Règlement d'intervention communautaire « aide à l'immobilier commercial et artisanal » - 13 décembre 2025

CADRE LÉGAL RÉGLEMENTAIRE

- Vu la Loi NOTRe n°2015-991 du 07/08/2015 art. 3
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment les articles L. 1511-1 à L. 1511-4, L. 2252-1, L. 3231-4, L. 4253-1 et L. 5111-4, L. 4253-3 et L. 4211-1
- Vu le régime cadre exempté n° SA 39252 relatif aux Aides à Finalité Régionale (AFR) pour la période 2014-2020 : Le montant total cumulé des aides publiques accordées ne peut dépasser le taux d'aide publique maximum fixé dans le zonage.
- Vu le régime cadre exempté de notification n°SA.111728 relatif aux aides en faveur des PME pour la période 2024-2026
- Vu le 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 (TFUE) aux Aides de Minimis
- Vu le régime cadre exempté N° SA. 111668, relatif aux Aides à Finalité Régionale pour la période 2024-2026
- Vu la délibération du 6 juillet 2019 portant création du règlement d'intervention « aide à l'immobilier commercial et artisanal »
- Vu la délibération n° DE/2025/12/13/049 du Conseil Communautaire en date du 13 décembre 2025 approuvant le présent règlement d'intervention économique en matière d'aide à l'immobilier commercial et artisanal

PRÉAMBULE

La vitalité commerciale et artisanale est un enjeu majeur pour le dynamisme du territoire de la Communauté d'Agglomération de Nevers. Il s'agit d'accompagner et soutenir l'offre commerciale et artisanale de proximité et favoriser son développement sur l'ensemble des communes de l'agglomération, veillant ainsi à l'équilibre entre les différents pôles commerciaux et le commerce de centre-ville.

L'aide de Nevers Agglomération a vocation à soutenir les dépenses d'investissement en faveur de l'amélioration de l'immobilier commercial et artisanal afin de répondre aux enjeux identifiés de la stratégie de développement économique.

Objet du règlement

Nevers Agglomération soutient par une subvention les projets d'investissement liés à la rénovation de locaux commerciaux ou artisanaux portés par les locataires ou propriétaires sur son territoire de Nevers Agglomération.

Opérations éligibles

Sont éligibles les travaux de second œuvre liés à l'immobilier commercial ou artisanal suivants :

- la modernisation des locaux d'activité avec une surface de vente inférieure à 150 m² :
  - les travaux de second œuvre et investissement relatifs à l'agencement et aux aménagements fixes du point de vente induits par le projet d'implantation et/ou développement d'activité à condition qu'ils soient immobiliers par nature, des laboratoires et autres locaux non publics où s'exerce l'activité professionnelle,
  - les investissements d'économie d'énergie (isolation, éclairage, chauffage, etc.).
- la rénovation des vitrines :
  - les investissements concernant la partie extérieure de la vitrine commerciale et la façade du rez-de-chaussée commercial : réhabilitation, modernisation, agrandissement, menuiseries et vitrage, ainsi que les rénovations légères (peinture, stores-banne, éclairage, enseigne, etc.) dans le cas où elles sont couplées avec les travaux de façade précédemment mentionnés. La signalétique est exclue.
  - les investissements concernant la partie intérieure de la vitrine, à condition qu'ils soient immobiliers par nature et induits par les travaux de la vitrine.
- l'accessibilité des locaux à tous les publics :
  - les aménagements destinés à faciliter l'accessibilité des locaux aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, y compris le mobilier adapté (ex : comptoir, etc.), conformément à la règlementation en vigueur concernant les établissements recevant du public,
- la sécurisation des locaux contre les effractions :
  - les investissements concernant la sécurisation du local d'activités, de la façade et de la vitrine (ex : caméras, rideau métallique, etc.).

Sont notamment exclus de l'assiette éligible : acquisition d'un fonds de commerce, d'un local commercial ou d'un terrain pour construire des locaux d'activité ; dépenses de construction, de gros œuvre (terrasse, parking, extension de bâtiments, charpentes et couvertures, etc.) ; matériel, mobilier ; frais de maîtrise d'œuvre, de déménagement, de stockage durant les travaux, frais d'étude ; coût de la main-d'œuvre relative aux travaux réalisés par l'entreprise pour elle-même ; acquisitions réalisées en location par option d'achat (crédit-bail, leasing, etc.) ; dépenses directement liées à un usage résidentiel.

Fiche 1 : demandeur gérant locataire d'un local commercial

Bénéficiaires

Le bénéficiaire est le locataire qui réalise des travaux d'aménagement fixe d'un local en vue d'en assurer son exploitation. Sont éligibles les projets :

- Localisés dans un secteur « Opération de revitalisation des territoires » (ORT) de Nevers Agglomération ou une polarité commerciale définie en collaboration avec Nevers Agglomération,
- Structurants : les implantations qui s'intègrent dans un projet global porté par Nevers Agglomération ou les recommercialisations de locaux vides portant atteinte à une dynamique commerciale avérée,
- De première nécessité et de proximité : les activités éligibles sont les multiservices, les boulangeries/pâtisserie, les épiceries, les bars/tabacs/presse, les restaurants et les coiffeurs, et le projet doit se situer sur l'unique pôle commercial de la commune.

Le locataire est une entreprise commerciale ou artisanale :

- inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers. L'entreprise en phase de création ou de reprise doit attester de l'accomplissement des formalités obligatoires,
- relevant des secteurs d'activités suivants (codes NAF/APE) : commerce de détail sauf des automobiles et des motocycles (division 47), restauration (division 56), réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques (division 95), autres services personnels (division 96). *Sont notamment exclues les activités bancaires, financières, d'assurance, de gestion, de location et vente immobilières et de formation professionnelle.*
  Les projets relevant d'autres activités et notamment de la commercialisation de productions locales ou d'activités en carence sur le secteur pourront être étudiés par le comité d'examen.
- de 0 à 10 salariés ETP (hors apprentis),
- indépendante (y compris franchisée),
- avoir une situation économique et financière saine, être à jour de ses cotisations fiscales et sociales,
- s'adressant à des clients qui doivent être des consommateurs finaux (particuliers) à plus de 80 % du chiffre d'affaires.

Le bénéficiaire de l'aide devra justifier de l'accord du propriétaire du local pour réaliser les travaux objets de la demande d'aide ; le propriétaire devra par ailleurs s'engager par convention à respecter les termes du bail en cours et ne pas augmenter durant 3 ans le loyer au motif des travaux effectués.

Les travaux peuvent être effectués par le bénéficiaire lui-même, ou par une entreprise professionnelle de travaux, locale de préférence. Lors de l'étude du dossier, il sera porté une attention particulière sur la capacité des demandeurs à privilégier leurs investissements chez des fournisseurs locaux.

Nature & montant de l'aide

L'aide financière prend la forme d'une subvention à hauteur de 20 % de l'assiette éligible des investissements réalisés, plafonnée à 10 000 € (dépenses H.T., sauf à justifier du non assujettissement à la T.V.A.). Le montant minimum de dépenses éligibles est de 5 000 € HT.

Pour un même local, tant que le cumul du plafond d'aide de 10 000 € n'est pas atteint sur les 10 dernières années, une seconde demande peut être effectuée. Celles-ci peuvent être faites par différents bénéficiaires. Une seconde demande fera l'objet d'une étude approfondie des critères d'éligibilité et d'appréciation du projet.

Pour un même demandeur, tant que le cumul du plafond d'aide de 10 000 € n'est pas atteint sur les 10 dernières années, une seconde demande peut être effectuée.

L'aide de Nevers Agglomération a vocation à soutenir les dépenses d'investissement réalisées en faveur des entreprises de proximité qui apportent un service à la population locale.

Fiche 2 : demandeur propriétaire privé d'un local à usage commercial

Bénéficiaires

Le bénéficiaire est le propriétaire privé, titulaire d'un acte de propriété, qui réalise des travaux d'aménagement fixe d'un local commercial ou artisanal en vue d'en assurer son exploitation ou de le mettre à disposition d'un gérant locataire. Sont éligibles les projets :

- Localisés dans des zones ayant bénéficié dans les 3 dernières années de programmes d'aménagements majeurs de centre-ville ou centre-bourg, en cours ou programmés :
  - Challuy / Sermoise-sur-Loire (entrée sud),
  - Fourchambault (quartier de la Brasserie),
  - Nevers (redynamisation du cœur de ville),
  - Pougues-les-Eaux (avenue de Paris),
  - Varennes-Vauzelles (Crot-Cizeau).

