Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-BEX_2026_28-DE

BUREAU EXECUTIF
Séance du 12/10/2026
Délibération n°02

L'an deux mille vingt-six, le lundi douze du mois d'octobre à quinze heures trente, se sont réunis, les membres du Bureau exécutif de REDON Agglomération, sous la présidence de M. Jean-François MARY, Président, dûment convoqués le mardi six du mois d'octobre deux mille vingt-six.

Nombre de membres du bureau	
En exercice	18
Présents physiquement	17
Présents en visioconférence	0
Votants	17
Vote	
Pour	17
Contre	0
Abstention	0

En présence de l'ensemble des membres du Bureau exécutif à l'exception de :
M. Yohann MORISOT, Conseiller délégué Commande Publique

Secrétaire de séance : Franck HERSEMEULE

TRANSITIONS ECOLOGIQUES & CENTRALITES – CESSION FONCIERE A BSB LES FOYERS POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE JEUNES ACTIFS DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DE LA FRICHE STEF

La présente délibération a pour objet d'autoriser la cession à BSB Les Foyers, d'une emprise foncière de près de 1 400 m2 situés sur la friche STEF en vue de la réalisation d'une résidence Jeunes Actifs, dans le cadre du programme Confluences 2030

Rapport de Monsieur Jean-François MARY, Président,



Le dynamisme en matière d'enseignement et de formation autour du campus ESPRIT, des lycées professionnels et du Centre de Formation Noria a fait de la formation un moteur du développement de l'agglomération redonnaise et contribue à son attractivité. Cette dynamique est le fruit de la stratégie de « Territoire Apprenant » visant la diffusion et le partage des savoir sur le territoire. On dénombre ainsi plus de 1 000 étudiants post-bac à aujourd'hui.

Au travers le projet Confluences 2030, REDON Agglomération en partenariat avec la Ville de Redon entend faciliter l'accueil et le développement des établissements, la qualité et le nombre des hébergements disponibles et amplifier l'attractivité du territoire pour le public des étudiants et soutenir l'économie locale via l'apport de compétences qualifiées.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-BEX_2026_28-DE

Le projet de requalification de la friche STEF, dans le cadre de la démarche Confluences 2030, revêt un caractère stratégique pour penser l'avenir de Redon comme une « ville campus ». Le projet de campus universitaire porté par le GIP CAMPUS ESPRIT permettra dès 2027 l'accueil de 750 étudiants, à proximité immédiate du centre-ville et du pôle gare.

Afin de répondre à un besoin croissant d'hébergements étudiants sur le territoire, en lien avec le développement de formations, REDON Agglomération a lancé un appel à projets afin de sélectionner un opérateur pour la réalisation d'une opération de logements destinée à répondre aux besoins spécifiques des étudiants et des alternants du territoire redonnais. Le choix de l'opérateur et la validation du projet permettant ainsi de conclure à une cession foncière ou un transfert de droits réels.

L'appel à projet, lancé en octobre 2024, a été organisé en deux phases :

- La sélection de quatre opérateurs économiques maximum, admis à présenter une offre en seconde phase ;
- La présentation, par les opérateurs retenus, d'une offre initiale portant sur la faisabilité programmatique et urbaine, puis après échanges avec la Collectivité et ses partenaires, la remise d'une offre finale.

Dans le cadre de cet appel à projet, le groupement SA HLM BSB Les Foyers, en tant que bailleur, maître d'ouvrage et mandataire et la Maison d'Accueil du Pays de Redon (MAPAR) en tant que gestionnaire-exploitant, a proposé sa candidature en janvier 2025. Ce groupement constitue l'unique candidature reçue à cet appel à projet.

Conformément aux étapes prévues, une offre initiale a été remise en 2025 puis un projet architectural, adossé à un montage juridique et financier a été transmis au travers d'une offre finale en date du 19 septembre 2025 et présentée dans les instances ad hoc. A l'issue de l'analyse de l'offre définitive, le groupement BSB Les Foyers et La MAPAR ont été désignés lauréat de l'appel à projet pour la réalisation d'une résidence jeunes actifs de 100 chambres environ et près de 200 m² d'espaces communs dont 100 m² destinés à la réalisation et l'animation d'un tiers-lieu apprenant.

En vue de la réalisation de ce projet, structurant et essentiel pour développer la vie étudiante sur le territoire, REDON Agglomération, au titre de ses compétences Développement Economique et Habitat et Politique de la Ville, propose de céder une emprise de près de 1 400 m².

