Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241125-CC2024-198-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/12/2024
Notification : 06/12/2024

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 25 NOVEMBRE 2024

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET REVITALISATION

Octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise à la SCI ZHENG implantée à TREON

Rapporteur : Pierre-Frédéric BILLET
N°CC2024-198

Nombre de membres en exercice	**123**
Nombre de présents	**72**
Nombre de pouvoirs	**7**
Votants	**79**
Secrétaire de séance : Jean-Louis RAFFIN	

L'an 2024, le 25 novembre, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 19 novembre, 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. Olivier MARLEIX (ANET) ; Mme Fan LAVOISE (AUNAY-SOUS-CRECY) ; M. Laurent DU SARTEL (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Christine FEUILLEUSE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Pierre SANIER (BU) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; M. Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; Mme Anne-Marie MURE-RAVAUD (CHERISY) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) ; M. Talal ABDELKADER (DREUX) ; M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; M. Sebastien LEROUX (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; M. Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) ; M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE) ; Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Jacques JABIOL (FAVIERES) ; M. Eric DEPUYDT (FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS) ; Mme Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS) ; M. François CENIER (GARANCIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean BARTIER (GARNAY) ; M. Michel MALHAPPE (GILLES) Mme Nathalie VELIN (GUAINVILLE) ; Mme Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE) ; M. Samuel BOVE (LA CHAPELLE- FORAINVILLIERS) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; M. Laurent GALOPIN (LE BOULLAY-LES-DEUX-EGLISES) ; M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ; M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241125-CC2024-198-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/12/2024
Notification : 06/12/2024

MILWARD (ROUVRES) M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) ; M. Éric DESLANDES (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; Mme Caroline BARRE (SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS) ; M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christophe HELIAS (SAINT-MAIXME-HAUTERIVE) M. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; Mme Edwige GANDON (TREON) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Étaient absent(e)s excusé(e)s :

Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) ;Mme Mariam CISSE (DREUX) ;Mme Sophie WILLEMIN (DREUX) ;M. Jacques ALIM (DREUX) ;Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Aissa HIRTI (DREUX) ;Mme Amber NIAZ (DREUX) ;Mme Fouzia KAMAL (DREUX) ;M. Nelson FONSECA (DREUX) ;Mme Valérie VERDIER (DREUX) ; M. Valentino GAMBUTO (DREUX) ;Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ;M. Maxime DAVID (DREUX) ;Mme Carine GENTIL (DREUX) ;M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; M. Arnaud CALLAREC (IVRY-LA-BATAILLE) ; M. Francis PECQUENARD (LA CHAUSSEE-D'IVRY) ; Mme Rachel SAPIN (LA MANCELIERE) M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; M. Stéphane HUET (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Christian ALBERT (SAULNIERES) M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; M. Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; Mme Christelle MINARD (TREMBLAY-LES-VILLAGES) M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ; Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET).

Pouvoirs :

Mme Chantal DESEYNE (DREUX) donne pouvoir à M. Sébastien LEROUX (DREUX) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) donne pouvoir à M. Talal ABDELKADER (DREUX) ; Mme Christine PICARD (DREUX) donne pouvoir à M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) donne pouvoir à M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) donne pouvoir à M. Michel MALHAPPE (GILLES) M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) donne pouvoir à M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241125-CC2024-198-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/12/2024
Notification : 06/12/2024

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 2024, cette enveloppe s'élève à 150 000 €.

Le 6 mai 2024, la SCI ZHENG, représentée par Monsieur Jian ZHENG, a sollicité auprès de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, une aide à l'investissement d'immobilier d'entreprise.

Cette aide porte sur l'achat d'un lot de deux bâtiments et deux terrains sis 44-50, Rue de Châteauneuf – 28500 Tréon. Des travaux de réhabilitation sont nécessaires pour y installer un laboratoire de production de produits asiatiques sous la marque « Le goût d'Asie ».

