Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241202-2024-218-0-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/12/2024

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU LUNDI 02 DECEMBRE 2024

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET GRANDS PROJETS

Convention d'occupation précaire des parcelles ZE279 et ZE280 situées à Brezolles au bénéfice d'un exploitant agricole - Approbation et autorisation de signature

N°BC2024-218

Nombre de membres en exercice	**25**
Nombre de présents	**19**
Nombre de pouvoirs	**1**
Votants	**20**
Secrétaire de séance : Sébastien LEROUX	

L'an 2024, le 02 décembre à 18 heures trente, le bureau communautaire de la communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 26 novembre 2024, s'est réuni à Dreux, sous la Présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient Présents :
Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS), Pierre-Frédéric BILLET (DREUX), Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE), Christelle MINARD (TREMBLAY-LES-VILLAGES), Damien STEPHO (VERNOUILLET), Caroline VABRE (DREUX), Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS), Pascal LEPETIT (OULINS), Sébastien LEROUX (DREUX), Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE LES RIBOUTS), Talal ABDELKADER (DREUX), Nathalie MILWARD (ROUVRES), Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY), Christine RENAUX-MARECHAL (ÉCLUZELLES), Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS), Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE), Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRÛLÉ), Jean BARTIER (GARNAY), Christian BOUCHER (CHERISY).

Étaient excusés :
Loïc BARBIER (BREZOLLES), Pierre LEPORTIER (EZY-SUR-EURE), Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS), Pierre SANIER (BU), Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE), Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN).

Pouvoir :
Jean-Louis RAFFIN donne pouvoir à Gérard SOURISSEAU.

Il a été exposé,

Dans le cadre de ses opérations d'aménagement à vocation économique, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux constitue des réserves foncières qu'elle doit gérer de manière aussi profitable et équilibrée que possible avant leur utilisation définitive.

L'article L. 411-2 du code rural et de la pêche maritime autorise la conclusion de conventions précaires portant sur un fonds agricole d'un bien dont la destination agricole doit être changée et permet ainsi de déroger au statut impératif du fermage.
Dans ce cadre, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières peuvent faire l'objet de conventions d'occupations précaires qui ne confèrent sur les biens mis à disposition qu'une jouissance provisoire, le propriétaire se réservant le droit de libre révocation. Le preneur ne bénéficie d'aucun droit de renouvellement ou de maintien dans les lieux et n'a pas droit à indemnisation en cas d'éviction.

C'est le cas des parcelles ZE279 et ZE280 situées à Brezolles, qui font partie des réserves foncières constituées en prévision de l'aménagement de l'extension de la zone d'activité économique de Brezolles.

Les parcelles ZE279 (12 622 m²) et ZE280 (4 121 m²) représentent une surface globale de 16 743 m².

Afin de régulariser la situation locative, il convient de conclure avec l'exploitant une convention d'occupation précaire avec prise d'effet rétroactive à compter du 1er avril 2023 et pour une durée indéterminée. Il est précisé que la convention pourra perdurer autant que le nécessite la durée de finalisation du projet d'aménagement.

La redevance d'occupation est calculée sur la base de « l'indice de fermage 2024-2025 ». Elle est fixée à 134,66 €/ha/an (valeur basse du fermage pour les terres de catégorie A en zone IV), soit 225,46 €/an pour 16 743 m².
Par ailleurs, avant que la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux n'en fasse l'acquisition, ces 2 parcelles étaient déjà exploitées par Monsieur Guy LEGER dans le cadre d'un bail rural avec l'ancien propriétaire.
Lors de l'acquisition de la 1ère parcelle ZE279 en décembre 2022, une indemnité d'éviction a été versée à Monsieur Guy LEGER, puisque ce dernier bénéficiait initialement d'un bail rural avec l'ancien propriétaire.
La seconde parcelle ZE280 a été acquise par voie de préemption en mars 2023. L'indemnité d'éviction n'a pas encore été versée à Monsieur Guy LEGER.

Il convient donc pour la parcelle ZE280 d'une superficie de 4 121 m² de verser à Monsieur Guy LEGER une indemnité d'éviction prévue dans la dernière convention relative à l'indemnisation des exploitants agricoles en Eure-et-Loir courant du 1er septembre 2024 au 31 aout 2025. Par application de cette convention le montant de l'indemnité d'éviction s'élève à 6 310 €/ha soit pour la parcelle ZE280 d'une surface de 4 121 m² à 2 600,35 €.



VU l'article L.411-2 du code rural et de la pêche maritime,
VU le 7° de la délibération n° 2021-75 du conseil communautaire du 12 avril 2021 portant délégation du conseil communautaire au bureau communautaire pour décider de la conclusion et de la révision de tous les contrats de louage de choses d'une durée excédant 2 ans,
VU le projet de convention d'occupation précaire.

Après en avoir délibéré, le bureau communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés,

ARTICLE 1 : APPROUVE le montant de l'indemnité d'éviction à verser à Monsieur Guy LEGER pour la parcelle ZE280 (4 121 m²) à 2 600,35 € ;
ARTICLE 2 : APPROUVE la convention d'occupation précaire pour l'exploitation des parcelles agricole ZE279 et ZE280 situées à Brezolles à compter du 1er avril 2023 pour un loyer de 225,46 € annuel et pour une durée indéterminée ;
ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à verser l'indemnité d'éviction et à signer la convention d'occupation précaire.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

POUR EXTRAIT CONFORME
Dreux, le 13/12/2024

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 13/11/2024

Gérard SOURISSEAU
Président

Sébastien LEROUX
Secrétaire de séance

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.