Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

Convention d'aide à l'investissement immobilier

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, sise 4 rue de Châteaudun BP 20159 28103 Dreux cedex, représentée par son Président Monsieur Gérard SOURISSEAU, dûment habilité par la délibération du Conseil communautaire en date du 28/09/2020, ci-après désignée **« la Communauté d'Agglomération »**

d'une part,

ET

La SCI ZHENG, société civile immobilière au capital de 1 000,00 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 888 840 287, ayant son siège 24 rue Parisis 28100 DREUX, représentée par Monsieur Jian ZHENG, gérant ci-après dénommée **« le bénéficiaire »,**

d'autre part,

ZJ DISTRIBUTION, SARL au capital de 1 000,00 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 891 779 720, ayant son siège 24 rue Parisis 28100 DREUX, représentée par Monsieur Jian ZHENG, gérant ci-après dénommée **« l'entreprise »,**

de troisième part,

- Vu le règlement (UE) n°1407/2013 de la Commission européenne du 18/12/2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux **aides « de minimis** » ;

- Vu le décret n° 2016-733 du 2 juin 2016 actualisant le régime des aides à **l'investissement immobilier et à la location d'immeubles** accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements ;

- Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1611-4, L.4221-1 et L1511-3 ;

- Vu la loi n° 2000-321 du 12/04/2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment son article 10 ;

- Vu la délibération n°2019-25 du conseil communautaire du 4 février 2019 portant sur l'adoption du règlement d'intervention du fonds d'aide à l'investissement immobilier des entreprises » ;

- Vu la délibération n°2020-185 du conseil communautaire du 28 septembre 2020 portant mise à jour du règlement ;

- Vu le budget de **« la Communauté d'Agglomération »** et ses éventuelles décisions modificatives ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

- Vu la délibération de **« la Communauté d'Agglomération » n° 2023- XXX** du 20 mars 2023 octroyant une aide au bénéficiaire ;

- Considérant la demande faite par l'entreprise et le dossier de demande d'aide à l'immobilier complété par l'entreprise le 6 février 2023 ;

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Préambule

En février 2023, une entreprise a sollicité l'Agglomération sur l'octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise : il s'agit de la SCI ZHENG pour le compte de la SARL ZJ DISTRIBUTION.

En février 2023, la SCI ZHENG a sollicité auprès de l'Agglomération du Pays de Dreux une aide à l'immobilier d'entreprises, pour le compte de la SARL ZJ DISTRIBUTION. Cette aide porte sur le projet de construction d'un bâtiment d'activités. Précisons que la SCI ZHENG est en cours d'acquisition d'une parcelle de l'Agglomération d'une surface de 3000m2 sur la ZAC de PORTE SUD.

Rappelons que la SCI ZHENG, représentée par Monsieur Jian ZHENG en qualité de gérant, a été créée en 2020, et le siège social est basé à Dreux. Le projet est porté par la SCI ZHENG pour le compte de la SARL ZJ DISTRIBUTION.

La SARL ZJ DISTRIBUTION exerce son activité de fourniture de produits alimentaires surgelés et non surgelés à destination des restaurants asiatiques et des grandes surfaces.
La clientèle se compose de restaurants indépendants et d'hypermarchés dont notamment des INTERMARCHE et des HYPER U.
La société continue à développer son portefeuille clientèle.
Dans le cadre de son développement, elle souhaite aménager un nouveau bâtiment sur la ZAC Porte Sud à Vernouillet et élargir sa clientèle sur le secteur. La société prévoit à 3 ans la création de 20 nouveaux emplois. Elle prévoir enfin un chiffre d'affaires annuel d'environ 3 millions d'euros dès la première année.

Le financement du projet d'acquisition du terrain ainsi que la construction du bâtiment est porté par la SCI ZHENG pour le compte de la SARL ZJ DISTRIBUTION, dont M Jian ZHENG est l'unique sociétaire.

Le coût de l'investissement de l'ensemble des travaux éligibles s'élève environ à 415 000 €.
Les travaux devraient s'achever sous 12 mois.

