Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251223-CC2025-223-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2025

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 15 DÉCEMBRE 2025

RESSOURCES
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES, DE LA COMMANDE PUBLIQUE ET DE LA VIE INSTITUTIONNELLE

Projet de construction d'une nouvelle gendarmerie sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais : précision concernant l'engagement de la Communauté d'agglomération à réaliser la maîtrise d'ouvrage du futur équipement

Rapporteur : Gérard SOURISSEAU
N°CC2025-223

Nombre de membres en exercice	123
Nombre de déports	0
Nombre de présents	69
Nombre de pouvoirs pris en compte au vu des déports	7
Votants	76
Secrétaire de séance : Pierre LEPORTIER	

L'an 2025, le 15 décembre à 19 heures, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 09 décembre 2025, 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. Guy PRADES (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; M. Loïc BARBIER (BREZOLLES) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; M. Pierre SANIER (BU) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; 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. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; M. Pascal ROSSION (DREUX) ; M. Sebastien LEROUX (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) ; Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; 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. 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. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) ; 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. Denis CHERON (MONTREUIL) M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Sylvie CHALLES (ORMOY) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMANCHE) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) ; M. Éric DESLANDES (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; M. Gérard SOURISSEAU (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. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) ; M. Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Thibault PELLETIER (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Etaient absent(e)s :
M. Robert VIGNIKIN (ANET) ;Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ;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. Valentino GAMBUTO (DREUX) ;Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ;M. Maxime DAVID (DREUX) ;Mme Carine GENTIL (DREUX) ;M. Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) ; M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) ;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. Thierry LAINE (LOUYE) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) ; Mme Caroline BARRE (SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ;M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Christian ALBERT (SAULNIERES) ; M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; M. Christian BERTHELIER (TREON) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ;M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ;Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ;Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET).

Pouvoir(s) :
M. Jacques RIVIERE (AUNAY-SOUS-CRECY) donne pouvoir à Mme Evelyne DELAPLACE (VERT EN DROUAIS) ; Mme Chantal DESEYNE (DREUX) donne pouvoir à Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Jean BARTIER (GARNAY) donne pouvoir à Mme Christine RENAUX MARECHAL (ECLUZELLES) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) donne pouvoir à M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) donne pouvoir à M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) donne pouvoir à M. Damien STEPHO (VERNOUILLET).

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

Il a été exposé,

Par délibération du conseil communautaire n°CC2025-166 du 29 septembre 2025, la Communauté d'agglomération s'est engagée dans le cadre de la construction de la future gendarmerie de Châteauneuf-en-Thymerais, à porter la maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction des locaux de service et techniques et des deux hébergements (de type studio) pour les gendarmes adjoints volontaires.
Lors de cette même séance, le conseil communautaire a également engagé par, délibération n°2025-152, une procédure de modification statutaire visant à étendre la compétence « gendarmerie » au territoire de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais.

Afin que la demande d'agrément puisse être déposée, il convient de préciser l'engagement de la Communauté d'agglomération.

Pour rappel, un projet de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie est envisagé à Châteauneuf-en-Thymerais.
Il s'inscrit dans la continuité de l'action communautaire, qui accompagne et soutient l'implantation pérenne des services de police et de gendarmerie sur le territoire, à l'instar des projets de construction et de rénovation des gendarmeries de Saint-Rémy-sur-Avre et de Nonancourt.

Le projet de construction de la future gendarmerie de Châteauneuf-en-Thymerais comprend :
- des locaux de service et techniques,
- deux hébergements (de type studio) pour les gendarmes adjoints volontaires,
- six logements de type pavillonnaire,

Conformément à l'article L. 1311-19 du code général des collectivités territoriales : « *les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent construire, y compris sur les dépendances de leur domaine public, financer, acquérir ou rénover des bâtiments destinés à être mis soit à la disposition de l'État pour les besoins [de la gendarmerie nationale] (...). Une convention entre l'État et la collectivité ou l'établissement propriétaire précise notamment les engagements financiers des parties, le lieu d'implantation de la ou des constructions projetées et le programme technique de construction. Elle fixe également la durée et les modalités de la mise à disposition des constructions. Cette mise à disposition peut, le cas échéant, être réalisée à titre gratuit* ».

