



Siège : Saint-Fargeau (Yonne)

## **Règlement d'intervention pour l'aide à l'immobilier économique à vocation touristique**

Délibéré par le conseil communautaire du 13 février 2018

### *Préambule:*

*Aux termes de l'article L.1511.3 du CGCT, modifié par l'article 3 de la loi du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) : « les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aide 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 »*

*Le Conseil Régional de Bourgogne-Franche Comté qui a mis en place un dispositif d'aide à l'immobilier à vocation touristique ne peut intervenir en soutien que si il y est autorisé par la Communauté de Communes et que si son aide vient en complément de celle attribuée par la Communauté de Communes.*

*Le présent document a pour objectif de définir les conditions et modalités d'attribution des aides accordées par la Communauté de Communes au titre de l'immobilier économique à vocation touristique.*

### **A) Création, réhabilitation et amélioration des meublés de tourisme et chambre d'hôtes dans le cadre d'un véritable projet de développement économique et touristique**

#### **A1) Bénéficiaires :**

-Exploitants de chambres d'hôtes, immatriculés au RCS ou CFE de la chambre d'agriculture

-Porteurs de projets privés immatriculés au RCS ou CFE de la chambre d'agriculture, associations, entreprises

-Porteurs de projets publics pour les meublés de tourisme situés dans des communes de 5000 habitants maximum

(Les SCI ne sont pas éligibles)

#### **A2) Critères d'éligibilité :**

Pour être déclarés éligibles, les projets devront respecter au minimum les critères d'éligibilité suivants :

- Classement 3 étoiles minimum pour les meublés de tourisme (ou visant ce classement après travaux)
- Inscription dans la démarche Chambre d'hôtes Référence pour les chambres d'hôtes
- Le projet doit porter sur deux chambres minimum
- Engagement de location touristique pendant une durée minimale de 5 ans
- 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)

En outre, les projets devront répondre au minimum à l'un des critères complémentaires ci-après :

- Projet situé dans un rayon de 10km du chantier médiéval de Guedelon ou du lac du Bourdon.
- Projet visant l'obtention d'un écolabel
- Projet visant l'obtention du label tourisme et handicaps
- Projet visant l'obtention d'un label thématique : accueil vélo, Rando Accueil ...

### **A3) Opérations aidées :**

- Travaux, gros œuvre (uniquement en cas de construction nouvelle), second œuvre, aménagements intérieurs....
- Investissements liés à l'utilisation d'énergies renouvelables et travaux d'amélioration de gestion environnementale
- Les projets mixtes, qui proposent à la fois une capacité d'hébergement de plus de 10 lits et des activités sur place pourront inclure dans les dépenses éligibles les équipements d'agrément et de loisirs (Spa, hammam, piscine...)
- Acquisition et installation (y compris voiries, réseaux, divers) d'hébergements novateurs, tels que les yourtes, roulottes.... Qui répondent à des attentes nouvelles des touristes

Les travaux de mise en conformité et les travaux d'accessibilité sont éligibles s'ils s'inscrivent dans un programme global de rénovation

Les travaux devront être réalisés dans le respect des normes en vigueur

Les dépenses éligibles doivent porter exclusivement sur l'hébergement touristique. Le cas échéant, un prorata sera appliqué au regard des surfaces affectées à l'hébergement touristique.

Les acquisitions foncières, le mobilier, les travaux d'entretien et la décoration ne sont pas éligibles

Les opérations dont le montant des dépenses éligibles serait inférieur à 10.000 euros ne sont pas subventionnables

### **A4) Engagement du bénéficiaire :**

Le bénéficiaire s'engage à intégrer un réseau de commercialisation reconnu ou une centrale de réservation d'autre part. Il s'engage également à adhérer à l'office de tourisme de Puisaye-Forterre.

Le bénéficiaire s'engage également :

- à maintenir l'activité et à maintenir dans son patrimoine les investissements réalisés pendant une période de 5 ans à compter de l'attribution de l'aide
- à ouvrir l'hébergement au minimum 6 mois dans l'année
- à collecter la taxe de séjour
- à transmettre toutes les informations demandées par l'office de tourisme de Puisaye-Forterre, la communauté de communes de Puisaye-Forterre, l'observatoire régional du tourisme (nombre de nuitées, origine géographique des clients,...)

## **A5) 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 en saison  
La location d'une chambre d'hôtes comprend obligatoirement la fourniture groupée d'une nuitée (incluant le linge de maison) et du petit déjeuner  
L'accueil doit être assuré par l'habitant dans sa résidence principale  
Chaque chambre d'hôtes doit donner accès à une salle d'eau et un WC indépendants.  
La capacité d'accueil est limitée à 5 chambres d'hôtes et 15 personnes en même temps

### **Meublés de tourisme**

Il s'agit de maisons individuelles, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire proposés à la 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

## **B) Aides aux hébergements touristiques structurants / Développement des hébergements de groupes**

### **B1) Bénéficiaires :**

Les gîtes d'étape et de séjour ou tout autre type de structures d'accueil de groupes d'une capacité minimale de 14 lits, ouverts au minimum 6 mois par an, permettant l'accueil à la nuitée des randonneurs.

Ces établissements devront viser des prestations de niveau 3 d'un référentiel reconnu et proposer des services adaptés à l'accueil de la clientèle itinérante.

La qualité des prestations sera appréciée au regard d'une analyse technique préalable réalisée en lien avec les services du conseil régional de Bourgogne Franche Comté ou le Comité régional du tourisme, dans le cadre de l'instruction du dossier.

Le dispositif est ouvert aux maîtres d'ouvrage privés (associations, entreprises) ou publics

Dans le cas où l'investissement est porté par une SCI propriétaire des terrains et des bâtiments, 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 SCI familiale.

## **B2) Critères d'éligibilité :**

Le projet d'investissement présenté devra être intégré à une approche globale de l'entreprise, prenant en compte notamment :

- Une analyse économique préalable précisant les objectifs en termes de création d'emplois, de retombées économiques directes et indirectes et de fréquentation à l'horizon de trois ans,
- Un état de la situation de l'établissement au regard des normes de sécurité et des nouvelles normes d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. L'obtention du label « tourisme et handicaps » devra par ailleurs être recherchée,
- Une présentation du positionnement marketing de l'établissement et de la stratégie de communication et de commercialisation.

L'éligibilité du projet sera appréciée au regard des critères suivants :

- Impact du projet en matière d'emploi et de formation professionnelle
- Prise en compte de l'environnement : intégration paysagère, recours à des énergies renouvelables et/ou à des bâtiments à basse consommation d'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets,...

La réalisation d'un diagnostic énergétique sera exigée : il s'agit d'évaluer la situation énergétique de l'établissement, de conseiller les systèmes de chauffage adaptés en ayant recours dans la mesure du possible aux énergies renouvelables, programmer et faire un chiffrage estimatif des actions qui permettent de diminuer les dépenses d'énergie...

L'obtention d'un label ou d'une certification environnementale devra être recherchée.

-Promotion/Commercialisation : le porteur de projet devra adopter une démarche professionnelle de communication et engager une stratégie de commercialisation à travers l'adhésion à un ou plusieurs réseaux reconnus... Une stratégie numérique cohérente avec le positionnement de l'établissement devra également être mise en œuvre. L'objectif est que la mise en marché soit adaptée à la nature et à la localisation de l'hébergement ainsi qu'à la fréquentation touristique.

Pour ce qui concerne les projets de création, une étude préalable devra être réalisée par un conseil extérieur, afin de confirmer l'opportunité de l'opération et ses conditions de réalisation sur les plans économique, financier et juridique.

Le minimum de la dépense subventionnable est de 80.000 € HT

Les travaux devront être réalisés dans les normes en vigueur

Les acquisitions foncières ne sont pas éligibles

Les travaux d'entretien et le mobilier ne sont pas éligibles

## **B 3) Opérations aidées et dépenses éligibles :**

### **Opérations :**

- Construction en vue de la création d'un hébergement ou de l'augmentation de sa capacité d'accueil
- Travaux d'aménagement de surface non exploitée en vue de la création de nouvelles chambres
- Rénovation complète d'un établissement
- Transformation d'un bâtiment existant en hébergement touristique (changement de destination)
- Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ou d'hébergements insolites

#### **Dépenses éligibles :**

- Tout investissement immobilier permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, le confort des clients et les conditions de travail des employés.
- Les travaux liés à la construction et l'aménagement du bâtiment, y compris les voiries, réseaux, divers
- Les travaux de mise en conformité si ils s'inscrivent dans un programme global de rénovation
- Les travaux de diversification : piscine, sauna, jacuzzi, équipements de loisirs et de bien-être, équipements liés aux filières de l'itinérance ou du tourisme d'affaire
- Les honoraires et frais annexes, y compris les études préalables

#### **B4) Engagement du bénéficiaire :**

Le bénéficiaire s'engage dans une démarche qualité en adhérant au Dispositif Qualité Tourisme régional d'une part, et en intégrant un réseau de commercialisation reconnu ou une centrale de réservation d'autre part. Il s'engage également à adhérer à l'office de tourisme de Puisaye-Forterre.

