Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 SAS N'Donuts, société par action simplifiée au capital de 2 000 €, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 990 388 472, ayant son siège à 3 RUE CAMILLE CLAUDEL 78200 BUCHELAY, représentée par Madame Nawrès TALI, Présidente, ci-après dénommée **« le bénéficiaire »,**

d'autre part,

- Vu la mesure 6.5 les aides en faveurs des jeunes pousses du régime cadre exempté de notification N° SA.111728 relatifs aux aides en faveur des PME ;
- 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°2025-262 du conseil communautaire du 15 décembre 2025 portant mise à jour du règlement ;
- Vu le budget de **« la Communauté d'Agglomération »** et ses éventuelles décisions modificatives ;
- Vu la délibération de **« la Communauté d'Agglomération » n° 2026-** du 9 février 2026 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 25 septembre 2025 ;

PROJET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Préambule

Le 25 septembre 2025, Madame Nawrès TALI a sollicité auprès de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux l'octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise pour un projet d'aménagement d'une boutique à Dreux. Celle-ci sera à mi-chemin entre un salon de thé, la restauration et la boulangerie. La promesse est d'offrir une vraie pause gourmande avec du salé (hot dog, bagel, …), du sucré (Donuts, cookies, …) et des boissons. La boutique sera située dans le Centre commercial Carrefour, rue des Bas Buissons, Parc commercial les Coralines 28100 Dreux sous l'enseigne Dreams Donuts. Le projet est porté pour la SAS N'Donuts par Madame Nawrès Tali, présidente.

Les travaux consistent en l'aménagement d'une cellule de 117m² en lieu de restauration. Elle sera composée de 4 parties. La salle comportera environ 30 places assises. La cuisine showroom permettra la vente, l'exposition des produits et la préparation immédiate (boissons, réchauffage, …). L'aménagement comporte la création d'un laboratoire. La dernière partie sera réservée aux besoins du personnel.

L'équipe sera composée au début du projet de 3 ETP et 1 apprenti(e). L'entreprise s'engage à créer 12 CDI ETP sur 3 ans incluant l'équipe du début de projet.

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 :

L'aménagement d'une cellule de 117m² en lieu de restauration située dans le Centre commercial Carrefour, rue des Bas Buissons, Parc commercial les Coralines 28100 Dreux

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 5 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 et 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.

PROJET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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.

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 56 825 HT**, le montant de la participation financière de **« la Communauté d'Agglomération »** est plafonné à **5 680 euros** sous forme de subvention.

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 40% du montant de l'aide octroyée par « **la Communauté d'Agglomération », soit 2 272 €.**

- **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 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.

PROJET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 :

FR76 1870 7000 1632 5215 5339 922

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

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 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.

5.6 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 à créer **12** 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.

6.3 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.

6.4 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.

PROJET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

6.5 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 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.

PROJET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publication : 03/03/2026

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 deux exemplaires originaux
À Dreux, le **/ /2026**

Signatures et cachets

POUR le bénéficiaire
SAS N'Donuts
Nawrès TALI
Présidente

POUR l'Agglo du Pays de Dreux
Gérard SOURISSEAU
Président

PROJET

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260209-CC2026-022-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/03/2026
Publié le : 03/03/2026

ANNEXE TECHNICO – FINANCIÈRE

Tableau prévisionnel des investissements immobiliers :

DEPENSES PREVISIONNELLES (HT)		RESSOURCES PREVISIONNELLES	
Travaux d'aménagement *	56 825 €	Auto-financement / Apport personnel	13 000 €
Matériel et mobilier	43 325 €	Prêt bancaire	94 320 €
Dépôt de garantie	8 250 €	Agglo du Pays de Dreux	5 680 €
Autre non éligible	4 600 €		
***Assiette de dépenses éligibles**	**56 825 €**		
Total des dépenses	**113 000 €**	Total ressources	**113 000 €**

PROJET