

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_311-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON



Séance du 3 juillet 2025 - Délibération n° 2025-058

AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE INDUSTRIELLE STEF ACCORD DE LA COMMUNE DE REDON POUR LE RACHAT DE LA PARCELLE "EST" PAR REDON AGGLOMÉRATION À L'EPF BRETAGNE CONVENTION FONCIÈRE TRIPARTITE

L'an deux mille vingt-cinq, le 3 juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 23 juin, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle des Mariages de l'Hôtel de Ville, lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

Nombre de membres du Conseil	
En exercice	29
Présents	19
Votants	29
Vote	
Pour	29
Contre	0
Abstention	0

Président de séance : Monsieur Pascal Duchêne, Maire.

En présence de l'ensemble des membres du Conseil Municipal à l'exception de :

- Absents excusés ayant donné mandat de vote :

Madame Géraldine Denigot, pouvoir donné à Madame Karen Lanson.

Madame Anne-Cécile Hurtel, pouvoir donné à Madame Françoise Fouchet.

Monsieur Benoit Quélard, pouvoir donné à Monsieur Pascal Duchêne.

Monsieur Jacques Carpentier, pouvoir donné à Monsieur Louis Le Coz.

Monsieur Jean-Luc Guillaume, pouvoir donné à Madame Rola Abi Fadel.

Madame Sylvie Massicot, pouvoir donné à Monsieur Mickaël Jouan.

Monsieur Jean-Marie Pichon, pouvoir donné à Monsieur Stéphane Lefebvre.

Madame Anaïs Cadoret, pouvoir donné à Monsieur Valentin Perré.

Monsieur Alain Sevestre, pouvoir donné à Monsieur Lionel Remande.

Madame Catherine Sorin, pouvoir donné à Monsieur Thomas Maréchal.

Secrétaire de séance : Monsieur Louis Le Coz.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_311-DE

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

Depuis 2012, la Ville de Redon et Redon Agglomération se sont engagées dans une démarche de reconquête de la friche industrielle STEF, située rue de la Gicquelaie et rue Lucien Poulard, dans le cadre d'un projet plus global d'aménagement du quartier gare, en lien notamment avec le déploiement du Pôle d'Échange Multimodal (PEM).

Inscrit désormais dans le programme de reconquête de la centralité du territoire dénommé Confluences 2030, associant Redon Agglomération et les communes de Redon et de Saint Nicolas de Redon, le projet de renouvellement urbain de la friche STEF prévoit plusieurs usages pour ce site :

- Sur le secteur Est (correspondant à la parcelle cadastrée section AC n° 482) :
 - ↳ un nouveau pôle de formations supérieures (GIP Campus ESPRIT Industries),
 - ↳ une résidence dédiée à l'hébergement d'étudiants (capacité d'environ 100 lits),
 - ↳ des espaces tertiaires.
- Sur le secteur Ouest (correspondant à la parcelle cadastrée AC n° 480) :
 - ↳ un nouveau quartier d'habitat (environ 48 logements).

Afin de pouvoir concrétiser ce projet d'aménagement, l'achat à la société BRETAGNE FRIGO (filiale du groupe industriel STEF) des deux parcelles évoquées précédemment a donc été rendu nécessaire.

Pour réaliser cette acquisition foncière et le portage des emprises, Redon Agglomération et la Ville de Redon ont décidé de faire appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière tripartite signée le 4 mai 2012.

Cette convention prévoit que le projet porté sur ce secteur doit, a minima, atteindre les objectifs suivants :

- Densité de logements minimale de 50 log/ha (étant précisé que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité / équipement représentent un logement),
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLAI (Prêt Locatif à Usage Social / Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

L'EPF Bretagne a procédé à l'achat du foncier de la friche industrielle STEF en février 2019 et assure depuis cette date un portage des emprises, pour une durée maximale de dix ans. Les biens acquis sont les suivants :

Date de l'acte	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
22/02/2019	BRETAGNE FRIGO	AC 480 et AC 482	Bâti	450 000,00 €

Suite aux études programmatiques confiées au cabinet Grether, mandaté au titre du programme Confluences 2030, ainsi qu'à l'avancement des premières opérations (Campus ESPRIT et résidence étudiante), le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation et Redon Agglomération a émis le souhait de racheter à l'EPF Bretagne le bien suivant :

Parcelle	Contenance cadastrale (en m ²)
AC 482	8 840 m ²
Contenance cadastrale totale	8 840 m²