Article 1 : Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet de définir les modalités de cette aide.

1.1 **« La Communauté d'Agglomération »** a décidé d'attribuer une aide au bénéficiaire selon les conditions établies dans le présent contrat et dans ses annexes éventuelles pour l'action suivante :

La demande d'aide le projet de construction d'un bâtiment d'activité dans le cadre de la fourniture de produits alimentaires surgelés, et non surgelés, à destination des restaurants asiatiques et des grandes surfaces située sur la commune de Vernouillet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

Le présent contrat vise à définir les obligations réciproques de chacune des parties, dans le cadre des crédits en faveur des interventions économiques, pour permettre au bénéficiaire de réaliser son programme d'investissement immobilier.

1.2 Durée du contrat

Le présent contrat prend effet à la date de sa signature par les parties et s'achève lorsque l'ensemble des engagements pris sera réalisé et au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date du présent contrat, soit le **20/03/2028.**

Article 2 : Mise en œuvre, durée de l'opération et date d'effet

2.1. Le suivi de la mise en œuvre de ce contrat est assuré par le Pôle Développement économique et numérique de **« la Communauté d'Agglomération ».**

2.1. Le **programme doit être réalisé du 20/03/2023 – 20/03/2025.**

2.2. Dans un délai de 6 mois suivant la date de fin de programme, soit jusqu'au **20/09/2025**, le bénéficiaire devra adresser l'ensemble des documents justificatifs prévus à l'article 4 du présent contrat. Passé ce délai, le projet pourra être considéré comme abandonné et faire l'objet de la procédure de remboursement prévue à l'article 10 du présent contrat.

2.3. A titre exceptionnel, pour la réalisation du programme, un délai supplémentaire de 12 mois maximum pourra être accordé, par décision expresse de **« la Communauté d'Agglomération »** au vu d'un argumentaire fourni par le bénéficiaire avant le 20/03/2025. Au-delà de ce délai supplémentaire, le contrat sera clos de plein droit par **« la Communauté d'Agglomération ».**

Article 3 : Montant de l'aide

Compte tenu du **programme d'investissement immobilier retenu** (cf. annexe technico-financière) **de 415 000 euros HT**, le montant de la participation financière de **« la Communauté d'Agglomération »** est plafonné à **25 000 euros** sous forme de subvention, soit **6,02 %** du programme retenu.

Article 4 : Paiement de l'aide

Le versement de l'aide au bénéficiaire sera effectué en **2 fois**, et après signature du présent contrat entre toutes les parties, selon les modalités suivantes :

4.2 Modalités de versement :

- **Premier versement :**
  - **Le premier versement de « la Communauté d'Agglomération »** se fera à hauteur de 50% du montant de l'aide octroyée par « **la Communauté d'Agglomération », soit 12 500,00 €.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

- **Solde :**
  - Le solde de l'aide interviendra au terme du programme.

4.3 Liste des pièces justificatives :

Le premier versement par « la Communauté d'Agglomération » s'effectue sur présentation :

- D'une attestation de démarrage du programme immobilier établie par le maître d'œuvre de l'opération ;

- **Le versement du solde au bénéficiaire par « la Communauté d'Agglomération »** s'effectue sur présentation :

  - De l'attestation de fin de chantier en cas de travaux ;
  - D'un rapport d'activité de fin de programme ;
  - D'un état récapitulatif des dépenses d'investissement immobilier hors taxes réalisées et acquittées, visé par le bénéficiaire, daté et certifié par un expert-comptable ou commissaire aux comptes ;
  - D'une attestation sur la régularité de l'entreprise vis-à-vis de ses obligations fiscales et sociales et de l'état des effectifs incluant les emplois intérimaires, CDD ou CDI au moment de la demande de versement du solde, attestés par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, et copie de la dernière Déclaration annuelle des données sociales (DADS) de l'entreprise bénéficiaire.

