Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_237-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 : 43
Votants : 41
Présents : 38
Absents représentés : 3

Date de la convocation : 16 octobre 2026
Date d'affichage : 16 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux octobre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à à l'Hôtel de Ville – Salle Jeanne Françoise Hutin « 1 Place du Général de Gaulle » Saint Brice en Coglès 35460 MAEN ROCH, sous la présidence de Monsieur Pascal HERVE, Président.

Etaient présents (par ordre alphabétique):
M. Dominique Battais, M. Loic Battais, Mme Blanc, Mme Bondiguel, Mme Boulière, M. Bourdin, Mme Cellier-Chenoir, Mme Clossais, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Dubreil-Jardin, M. Dusautoy, Mme Elshout, M. Gaigne, Mme Garnier, Mme Guignon, M. Hameau, M. Hervé, M. Houdus, M. Janvier, M. Le Gonidec, Mme Lemoine, Mme Lohier, Mme Machard, M. Mallet, Mme Meignan, Mme Montembault, M. Nguyen-Quan, Mme Joëlle Prioul, M. Dominique Prioul, M. Rapinel, M. Regnault, M. Retore, Mme Roussel, M. Sourdin, Mme Tazartez, M. Vallée, M. Vaslet, Mme Veillard.

Étaient absents excusés et représentés : Mme Duchêne représentée par Mme Elshout, Mme Lemercier représentée par M. Dubreil-Jardin, M. Droniou représenté par Mme Garnier,

Absents : M. Hubert, M. Oger,

Monsieur Olivier GAIGNE est désigné secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2026_237_020_3.2 : Vente d'un terrain à la SAS AEQUALIS PROMOTION – ZA de la Croix Rouge à 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 SAS AEQUALIS PROMOTION sur la zone d'activités de la Croix Rouge à Maen Roch.

Présentation du projet :

La SAS AEQUALIS PROMOTION envisage l'acquisition d'une surface foncière d'environ 7 008 m² sur la ZA de la Croix Rouge à Maen Roch, correspondant :

- Au lot n° 8 d'une surface de 2 569 m², une partie du lot 10 d'une surface d'environ 2 267 m², afin d'étudier la possibilité d'implanter une enseigne de restauration rapide, portée par des restaurateurs du territoire. Une partie du lot 10 d'environ 514 m² ne sera pas commercialisée et sera considérée comme un délaissé de terrain pouvant servir notamment à compenser une partie des haies bocagères supprimées dans le cadre du projet d'aménagement ;

Ce projet s'appuie sur des études de marché favorables, confirmant sa pertinence économique. Il prévoit la création de 30 emplois.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_237-DE

Une partie du lot 12 d'une surface d'environ 1 556 m² afin d'y implanter 4 à 5 cellules locatives commerciales pour des activités liées à la mobilité des jeunes ou encore un point de vente directe des agriculteurs du territoire ;

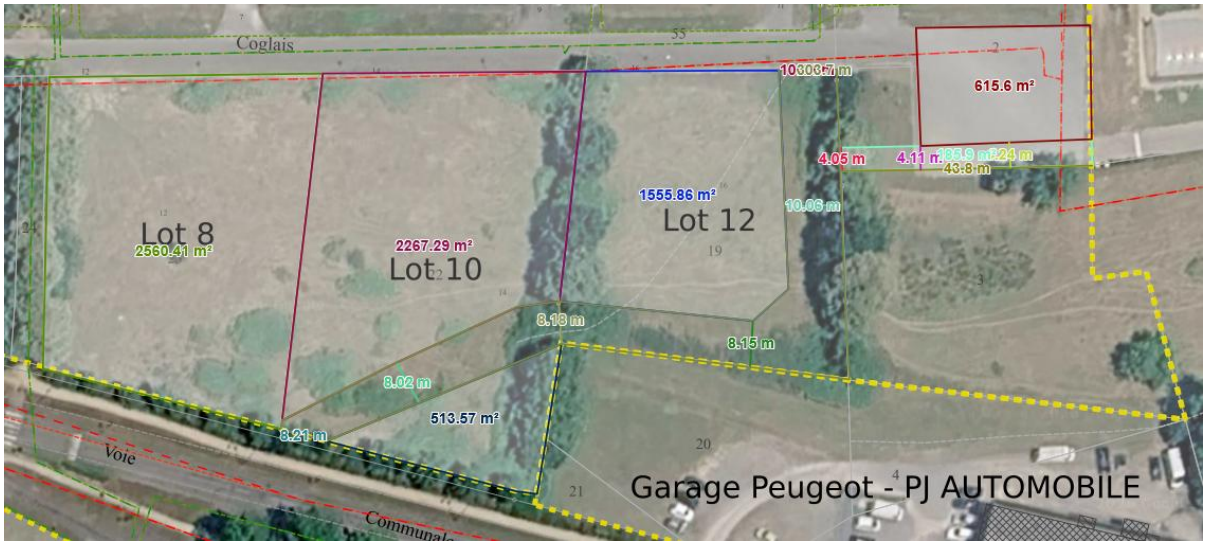
La raquette de retournement d'une surface d'environ 616 m² qui fera office de parking privé clôturé pour le Bar L'ATELIER, situé sur le lot n°14.

Une voirie va être créée, à la charge de Couesnon Marches de Bretagne, permettant ainsi de passer la circulation de la ZA de la Croix Rouge à sens unique. Cette voirie desservira également les services techniques de la commune. L'emprise de cette voirie est d'environ 1 459 m² et le coût des travaux estimé à environ 180 000 € comprenant les frais de bureau d'études nécessaire à sa réalisation.

Le reste à charge pour Couesnon Marches de Bretagne sur la globalité du projet est de 11 808 €, hors compensation des haies bocagères et frais de bornage, dont le montant reste à chiffrer.

Modalités de cession proposées

- **Terrain concerné :** le lot n°8, une partie des lots 10 et 12 et la raquette de retournement d'environ 7 008 m² – parcelles cadastrées AD 23, AD 22, AD 19 et AE 2
- **Prix :** 24 € HT/m², soit 168 192 € HT (à ajuster selon surface définitive de vente)
- **Acquéreur :** SAS AEQUALIS PROMOTION – 13 rue des Marches du Coglais - 35460 MAEN ROCH - RCS Rennes n°102 496 213



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. Cette indemnité s'imputera sur le prix de vente lors de la signature de l'acte authentique. Elle sera restituée 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. Dans les autres cas, elle restera acquise à la Communauté de communes à titre d'indemnisation ;

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_237-DE

- Les lots 8 et 10 sont cédés dans le but unique d'y implanter une enseigne de restauration rapide, conformément au projet présenté ;
- Le lot 12 est cédé dans le but d'implanter un ensemble commercial de cellules locatives ;
- Délai maximal pour débuter les travaux de **2 ans** après la signature de l'acte authentique de vente (Déclaration d'ouverture de chantier à fournir) ;
- Délai maximal de **3 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 l'acquéreur a été dans l'impossibilité d'exécuter 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, 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 :

Des frais de bornage et de division parcellaire seront nécessaires, notamment pour la détermination des emprises cédées et la création de la voirie. Les frais seront à la charge de Couesnon Marches de Bretagne.

Création de voirie :

La réalisation des travaux de voirie sera conditionnée à l'obtention préalable des autorisations d'urbanisme nécessaires et à la faisabilité technique réelle de l'ouvrage selon l'avis du bureau d'études retenu. En cas de non-obtention de ces autorisations, ou si le projet ne devait pas se réaliser, les travaux de voirie ne seraient pas engagés.

Raccordement réseaux :

L'acquéreur devra se raccorder à ses frais aux canalisations d'eau, de télécommuncation, de gaz, d'assainissement. Le raccordement électrique, de type C5, aux lots est à la charge de Couesnon Marches de Bretagne.

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'État du 16 octobre 2026, estimant la valeur des terrains de la zone d'activités de la Croix Rouge à Maen Roch, à 24 € HT/m² ;

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 9 octobre 2026 de la SAS AEQUALIS PROMOTION confirmant son intention d'acquérir les lots n° 8, 10 et 12 ainsi que la raquette de retournement sur la zone d'activités de la Croix Rouge sur la commune de Maen Roch ;

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_237-DE

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

- **De valider le principe de cession du lot n°8 et une partie des lots n°10 et 12 ainsi que la raquette de retournement, d'une superficie d'environ 7 008 m² sur la ZA de la Croix Rouge à Maen Roch situés sur les parcelles cadastrées AD 23, AD 22 AD 19 et AE 2 au prix de 24 € HT/m² à la SAS AEQUALIS PROMOTION, ou à toute personne morale qui s'y substituerait à condition qu'elle soit contrôlée directement ou indirectement par Monsieur Cyrille BOUTET ;**

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

- **D'autoriser le lancement des études de faisabilité de maîtrise d'œuvre pour la création de la voirie de desserte ;**

- **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 Economique,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, avec 31 voix pour et 10 absentions, valide la proposition de Monsieur Aymar DE GOUVION SAINT CYR, Vice-président en charge du développement Economique, telle que présentée ci-dessus.

Le Secrétaire de séance
Monsieur Olivier GAIGNE

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
Monsieur Pascal HERVE