

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE REDON**



Séance du 3 avril 2025 - Délibération n° 2025-009

**AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE INDUSTRIELLE "STEF"
SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ACCORD
ENTRE LA VILLE DE REDON ET REDON AGGLOMÉRATION**

L'an deux mille vingt-cinq, le 3 avril à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Redon, dûment convoqué le 21 mars, 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	26
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 André Croguennec, pouvoir donné à Monsieur Lionel Remande.

Madame Soazig Ruiz, pouvoir donné à Monsieur Marc Droguet.

- Absente excusée n'ayant pas donné mandat de vote :

Madame Anaïs Cadoret.

Secrétaire de séance : Madame Anne-Cécile Hurtel.

Rapport de Pascal Duchêne, Maire.

Les Villes de Redon et de Saint-Nicolas de Redon ainsi que Redon Agglomération se sont inscrites depuis 2017 dans un vaste programme de reconquête de la centralité du territoire : Confluences 2030. Un plan guide de programmation urbaine a été établi en retenant plusieurs enjeux croisés autour de la reconquête des quartiers portuaires et du rapport à l'eau, des mobilités de cœur de ville et des transitions économiques et sociales.

Depuis 2012, la Ville de Redon et Redon Agglomération se sont engagées dans la reconquête de la friche dite STEF dans le cadre du déploiement du pôle d'échange multimodal et de la définition d'un nouveau quartier gare.

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le - 7 AVR. 2025
ID : 035-213502362-20250403-SG2025_151-DE

L'étude de programmation, réalisée par le Cabinet Grether, a permis d'identifier plusieurs usages de ce site :

- *Sur la parcelle Est (cadastrée section AC n°0482)*
 - *Le déploiement d'un site d'enseignement supérieur avec la construction d'un nouveau Campus (capacité de 750 étudiants) et d'une résidence étudiante (100 hébergements)*
 - *Le développement d'espaces tertiaires (environ 2 500 m² de surfaces de plancher)*
- *Sur la parcelle Ouest (cadastrée section AC n°0480)*
 - *Le développement d'un quartier d'habitat (environ 48 logements)*

L'opération STEF constitue un projet d'aménagement global intégrant notamment l'acquisition foncière, la déconstruction de bâtiments en friches, la dépollution des sols, l'aménagement des parcelles à bâtir et des espaces publics contiguës aux parcelles, la commercialisation.

La friche STEF fait l'objet d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre la Ville de Redon, Redon Agglomération et l'Établissement Public Foncier de Bretagne, signée en 2012. La durée de portage de dix ans prendra fin au 21 février 2029. Toutefois, l'EPF Bretagne pourra vendre des sections par anticipation sur la date de fin de la convention précitée.

La convention signée avec l'Établissement Public Foncier Régional de Bretagne prévoit une autorisation de paiement de 3 580 000 euros maximum.

Le prix de revente du foncier à la Ville de Redon et à Redon Agglomération sera diminué :

- *D'une minoration foncière estimée à 1 365 000 euros*
- *D'une subvention du fond vert pour un montant de 992 100 euros*

Ces contributions financières ramènent le coût de portage global à 1 222 900 euros qui sera refacturé aux parties dans le cadre de la revente du parcellaire.

Les coûts d'aménagement du site dans sa globalité (parcelles et espaces publics contigus aux parcelles) sont à la charge des collectivités et sont estimés à 2 012 860 euros en phase Avant-Projet (AVP). De ce coût seront déduits une subvention du Fond Vert d'un montant de 507 900 euros et les recettes foncières.

Le coût global prévisionnel de l'opération STEF (acquisition-déconstruction-dépollution-aménagements) s'établit donc à 2 727 860 euros, auquel viendront se soustraire les ventes de terrain. Pour mémoire, il a été convenu que l'espace dédié à la construction du nouveau campus resterait propriété de Redon Agglomération, et qu'un bail à construction serait signé avec le GIP Campus ESPRIT Industrie.

Sur ces bases estimatives, l'opération STEF est assurée solidairement en co-maîtrise d'ouvrage par la Ville de Redon et Redon Agglomération.

