Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-033-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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 17 MARS 2025

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Parc d'entreprises La Radio à Dreux : accord d'échelonnement de paiement du loyer dû au titre de l'année 2024 par la société MY RETAIL BOX – approbation et autorisation de signature de l'avenant n°3 au bail commercial

Rapporteur : Gérard SOURISSEAU
N°CC2025-033

Nombre de membres en exercice	**123**
Nombre de déports	**0**
Nombre de présents	**70**
Nombre de pouvoirs	**8**
Votants	**78**
Secrétaire de séance : Christine RENAUX-MARECHAL	

L'an 2025, le 17 mars le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 11 mars, 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. Jacques RIVIERE (AUNAY-SOUS-CRECY) ; M. Laurent DU SARTEL (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; M. Pierre SANIER (BU) ; M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; M. Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; M. Christian BOUCHER (CHERISY) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; M. Talal ABDELKADER (DREUX) ; Mme Chantal DESEYNE (DREUX) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) ; M. Sebastien LEROUX (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (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) ; M. Samuel BOVE (LA CHAPELLE- FORAINVILLIERS) ; Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX-EGLISES) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ;M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-033-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Sylvie CHALLES (ORMOY) M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ;Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; 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. Pascal ARTECHEA (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. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; Mme Christelle MINARD (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Étaient absent(e)s excusé(e)s :

M. Olivier MARLEIX (ANET) ; Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; Mme Mariam CISSE (DREUX) ; Mme Christine PICARD (DREUX) ; Mme Sophie WILLEMIN (DREUX) ; M. Jacques ALIM (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) ;Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ; M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; M. Arnaud CALLAREC (IVRY-LA-BATAILLE) ; Mme Sylvie HENAUX (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. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMANCHE) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Christian ALBERT (SAULNIERES) ; M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; M. Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ; M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET).

Pouvoirs :

M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX) donne pouvoir à M. Sébastien LEROUX (DREUX) ; M. Aissa HIRTI (DREUX) donne pouvoir à Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) donne pouvoir à M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) donne pouvoir à M. Michel MALHAPPE (GILLES) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) donne pouvoir à Mme DEVOS (CHARPONT) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) donne pouvoir à M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) donne pouvoir à M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-033-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Il a été exposé que,

Par un bail commercial conclu le 23 décembre 2016 entre la société d'économie mixte de construction de Dreux (SEMCAD) et la société MY RETAIL BOX, premier opérateur français de la vente de produits en vrac, l'entreprise MY RETAIL BOX occupe le local B2 d'une superficie de 5 300 m² dont environ 5 000 m² d'entrepôts/ateliers et 300 m² de bureaux au Parc d'entreprises de La Radio à Dreux.
Ce bail a pris effet le 1er juin 2017 pour une durée ferme de 10 ans et a été repris par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux à compter du 1er janvier 2020.

Pour faire face aux difficultés rencontrées par la société à la suite de la crise sanitaire, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a approuvé par décision n°2021-194 du 13 décembre 2021, la signature de l'avenant n°1 relatif au report de 20% des loyers des 1er et 2ème trimestres 2022 sur les 3ème et 4ème trimestre de la même année.

Par ailleurs, en raison de la présence d'infiltration d'eaux en cas de fortes pluies, le bureau communautaire du 23 janvier 2023 avait accepté, par délibération n°BC2023-005, le projet d'avenant n°2 au bail commercial ayant pour objet de revoir à la baisse l'assiette de calcul du montant du loyer en tenant compte de la surface réellement exploitable par la société MY RETAIL BOX, soit 4 400 m². Depuis cet avenant, le montant du loyer est passé de 254 400 € HT à 211 200 € HT à compter du 1er janvier 2023 jusqu'à la fin du bail prévue le 31 mai 2027.