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_311-DE

La convention d'action foncière ayant été signée avec l'EPF Bretagne par les deux collectivités, la Commune de Redon doit donner son accord pour le rachat de la parcelle "Est" du site STEF par Redon Agglomération.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29, ainsi que le III de l'article L. 1111-10,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014,

Vu le plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière tripartite signée entre la Ville de Redon, Redon Agglomération et l'EPF Bretagne le 4 mai 2012,

Vu l'avenant n°1 en date du 14 octobre 2024 à la convention opérationnelle précitée,

Vu la convention de financement "Fonds de Recyclage des Friches" en date du 13 décembre 2023 qui prévoit une subvention maximum de 992 100 euros (pour les deux emprises foncières portées par l'EPF Bretagne),

Considérant que pour mener à bien le projet de renouvellement urbain de la friche STEF, la commune de Redon et Redon Agglomération ont fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées rue de la Gicquelaie et rue Lucien Poulard,

Considérant que ce projet entre désormais dans sa phase de réalisation et qu'il convient donc que l'EPF Bretagne revende à Redon Agglomération la parcelle cadastrée section AC n° 482 pour une contenance totale de 8 840 m², actuellement en portage,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 4 mai 2012, prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne, à savoir :

- Densité de logements minimale de 50 log/ha (étant précisé que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité / équipement représentent un logement),
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLAI.

Considérant que Redon Agglomération s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10 % du prix de revient hors taxes,

Considérant qu'à ce jour, l'EPF Bretagne n'a pas encore perçu la totalité de la subvention "Fonds de Recyclage des Friches", initialement estimée à la somme de 992 100 euros,

Considérant que, conformément au plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière "travaux", l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu'à 60 % des coûts de travaux de démolition et de mise en compatibilité des sols, pour un montant estimé aujourd'hui à un million deux cent trente-six mille quatre cent quatre-vingt-seize euros (1 236 496,00 euros) pour les deux emprises foncières portées par l'EPF Bretagne, soit sept cent quarante-sept mille trois cent vingt-six euros et cinquante et un centimes (747 326,51 euros) pour la seule parcelle "Est" rachetée par Redon Agglomération,

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_311-DE

Considérant que cette minoration a été calculée sur la base d'un déficit foncier estimé, et que si, dans les cinq ans de la vente, les bilans définitifs de l'opération faisaient apparaître pour la collectivité des recettes supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans le cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la collectivité s'avérait inférieur à 20 %, alors il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration foncière appliquée par l'EPF et la collectivité aurait à rembourser le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Considérant que le prix de revient concernant la parcelle cadastrée section AC n° 482 s'établit, conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle, à la somme d'un million deux cent mille quatre cent vingt-neuf euros et seize centimes hors taxe (1 200 429,16 euros HT), se décomposant comme suit (détail annexé à la présente délibération) :

- Acquisition et frais divers : 301 432,14 euros,
- Travaux et autres frais : 898 997,02 euros,
- Prix de revient hors taxe prévisionnel (y compris la part Fonds Vert de l'EPF) : 1 200 429,16 euros HT,
- Montant de la minoration foncière "travaux" : 747 326,51 euros,
- Prix de revient EPF hors taxe prévisionnel après déduction de la minoration : 453 102,65 euros HT.

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total,

Considérant qu'en conséquence, le prix de cession de la parcelle AC n° 482 est aujourd'hui estimé à cinq cent quarante-trois mille sept cent vingt-trois euros et dix-huit centimes toutes taxes comprises (543 723,18 euros TTC), se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 453 102,65 euros,
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 90 620,53 euros.

Vu l'avis du Service du Domaine en date du 19 juin 2025,

Vu la présentation à la commission Aménagement du territoire et Urbanisme, Habitat et Mobilités, Développement durable et Transition écologique du 16 juin 2025,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DONNE son accord pour le rachat par Redon Agglomération à l'EPF Bretagne de la parcelle suivante :

Parcelle	Contenance cadastrale (en m ²)
AC 482	8 840 m ²
Contenance cadastrale totale	8 840 m²

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_311-DE

VALIDE le prix de revient concernant la parcelle cadastrée section AC n° 482, établit conformément aux modalités de calcul définies à l'article 18 de la convention opérationnelle, qui s'élève à la somme d'un million deux cent mille quatre cent vingt-neuf euros et seize centimes hors taxe (1 200 429,16 euros HT), se décomposant comme suit (détail annexé à la présente délibération) :

- Acquisition et frais divers : 301 432,14 euros,
- Travaux et autres frais : 898 997,02 euros,
- Prix de revient prévisionnel hors taxe (y compris la part Fonds Vert de l'EPF) : 1 200 429,16 euros HT,
- Montant de la minoration foncière "travaux" : 747 326,51 euros,
- Prix de revient EPF prévisionnel hors taxe après déduction de la minoration : 453 102,65 euros HT.

