



Rennes, le 09/04/2022

Le Maire
Mairie de HENNEBONT
Place Maréchal Foch
56700 HENNEBONT

Objet : Compte rendu d'activité 2021 - HENNEBONT - Ancien Hôpital

Madame, Monsieur,

Chaque année, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) vous rend compte de notre action partenariale sur le territoire de votre collectivité.

L'analyse du territoire breton et la dynamique institutionnelle permettent de mettre en avant l'enjeu prioritaire de la production de logements dans des opérations de renouvellement urbain et de reconquête des friches de centres-bourgs. Dans ce contexte, l'EPF Bretagne agit de manière exclusive dans les enveloppes déjà urbanisées, et constitue un outil stratégique et opérationnel de mise en œuvre des projets au service des collectivités.

Au regard de cet enjeu, les actions de l'EPF Bretagne se déclinent en quatre thématiques définies par ordre de priorité :

- l'habitat et la mixité fonctionnelle des opérations,
- le développement économique,
- la prise en compte des risques technologiques et naturels,
- la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'exercice annuel de rendu compte vous permet de mesurer les engagements nous liant et de présenter à votre assemblée délibérante, si vous le souhaitez, notre action foncière commune.

Ce document se présente sous la forme d'une fiche par opération conventionnée qui décline :

- de façon illustrée et quantifiée, le périmètre de la convention, les principaux objectifs chiffrés ainsi que l'état des acquisitions et/ou cessions effectuées dans ce cadre,
- les biens fonciers en portage au 31/12/2021 et le stock global associé à la même date. Aussi, dans les tableaux qui suivent, le « Stock global porté par l'EPF Bretagne au 31/12/2021 » tient compte des éventuelles reventes déjà intervenues ou subventions perçues par l'EPF Bretagne, tandis que le tableau « Biens fonciers en cours de portage à l'EPF Bretagne au 31/12/2021 » expose le prix Hors Taxes d'achat des biens acquis et toujours en portage à cette date,
- l'estimation des prix de revient des portages arrivant à échéance entre le 01/01/2022 et le 31/12/2023.

MAIRIE D'HENNEBONT - DGS			
BORDEREAU DE DIFFUSION			
Destinataires	Exé	Avis	Info
DAP	X		
DAB			X
DGS			X
DSF			X
Guyot			X
Delisac			X

Vous noterez tout particulièrement cette année :

- l'utilisation d'une partie du foncier en parking public. Cette utilisation confère potentiellement au foncier un statut de domaine public. Un déclassement sera peut-être nécessaire au moment de la réalisation de l'opération de logement,
- la poursuite de l'étude partenariale de revitalisation, dont une fiche action traite spécifiquement de la reconversion de ce site,
- l'obtention d'une subvention de 424 029 € pour financer le déficit sur la partie logements. La ville devra avoir signé une convention de financement avec l'Etat avant fin 2022,

Cette subvention va modifier le calendrier de rachat du foncier concerné (partie logements) par la ville ou directement par un opérateur afin de justifier de dépenses d'ici 2024.

Nous nous tenons à votre disposition pour dérouler ce calendrier ainsi modifié.

L'action concertée au profit de la revitalisation des centres-bourgs et la priorité au renouvellement urbain sont les axes prioritaires de l'action de l'EPF Bretagne depuis de nombreuses années. Il nous faudra continuer ensemble à faire évoluer nos pratiques pour répondre à cet enjeu stratégique.

L'année 2022 sera aussi celle du déménagement du siège social de l'établissement. Au 09/05/2022, notre adresse postale sera : 14 avenue Henri FREVILLE CS 90721 – 35207 RENNES Cedex 2. Les numéros de téléphone comme les adresses mails demeureront inchangés.

