

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025

Délibération n°2025.12.268

Evolution du règlement d'aide à l'immobilier "Commerce"

LE DIX HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à 16 h 00, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 12 décembre 2025

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **50**

Nombre de pouvoirs: **22**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Francis LAURENT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Michel ANDRIEUX à Xavier BONNEFONT, Véronique ARLOT à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-François DAURE à Fabienne GODICHAUD, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Anthony DOUET à Françoise DELAGE, Valérie DUBOIS à Zalissa ZOUNGRANA, Sophie FORT à Gérard DEZIER, Jean-Luc FOUCHIER à Nathalie DULAIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Philippe VERGNAUD, Thierry HUREAU à Francis LAURENT, Sandrine JOUINEAU à Fadilla DAHMANI, Michaël LAVILLE à Isabelle MOUFFLET, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Corinne MEYER à Mireille RIOU, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER à Charlène MESNARD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à François ELIE, Catherine REVEL à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean REVEREAULT à Denis DUROCHER, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT,

Excusé(s): Séverine ALQUIER, Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_268-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DÉCEMBRE 2025

**DÉLIBÉRATION
N°2025.12.268**

Rapporteur : Monsieur VERGNAUD

EVOLUTION DU REGLEMENT D'AIDE A L'IMMOBILIER "COMMERCE"

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : VITALITÉ DU TTRE PAR LE COMMERCE

Enjeux : [30402 -3) DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 10 : Égalité territoriale

ODD 11 : Reconquête des centralités

Le projet d'agglomération "GrandAngoulême 2030", approuvé par délibération n°243 du conseil communautaire du 9 décembre 2021, détermine les priorités de l'action publique de l'agglomération pour les années à venir.

Il fixe notamment comme objectif des actions volontaristes de lutte contre la vacance pour faciliter le renforcement de l'attractivité des centres-bourgs et centres villes.

Pour y répondre, la feuille de route développement économique dans son volet Commerce, approuvée par délibération n°37 du 10 mars 2022, a intégré la possibilité de soutenir financièrement les porteurs de projets.

Ainsi, depuis 2008, GrandAngoulême met en place une aide à l'investissement (Coup de Pouce TPE Investissement) et depuis septembre 2024, une aide à la façade commerciale (Coup de Pouce TPE façade).

Parallèlement, GrandAngoulême a validé, par délibération n°224 du 14 novembre 2024, la création d'un dispositif d'aide à l'immobilier commerce, qui prévoit, dans le respect des règlements de l'Union Européenne et des articles L.1511-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT), une aide financière pour les entreprises qui souhaitent acquérir ou louer un local vacant de plus de deux ans situé dans les centralités des communes du territoire.

L'aide à l'immobilier Commerce prend la forme d'une aide à l'acquisition immobilière ou d'une aide à la location de locaux vacants depuis au moins deux ans, suivant les modalités suivantes :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200072827-20251218-2025_12_268-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

- **Aide à l'acquisition immobilière** : 14% de l'assiette éligible des dépenses liées aux coûts d'acquisition hors frais annexes (agence, notaire) pour un montant d'aide compris entre 7 000 € minimum (pour 50 000 € HT investis en immobilier) et 14 000 € maximum (pour 100 000 € HT ou plus d'investissement)
- **Aide à la location** : 50% du montant du loyer hors frais annexe (agence, notaire) pendant 1 an dans la limite du plafond annuel de 7 000 € HT hors charges.

La dynamique des aides Coup de Pouce TPE cumulable avec cette aide à l'Immobilier Commerce est très positive. Mais elle met également en exergue certains points des règlements d'aides qu'il conviendrait de préciser pour harmoniser les dispositifs de soutien et apporter une meilleure fluidité dans l'instruction des dossiers pour mieux répondre aux besoins locaux.

En ce sens, il est proposé de faire évoluer le règlement de l'aide à l'Immobilier Commerce, à compter du 1^{er} janvier 2026, comme suit :

- concernant **l'aide à l'acquisition immobilière**, suppression du plancher d'aide. L'aide devient donc la suivante : 14% de l'assiette éligible des dépenses liées aux coûts d'acquisition hors frais annexes (agence, notaire) pour un montant d'aide de 14 000 € maximum (pour 100 000 € HT ou plus d'investissement),
- concernant les activités à exclure : les activités de restauration de type rapide, les stations de lavage, les stations-services et les artisans taxi,
- concernant les activités éligibles : soutenir les projets de restauration de type traditionnel dans les centralités du territoire.

