Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-116-3-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

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 17/03/2025, ci-après désignée **« la Communauté d'Agglomération »**

d'une part,

ET

La SCI CVAA, Société civile immobilière au capital de 1 000€, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 940 112 410, ayant son siège, 28 Route de Normandie 28260 Le Mesnil-Simon, représentée par Monsieur Chris BOITEUX, Président ci-après dénommé **« le bénéficiaire »,**

d'autre part,

La SAS IPM CONSEIL, Société par actions simplifiée au capital de 2 000€, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Chartres sous le numéro 895 198 828, ayant son siège, 3-5 Rue Roger Coudere Veellage de Dreux 28100 Dreux, représentée par Monsieur Chris Boiteux, Président ci-après dénommé **« l'entreprise »,**

de troisième part,

- Vu le régime cadre exempté n° SA.111668, relatif aux aides à finalité régionale (AFR) pour la période 2024-2026 adopté sur la base du règlement général d'exemption par catégorie n° 651/2014 du 17 juin 2014 de la Commission européenne tel que modifié par les règlements (UE) 2017/1084 de la Commission du 14 juin 2017, 2020/972 du 2 juillet 2020, 2021/1237 du 23 juillet 2021 et 2023/1315 du 23 juin 2023 ;

- Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1611-4, L1511-1 et suivants, R. 1511-4 et suivants et L. 5216-5 I 1° ;

- Vu le décret n° 2023-1286 du 26 décembre 2023 modifiant le code général des collectivités territoriales et les annexes au décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 ;

- Vu la délibération n° **2020-185** du Conseil Communautaire en date du 28/09/2020 portant sur la modification du règlement d'intervention du fonds d'aide à l'investissement immobilier des entreprises mis en place par **« la Communauté d'Agglomération »** ;

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

- Vu la délibération de **« la Communauté d'Agglomération »** **n° 2025-** du 30 Juin 2025 octroyant une aide au bénéficiaire ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-116-3-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

- Considérant la demande faite par l'entreprise et le dossier de demande d'aide à l'immobilier complété par l'entreprise le 30/01/25 ;

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Préambule

Le 30 janvier 2025, une entreprise a sollicité la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux sur l'octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise : il s'agit de la SAS I.P.M. Conseil via la SCI CVAA

Cette aide porte sur le projet de construction d'un bâtiment industriel équipé de bureaux et d'ateliers, 11 rue Albert Caquot 28500 Vernouillet.

Le coût total de l'investissement éligible au dispositif d'aide à l'investissement immobilier s'élève à 898 750 € HT.

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 :

Cette aide porte sur le projet de construction d'un bâtiment industriel équipé de bureaux et d'ateliers, 11 rue Albert Caquot 28500 Vernouillet.

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 soit une durée prévisionnelle de 6 ans maximum à compter de la date de signature du présent contrat.

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 & Aménagement du Territoire de **« la Communauté d'Agglomération ».**

Le **programme doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la date de signature du contrat.**

2.2. Dans un délai de 6 mois suivant la date de fin de programme 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-116-3-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

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 l'échéance de la période de réalisation. 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 898 750 € HT**, le montant de la participation financière de **« la Communauté d'Agglomération »** est plafonné à **40 000 euros** sous forme de subvention, soit **4.45 %** 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 20 000,00 €.**

- **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**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-116-3-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

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 :

FR76 3004 7148 2100 0202 3420 213

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.

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 correspondant à la date de signature de la convention (en cas de prolongation du délai de réalisation dans les conditions de l'article 2, cet engagement est prolongé d'une durée équivalente à celle de la réalisation).

6.2 S'engage au maintien des emplois pendant 5 ans à compter de la date d'octroi de l'aide correspondant à la date de signature de la convention (en cas de prolongation du délai de réalisation dans les conditions de l'article 2, cet engagement est prolongé d'une durée équivalente à celle de la réalisation). Pour information, l'effectif de l'entreprise est de **0** personnes en CDI Equivalent Temps Plein.

6.3 S'engage à créer **3** 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-116-3-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

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 utilisés 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.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-116-3-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

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.

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

Pour le bénéficiaire	**Pour l'entreprise**	**Pour la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux**
SCI CVAA	SAS I.P.M.CONSEIL	Gérard SOURISSEAU
Chris BOITEUX	Chris BOITEUX	Président
Président	Président	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250711-CC2025-116-3-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/07/2025
Publication : 11/07/2025

ANNEXE TECHNICO – FINANCIÈRE

Tableau prévisionnel des investissements immobiliers :

Dépenses prévisionnelles HT		**Ressources prévisionnelles**	
Terrain à bâtir	**101 250 €**	Auto-financement	€
VRD / Gros œuvre / aménagement bureaux	**370 000 €***	Prêt(s) bancaire(s)	**650 000€ CIC DREUX ok**
Charpentes métalliques	**227 500 €***	Autre *(préciser)*	
Electricité / Automatisme	**90 757 €***	-Compte courant associé I.P.M. CONSEIL	**160 000€**
Chauffage / Plomberie / Sanitaire	**70 000 €***	-Compte courant associé C. BOITEUX	**75 000 €**
Fenêtres / Portes entrée et de service	**31 000 €***	-Compte courant associé V. BOITEUX	**75 000 €**
Portes sectionnelles / clôtures / portails	**40 000 €***	Financements publics *(préciser)*	
Architecte dépôt PC	**5 593 €***	EPCI (Agglo du Pays de Dreux)	**40 000 €**
Etude de sol	**3 900 €***	Régional	
Installation photovoltaïque	**60 000 €***	-	
*Assiette de dépenses éligibles	**898 750 €**		
Total des dépenses	**1 000 000 €**	**Total des ressources**	**1 000 000 €**