VU le Code Général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L3211-14, L3221-1, R3221-6 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5211-37 et R5211-13 à R5211-13-6 ;

VU le Code général des impôts, notamment ses articles 257 (I-2-1°), 268 et 278 sexies ;

VU la délibération n°63_CC_2026_172 du 15 juin 2026 ayant pour objet les délégations du Conseil Communautaire vers le Bureau Exécutif ;

VU la délibération CC_2020_200 en date du 10 octobre 2020 approuvant le plan guide d'aménagement et de programmation Confluences 2030 ;

VU la délibération CC_2021_111 en date du 25 mai 2021 approuvant le Pacte de gouvernance Confluences 2030 ;

VU la délibération n°23_CC_2024_146 du 30 septembre 2024 ayant pour l'approbation du lancement d'un appel à projets pour la réalisation d'une opération de logements étudiants sur le site de la STEF dans le cadre du programme Confluences 2030 ;

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-BEX_2026_28-DE

VU l'arrêté de permis d'aménager PA 0352362500001 en date du 29 avril 2025 et l'arrêté de permis d'aménager modificatif PA0352362500001-M01 en date du 22 octobre 2025 ;

VU l'avis de France-Domaine en date du 28 août 2026, estimant la valeur de la parcelle à hauteur de 140 000 €, hors taxes et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10% ;

CONSIDERANT que la production de nouveaux logements à destination des étudiantes et alternants est une nécessité au regard du déploiement de la stratégie de territoire apprenant et du projet de Campus qui accueillera près de 750 étudiants dès la rentrée 2027 ;

CONSIDERANT le déroulé et les conclusions l'appel à projet engagé en 2024 désignant le groupement BSB Les Foyers et la MAPAR comme lauréat pour la réalisation d'une résidence jeunes actifs de près de 100 chambres ;

CONSIDERANT les modalités de cession du foncier résultants des négociations avec l'opérateur à savoir :

- La cession au prix de 205 385 € hors taxe au bénéfice de BSB Les Foyers ;
- Les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur ;
- La cession sera encadrée par la signature d'une promesse unilatérale de vente :
    - portant sur une emprise de 1400 m² environ à détacher de la parcelle AC515 ;
    - consentie pour une durée expirant le 30 septembre 2027 ;
    - réalisée soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente soit par la levée d'option faite par le bénéficiaire à l'intérieur de ce délai ;
    - sous réserve du droit de préemption ;
    - sous les conditions suspensives suivantes :
        - obtention d'un permis de construire purgé de tout recours au plus tard le 30 juin 2027 ;
        - obtention des financements nécessaires (prêts et subventions) à la réalisation du projet ;
        - obtention d'agréments d'autorisation de création de places pour une résidence Jeunes Actifs ;
        - régularisation, entre REDON Agglomération et la Ville de Redon, d'une emprise foncière sur l'emprise objet de la cession ;
        - confirmation de la faisabilité technique du projet par l'audit structurel relatif à la présence partielle de la cavité et du puit sur la parcelle cédée.

CONSIDERANT que cette opération s'analyse fiscalement une vente de terrain à bâtir et que l'acquisition du terrain a donné lieu pour REDON Agglomération à une déduction de TVA à taux de 10% ;

CONSIDERANT que REDON Agglomération, en tant que vendeur, est redevable de cette taxe sur le prix total ;

Sur ce rapport, le Bureau exécutif décide :

- **d'approuver la cession d'une emprise de près de 1 400m² à détacher de la parcelle AC515 au bailleur social BSB Les Foyers pour un montant de 205 385 € hors taxes, soit 225 923,50 € TTC (hors frais) ;**
- **de préciser que la taxe sur la valeur ajoutée est à la charge de REDON Agglomération ;**
- **de préciser que les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur ou de toute personne physique ou morale qui s'y substituera ;**
- **d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document afférent à cette décision.**

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20261012-BEX_2026_28-DE

LES CONCLUSIONS MISES AUX VOIX SONT ADOPTEES A 17 VOIX POUR.

Fait et délibéré en séance le 12/10/2026

Le Secrétaire de séance,
Franck HERSEMEULE

Le Président,
Jean-François MARY

REDON Agglomération Bretagne Sud
3 Charles Sillard
35 605 REDON
Tél : 02 99 70 34 34