Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_72-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_72_020_3.2 : Vente d'un terrain à la SCACV INNOVAL sur la Zone d'Activités Coglais Saint Eustache II – MAEN ROCH

Monsieur Aymar DE GOUVION SAINT CYR, Vice-Président en charge du développement économique, présente une demande de la SCACV INNOVAL portant sur l'acquisition d'un terrain d'environ 1 488 m² faisant partie du lot n°8, sur le Parc d'activités Saint-Eustache 2 à Maen Roch.

Présentation de l'entreprise :

Créée en mars 1976, l'entreprise INNOVAL est spécialisée dans les domaines de la génétique, de la reproduction, de la santé animale et du conseil technique. Elle regroupe aujourd'hui 30 000 éleveurs adhérents et emploie 1 967 salariés répartis sur 28 départements.

Au niveau local, INNOVAL est présente sur les sites d'Antrain et de Fougères. Elle emploie respectivement 10 et 15 salariés. Ces 2 sites accompagnent 450 exploitations agricoles situées sur le premier bassin laitier de France, couvrant le nord de l'Ille-et-Vilaine et le sud de la Manche.
Le projet prévoit la création de 3 emplois supplémentaires à 3 ans.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_72-DE

Objectifs de l'acquisition complémentaire

Cette demande répond à la nécessité :

- De faire face aux enjeux de transition des exploitations (diminution du nombre d'exploitations) en adaptant les prestations d'accompagnement proposées : contrôle, conseils, agroéconomie, intelligence artificielle...
- Maintenir un niveau stable d'activité d'insémination
- Regrouper et centraliser les 2 antennes (Antrain et Fougères) afin de créer une seule agence rassemblant les services proposés (25 salariés)

Modalités de cession proposées

- **Terrain concerné :** Une partie du lot n°8 d'environ 1 488 m² – parcelles cadastrée ZE 259 (en partie)
- **Prix :** 30 € HT/m², soit 44 640 € HT
- **Acquéreur :** SCACV INNOVAL – Rue Eric Tabarly 35 538 NOYAL-SUR-VILAINE – RCS Rennes n° 305 321 929.

Aspects juridiques :

Calendrier procédure de cession :

- L'acquéreur s'engage à signer une promesse de vente dans un délai de 2 mois à la date de la délibération du Conseil communautaire
- L'acquéreur s'engage à présenter dans un délai de 2 mois après la signature de la promesse de vente, un dossier type APS (avant-projet sommaire) à l'architecte conseil missionné
- L'acquéreur s'engage dans les 2 mois suivant la validation de l'APS, à déposer un dossier de demande de permis de construire auprès de l'autorité compétente

Conditions suspensives :

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

Conditions particulières :

- L'aménageur exigera que toute personne se portant acquéreur d'un lot verse un acompte égal à 10 % de la valeur du terrain hors taxes au moment de la signature de la promesse de vente. Cet acompte sera considéré comme indemnité d'immobilisation pendant toute la durée de la promesse de vente. En revanche, cet acompte sera retenu par l'aménageur si le constructeur est jugé directement responsable de la non-réalisation d'une condition suspensive par le Conseil communautaire ou en cas d'inobservation des délais présentés.
- 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).

Résiliation de la procédure de vente :

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur notifiée au constructeur par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inobservation de la procédure de cession, des clauses ou des délais :

-Avant la signature de l'acte de vente : l'acompte de 10 % versé lors de la signature de la promesse de vente sera retenu par l'aménageur si le constructeur est jugé directement responsable de la non-réalisation d'une condition suspensive ou en cas d'inobservation de la procédure et des délais.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_72-DE

-Après la signature de l'acte de vente : l'acquéreur devra rétrocéder le terrain sur demande l'aménageur au prix de cession hors taxes. L'aménageur pourra exiger du constructeur une remise en état du terrain similaire à sa situation avant le commencement des travaux. Une indemnité forfaitaire par lot pourra être mise en place.

Clause anti-spéculative :
Le terrain ne pourra être cédé par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme et dans un délai 5 ans minimum après la DAACT. En cas de non-respect de ce délai, la vente sera résolue et le terrain rétrocédé à l'aménageur au prix de cession hors taxes. Toutefois, l'acquéreur pourra procéder à la cession partielle d'une partie du terrain. Cette cession de terrain libre de construction ne pourra en aucun cas représentée plus de 20% de la superficie du terrain initial et l'acquéreur devra aviser l'aménageur au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions, par courrier RAR. L'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

Pacte de Préférence :
L'acquéreur s'engage, pour le cas où il se déciderait à vendre tout ou partie du bien acquis, à donner à Couesnon Marches de Bretagne la préférence sur toute autre personne intéressée par l'acquisition à titre onéreux du terrain. En cas de vente, l'acquéreur s'oblige à le proposer en priorité à Couesnon Marches de Bretagne, au prix de cession hors taxes initiale. La durée de ce pacte de préférence est fixée à **10 ans**, à compter de la date de signature de l'acte de vente.

Frais de bornage :
Le bornage sera réalisé sous la supervision de Couesnon Marches de Bretagne. Les frais inhérents seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Urbanisme :
La présente cession est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'une décision expresse ou tacite de non-opposition à déclaration préalable de division foncière, délivrée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, portant sur le terrain objet de la vente.

Raccordement réseaux :
Une partie du lot n°8 n'étant pas viabilisée, des travaux d'aménagement et de viabilisation devront être réalisés préalablement à la cession.

Il est précisé que le coût de ces travaux sera supporté à parts égales entre Couesnon Marches de Bretagne et l'acquéreur. La collectivité assurera la maîtrise d'ouvrage et procédera au règlement des travaux. Elle émettra ensuite un titre de recettes auprès de l'acquéreur correspondant à 50 % du coût total des travaux.

Les travaux de raccordement du bâtiment aux différents réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement, télécommunications, etc.) resteront intégralement à la charge de l'acquéreur.

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 10 mars 2026 ;

Vu le courrier en date du 25 novembre 2025 de M. Yann LECOINTRE, Directeur général, confirmant son intention d'acquérir un terrain sur la zone d'activités de Saint-Eustache 2 à Maen Roch ;

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_72-DE

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

- **D'approuver le principe de cession d'un terrain d'environ 1 488 m² sur la ZA de Saint-Eustache 2 à Maen Roch situé sur la parcelle cadastrée ZE 259 (une partie du lot n°8), et dont la contenance définitive sera établie par un géomètre-expert, au prix de 30 € HT/m² à la SCACV INNOVAL, ou à toute personne morale qui s'y substituerait ;**

- **De préciser qu'une partie du lot nécessitant des travaux de viabilisation, le coût de ces aménagements sera supporté à parts égales entre la collectivité et l'acquéreur, la collectivité assurant la maîtrise d'ouvrage et procédant au règlement des travaux, puis à l'émission d'un titre de recettes correspondant à 50 % du montant total ;**

- **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 GOUDAL, 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