VALIDE les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération, issues du bilan d'aménagement en date du 15 mai 2025.

APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à Redon Agglomération du bien désigné ci-dessus, au prix de cinq cent quarante-trois mille sept cent vingt-trois euros et dix-huit centimes toutes taxes comprises (543 723,18 euros TTC).

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon

Le Secrétaire de séance,
Louis Le Coz
2^{ème} Maire-Adjoint

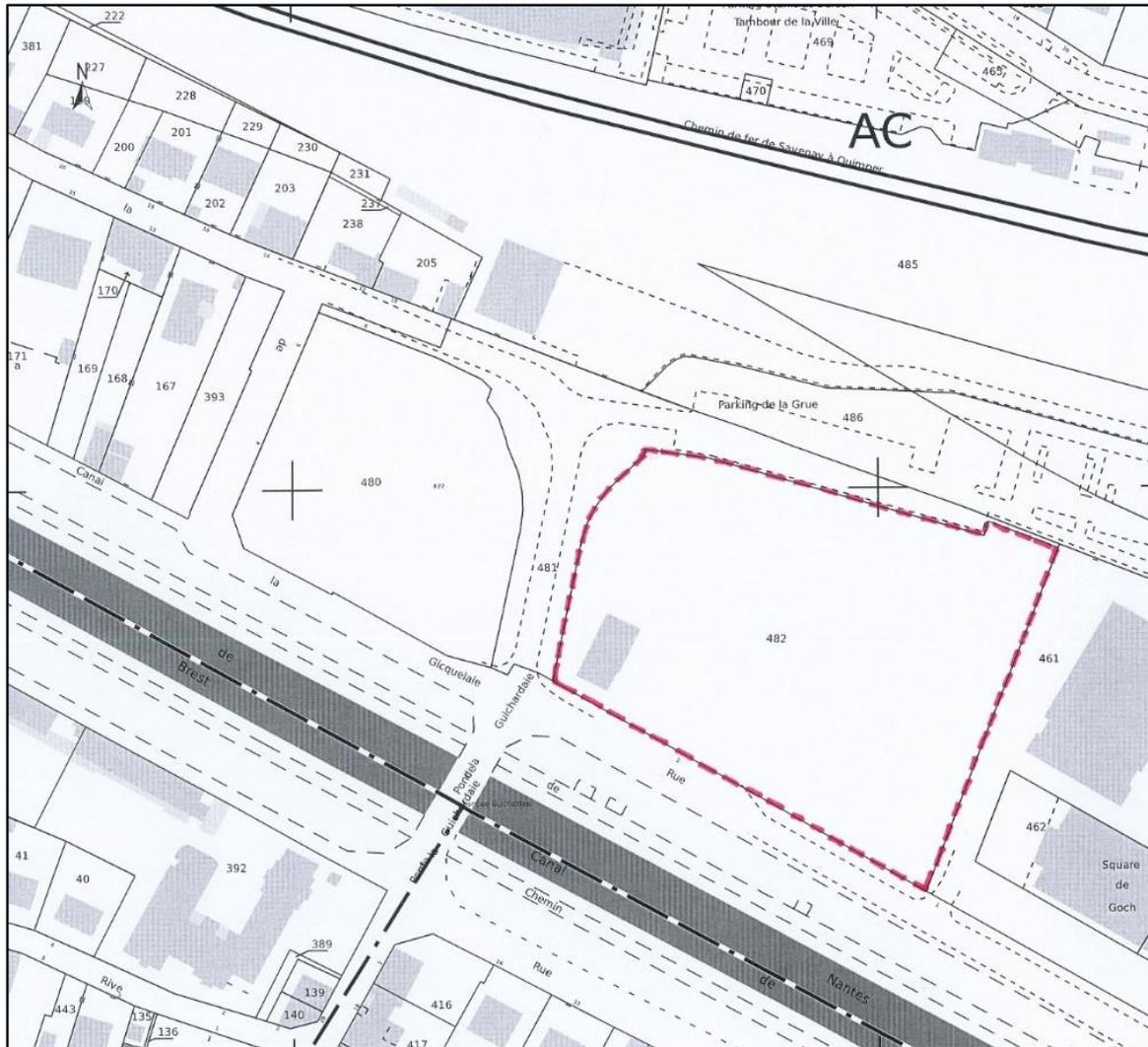


Mis en ligne le 07/07/2025

AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE INDUSTRIELLE STEF

RACHAT DE LA PARCELLE EST PAR REDON AGGLOMÉRATION À L'EPF BRETAGNE

ACCORD DE LA COMMUNE DE REDON (CONVENTION FONCIÈRE TRIPARTITE)



Convention opérationnelle d'action foncière tripartite signée le 4 mai 2012 entre la Ville de Redon, Redon Agglomération et l'EPF Bretagne

Avenant à la convention foncière signé le 14 octobre 2024

Référence cadastrale de la parcelle Est : section AC n° 482

Surface : 8 840 m²

Conseil Municipal du 3 juillet 2025

PROJET**CALCUL DU PRIX DE REVIENT**
Cession parcelle n° A0482

date prévisionnelle de la revente: 28/11/2025

Mis à jour le: 26/05/2025

INVENTAIRE DES PARCELLES ACQUISES/CEDEES

ACQUISITIONS DE L'EPF					CESSIONS DE L'EPF									
C/ propriété	parcelles	surfaces (m²)	nature du bien	prix d'acquisition	parcelles	surfaces (m²)	nature du bien	acquéreur	régime de TVA	prix de revient HT	minoration travaux	prix de revient minoré HT	TVA	prix de cession TTC
15-ACQ-858	AC0480	4357	Bâtie	148 567,86 €	AC0480	4357	TAB	Ville de Redon	TVA sur prix total 20%	591 659,48 €	489 169,49 €	102 489,99 €	20 498,00 €	122 987,99 €
	AC0482	8840	Bâtie	301 432,14 €	AC0482	8840	TAB	Redon Agglomération	TVA sur prix total 20%	1 200 429,16 €	747 326,51 €	453 102,65 €	90 620,53 €	543 723,18 €
		13197		450 000,00 €		13 197				1 792 088,64 €	1 236 496,00 €	555 592,64 €	111 118,53 €	666 711,17 €

Dépenses éligibles à la minoration travaux =	2 114 626,59 €
minoration réhabilitation estimée au 31/12/2020 sur l'opération =	0,00 €

PRIX DE CESSION:

prix de revient HT global :	1 792 088,64 €
minoration travaux:	-1 236 496,00 €
minoration réhabilitation:	0,00 €
prix de cession HT global:	555 592,64 €
TVA (20%)	111 118,53 €
prix de cession global TTC:	666 711,17 €

Plafonné à 1 268 781,95€ (montant prévu inférieur) => à faire valider

DETAIL DU BIEN PRIX DE REVIENT

A partir de "interrogation des écritures analytiques" dans sifow, ouvrir la requête "Modèle_requetesifow_prix-revient_DC_sifow_gbc" après avoir filtré avec montant DC autre que "vide"

Exercice	Date	Nature	Libellé de la nature	ref acquisition	ref cession	Exécuté	Objet	Fournisseur	% retenu	Montant refacturé	dépenses éligibles mino tvx
part prise en charge						-2 517 648,50 €				-1 788 426,29 €	
2019	25/07/2019	6011151	Impôts fonciers	15-ACQ-858		-30 291,54 €	prorata TF 2019 suite Acq° IMMOSTEF - AC0480-	SCP MARIE GEREEC - ERIC BERINGER	100,0%	-30 291,54 €	NON
2020	06/10/2020	6011151	Impôts fonciers	15-ACQ-858		-27 621,00 €	Avis TF 2020 - REDON	SIP REDON	100,0%	-27 621,00 €	NON
2021	13/10/2021	6011151	Impôts fonciers	15-ACQ-858		-27 763,00 €	AVIS TF 2021 - REDON	SIP REDON	100,0%	-27 763,00 €	NON
2022	25/10/2022	6011151	Impôts fonciers	15-ACQ-858		-28 142,00 €	AVIS TF 2022 - REDON	SIP REDON	100,0%	-28 142,00 €	NON
2023	03/10/2023	6011151	Impôts fonciers	15-ACQ-858		-30 801,00 €	AVIS TF 2023-REDON	SIP RENNES	100,0%	-30 801,00 €	NON
2024	03/10/2024	6011151	Impôts fonciers	15-ACQ-858		-30 975,00 €	AVIS TF 2024-REDON	SIP REDON	100,0%	-30 975,00 €	NON
part engagée						-964 170,21 €				-961 762,35 €	
	05/03/2024	61133	AMO dépollution - phase 3 assistance	15-ACQ-858		-2 407,86 €	Redon friche STEF - DCE MOE dépollution	BURGEAP	0,0%	0,00 €	NON
	26/06/2024	6011147	MOE Assistance aux travaux de	15-ACQ-858		-28 210,00 €	Redon friche Stef - MOE gestion de la dalle /	BURGEAP	100,0%	-28 210,00 €	OUI
	11/12/2024	6011141	BET - Honoraires (CSPS,CT)	15-ACQ-858		-2 127,84 €	Redon-QuartierGare_MissionSPS	PRESENTS	100,0%	-2 127,84 €	OUI
	11/12/2024	6011141	BET - Honoraires (CSPS,CT)	15-ACQ-858		-2 127,84 €	Redon-QuartierGare_MissionSPS	PRESENTS	100,0%	-2 127,84 €	OUI
	11/12/2024	6011141	BET - Honoraires (CSPS,CT)	15-ACQ-858		-368,28 €	Redon-QuartierGare_MissionSPS	PRESENTS	100,0%	-368,28 €	OUI
	17/03/2025	6011146	Autres frais liés aux travaux (travaux	15-ACQ-858		-69 304,68 €	EA - 202400051 - Travaux de réhabilitat° sur l'ancien	SECHE ECO SERVICES	100,0%	-69 304,68 €	OUI
	17/03/2025	6011143	Travaux de désamiantage,	15-ACQ-858		-6 133,23 €	EA - 202400051 - Travaux de réhabilitat° sur l'ancien	SECHE ECO SERVICES	100,0%	-6 133,23 €	OUI
	17/03/2025	6011144	Travaux de déconstruction (curage,	15-ACQ-858		-344 565,11 €	EA - 202400051 - Travaux de réhabilitat° sur l'ancien	SECHE ECO SERVICES	100,0%	-344 565,11 €	OUI
	17/03/2025	6011142	Travaux de dépollution des sols	15-ACQ-858		-348 338,27 €	EA - 202400051 - Travaux de réhabilitat° sur l'ancien	SECHE ECO SERVICES	100,0%	-348 338,27 €	OUI
	17/03/2025	6011145	Autres travaux (réhabilitation, etc...)	15-ACQ-858		-146 811,82 €	EA - 202400051 - Travaux de réhabilitat° sur l'ancien	SECHE ECO SERVICES	100,0%	-146 811,82 €	OUI
	17/03/2025	6011146	Autres frais liés aux travaux (travaux	15-ACQ-858		-12 686,43 €	EA - 202400051 - Travaux de réhabilitat° sur l'ancien	SECHE ECO SERVICES	100,0%	-12 686,43 €	OUI
	03/04/2025	6011133	Frais de diagnostics immobiliers	15-ACQ-858		-414,80 €	REDON-Quartier de la gare-Diagnostics Immobiliers	AED EXPERTISES	100,0%	-414,80 €	OUI
	23/05/2025	6011133	Frais de diagnostics immobiliers	15-ACQ-858		-155,55 €	REDON-Quartier de la gare-Diagnostics Immobiliers	AED EXPERTISES	100,0%	-155,55 €	OUI
	23/05/2025	6011133	Frais de diagnostics immobiliers	15-ACQ-858		-518,50 €	REDON-Quartier de la gare-Diagnostics Immobiliers	AED EXPERTISES	100,0%	-518,50 €	OUI
part prévisionnelle						958 100,00 €				958 100,00 €	
2025		6011151	Impôts fonciers	15-ACQ-858		-34 000,00 €	AVIS TF 2025-REDON	SIP REDON	100,0%	-34 000,00 €	NON
2025		6011192	Subvention	15-ACQ-858		496 050,00 €	Fonds vert	DREAL	100,0%	496 050,00 €	NON
2026		6011192	Subvention	15-ACQ-858		496 050,00 €	Fonds vert	DREAL	100,0%	496 050,00 €	NON
TOTAL						-2 523 718,71 €	PRIX DE REVIENT HT			-1 792 088,64 €	