Le bilan financier de l'opération est, dans son intégralité, partagé entre la Ville de Redon et Redon Agglomération à hauteur de 50 % pour chacune des parties.

Redon Agglomération et la Ville de Redon deviendront, l'une et l'autre, respectivement maîtres d'ouvrage sur leurs parcelles nouvellement acquises.

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le - 7 AVR. 2025

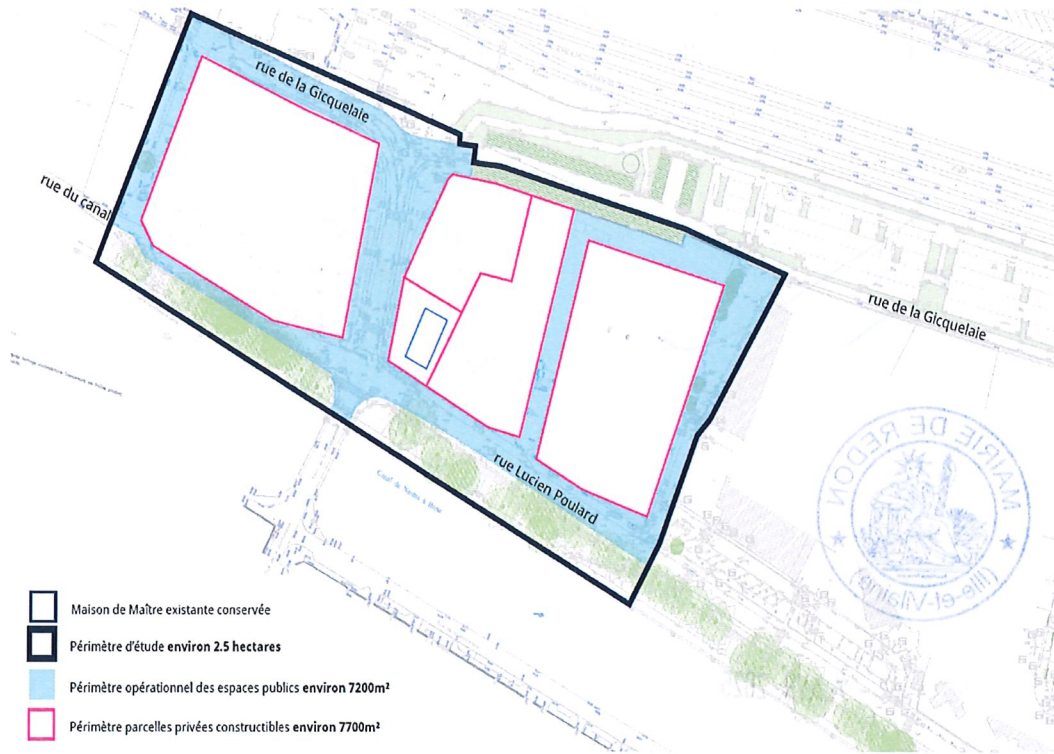
ID : 035-213502362-20250403-SG2025_151-DE

Au portage foncier précité s'ajouteront donc des coûts d'aménagement portés par l'une et l'autre des parties en fonction du rythme d'aménagement et **conformément au plan ci-dessous** (périmètres des parcelles constructibles et espaces publics contigus). Les parties sont autorisées à solliciter et à percevoir des recettes d'exploitation ou des subventions.

1 Existant - les périmètres



1 / 1000



Pour formaliser ce portage financier entre la Ville de Redon et Redon Agglomération, il est proposé de faire signer un protocole d'accord entre les deux parties selon le principe d'un partage du bilan financier à hauteur de 50 % pour chacune des parties. Des bilans intermédiaires annuels permettront d'ajuster financièrement les flux entre les deux collectivités.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
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 et son avenant n° 1,

Vu le projet de protocole d'accord ci-annexé entre la Ville de Redon et Redon Agglomération pour le portage financier de l'aménagement de la friche industrielle Garnier,

Vu la présentation à la Commission Aménagement du Territoire et Urbanisme - Habitat et Mobilités - Développement Durable et Transition Écologique en date du 31 mars 2025,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 04/04/2025
Reçu en préfecture le 04/04/2025
Publié le - **7 AVR. 2025**
ID : 035-213502362-20250403-SG2025_151-DE

À L'UNANIMITÉ

APPROUVE le protocole d'accord entre la Ville de Redon et Redon Agglomération régissant les modalités de portage et d'aménagement du site de la friche dite STEF et notamment la répartition du bilan financier à hauteur respectivement de 50 % pour chacune des parties, tel qu'il est présenté en annexe.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit protocole ainsi que tout document afférent à celui-ci.

