Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-167-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

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 29 SEPTEMBRE 2025

AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT 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 administratif avec la société GEDIA PRODUCTION

Rapporteur : Jean BARTIER

N°CC2025-167

Nombre de membres en exercice	123
Nombre de déports	2
Nombre de présents	63
Nombre de pouvoirs pris en compte au vu des déports	6
Votants	67
Secrétaire de séance : Philippe POMMEREAU	

L'an 2025, le 29 septembre à 19 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 23 septembre 2025, s'est réuni à MEZIERES EN DROUAIS, sous la Présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :
Mme Virginie QUENTIN (ABONDANT) ; M. Alain CAPERAN (ALLAINVILLE) ; Mme Aliette LEBIHAN (ANET) ; M. Robert VIGNIKIN (ANET) ; M. Jacques RIVIERE (AUNAY-SOUS-CRECY) ; M. Guy PRADES (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; M. Pierre SANIER (BU) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; Mme Anne-Marie MURE-RAVAUD (CHERISY) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; M. Talal ABDELKADER (DREUX) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE) ; M. Jean-Jacques JABIOL (FAVIERES) ; 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-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-167-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 30/09/2025
Publication : 15/10/2025

LES-DEUX-EGLISES) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL-SIMON) ; M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Sylvie CHALLES (ORMOY) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; 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. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Thibault PELLETIER (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Etaient absent(e)s :
Monsieur Pierre-Frédéric BILLET (Dreux), Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) ; Mme Mariam CISSE (DREUX) ; Mme Christine PICARD (DREUX) ; Mme Sophie WILLEMIN (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. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; M. Valentino GAMBUTO (DREUX) ; M. Maxime DAVID (DREUX) ; Mme Carine GENTIL (DREUX) ; Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ; M. Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) ; M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) M. Eric DEPUYDT (FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS) ; M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; Mme Murielle BRAVO (IVRY-LA-BATAILLE) ; Mme Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE) ; M. Francis PECQUENARD (LA CHAUSSEE-D'IVRY) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; Mme Rachel SAPIN (LA MANCELIERE) ; M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; M. Stéphane HUET (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMANCHE) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) ; 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) ; Mme Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ; M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ; Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET).

S'étaient déportés :
Monsieur Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS), Madame Chantal DESEYNE (DREUX).

Pouvoir(s) pris en compte au vu des déports :
M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) donne pouvoir à M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS); Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) donne pouvoir à M. Pierre LEPORTIER (EZY-SUR-EURE) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christophe HELIAS (SAINT-MAIXME-HAUTERIVE) donne pouvoir à M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) donne pouvoir à Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) donne pouvoir à Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET).

Le quorum étant atteint, le conseil communautaire peut valablement délibérer.

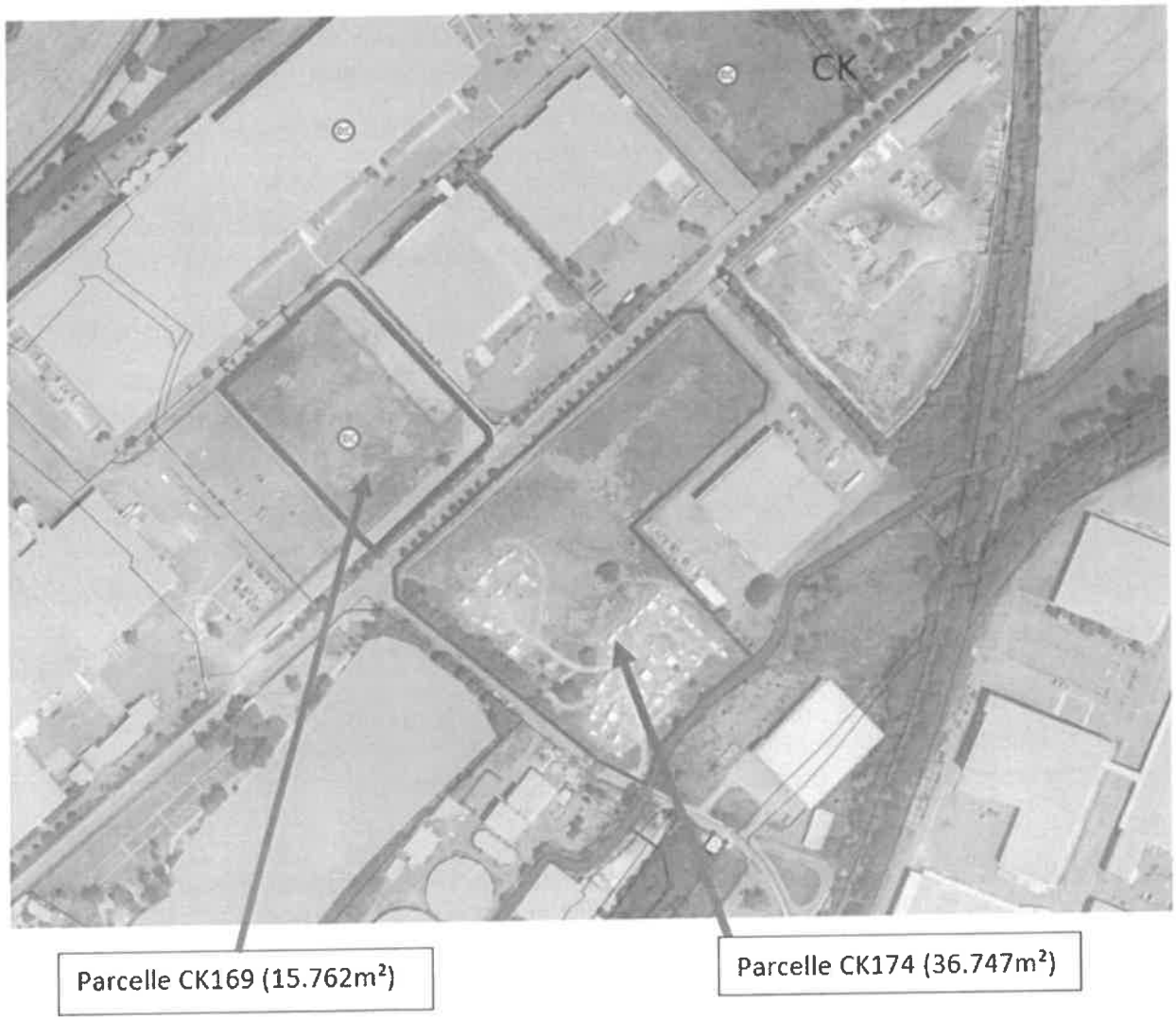
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-167-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