Le bénéficiaire s'engage également :

- à maintenir l'activité et à maintenir dans son patrimoine les investissements réalisés pendant une période de 5 ans à compter de l'attribution de l'aide
- à ouvrir l'hébergement au minimum 6 mois dans l'année
- à collecter la taxe de séjour
- à transmettre toutes les informations demandées par l'office de tourisme de Puisaye-Forterre, la communauté de communes de Puisaye-Forterre, l'observatoire régional du tourisme (nombre de nuitées, origine géographique des clients,...)

### **C) Aides aux hébergements touristiques structurants / Développement de l'hôtellerie 3 étoiles et plus :**

#### **C1) Bénéficiaires :**

Hôtels classés 3 étoiles minimum ou visant ce classement (selon la nouvelle réglementation des hébergements touristiques en vigueur depuis juillet 2012), et qui s'engage dans le dispositif « Qualité Tourisme » régional.

A titre dérogatoire, les établissements qui offre des prestations d'un niveau équivalent à trois étoiles mais qui pour des raisons commerciales souhaitent rester sur un classement 2 étoiles peuvent également bénéficier du dispositif d'aide à l'investissement. La qualité des

prestations sera appréciée au regard d'une analyse technique préalable (pré-audit de classement).

L'aide est attribuée prioritairement à l'entreprise exploitante.

Toutefois, dans le cas où l'investissement est porté par la 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 SCI familiale.

Les projets portés par une personne de droit public sont éligibles, sous réserve :

- de la mise en place d'une gestion privée du fonds de commerce
- de l'identification de l'exploitant avant tout commencement d'exécution du projet

Sont exclus les établissements de chaînes intégrés. Les hôtels franchisés indépendants sont éligibles sous réserve que le franchisé soit propriétaire-exploitant de l'établissement : les mêmes associés/actionnaires devront détenir simultanément plus de 80% des parts de la société exploitante et 80% des parts de la société propriétaire des murs.

## **C2) Critères d'éligibilité :**

Le projet d'investissement présenté devra être intégré à une approche globale de l'entreprise, prenant en compte notamment :

- Une analyse économique préalable précisant les objectifs en termes de création d'emplois, de retombées économiques directes et indirectes et de fréquentation à l'horizon de trois ans,
- Un état de la situation de l'établissement au regard des normes de sécurité et des nouvelles normes d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. L'obtention du label « tourisme et handicaps » devra par ailleurs être recherchée,
- Une présentation du positionnement marketing de l'établissement et de la stratégie de communication et de commercialisation.

L'éligibilité du projet sera appréciée au regard des critères suivants :

- Impact du projet en matière d'emploi et de formation professionnelle
- Prise en compte de l'environnement : intégration paysagère, recours à des énergies renouvelables et/ou à des bâtiments à basse consommation d'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets,...

La réalisation d'un diagnostic énergétique sera exigée : il s'agit d'évaluer la situation énergétique de l'établissement, de conseiller les systèmes de chauffage adaptés en ayant recours dans la mesure du possible aux énergies renouvelables, programmer et faire un chiffrage estimatif des actions qui permettent de diminuer les dépenses d'énergie...

L'obtention d'un label ou d'une certification environnementale devra être recherchée.

- Promotion/Commercialisation : le porteur de projet devra adopter une démarche professionnelle de communication et engager une stratégie de commercialisation à travers l'adhésion à un ou plusieurs réseaux reconnus... Une stratégie numérique cohérente avec le positionnement de l'établissement devra également être mise en œuvre. L'objectif est que la mise en marché soit adaptée à la nature et à la localisation de l'hébergement ainsi qu'à la fréquentation touristique.

Pour ce qui concerne les projets de création, une étude préalable devra être réalisée par un conseil extérieur, afin de confirmer l'opportunité de l'opération et ses conditions de réalisation sur les plans économique, financier et juridique.

Le minimum de la dépense subventionnable est de 80.000 € HT

Les travaux devront être réalisés dans les normes en vigueur

Les acquisitions foncières ne sont pas éligibles

Les travaux d'entretien et le mobilier ne sont pas éligibles

### **C3) Opérations aidées et dépenses éligibles :**

#### **Opérations :**

-Construction en vue de la création d'un hébergement ou de l'augmentation de sa capacité d'accueil

-Travaux d'aménagement de surface non exploitée en vue de la création de nouvelles chambres

-Rénovation complète d'un établissement

-Transformation d'un bâtiment existant en hébergement touristique (changement de destination)

-Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) ou d'hébergements insolites

#### **Dépenses éligibles :**

Projets structurants visant le développement économique des hôtels, leur montée en gamme et l'amélioration de la qualité des prestations offertes à la clientèle notamment :

-Tout investissement immobilier permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, le confort des clients et les conditions de travail des employés.

