

**PLH 2024 2029**  
**CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**  
**COMMUNE D'HENNEBONT**

Entre :

Lorient Agglomération dont le siège est situé Quai du Péristyle, 56100 LORIENT, identifiée au SIREN sous le n°245 600 341, représentée par son Président, Fabrice LOHER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 OCTOBRE 2025,  
Ci-après désignée "l'EPCI" ou « Lorient Agglomération »,

Et

La Commune d'HENNEBONT dont le siège est situé 13, Place Maréchal FOCH à HENNEBONT identifiée au SIREN sous le n° 215 600 834 représentée par sa Maire, Michèle DOLLE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 30 OCTOBRE 2025,  
Ci-après désignée "la Collectivité".

Préambule : la présente convention contribue à la mise en œuvre du PLH 2024-2029 et vise à faciliter les opérations de portage foncier au bénéfice des communes de l'établissement en vue de la production de logements ; le changement de destination du foncier porté pour quelques raisons que ce soit entrainerait de facto la nullité de cette convention et un retour immédiat à la situation initiale d'avant portage.

## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1.</b>	<b>OBJET DU PORTAGE .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Bien objet de l'acquisition .....	3
1.2.	Prix de l'acquisition.....	3
<b>ARTICLE 2.</b>	<b>DURÉE DE PORTAGE .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3.</b>	<b>OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITÉ .....</b>	<b>3</b>
3.1.	Rachat et responsabilité financière de la Collectivité .....	3
3.2	Gestion du bien objet du portage .....	4
3.3	Remise en gestion .....	4
3.4	Mises en location .....	6
<b>ARTICLE 4.</b>	<b>NATURE DES INTERVENTIONS DE LORIENT AGGLOMÉRATION.....</b>	<b>6</b>
4.1.	Diagnostics techniques.....	7
4.2.	Démolition des biens objet du portage .....	7
<b>ARTICLE 5.</b>	<b>DÉTERMINATION DU PRIX DE REVIENT .....</b>	<b>7</b>
5.1.	Composition du prix de revient.....	7
5.2.	Prise en charge du déficit .....	8
<b>ARTICLE 6.</b>	<b>ASSURANCE.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 7.</b>	<b>DISPOSITIF DE SUIVI DE LA CONVENTION .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 8.</b>	<b>EXPIRATION DE LA CONVENTION.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 9.</b>	<b>RÉSILIATION.....</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 10.</b>	<b>ÉLECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>9</b>

## Article 1. Objet du portage

---

La présente convention vise :

- À définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPCI en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles le bien est acquis par Lorient Agglomération, porté et revendu.
- À préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPCI et de la commune.

### 1.1. Bien objet de l'acquisition

Commune d'HENNEBONT parcelles cadastrales :

BH 193, 245 et 247 lieu-dit KERGOMO

Descriptif :

Un entrepôt comprenant un atelier, un dégagement, un bureau, trois pièces, WC et salle d'eau (logement du gardien)

Ce bien est situé dans la zone Ube du PLU de la commune.

Ce bien est acquis par voie de préemption.

### 1.2. Prix de l'acquisition

LORIENT AGGLOMERATION a exercé à la demande de la commune, le droit de préemption sur ce bien le 21 octobre 2022 au prix de 150 000 € hors frais d'acte. L'acte a été signé le xxx

## Article 2. Durée de portage

---

La durée de portage s'entend à partir de la date d'acquisition du bien par l'EPCI.

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition par l'EPCI.

Elle est renouvelable deux fois pour la même durée par tacite reconduction, sans toutefois excéder 15 ans.

## Article 3. Obligations de la Collectivité

---

### 3.1. Rachat et responsabilité financière de la Collectivité

L'OAP numéro 10 « PEM et Quartier Gare » du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 30/01/2020, modifié le 24/10/2024, ainsi que l'analyse et enjeux du secteur définis en lien avec la commune, en amont de l'acquisition du bien, serviront de guide pour le projet à développer, à la fois en termes de capacité et en termes d'équilibre financier.

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est rétrocédé par l'EPCI soit :

- A un bailleur social ou un promoteur de l'accèsion sociale désigné par l'EPCI ayant notifié son intention de racheter le bien,
- A un opérateur privé ou public désigné par l'EPCI ou désigné par la Collectivité et avec l'accord de l'EPCI, pour la réalisation d'une opération mixte (logement social + autre typologie). Dans ce cas, la part dédiée au logement locatif social et à l'accèsion abordable devra être supérieure aux objectifs de production fixés par le PLH 2024-2029.
- A la Collectivité à l'origine de la demande d'acquisition en cas de désaccord sur la programmation prévue

Dans ce cas, celle-ci s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par la vente à son profit du bien cédé par Lorient Agglomération, et notamment aux remboursements :

- de l'investissement réalisé (prix d'acquisition),
- des frais d'acquisition, des travaux de démolition et/ou dépollution éventuellement engagés,
- de l'ensemble des frais engagés.

La revente du bien acquis par Lorient Agglomération par voie de préemption respectera les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ce mode d'acquisition.

La cession aura lieu par acte notarié au profit de l'opérateur désigné ou de la Collectivité. Les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

### 3.2 Gestion du bien objet du portage

Le bien objet du portage est mis à disposition de la Collectivité à titre gracieux, qui en assume la responsabilité.

La Collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPCI.

La Collectivité s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPCI.

La Collectivité s'engage à ne pas louer le bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de Lorient Agglomération. En cas de location, une convention d'occupation précaire sera signée entre la Collectivité et le preneur qu'elle aura désigné, et les recettes viendront en déduction de la part du déficit supporté par Lorient Agglomération.

Une copie de la convention sera transmise à l'EPCI dès signature.

### 3.3 Remise en gestion

Les biens sont remis en gestion à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPCI en devient propriétaire.

Le bien ayant été visité par les services de la Collectivité et ceux de l'EPCI, un rapport de visite technique établi suite à la visite est annexé à la présente convention, précisant, le cas échéant, les mesures de sécurisation à prendre à compter de la remise en gestion.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture du site, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- Les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, etc...

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cette utilisation ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet à venir.

A ce titre, elle s'engage à sécuriser le bien notamment par :

- La mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- La réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- L'étayage de bâtiments, des réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- Des travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers :
  - Des anomalies ont été détectées notamment sur les installations électriques mentionnées à la fois par le Cabinet DIAG AGENCES le 5 novembre 2021 ( cf diagnostics techniques annexés au compromis de vente ) et par le compte rendu de visite technique réalisé par les services techniques de l'EPCI le 15 novembre 2024, en présence des services de la commune. Ainsi, cette mise aux normes incombe à la Collectivité.
- Du débroussaillage, du fauchage ou de la tonte, réguliers des espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- De l'élagage ou de la coupe des arbres morts ;
- De la conservation du bien et de ses abords en état de propreté.

La Collectivité aura désigné auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en aura informé l'EPCI.

La Collectivité visitera le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre et après chaque évènement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPCI des évènements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPCI de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants.

L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPCI son avis sur l'opportunité technique de ces demandes.

- Il proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...)

- Si une intervention en régie n'est pas possible, les parties se rapprocheront afin de définir les modalités d'intervention, (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...).

Au besoin elle prendra, après accord de l'EPCI les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence.

En cas de squat, la Collectivité effectuera la constatation de l'occupation illégale et le dépôt de plainte. La procédure juridique (constat du commissaire de justice, procédure devant le tribunal) qui relève du propriétaire, sera assurée par l'EPCI.

La Collectivité remboursera à l'EPCI les impôts et taxes acquittés par ce dernier se rapportant au bien, sur présentation de tout justificatif. A titre d'information, la taxe foncière pour l'année 2024 s'élève à 2663 €.

Tous les travaux de réhabilitation, aménagement, réparation et remise en conformité de l'immeuble sont à la charge exclusive de la Collectivité.

Resteront seules à la charge de l'EPCI les éventuelles grosses réparations concernant le gros œuvre et la toiture, si l'état l'exige. Si Le bien est destiné à la démolition, l'opportunité de telles réparations sera étudiée préalablement et conjointement entre la Collectivité et l'EPCI.

### 3.4 Mises en location

Sous réserve des dispositions contenues à l'article 3.2, la Collectivité pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge exclusive de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPCI de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

- De la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- De l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, etc.).

Une copie de la convention sera transmise à l'EPCI dès signature.

## Article 4. Nature des interventions de Lorient Agglomération

Lorient Agglomération pourra réaliser les études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité

(comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment l'étude urbaine, l'étude capacitaire et de faisabilité, la pré-programmation...

Dans le cas où Lorient Agglomération réalise les études pré-opérationnelles, elle informera tout-au long de celles-ci, en temps réel par courrier ou courriel, la Collectivité :

- De tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. Notamment, la Collectivité sera systématiquement invitée aux réunions de suivi de l'étude et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;
- De tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- De toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

#### 4.1. Diagnostics techniques

Si besoin, Lorient Agglomération pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception Lorient Agglomération sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement, Lorient Agglomération reportera sur la Collectivité les coûts suivants :

- Le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations d'un AMO,
- Diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

#### 4.2. Démolition des biens objet du portage

Lorient Agglomération pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage si la situation l'exige.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le Conseil Communautaire de Lorient Agglomération.

La Collectivité sera consultée pour avis, avant toute décision de démolir.

Le coût de la démolition sera intégré au coût de portage.

## Article 5. Détermination du prix de revient

---

### 5.1. Composition du prix de revient

Le prix de revient est composé de la façon suivante :

- Le prix principal d'acquisition du bien par Lorient Agglomération, figurant dans l'acte d'acquisition

- Les frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre, la taxe foncière si elle n'a pas pu être récupérée auprès de la Collectivité par l'EPCI

- Les frais éventuels de travaux de démolition, de dépollution, d'études et honoraires supportés par Lorient Agglomération

- Les frais divers nécessaires à la gestion du bien : travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, taxes foncières, primes d'assurance, honoraires ...et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage dont la Collectivité n'aurait pas fait son affaire.

Leur justification devra être produite par Lorient Agglomération ;

Au cas où Lorient Agglomération serait amenée à prendre en charge de manière exceptionnelle et ponctuelle des dépenses imprévues (sinistres, contentieux, sécurisations ...), celles-ci seront refacturées à la Collectivité.

En cas d'abandon du projet de logement, le bien sera revendu à la collectivité au prix de revient.

## 5.2. Prise en charge du déficit

Si, dans le cadre du développement d'un projet sur lequel la commune et Lorient Agglomération se sont mis d'accord en termes de programmation, le prix de vente est inférieur au prix de revient, le déficit sera supporté pour moitié par Lorient Agglomération et pour moitié par la Collectivité. Les loyers et subventions perçus par la Collectivité viendront en déduction de la partie à supporter par Lorient Agglomération.

En cas de désaccord sur la programmation, c'est la commune qui assumera, à elle seule, le déficit.

L'OAP numéro 10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 30/01/2020, modifié le 24/10/2024 et l'analyse des enjeux du secteur joints en annexe serviront de support aux échanges.

## Article 6. Assurance

---

L'EPCI est propriétaire du bien confié en gestion et garantit les conséquences de sa responsabilité et les dommages au bâtiment qui pourraient lui incomber à ce titre.

La Collectivité est responsable de l'utilisation du bien confié en gestion et des dommages occasionnés aux tiers en lien avec cette utilisation.

La Collectivité doit s'assurer contre l'incendie, les bris de glace, les dégâts des eaux, les explosions, vols et dégradations du bien remis en gestion ainsi que les recours des voisins et des tiers.

## Article 7. Dispositif de suivi de la convention

---

Un compte-rendu d'activité sera établi annuellement par les services de Lorient Agglomération et communiqué à la Collectivité ainsi qu'un bilan d'objectif.

## Article 8. Expiration de la convention

---

La présente convention prend effet à compter de la date d'acquisition du bien par l'EPCI, et prendra fin lorsque les comptes financiers auront été apurés et les biens rétrocédés par Lorient Agglomération, et au plus tard après 15 ans.

La rétrocession du bien pourra intervenir avant le terme prévu à l'article 2 de la présente convention, à la condition que la demande en soit faite par la Collectivité, ou le tiers qui s'y substitue, à Lorient Agglomération par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de rachat au cours de la première année, l'ensemble des frais restent acquis à Lorient Agglomération et seront remboursés par la Collectivité. Plus précisément, les frais relatifs à la rupture des contrats (assurance, prestataires divers liés au portage) seront supportés par la Collectivité si la rupture lui est imputable. Dans ce dernier cas, les pénalités supportées par Lorient Agglomération seront refacturées à la Collectivité.

En cas de rachat intervenu au-delà de la première année, mais en cours d'année, les frais seront remboursés proportionnellement au temps réel de portage.

## Article 9. Résiliation

---

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles par l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie contractante, à l'expiration d'un délai de 2 mois après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

## Article 10. Élection de domicile

---

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête de la présente convention.

En cas de difficulté d'application, la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties en vue de trouver une solution amiable.

A défaut d'accord, les litiges relèveront du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à....., en deux exemplaires originaux, le

Madame La Maire .....  
Commune d'Hennebont

Monsieur Le Président .....  
.....Lorient Agglomération

**Annexes :**

- plan cadastral
- compte rendu de visite technique du 15.11.2024
- diagnostics techniques établis lors de la signature du compromis de vente (avril 2022)
- diagnostic de pollution des sols du 30.07.2024
- OAP numéro 10 du PLU de la commune approuvé le 30/01/2020, modifié le 24/10/2024 et analyse et enjeux du secteur

PROJET