

EDITION 2023 GUIDE DES INVESTISSEURS

Agence Immo, Professionnels, Habitants ce guide est fait pour vous!







- • •
- • •
- • •

- www.reolaisensudgironde.fr
- 0

81, rue Armand Caduc, 33190 LA REOLE



SOMMAIRE

Le mot du Président

J'ai le plaisir de vous présenter ce premier guide des investisseurs sur notre Communauté de Communes.

Nous menons une politique forte pour dynamiser ce territoire, pour le rendre plus attractif, grâce aux services que nous proposons, pour la population et pour l'ensemble des acteurs de notre territoire.

Nous vous présentons aujourd'hui les briques de cette politique visant à dynamiser notre parc immobilier.

Francis Zaghet

Lapo	litique d	le l'ha	bitat
------	-----------	---------	-------

Le PLH	3
Le PLUi	5
L'ORT	7

Les outils de l'habitat

Le SIPHEM	11
L'OPAH-HDD	12
L'OPAH-RU	13
Denormandie dans l'ancien	14
Rénovation de façades	15
France Rénov'	16
Intermédiation locative	17

La politique économique

Le RI 21

Les outils de développement économique

La chargée de dev-éco	25
L'aide au conseil	26
L'aide à l'investissement	27
Devantures commerciales	28
Appel à Porteur de Projet	29
Les ateliers de la création	30

Liste des périmètres

LES EQUIPES

Les équipes de la Communauté de Communes

Adrien Buffel, Directeur du pôle attractivité

Il encadre les services de l'urbanisme, de la revitalisation et du développement économique.

Benoît Beaujouan, Chef de projet ORT

Il pilote le projet de revitalisation du territoire et les politiques de l'habitat.

Victor Beziat, Responsable du service urbanisme

Il organise le service d'autorisation du droit des sols et les évolutions du PLUi.

Hélène Darrière, Responsable de développement économique

Elle dirige le service économie et accompagne les porteurs de projet.

Les équipes du SIPHEM

Isabelle Deheaulme, Directrice du SIPHEM

Elle dirige les équipes du SIPHEM et pilote directement le projet de PLH.

Guillaume Braneyre, Responsable du pôle Habitat - Logement

Il pilote le pôle habitat du SIPHEM dont les OPAH.





Le mot du Vice-Président

en charge de l'urbanisme

Notre action en faveur de l'habitat est le résultat d'une volonté intercommunale forte.

Nous ambitionnons de redonner vie à notre territoire à travers la revitalisation des centres bourgs et nous portons pour cela des politiques audacieuses et des aides à la hauteur de ces objectifs.

Soyons ensemble les acteurs de ce changement.

Philippe Moutier

La politique de l'habitat

La Communauté de Communes (CdC) s'engage envers l'amélioration de son cadre de vie et vous invite à découvrir les notions clés qui façonnent notre approche en matière d'habitat.

De la revitalisation des centrebourgs à la promotion de logements abordables grâce à des partenariats ambitieux, découvrez notre stratégie pour permettre à tous d'habiter décemment sur le territoire.

À travers cette première section, prenez connaissance des documents clés qui régissent cette politique de l'habitat en donnant un cadre à notre stratégie.





Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est le document de stratégie et de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles par rapport aux populations spécifiques du territoire.

Le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment dans l'offre nouvelle de logements et dans la rénovation, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire.

Le document phare de la politique de l'habitat

À travers ce document, la Communauté de Communes souhaite avoir une stratégie globale autour des différentes problématiques de l'habitat, par une programmation du développement des logements et de leur rénovation, par une adaptation du parc immobilier aux publics les plus vulnérables et une anticipation des nouveaux parcours résidentiels. Cette stratégie est aujourd'hui envisagée autour de 4 axes, déclinés en actions, permettant de relever les défis auxquels le territoire fait face.



Avoir une politique proactive dans la rénovation des logements anciens : accueillir de nouvelles populations dans des logements rénovés



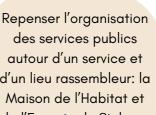
Proposer une offre de logement et d'accompagnement adaptée à des publics ayant un parcours résidentiel atypique.

Le développement d'une offre locative accessible et de qualité

Développer une offre de logements locatifs conventionnés (HLM) répartis intelligemment sur le territoire

La consolidation du pôle d'excellence local : La maison de l'Habitat et de l'Energie

> des services publics autour d'un service et d'un lieu rassembleur: la Maison de l'Habitat et de l'Energie du Siphem



La démarche étant toujours en cours, ces axes et leur contenu vont être amenés à changer avant qu'ils soient validés.

Contacter les services

Le Siphem a vocation à centraliser les actions en faveur de l'habitat du territoire. Il est en charge du PLH et accompagne également les habitants du territoire dans leurs projets de rénovation.

www.siphem.fr contact@siphem.fr 05 56 61 20 75







Le PLH représente l'ambition politique du territoire en matière d'habitat. Il comportera plusieurs actions qui seront menées telles que :

- Des opérations immobilières particulières
- Un accompagnement des opérateurs privés, dont les actions convergent avec celles de la CdC
- Une structuration des services pour accompagner au mieux tous les acteurs du territoire

La réalisation d'un PLH permet en particulier la mise en place d'outils coercitifs pour le logement : le permis de louer et le permis de diviser.

Permis de louer

Le permis de louer ou "permis de mise en location" est un dispositif réglementaire pour réguler la mise en location des logements. L'objectif est d'empêcher la mise en location de biens insalubres, sous peine d'amende.

Le propriétaire doit demander le permis de louer, dont la délivrance est précédée d'une inspection du logement, pour pouvoir mettre son bien en location.

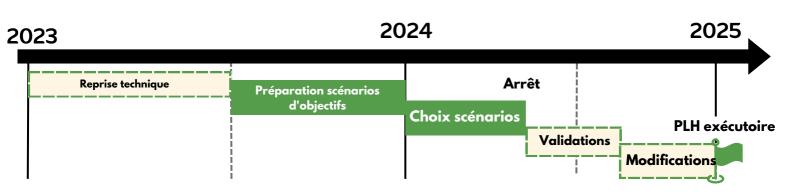
Il va être mis en place sur les **"secteurs ORT"** (explication page 8).

Permis de diviser

Le permis de diviser ou "permis de diviser un logement" est un dispositif réglementaire qui concerne la division d'un logement en plusieurs unités locatives distinctes.

Lorsqu'un propriétaire souhaite le faire, il doit déposer une demande de permis de diviser, qui sera délivré après une vérification des normes de sécurité et de salubrité, et éventuellement une rencontre avec le maire.

Il va être mis en place sur les **"secteurs ORT"**(explication page 8).



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Pour la collectivité, il est une boite à outils pour concrétiser sa stratégie et permettre des projets d'intérêts collectifs.

Il prescrit les travaux réalisables et l'utilisation des sols sur des secteurs déterminés.

Le document réglementant l'aménagement

Le PLUi de la Communauté de Communes est orienté autour de la revitalisation des centres bourgs et la lutte contre l'artificialisation des sols. Document réglementaire, il tire sa stratégie d'une des 6 pièces qui le composent : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) basé sur 6 axes :



Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

Préserver le réseau hydrographique ainsi que les espaces forestiers et agricoles qui forment la charpente du territoire



Conforter l'attractivité résidentielle du territoire



Assurer l'accueil de nouveaux résidents aux vues de la croissance démographique du territoire.



Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire



Conforter les activités
traditionnelles (agriculture et forêt)
tout en accueillant de nouvelles
activités tel que l'économie de
tourisme et de loisir



Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire

Valoriser les caractéristiques et la structure des paysages et du patrimoine du territoire pour créer un cadre de vie de qualité



Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie

Conserver un équilibre entre la "ville" et la "campagne" en favorisant le développement de pôles urbains avec un potentiel important



Développer une politique des transports et des déplacements durables

Promouvoir des modes de déplacement alternatifs à la voiture en améliorant la sécurité des déplacement et les points d'intermodalité.

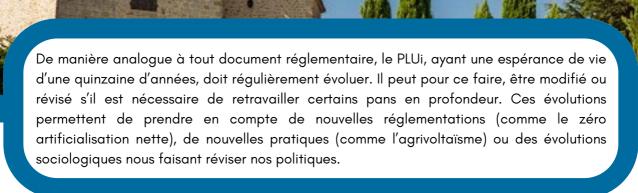


Contacter les services

A travers le PLUi et ses évolutions, le service urbanisme de la Communauté de Communes cadre le développement stratégique et réglementaire du territoire. Il instruit également les différentes demandes d'urbanisme. www.reolaisensudgironde.fr

ads@reolaisensudgironde.fr 05 56 71 36 44





Afin d'être en conformité avec la loi Climat et Résilience, il sera nécessaire, prochainement, de réviser le PLUi. Elle permettra d'intégrer d'autres documents réalisés entre temps, comme le PLH ou le RLPI (Cf ci-dessous), et d'évoluer selon de nouvelles pratiques.

Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, touche de nombreux champs de la vie courante des français et particulièrement en matière de logement et d'urbanisme.

Elle nous contraint à diverses modifications d'ici 2027, notamment les plans de zonages et les Opérations d'Aménagement Programmées.

RLPI

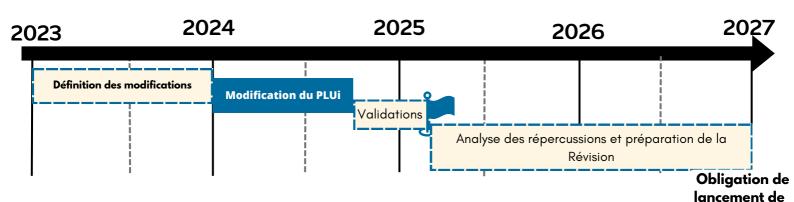
révision

Le RLPi, pour Règlement Local de la Publicité Intercommunal, est une adaptation locale du Règlement National de la Publicité.

Potentiellement plus contraignant, une fois qu'il sera exécutoire, certaines publicités seront interdites ou contraintes pour assurer un cadre de vie plus agréable aux résidents du territoire.

Le document sera annexé au PLUi afin d'éviter les multiplications de documents.

Lors de la publication de ce guide, le projet de RLPi n'est pas encore délibéré: son lancement n'est pas politiquement et juridiquement acté.



Opération de Revitalisation du Territoire

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) est un outil à destination des collectivités locales, créé par la loi Elan du 23 novembre 2018. Elle se matérialise à travers une convention, signée entre les collectivités locales et leurs partenaires, présentant un projet de territoire dans les domaines urbains et économiques.

Elle vise une requalification d'ensemble des centres-villes concernés. Elle facilite la rénovation du parc de logements, des locaux commerciaux et artisanaux. Plus globalement, elle ambitionne de créer un cadre de vie attractif en améliorant le tissu urbain.

Le Réolais, une ORT singulière

La Communauté de Communes a pris un parti unique en Gironde : s'engager dans une ORT avec 8 communes volontaires, pour un partenariat étroit avec les services de l'Etat et les services du Département pour développer le Territoire Rural de Demain.

Cette ambition de développer le Territoire Rural de Demain se matérialise à travers 4 axes forts. Ces axes priorisent l'action sur des sujets complexes et importants. Ils permettent d'agir sur plusieurs thématiques simultanément.

Structurer les centralités

Repenser l'armature, et les usages des équipements publics et du patrimoine. Accompagner les commerces et porteurs de projet.



😘 Un espace public fédérateur

Créer des ressources
collectives pour améliorer
le cadre de vie.
Requalifier l'espace public
pour mettre en valeur les
centres-villes

L'habitat attractif et dynamique

Penser le logement sur le long terme : Aider à la rénovation et proposer de nouvelles offres d'habitat



De nouvelles pratiques de mobilité





Contacter les services

Le service Revitalisation du Territoire travaille avec les partenaires techniques et financier pour accompagner les communes engagées dans des projets d'amélioration du cadre de vie dans leur concrétisation.

www.reolaisensudgironde.fr pvd@reolaisensudgironde.fr 06 24 10 02 34





Les outils de l'ORT sont détaillés dans la section suivante, mais voici les points à retenir.

Les secteurs ORT

Les secteurs ORT sont une nouvelle délimitation administrative. Celle-ci n'a pas d'incidence réglementaire directe sur la population, mais il s'agit du secteur d'intervention prioritaire pour:

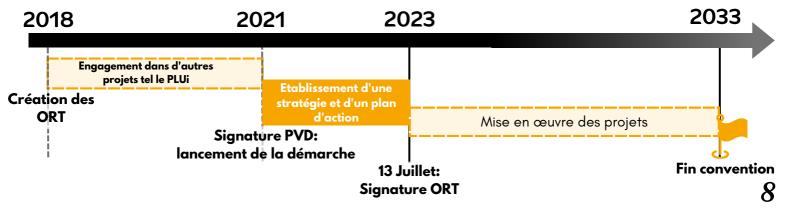
- Les aides au logement
- La rénovation des espaces publics
- l'implantation des commerces et services
- L'accompagnement des commerçants

Effets juridiques

L'ORT amène de nouveaux effets juridiques et fiscaux qu'il est intéressant de connaitre:

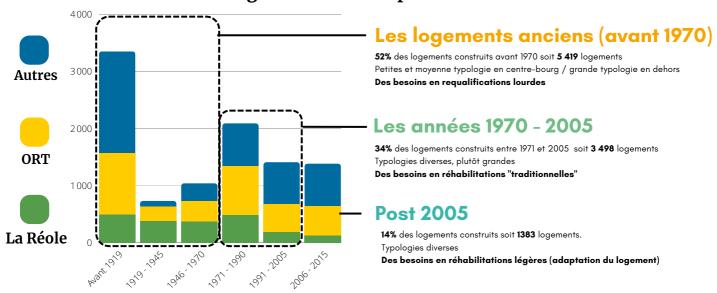
- Le "Denormandie dans l'ancien"
- Abattement sur les plusvalues immobilières
- L'interdiction de condamner l'accès indépendant d'un local commercial

Ces différents outils ont pour but de favoriser l'investissement du territoire tout en conservant sa qualité.



