

67

Commission permanente

Séance du 8 avril 2024



Rapporteur : M. MARTIN

49166

41 - Finances, moyens des services, citoyenneté

Cessions foncières - Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine

Le lundi 08 avril 2024 à 14h15, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous la présidence de Mme COURTEILLE.

Au moment du vote de la présente délibération,

Etaient présents : Mme ABADIE, Mme BIARD, Mme BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEAUX, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, M. LEPRETRE, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROCHE, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs :

M. CHENUT (pouvoir donné à Mme BILLARD), M. DE GOUVION SAINT-CYR (pouvoir donné à Mme GUIBLIN), M. GUIDONI (pouvoir donné à M. PERRIN), M. MARTINS (pouvoir donné à M. PICHOT), Mme MORICE (pouvoir donné à M. SORIEUX), Mme ROUX (pouvoir donné à M. MARTIN), M. SOULABAILLE (pouvoir donné à Mme QUILAN)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h16.

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 3211-2 et L. 3213-2 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L. 2211-1 et L. 2221-1 ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 24 septembre 2015 relative au projet de

développement de l'entreprise Premier Tech Aqua à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale des 9 janvier 2024, 10 janvier 2024 et 14 février 2024 ;

Exposé :

En 1983, le Département mettait à disposition de l'association le Domaine un terrain nu de 13 ha 65a et 60ca situé à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, via un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans. En contrepartie d'un loyer annuel symbolique d'1 franc, l'association le Domaine s'engageait alors à construire un centre d'aide par le travail pour des adultes en situation de handicap, avec des activités agricoles et artisanales (atelier bois, atelier fer).

A ce jour, 70 travailleurs handicapés sont accueillis dans ce centre, dont 60 sont logés dans un foyer sur place. L'association a notamment développé une activité de production et de livraison de bois de chauffage, de fabrication et de pose d'abris de jardins, d'entretien d'espaces verts ou encore de sous-traitance et de restauration.

En 2015, l'entreprise Premier Tech, voisine du centre d'aide par le travail (aujourd'hui établissement ou service d'aide par le travail) a sollicité le Département pour acquérir un terrain inclus dans l'emprise de ce bail emphytéotique dans le but d'y construire une plateforme logistique, dans le cadre d'un projet de développement et de création d'emplois.

L'établissement ou service d'aide par le travail et le Département ont alors accepté de résilier partiellement le bail emphytéotique en cours pour y soustraire une parcelle de 12 922 m², cadastrée AD 223. Le Département a fait le choix d'aménager lui-même cette plateforme logistique, et de la louer à Premier Tech, via un bail de 6 ans, avec un loyer annuel de 48 000 euros HT révisable annuellement. La résiliation partielle du bail emphytéotique, signée le 3 février 2016 avec l'établissement ou service d'aide par le travail pour prise en compte de cette superficie diminuée, précisait qu'au terme de ces 6 années, la plateforme serait rétrocédée à l'établissement, sauf accord exprès entre les partenaires décidant de la prolongation du bail.

En 2022, Premier Tech a informé l'établissement ou service d'aide par le travail et le Département de son souhait de renforcer son siège européen, d'intensifier ses activités de recherche et développement et de fait d'accroître ses capacités de production sur site. A terme, ce projet se traduira par des investissements importants (machines de production, infrastructures et bâtiments), et par la création de nouveaux emplois.

Pour ce faire, Premier Tech a sollicité l'acquisition d'une emprise d'environ 22 000 m² incluse dans le site de l'établissement ou service d'aide par le travail, et utilisée aujourd'hui par un agriculteur, ainsi que l'acquisition de la plateforme logistique.

Il est proposé de donner une suite favorable à ces demandes, sous réserve de contreparties négociées par l'établissement ou service d'aide par le travail.

Une nouvelle parcelle, aujourd'hui cadastrée AD 224p (b) d'une superficie d'environ 22 107 m² sera donc soustraite de l'emprise mise à disposition de l'Esat, puis vendue à Premier Tech, au prix de 177 000 euros, conformément à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 10 janvier 2024, dont le détail figure en annexe 1.

La plateforme logistique sera cédée en tenant compte des loyers versés jusqu'à aujourd'hui par Premier Tech (500 700 euros), et de sa valeur vénale estimée par le Pôle d'évaluation domaniale en date du 9 janvier 2024 à savoir 646 000 euros, dont le détail figure en annexe 2. Aussi, il est proposé de céder cette plateforme logistique à Premier Tech au prix de 145 300 euros.

Si l'établissement a accepté ces cessions, il a toutefois négocié que soit pris en compte le fait que, contrairement à ce que stipule le bail emphytéotique en cours, la plateforme logistique ne sera

finalement pas réintégrée dans l'emprise de ce bail.

Par ailleurs, l'établissement ou service d'aide par le travail a demandé une contrepartie financière dans le cadre de la cession de la parcelle AD 224p (b), cette cession contraignant un projet de plateforme de stockage de bois et la création d'une petite zone de maraîchage.

Aussi, dans le cadre de ces négociations, il peut être proposé à l'établissement, non pas de résilier partiellement de nouveau le bail emphytéotique en cours, mais de lui céder l'ensemble des terrains déduction faite des emprises cédées à Premier Tech, soit un foncier restant d'environ 10 ha. Cette emprise regroupe les parcelles cadastrées AD75, 76, 78, 79, 218, 219 et 224p(a). Le Pôle d'évaluation domaniale a estimé cette emprise à 858 000 euros, dont le détail figure en annexe 3.

Il convient de préciser qu'en aidant les personnes en situation de handicap psychique stabilisées à se réinsérer dans la vie sociale, l'établissement ou service d'aide par le travail participe pleinement aux politiques de solidarité humaine. Ces personnes, orientées en établissement ou service d'aide par le travail par la Maison départementale des personnes handicapées, peuvent y exercer une activité dans un milieu protégé et bénéficier d'un suivi médico-social et / ou éducatif.

Par ailleurs, l'établissement ou service d'aide par le travail le Domaine s'inscrit dans une démarche de développement durable et d'économies d'énergie en portant un projet de panneaux photovoltaïques sur un espace de 3 000 m² ainsi qu'un projet de rénovation thermique de ses bâtiments.

Compte-tenu des activités et engagements de l'établissement ou service d'aide par le travail, il est proposé de lui céder cette emprise à titre gratuit.

Décide :

- d'autoriser le Président à céder à Premier Tech la plateforme logistique située à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, cadastrée AD 223 et présentant une superficie de 12 922 m², au prix de 145 300 euros ;

- d'autoriser le Président à résilier le bail emphytéotique signé le 27 décembre 1983 avec l'établissement ou service d'aide par le travail Le Domaine et résilié partiellement le 3 février 2016 ;

- d'autoriser le Président à céder à Premier Tech la parcelle située à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, cadastrée AD 224p (b) et présentant une superficie d'environ 22 107m², au prix de 177 000 euros ;

- d'autoriser le Président à céder à l'établissement ou service d'aide par le travail Le Domaine les parcelles AD75, 76, 78, 79, 218, 219 et 224p (a), situées à Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine et présentant une superficie totale de 10ha 71a 85ca, à titre gratuit ;

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document et tout acte relatif à ces cessions, dont la rédaction est confiée à l'office notarial de Maître Deshayes, notaire à Rennes.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en Préfecture le : 10 avril 2024

ID : CP20242218

Pour extrait conforme