LOUDEAC communauté

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 3 NOVEMBRE 2026

L'an deux mil vingt-six, le mardi trois novembre à dix-neuf heures, les membres du Conseil communautaire se sont réunis à l'Amphithéâtre, 4-6 boulevard de la Gare à Loudéac, sur convocation du Président adressée par courriel en date du vingt-huit octobre deux mil vingt-six.

Membres présents à l'ouverture de la séance :

Xavier HAMON, Yohann HERVO, Jean-Louis MARTIGNÉ, Olivier ALLAIN, Julien KEROMEST, François HINDRÉ, Éric LE BOUDEC, Sandrine TOULOUZE, Marc GUILLAUME, Marie-Gwénola HOLLEBECQ, Hervé LE DOUCEN, Martine VALLÉE, Isabelle COROUGE, Olivier RIVALLAN, Fabrice TREHOREL, Cyril CONAN, Gérard DABOUDET, Marie-Hélène GANNAT, Marcel PICHOT, Jean-Luc BLANCHARD, Lucas CLEMENT, Gaëlle GOUEROU, Gaëlle HENO, Odile LE STRAT, Isabelle MACE, Jean-Michel SCOUARNEC, Isabelle GORÉ CHAPEL, Hervé MORIN, Philippe JOSSÉ, Nolwenn LE MÉE, Aurélie HERVÉ, Jean-Luc COLLEU, Laurence LUCAS, Christelle JOUET, Dominique LE LUDUEC, Laurent NEVO, Paul ETTOUATI, Damien DEFFONTAINES, Patrice ALLENO, Maryline JAOUEN, Gilles HELLARD, Anne-Laure DUÉDAL, Aurélie MADIGAND, Gérard MATHÉCADE, Brigitte JÉGLOT, Nicolas TOUDIC, Mickaël DABET, Alain LEGLATIN, Arlette HINGANT, Martine POULAILLON, Evelyne BOSCHER, Rodolphe LE BRETON, Magalie LAUNAY, Virginie LEMOINE, Delphine BEUREL, Ronan FERNANDEZ, Laurent BERTHO.

Membres excusés ou absents :

Georges LE FRANC (pouvoir à Xavier HAMON), Fabrice HENRY (pouvoir à Magalie LAUNAY), Isabelle ERMEL (pouvoir à Marie-Hélène GANNAT), Sébastien QUINIO (pouvoir à Christelle JOUET), Bruno LE BESCAUT (pouvoir à Gaëlle HENO), Laurence AKOSSI (pouvoir à Odile LE STRAT), Evelyne GASPAILLARD (pouvoir à Hervé MORIN), Philippe PRESSE (pouvoir à Lucas CLEMENT), Jean-Yves MOY (pouvoir à Gérard DABOUDET), Mickaël LEVEAU, Yvon PERRIN, Pascal BAZIN.

Secrétaire de séance : Isabelle GORÉ CHAPEL.

CC_2026_202 ADOPTION DU NOUVEAU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DES ENTREPRISES ET DE SON REGLEMENT D'INTERVENTION

VU le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, notamment ses articles 107 et 108 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.1511-3 et R.1511-4 et suivants, et en particulier R.1511-4-2 dans sa rédaction issue du décret n° 2026-674 du 27 juillet 2026 ;

VU le règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014, tel que modifié, notamment par le règlement (UE) 2023/1315, et ses dispositions applicables aux aides à l'investissement ;

VU le règlement (UE) 2023/2831 de la Commission du 13 décembre 2023 relatif aux aides de minimis ;

VU 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 PME pour 2022-2027, tel que modifié ;

VU les statuts en vigueur de Loudéac Communauté et le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation applicable ;

VU la délibération n° CC_2020_248 du 15 décembre 2020 et les délibérations modificatives ultérieures à identifier ;

VU la délibération n° CC_2025_010 du 4 février 2025 actualisant et complétant la délibération n° CC_2020_248 du 15 décembre 2020 ;

ENTENDU l'avis de la commission économique du 19 octobre 2026 ;

CONSIDÉRANT l'intérêt communautaire d'un soutien transparent et sécurisé aux investissements immobiliers productifs ;

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, par 64 voix pour et 2 abstentions (Olivier ALLAIN et Fabrice TREHOREL),