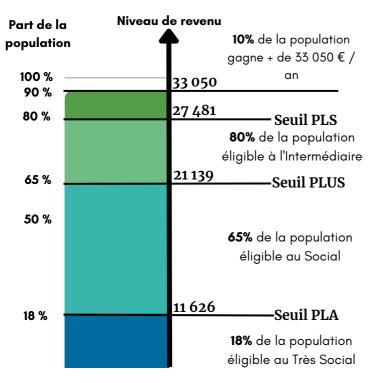
Chiffres clés

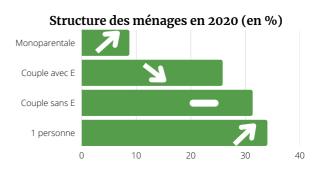
Nombre de logements selon la période de construction



Le logement ancien représente une part très significative des logements du territoire tout en étant les biens avec les besoins de requalification les plus importants et ceux sur lesquels on observe le plus de vacance. Face à cet enjeu majeur, le territoire a positionné l'amélioration des logements anciens comme une pierre angulaire de la stratégie d'habitat.

Niveau de revenus de la population par rapport aux seuils de logements sociaux





Le Territoire a une politique d'accompagnement à la réalisation de logements conventionnés dans le parc privé : pour les propriétaires, les travaux sont subventionnés tout en ayant une part importante de la population d'éligibles.

Les ménages comportent de moins en moins d'individus, les typologies T2 à T4 sont à favoriser.

Les outils de l'habitat

Les documents-cadres sont fondamentaux dans l'action publique, car ils stabilisent les objectifs politiques et les ancrent dans un contexte cohérent sur le long terme. En effet, certains enjeux dépassent la durée d'un mandat électoral!

Le PLH et L'ORT sont des plans d'actions qui contiennent des mesures que les collectivités mettront en œuvre, ainsi que des aides qu'elles fourniront au territoire.

Dans cette deuxième section, vous découvrirez les outils et les aides inclus dans ces documents.



Le SIPHEM

Le service phare du territoire en matière d'accompagnement à la rénovation des logements.

• De quoi s'agit-il?•

La Maison de l'Habitat et de l'Energie (MDHE) est un service du SIPHEM qui informe et conseille l'ensemble des propriétaires de logements. Il s'agit d'un service gratuit, neutre et indépendant pour orienter les propriétaires vers des dispositifs d'aides pertinent.

Elle sert à orienter le propriétaire peut importe son projet de rénovation, et l'accompagne dans la mobilisation de outils cités dans ce guide.

Pour qui?

Ce service s'adresse à tous les propriétaires de logement du territoire, peut importe qu'ils soient physiques ou moraux ou leurs niveaux de revenus.

Où?

Ce service s'adresse à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes



Comment la mobiliser?

Pour mobiliser cet outil il faut contacter les services du SIPHEM: www.siphem.fr

contact@siphem.fr 05 56 61 20 75

OPAH-HDD

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Les OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sont une offre d'accompagnements et de mobilisation d'aides financières pour la rénovation des logements

•De quoi s'agit-il ?•

L'OPAH-HDD (pour Habitat Durable de Demain), est un dispositif à 360° d'accompagnement des propriétaires dans leur projet de rénovation et d'aides financières pour la concrétisation de celui-ci. C'est un partenariat entre le SIPHEM, l'Anah, le Département et d'autres partenaires, ces aides concernent trois types de projets:



Rénovations **lourdes**



Rénovations énergétiques



Travaux d'autonomie

Pour qui?

s'adresse Ce service propriétaires occupants (PO) et aux propriétaires bailleurs (PB), peut importe qu'ils soient physiques ou moraux.

Où?

Ce service s'adresse à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes

Combien ?



PO: 80% plafonné à 35 500 €

PB: 50% plafonné à 1 000 €/m²



PO: 80% plafonné à 17 500 €

PB: 35% plafonné à 750 €/m²



PO: 80% plafonné à 14 000 €

PB: 50% plafonné à 750 €/m²

Les montants indiqués sont des maximums et dépendent de vos revenus ou du niveau de loyer

Comment le mobiliser?

Ce sont les services du SIPHEM qui orientent l'usager vers ce dispositif s'il y est éligible.



OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

L'OPAH-RU (pour Renouvellement Urbain), dispositif est un d'accompagnement et d'aides similaire à l'OPAH-HDD.

•De quoi s'agit-il ?•

L'OPAH-RU est un partenariat entre la CdC, le SIPHEM, le Département, l'Anah et 8 communes du territoire. Contrairement à l'OPAH-HDD, il est sur un périmètre bien plus restreint, celui du périmètre ORT, mais les aides à la rénovation du logement y sont d'autant plus importantes. Les aides concernent 3 types de travaux:



Rénovations **lourdes**



Rénovations énergétiques



Travaux d'autonomie

Pour qui?

s'adresse Ce service propriétaires occupants (PO) et aux propriétaires bailleurs (PB), peut importe qu'ils soient physiques ou moraux.

Où?

s'applique Ce service uniquement les sur secteurs ORT

Combien



PO: 80% plafonné à 48 000 €

PB: 55% plafonné à 1 250 €/m²



PO: 80% plafonné à 29 600 €

PB: 45% plafonné à 950 €/m²



PO: 80% plafonné à 16 000 €

Les montants indiqués sont des maximums et dépendent de vos revenus ou du niveau de loyer

Comment le mobiliser?

Ce sont les services du SIPHEM qui orientent l'usager vers ce dispositif s'il y est éligible.



Denormandie dans l'ancien

Le "Denormandie dans l'ancien" est un dispositif fiscal voté dans la loi finance 2019. Il est cumulable à d'autres dispositif fiscaux.

•De quoi s'agit-il ?•

Il s'agit d'une réduction d'impôt pour les propriétaires bailleurs rachetant un bien à rénover: si les travaux représentent au moins 25% du coût total, ce dispositif permet d'avoir une réduction d'impôt sur le coût total de l'opération (achat et travaux). Les logements doivent ensuite être mis en location pour une durée minimale de 6 ans et le loyer est plafonné conformément à la loi Pinel. **Travaux éligibles:**



Rénovation énergétique



Isolation et chaudière



Création de surface nouvelle

• Pour qui?

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires bailleurs physiques ou moraux, imposables.

Où?

Ne sont éligibles que les biens situés sur les communes en ORT

Combien ?

Plafond Loyer: 9.50 €/m²

Plafonds de revenus des locataires:

Composition foyer	Plafond de revenus
Personne seule	28 876 €
Couple	38 560 €
Avec 2 enfants	55 982 €

Montant de la réduction d'impôt selon la durée de la location:



6 ans : **12%** 9 ans : **18%** 12 ans : **21%**

80 %

de la population sous ce seuil

Comment le mobiliser?

Cette réduction s'applique sur base de votre **déclaration des revenus**, et en particulier **le formulaire 2042-RICI.** Les travaux doivent avoir été engagé pour faire la demande.

Rénovation de façades

L'aide à la rénovation de façade permet d'améliorer le cadre de vie de notre territoire, par une meilleure qualité de l'espace public.

•De quoi s'agit-il ?•

Il s'agit d'une subvention de travaux pour le ravalement de façade sur les immeubles n'ayant pas besoin de travaux de rénovation d'intérieur. Cet outil est également complété par l'outil n°13, dédié aux devantures commerciales.

