



BUREAU COMMUNAUTAIRE

Agissant en vertu des délégations
du Conseil communautaire

Procès-verbal de la séance

Mardi 13 septembre 2022 – 18H30

Salle de Réunion 2

Roche aux Fées Communauté

16 rue Louis Pasteur 35240 RETIERS

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 13 SEPTEMBRE 2022

Le Bureau Communautaire, convoqué par lettre envoyée par courriel du 05 septembre 2022, s'est réuni le mardi 13 septembre 2022 à 18 heures 30, à La Passerelle – 16 rue Louis Pasteur 35240 RETIERS -, sous la Présidence de Monsieur Luc GALLARD, Président de Roche aux Fées Communauté.

Secrétaire de séance : Monsieur Raymond SOULAS, Conseiller communautaire de Eancé.

Etaient présents :

AMANLIS	M Loïc GODET
BOISTRUDAN	MME Anne RENAULT
BRIE	M Bruno PELLETIER
CHELUN	M Christian SORIEUX
COESMES	M Luc GALLARD
EANCE	M Raymond SOULAS
JANZE	M Hubert PARIS
JANZE	M Dominique CORNILLAUD
JANZE	M François GOISET
LE THEIL-DE-BRETAGNE	M Benoît CLEMENT (<i>sauf DBC22-016</i>)
MARCILLE ROBERT	M Laurent DIVAY
MARTIGNE FERCHAUD	M Patrick HENRY
MARTIGNE FERCHAUD	MME Véronique BREMOND
RETIERS	M Thierry RESTIF
THOURIE	M Daniel BORDIER

Etaient excusés :

ARBRISSEL	M Thomas BARDY
ESSE	M Joseph GESLIN
RETIERS	MME Véronique RUPIN
SAINTE COLOMBE	M Julien RICHARD
FORGES-LA-FORET	M Yves BOULET

Nombre de membres du Bureau : Présents : 15 (14 pour la DBC 22-016) ; Pouvoirs : 0 ; Votants : 15 (14 pour la DBC 22-016)

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

ORDRE DU JOUR

Désignation du secrétaire de séance

Approbation du PV du Bureau communautaire du 21 juin 2022

PROJETS DE DELIBERATIONS	
Intervenant	Thématique
	Economie
M PARIS	<ol style="list-style-type: none">1. Zone d'activités du Bois de Teillay à Janzé – Cession d'un terrain à Monsieur et Madame Porcher – Modification du lot cédé2. Zone d'activités du Bois de Teillay à Janzé – Cession d'un terrain à Presqu'île Investissement
	Ressources humaines
M CORNILLAUD	<ol style="list-style-type: none">3. Le HANGART - Recrutement d'un assistant d'enseignement artistique principal de 1ere classe – Modification du tableau des effectifs

Monsieur Luc GALLARD, Président de Roche aux Fées Communauté, ouvre la séance.

Aucune remarque n'est formulée sur le procès-verbal du Bureau communautaire délibératif du 21 juin 2022. Celui-ci est adopté à l'unanimité.

Monsieur Raymond SOULAS, Conseiller communautaire de Eancé, est nommé secrétaire de séance.

Considérant que le quorum est atteint, le Président déclare la séance ouverte.

ECONOMIE

DBC22-016

ZONE D'ACTIVITES DU BOIS DE TEILLAY A JANZE – CESSION D'UN TERRAIN A MONSIEUR ET MADAME PORCHER – MODIFICATION DU LOT CEDE

Monsieur Hubert PARIS, Vice-Président en charge de l'Economie – Emploi - Insertion, présente le rapport suivant :

1. PRESENTATION DU PROJET

Monsieur Dominique PORCHER a exercé une activité d'agenceur, ébéniste, menuisier à Vern-sur-Seiche, pendant 43 ans jusqu'à l'année dernière. Il souhaite désormais construire un atelier pouvant accueillir jusqu'à deux activités artisanales dans le cadre d'un investissement.

Le projet consiste à construire un ensemble d'ateliers de 600 m² environ. La structure serait divisible en 2 ateliers de 250 à 300 m² avec les commodités usuelles, et une cour commune pouvant accueillir les véhicules des artisans.

2. TERRAIN PROPOSE A LA VENTE

Au regard de ces besoins, Roche aux Fées Communauté a proposé à Monsieur et Madame PORCHER un terrain à bâtir sur le lot n°1 du PA2 – zone Est de 2 000 m² environ, parcelles ZC N° 256p, sise rue du Vivier - Zone d'Activités du Bois de Teillay à Janzé.

