immobilier d'entreprise.

ARTICLE 3 : DEPENSES ELIGIBLES

- L'ensemble des dépenses éligibles doit obligatoirement être réalisé sous couvert d'une assurance décennale.
- Les travaux devront être réalisés dans le respect des normes en vigueur par des entreprises spécialisées.

Sont éligibles les dépenses suivantes (Gros œuvre et second œuvre) :

- Coûts des études techniques, de maîtrise d'œuvre, d'assistance à maîtrise d'ouvrage de maîtrise d'ouvrage déléguée et de conduite d'opération
- Coûts de construction, de réhabilitation, d'extension ou de modernisation.
- Coûts de VRD, de raccordement aux réseaux (les coûts de VRD et de raccordement aux réseaux pris en compte ne pourront pas dépasser 10% de l'assiette des dépenses éligibles).
- Coûts d'acquisition du bâtiment (si le coût des travaux de réhabilitation correspondent à au moins 50% du coût d'acquisition).
- Coûts des opérations d'acquisition de terrains si elles sont concomitantes à la construction d'un local professionnel en lien avec le projet présenté.
- Coût des opérations de performance énergétique
- Opérations de mise en place d'équipements spécifiques en lien avec les filières prioritaires (ex : aménagement d'un local à vélo)
- Acquisition ou construction d'hébergements insolites répondant aux attentes nouvelles des touristes. L'implantation d'hébergements novateurs (yourtes, roulottes, cabanes...) ne peut être prise en compte que dans le cadre d'une activité de chambres d'hôtes ou de meublés de tourisme.

ARTICLE 4 : CONDITION D'ELIGIBILITE

Préalablement à la décision du Conseil communautaire, les services de la Communauté de communes des Luys en Béarn procéderont à une instruction du dossier et vérifieront que les critères ci-dessous soient remplis.

- Projets de développement et/ou installation d'entreprises nécessitant un investissement immobilier.

La stricte conformité de la demande de subvention ou du projet aux conditions formelles ou aux critères d'éligibilité fixés par le présent règlement d'intervention n'est pas de nature à entraîner l'attribution automatique de la subvention sollicitée.

Pour tout projet d'investissement immobilier, il sera demandé au chef d'entreprise, un engagement du maintien de l'activité sur le territoire pendant 5 ans.

ARTICLE 5 : NATURE ET MONTANT DE L'AIDE

L'aide se fera sous forme d'une subvention selon les conditions suivantes :

- Maximum 10% des dépenses éligibles avec un montant plancher fixé à 10 000 € H.T.
- Le plafond des dépenses éligibles est fixé à 200 000,00 € H.T.

ARTICLE 6 : MODALITE DE DEMANDE D'AIDE

1) Dépôt de demande

Avant le 31 mars de l'année N.

Seconde session : avant le 30 septembre sous réserve d'enveloppe disponible.

Préalablement au démarrage de l'investissement, le demandeur adressera une demande d'aide à la Communauté de communes des Luys en Béarn, qui en accusera réception. La demande devra ensuite être complétée d'un dossier de demande d'aide à renseigner par le demandeur.

Le début du projet s'entend comme tout début d'engagement juridique sur le projet (marché notifié, bon de commande, devis signé, première facture, contrat avec un prestataire sollicité sur le projet présenté, etc.).

A compter de la date d'accusé de réception, le demandeur dispose d'un délai de 3 mois pour déposer le dossier de demande d'aide complété. Les dossiers doivent être déposés avant le démarrage de l'opération : seules les dépenses acquittées postérieures à la date de l'accusé de réception par la Communauté de communes pourront être retenues pour l'attribution de la subvention.

2) Instruction de la demande

L'examen des demandes sera effectué par la Commission tourisme de la Communauté de communes des Luys en Béarn qui s'appuiera sur plusieurs critères d'évaluation pour émettre son avis et proposer le montant de l'aide éventuelle :

- L'intérêt du projet quant aux besoins du territoire (ex. : réponse à un besoin identifié dans le schéma de développement touristique ou palliant une activité faisant défaut, activité à valeur ajoutée pour le territoire, etc.) ;
- La crédibilité du porteur de projet (compétences, qualifications et expériences, motivations...)

- L'impact environnemental du projet ;
- La viabilité du projet dans son ensemble ;
- L'impact potentiel du projet en termes d'emplois ;
- Le lien avec les autres dispositifs techniques d'appui financier existant ;
- Des autres aides financières sollicitées / obtenues par le porteur de projet.

La Commission tourisme se réserve le droit :

- De demander au porteur de projet tout document pour apprécier la fiabilité et la viabilité du projet. Cette demande suspend le délai d'instruction jusqu'à réception des pièces demandées.
- D'auditionner le porteur de projet. Tous ces éléments permettront à la commission d'émettre un avis et de proposer au Conseil communautaire le montant de l'aide, celui-ci étant seul décideur.