-Les travaux liés à la construction et l'aménagement du bâtiment, y compris les voiries, réseaux, divers.

-Les travaux de mise en conformité si ils s'inscrivent dans un programme global de rénovation

-Les travaux de diversification : piscine, sauna, jacuzzi, équipements de loisirs et de bien-être, équipements liés aux filières de l'itinérance ou du tourisme d'affaire.

-Les travaux liés aux espaces de restauration (dans la limite de 40% du programme d'investissement)

-Les honoraires et frais annexes, y compris les études préalables

### **C4) Engagement du bénéficiaire :**

Le bénéficiaire s'engage dans une démarche qualité en adhérant au Dispositif Qualité Tourisme régional d'une part, et en intégrant un réseau de commercialisation reconnu ou une centrale de réservation d'autre part. Il s'engage également à adhérer à l'office de tourisme de Puisaye-Forterre.

Le bénéficiaire s'engage également :

-à maintenir l'activité et à maintenir dans son patrimoine les investissements réalisés pendant une période de 5 ans à compter de l'attribution de l'aide

-à ouvrir l'hébergement au minimum 6 mois dans l'année

-à collecter la taxe de séjour

-à transmettre toutes les informations demandées par l'office de tourisme de Puisaye-Forterre, la communauté de communes de Puisaye-Forterre, l'observatoire régional du tourisme (nombre de nuitées, origine géographique des clients,...)

#### **D) Montant de l'aide accordée**

Le montant de l'aide accordée s'inscrit en cohérence avec le règlement d'intervention pour l'aide à l'immobilier économique délibéré par le conseil communautaire en date du 27 juin 2017 à savoir :

Le montant de l'aide est fixé entre 0,5% et 1% du montant de l'investissement, l'aide est plafonnée à 10.000 € dans la limite des crédits budgétaires disponibles.

Le projet sera évalué et le taux d'intervention sera déterminé, dans la fourchette énoncée plus avant, en fonction :

- De l'investissement immobilier réalisé
- Du nombre d'emplois créés ou maintenus
- De l'engagement du projet en matière environnementale et sociale
- De l'impact global du projet sur le territoire

#### **E) Procédure d'instruction**

Toute demande devra faire l'objet du dépôt d'un dossier complet, adressé à la Communauté de Communes. La demande sera instruite par le service compétent, qui pourra demander toute précision complémentaire au maître d'ouvrage du projet durant l'instruction. Le dossier sera conforme à celui exigé par le Conseil Régional de Bourgogne-Franche Comté dans le cadre de son propre règlement d'intervention.

Le dossier sera présenté à la commission « tourisme » qui formulera un avis. Après avis favorable de la commission le dossier sera présenté au Conseil Communautaire, seul habilité à décider de l'attribution de l'aide.

Les investissements ne devront pas avoir commencé avant la date de décision de la Communauté de Communes sauf autorisation exceptionnelle.

#### **F) Versement de l'aide**

L'aide sera versée sur production des factures certifiées acquittées attestant de la réalisation de l'opération et de sa conformité au projet retenu. Il ne sera pas procédé à un versement d'acompte.

La communauté de communes de Puisaye-Forterre se réserve le droit d'exiger tous justificatifs ou de prendre toute disposition qu'elle jugera utile, en vue de contrôler l'exécution effective de l'opération.



Le versement de l'aide est bien évidemment conditionné à la régularité de la situation des bénéficiaires au regard de leurs obligations sociales, fiscales et environnementales.

### **G) Obligations du bénéficiaire**

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à maintenir l'activité et l'investissement conduit pendant un minimum de 5 ans. Cette condition n'empêche pas le remplacement d'une installation ou d'un équipement devenus obsolètes ou endommagés si l'activité économique est maintenue sur le territoire de la communauté de communes.

Chaque début d'année, le maître d'ouvrage, s'il est concerné par un rôle d'employeur, adressera une déclaration sur l'honneur détaillant la composition du personnel de l'entreprise accompagnée soit de la dernière déclaration annuelle des données sociales soit du dernier bordereau annuel de regroupement des cotisations URSSAF.

En cas de non maintien partiel ou total de l'investissement et des emplois, la Communauté de Communes se réserve le droit de demander le remboursement de l'aide proportionnellement à la non-réalisation temporelle du projet.

Le bénéficiaire devra faire figurer le logo sur tout document de communication relatif au projet subventionné, ainsi qu'apposer, sur le lieu du projet, un panneau précisant le projet et la participation de la Communauté de Communes.