J'espère que ce document vous permettra ainsi qu'à vos services de suivre l'évolution de nos actions communes au service de votre territoire.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Carole CONTAMINE

Directrice générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne



2. Stock global porté par l'EPF Bretagne au 31/12/2021

Stock coût d'achat	Stock frais d'acquisition	Stocks frais d'études et diagnostics	Stock travaux	Stock frais annexes	Stock frais d'actualisation	Stock produits en atténuation de charges	Stock global brut (HT) porté au 31/12/2021
300 000,00 €	12 555,40 €	59 547,79 €	989 247,96 €	3 219,88 €	0,00 €	-32 307,50 €	1 332 263,53 €

Ce stock global de l'EPF Bretagne au 31/12/2021 est composé :

- > des dépenses qui ont été supportées par l'établissement jusqu'au 31/12/2021 et qui ont vocation à être refacturées en fin de portage :
 - coût d'achat : le coût d'acquisition, indemnités d'éviction et indemnités accessoires,
 - frais annexes : impôts fonciers, frais d'hypothèques, frais de sécurisation, frais de procédures juridiques, charges de syndicats de copropriété, abonnements courants + tout autre frais,
 - frais d'études : frais de géomètre-expert, frais d'études et de diagnostics,
 - travaux : honoraires CSPS CT, travaux, maîtrise d'œuvre,
 - frais d'actualisation : taux d'actualisation de l'EPF Bretagne (ce taux a été ramené à 0% par le Conseil d'administration à compter du 1er janvier 2016),
 - frais d'acquisition : frais de notaire, indemnités de emploi, honoraires de négociation de tiers (agences, notaires...), etc...,
 - desquels sont déduits les produits en atténuation de charge venant en déduction du prix de revient : produits locatifs et subventions directement perçus par l'EPF Bretagne,
- > desquelles sont soustraites les cessions déjà réalisées au 31/12/2021.

Il continuera d'évoluer au fil du projet et des éventuelles dépenses / recettes au-delà du 31/12/2021.

3. Biens fonciers en cours de portage à l'EPF Bretagne au 31/12/2021

Date authentique acte	Nom vendeur	Parcelles	Prix acquisition par EPF HT (€)	% de surface revenue	Droits en cours de portage	Date de fin de l'usufruit temporaire (le cas échéant)	Date prévisionnelle de fin de portage
14/03/2017	Centre hospitalier de Bretagne Sud	AV0458	300 000,00		Pleine propriété		14/03/2027
		TOTAL	300 000,00				

Les biens arrivant en fin de portage avant le 31 décembre 2023 sont marqués de « * ».

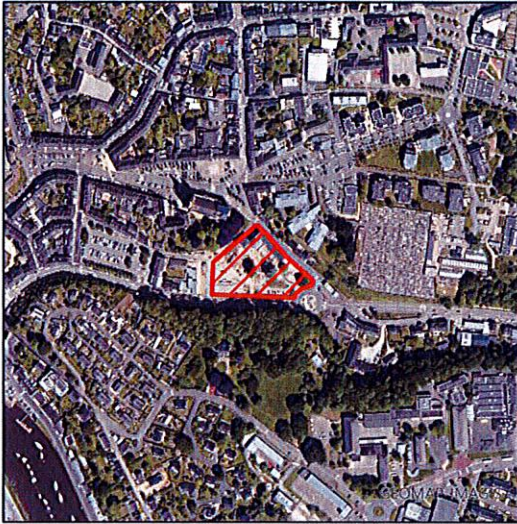
Nota bene : conformément aux dispositions conventionnelles, la collectivité ou l'opérateur qu'elle désigne rachètera les parcelles acquises au plus tard aux dates de fin de portage indiquées ci-dessus.

4. Estimation du prix de revient des portages arrivant à échéance dans les 24 prochains mois

L'EPF Bretagne n'est pas propriétaire de biens arrivant à échéance de portage entre le 01/01/2022 et le 31/12/2023.

1. Périmètre, objectifs, cartographie des acquisitions et cessions

Hennebont - 12-56083-1- Ancien Hôpital



Thématique	Habitat
Superficie	7 420 m²
Entrée en vigueur de la convention	16/07/2013
Montant d'action foncière conventionné	1 400 000 €
Taux minimal de logements locaux sociaux conventionné	25%
Densité minimale conventionnée	100 Lgts/ha
Nombre de logements potentiels	71