Le porteur de projet s'engage à informer la Communauté de communes de toute modification apportée à son projet et intervenue après le dépôt de son dossier. Si le dossier est retenu, l'attribution est alors proposée au Conseil communautaire lors de la session qui suit et validée par une délibération. La décision est ensuite notifiée par courrier au porteur de projet.

Sur proposition de la commission, le Conseil communautaire pourra annuellement définir des priorités pour l'obtention des aides.

L'instruction du dossier sera opérée par le pôle attractivité de la Communauté de communes.

L'attribution de cette aide ne relève pas d'un caractère automatique. Dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle, le dossier sera présenté devant le Conseil communautaire.

3) Conventionnement

L'attribution de l'aide fera l'objet d'une convention entre le demandeur et la Communauté de communes des Luys en Béarn.

Les engagements concernant le maintien de l'activité sont repris dans le cadre de cette convention. Elle fixera également :

- La nature, la durée et l'objet de l'intervention des parties prenantes.
- Le montant et les modalités d'attribution et de versement des aides prévues.
- Le plan de financement de l'opération faisant apparaître l'ensemble des dépenses prévues et des ressources affectées à la réalisation du programme aidé et notamment les autres aides éventuellement accordées sur fonds publics.
- Les engagements du bénéficiaire concernant la réalisation du projet immobilier aidé et les résultats attendus.
- L'engagement du bénéficiaire à travailler en partenariat avec l'Office de Tourisme Nord-Béarn*, à maintenir l'activité pendant au moins 5 ans, à être ouvert minimum 6 mois dans l'année.

**A minima :*

- Être référencé auprès de l'Office de Tourisme Nord-Béarn, pour paraître sur ses outils de communication et ceux de ses partenaires,

- *Mettre à disposition du public les brochures de l'Office de Tourisme Nord-Béarn dans sa structure*
- *Insérer le lien du site web de l'Office de Tourisme Nord-Béarn sur ses propres outils de communication*
- *Participer aux réunions et enquêtes organisées par de l'Office de Tourisme Nord-Béarn*

Le porteur de projet s'engage à intégrer une démarche de progrès en matière environnementale.

NB : Afin de s'assurer du respect des règles de cumul d'aides, le bénéficiaire devra déclarer, lors de la demande d'intervention, les différentes aides publiques obtenues au cours des trois dernières années ainsi que les aides sollicitées sur le projet objet de la demande.

ARTICLE 7 : MODALITE DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

1) Prise d'effet de la décision

Le bénéficiaire dispose de 12 mois à partir de la date de signature de la convention pour faire parvenir les justificatifs du commencement d'exécution. A défaut, la subvention deviendra caduque.

2) Délais

La CCLB se réserve le droit de proroger le délai de 12 mois pour commencer les travaux à la demande du bénéficiaire en cas de motif impérieux dûment justifié et indépendant de la volonté du porteur de projet.

La demande doit être formulée avant la fin du 12ème mois suivant l'attribution de la subvention. La prorogation ne peut excéder 6 mois à compter de la date d'échéance du délai initial de commencement des travaux.

3) Versement de l'aide

L'aide est versée en une seule fois sur présentation des justificatifs de dépenses acquittées et certifiées payées (investissements correspondants aux devis présentés dans le dossier de demande).

Si le projet est financièrement moins élevé que prévu, le montant de la subvention 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. Les dépenses doivent être réalisées et justifiées dans un délai 24 mois à compter de la décision d'accorder l'aide à l'entreprise. En l'absence de réalisation des dépenses dans ce délai, l'aide sera caduque La Communauté de communes peut être amenée à réaliser tout contrôle qu'elle jugera utile sur les justificatifs et l'état d'avancement des travaux.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à respecter l'ensemble de la réglementation qui lui est applicable notamment en matières fiscale, comptable et du droit du travail. Il s'engagera à maintenir son activité sur le territoire pour une durée minimum de 5 ans sous peine d'un remboursement de la subvention.

Le bénéficiaire de l'aide devra faire intégrer la mention « avec le soutien financier de la Communauté de communes des Luys en Béarn » et le logo de la CCLB :

- Sur le panneau de chantier ;
- Sur d'éventuels supports de communication des travaux ;
- Sur le site Internet du bénéficiaire.

La CCLB pourra communiquer par le biais qu'elle souhaite, sur le bénéficiaire de l'aide et son projet, ainsi que sur l'aide accordée. Les parties s'accorderont sur le sujet par convention signée lors de l'accord d'attribution de l'aide.

Contact - Julie Garcès - Directrice du pôle Attractivité

- 05 59 33 72 34
- juliegarcès@cclb64.fr