Par courrier du 19 février 2024, la société MY RETAIL BOX a sollicité la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux pour bénéficier d'un échelonnement de paiement d'une partie du loyer dû au titre de l'année 2024. La proposition de l'entreprise est la suivante :
« - Le montant total de l'avance accordée s'élève à 72 000€HT. Cette somme sera remboursée dans son intégralité.
- Des intérêts seront applicables sur le montant de l'avance jusqu'à sa restitution complète. Le taux d'intérêt proposé est de 2,5 % par an.
Pour faciliter le processus de remboursement, je propose de rembourser l'intégralité de la somme en 24 mensualités à compter du 1er janvier 2026. La 24ème mensualité sera majorée des intérêts acquis. »

En synthèse, l'entreprise a manifesté le souhait de régler un montant de loyer mensuel à hauteur de 11 500 € HT et de différer le paiement du solde du loyer 2024 sur une période de 24 mois à compter du 1er janvier 2026.

Les perspectives de développement de l'entreprise spécialisée dans le secteur de la vente alimentaire en vrac sont confortées par l'évolution de la réglementation et notamment par le cadre fixé par l'article 23 de la loi « Climat et résilience » qui impose en 2030 de soumettre toutes les surfaces alimentaires de plus de 400 m² à l'obligation de dédier 20 % de surface de vente à de l'alimentation en vrac.

Afin de soutenir la société MY RETAIL BOX, il est proposé de conclure l'accord suivant :

Au préalable, il convient de préciser que le montant proposé par le locataire est erroné car il ne comprend pas les révisions de loyer à compter du 1er janvier 2024. Aussi, conformément au bail signé, et en tenant compte de l'évolution de l'indice ILAT, la proposition de règlement objet de la présente délibération se fait sur la base d'un montant de loyer annuel contractuel actualisé dû au titre de l'année 2024 de 229 970,17 €

- règlement immédiat d'une partie du loyer dû au titre de l'année 2024 pour un montant de 135 000€ sur les 229 970,17 € dus ;
- échelonnement du solde du loyer dû au titre de l'année 2024 pour un montant de 94 970,17 € réparti en 17 mensualités exigibles à compter du 1er janvier 2026 jusqu'au 1er mai 2027. Il est précisé que ces mensualités seront titrées en même temps que celles dues au titre du loyer classique qui sera majoré du montant de ces mensualités et que le remboursement sera terminé avant l'arrivée à échéance du bail commercial (31 mai 2027).
- renonciation à l'application d'un taux d'intérêt à cet échelonnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-033-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

***VU** la loi « Climat et résilience », notamment l'article 23 ayant pour objet d'accélérer le développement de la vente en vrac et de la consigne du verre ;*
***VU** la décision n°2021-194 du 13 décembre 2021 approuvant l'avenant n°1 au bail commercial pour reporter 20% des loyers des 1er et 2ème trimestres 2022 sur les 3ème et 4ème trimestre 2022 ;*
***VU** la délibération n°BC2023-005 du bureau communautaire du 23 janvier 2023 acceptant la signature de l'avenant n°2 au bail commercial ayant pour objet de revoir à la baisse l'assiette de calcul du montant du loyer en tenant compte de la surface réelle occupée soit 4 400 m² ;*
***VU** l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par le développement économique du 27 février 2025.*

Au vu de ces éléments, le conseil communautaire à l'unanimité des suffrages exprimés :

ARTICLE 1 : ACCEPTE de différer le paiement du solde du loyer dû au titre de l'année 2024 pour un montant de 94 970,17 € réparti en 17 mensualités de 5 586,48 € avec un premier versement le 1er janvier 2026 sans appliquer de taux d'intérêt ;
ARTICLE 2 : APPROUVE l'octroi d'une aide à l'immobilier d'entreprise à la SCI SLEG pour ce projet pour un montant de 20 000 € sous forme de subvention correspondant à 4,08% du programme retenu ;
ARTICLE 3 : APPROUVE l'avenant n°3 au bail commercial conclu avec la société MY RETAIL BOX ;
ARTICLE 4 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'avenant n°3.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié le :21 mars 2025 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 21 mars 2025**  **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Christine RENAUX-MARCHAL** **Secrétaire de séance**