En plus de cette aide, les services de l'urbanisme accompagnent les propriétaires à solliciter des aides complémentaires. Les aides complémentaires mobilisables sont essentiellement lié à l'intérêt patrimonial du bien.

• Pour qui?

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires, occupants ou bailleurs, physiques ou moraux.

Combien?

75% plafonné à 3 750 €

Cumulable avec l'aide aux devantures commerciales (Outil n°13)

Où?

Cette aide s'applique sur des périmètres très spécifiques, qui sont des sous-secteurs de l'ORT: se référer aux cartes du présent guide pour les secteurs éligibles.

Comment le mobiliser?

Cette aide fait partie du dispositif d'OPAH-RU.
Rapprochez vous des services du Siphem pour le montage du dossier. Un lien sera fait avec les services de l'urbanisme pour solliciter des aides complémentaires



France Rénov'

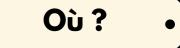
Le service France Rénov' accompagne **gratuitement** les propriétaires occupants et bailleurs non éligibles à l'OPAH dans leur projet.

•De quoi s'agit-il ?•

Le SIPHEM met en œuvre une démarche proactive d'accompagnement complet des particuliers, de la mobilisation des professionnels à l'engagement des organismes financiers pour faciliter le passage à l'acte de rénover. Les propriétaires peuvent en particulier demander des informations et conseils, des diagnostics énergétiques, des études de scénarios énergétiques de rénovation, une assistance au montage et suivi des demandes de financements ...

Pour qui ? •

Ce dispositif s'adresse à tous les propriétaires du territoire.



Cette aide s'adresse à tout le territoire.



Le service public pour mieux rénover mon habitat



Comment le mobiliser?

Ce sont les services du SIPHEM qui orientent l'usager vers ce dispositif s'il y est éligible.



• Intermédiation locative

L'intermédiation locative est la mise en relation des propriétaires et des demandeurs de logement

•De quoi s'agit-il ?•

Les médiateurs et médiatrices du SIPHEM accueillent les demandeurs de logement afin d'établir le projet locatif et vérifier les critères d'éligibilité à un logement conventionné.

Lorsque l'offre recensée est adaptée à la demande, le SIPHEM met en relation les propriétaires et les demandeurs. L'accompagnement comprend les premières démarches d'accès à un logement.

Pour qui?

Ce dispositif s'adresse à tous les propriétaires du territoire.

Où?

Cette aide s'adresse à tout le territoire.



Comment le mobiliser?

Pour mobiliser cet outil il faut contacter les services du SIPHEM: www.siphem.fr

contact@siphem.fr 05 56 61 20 75

Synthèse



Je suis un propriétaire d'un logement sur le territoire ou je souhaite investir sur celui-ci: Je souhaite améliorer la qualité de mon logement mais je ne sais pas pour ou commencer.

Outil 1

SIPHEM

Les services du SIPHEM m'ont aider à définir mon projet de rénovation

Autres

France Rénov'

Eligible ANAH

Outil 6

Outil 2
OPAH-HDD

Outil 3

• OPAH-RU

Je suis accompagné pour monter mon projet de rénovation, pour solliciter les aides financières, analyser les devis ...

Outil 5

Façades

Je ne rénove que ma façade



On m'a accompagné à monter et déposer mon dossier de subventions et à trouver les bons artisans : je peux passer aux travaux

Une fois les travaux terminé, on me verse mes subventions



Propriétaires occupants



Je profite d'un logement ayant eu des travaux et des aides adaptés à ma situation

Propriétaires bailleurs Outil 7

Outil 4

Denormandie (

Je déclare mon investissement pour le défiscaliser

Intermédiation

je suis accompagné pour que mon logement soit loué





Le mot du Vice-Président

en charge de l'économie et du tourisme

Le dynamisme économique et commercial est l'une des pierres angulaires d'un territoire attractif et vivant.

Notre intercommunalité soutient pleinement les acteurs économiques locaux en en leur offrant des aides précieuses pour favoriser leur croissance. En encourageant l'ouverture de nouveaux commerces tout en préservant la stabilité des autres, nous jouons un rôle actif dans le maintien de la qualité de vie qui nous tient à cœur.

C'est une mission que nous poursuivons quotidiennement avec détermination.

Bruno Marty

La politique économique

La Communauté de Communes s'engage dans une politique pro-active d'accompagnement des entreprises et porteurs de projet économique.

Le dynamisme économique d'un territoire est la clef de sa vitalité, en proposant emplois, services et produits de qualité à ses résidents.

Venez découvrir notre approche en matière de développement économique pour que nous vivions sur un territoire attractif.

A travers cette troisième section, découvrez les documents clefs qui régissent cette politique.



Règlement d'Intervention

Le Règlement d'intervention (RI) décrit l'accompagnement financier porté en propre par la Communauté de Communes qu'elle peut apporter à ses acteurs économiques en précisant leurs montants, conditions et la façon dont elles sont sollicitées.

En accord avec le SRDEII (Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation), il se veut complémentaire des autres dispositifs existants.

Le service développement économique se tient à la disposition des entreprises et des porteurs de projets pour la création et le développement de leur société.

Aujourd'hui les missions du services s'articulent de la manière suivante :

Coordination de l'ingénieurie Coordination asg. territoriale avec les partenaires

Partager les projets et l'ambition du territoire aux partenaires et coordonner l'action publique

Accompagnement des entreprises

Accompagner l'entreprise de manière globale (financière et technique) avec l'ensemble des partenaires



Veille économique

Assurer une veille économique sur le territoire, tant en manière d'implantation d'entreprises que sur les différents dispositifs d'aides



Mobiliser le foncier et l'immobilier

Accompagner les propriétaires de locaux vacants ou de surfaces foncières disponibles pour la recherche et l'implantation de candidats



Animations et valorisation de l'économie locale

Mener des opérations de promotion sur l'ensemble du territoire, avec l'appuie des communes, de l'office du tourisme, des associations locales et d'autres partenaires.



Accompagnement des filières clef du territoire

Accompagner dans leur développement les filières porteuses de la stabilité de tout le territoire, tel que l'agro-alimentaire, le tourisme et la construction



Contacter les services

Le service de Développement Economique accompagne les entreprises du territoire dans leur développement et soutien des actions economie@reolaisensudgironde.fi permettant de développer l'attractivité économique du territoire.

www.reolaisensudgironde.fr 06 09 43 50 68



La politique de développement économique du territoire se veut globale et proactive. En plus de la gestion du règlement d'intervention, le service offre un accompagnement complet des projets, via la recherche de financements, une facilitation des relations avec différents acteurs et un accompagnement au quotidien.