Il a été exposé,

Le 17 mars 2025, le conseil communautaire a délibéré pour approuver la conclusion d'une promesse de bail emphytéotique d'une durée de cinq ans portant sur les parcelles CK 169 et CK 174 à Dreux entre la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et la société GEDIA PRODUCTION. Cette même délibération approuvait la conclusion d'un bail emphytéotique administratif, sous réserve de la levée des conditions suspensives, d'une durée de 30 ans portant sur les mêmes parcelles entre la Communauté d'agglomération et 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.

Depuis cette délibération, le projet de promesse de bail a évolué à la demande de son bénéficiaire afin de préciser les conditions de résiliation pour motif d'intérêt général, il convient donc que le conseil communautaire approuve la promesse de bail modifiée.

Pour rappel, 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-167-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet le 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

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.
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 à 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 administratif, puis un bail emphytéotique administratif portant sur les parcelles CK169 (15.762 m²) et CK174 (36.747 m²).

La conclusion du bail emphytéotique administratif, nécessite la levée des conditions suspensives suivantes :

a)La réalisation des études de faisabilité ;
b)Le projet définitif de la centrale ne présente pas d'inconvénients substantiels non prévus pour la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, à savoir :
i.Accroissement des nuisances non prévisible pour les riverains ;
ii.Augmentation substantielle des dimensions des ouvrages ;
c)Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ;
d)Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt ;
e)Signature d'un ou plusieurs contrats d'achat d'électricité
f) Signature de la convention de raccordement avec le gestionnaire de réseau compétent.

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.

La nouvelle version du projet comporte une clause précisant les conditions dans lesquelles la Communauté d'agglomération pourra résilier le bail emphytéotique administratif de façon anticipée pour motif d'intérêt général, et notamment les conditions d'indemnisation du bénéficiaire

__VU__ le code général des collectivités territoriales,
__VU__ le code général de la propriété des personnes publiques,
__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,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-167-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025

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.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés, *(Monsieur Gérard SOURISSEAU et Madame Chantal DESEYNE ne prennent pas part au vote. Le pouvoir de Monsieur Pierre-Frédéric BILLET confié à Monsieur Talal ABDELKADER n'est pas pris en compte).*

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 administratif, 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 : RETIRE, à la demande de son bénéficiaire, la délibération du conseil communautaire n°CC2025-043 du 17 mars 2025 ;
ARTICLE 4 : DECIDE du déport de Monsieur Gérard SOURISSEAU dans la gestion de ce dossier ;
ARTICLE 5 : 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.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 15 OCT. 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** 15 [illegible] 2025 **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Philippe POMMEREAU** **Secrétaire de séance**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20250929-CC2025-167-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 15/10/2025
Publication : 15/10/2025