  Pour ces secteurs, les dossiers de demande de subvention devront être déposés et réputés complet (accusé de réception faisant foi) avant le 30 juin 2026. Cette liste pourra être amendée par délibération modificative du Conseil communautaire de Nevers Agglomération.
- De première nécessité et de proximité : les activités éligibles sont les multiservices, les boulangeries/pâtisserie, les épiceries, les bars/tabacs/presse, les restaurants et les coiffeurs, et le projet doit représenter l'unique ou dernier commerce de la commune.

Dans le cas où l'investissement est porté par une SCI propriétaire des murs, l'exploitant (ou les associés / actionnaires de la société exploitante) devra détenir au moins 80 % des parts de la SCI. Ce critère pourra être assoupli s'il s'agit d'une entreprise familiale.

En contrepartie du soutien de Nevers Agglomération, les propriétaires bénéficiaires s'engagent en tant que bailleur à consentir un loyer raisonnable, défini en accord avec Nevers Agglomération, pour une durée de 3 ans minimum : au maximum 15 €/mois/m² pour la commune de Nevers et 10 €/mois/m² pour les autres communes de l'agglomération de Nevers.

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise professionnelle de travaux, locale de préférence. Lors de l'étude du dossier, il sera porté une attention particulière sur la capacité des demandeurs à privilégier leurs investissements chez des fournisseurs locaux avec au moins 80 % des travaux réalisés par une entreprise de la région Bourgogne-Franche-Comté ou d'un département limitrophe à la Nièvre.

Nature & montant de l'aide

L'aide financière prend la forme d'une subvention à hauteur de 30 % de l'assiette éligible des investissements réalisés, plafonnée à 30 000 € (dépenses H.T., sauf à justifier du non assujettissement à la T.V.A.). Le montant minimum de dépenses éligibles est de 10 000 € HT.

Une seule demande pourra être formulée pour un même local.

Une seule demande pourra être formulée par un même demandeur, y compris pour des locaux différents.

L'aide de Nevers Agglomération a vocation à soutenir les dépenses d'investissement réalisées en faveur des entreprises de proximité qui apportent un service à la population locale.

PROCÉDURE DE DEMANDE D'AIDE

1) Composition du dossier

Conformément à la règlementation en vigueur, aucun commencement de travaux (signature de bons de commandes, de devis, de factures pro forma, etc., constituant juridiquement un début d'opération) ne doit avoir lieu avant que le dossier de demande soit réputé complet.
L'accusé de réception de dossier complet délivré par Nevers Agglomération constitue le point de départ de l'éligibilité de la demande, mais en aucun cas ne vaut accord de subvention.

Avertissement : Le fait d'être éligible à une subvention ne constitue pas un droit de bénéficier de ladite subvention. Les aides financières de Nevers Agglomération **ne présentent aucun caractère d'automaticité** ; les demandes sont examinées en fonction du contenu du dossier présenté, des conditions d'éligibilité, des dates de dépôt des dossiers complets et dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle dévolue à ce dispositif.
Dans le cas où l'enveloppe budgétaire d'une année est totalement consommée, et que des dossiers complets restent en attente, ils seront prioritaires l'année suivante.

La demande d'aide est à adresser :

- par courrier à l'adresse suivante :

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de Nevers
124, route de Marzy – BP 41
58037 NEVERS Cedex

- par voie dématérialisée à l'adresse : deveco@agglo-nevers.fr

Le dossier de demande d'aide devra obligatoirement comporter les pièces justificatives précisées en annexe 1 du présent règlement préalablement à tout commencement d'exécution.

À réception de la demande, Nevers Agglomération émettra un accusé de réception, indiquant si le dossier est complet ou non. Dans ce dernier cas, il sera demandé au demandeur de fournir les pièces manquantes, sans lesquelles le dossier ne pourra être instruit.

2) Procédure d'instruction

Une fois le dossier réputé complet, celui-ci est instruit par la direction du développement économique de Nevers Agglomération (définition de l'assiette de dépenses éligibles et calcul du montant de l'aide).

Le montant total cumulé des aides publiques accordées ne peut dépasser les plafonds autorisés par la réglementation européenne (Aides de Minimis), ainsi que le taux d'aide publique maximum fixé dans le zonage des Aides à Finalité Régionale (AFR).