Compte tenu de l'emprise du projet VALOPARC mitoyen au projet de Monsieur et Madame PORCHER, il est proposé un nouveau lot selon les caractéristiques suivantes :

- ❖ Le lot n°16 partiel du PA2 – zone Est de 2 000 m² environ, parcelles ZC N° 256p, sise rue du Vivier - Zone d'Activités du Bois de Teillay à Janzé.

La cession de la parcelle située sur la commune de Janzé se fera au profit de Monsieur Dominique PORCHER et Madame Laurence PORCHER, ou toute autre société qui leur serait substituée, représentée par ces derniers, au prix de 21 € HT le m² auquel s'ajoute la TVA sur marge de 3,96 €, soit un prix avec TVA sur marge incluse de 24,96 € TTC le m².

Il convient d'y ajouter les frais de géomètre et de notaire qui seront à la charge de l'acquéreur.

Le prix de cession est conforme à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 14 octobre 2021¹.

¹ Conformément à l'article L.5211-37 du Code général des collectivités territoriales

Il vous est proposé :

- ◆ De retirer la délibération du Bureau communautaire (DBC22-012) du 17 Mai 2022 ;
- ◆ De céder à Monsieur Dominique PORCHER et Madame Laurence PORCHER, ou à toute autre société qui leur serait substituée, un terrain d'environ 2 000 m² sur le lot n°16 partiel parcelles N°ZC 256p, sise Rue du Vivier - Zone d'Activités du Bois de Teillay à Janzé ;
- ◆ De fixer le prix de vente à 21 €HT/m², auquel viendra s'ajouter la TVA sur marge de 3,96 €, qui sera reversée aux services fiscaux par la Communauté de communes, soit un prix de 24,96 € TTC le m², TVA sur marge incluse ;
- ◆ De confier la rédaction de l'acte de vente à l'office notarial choisi par l'acquéreur ;
- ◆ De décider que les frais de notaire, de géomètre et d'études relatifs à cette affaire seront à la charge de l'acquéreur ;
- ◆ D'autoriser le Président à signer l'acte correspondant à cette cession de terrain, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.

DECISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE : Adoptée à l'unanimité

Le Président,



 **Roche aux Fées**
COMMUNAUTÉ

Luc GALLARD

Secrétaire de Séance,



 **Roche aux Fées**
COMMUNAUTÉ

Raymond SOULAS

ECONOMIE

DBC22-017

ZONE D'ACTIVITES DU BOIS DE TEILLAY A JANZE – CESSION D'UN TERRAIN A PRESQU'ILE INVESTISSEMENT

Monsieur Hubert PARIS, Vice-Président en charge de l'Economie – Emploi - Insertion, présente le rapport suivant :

1. PRESENTATION DU PROJET

Implantée depuis 1960 à Guérande (44), la Société GUENO CONSTRUCTION (SA) développe une activité de construction et de gros œuvre.

PRESQU'ÎLE INVESTISSEMENT (SAS), dont le siège social est également situé à Guérande (44), est une activité complémentaire au service du développement de la Société. Cette Société intervient dans les activités de promotion immobilière. Ses Gérants, Claude et Jean-Pierre GUENO œuvrent depuis 1997 en qualité de promoteurs et constructeurs.

PRESQU'ÎLE INVESTISSEMENT c'est actuellement une quinzaine de villages Artisans en cours sur la Bretagne et Pays de la Loire. Il s'agit de solutions conçues avec les collectivités pour des solutions adaptées aux Territoires.

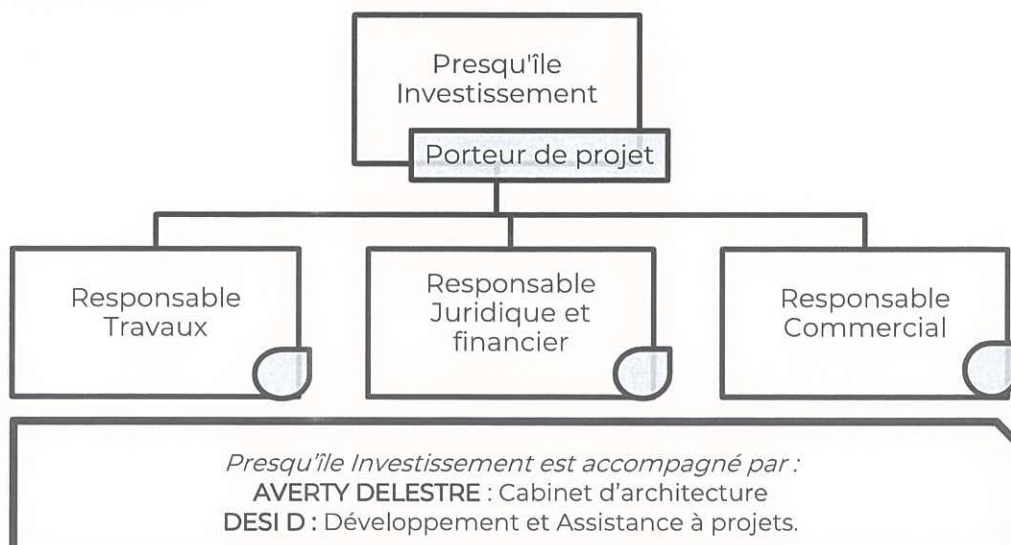
Le projet consiste à construire un Village d'Artisans. Il prévoit la réalisation d'un bâtiment divisible en 10 cellules de 170 à 195 m² environ chacune. Des surfaces modulables avec la possibilité de regrouper plusieurs cellules. L'objectif est de proposer des cellules visibles de la RD pour contribuer à la dynamique de la Zone d'Activités et de qualifier une entrée de zone avec un ensemble cohérent et qualitatif.

Un projet similaire est en cours de commercialisation à PLECHATEL sur le parc d'activités de Château-Gaillard (Bretagne Porte de Loire Communauté) (Annexe 3)

La commercialisation des cellules :

- Des cellules proposées à la vente ou à la location.
- Des ventes en l'état futur d'achèvement (Véfa)
- Une prospection commerciale assurée par l'acquéreur et ses partenaires, en collaboration avec Roche aux Fées Communauté

L'équipe dédiée au projet :



2. TERRAIN PROPOSE A LA VENTE

Au regard de ces besoins, Roche aux Fées Communauté a proposé à Messieurs GUENO un terrain à bâtir sur le lot n°1-5-1 du PA1 – zone Ouest de 5 035 m² environ, sise rue de La Houlette - Zone d'Activités du Bois de Teillay à Janzé.

Lot N°1_5_1		
ZC N°239p	ZC N°205p	ZC N°208p
38a67	3a63	8a03

La cession des parcelles situées sur la commune de Janzé se fera au profit de la Société PRESQU'ÎLE INVESTISSEMENT, ou toute autre société qui lui serait substituée, représentée par Messieurs GUENO Claude et/ou Jean-Pierre, au prix de 21 € HT le m² auquel s'ajoute la TVA sur marge de 3,96 €, soit un prix avec TVA sur marge incluse de 24,96 € TTC le m².

Il convient d'y ajouter les frais de géomètre, de notaire et d'études qui seront à la charge de l'acquéreur.

Le prix de cession est conforme à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 14 octobre 2021²

Il vous est proposé :

- ◆ *D'abroger la délibération du Bureau communautaire (DBC19-018) du 03 Décembre 2019 autorisant la cession du lot ciblé au Collectif agricole MODALA, ce-dernier ayant annulé son option d'acquisition ;*
- ◆ *De céder à PRESQU'ÎLE INVESTISSEMENT, ou à toute autre société qui leur serait substituée, un terrain d'environ 5 035m² sur le lot n°1-5-1, constitué des parcelles :*
 - a. *ZC N°239p (38a67)*
 - b. *ZC N°205p (3a63)*
 - c. *ZC N°208p (8a03)**sise Rue de La Houlette - Zone d'Activités du Bois de Teillay à Janzé ;*
- ◆ *De fixer le prix de vente à 21 €HT/m², auquel viendra s'ajouter la TVA sur marge de 3,96 €, qui sera reversée aux services fiscaux par la Communauté de communes, soit un prix de 24,96 € TTC le m², TVA sur marge incluse ;*
- ◆ *De confier la rédaction de l'acte de vente à l'office notarial de Janzé ;*
- ◆ *De décider que les frais de notaire, de géomètre et d'études relatifs à cette affaire seront à la charge de l'acquéreur ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer l'acte correspondant à cette cession de terrain, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant.*

² Conformément à l'article L.5211-37 du Code général des collectivités territoriales

DECISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE : Adoptée à l'unanimité

Le Président,


Luc GALLARD

Secrétaire de Séance,


Raymond SOULAS

INTERVENTIONS :

Arrivée de M. Benoît CLEMENT

Hubert PARIS, Vice-Président en charge de l'Economie, de l'Emploi et de l'Insertion : Ce projet donne une autre vision des cellules artisanales sur notre territoire dans le cadre de la loi Climat & Résilience, notamment le zéro artificialisation nette (ZAN) car il permet de mutualiser des locaux et donc de densifier. Cet investisseur réalise un projet identique sur Bain de Bretagne.