DÉCIDE

1. D'approuver le dispositif d'aide à l'investissement immobilier des entreprises, dans les conditions détaillées au règlement annexé à la présente délibération, qui en fait partie intégrante.
2. De fixer le plafond de droit commun de la subvention communautaire à 100 000 € par opération, sous réserve des plafonds spécifiques, des intensités maximales autorisées et des règles de cumul.
3. D'approuver les dispositions spécifiques relatives aux professionnels de santé, aux professions libérales acquérant des locaux vacants en centralité et aux parcs Synergie, Triskell et Ker d'Hervé, telles que précisées dans l'annexe.
4. D'approuver un engagement de maintien de l'activité et de l'affectation du bien aidé de sept ans, ainsi qu'une répercussion intégrale de l'avantage par les SCI selon les modalités de l'annexe.
5. De fixer à sept ans le délai de principe entre deux demandes d'un même bénéficiaire, selon les règles transitoires et exceptions prévues à l'annexe.
6. De préciser que chaque attribution individuelle fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente et d'une convention écrite fixant les obligations, les contrôles et les modalités de reversement.
7. D'autoriser le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer les conventions d'attribution, avenants et actes nécessaires à l'exécution du dispositif dans les limites de ses délégations.
8. De préciser que les aides sont attribuées dans la limite des crédits inscrits au budget et sous réserve du respect des règles européennes et nationales en vigueur.
9. De dire que le nouveau règlement s'applique aux demandes dont la date de réception de la lettre d'intention est postérieure ou égale au 4 novembre 2026, sans remettre en cause les conventions antérieurement signées, sauf avenant légalement possible.
10. D'abroger, pour les nouvelles demandes à compter de cette date, les dispositions du dispositif issu de la délibération CC_2020_248 et de ses modifications portant sur le même objet, sous réserve des droits et obligations nés des conventions antérieures.

Exercice :	69
Présents :	57
Pouvoir(s) :	09
Pour :	64
Contre :	00
Abstention :	02

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Pour expédition certifiée conforme

Loudéac, le 3 novembre 2026

Le Président

Signature numérique de Xavier HAMON
Date : 2026.11.12 12:46:18 +01'00'

La secrétaire de séance

Signature numérique de Isabelle GORE
Date : 2026.11.12 12:45:59 +01'00'

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

ANNEXE – RÈGLEMENT D'INTERVENTION

Article 1 – Objet et champ territorial

L'aide soutient les investissements immobiliers liés à la création ou à l'extension d'activités économiques sur le territoire de Loudéac Communauté. Les opérations sont subordonnées aux documents d'urbanisme, aux autorisations administratives et au régime d'aide d'État applicable. La transmission d'une entreprise ne suffit pas, à elle seule, à établir une création ou extension d'activité au sens de l'article L.1511-3 du CGCT.

Article 2 – Bénéficiaires et exclusions

Bénéficiaires éligibles, sous conditions	Non éligibles
Entreprises artisanales, commerciales et industrielles	Associations - micro-entrepreneurs/auto-entrepreneurs - agriculteurs
Professions médicales, dont les sages-femmes, dans le dispositif spécifique	SCIC - succursales dépendant d'une maison mère
Professions libérales uniquement dans le dispositif spécifique de centralité	Activités exclues des aides d'État (notamment production agricole primaire, pêche et aquaculture selon régime)
Taxis : chiffre d'affaires de transport de personnes > 50 %, hors transport conventionné	Activités polluantes non conformes aux exigences applicables de gestion des déchets, effluents, eau ou air
ETA : activité entièrement consacrée à la prestation de travaux agricoles	Toute activité ne respectant pas les conditions d'éligibilité du règlement

Les entreprises doivent être régulièrement immatriculées, à jour de leurs obligations fiscales et sociales et disposer d'une autonomie économique suffisante. Les franchises font l'objet d'un examen particulier. La qualification PME/grande entreprise est appréciée selon l'annexe I du règlement (UE) n° 651/2014, y compris les entreprises liées ou partenaires.

Article 3 – Seuil et dépenses éligibles

Le projet doit représenter au moins 20 000 € HT de dépenses immobilières éligibles.

Sont potentiellement éligibles l'acquisition d'immeubles professionnels, la construction, l'extension et les travaux immobiliers associés, sous réserve des conditions applicables à chaque type de projet et du régime européen retenu.

