



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 12 DECEMBRE 2022

---

RESSOURCES  
FINANCES

**Budget annexe location-vente : budget primitif 2023**

Rapporteur : Patrick RIEHL

**N°2022-303**

Nombre de membres en exercice	<b>123</b>
Nombre de présents	<b>69</b>
Nombre de pouvoirs	<b>10</b>
Votants	<b>79</b>
Secrétaire de séance : Stephan DEBACKER	

L'an 2022, le 12 décembre, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 6 décembre, s'est réuni à Vernouillet sous la Présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :

Mme Virginie QUENTIN (ABONDANT) ; M. Alain CAPERAN (ALLAINVILLE) ; M. Jean-Marie ORTET (AUNAY-SOUS-CRECY) ; M. Laurent DUSARTEL (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-THYMERAI) ; 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) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) ; M. Sebastien LEROUX (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Maxime DAVID (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. 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) ; Mme RACHEL SAPIN (LA MANCELIERE) ; . Mme Véronique BOYERE (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) ; 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. Yannick PAINLEVE

---

(ORMOY) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMACHE) ; Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUFFI-LA-GADELIERE) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) ; M. Dominique BAPTISTE (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. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; Mme Christelle MINARD (TREMBLAY LES VILLAGES) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAI) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE)

Étaient absent(e)s excusé(e)s :

Mme Alette LEBIHAN (ANET) ; M. Olivier MARLEIX (ANET) ; Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Dagmar BERNIT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAI) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; Mme Chantal DESEYNE (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Mariam CISSE (DREUX) ; Mme Sophie WILLEMEN (DREUX) ; M. Jacques ALIM (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) ; Mme Carine GENTIL (DREUX) ; M. Yvain 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) ; M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX- EGLISES) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAI) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Jérôme DEPONDT (Marchezais) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; M. Benoît LUCAS (REVERCOURT) ; M. Denis COCHELIN (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Christian ALBERT (SAULNIERES) ; M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) ; M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ; Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET)

Pouvoirs :

Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) donne pouvoir à M. LAMOUR (CRUCEY VILLAGES) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) donne pouvoir à M. MALHAPPE (GILLES) ; Mme Christine PICARD (DREUX) donne pouvoir à Caroline VABRE (DREUX) ; Mme Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS) donne pouvoir à Mme MINARD (TREMBLAY LES VILLAGES) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) donne pouvoir à Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) donne pouvoir à M. RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) donne pouvoir à Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) donne pouvoir à M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; Mme PIERRON (Boullay les deux églises) donne pouvoir à M. BLANCHARD (ST SAUVEUR MARVILLE) ;

**Il a été exposé que,**

Les éléments des budgets primitifs 2023 détaillés sont ceux qui ont été présentés au Conseil communautaire dans le Rapport sur les Orientations Budgétaires (ROB) 2023 lors de la séance du 21 novembre 2022. Certains éléments ont pu évoluer au regard des discussions budgétaires qui se sont déroulées jusqu'alors et pour tenir compte d'informations nouvelles : ceux-ci sont présentés ci-après.

**BUDGET ANNEXE LOCATION-VENTE**

Le budget primitif 2023 du budget annexe Location-vente s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de :

- **2 629 034 €** en section de fonctionnement ;
- **5 030 030 €** en section d'investissement.

Cela représente **un total de 7 659 064 €** qui se répartit ainsi :

 **FONCTIONNEMENT**

Dépenses (€)		Recettes (€)	
Réelles	1 784 530	Réelles	2 516 254
D'ordre	844 504	D'ordre	112 780
<b>TOTAL</b>	<b>2 629 034</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 629 034</b>

 **INVESTISSEMENT**

Dépenses (€)		Recettes (€)	
Réelles	4 917 250	Réelles.	4 185 526
D'ordre	112 780	D'ordre	844 504
<b>TOTAL</b>	<b>5 030 030</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5 030 030</b>

Constituent des opérations d'ordre :

- l'amortissement des biens (844 504 € - Dépense de fonctionnement/Recette d'investissement),
- l'amortissement des subventions (112 780 € - Recette de fonctionnement/Dépense d'investissement),

Ces opérations, à la différence des opérations réelles, n'impactent pas la trésorerie. Leur solde net constitue l'autofinancement qui vient financer au moins le remboursement du capital de la dette.

Pour rappel, le budget annexe Location-Vente est composé des opérations et projets suivants :

- les pépinières d'entreprises ;
- l'aérodrome ;
- l'ex-restaurant inter-entreprises (R.I.E.) ;
- le pôle d'entreprises de Châteauneuf-en-Thymerais ;
- le parc La Radio et le Pôle Gare (acquisition en 2019).