Daniel BORDIER, Vice-Président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Mobilité : Seront-ils moins chers que les Ateliers Relais de RAFCOM ?

Hubert PARIS, Vice-Président en charge de l'Economie, de l'Emploi et de l'Insertion : Les coûts ont beaucoup évolué depuis.

Thierry RESTIF, Vice-Président en Charge de la Transition Énergétique, Climatique et environnementale : S'engagent-ils sur un délai de construction ?

Hubert PARIS, Vice-Président en charge de l'Economie, de l'Emploi et de l'Insertion : Non. Ce qui est gênant c'est que nous venons d'apprendre que d'autres projets similaires se montent à proximité sur une zone privée.

Christian SORIEUX, Vice-Président en charge du Sport et des Finances : Peut-on introduire des clauses qui encadrent les possibilités de revente ultérieure du terrain avec de fortes plus-values ?

Hubert PARIS, Vice-Président en charge de l'Economie, de l'Emploi et de l'Insertion : Le notaire spécifie à l'acheteur la clause introduite par RAFCOM en vertu de laquelle si le projet n'est pas réalisé dans les 36 mois, le terrain est revendu à RAFCOM sans plus-value.

Patrick HENRY, Vice-Président en charge de l'Agroécologie, de l'Eau et de la Biodiversité : Dans le pire des cas, ne pourrait-on pas exproprier le terrain ?

Luc GALLARD, Président : Le terrain a été acheté légalement ; les possibilités d'expropriations sont donc quasi-nulles.

Hubert PARIS, Vice-Président en charge de l'Economie, de l'Emploi et de l'Insertion : Il faudra accepter en cas de densification dans les ZA, qu'ils vendent le terrain plus cher qu'ils ne l'ont acheté par exemple s'ils ont réalisé des travaux d'aménagement, ce n'est pas choquant. Ils font indirectement une plus-value mais répondront à un besoin qui est celui de densifier.

RESSOURCES HUMAINES

DBC 22-018

LE HANGART - RECRUTEMENT D'UN ASSISTANT D'ENSEIGNEMENT ARTISTIQUE PRINCIPAL DE 1^{ÈRE} CLASSE – MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Monsieur Dominique CORNILLAUD, Vice-Président en charge des Ressources Humaines et de la Culture, présente le rapport suivant :

Par délibération du 7 juillet 2022, le Conseil communautaire a créé des emplois au sein du HangArt pour l'année scolaire 2022-2023, sur le cadre d'emploi des assistants d'enseignements artistique, faute d'enseignants artistiques titulaires.

Suite aux annonces diffusées par Roche aux Fées Communauté sur le site Emploi territorial, 3 personnes ont candidaté sur le poste de professeur.e de piano, dont l'une est titulaire du concours de catégorie B et du/des diplômes nécessaire(s) à l'enseignement du piano. Cette candidate remplit toutes les conditions et pourra en sus assurer des cours de formation musicale. Mais elle titulaire du grade d' Assistant d'enseignement artistique principal de 1^{ère} classe et non Assistant d'Enseignement artistique principal de 2^{ème} classe

En vertu de l'article L311-1 du Code général de la fonction publique, le recrutement doit se porter en priorité vers un agent titulaire et à défaut de candidature d'un titulaire, vers un possible recrutement d'un contractuel.

Il vous est proposé :

- ◆ *De modifier l'emploi d'Assistant d'enseignement artistique principal de 2^{ème} classe, à temps non complet, 11h15 / 20heures à compter du 1^{er} septembre 2022, en un emploi d'Assistant d'enseignement artistique principal de 1^{ère} classe, à temps non complet 11h15/20eme à compter du 1^{er} septembre 2022 ;*
- ◆ *De modifier le tableau des effectifs en conséquence ;*
- ◆ *D'autoriser le Président, ou son Représentant, à signer tous documents y afférant.*

DECISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE : Adoptée à l'unanimité

Le Président,



Luc GALLARD

Secrétaire de Séance,



Raymond SOULAS

Séance levée à 19 H 00

Le Président,



 **Roche aux Fées**
COMMUNAUTÉ

Luc GALLARD

Secrétaire de Séance,



 **Roche aux Fées**
COMMUNAUTÉ

Raymond SOULAS