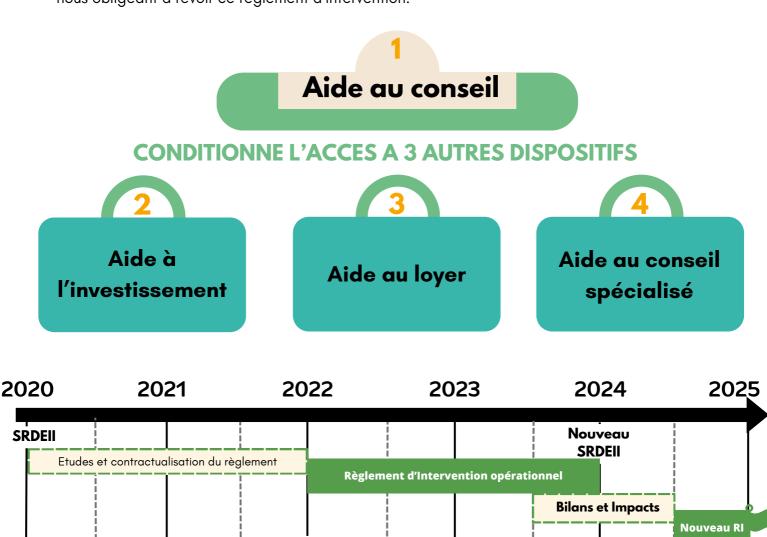
La Communauté de Communes est proche des entreprises et évolue en fonction de leurs besoins, notamment avec l'arrivée d'un chargé de mission pour aider la filière agricole.

Un règlement d'intervention ambitieux

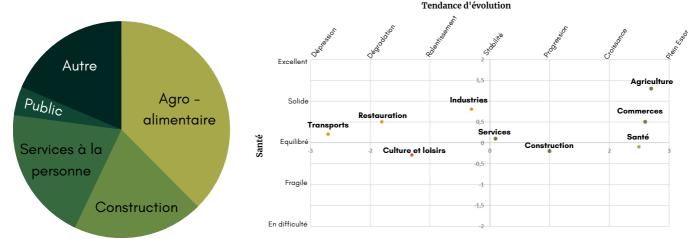
La Communauté de Communes a fait le choix de se doter de son propre règlement d'intervention, permettant de s'adapter au plus juste aux problématiques du territoire, parfois non couvertes par les autres dispositifs.

Un document en révision

Le règlement d'intervention doit correspondre à la stratégie de développement économique de la région, qu'elle inscrit dans un document appelé Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII). Ce document sera révisé en 2024, nous obligeant à revoir ce règlement d'intervention.



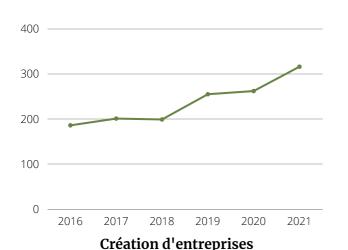
Chiffres clés



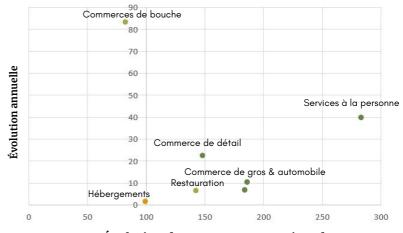
Principales filières économiques du territoire par nombre d'établissements

Tendances d'évolution et santé des TPE en Gironde (2020)

Le territoire se trouve dans un département particulièrement dynamique, et profite de ce développement global pour se reposer sur une économie solide. Contrairement à beaucoup de territoires girondins, très tournés vers des filières spécifiques, le Réolais en Sud Gironde se structure autour d'une filière agroalimentaire diversifiée, assurant une certaine stabilité au territoire.







Évolution des commerces en Gironde

La Communauté de Communes est en constante évolution et sur une dynamique très positive de développement économique, dans de nombreux secteurs comme le commerce ou les services.

La politique de la Communauté de Communes est l'une des plus importantes et des plus proactives pour un territoire de cette dimension. De nombreux accompagnements sont proposés pour pousser cette croissance.

Les outils de l'économie

Le service de développement économique là est pour accompagner l'ensemble des acteurs économiques du territoire. Pour réaliser ses et dynamiser missions territoire, les agents proposent différentes aides, financières et en ingénierie.

Dans cette quatrième section, découvrez les outils et aides disponibles, qui sont des arguments clés de l'attractivité du territoire.



La Chargée de Développement Économique

La chargée de développement économique est la porte d'entrée du territoire pour l'ensemble de l'accompagnement à destination des acteurs économiques

•De quoi s'agit-il ?•

Elle accompagne les entreprises et porteurs de projet, dans les différentes problématiques qu'ils peuvent avoir. Il s'agit d'un service gratuit et neutre pour orienter les porteurs de projet vers des dispositifs d'aides ou partenaires pertinents.

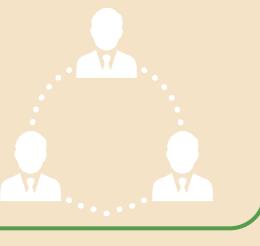
Elle oriente les personnes, peut importe leur projet, dans la mobilisation des aides de ce guide ou vers d'autre aides adaptées comme celles de la région par exemple.

Pour qui?

Ce dispositif s'adresse à tous les actuels et futurs acteurs économiques du territoire, qu'ils résident ou non sur le territoire.



Cette aide s'adresse à tout le territoire.





Comment la mobiliser?

Pour mobiliser cet outil vous pouvez directement contacter la chargée de développement économique

Hélène Darrière

www.reolaisensudgironde.fr economie@reolaisensudgironde.fr 06 09 43 50 68

L'aide au conseil

L'aide au conseil permet d'avoir un regard extérieur sur la structure, pour dégager certaines pistes de développement.

•De quoi s'agit-il ?•

Il s'agit d'une subvention pour une prestation de conseil avec votre partenaire, le Cecogeb.

Des professionnels indépendants, connaissant parfaitement le territoire et ses enjeux, accompagnent le porteur de projet pour développer celui-ci. Cette prestation conditionne les aides de la CdC.



• Pour qui?

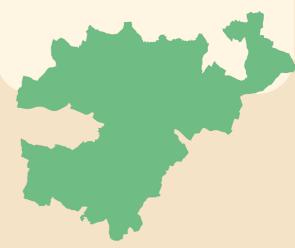
Ce dispositif s'adresse à tous les porteurs de projet économique et entreprises de moins de 2 ans avec un effectif inférieur à 10 salariés excepté les professions libérales.

Combien?

80% du montant HT de la prestation

Où?

Cette aide s'adresse à tout le territoire.



Comment le mobiliser?

C'est la chargée de développement économique, qui suite à un échange avec l'intéressé, l'oriente vers le dispositif.

Le dossier de demande d'accompagnement est également directement disponible sur notre site internet.

Aides à l'investissement

Plusieurs aides à l'investissement sont mobilisables par les acteurs, qu'elles soient ou non portées par la Communauté de Communes.

•De quoi s'agit-il ?•

L'objectif de l'aide portée par la Communauté de Communes est de permettre les premiers investissements nécessaires à l'activité.

Il existe également un dispositif appelé "Action Collective de Proximité" (ACP), porté en collaboration avec la Région, pour aider les entreprises ayant plus d'un an d'activité.

La Région dispose également d'aides en propre, tel que l'aide à l'amorçage et des aides à l'investissement des TPE de 2 ans ou plus.

• Pour qui?

Ce dispositif s'adresse aux personnes ayant été suivies dans le cadre de l'aide au conseil et dont l'étude a fait ressortir un besoin d'accompagnement financier.

Combien?

20% du montant HT d'investissements compris entre 5 000 et 20 000 €

Où?