Pour extrait conforme,

Pascal Duchêne
Maire de Redon



La Secrétaire de séance,
Anne-Cécile Hurltel
6^{ème} Maire-Adjointe

Mis en ligne le - **7 AVR. 2025**

PROTOCOLE D'ACCORD

Aménagement de la friche « STEF » à Redon

Le présent protocole d'accord est conclu entre :

REDON Agglomération, 3 rue Charles Sillard à REDON, représentée par M. Jean-François MARY, son Président, dûment habilité par délibération en date du 28/04/2025

d'une part

ET

La Ville de REDON, Place Saint-Sauveur à REDON, représentée par M. Pascal DUCHENE, Maire, dûment habilité par délibération en date du 03/04/2025

d'autre part

Ci-après désignées par « Les Parties »

ART. 1 OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole d'accord s'inscrit dans le cadre de la reconquête de la friche industrielle dite « STEF », rue Lucien Poulard à REDON, parcelles cadastrées sections AC n°0480 et AC n°0482.

Il vise à déterminer les flux financiers entre la Ville de Redon et de REDON Agglomération pour assurer la réalisation de cette opération d'aménagement.

Les parties prenantes souhaitent contribuer au dynamisme du centre-ville et au rayonnement du territoire de l'agglomération en déployant une nouvelle offre d'espaces professionnels en proximité de la gare ferroviaire et de logements permettant l'accueil de nouveaux habitants dans l'hypercentre.

Une programmation a permis d'identifier les usages suivants :

- Production de logement
 - 48 logements localisés sur la parcelle ouest (section AC n°0480)
 - Résidence étudiante d'environ 100 hébergements localisée sur la parcelle est (section AC n°0482)
- Espaces tertiaires : 2.500 m² de surfaces de plancher localisés sur la parcelle est (section AC n°0482)
- Campus d'enseignement supérieur de 5 900 m² de surface de plancher sur une surface au sol de 3 900 m² localisé sur la parcelle est (section AC n°0482)

L'opération STEF constitue un projet d'aménagement global intégrant notamment l'acquisition foncière, la déconstruction de bâtiments en friches, la dépollution des sols, l'aménagement des parcelles à bâtir et des espaces publics contiguës aux parcelles, la commercialisation.

ART. 2 PORTAGE FONCIER DE L'OPERATION

Le portage foncier de l'opération, la déconstruction et la dépollution sont confiés à l'EPFR de Bretagne conformément à la convention tripartite signée par les parties avec ce dernier le 06/04/2012 et annexée au présent protocole ainsi que l'avenant réévaluant les coûts de dépollution du site—approuvé le 04/07/2024 en conseil municipal et le 08/04/2024 en conseil communautaire.

La convention suscitée précise que les actions de l'EPF Bretagne porteront jusqu'en février 2029. Toutefois, l'EPFR de Bretagne pourra vendre des sections par anticipation sur la date de fin de la convention tripartite de portage.

ART. 3 BILAN DE L'OPERATION

Un bilan de l'opération effectué par les différentes parties prenantes est joint en annexe et sera réactualisé autant que nécessaire.

A ce jour, le coût de l'opération de portage par l'EPFR de Bretagne est fixé par convention à la somme de 3.580.000 € HT.

De ce coût global est dégrévée une minoration foncière estimée à 1 365 000 euros à laquelle s'ajoute une participation financière de L'Etat via une première partie du dispositif du fond vert pour un montant de 992 100 euros ramenant le coût de portage de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à 1 222 900 euros. Ce coût sera refacturé aux parties dans le cadre de la revente du parcellaire.

