Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-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
DIRECTION DES TRANSITIONS

Zone industrielle des châtelets à Dreux : approbation et autorisation de signature d'une promesse de bail emphytéotique et d'un bail emphytéotique avec la société GEDIA PRODUCTION

Rapporteur : Jean BARTIER
N°CC2025-043

Nombre de membres en exercice	**121**
Nombre de déports	**2**
Nombre de présents	**68**
Nombre de pouvoirs pris en compte au vu des déports	**6**
Votants	**74**
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) ; 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-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

BRULE) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ; 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. 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).

S’étaient déportés :
Mme Chantal DESEYNE (DREUX) ; M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS).

Pouvoirs :
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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

Il a été exposé que,

La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux est propriétaire de deux parcelles cadastrées section CK n°169 et 174 pour une superficie totale de 52 509 m2 soit 5,25019 hectares, relevant de son domaine privé.

La parcelle n°169 est située au nord de la rue des Osmeaux. Elle est de configuration rectangulaire et est entourée d'un parking et de plusieurs locaux d'activité. La parcelle est en friche et enherbée. La Blaise est distante d'environ 160 mètres par rapport à la façade nord de la parcelle.

La parcelle n°174 est située à l'angle de la rue des Osmeaux et du chemin des Châtelets. Elle est en forme de L et jouxte la rivière des Châtelets. La parcelle est également en friche enherbée.



Ces deux parcelles relèvent du domaine privé de la Communauté d'agglomération, dès lors que celles-ci ne sont pas affectées à un usage direct ou indirect du public.

La société Gedia Production a manifesté son intérêt s'agissant de l'occupation de ces deux parcelles afin de réaliser et d'exploiter une centrale photovoltaïque.

Afin de se prononcer définitivement sur l'opportunité de réaliser ce projet, la Société Gedia Production doit mener à bien des études de faisabilité sur ces parcelles.

Dans ce cadre, il est proposé de signer une promesse unilatérale de bail administratif emphytéotique d'une durée de 5 ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 24/03/2025

Le cas échéant, une fois l'ensemble des conditions suspensives réalisées, il serait consenti à un bail emphytéotique en application de l'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales et de l'article L 451-1 du code rural et de la pêche maritime, en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux à la société GEDIA PRODUCTIONS ou toute société s'y substituant sous réserve que le capital social de cette dernière soit détenu majoritairement par la société Gedia Production.

Le bail emphytéotique, s'il se réalise, aura une durée de 30 ans, à compter de la prise d'effet.

Les caractéristiques principales de ce contrat figurent en annexe.

France Domaine dans un avis en date du 22 janvier 2025 a estimé la redevance d'occupation du bail comme suit :
- une part fixe à 1 770 €/ha en année 1 avec une clause d'indexation annuelle de 1,59 % ;
- une part variable à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes.

Après négociation avec la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, et compte tenu de l'intérêt du projet au regard des objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial 2022-2028, notamment celui relatif à la couverture décarbonée quasi intégrale des besoins en énergie du territoire d'ici en 2050, la redevance d'occupation se décomposera de la manière suivante :
- une part fixe de 1 680 €/ha en année 1 avec une clause d'indexation annuelle de 0,40 % ;
- une part variable à 2 % du chiffre d'affaires hors taxe.

Aussi, il est proposé de signer une promesse de bail emphytéotique, puis un bail emphytéotique portant sur les parcelles CK169 (15.762 m²) et CK174 (36.747 m²).

Par ailleurs, afin de prévenir les situations de conflit d'intérêts, le conseil communautaire est invité à déporter le Président de la gestion de ce dossier et à désigner son remplaçant seul habilité à procéder à la signature des actes autorisés par la présente délibération.

VU *le code général des collectivités territoriales ;*
VU *le code général des propriétés des personnes publiques ;*
VU *le code rural et de la pêche maritime ;*
VU *la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;*
VU *la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;*
VU *l'avis France Domaine en date du 22 janvier 2025 ;*
VU *le projet de promesse unilatérale de bail emphytéotique administratif portant sur les parcelles n°CK169 et CK174 relevant du domaine privé de la Communauté d'agglomération.*

Au vu de ces éléments, le conseil communautaire à la majorité des suffrages exprimés (1 opposition) : (Monsieur Sourisseau, Monsieur Leroux au titre de son pouvoir donné par Monsieur Billet, Mme Deseyne ne prennent pas part au vote)

ARTICLE 1 : APPROUVE la conclusion d'une promesse de bail emphytéotique d'une durée de cinq ans, portant sur les parcelles CK169 (15.762 m²) et CK174 (36.747 m²) situées à Dreux entre la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et la société GEDIA PRODUCTION ;
ARTICLE 2 : APPROUVE la conclusion d'un bail emphytéotique, sous réserve de la levée des conditions suspensives, d'une durée de 30 années portant sur les parcelles CK169 (15.762 m²) et CK174 (36.747 m²) situées à Dreux entre la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et la société GEDIA PRODUCTION ou toute société s'y substituant sous réserve que le capital social de cette dernière soit détenu majoritairement par la société Gedia Production ;
ARTICLE 3 : DÉCIDE le déport de Monsieur Gérard SOURISSEAU dans la gestion de ce dossier ;
ARTICLE 4 : DÉSIGNE Monsieur Jean BARTIER pour remplacer Monsieur le Président en sa qualité d'autorité habilitée à signer la promesse de bail, et le cas échéant, le bail emphytéotique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250321-CC2025-043-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/03/2025
Publication : 21/03/2025

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**