Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

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

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET GRANDS PROJETS

ZAC des Merisiers à Germainville : augmentation du prix de cession et prorogation de la promesse de vente avec la société PRD

Rapporteur : Frédéric GIROUX
N°CC2025-267

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. Sebastien LEROUX (DREUX) M. Pascal ROSSION (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)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

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) ; M. Sebastien LEROUX (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) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

Il a été exposé,

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est engagée via une promesse de vente avec la société PRD pour la cession d'un terrain situé dans la ZAC des Merisiers à Germainville. Ce terrain, d'une superficie de 200 791 m², se trouve sur la partie Est de la zone d'activité économique. Il est composé des parcelles suivantes : ZH 21, ZH22, ZH23, ZH24, ZH25, ZH26, ZH30, ZH32, ZH63, ZH71, ZH73, ZH74, ZH76, ZH78, ZH80, ZH82.



Pour rappel, la société PRD est un promoteur spécialisé dans l'immobilier d'entreprise, développant des immeubles à vocation logistique, industrielle et d'activités.

Le projet initial avait pour client Hachette Livre. À la suite du retrait de ce dernier, la société PRD s'est mobilisée pour rechercher un nouveau preneur dans un contexte immobilier particulièrement difficile. Cette situation a nécessité des ajustements administratifs afin d'adapter le projet immobilier et supprimer les spécificités liées au précédent dossier. Ainsi, un permis de construire modificatif a été déposé le 13 mars 2025 et délivré le 12 juin 2025, tandis qu'une autorisation environnementale (ICPE) a été déposée le 14 mars 2025 et approuvée par arrêté préfectoral le 29 septembre 2025.

Lors des négociations avec Hachette Livre, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux a pris en charge des viabilisations électriques spécifiques liées au process industriel envisagé. Ces aménagements ont généré des surcoûts financiers de 590 192,90€ HT que la collectivité souhaite intégrer dans le prix de vente.

Par courrier en date du 30 octobre 2025 (annexe 1), la société PRD a sollicité la prorogation de la promesse de vente, dont la validité court actuellement jusqu'au 30 juin 2026, pour une durée supplémentaire de six mois, soit jusqu'au 31 décembre 2026. Cette demande s'accompagne de la prise en compte du nouveau prix de vente fixé à 32,95 € HT/m², contre 30 € HT/m² initialement, afin d'intégrer les surcoûts liés aux travaux de viabilisations électriques spécifiques (+2,939 € HT/m² arrondis à +2,95€ HT/m²). Le coût global d'acquisition est ainsi porté à 6 616 063,45 € HT. L'avis de France Domaine, en date du 17 novembre 2025, confirme une estimation de la valeur du foncier à 30 € HT/m².

Les autres conditions de la promesse de vente sont inchangées.

__VU__ la délibération n°2022-034 du conseil communautaire du 28 mars 2022 portant sur l'approbation du prix de vente à la société PRD et l'autorisation de signer la promesse de vente,
__VU__ l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par la filière touristique, agricole et développement durable du 4 décembre 2025.
__VU__ le courrier de la société PRD sollicitant la prorogation du délai de validité de la promesse de vente et validant le nouveau prix de cession,
__VU__ l'avis France Domaine du 17 novembre 2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20251215-CC2025-267-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 30/12/2025

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

ARTICLE 1 : APPROUVE la prorogation de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2026 ainsi que le nouveau prix de vente établi à 32,95€/m² soit un total de 6 616 063,45 € HT à la société PRD ;
ARTICLE 2 : DIT que les autres conditions de la promesse de vente sont inchangées ;
ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'acte correspondant et tous documents y afférents.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 30 DEC. 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** 30 DEC. 2025 **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Pierre LEPORTIER** **Secrétaire de séance**