Ces aides s'adressent à tout le territoire, mais elles peuvent être plus importantes sur les communes ORT.



Comment le mobiliser?

Ces aides sont préconisées suite à l'aide au conseil, il faut donc mobiliser l'outil de la fiche n°9 pour mobiliser celui-ci.

Aides au loyer

Le loyer représente une charge particulièrement importante sur les première années d'activité.

•De quoi s'agit-il ?•`

L'aide au conseil (outil 9) peut mettre en avant les charges du à l'installation et l'utilisation d'un local commercial comme étant un frein au développement de l'activité.

Dans ce cas, la Communauté de Communes propose un accompagnement financier des commerçants pour faciliter leur installation dans un local commercial.

• Pour qui?

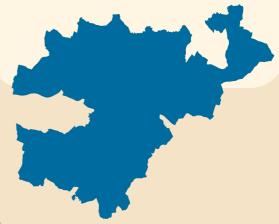
Ce dispositif s'adresse aux personnes ayant été suivi dans le cadre de l'aide au conseil et dont l'étude a fait ressortir un besoin d'aide au loyer.

Combien?

30% du montant HC du loyer Plafonné à **3 000** €/an sur 12 mois maximum

Où?

Cette aide s'adresse à tout le territoire.



Comment le mobiliser?

Ces aides sont préconisées suite à l'aide au conseil, il faut donc mobiliser l'outil de la fiche n°9 pour mobiliser celui-ci.

Aide au conseil spécialisé

Un conseil spécialisé permet d'être accompagné dans la prise d'une décision stratégique pour l'entreprise

De quoi s'agit-il ?

Nous souhaitons accompagner les entreprises de notre territoire lorsqu'elles sont face à un choix crucial dans leur développement tel que :

- Une décision financière (faire rentrer un associé au capital, lever des fonds...)
- Une décision en ressources humaines (augmenter ses effectifs, recruter un poste à responsabilité...)

Cette aide s'adapte à vos besoins et d'autres prestations que celles présentées ci-dessus sont éligibles.

• Pour qui?

Ce dispositif s'adresse aux personnes ayant été suivi dans le cadre de l'aide au conseil et dont l'étude a fait ressortir un besoin particulier.

Combien?

100% du coût de la prestation, dans la limite de 1 000€ HT

Où?

Cette aide s'adresse à tout le territoire.



Comment le mobiliser?

Ces aides sont préconisées suite à l'aide au conseil, il faut donc mobiliser l'outil de la fiche n°9 pour mobiliser celui-ci.

Devantures commerciales

La devanture commerciale permet à votre activité d'être reconnue, c'est un point essentiel de visibilité et de qualité pour l'espace public.

De quoi s'agit-il ?

En complément de l'aide à la rénovation des façades (outil n°5), la Communauté de Communes vous aide à la rénovation des devantures commerciales. Tous les travaux de devantures sont éligibles, et cette aide peut se cumuler à une aide sur la rénovation globale de la façade. Les équipes peuvent également vous accompagner dans les différentes démarches préalables à la rénovation de votre façade, tel que les demandes d'urbanismes préalables ou l'analyse des devis.

• Pour qui?

Cette aide s'adresse à tous les propriétaires de locaux commerciaux dans les secteurs définis. Sont éligibles les activités commerciales mais également les activités de services à la personne.

Combien?

25% du coût HT des travaux, plafonné à 750 €

Où?

Cette aide s'applique sur des périmètres très spécifiques, qui sont des sous-secteurs de l'ORT: se référer aux cartes du présent guide pour les secteurs éligibles.

Comment le mobiliser?

Cette aide est préconisée par la chargée de développement économique.

Pour des renseignements, vous pouvez directement contacter le service de revitalisation. Benoît Beaujouan www.reolaisensudgironde.fr pvd@reolaisensudgironde.fr 06 24 10 02 34

• Appel à porteurs de projet •

Il est essentiel, tant pour le propriétaire, que pour le locataire, que le local soit adapté à l'activité qu'il supporte, et vice-versa

•De quoi s'agit-il ?•

Les services de la CdC accompagnent les propriétaires de locaux d'activité, à trouver un porteur de projet pertinent.

Notre connaissance des enjeux de développement du territoire et notre accompagnement des futurs entrepreneurs nous permettent de faire le lien entre les locaux d'activité et l'activité elle-même. Nous proposons un accompagnement personnalisé pour tous les projets et selon nos capacités. Il est également à noté que la prestation d'aide au conseil (outil 9) est inclue dans ce dispositif.

• Pour qui?

Cette aide s'adresse à tous les propriétaires de locaux commerciaux.

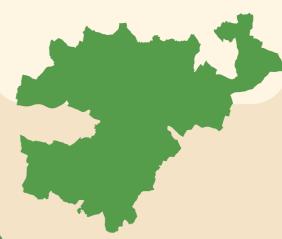
La prospection des porteurs de projet est réalisée dans notre réseau et en ligne.

Combien?

L'accompagnement est gratuit. En cas de réalisation d'études complémentaires, celles-ci sont à vos frais.

Où?

Ces aides s'adressent à tout le territoire, mais les communes ORT sont prioritaires en cas de forte demande.



Comment le mobiliser?

Cette aide est apportée par la chargé de développement économique.

Ateliers de la création

Créer son activité est un vrai casse-tête, et bien poser les fondations est la clé de sa pérennité.

• De quoi s'agit-il ?•

Le territoire souhaite favoriser l'installation d'entrepreneurs sur le territoire, nous proposons pour cela des parcours d'accompagnement à la création d'entreprise.

Ces parcours sont une suite de 6 ateliers organisés par les 4 Cdc du Sud Gironde et les différents partenaires (Cecogeb, CCI, Pôle Emploi etc.) pour acquérir toute les bases de la création d'entreprise. Les intervenants sont aussi là pour apporter des conseils personnalisés aux participants et affiner leur projet.

• Pour qui? •

Ces parcours s'adressent à tout entrepreneur n'ayant pas encore démarré son activité.



Où?

Ces parcours se déroulent sur tout le territoire du Réolais.



Gratuit et ouvert à tous

Comment le mobiliser?

Deux parcours sont organisés annuellement. Les inscriptions se font en ligne, suivez les réseaux sociaux de la Communauté de Communes pour être informé.

Synthèse



Je souhaite lancer ou développer mon activité sur le territoire , mais par où commencer?

J'ai investi dans un local commercial et je veux m'assurer d'y avoir la bonne activité.