Le dossier sera ensuite soumis à un comité d'examen composé d'élus communautaires. Ce comité émettra un avis sur les demandes d'aides ayant fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet de la part de Nevers Agglomération.

Le comité d'examen se réserve le droit :

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

- D'auditionner le dirigeant de l'entreprise.

L'éligibilité du projet sera notamment appréciée au regard de :

- La viabilité économique du projet, l'effet levier des travaux entrepris sur le développement de l'activité et l'impact potentiel en termes de création d'emploi,
- Les autres aides financières sollicitées/obtenues par le porteur de projet,
- La nature de l'activité (ex : activité faisant défaut dans le secteur d'implantation, ancrage local, service rendu à la population, etc.)
- La qualité architecturale des travaux, en lien avec l'architecte des bâtiments de France le cas échéant,
- L'éco responsabilité du projet (ex : recours à des énergies renouvelables, travaux d'amélioration de la performance énergétique, gestion de l'eau, des déchets, intégration paysagère, etc.)

  Pour l'année 2024, les porteurs de projet peuvent, sous conditions, bénéficier du service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) autour des volets de sobriété énergétique (écogestes) et d'efficacité énergétique (travaux pour réaliser des économies d'énergie, aides, etc.)

- Il sera porté une attention particulière sur la capacité des demandeurs à privilégier leurs dépenses d'investissements réalisées auprès d'entreprises locales.

Ces éléments permettent au comité d'examen d'émettre un avis (cf. annexe 2 : Fiche d'analyse du comité d'examen du règlement d'intervention communautaire « aide à l'immobilier commercial et artisanal ») en amont de la soumission au vote des élus communautaires au sein de l'instance délibérative. La décision est ensuite notifiée à l'entreprise.

En cas de validation de l'aide, il sera proposé une convention entre Nevers Agglomération et le bénéficiaire précisant notamment l'intervention de la collectivité, le montant prévisionnel maximum de subvention attribuée, les droits et obligations des parties et les modalités de versement de la subvention.

3) Modalités de versement

Après signature de la convention par les deux parties, et sous réserve de l'engagement des investissements dans les 12 mois suivants la date de notification de l'aide et leur clôture sous 24 mois, le bénéficiaire devra présenter :

- un état récapitulatif des dépenses visé par l'expert comptable (factures certifiées acquittées par l'expert comptable ; à défaut d'expert comptable, par le fournisseur, et dans l'impossibilité absolue, certifiées sur l'honneur avec un justificatif du débit),

- l'ensemble des justificatifs démontrant que l'activité est conformément enregistrée auprès de la collectivité et respecte les normes et règlementations d'usages en matière d'ERP, sécurité (SDIS) et accessibilité (DDT),

- les autorisations d'urbanisme attestant de la conformité des travaux et du respect des éventuelles prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant.

Suite à la vérification de la conformité de ces documents, la subvention sera versée en deux fois maximum via le comptable public.

Dans le cas où les dépenses seraient inférieures au(x) devis, l'aide sera calculée au prorata des dépenses réelles. Si le montant final de dépenses dépasse l'investissement prévu initialement, l'aide est plafonnée au montant figurant dans la convention d'attribution d'aide.

ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

Avertissement

En cas de non-respect des engagements, l'agglomération de Nevers se réserve le droit d'annuler le versement de la subvention ou d'en exiger son reversement dans un délai de six mois.

Tout bénéficiaire de l'aide s'engage à respecter les termes de la convention signée avec Nevers Agglomération, et notamment à :

- Communiquer sur l'aide financière obtenue en intégrant la mention « avec le soutien financier de Nevers Agglomération » et le logo de Nevers Agglomération à toute action de communication.
- Ne pas procéder à un changement de destination du local concerné dans les 10 ans suivant la date d'attribution de la subvention.

Pour le demandeur locataire :

- Maintenir son activité sur le territoire de Nevers Agglomération pendant une période de 3 ans au moins suivant la date d'attribution de la subvention.

Pour le demandeur propriétaire :

- Ne pas vendre le local commercial ou artisanal concerné dans les 10 ans suivant la date d'attribution de la subvention. Dans le cas contraire, le remboursement partiel de la subvention pourra être exigé : à hauteur de 80 % en cas de vente dans les 2 ans, de 50 % en cas de vente dans les 5 ans et de 20 % en cas de vente avant 10 ans.
- Dans le cas où le local ne serait pas occupé au moment de la présentation des documents nécessaires au versement de la subvention, un premier versement de 70 % sera réalisé ; les 30 % restants seront versés à la présentation du bail attestant du respect du loyer raisonnable défini par le présent règlement.

