

Dès le début 2016, des études techniques et urbaines ont ainsi été menées, pour élaborer, sur la base d'une étude de reconversion conduite avec l'ANAP en 2012¹, un cahier des charges pour la requalification du site en un programme immobilier à vocation mixte (logement, commerces, loisirs, santé..)². À l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt, l'opérateur urbain Linkcity a été retenu pour conduire la requalification de l'Hôtel Dieu pour une livraison à horizon 2023. Une valorisation cible du site a alors été actée à hauteur de 16,8 M€ - dont 2,2 M€ à déduire en coûts de portage (désamiantage/démolition) par l'EPFB.

L'acte authentique de vente signé le 19 décembre dernier entre le CHU et EPFB s'est donc élevé à 14 M€³. Il fait de l'EPFB le nouveau propriétaire des locaux et autorise également l'encaissement direct par le CHU du produit de cession. Avec cette opération de portage foncier, le CHU se libère ainsi de procédures techniques et administratives lentes et complexes (démolition, fouilles, obtention du permis de construire en attente de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville...). La cession concerne l'ensemble du site à l'exception de l'EHPAD – Pavillon Damien Delamaire (120 lits) qui demeure propriété du CHU, exploitée par celui-ci.

Une procédure de valorisation et cession du patrimoine inscrite dans une politique globale

Évalué à 535 M€ au total, le projet de reconstruction du CHU #NouveauCHURennes doit permettre à un horizon prévisionnel (2022 – 2026), le regroupement de l'ensemble de ses activités de médecine, de chirurgie et d'obstétrique (MCO) sur le site principal de Pontchaillou, avec de premiers bâtiments livrés dès 2021-2022. La procédure de valorisation du patrimoine du CHU initiée depuis quelques années et récemment confortée par la cession du site emblématique de l'Hôtel Dieu, contribuera au financement de ce projet en cours d'instruction COPERMO.

Cette démarche globale d'optimisation foncière débutée dès 2011 et dans laquelle s'inscrit la cession de « l'Îlot Cochardière », première phase du projet de cession global du site de l'Hôtel Dieu en décembre 2015, ainsi que la cession de logements de fonction, atteint désormais un montant total de 31,2 M€⁴.

¹ Avec l'appui de l'ARS Bretagne, le CHU a sollicité dès 2012 l'accompagnement de l'ANAP dans le cadre de la valorisation du site de l'Hôtel Dieu.

² Le programme immobilier prévoit 22 200 m² de logements répartis dans des constructions neuves et des bâtiments réhabilités devenant lieux d'animation pour les Rennais (maison de santé/ salle de sport/centre de soins, *food court*/commerces, offre hôtelière, Conservatoire du patrimoine hospitalier).

³ Prix de cession au CHU : 14,6 M€ avec paiement d'un prix minimum garanti de 14 M€ à la signature de l'acte authentique de vente, et d'un second versement, plafonné à 600 000€, qui résultera du dépassement éventuel du montant brut des fouilles archéologiques.

⁴ 2011 : vente d'un immeuble rue Gutenberg pour 650 000 €

2013/ 2014 : vente de 2 logements de fonction pour un total de 606 000 €

2015 : vente de « l'Îlot Cochardière » pour un montant de 10,2 M€ et de 2 autres logements de fonction pour 545 000 €

2016 : vente d'une propriété dans le quartier Patton pour 5,2 M€

2017 : vente de l'Hôtel Dieu pour un 1^{er} versement de 14 M€