Il est ici précisé que la subvention s'adresse uniquement aux entreprises au sens de la réglementation européenne, à savoir, toute entité offrant des biens ou des services sur un marché donné et ce, indépendamment du statut juridique de cette entité et de son mode de financement.

Je vous propose :

D'APPROUVER les modifications du règlement d'aide à l'immobilier Commerce telles que présentées ainsi que le règlement complet joint en annexe.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer les décisions, conventions et avenants à intervenir dans les limites des crédits votés à l'exercice.

Pour : 72 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--

Règlement d'intervention

Aide à l'Immobilier Commerce

Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême

Projet



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_268-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

Règlement d'Intervention

■ Aide à l'Immobilier Commerce

GrandAngoulême

Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proposer une aide à l'immobilier ✓ Soutenir les stratégies du schéma directeur du commerce et de l'artisanat de proximité ✓ Renforcer l'attractivité des centralités ✓ Lutter contre la vacance ✓ Favoriser l'installation de commerces, de l'artisanat de proximité et de services ✓ Soutenir la création d'emplois durables
Organisme porteur du dispositif et financeur	Communauté d'Agglomération GrandAngoulême
Zone éligible	<u>Les centralités</u> de l'ensemble du territoire de GrandAngoulême
Entreprises éligibles	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Entreprises en rez de chaussée, avec vitrine commerciale en centralité (espace visible de l'extérieur d'un point de vente en centralité, doté d'une vitre et spécialement aménagé pour la présentation de produits de manière à inciter les passants à pénétrer dans le magasin) ➤ Local vacant depuis au moins 2 ans ➤ Entreprises apportant un service à la population locale et dont le chiffre d'affaires réalisé représente à minima 50% d'une cible particuliers ➤ Tout porteur de projet qui exerce son activité à titre principal (détient 50% des parts minimum de l'entreprise ou gérant unique) ➤ Etablissements de moins de 10 salariés et réalisant un chiffre d'affaires annuel inférieur à 2 million d'€ ➤ Activités de restauration « traditionnelle » ➤ Entreprises en règle avec ses obligations fiscales et sociales, notamment au regard de la règle de minimis ➤ Associations (uniquement celles offrant des biens ou des services sur un marché donné) implantées sur le territoire de GrandAngoulême avec un agrément d'Entreprise d'Insertion ou Entreprise Adaptée ou si le compte de résultat fait apparaître au moins 50% de recettes issues de la vente de biens ou services ➤ SCI si détenues majoritairement par l'entreprise exploitante du local ou son principal associé à condition de prévoir la répercussion intégrale de l'aide à ladite

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_268-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

	entreprise sous forme de loyer ou d'un reversement
Entreprises exclues au regard de activités y étant exercées	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Activités juridiques (notaires, avocats etc.) ➤ Activités d'hôtellerie ➤ Activités de restaurants de type rapide ➤ Activités d'agriculture et pisciculture sauf si la demande concerne l'activité accessoire de vente des produits issus de l'activité principale en circuit court ➤ Activités d'ésotérisme ➤ Activités immobilières ou financières (banques, assurances...) ➤ Activités médicales et paramédicales (infirmière, médecin...) sauf les pharmacies ➤ Activité d'enseignement ➤ Artisans taxi ➤ Stations de lavage et stations-services ➤ Activités proposant exclusivement de la distribution automatique, ambulant ou e-commerce ➤ Activités de service ne recevant pas du public, au sens 'consommateur' et donc ne participant pas à l'animation du rez-de-chaussée commercial ➤ Entreprises artisanales de proximité ou commerciales avec vitrine situées hors centralités ➤ Entreprises exerçant une activité de crédit-bail immobilier
Objet de l'aide	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Implantation (création ou reprise) d'une activité qui répond aux besoins de la population locale ➤ Extension de l'activité économique (développement) de l'entreprise qui répond aux besoins de la population locale
Investissements éligibles	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Toutes dépenses liées à une opération immobilière d'un local vacant depuis au moins 2 ans en centralité pour les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition ou - Location immobilière
Investissements exclus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les investissements ayant déjà fait l'objet d'une aide financière publique en respectant le régime d'aide des minimis ➤ L'acquisition ou la location de cour, parking, clôture ➤ Les investissements financés en leasing, crédit-bail, location-vente
Calcul de l'aide envisageable	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Achat</u> : 14% de l'investissement hors frais annexes (agence, notaire) pour un montant d'aide maximal de 14 000 € (pour 100 000 € HT ou plus d'investissement) ➤ <u>Location</u> :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_268-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