Évaluation

Le bénéficiaire accepte de pouvoir être sollicité par les financeurs à des fins d'évaluation, d'information ou de promotion, en lien avec l'objet de la subvention sur une période de 5 ans suivant la date de notification du versement de la subvention.

MODIFICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par délibération modificative du Conseil communautaire de Nevers Agglomération.

CONTACT

Nevers Agglomération
Direction du Développement économique
Tél : +33 3 86 61 81 60 | deveco@agglo-nevers.fr
www.agglo-nevers.fr
124 route de Marzy – BP 41, 58027 Nevers cedex

Annexe 1 : Liste des pièces à fournir dans le cadre du règlement d'intervention communautaire « aide à l'immobilier commercial et artisanal »

La liste complète des pièces qui composent le dossier de demande d'aide est indiquée ci-après :

- Dossier de demande de subvention dûment et intégralement rempli, y compris ses annexes :
  - Lettre d'intention,
  - Engagement du bénéficiaire,
  - Attestation sur l'honneur précisant que le demandeur est en situation régulière à l'égard de la réglementation notamment fiscale et sociale et pas en liquidation ou redressement judiciaire,
  - Déclaration des subventions perçues les trois dernières années,
  - Présentation du demandeur,
  - Attestation de non-commencement de l'opération,

- Copie de la carte d'identité (recto verso) du demandeur,
- Relevé d'identité bancaire (RIB),
- Attestation d'assurance du local en cours de validité,
- Justificatifs du financement de l'investissement (accord bancaire, contrat de prêt, autres aides publiques, etc.),
- Photos de l'existant avant travaux,
- Devis détaillés non engagés, complétés si possible par des plans et vues projetées des aménagements relatifs aux travaux pour lesquels l'aide est sollicitée,
- Copie de l'attestation de dépôt d'une autorisation d'urbanisme en fonction de la nature des travaux et du type de bâtiment (autorisation de travaux, déclaration préalable, permis de construire, etc.),

Pour les sociétés :

- Copie récente de l'extrait K-bis ou inscription au registre des entreprises concerné,
- Copie du document INSEE attribuant le code d'activité et le SIRET,
- Trois derniers bilans d'activité et/ou prévisionnel financier sur 36 mois,

Pour le demandeur locataire :

- Copie du contrat de bail,
- Accord écrit du propriétaire pour réaliser les travaux objets de la demande d'aide,

Pour le demandeur propriétaire :

- Copie de l'acte de propriété,
- Copie de la dernière quittance de loyer.
  Pour rappel, dans le cas où le local ne serait pas occupé au moment de la présentation des documents nécessaires au versement de la subvention, un premier versement de 70 % sera réalisé ; les 30 % restants seront versés à la présentation du bail attestant du respect du loyer raisonnable défini par le présent règlement.

Les données collectées à l'occasion de ces demandes feront l'objet d'un traitement en conformité avec le règlement général sur la protection des données personnelles.

Annexe 2 : Fiche d'analyse du comité d'examen du règlement d'intervention communautaire « aide à l'immobilier commercial et artisanal »

Catégories	Critères d'évaluation	Barème	Total
Entreprise	Santé financière	5	
	Autres aides perçues / demandes précédentes RI	2	
Demandeur	Motivation du demandeur / parcours du porteur de projet	3	
	Accompagnement (CMA, etc.)	1	
Projet	Eco-responsabilité (accompagnement SARE, labellisation Artisans/commerçants écoresponsables, travaux par entreprises RGE, etc.)	5	
	Entreprises locales (région BFC et départements limitrophes à la Nièvre)	5	
	Eco-responsabilité des travaux (travaux par entreprises RGE, amélioration classement énergétique, etc.)	2	
	Contient au moins une ligne accessibilité et/ou économie d'énergies	2	
	Qualité architecturale des travaux	2	
	Nature de l'activité (activité faisant défaut dans le secteur, plus-value du projet pour l'attractivité économique locale, service à la population, etc.)	4	
	Effet levier des travaux pour développement activité / création d'emploi	4	
Moralité	Moralité des projets, avis du Maire de la commune concernée, etc.	5	
TOTAL		40	0