Les justificatifs sont à envoyer par le bénéficiaire à **« la Communauté d'Agglomération » en version électronique au format .pdf ou .zip à l'adresse électronique suivante : developpement.eco@dreux-agglomeration.fr**

Pour toute correspondance électronique adressée **« la Communauté d'Agglomération »** merci d'indiquer les coordonnées de votre structure.

Les paiements dus par **« la Communauté d'Agglomération »** seront effectués sur le compte bancaire suivant du bénéficiaire :

IBAN FR76 3004 7146 2300 0210 7800 185

En cas de changement de coordonnées bancaires, le bénéficiaire adressera à **« la Communauté d'Agglomération »** le nouveau relevé d'identité bancaire.

Article 5 : Engagements du bénéficiaire (la SCI)

Le bénéficiaire :

5.1 S'engage à réaliser l'investissement immobilier sous sa propre responsabilité et en mettant en œuvre tous les moyens à sa disposition.

5.2 S'engage à contracter toute assurance qui lui sera nécessaire ; le programme d'investissement, objet du présent contrat ; étant placé sous sa responsabilité exclusive.

5.3 S'engage à conserver les pièces justificatives de dépenses liées à l'opération subventionnée pendant une durée de 10 ans.

5.4 S'engage à conserver la propriété de l'actif objet de l'aide pendant 3 années à compter de l'achèvement de l'investissement immobilier.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

5.5 S'engage à rétrocéder intégralement l'aide en minorant les loyers facturés auprès de l'entreprise pendant toute la durée du bail commercial les liant. Les minorations de loyers devront commencer dès le premier versement de l'aide.

5.6 S'engage à utiliser l'aide octroyée exclusivement à la réalisation de l'objet qui l'a motivé. Il ne peut reverser tout ou partie de l'aide à un organisme tiers.

5.7 Est seul responsable à l'égard des tiers, y compris pour les dommages de toute nature qui seraient causés à ceux-ci lors de l'exécution de l'action.

Article 6 : Engagements de l'entreprise

L'entreprise :

6.1 S'engage à ne pas transférer l'activité en dehors de **« la Communauté d'Agglomération »** quelles qu'en soient les raisons, pendant 5 ans à compter de la date d'octroi de l'aide.

6.2 S'engage au maintien des emplois pendant 5 ans à compter de la date d'octroi de l'aide. Pour information, l'effectif de l'entreprise est de **5** personnes en CDI Equivalent Temps Plein.

6.3 S'engage à créer **20** emplois en contrat à durée indéterminée équivalent temps plein, sur une période de 3 ans à compter de la date d'achèvement du projet immobilier, objet de l'aide.

6.4 S'engage à communiquer aux salariés de l'entreprise par voie d'affichage ou par tout autre moyen, par l'intermédiaire de leurs représentants ou directement, la nature et le montant de l'aide.

6.5 S'engage à informer du soutien de **« la Communauté d'Agglomération »** dans tous les supports qu'elle utilise, ainsi que par le biais de ses contacts avec les différents médias.

6.6 S'engage à répondre favorablement aux sollicitations des organismes/cabinets de consultants chargés d'évaluer les dispositifs d'aides aux entreprises de **« la Communauté d'Agglomération ».** Elle s'engage aussi à participer aux actions de communication de **« la Communauté d'Agglomération »,** à titre d'exemple et dans ce cas, les éléments et les informations communiqués seront utilisées en concertation et en accord avec elle.

Article 7 : Inexécution des engagements

En cas de :

- non-respect des clauses du présent contrat ;
- non réalisation du programme immobilier retenu ;
- non-respect des délais de réalisation de l'investissement immobilier ;
- non-réalisation des créations d'emplois prévues ;
- utilisation des fonds de manière non conforme ;
- non-maintien de l'activité sur le territoire de **« la Communauté d'Agglomération »** ;
- vente du fonds, du bien pendant 3 ans à compter de l'achèvement de l'investissement immobilier ;

« La Communauté d'Agglomération » peut décider, après négociation et octroi éventuel d'un délai supplémentaire, de mettre fin à l'aide et exiger le reversement partiel ou total des sommes versées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

Le reversement des sommes correspondantes se fera selon les modalités prévues à l'article 10 du présent contrat.