Ne sont notamment pas retenus : l'acquisition de terrains nus, le montant du prix du terrain en cas d'acquisition de terrain bâti, les biens mobiliers, le matériel et les machines-outils, les équipements de chauffage ainsi que les travaux liés à leur installation, les fonds de commerce, les frais de voirie et réseaux divers (VRD), les relevés et études de sol, les frais de notaire, les honoraires d'architecte, de maîtrise d'œuvre et de contrôle, les diagnostics énergétiques et les dépenses accessoires, les stations de carburants, les stations de lavage, les carports, les bâtiments non clos, les travaux sur bâtiments professionnels loués hors montage SCI, ainsi que l'auto-construction, sauf activité correspondante justifiée.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

Article 4 – Éligibilité des projets selon leur implantation

Situation	Conditions retenues
Acquisition + travaux en agglomération et/ou zone d'activités	Locaux affectés à l'activité professionnelle, à l'exclusion des parties privatives - friches éligibles quelle que soit la durée de fermeture.
Acquisition + travaux hors agglomération ET hors zone d'activités	Bâtiment détaché de toute habitation, à usage professionnel et situé dans un STECAL AY identifié au PLUi opposable - activité interrompue depuis moins de 5 ans (au-delà : examen au cas par cas) - extension uniquement concomitante à l'acquisition. Sous réserve des règles d'urbanisme et des exclusions applicables.
Construction neuve	Implantation dans un parc d'activités, sauf services de proximité et activités artisanales non génératrices de nuisances, ces dernières sous réserve d'un avis conforme du maire de la commune d'implantation.
Extension d'une entreprise existante	Hors agglomération : bâtiment détaché de toute habitation - bâtiment existant ≤ 500 m² : extension minimale de 20 % de la surface initiale - > 500 m² : extension minimale de 100 m² de surface de plancher.
Réaménagement concomitant à une extension	Dépenses de réaménagement de l'existant éligibles au même taux d'intervention que l'extension, dans le plafond global applicable.

Une extension suppose un agrandissement physique et fonctionnel de la construction existante. La seule utilisation accrue de locaux annexes déjà existants n'est pas assimilée à une extension.

Article 5 – Dispositifs spécifiques

Volet	Opérations et bénéficiaires	Plafond communautaire
Santé	Professions médicales, dont les sages-femmes, - acquisition et travaux, construction, extension - ouverture à la ville de Loudéac.	100 000 € si l'offre immobilière publique de maisons de santé ne répond pas au besoin - sinon 50 000 €.
Professions libérales et para-médicales en centralité	Acquisition et travaux de locaux professionnels vacants en cœur de ville/cœur de bourg - suppression de l'exigence de vacance d'au moins un an.	50 000 € (proposition retenue pour cette rédaction, à confirmer formellement).
Parcs Synergie, Triskell, Ker d'Hervé	Acquisition et travaux, construction et extension selon le cadre général.	100 000 € (plafond général).

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

Article 6 – Intensité et montant de l'aide

L'aide est une subvention calculée sur les dépenses éligibles HT, dans la limite du plafond communautaire (100 000 €), du régime européen choisi et du cumul de toutes les aides publiques sur les mêmes coûts. Les taux ci-dessous constituent des plafonds indicatifs issus du dossier de réforme. Le service instructeur applique systématiquement le taux le plus restrictif autorisé et en vigueur à la date de décision.

Régime	Petite entreprise	Moyenne entreprise	Grande entreprise
AFR (commune zonée - investissement admissible)	30 %*	20 %*	10 %*
Aides à l'investissement des PME (hors AFR)	20 %	10 %	Non éligible
De minimis (règlement 2023/2831)	30 %**	20 %**	10 %**

* Les plafonds AFR légaux actuels doivent être contrôlés commune par commune : en 2026, le décret n° 2022-968 modifié indique pour la plupart des communes bretonnes éligibles des maxima pouvant atteindre 35 % / 25 % / 15 %, sous conditions. Le tableau conserve ici les taux communautaires historiques plus restrictifs (30/20/10).

** Les taux de minimis sont des choix locaux, non des plafonds européens d'intensité : plafond européen global : 300 000 € par entreprise unique sur trois ans, sous réserve des règles de cumul et secteurs.

Le montant attribué ne constitue jamais un droit automatique. Une aide peut être réduite ou refusée au regard de l'intérêt territorial du projet, des emplois et capacités de production créés, de la soutenabilité budgétaire et des contraintes juridiques.

Article 7 – Portage par SCI

L'aide peut être versée directement à l'entreprise exploitante ou à un maître d'ouvrage immobilier éligible (SCI), à la condition que l'entreprise exploitante bénéficie intégralement de l'avantage. En cas de SCI, les associés de la société exploitante doivent être présents au capital de la SCI et y être majoritaires. Le schéma capitalistique est produit et actualisé avant versement. La SCI s'engage à répercuter intégralement l'aide dans les loyers ou conditions financières, sur une période de sept ans, avec un échéancier annexé à la convention et des justificatifs vérifiables. Les changements substantiels de montage sont soumis à autorisation préalable.