**1. Dépenses et recettes réelles de fonctionnement**

Elles se répartissent comme suit :

	<b>BUDGET PRIMITIF 2022</b>	<b>BUDGET PRIMITIF 2023</b>
<b>DÉPENSES RÉELLES</b>		
011 CHARGES A CARACTERE GENERAL	1 034 559	1 092 177
012 CHARGES DE PERSONNEL ET FRAIS ASS.	90 000	130 547
022 DEPENSES IMPREVUES	108 000	4 616
65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	34 350	33 800
66 CHARGES FINANCIERES	354 655	497 130
67 CHARGES EXCEPTIONNELLES	53 114	26 260
<b>Total dépenses réelles</b>	<b>1 674 678</b>	<b>1 784 530</b>
<b>RECETTES RÉELLES</b>		
70 REMBOURSEMENT DE CHARGES PAR LES LOCATAIRES	452 923	488 075
74 DOTATIONS	27 385	27 385
75 LOYERS ET REDEVANCES	2 127 725	2 000 794
<b>Total recettes réelles</b>	<b>2 608 033</b>	<b>2 516 254</b>

Les dépenses de fonctionnement sont destinées à couvrir les charges de structures des différents bâtiments et installations (fluides, assurances, taxes foncières, entretien et maintenance, etc.).

Les recettes sont constituées :

- de loyers (chap. 75) et de remboursement de charges facturées aux locataires (chap. 70), concernant notamment les pépinières, la Radio, le Pôle gare, l'ex RIE et le site Ateliers 28 ;
- pour l'aérodrome, de redevances payées par les utilisateurs du hangar abri avion et de la compensation de transfert versée annuellement par l'Etat.

**2. Dépenses et recettes réelles d'investissement**

Elles se répartissent ainsi :

	<b>BUDGET PRIMITIF 2022</b>	<b>BUDGET PRIMITIF 2023</b>
<b>DÉPENSES RÉELLES</b>		
020 DEPENSES IMPREVUES	76 365	0
16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILES	1 046 000	956 000
20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0	23 440
21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	369 990	591 760
23 IMMOBILISATIONS EN COURS	3 000 000	3 300 000
<b>Total dépenses réelles</b>	<b>4 492 355</b>	<b>4 917 250</b>
<b>RECETTES RÉELLES</b>		
024 PRODUITS DES CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	2 880 000	1 093 000
13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT RECUES	654 000	1 323 500
16 EMPRUNT/DEPOTS DE GARANTIE	25 000	1 769 026
<b>Total recettes réelles</b>	<b>3 559 000</b>	<b>4 185 526</b>

- Le montant des **dépenses réelles d'investissement** s'élèverait à 4 917 250 euros en 2023 dont :
- 956 000 euros pour le remboursement du capital de la dette (dont 734 000 euros pour le site *La Radio*) ;
  - 90 000 euros pour le remboursement au budget principal de l'avance consentie en 2019 (quatrième année) ;
  - les travaux inscrits dans la programmation pluriannuelle d'investissement et dont certains s'inscriront dans le cadre d'une nouvelle autorisation de programme (A.P.).

Ces dépenses d'investissement seraient financées par l'autofinancement et, à titre secondaire, par des subventions d'investissement perçues (1 323 500 euros). Un emprunt est inscrit dans le but d'équilibrer le budget au moment de son vote en décembre 2022 : **les investissements seront en réalité financés par le résultat cumulé, alimenté notamment par les cessions des bâtiments A, B, M1, et qui sera constaté au moment du vote du compte administratif pour 2022 avant d'être repris au budget supplémentaire pour 2023.**

*VU le code général des collectivités territoriales*


*VU les instructions budgétaires et comptables M14, M43, M49*

*VU la délibération n°2022-250 du 21 novembre 2022 relative au débat d'orientations budgétaires 2023*

Au vu de ces éléments, le conseil communautaire, à la majorité des suffrages exprimés (2 abstentions : Maxime DAVID, Marie-Françoise SCAVENNEC) :

**ARTICLE 1 : - APPROUVE** le budget primitif 2023 du budget annexe location-vente arrêté tant en dépenses qu'en recettes aux sommes indiquées ci-dessus.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

<p>Acte publié le : 22/12/2022</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>POUR EXTRAIT CONFORME</b> <b>Dreux, le 21/12/2022</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><b>Gérard SOURISSEAU</b> <b>Président</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Stéphan DEBACKER</b> <b>Secrétaire de séance</b></p>
--	--