Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
053-200083392-20260126-S01-BC-23-2026-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/02/2026
04/02/2026

DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

N° 23/2026
SÉANCE N°1 DU 26 JANVIER 2026

LOIRON - ZA DE CHANTEPIE - VENTE D'UN TERRAIN À DUVAL DÉVELOPPEMENT GRAND OUEST.

À la date mentionnée ci-dessus, le bureau communautaire, légalement convoqué le 20 janvier 2026, conformément au code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance ordinaire, à dix-sept heures zéro minute, dans la salle Ambroise Paré de l'Hôtel Communautaire, sous la présidence de Monsieur Florian Bercault.

Étaient présents
Florian Bercault, Président ; Sylvie Vielle, Nicole Bouillon, Éric Paris, Isabelle Fougeray, Nadège Davoust, Christine Dubois, Bruno Bertier, Patrick Péniguel, Louis Michel, Céline Loiseau, Christian Lefort, François Berrou, Fabien Robin, Vice-Présidents, Bernard Bourgeais (à partir de 17 h 22), Isabelle Eymon, Olivier Barré, Bruno Fléchard, Marcel Blanchet, Patrice Morin, Antoine Caplan et David Cardoso (à partir de 17 h 14), membres du bureau.

Étaient absents ou excusés
Jérôme Allaire, Gwénaël Poisson, vice-présidents, Julien Brocail, membre du bureau.

Était représenté
Michel Paillard a donné pouvoir à Bernard Bourgeais.

Liste des délibérations affichée et mise en ligne le : 28 janvier 2026.

N° 023/2026

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 26 JANVIER 2026

LOIRON - ZA DE CHANTEPIE - VENTE D'UN TERRAIN À DUVAL DÉVELOPPEMENT GRAND OUEST.

Rapporteur : Nicole Bouillon

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29, L5211-1, L5211-2 et L5211-10,

Vu la délibération n°120 / 2021 du conseil communautaire du 23 novembre 2021 portant délégation d'attributions du conseil communautaire au bureau communautaire,

Vu la délibération du bureau communautaire n°143/2025 du 15 septembre 2025 approuvant la vente d'un terrain à Duval développement Grand Ouest,

Vu la demande formulée par la société Duval Développement Grand Ouest sollicitant désormais la possibilité de procéder à l'acquisition du foncier en deux temps, conditionnée à l'atteinte d'objectifs de pré-commercialisation, selon les modalités suivantes :

- première tranche : acquisition d'environ 4 800 m², correspondant à la réalisation de 12 cellules, pour une surface de plancher d'environ 2 040 m², sous réserve d'une pré-commercialisation d'au moins 50 % ;
- seconde tranche : acquisition du solde du foncier, soit environ 4 394 m², correspondant à la réalisation de 9 cellules, pour une surface de plancher d'environ 1 530 m², sous réserve d'une pré-commercialisation d'au moins 50 %,

Vu l'avis des domaines en date du 28 juillet 2025,

Après avis de la commission transition économique et enseignement supérieur,

DÉLIBÈRE

Article 1er
La délibération du bureau communautaire n°143/2025 du 15 septembre 2025 est abrogée et remplacée par les dispositions suivantes.

Article 2– Objet de la vente
La cession à la société Duval Développement Grand Ouest, ou toute société du groupe Duval susceptible de s'y substituer, d'un terrain d'une surface d'environ 9 194 m², à détacher des parcelles cadastrées ZX n° 0375 (partielle) et ZX n° 0376 (partielle), situé sur la zone artisanale de Chantepie à Loiron (53320), est approuvée.

Le terrain est destiné à la réalisation d'un village d'artisans comprenant 21 locaux d'activités, pour une surface de plancher minimale de 3 585 m², avec 53 places de stationnement pré-équipées pour les IRVE, ainsi que des espaces paysagers et partagés.

Article 3 – Modalités de réalisation
L'opération pourra être réalisée en une ou deux tranches, sous réserve de l'atteinte d'un taux de pré-commercialisation minimal de 50 % pour chaque tranche, préalablement à la signature de l'acte authentique correspondant.

Tranche 1 : acquisition d'environ 4 800 m², permettant la réalisation de 12 cellules (2 040 m² de surface de plancher) ;

Tranche 2 : acquisition d'environ 4 394 m², permettant la réalisation de 9 cellules (1 530 m² de surface de plancher).