Article 8 : Devoir d'information – Droit de contrôle

8.1 Le bénéficiaire s'engage à poursuivre avec **« la Communauté d'Agglomération »** des liens d'information et d'échange sur son évolution et son développement. Notamment, il accepte la transmission par la Banque de France de toute(s) information(s) en sa possession relative à sa situation économique et financière.

8.2 Le bénéficiaire s'engage à prévenir dans les meilleurs délais **« la Communauté d'Agglomération »** de toute modification significative du programme, de tout changement de répartition de capital ou de modification de ses statuts, et de toute forme de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens.

8.3 **« La Communauté d'Agglomération »** se réserve le droit d'exercer un contrôle sur pièces et sur place, qui consiste en un examen de l'ensemble des pièces justificatives relatives au coût de l'action aidée. Le bénéficiaire s'engage à se soumettre à tout contrôle technique, administratif et financier sur pièce et/ou sur place par **« la Communauté d'Agglomération »,** ou par toute autorité missionnée par **« la Communauté d'Agglomération ».**

Article 9 : Modification du contrat

Toute modification des termes du présent contrat, y compris de ses annexes, doit faire l'objet d'un avenant écrit entre les parties, conclu dans les mêmes formes et conditions que le présent contrat.

Article 10 : Dénonciation et résiliation du contrat

10 .1 **« La Communauté d'Agglomération »** peut décider, après mise en demeure écrite restée sans effet pendant une durée de 30 jours, de mettre un terme au contrat en cas d'inexécution injustifiée par le bénéficiaire d'un des engagements qui lui incombe.

10.2 **« La Communauté d'Agglomération »** peut de même mettre fin au contrat, sans préavis ni indemnité quelconque de leur part, dès lors que le bénéficiaire a fait des déclarations fausses ou incomplètes pour obtenir l'aide prévue dans le contrat ou qu'il ne respecte pas la législation fiscale, sociale et environnementale en vigueur.

Article 11 – Remboursement

En cas de résiliation du contrat demandée :

- soit par le bénéficiaire moyennant un préavis écrit de deux mois,
- soit par **« la Communauté d'Agglomération »** pour inexécution, non-respect des délais, fausse déclaration, utilisation des sommes versées à d'autres fins, non-respect de la législation sociale et environnementale en vigueur, ou pour non-respect d'un des articles de ce contrat,

« La Communauté d'Agglomération » se réserve le droit d'exiger, sous forme de titre exécutoire ou de déclaration de créance, le remboursement des sommes versées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

Article 12 – Litiges

Tout litige, non réglé à l'amiable dans un délai maximum de 45 jours, sera porté devant le Tribunal administratif compétent.

Fait en trois exemplaires originaux
À Dreux, le **xx/xx/2023**

Signatures et cachets

POUR le bénéficiaire	**POUR l'entreprise**	**POUR l'Agglo du Pays de Dreux**
SCI ZHENG	ZJ DISTRIBUTION	Gérard SOURISEAU
Jian ZHENG	Jian ZHENG	Président
Gérant	Gérant	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20230320-2023-028-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/04/2023
Notification : 04/04/2023

ANNEXE TECHNICO – FINANCIÈRE

Tableau prévisionnel des investissements immobiliers

Postes de dépenses	Montant en € HT	Date de réalisation prévisionnelle
Acquisition du terrain ***(Dépenses non éligible)***	**75 000 €**	**1er semestre 2023**
Aménagement des locaux*	**415 000 €**	**2nd semestre 2023**
Installations techniques / Machines ***(Dépenses non éligible)***	**285 000 €**	**1er semestre 2023**
Montant total HT des dépenses prévisionnelles	775 000 €	
Montant total HT des dépenses prévisionnelles retenu au titre de « l'assiette éligible » (base subventionnable)	**415 000 €**	