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

Agglo du Pays de Dreux
4 rue de Châteaudun – BP 20159
28103 Dreux cedex – Tél. 02 37 64 82 00
www.dreux-agglomeration.fr

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU LUNDI 20 MARS 2023

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET REVITALISATION

Octroi d'aide à l'immobilier d'entreprise : SCI ZHENG

Rapporteur : Pierre-Frédéric BILLET

N°CC2023-028

Nombre de membres en exercice	**123**
Nombre de présents	**78**
Nombre de pouvoirs	**10**
Votants	**88**
Secrétaire de séance : Loïc BARBIER	

L'an 2023, le 20 mars, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 14 mars, s'est réuni à Vernouillet sous la Présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :

Mme Virginie QUENTIN (ABONDANT) ; M. Alain CAPERAN (ALLAINVILLE) ; Mme Aliette LEBIHAN (ANET) ; M. Laurent DUSARTEL (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Dagmar BERNIT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; M. Pierre SANIER (BU) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) M. Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; M. Christian BOUCHER (CHERISY) ; M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX) ; ; M. Talal ABDELKADER (DREUX) ; Mme Chantal DESEYNE (DREUX) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) ; Mme Christine PICARD (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Valentino GAMBUTO (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) ; M. Frédéric GIOWACHINI (FAVIERES) ; Mme Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS) ; M. François CENIER (GARANCIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean BARTIER (GARNAY) ; Mme Nathalie VELIN (GUAINVILLE) ; Mme Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE) ; M. Samuel BOVE (LA CHAPELLE- FORAINVILLIERS) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX-EGLISES) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ; M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; M. Jérôme DEPONDT (Marchezais) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE) ;

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

M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Sylvie CHALLES (ORMOY) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMANCHE) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) ; M. Eric DESLANDES (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; Mme Caroline BARRE (SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS) ; M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christophe HELIAS (SAINT-MAIXME-HAUTERIVE) ; M. Gérard LESUEUR (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ;M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; Mme Christelle MINARD (TREMBLAY LES VILLAGES) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE)

Étaient absent(e)s excusé(e)s :

M. Olivier MARLEIX (ANET) ; Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; M. Jacques RIVIERE (AUNAY-SOUS-CRECY ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; Mme Mariam CISSE (DREUX) M. Aissa HIRTI (DREUX) ; M. Maxime DAVID (DREUX) ; Mme Carine GENTIL (DREUX); Mme Amber NIAZ (DREUX) ; Mme Fouzia KAMAL (DREUX) ; Mme Valérie VERDIER (DREUX) ; Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ; M. Yvan JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) ; M. Eric DEPUYDT (FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS) ; M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; M. Arnaud CALLAREC (YVRY LA BATAILLE) ; M. Francis PECQUENARD (La Chaussée d'Ivry) ; Mme RACHEL SAPIN (LA MANCELIERE) ; M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; M. Stéphane HUET (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; Mme Françoise POULET (RUEIL-LA-GADELIERE) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; M. Christian ALBERT (SAULNIERES) ; M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) ; M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET)

Pouvoirs :
M. Sebastien LEROUX (DREUX) donne pouvoir à M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX) ; Mme Sophie WILLEMIN (DREUX) donne pouvoir à Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Jacques ALIM (DREUX) donne pouvoir à Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Nelson FONSECA (DREUX) donne pouvoir à Mme Christine PICARD (DREUX) ; Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) donne pouvoir à M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE) donne pouvoir à Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) ; M. Michel MALHAPPE (GILLES) donne pouvoir à Mme MINARD (TREMBLAY LES VILLAGES) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) donne pouvoir à Catherine LUCAS (Vernouillet) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) donne pouvoir à Mme Michèle MANSON (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

Il a été exposé que,

L'article L.1511-3 du code général des collectivités territoriales a confié aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre la compétence pour définir les aides ou les régimes d'aides 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. Les régions peuvent toutefois intervenir pour soutenir ces projets aux côtés des EPCI et à leur demande.

Ces aides publiques aux entreprises sont régies par le règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 qui a déclaré certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE) et par le règlement n°1407/2013 de la commission européenne du 18 décembre 2013.