	50% du loyer hors frais annexe (agence, notaire) pendant 1 an dans la limite du plafond annuel de 7 000€ HT hors charges
Engagements de l'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Présenter une demande de subvention avant le début de la réalisation de l'investissement ➤ S'engager à installer (en direct ou via une SCI) son activité dans lesdits bâtiments, dans l'année qui suit l'achat ou la location et transmettre l'acte d'acquisition du bâtiment ou le bail de location du bâtiment à la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dans le délai de 15 jours suivant sa signature ➤ Pour les dossiers portés par une SCI, s'engager à mettre le bien à disposition d'une entreprise (identifiée par la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême comme l'entreprise exploitante dans le dossier de demande de subvention) et répercuter intégralement l'aide obtenue à l'entreprise exploitante bénéficiaire finale de l'aide sous forme d'une réduction de loyer sur une période maximum d'une année et transmettre le bail à la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dans le délai de 15 jours suivant sa signature
Procédure d'instruction et d'attribution de l'aide	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réaliser un premier rendez-vous de diagnostic du projet avec le/la développeur.e économique de GrandAngoulême et/ou partenaire dans le cadre d'une convention partenariale ou marché avant de réaliser tout investissement pour vérifier l'éligibilité du projet, recevoir le dossier de demande de subvention ainsi que la liste des pièces à fournir. ➤ La Communauté d'Agglomération réceptionne le courrier de demande du porteur de projet/entrepreneur par courriel puis lui adresse un accusé-réception de demande par courriel, le passage en comité doit avoir lieu au plus tard un an après la date de réception de ladite lettre de demande par GrandAngoulême, ➤ Le demandeur devra adresser le dossier ainsi que les pièces d'éligibilité à GrandAngoulême et/ou partenaire dans le cadre d'une convention partenariale ou marché en vue de présenter son projet en comité d'agrément, ➤ Instruction du dossier par GrandAngoulême, vérification des pièces d'éligibilité et du montant sollicité selon le règlement d'intervention ➤ Présentation du dossier en comité d'agrément, le porteur de projet/entrepreneur pourra être auditionné pour toute demande de subvention, ce comité d'agrément sera composé des élus de GrandAngoulême ainsi que des partenaires du territoire de l'écosystème de la création/reprise d'entreprises ➤ Notification par la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême de la décision ➤ L'entrepreneur après réalisation des investissements devra fournir dans l'année suivant la date de décision d'attribution :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_268-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ les factures, ✓ le tableau récapitulatif des dépenses complété et signé, ✓ le RIB professionnel, ✓ la fiche INSEE, <p>NB: Les adresses figurant sur le RIB et la fiche INSEE devront être identiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout investissement n'ayant pas de lien avec l'objet de la demande de financement pourra être refusé lors de l'instruction de la demande de versement, - Tout investissement inférieur à la demande initiale sera financé au prorata selon le taux d'intervention prévu par le règlement. <p>Le bénéficiaire de l'aide s'engage à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ signer la charte d'engagement pour la transition écologique, ○ apposer le sticker « Entreprise soutenue par GrandAngoulême » sur sa vitrine, ○ déclarer les aides publiques versées ou en-cours. <p>Le bénéficiaire pourra déposer au maximum 1 dossier tous les 5 ans, par aide en son nom-propre, à compter de la date de versement de la précédente subvention.</p>
Modalités de versement	<p>A l'achèvement du projet, le paiement de la subvention interviendra en une seule fois sur présentation des pièces justificatives mentionnées dans la procédure d'instruction et d'attribution de l'aide.</p> <p>Le délai maximal de versement de la subvention est fixé à un an maximum à partir de la date de décision d'attribution pour l'aide à l'acquisition immobilière.</p> <p>Dans le cas de l'aide aux loyers : le délai maximal de versement de la subvention est fixé à 2 ans après la date de décision d'attribution.</p> <p>Un report de 6 mois renouvelable une fois pourra être accordé sur demande spécifique justifiant de contraintes externes recevables.</p>
Clause d'annulation et de reversement	<p>Le <u>remboursement de la totalité de l'aide</u> est exigé au bénéficiaire en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - délocalisation hors de la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dans un délai de 3 ans. - de revente de l'investissement ou de la cession dans un délai de 3 ans