Le coût des travaux d'aménagement du site dans sa globalité (parcelles et espaces publics contigus aux parcelles) est à la charge des collectivités et est estimé à 2 012 860 € en phase Avant-Projet (AVP).

De ce coût sera déduit une subvention l'autre partie du Fond Vert d'un montant de 507 900 euros et les recettes foncières.

Sur ces bases estimatives, l'opération STEF est assurée solidairement en co-maîtrise d'ouvrage par la Ville de Redon et Redon Agglomération.

Le bilan financier de l'opération est, dans son intégralité, partagé entre la Ville de Redon et REDON Agglomération à hauteur de 50 % pour chacune des parties.

REDON Agglomération et la Ville de Redon deviendront, l'une et l'autre, respectivement maîtres d'ouvrage sur leurs parcelles nouvellement acquises.

Au portage foncier précité s'ajouteront donc des coûts d'aménagement portés par l'une et l'autre des parties en fonction du rythme d'aménagement sur les fonciers dont elles sont propriétaires. En outre, les parties sont autorisées à solliciter et à percevoir des recettes d'exploitation ou des subventions.

ART. 4 FINANCEMENT DE L'OPERATION

4.1. Portage foncier

Le paiement du portage foncier par l'EPFR de Bretagne sera réparti de la manière suivante :

- REDON Agglomération : 50 %
- Ville de Redon : 50 %

4.2. Refacturation des coûts d'aménagement

Chaque année, la Ville de Redon et REDON Agglomération se répartissent les engagements budgétaires de l'opération, en dépenses et en recettes, en fonction de leurs compétences et de la répartition de la maîtrise d'ouvrage. Ces dépenses et recettes sont inscrites au budget primitif de l'année n

Après chaque année, un bilan annuel de l'opération est présenté avec les dépenses et recettes effectivement exécutées par les deux parties. Pour l'année n+1, un reversement de crédit est prévu entre les parties afin d'équilibrer le solde de l'opération de l'année n.

Ce bilan financier annuel des dépenses et recettes d'aménagement du site sera établi au plus tard le 30/06/N+1.

Le résultat de ce bilan (déficit ou excédent) sera réparti de la manière suivante entre les deux parties :

- REDON Agglomération : 50 %
- Ville de Redon : 50 %

Le paiement des sommes dues entre les deux parties sera régularisé au plus tard un mois après l'établissement du bilan financier annuel.

Les flux fiscaux relevant de la taxe d'aménagement seront régulés conformément aux dispositions du pacte fiscal et financier à savoir :

- Sur la parcelle cadastrée section AC n°0482, considérée comme zone d'activités d'intérêt communautaire au regard des projets qui y seront majoritairement déployés (campus d'enseignement supérieur et de recherche, espaces tertiaires, ...) : répartition de la taxe d'aménagement sur la base de 2/3 des produits encaissés pour la Ville de Redon et de 1/3 des produits encaissés pour REDON Agglomération. Si REDON Agglomération venait à y porter un équipement public en maîtrise d'ouvrage, 100% du produit encaissé serait reversé à REDON Agglomération.
- Sur la parcelle cadastrée section AC n°0480 relevant de la responsabilité de la Ville, 100 % des produits encaissés seront crédités pour la Ville de Redon.

ART. 5 DURÉE

La présente convention prendra fin lors du paiement des dernières factures et la perception des dernières recettes liées à cette opération d'aménagement. Un bilan global d'opération consolidera l'ensemble des bilans financiers annuels et soldera l'ensemble des flux financiers entre les deux parties signataires de la présente convention

ART. 6 AVENANT

Le présent protocole pourra faire l'objet d'avenants en tant que de besoin après accord des parties.

ART. 7 LITIGES

Tout différend né de l'existence, de l'interprétation ou de l'exécution du présent protocole devra faire l'objet d'une tentative de règlement amiable. À défaut d'accord, il pourra être porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à REDON le,

Fait à REDON le,

Pascal DUCHENE,
Maire de Redon

Jean-François MARY,
Président de REDON Agglomération