Outil 8

Chargée de Développement economique

La chargée de développement économique a clarifié mes besoins. Je souhaite le mettre en locatior Outil 15 Ateliers de Mon local a besoin la création d'être rénové J'ai toutes les cartes en Aides de nos L'immeuble comporte partenaires main pour entreprendre des logements? Outil 9 non oui • Aide au conseil Outil 1 J'ai une analyse externe de ma **SIPHEM** Outil 14 structure pour identifier mes besoins Allez regarder les outils pour l'habitat Outil 10 Aide à l'investissement Outil 13 Outil 11 Outil 12 Devantures Aide au loyer spécialisé Si j'ai d'autres

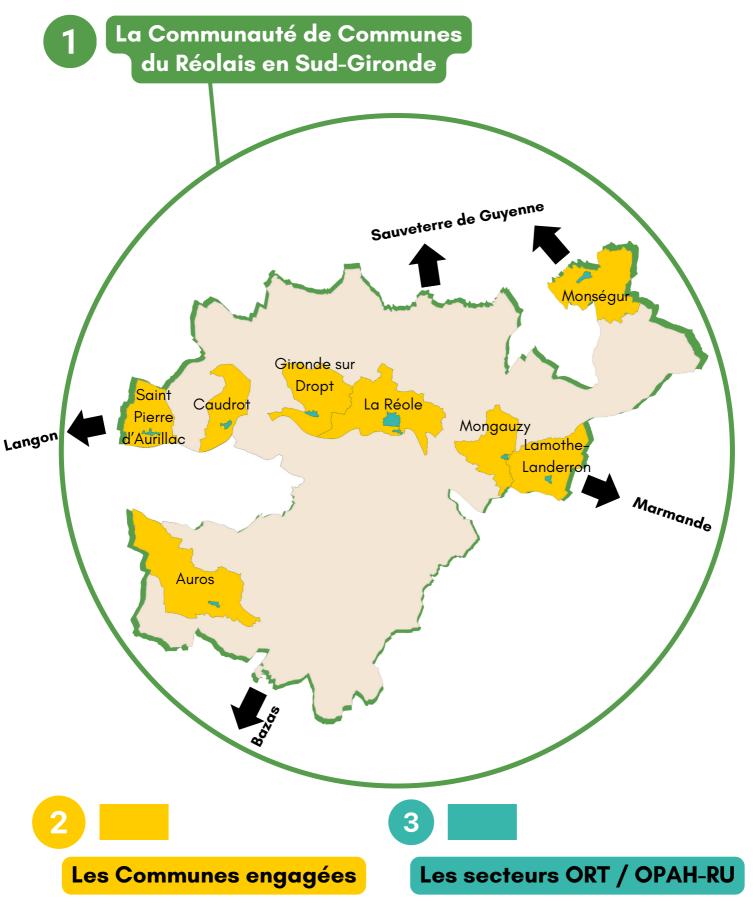
• Manager de commerce •

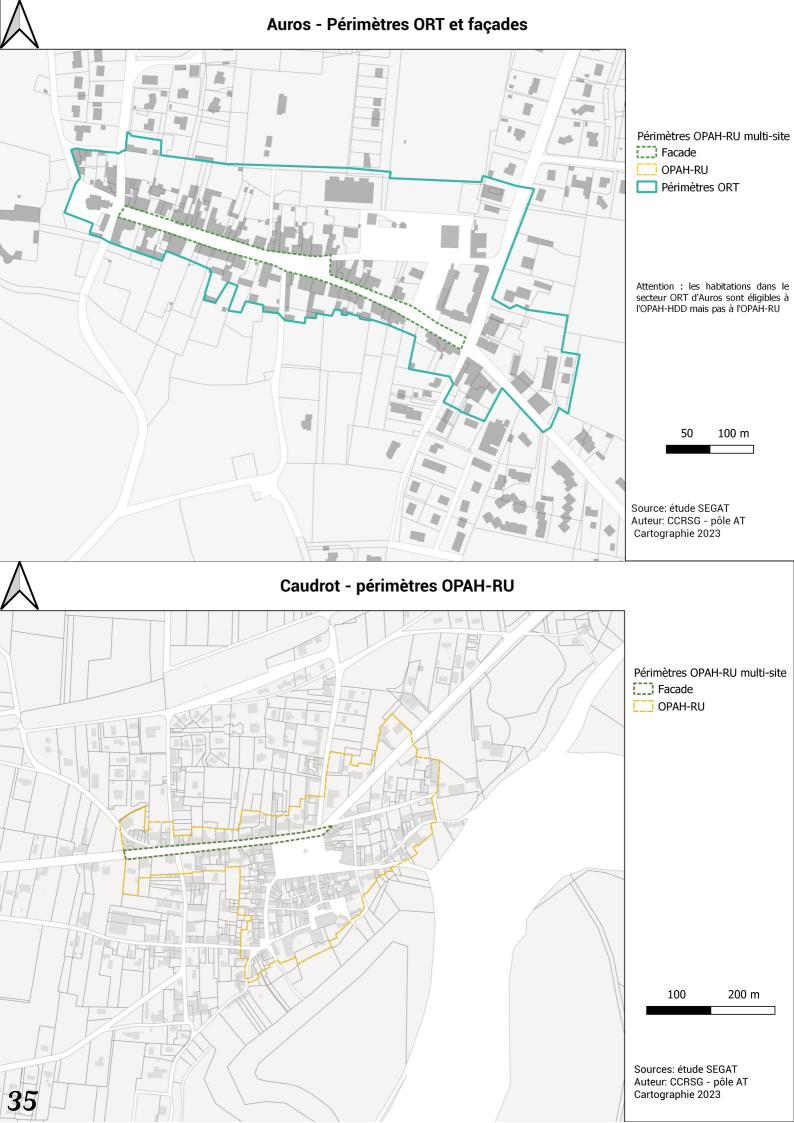
Et oui, la manager de commerce m'accompagne jusqu'au bout de mon projet! Une fois les travaux terminé, on me