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a mis en place par délibération n°2019-25 du conseil communautaire du 4 février 2019, un dispositif de soutien aux entreprises à travers un fonds d'aides à l'investissement immobilier d'entreprise, régie par un règlement d'intervention. Ce règlement a été mis à jour par délibération n°2020-185 du conseil communautaire du 28 septembre 2020.

Dans le cadre de ce dispositif, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux dispose d'une enveloppe budgétaire annuelle lui permettant d'octroyer des aides à l'investissement immobilier des entreprises, après instruction du dossier, dans le respect des plafonds d'intensité maximale d'aides publiques cumulées. En 2023, cette enveloppe s'élève à 100 000 €.

Le 6 février 2023, la SCI ZHENG a sollicité auprès de la Communauté d'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 actuellement en cours d'acquisition d'une parcelle de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux d'une surface de 3 000 m² sur la ZAC de Porte Sud à Vernouillet.

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 Intermarché 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 prévoit 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 Monsieur Jian ZHENG est l'unique sociétaire.

Le plan de financement prévisionnel du projet est le suivant :

Dépenses prévisionnelles (HT)		Ressources prévisionnelles	
Acquisition du terrain ***(Dépense non éligible)***	**75 000 €**	Auto-financement / Apport personnel	**70 000 €**
Aménagement des locaux*	**415 000 €**	Prêt(s) bancaire(s) travaux	**680 000 €**
Installations techniques / Machines ***(Dépenses non éligibles)***	**285 000 €**	**Agglo du Pays de Dreux**	**25 000 €**
***Assiette de dépenses éligibles**	**415 000 €**		
Total des dépenses	**775 000 €**	**Total ressources**	**775 000 €**

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

Dans ce contexte, et afin d'aider la SCI ZHENG dans son projet de développement sur la commune de Vernouillet, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux propose d'octroyer une aide financière sous forme de subvention, conformément aux conditions d'éligibilités précisées dans son règlement d'intervention.

Compte tenu du programme d'investissement immobilier retenu de 415 000 € HT, il est proposé un montant de participation financière de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux plafonné à 25 000 € sous forme de subvention, soit 6,02 % du programme retenu.

Conformément au règlement d'aides à l'investissement immobilier de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux les projets de convention définissant les engagements des bénéficiaires en contrepartie du versement des subventions figurent en annexe.

VU *le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 1511-2, L. 1511-3 et L. 5216-5 I 1°,*
VU *le règlement d'aides à l'investissement immobilier d'entreprises mis en place par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux par délibération n°2019-25 du conseil communautaire du 04 février 2019, et mis à jour par délibération n°2020-185 du conseil communautaire du 28 septembre 2020 ;*
VU *le modèle de convention d'aide à l'investissement immobilier ci-joint en annexe, qui précise les conditions d'application du règlement d'aides à l'investissement immobilier de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et notamment les modalités de remboursement de l'aide ainsi que les éventuelles pénalités à appliquer en cas de non-respect du programme d'investissement ;*
VU *l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par le développement économique du 2 mars 2023.*

Au vu de ces éléments, le conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés :

ARTICLE 1 : APPROUVE l'octroi d'une aide à l'immobilier à la SCI ZHENG, concernant le projet de construction d'un bâtiment dans le cadre d'une activité de fourniture de produits alimentaires surgelés et non surgelés à destination des restaurants asiatiques et des grandes surfaces, situé sur la commune de Vernouillet ;
ARTICLE 2 : APPROUVE le montant du programme d'investissement retenu soit 415 000 € HT, correspondant aux travaux nécessaires du site et qui doit servir de base de calcul à la subvention octroyée, ainsi que le montant de la participation financière de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, plafonné à 25 000 € sous forme de subvention, soit 6,02 % du programme retenu ;
ARTICLE 3 : APPROUVE le modèle de convention d'aide à l'investissement immobilier joint en annexe ;
ARTICLE 4 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié le : 04 avril 2023 La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 ET R.421-5 du code de justice administrative.	**POUR EXTRAIT CONFORME** **Dreux, le 04 avril 2023** **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Loïc BARBIER** **Secrétaire de séance**

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