Article 8 – Engagements et remboursement

L'entreprise exploitante s'engage à maintenir l'activité et l'affectation professionnelle du bien pendant sept ans à compter de son entrée en jouissance. En cas de cessation ou de fermeture avant trois ans, la convention prévoit le reversement intégral de l'aide ; au-delà de trois ans et avant sept ans, un remboursement proportionnel au temps restant à courir est prévu, sous réserve de compatibilité avec le régime d'aide applicable. La cession de parts, le transfert, la sous-location, le changement d'affectation et la rupture des engagements sont déclarés à la communauté et peuvent entraîner la mise en œuvre des clauses de remboursement. En SCI, le reversement porte également sur la fraction d'aide non effectivement répercutée à l'exploitant. Le calcul exact, les exceptions légales et la procédure contradictoire figurent dans chaque convention.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

Article 9 – Nouvelle demande d'un même bénéficiaire, bâtiment déjà aidé, revente et cumul

DISTINCTION ESSENTIELLE - Une seconde demande déposée par la même entreprise n'entraîne pas, à elle seule, une réduction automatique du taux. Le taux spécifique s'applique lorsque le bâtiment concerné a déjà reçu une aide à l'immobilier.

Taux spécifiques en cas de nouvelle demande sur un bâtiment déjà subventionné : petite entreprise : 20 % des dépenses éligibles - moyenne entreprise : 10 % au titre du régime PME. La demande doit respecter les conditions de dépôt et le régime d'aides applicable.

Le délai de principe entre deux demandes d'un même bénéficiaire est porté à sept ans à compter de la signature de la première convention d'attribution.

Une dérogation de cumul avant sept ans ne peut être instruite que pour un projet distinct, situé hors de l'unité foncière du premier projet, relevant d'un code APE différent et dans la limite de deux projets par bénéficiaire sur la période.

En cas de revente d'un bâtiment précédemment aidé, l'acquéreur ne peut présenter une demande concernant ce bien qu'après sept ans depuis la précédente convention. Une seconde demande concernant un bâtiment déjà aidé relève des taux spécifiques du régime PME détaillés ci-après. Ces règles se cumulent avec les plafonds et les intensités autorisés par les régimes européens applicables.

Seconde demande :

(1) même entreprise, autre bâtiment : taux de droit commun selon régime applicable et règles de cumul ;

(2) même entreprise, bâtiment déjà aidé : taux spécifiques de 20 % petite entreprise / 10 % moyenne entreprise ;

(3) nouvel acquéreur d'un bâtiment déjà aidé : délai de revente de sept ans et taux spécifiques sur bâtiment déjà aidé. Les grandes entreprises ne bénéficient pas des taux PME spécifiques.

Article 10 – Dépôt et instruction

La lettre d'intention datée et signée, accompagnée d'une description détaillée du projet et de devis non signés, doit parvenir avant tout commencement de travaux ou engagement juridiquement irréversible. L'accusé de réception ne vaut pas décision d'attribution. Le dossier comprend notamment : identité et SIREN, code APE, attestations fiscales/sociales, effectif, chiffres d'affaires, liens capitalistiques, plan de financement, localisation et situation urbanistique, descriptif, calendrier, devis, aides publiques déjà obtenues, attestations de minimis si nécessaires, justificatifs du titre de propriété ou de la SCI. Après instruction par le service économique, le projet est soumis aux instances compétentes puis fait l'objet d'une convention.

Article 11 – Versement, contrôle et caducité

Le versement intervient sur justificatifs de dépenses effectivement réalisées et acquittées, attestées par le comptable compétent, et sur justificatifs urbanistiques requis (autorisations, achèvement et conformité lorsque nécessaires). La convention prévoit un versement unique à l'exception des commerces pour lesquels le versement se fait en deux fois sous réserve des règles budgétaires. Le droit à versement est caduc si la demande de paiement n'intervient pas dans les trois ans suivant la convention ou si le bénéficiaire renonce à l'opération, sauf prorogation motivée formalisée par avenant. La communauté peut contrôler sur pièces et sur place l'affectation du bien, les engagements et la répercussion effective de l'aide.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

Article 12 – Entrée en vigueur, droit applicable et litiges

Le présent règlement prend effet après l'accomplissement des formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité, à la date fixée par la délibération. Les conventions antérieures restent régies par leurs stipulations. Toute modification substantielle du règlement relève d'une nouvelle délibération. Les litiges relèvent de la juridiction administrative compétente, après recherche d'une résolution amiable.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 022-200067460-20261112-CC_2026_202-DE