Monsieur ZHENG est propriétaire du restaurant MAGIC SUSHI situé 27 rue de Parisis à Dreux depuis 2009. En 2017, il a ouvert un stand à l'hypermarché Hyper U de Vernouillet. En 2021, il crée sa marque « Le goût d'Asie », pour répondre aux attentes des consommateurs en termes de qualité et de variété de produits asiatiques surgelés.

A travers cette acquisition immobilière, Monsieur ZHENG souhaite créer un laboratoire pour la fabrication des produits. L'activité sera portée par la SARL LABORATOIRES ZHENG. L'entreprise vise à commercialiser ses produits dans les grandes et moyennes surfaces en se positionnant avec des produits de gamme supérieure, des produits fabriqués en France et des matières premières issues sur marché de Rungis, pour une maitrise complète du processus de fabrication.

Le projet prend place sur deux terrains d'une superficie totale de 5 500 m².

L'entreprise prévoit la création :
- année 1 : 2 CDI ETP ;
- année 2 : 2 CDI ETP ;
- année 3 : 2 CDI ETP.

Le coût de l'investissement de l'ensembles des travaux éligibles est porté par la SCI ZHENG et s'élève à 617 000 €. L'acquisition des deux terrains et bâtiments a été réalisée le 13 mai 2024 pour une ouverture de l'établissement en janvier 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241125-CC2024-198-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/12/2024
Notification : 06/12/2024

Le plan de financement prévisionnel du projet est le suivant :

DEPENSES PREVISIONNELLES (HT)		RESSOURCES PREVISIONNELLES	
TERRAINS ET BATIMENTS	**345 000 €**	Auto-financement / Apport personnel	112 000 €
TRAVAUX REHABILITATION	**102 000 €**	Prêt(s) bancaire(s) travaux	345 000 €
TRAVAUX DE RESINE	**50 000 €**	Agglo du Pays de Dreux	**40 000 €**
***Assiette de dépenses éligibles**	**497 000 €**		
Total des dépenses	**497 000 €**	**Total ressources**	**497 000 €**

Monsieur ZHENG n'a pas effectué de demande d'aide publique supplémentaire.

A titre d'information, la SARL LABORATOIRES ZHENG porte le financement du matériel d'exploitation pour un montant de 388 000 €. Le matériel d'exploitation n'est pas présenté dans ce présent rapport.

Dans ce contexte, et afin d'aider la SCI ZHENG dans son projet de création sur la commune de Tréon, 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 497 000 € HT, il est proposé un montant de participation financière de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux plafonné à 40 000 € sous forme de subvention, soit 8,05 % du programme retenu.

A noter que le règlement d'aides à l'investissement immobilier de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux prévoit que le versement des subventions fera l'objet d'une convention définissant les engagements du bénéficiaire, ci-joint en annexe de la présente délibération.

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 l'Agglomération du Pays de Dreux par délibération n°2019-25 du conseil communautaire du 4 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 l'Agglomération et notamment les modalités de remboursement de l'aide de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux 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 10 octobre 2024 ;*
VU *l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par la filière touristique, agricole et le développement durable du 17 octobre 2024.*

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 d'acquisition et de travaux d'un bâtiment, pour y installer un laboratoire de production de produits asiatiques, sur la commune de TREON (28500) ;
ARTICLE 2 : APPROUVE le montant du programme d'investissement retenu soit 497 000 € HT, correspondant à l'achat et 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 40 000 € sous forme de subvention, soit 8,05 % du programme retenu ;
ARTICLE 3 : APPROUVE le modèle de convention d'aide à l'investissement immobilier ci-joint en annexe ;
ARTICLE 4 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241125-CC2024-198-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/12/2024
Notification : 06/12/2024

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié le : 05 DEC. 2024

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 05 DEC. 2024

Gérard SOURISSEAU
Président

Jean-Louis RAFFIN
Secrétaire de séance

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241125-CC2024-198-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/12/2024
Notification : 06/12/2024