Article 4 – Conditions financières
Le prix de cession est fixé à 20 € HT/m², auquel s'ajoutent les frais de bornage forfaitaires de 1 667 € HT.

La vente pourra intervenir :
- soit pour la totalité du foncier,
- soit en deux cessions successives correspondant aux tranches de réalisation.

La TVA sur marge sera appliquée conformément à la réglementation en vigueur.

Le prix définitif sera arrêté après détermination de la surface exacte.

Option n° 1 : achat de la totalité :

La vente aura lieu moyennant un coût de 20,00€ HT/m², réparti comme suit

- 9 194 m² à 20,00€ HT /m² soit un montant de 183 880,00€ HT (cent quatre-vingt-trois mille huit cent quatre-vingt euros hors taxes)
Auxquels il convient d'ajouter le forfait de 1 667,00€ HT au titre des frais de bornage soit un montant de 185 547,00€ HT (cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent quarante-sept euros).

À ce prix s'ajoutera la TVA sur marge, calculée au taux en vigueur, dont le montant sera déterminé par "Le Vendeur", selon les modalités prévues par la loi de finance rectificative n° 2010-237 du 9 mars 2010. À titre indicatif, la TVA sur marge s'élève à 37 109,40 €.

- À la signature du protocole d'accord : versement d'un dépôt de garantie de 9 277.35€ (neuf mille deux cent soixante-dix-sept euros et trente-cinq centimes) par virement bancaire ou par chèque, libellé à l'ordre de la Trésorerie du Pays de LAVAL.

- Le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire, paiement comptant du solde, soit 176 269.65€ (cent soixante-seize mille deux cent soixante-neuf euros et soixante-cinq centimes), et de la TVA, selon les modalités prévues par la loi de finances rectificatives n°2010-237 du 9 mars 2010.

Option n° 2 : achat en deux tranches
Le prix de vente sera réparti en deux échéances, chacune correspondant à la réalisation des deux tranches, selon les modalités exposées ci-après :

- 1-Une première fraction correspondant à la première tranche de travaux soit 50%, payable lors de l'acquisition de la parcelle nécessaire à cette tranche :
  - 4 800m² à 20,00€ HT/m² : 96 000,00€ HT (quatre-vingt-seize mille euros HT).

Auxquels il conviendra d'ajouter le forfait de 1 667,00€ HT au titre des frais de bornage, si le bornage devait se faire tranche par tranche, soit un montant de 97 667,00€ HT (quatre-vingt-dix-sept mille sept cent euros HT)
À ce prix s'ajoutera la TVA sur marge, calculée au taux en vigueur, dont le montant sera déterminé par "Le Vendeur", selon les modalités prévues par la loi de finance rectificative n° 2010-237 du 9 mars 2010. À titre indicatif, la TVA sur marge s'élève à 19 533,40 €.

Règlement :
- À la signature du protocole d'accord : versement d'un dépôt de garantie de 4 883.35€ (quatre mille huit cent quatre-vingt-trois euros et trente-cinq centimes) (par virement bancaire ou par chèque, libellé à l'ordre de la Trésorerie du Pays de LAVAL).
- Le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, paiement comptant du solde, soit 92 783.65€ (quatre vint douze mille sept cent quatre-vingt-trois euros et trente-cinq centimes), et de la TVA, selon les modalités prévues par la loi de finances rectificatives n°2010-237 du 9 mars 2010.

- 2-Une deuxième fraction correspondant à la deuxième tranche de travaux, payable lors de l'acquisition de la parcelle nécessaire à cette tranche :
  - 4 394m² à 20,00 HT/m² : 87 880,00€ HT (quatre-vingt-sept mille huit cent quatre-vingt euros HT).

  Auxquels il conviendra d'ajouter le forfait de 1 667,00€ HT au titre des frais de bornage, si le bornage devait se faire tranche par tranche, soit un montant de 89 547,00€ HT (quatre-vingt-neuf mille cinq cent quarante-sept euros HT)
  À ce prix s'ajoutera la TVA sur marge, calculée au taux en vigueur, dont le montant sera déterminé par "Le Vendeur", selon les modalités prévues par la loi de finance rectificative n° 2010-237 du 9 mars 2010. À titre indicatif, la TVA sur marge s'élève à 17 909,40 €.

Règlement :
- À la signature du protocole d'accord : versement d'un dépôt de garantie de 4 477.35€ (quatre mille quatre cent soixante-dix-sept euros et trente-cinq centimes) par virement bancaire ou par chèque, libellé à l'ordre de la Trésorerie du Pays de LAVAL.
- Le jour de la signature de l'acte authentique chez le notaire, paiement comptant du solde, soit 85 069,65€ (quatre-vingt-cinq mille soixante-neuf euros et soixante-cinq centimes), et de la TVA, selon les modalités prévues par la loi de finances rectificatives n°2010-237 du 9 mars 2010.

Les frais de bornage, fixés forfaitairement à 1 667 € HT, seront imputés sur la première tranche, sous réserve qu'un bornage distinct ne soit pas requis pour chaque tranche.

Le prix définitif sera arrêté après détermination de la surface exacte.

Article 5 – Conditions suspensives et autres dispositions
Conditions suspensives
Chaque tranche est soumise aux conditions suspensives suivantes :
- obtention par DUVAL d'un permis de construire définitif, purgé de tout recours et conforme au PLUi, permettant la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface minimale de 3 585 m² de plancher et des stationnements requis ;
- réalisation d'études de sol et du sous-sol, aux frais de l'acquéreur, ne révélant pas de pollution, déchets ou contraintes techniques majeures ;
- obtention d'une pré-commercialisation d'au moins 50 % des cellules pour chaque tranche

- libération du bien de toute occupation et location au jour de la signature de l'acte ;
- réalisation par Laval Agglomération ou l'engagement du vendeur de mettre en service la voirie permettant l'accès à l'unité foncière.

Si le taux de pré commercialisation de 50 % de la tranche 1 et 2 n'est pas atteint à la date prévue pour la réitération de l'acte relatif à ladite tranche, les Parties s'entendent pour une prorogation de délai afin de permettre l'atteinte de ce taux. À défaut d'atteinte du taux de cinquante pour cent (50 %) à l'expiration de ce délai supplémentaire, la présente promesse de vente sera réputée caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Autres dispositions
Que ce soit l'option n° 1 ou l'option n° 2, L'accès à la parcelle est réalisé par l'acquéreur à ses frais, sous le contrôle technique du gestionnaire de voirie et devra correspondre aux préconisations suivantes :
L'entretien restera à la charge de "L'ACQUÉREUR".REUR".

Réseaux :
Que ce soit l'option n° 1 ou l'option n° 2, la parcelle sera livrée viabilisée. Le vendeur communiquera le dimensionnement des réseaux existants. Les raccordements aux réseaux seront à la charge de l'acquéreur.

Autres précisions :
- la liste des espèces végétales devra être conforme aux prescriptions du PLUi. Une attention particulière devra être portée à l'implantation de manière à prévenir l'introduction d'éventuelles espèces exotiques envahissantes figurant sur la liste établie par le CBNB de Brest.
- Une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) doit être étudiée et proposée (arbres de pluie, stationnements perméables, des noues végétalisées ou encore des chaussées à structure réservoir)
- Les haies longeant le sud de la parcelle 375 et l'Ouest de la parcelle 376, ne doivent pas être impactées par des travaux. Il convient de prévoir un recul de la zone de terrassement, au minima égal à la largeur du houppier, afin de préserver le système racinaire.
- Si des clôtures sont aménagées, des dispositifs de passage pour la petite faune sont à prévoir doivent être aménagés afin de garantir la libre circulation des espèces animales de petites taille.
- L'éclairage des bâtiments et des espaces extérieurs, doit respecter et être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 visant à prévenir, réduire et limiter les nuisances lumineuses.

Article 6
L'acte de vente sera reçu à l'Étude notariale Yannick GUILLERON - notaire à Loiron-Ruillé. Les frais d'acte authentique seront à la charge de l'acquéreur.

Article 7
Le président de Laval Agglomération ou son représentant est autorisé à signer tout document à cet effet.

Article 8
Le président de Laval Agglomération est chargé de l'exécution de la présente déli

Article 9
Il en sera rendu compte en séance du conseil communautaire.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Le Président,

Signé : Florian Bercault