Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_312-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON

Séance du 3 juillet 2025 - Délibération n° 2025-059

ILOT RUE THIERS

CESSION À BSB LES FOYERS POUR LE PROJET DE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

AUTORISATION DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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_312-DE

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

La Ville de Redon est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 5 rue Thiers, formant un petit ilot urbain d'une surface de 1 871 m², délimité également par la rue du Moulinet et la rue de Fleurimont.

Il s'agit d'une ancienne école communale construite à la fin du 19ème siècle, puis transférée au cours du 20ème siècle. Les bâtiments ont ensuite été occupés par les services techniques municipaux, ainsi que par le centre d'incendie et de secours de Redon. Le site est entièrement désaffecté depuis 2019.
Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la commune a souhaité mener un projet de renouvellement urbain sur cet ilot, afin de permettre la création d'une résidence intergénérationnelle.

Ce projet a pour objectif d'accueillir en centre-ville de nouveaux hébergements pour étudiants et jeunes actifs, ainsi que des logements pour séniors et personnes en situation de handicap. Le concept d'habitat intergénérationnel consiste à rassembler ces logements, destinés et adaptés à différents publics, dans une même résidence comportant également des locaux communs.

Afin de mener à bien cette opération, la Ville de Redon a lancé un appel à projet en 2022, dans le but de sélectionner un opérateur chargé de créer cette résidence intergénérationnelle, puis d'en assurer la gestion locative, le fonctionnement et l'animation après sa construction.

À l'issue de la procédure, c'est la SA d'HLM "LES FOYERS" qui a été retenue pour réaliser la résidence, en association avec la MAPAR, l'APF France Handicap et l'HOSPITALITÉ Saint-Thomas de Villeneuve.

Le projet porté par BSB LES FOYERS prévoit la construction d'un bâtiment neuf et la réhabilitation des deux bâtiments existants, avec démolition (totale ou partielle) et surélévation de certaines parties bâties, selon le programme suivant :

- *27 logements locatifs sociaux neufs pour séniors et personnes en situation de handicap ;*
- *25 logements locatifs sociaux pour jeunes travailleurs, créés dans les bâtiments réhabilités ;*
- *une salle commune intergénérationnelle.*

Par l'intermédiaire de ce projet, BSB LES FOYERS et ses partenaires souhaitent proposer un habitat intergénérationnel bien inséré dans la vie locale, bénéficiant de services d'accompagnement et d'animation qui viseront à lutter contre l'isolement et à renforcer le lien social à travers la mixité générationnelle et l'inclusion des personnes en situation de handicap.

En sa qualité de maître d'ouvrage, la société BSB LES FOYERS doit acheter à la Ville de Redon le foncier nécessaire à la construction de la résidence, représentant une superficie de 1 871 m² et formant l'ilot rue Thiers.

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_312-DE

Cet ilot urbain est constitué d'une seule parcelle, cadastrée section AE n° 433, qui relève actuellement du domaine public communal dans la mesure où, d'une part, les bâtiments existants ont été affectés par le passé à des services publics et, d'autre part, une partie du foncier est utilisée comme aire de stationnement public.

Après établissement d'un bilan financier, BSB LES FOYERS a proposé à la Ville d'acquérir l'ensemble immobilier (terrain et bâtiments à réhabiliter) au prix de 105 000 euros (prix net vendeur).

Cette offre financière résulte notamment de la présence avérée d'amiante et de plomb dans les bâtiments et les réseaux enterrés, à la suite de diagnostics techniques, ce qui va générer des surcoûts importants de dépollution à la charge du maître d'ouvrage.

La Municipalité est favorable à la cession de l'ilot rue Thiers au prix proposé, dans la mesure où, d'une part, il s'agit d'une opération de renouvellement urbain essentielle pour la dynamisation du centre-ville et, d'autre part, le prix de vente a été validé par le Service du Domaine.

Il convient de rappeler que l'ilot urbain englobe actuellement des emprises de parking relevant du domaine public communal, qui devront donc être déclassées par la collectivité avant de pouvoir être cédées à la société BSB LES FOYERS.

S'agissant de biens dépendants du domaine public routier, le déclassement interviendra par décision du Conseil Municipal, après une enquête publique obligatoire réalisée conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière.

Quant aux bâtiments, qui constituent encore actuellement des dépendances du domaine public communal, ils devront également être désaffectés et déclassés par délibération du Conseil Municipal, en application du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Toutefois, il est utile de préciser qu'une enquête publique préalable n'est pas requise pour la sortie d'un bien du domaine public lorsqu'il ne s'agit pas de voirie routière.

Afin de pouvoir avancer plus concrètement dans l'élaboration et le montage financier du projet de résidence intergénérationnelle, BSB LES FOYERS demande à bénéficier, de la part de la Ville de Redon, d'une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement, comme le prévoit l'article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cet article comporte des dispositions très protectrices pour la collectivité et la gestion de son domaine public. Ainsi, l'alinéa 2 précise notamment : "À peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public".

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_312-DE

Enfin, le maître d'ouvrage demande également l'autorisation de déposer une demande de permis de construire sur le foncier communal, étant entendu que ce permis ne pourra être mis en œuvre qu'après la vente effective de la propriété à BSB LES FOYERS.

La présente délibération a donc pour objet, d'une part, d'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux affaires foncières à signer une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement des biens du domaine public et, d'autre part, d'autoriser le dépôt d'une demande de permis de construire sur une propriété communale.

À l'issue de la procédure de déclassement, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer sur la vente définitive de l'ilot rue Thiers à la société BSB LES FOYERS.

Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2241-1 à 7, ainsi que L. 1311-9 à 12 et R. 1311-3 à 5,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 3112-4,
Vu le Code de la Voirie Routière et notamment les articles L. 141-2 à 7,
Vu le projet de création d'une résidence intergénérationnelle sur l'ilot rue Thiers, initié par la Ville de Redon,
Vu l'appel à projet lancé par la commune en 2022, en vue de sélectionner un opérateur chargé de réaliser cette opération de renouvellement urbain,
Vu le projet présenté par la société BSB LES FOYERS, consistant en la construction d'une résidence intergénérationnelle de 52 logements, dont 25 destinés aux jeunes travailleurs et 27 destinés au séniors et personnes en situation de handicap,
Vu l'avis du Service du Domaine,
Vu la présentation à la commission Aménagement du territoire et Urbanisme, Habitat et Mobilités, Développement durable et Transition écologique du 16 juin 2025,
Considérant que la parcelle communale constituant l'ilot urbain rue Thiers relève actuellement du domaine public communal et qu'il y aura donc nécessité de la déclasser préalablement à la vente,
Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,
Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux affaires foncières à signer avec la société BSB LES FOYERS une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement du domaine public communal, en application de l'article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, portant sur une propriété communale située 5 rue Thiers et cadastrée section AE n° 433, représentant une superficie de 1 871 m², telle qu'elle figure sur le plan annexé à la présente délibération.

FIXE le prix de vente de cet ensemble immobilier à 105 000 euros (prix net vendeur).

Envoyé en préfecture le 04/07/2025
Reçu en préfecture le 04/07/2025
Publié le 07/07/2025
ID : 035-213502362-20250703-SG2025_312-DE

PRÉCISE que le Conseil Municipal se prononcera sur la vente définitive de la propriété communale à la société BSB LES FOYERS à l'issue de la procédure de déclassement des biens du domaine public.

AUTORISE la société BSB LES FOYERS à déposer une demande de permis de construire sur la parcelle cadastrée section AE n° 433, formant l'ilot urbain rue Thiers.

PRÉCISE que le permis de construire ne pourra être mis en œuvre par son bénéficiaire qu'après la vente effective du foncier communal concerné par le projet de résidence intergénérationnelle.

Pour extrait conforme,

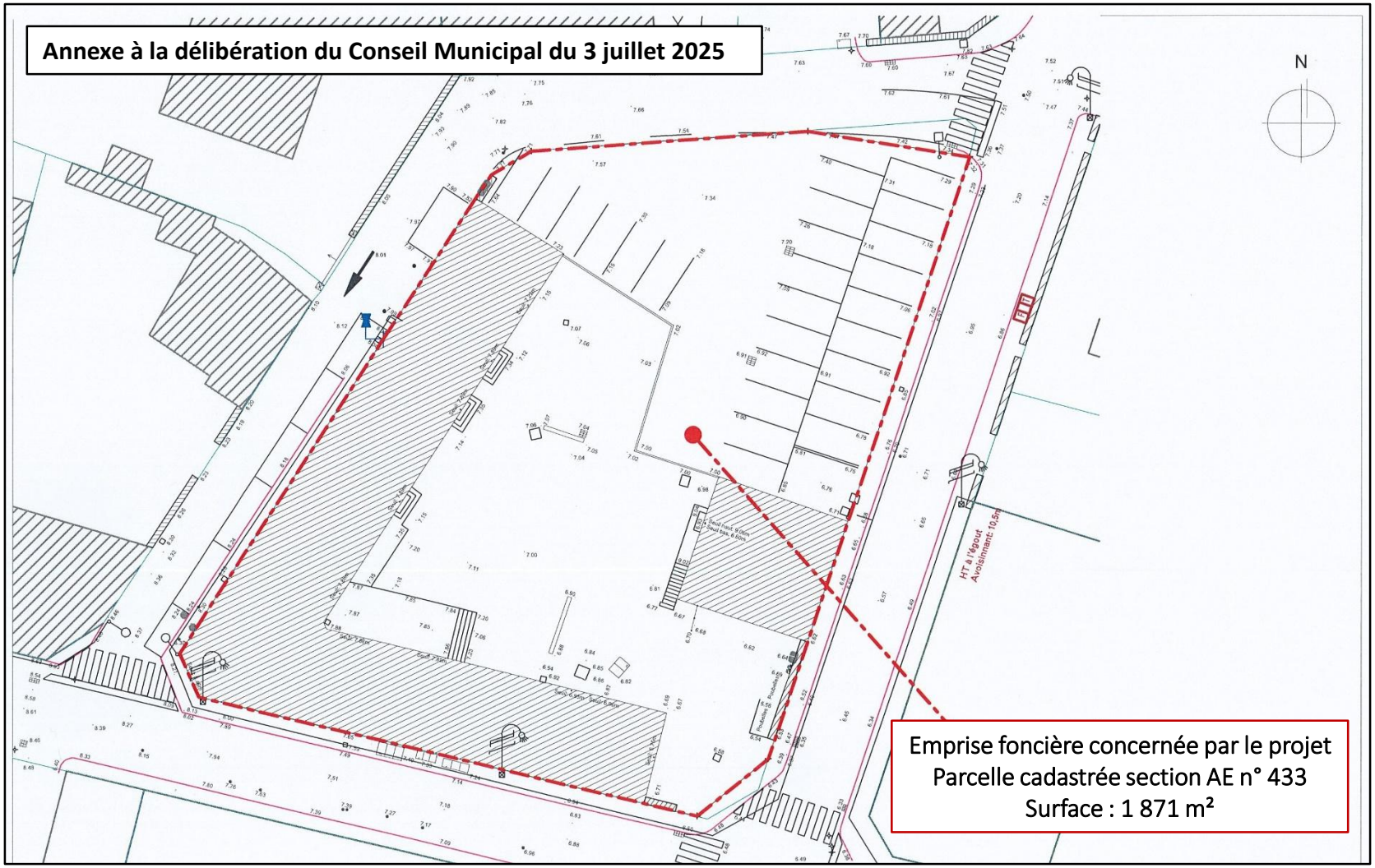
Pascal Duchêne
Maire de Redon

MAIRIE DE REDON (Ille-et-Vilaine)

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

Mis en ligne le 07/07/2025

ILOT RUE THIERS - CESSION À BSB LES FOYERS POUR LE PROJET DE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

AUTORISATION DE DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE