



**ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE**

Rennes, le 12/05/2023

MAIRIE D'HENNEBONT  
ARRIVE LE

26 MAI 2023

MAIRIE D'HENNEBONT - DGS			
BUREAU DE DIFFUSION			
Destinataires	Exé	Avis	Info
CFB			✓
DGS			✓
DSF			✓
DA	✓		
Y Guzet			✓

Madame la Maire  
Mairie - Hennebont  
13 place Maréchal-Foch  
CS 80130  
56704 Hennebont Cedex

**Objet : Compte rendu d'activité 2022 - Hennebont - Ancien Hôpital**

Madame la Maire,

Chaque année, l'Établissement 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.

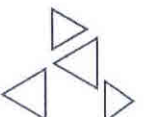
Au regard de cet enjeu, les actions de l'EPF Bretagne se déclinent en quatre thématiques définies par ordre de priorité :

- 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 ;
- le tableau des biens fonciers en cours de portage au 31/12/2022, qui expose le prix d'achat hors taxes des biens acquis et toujours en portage à cette date ;
- le stock global associé à la même date : ce « stock global » est constitué de toutes les dépenses engagées par l'EPF Bretagne sur l'opération à la date du 31/12/2022 et facturables à la collectivité (acquisitions, diagnostics techniques, travaux, taxes foncières...), desquelles sont retirées les recettes déjà perçues (loyers encaissés, reventes), sans tenir compte de l'éventuelle minoration « travaux » ou « réhabilitation » applicable à votre projet ;



- l'estimation des prix de revient des portages arrivant contractuellement à échéance entre le 01/01/2023 et le 31/12/2024, sachant que ces prix de revient ne tiennent pas compte d'une éventuelle minoration « travaux » ou « réhabilitation », celle-ci étant dépendante, entre autres, du bilan global de l'opération.

Vous noterez tout particulièrement cette année :

- la Commune d'Hennebont va bénéficier d'une subvention de 424 029 € au titre du fonds friches 2021, pour la partie du programme destinée à du logement (à l'exclusion de la partie bâtie destinée à de l'équipement culturel et de santé),
- la convention de financement de ce fonds friches va nécessiter pour la commune un rachat de la partie du programme destinée à du logement au plus tard en septembre 2024,
- préalablement à cette cession, une division parcellaire, un déclassement du Domaine Public (site actuellement aménagé en parking public) et une Analyse des Risques Résiduels de la pollution (ARR), sur la base d'un plan d'aménagement fourni par la commune, seront nécessaires.

L'action concertée au profit de la redynamisation des centralités 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.

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.

Veuillez recevoir, Madame la Maire, mes sincères salutations.

**Carole CONTAMINE**

Directrice générale de l'Etablissement  
Public Foncier de Bretagne

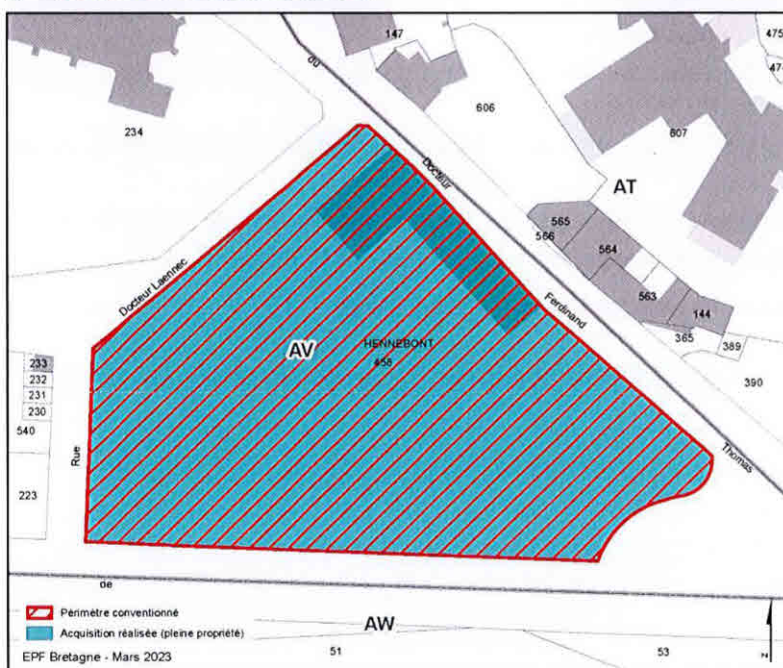


# 1. Périmètre, objectifs, cartographie des acquisitions et cessions au 31/12/2022

Hennebont - 12-56083-1- Ancien Hôpital



Thématique	Habitat
Superficie	7 420,00 m <sup>2</sup>
Entrée en vigueur de la convention	16/07/2013
Montant d'action foncière conventionné	1 400 000,00 €
Taux minimal de logements locatifs sociaux conventionné	25%
Densité minimale conventionnée	100 Lgts/ha
Nombre de logements potentiels	71



## 2. Stock global porté par l'EPF Bretagne au 31/12/2022

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 31/12/2022
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 31/12/2022 est composé :

- > des dépenses qui ont été supportées par l'établissement jusqu'au 31/12/2022 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 renvoi, 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 31/12/2022.

Il continuera d'évoluer au fil du projet et des éventuelles dépenses / recettes au-delà du 31/12/2022.

## 3. Biens fonciers en cours de portage à l'EPF Bretagne au 31/12/2022

Nom vendeur	Date authentique acte	Parcelles	Prix acquisition par EPF HT (€)	% de surface revendue	Droits en cours de portage	Date prévisionnelle de fin de portage
Centre hospitalier de Bretagne Sud	14/03/2017	AV0458	300 000,00		pleine propriété	14/03/2027
		<b>Total</b>	<b>300 000,00</b>			

Les biens arrivant en fin de portage avant le 31 décembre 2024 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 01/01/2023 et le 31/12/2024.

Dès qu'il est envisagé le rachat, par elle-même ou par un tiers, les services de la collectivité se rapprocheront de l'EPF Bretagne pour en connaître les modalités pratiques et juridiques, ceci afin d'aplanir toute complexité en amont de la revente.