A ce stade des réflexions, le montage envisagé pour l'opération est le suivant :
- la communauté d'agglomération du Pays de Dreux assurerait la maîtrise d'ouvrage des locaux de service et techniques et des deux hébergements (de type studio) pour les gendarmes adjoints volontaires ;
- la société anonyme Eure-et-Loir Habitat assurerait la maîtrise d'ouvrage pour les six logements de la caserne sur le fondement des articles L421-3, L422-2 et L422-3 du code de la construction et de l'habitat qui habilite les organismes d'habilitations à loyer modéré à « *Réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries*».

Afin d'assurer une maîtrise d'ouvrage unique et cohérente de l'opération, il est envisagé que la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux transfère à la SA Eure-et-Loir Habitat, de façon temporaire, sa maîtrise d'ouvrage pour les travaux relevant de sa compétence dans le cadre contractuel prévu par l'article L2422-12 du code de la commande publique qui précise :
« Lorsque la réalisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage mentionnés à l'article L. 2411-1 ou de l'un ou plusieurs de ces maîtres d'ouvrage et de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° de cet article, ceux-ci peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme ».

Il convient, à cet état d'avancement du projet, de procéder à une première délibération en ces termes :

« L'agglomération du Pays de Dreux donne un accord ferme et sans réserve pour réaliser la maîtrise d'ouvrage de construction selon les dispositions du décret n° 93-130 et de la circulaire d'application du Premier ministre du 28 janvier 1993.
Le projet sera réalisé conformément au référentiel des besoins qui sera transmis après l'agrément ministériel et comprendra des Locaux de service et techniques (LST) et deux hébergements pour les gendarmes-adjoints volontaires, la SA Eure-et-Loir Habitat réalisant la maîtrise d'ouvrage des 6 logements de type pavillonnaire au profit des personnels de la brigade de proximité de Châteauneuf-en-Thymerais.
Conformément aux dispositions de la circulaire précitée, le loyer initial sera déterminé par application d'un taux de 6 % des dépenses réelles TTC dans la limite du coût-plafond TTC de l'opération en vigueur à l'époque où l'immeuble sera mis à la disposition de la gendarmerie.
Une majoration limitée à 5 % des coûts-plafonds pourra être accordée en cas de dépenses supplémentaires résultants de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessaires par la nature des sols.
La valeur du terrain, propriété du maître d'ouvrage, pourra entrer dans le calcul du loyer à hauteur de 6 % de sa valeur, déterminée selon un avis du service des domaines, si celui-ci a été acquis depuis moins de 5 ans à la date d'ouverture du chantier.
De plus, conformément au décret précité, l'agglomération du Pays de Dreux pourra prétendre à une aide en capital de l'État sur la base de 18 % ou 20 % des coûts-plafonds de l'opération.
A sa livraison, le bien sera loué à l'État-Gendarmerie selon un contrat de 9 ans conforme au modèle-type prévoyant notamment l'invariabilité du loyer, les conditions de renouvellement et la détermination du nouveau loyer, ainsi que les conditions de révision du loyer pendant la durée du bail renouvelé ».

***VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1311-19, R. 1311-9,*
***VU** le code de la construction et de l'habitat et notamment ses articles L421-3, L422-2 et L422-3,*
***VU** le code de la commande publique et notamment son article L.2422-12,*
***VU** le décret n°93-130 du 28 janvier 1993 relatif aux modalités d'attribution de subventions aux collectivités territoriales pour la construction de casernements de gendarmerie,*
***VU** le décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires.*

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

ARTICLE 1 : S'ENGAGE, dans le cadre de la construction de la future gendarmerie de Châteauneuf-en-Thymerais, à porter la maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction des locaux de service et techniques et des deux hébergements (de type studio) pour les gendarmes adjoints volontaires conformément aux termes de la présente délibération ;
ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération remplace la délibération du conseil communautaire n°CC2025-166 du 29 septembre 2025.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 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** 23 DEC. 2025 **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Pierre LEPORTIER** **Secrétaire de séance**