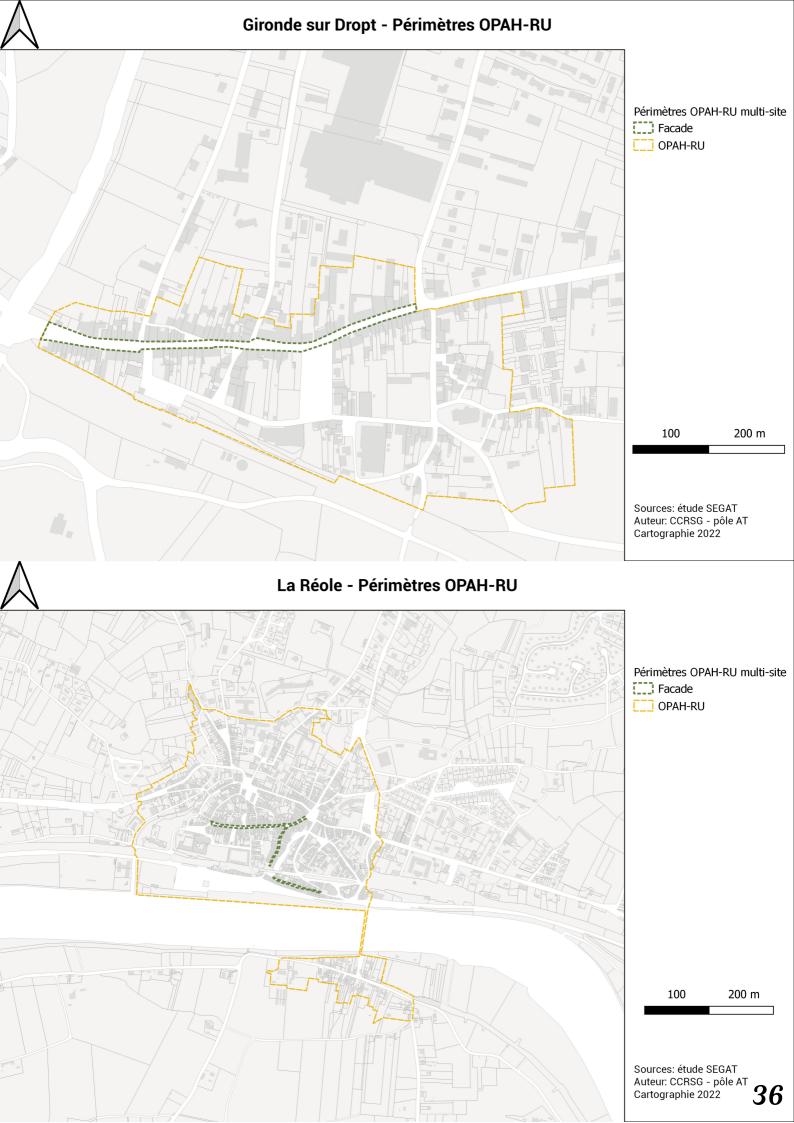
verse mes subventions

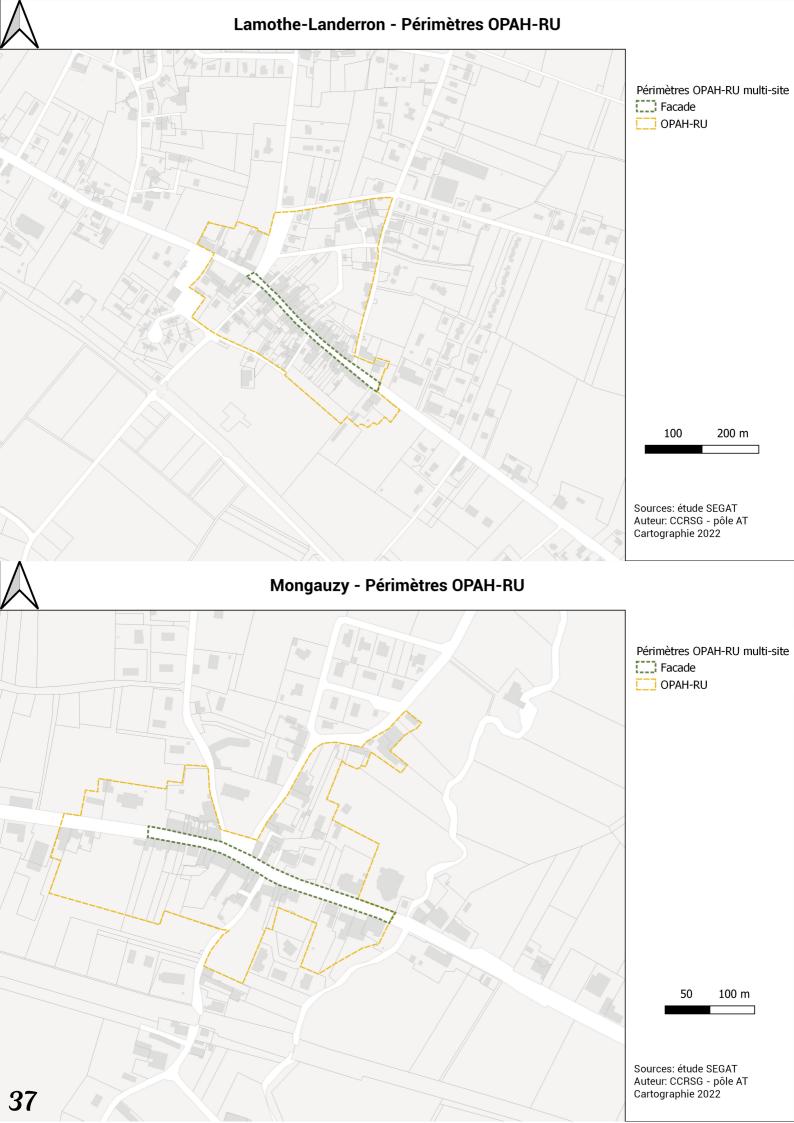
Liste des périmètres

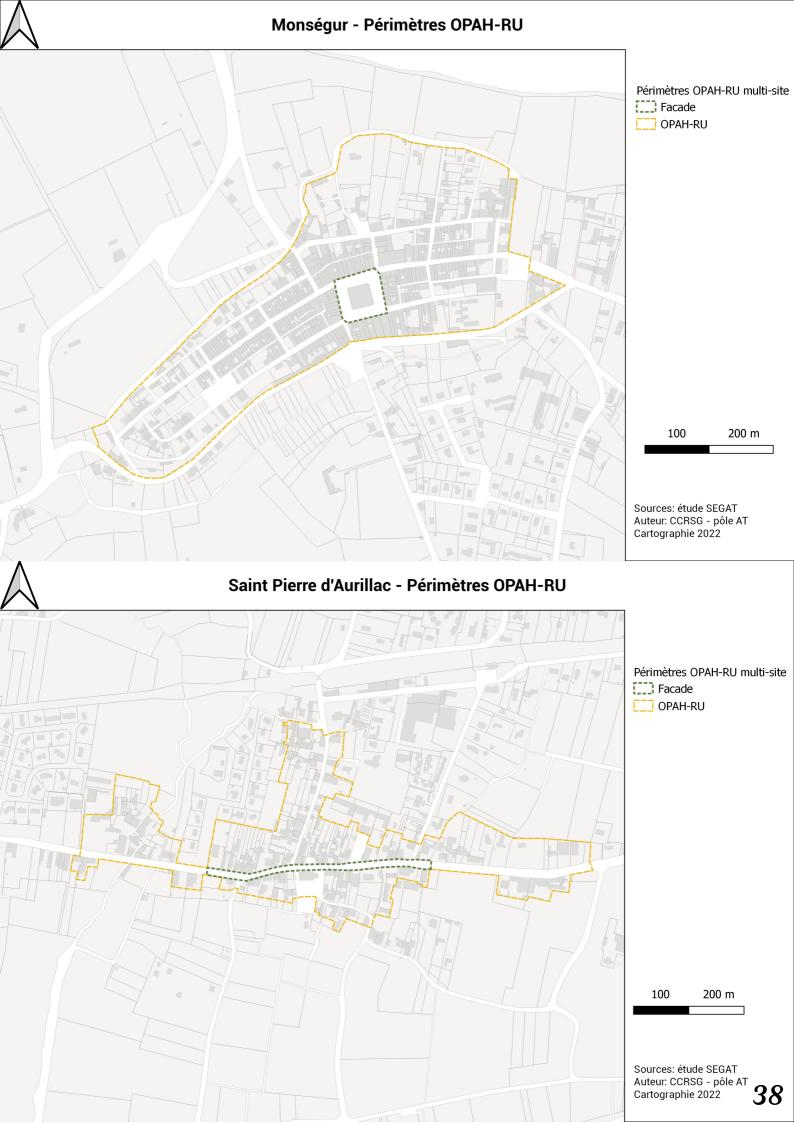
Les trois périmètres à connaitre :













La politique du territoire est le fruit d'un travail partenarial avec de nombreux autres acteurs, qui agissent ensemble pour améliorer notre cadre de vie.



Nos partenaires

















agence nationale de la cohésion des territoires











