Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_71-DE

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :
En exercice : 39
Votants : 33
Présents : 32
Absents représentés : 1

Date de la convocation : 3 mars 2026
Date d'affichage : 3 mars 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix mars à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à l'Espace Social et Culturel Commun salle de l'Auditorium "1 rue Albert Camus" Saint Brice en Coglès 35460 MAEN ROCH, sous la présidence de Monsieur Christian HUBERT, Président.

Etaient présents : M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, M. Gaigne, Mme Meignan, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Hervé, M. Helbert, Mme Eslhout, Mme Montembault, M. Eon, M. Rault, M. Sourdin Pierre, M. Vallée, Mme Cellier-Chenoir, M. Retoré, Mme Perrin, M. Sourdin Jean Frédéric, Mme Chataignier, Mme Prunier, Mme Lohier, M. Besnard, Mme Malle, M. Monthorin, M. Hamard, Mme Boulière, M. De Moncuit, M. Prioul, M. Avril, Mme Blaise, M. Rapinel

Suppléants présents sans voix délibérante : M. Jobert, Mme Tison,

Absente excusée avec pouvoir : Mme Machard représentée par M. Houdus

Absents Excusés : M. Dubreil-Jardin, Mme Balusson

Absents : Mme Launay, Mme Jouaux, Mme Gobé, M. Germain,

Mme Paule PERRIN est désignée secrétaire de séance

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2026_71_020_3.2 : Vente d'un terrain à la SARL CALL OF COFFEE - Zone d'Activités La Croix Rouge MAEN ROCH :

Monsieur Aymar DE GOUVION SAINT CYR, Vice-Président en charge du développement économique, présente la situation concernant le projet d'implantation de la SARL CALL OF COFFEE sur le parc d'activités de la Croix Rouge à Maen Roch.

Présentation de l'entreprise et du projet :

La SARL CALL OF COFFEE, entreprise spécialisée dans le commerce itinérant de café de spécialité (événements majeurs – ex : 24H du Mans), est basée à Maen Roch depuis 2025. Actuellement installée au domicile des gérants, l'entreprise emploie 1 CDI. L'entreprise souhaite évoluer en réduisant ses déplacements et en développant des activités plus sédentaires.
Le projet consiste à s'implanter sur la ZA de la Croix Rouge à Maen Roch, un site offrant un accès rapide aux grands axes (idéal pour les événements et livraisons), une forte visibilité et un flux important de clients.

Caractéristiques du projet :

Le projet inclut la construction d'un bâtiment de 300 m² sur un terrain de 2 215 m², avec :

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_71-DE

- Bureaux, laboratoire de transformation (ligne d'encannage de café froid)
- Coffee shop, espace formation et stockage
- Atelier de maintenance pour les véhicules et matériel événementiel
- Unité de torréfaction à moyen terme (extension de 25 % du bâtiment)

La ZA de la Croix Rouge offre des avantages logistiques majeurs : accès poids lourds pour les livraisons, manœuvres des camions et remorques événementielles, et une localisation stratégique pour un rayonnement dans le Grand-Ouest (40 événements par an). Le projet vise à créer un pôle spécialisé (commerce, formation, torréfaction) avec une forte valeur ajoutée, tout en s'inscrivant dans une démarche éco-responsable (bornes de recharge pour véhicules électriques, panneaux photovoltaïques, valorisation du marc de café...)

Modalités de cession proposées

- **Terrain concerné :** Lot n°4 d'environ 2 215 m² – parcelles cadastrée AD 27
- **Prix :** 24 € HT/m², soit 53 160 € HT
- **Acquéreur :** SARL CALL OF COFFEE - 21 Le Rochelet 35460 LES PORTES DU COGLAIS - RCS de Rennes n° 953 869 567

Aspects juridiques :

Conditions suspensives assorties à l'avant-contrat :

- Obtention du financement nécessaire à la réalisation globale du projet ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires au projet ;

Conditions particulières assorties à l'avant-contrat et à l'acte authentique :

- Une indemnité d'immobilisation de 10% du prix de vente HT sera versée à la signature de l'avant-contrat. L'acompte sera restitué à l'acquéreur dans le cas où cette vente ne pourrait se réaliser pour des motifs reconnus valables par le Conseil communautaire, notamment la non-réalisation des clauses suspensives inscrites dans l'avant-contrat ;
- Délai maximal pour débuter les travaux de 6 mois après la signature de l'acte authentique de vente (Déclaration d'ouverture de chantier à fournir) ;
- Délai maximal de 2 ans pour livrer le bâtiment après la signature de l'acte authentique de vente (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux à fournir).

Les délais de construction ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle à l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

En cas d'inobservation de ces délais, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Communauté de communes notifiée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Clause anti-spéculative :
Dans le cas d'une revente par l'acquéreur de son bien, ou d'une partie de son bien, avant commencement des travaux, il s'engage à proposer prioritairement le bien à la Communauté de Communes au prix initial de cession. Cette clause s'applique pour une durée de 3 années à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente. La Communauté de communes aura la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur aux mêmes conditions de prix.

Frais de bornage :
Le bornage du terrain a été réalisé. Tout relevé ou réimplantation de bornes qui s'avérerait nécessaire ultérieurement sera réalisé sous la supervision de Couesnon Marches de Bretagne. Les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Raccordement réseaux :
Le terrain est vendu viabilisé. L'acquéreur devra se raccorder à ses frais aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissements, etc.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_71-DE

Vu les statuts communautaires et notamment la compétence « développement économique » ;

Vu l'article L3211-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'article L5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 26 août 2025 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire 2025_15_90_7.1 en date du 28 janvier 2025 fixant le prix de commercialisation de l'extension de la zone d'activités de la Croix Rouge à 24 € HT/m² ;

Vu le courrier en date du 20 janvier 2026 de la SARL CALL OF COFFEE confirmant leur intention d'acquérir le lot n°4 sur la zone d'activités de la Croix Rouge sur la commune de Maen Roch ;

Monsieur Aymar DE GOUVION SAINT CYR, Vice-Président en charge du développement économique, propose :

- **D'approuver le principe de cession du lot n°4 d'une superficie d'environ 2 215 m² sur la ZA de la Croix Rouge Maen Roch situé sur la parcelle cadastrée AD 27, au prix de 24 € HT/m² à la SARL CALL OF COFFEE, ou à toute personne morale qui s'y substituerait à condition qu'elle soit contrôlée directement ou indirectement par Madame Justine CHOUET ou Monsieur Kévin CHOUET ;**

- **D'autoriser Monsieur le Président à signer l'avant-contrat aux conditions susmentionnées et la vente définitive ;**

- **D'autoriser Monsieur le Président à procéder à l'ensemble des démarches nécessaires à cette vente ;**

- **De préciser que l'acte sera rédigé en l'étude de Maître BLANCHARD, notaire à Maen Roch et que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur ;**

- **De préciser que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet, Monsieur le comptable public et à Monsieur le Maire de Maen Roch ;**

Vu l'exposé de Monsieur Aymar DE GOUVION SAINT CYR, Vice-Président en charge du développement économique,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide la proposition de Monsieur Aymar DE GOUVION SAINT CYR, Vice-Président en charge du développement économique, telle que présentée ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT