

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON



Séance du 4 juillet 2024 - Délibération n° 2024-066

RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE LA GARE
CONVENTION OPÉRATIONNELLE D' ACTIONS FONCIÈRES
SIGNÉE ENTRE LA VILLE DE REDON, REDON AGGLOMÉRATION
ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE
AVENANT N°1

L'an deux mille vingt-quatre, le 4 juillet à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 24 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	28
Présents	22
Votants	28
Vote	
Pour	28
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 :

Monsieur Benoit Quélard, pouvoir donné à Monsieur Marc Droguet.

Monsieur Jean-Luc Guillaume, pouvoir donné à Monsieur Lionel Remande.

Madame Sylvie Massicot, pouvoir donné à Monsieur Mickaël Jouan.

Madame Soazig Ruiz, pouvoir donné à Madame Karen Lanson.

Monsieur Valentin Perré, pouvoir donné à Madame Géraldine Denigot.

Monsieur Loïc L'Haridon, pouvoir donné à Madame Martine Évain.

Secrétaire de séance : Monsieur Mickaël Jouan.

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

Monsieur le Maire rappelle l'engagement de la Ville de Redon et de Redon Agglomération de réaliser, dans le cadre du projet Confluences 2030, une opération de renouvellement urbain en densification sur l'ancienne friche industrielle dite Stef à proximité de la gare. Ce projet marquera un signal fort du renouveau d'un quartier à proximité du centre-ville et plus globalement de la mutation urbaine et de l'attractivité de notre Ville.

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le - 8 JUIL. 2024
ID : 035-213502362-20240704-SG2024_290-DE

Sur une superficie globale de l'ancienne friche industrielle de 16 408 mètres carrés, il est souhaité une programmation mixte de logements, d'activités et de commerces avec un pourcentage minimum de vingt pourcents de logements sociaux ainsi qu'une densité de cinquante logements par hectare.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises secteur de la Gare. Le coût de ces acquisitions, la nécessité de leur portage foncier le temps d'élaborer le projet ainsi que le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux impliquent une ingénierie interne et une charge de travail que la Ville de Redon et Redon Agglomération ne peuvent assumer seules. C'est pourquoi, elles ont décidé de recourir à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne).

En ce sens, la Ville de Redon et Redon Agglomération ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne le 4 mai 2012. Celle-ci définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente. Cette convention porte sur un périmètre de 13 197 mètres carrés.

Depuis cette date, de nombreuses démarches ont été menées dans ce sens ou sont prévues par l'EPF Bretagne, après accord de la Ville de Redon et Redon Agglomération :

ACTIONS FONCIERES PREVISIONNELLES	Dépenses HT
Acquisitions (avec frais de notaire, impôts fonciers...)	734 978 €
Sécurisation du site Travaux de déconstruction, désamiantage, déplombage et de dépollution Frais de maîtrise d'œuvre, de diagnostics Tests de criblage de la dalle	2 818 847 €
TOTAL	3 553 825 €

À la suite de la découverte de matériaux polluants dans la dalle de l'ancien bâtiment principal, le coût de réhabilitation des sols va s'avérer plus important que prévu du fait d'un procédé inédit consistant à séparer les matériaux sains et ceux pollués via la technique du criblage. Un essai test réalisé en 2023 a permis de valider par ailleurs cette technique. La poursuite des travaux de déconstruction de la dalle et de gestion des terres polluées est estimée au printemps 2025.

Afin que l'EPF Bretagne puisse réaliser l'ensemble des actions foncières, il convient donc d'augmenter l'enveloppe financière convenue dans la convention initiale en la portant de 1 500 000 euros hors taxes à 3 580 000 euros hors taxes.

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le - 8 JUIL. 2024

ID : 035-213502362-20240704-SG2024_290-DE

Monsieur le Maire précise qu'en complément de ce portage opérationnel d'actions foncières réalisé par l'EPF Bretagne, la Ville de Redon et Redon Agglomération continueront de porter conjointement le projet urbain qui consistera principalement à :

- La finalisation de la phase Études Avant-Projet (AVP),
- La réalisation du plan de gestion du site et la consultation,
- La rédaction du permis d'aménager de "l'îlot est" destiné à accueillir notamment le projet du Campus et de la résidence étudiante puis celui de "l'îlot ouest" destiné à accueillir des logements,
- L'aménagement de l'ensemble du site à savoir les travaux d'infrastructures (voiries, réseaux, espaces publics, espaces verts),
- La gestion foncière et immobilière du projet...

L'ensemble de cette phase d'aménagement est estimé à 1 968 676 euros hors taxes.

Il faut noter également que l'EPF Bretagne attribuerait sur cette opération une minoration foncière maximale de 1 365 000 euros pour tenir compte de la réalisation d'une résidence pour étudiants. La Ville de Redon et Redon Agglomération sont également lauréates du fonds vert attribué par l'Etat à hauteur de 1 500 000 euros.

Au vu de l'évolution du projet susvisée, il est nécessaire de revoir les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne. En ce sens, cet établissement a transmis un projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle initiale, qui doit être approuvé par le Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2121-29 à L. 2121-34 et L. 5210-1 à L. 5210-4, L. 5211-1 à L. 5211-62 et L. 5214-1 à L. 5214-29,

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 la convention opérationnelle d'actions foncières du 4 mai 2012 signée entre la Ville de Redon, Redon Agglomération et l'Établissement Public Foncier de Bretagne,

Vu le projet d'avenant n°1 annexé à la présente délibération,

Vu la présentation à la Commission Aménagement du Territoire et Urbanisme - Habitat et Mobilités - Développement Durable et Transition Écologique du 25 mai 2024,

Considérant que la Ville de Redon et Redon Agglomération souhaitent réaliser une opération mixte (logements, activités et commerces) sur le secteur de la Gare à Redon, Considérant l'évolution du projet et la nécessité de revoir le montant de l'engagement financier,

Considérant l'intérêt de conclure un avenant n°1 à la convention opérationnelle précitée prenant en compte ces modifications,

Considérant que cela ne modifie pas les engagements de la Collectivité quant aux critères de l'EPF Bretagne à savoir :

- Privilégier les opérations de restructuration,
- Viser la performance énergétique des bâtiments,
- Respecter le cadre environnemental,
- Limiter au maximum la consommation d'espace,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 08/07/2024
Reçu en préfecture le 08/07/2024
Publié le - 8 JUIL. 2024
ID : 035-213502362-20240704-SG2024_290-DE

À L'UNANIMITÉ

APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'actions foncières du 4 mai 2012 signée entre la Ville de Redon, Redon Agglomération et l'EPF Bretagne, tel qu'il est présenté en annexe.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ledit avenant ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution 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,
Mickaël Jouan
Conseiller Municipal



Mis en ligne le - 8 JUIL. 2024



Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'actions foncières COMMUNE DE REDON

SECTEUR "GARE"

Entre

La Ville de Redon, dont le siège est situé 18 Place Saint Sauveur, 35605 REDON Cédex, identifiée au SIREN sous le n°213 502 362, représentée par son Maire Pascal Duchêne, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du 11 juin 2020,

Ci-après désignée "la Collectivité"

Redon Agglomération, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est 66 rue des Douves BP 70519, 35605 REDON Cedex, identifié au SIREN sous le n° 243 500 741, représentée par son Président, Monsieur Jean-François Mary, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil communautaire en date du XXXX,

Ci-après désignée "l'EPCI"

D'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, sis 14 avenue Henri Fréville - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente délibération du Bureau en date du 14 mai 2024,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



Préambule

Le 4 mai 2012, la Ville de Redon, Redon Agglomération et l'Établissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières sur le secteur de la Gare.

En effet, la Ville de Redon et Redon Agglomération souhaitent réaliser le renouvellement urbain d'un secteur situé à proximité de la gare. Il s'agit de réfléchir à un quartier en mutation et dont l'attractivité amène à concevoir un projet de restructuration urbaine en densification. Cette réflexion devra traiter du lien de ce quartier avec le centre-ville et la ville en général.

En parallèle, le travail sur l'élaboration du PLU a déjà permis à la Ville de Redon d'identifier la destination de ces terrains : une programmation mixte (habitat, activités et commerces) est souhaitée avec un pourcentage minimum de 20 % de logements sociaux.

La commune et l'agglomération ont sollicité l'EPF dans le but d'acquérir une friche industrielle dont la superficie est de 16 408 m² environ et d'effectuer les travaux de déconstruction et de réhabilitation des sols.

L'avancée du projet amènent à revoir l'enveloppe budgétaire initialement allouée à cette opération pour la mettre en cohérence avec les derniers arbitrages.

La Ville de Redon et Redon Agglomération sollicitent aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°1, afin de modifier l'engagement financier.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Modifications apportées à la convention opérationnelle d'actions foncières

► **L'article 01 Etudes préalables et Engagement financier de l'EPF Bretagne** en page 8 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 4 mai 2012, est désormais rédigé comme suit :

- Ingénierie et études préalables

L'Établissement Public Foncier de Bretagne pourra mettre à disposition selon les besoins son ingénierie dans l'aide à la définition des projets et de leur suivi. Ces études concernent notamment des études de site, études urbaines, études de faisabilité, de pré-programmation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...

Il s'agira en particulier d'assister la Ville et l'EPCI dans la définition de leur projet : aide à la rédaction du cahier des charges, choix des prestataires, expertise d'études... L'Établissement Public Foncier de Bretagne pourra également, et au regard des besoins et moyens de la Ville et de l'EPCI, réaliser en propre des études ponctuelles dans l'aide à la réalisation du projet, à son initiative ou à la demande de la Ville et/ou de l'EPCI.

- Engagement financier

L'engagement financier de l'Établissement Public Foncier de Bretagne au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.),
- des indemnités liées aux évictions,
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution),
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux),
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

L'engagement financier de l'Établissement Public Foncier de Bretagne concerne également les études générales (études de faisabilité, d'opportunité, d'urbanisme, de définition, etc.) qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF est limité à 3.580.000 euros HT.

Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 04 mai 2012 demeurent inchangés.

Article 03 – Date d'effet

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les trois parties.

Fait en trois exemplaires originaux,

<p>A Redon Le</p> <p>Pour Redon Agglomération,</p> <p>Le Président</p> <p>Jean-François Mary</p>	<p>A Redon, Le</p> <p>Pour la ville de Redon</p> <p>Le Maire,</p> <p>Pascal Duchêne</p>
<p>Pour l'EPF Bretagne,</p> <p>La Directrice générale</p> <p>Carole CONTAMINE</p>	

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N° :
Date :
Jean Philippe PIERRE