

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 JUIN 2024			
Nombre de conseillers		Date de la convocation	07 JUIN 2024
En exercice	35	Secrétaire de séance	Valérie CALAMIA
Quorum	26	N° de la délibération	11- CA 2024-06-19
Présents	28		
Représentés	3	Objet	Actualisation de la programmation des opérations d'investissement 2024 : - mise à jour n°4 des agréments 2024 sur les logements neufs, - mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation 2025, - actualisation de la programmation de travaux de GE / RC.
Votants	31		
Le 19/06/2024 à 14H00 , les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de GMVA – Rue Alfred Kasler à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.			

Participants (28) : Mme Hortense LE PAPE, Mme Soizic PERRAULT (vote à compter de la délibération n°6), M. David ROBO (vote jusqu'à la délibération n°10 incluse), M. Fabrice LOHER (en visio conférence), M. Marc BOUTRUCHE, M. Michel TOULMINET, Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), Mme Marie-Françoise CERIZ, Mme Martine LOHEZIC, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myriam COCHE, M. André KERVEADOU, M. Christian SEBILLE (vote jusqu'à la délibération n°11 incluse), M. Gilles CARRERIC (en visio conférence, vote jusqu'à la délibération n°10 incluse), M. Pascal BARRET, M. Pierre GUEGAN, Mme Marie-Jo LE BRETON, Mme Florence VIGNEAU, M. Jean-Noël TEXIER, M. Yves GICQUELLO (vote jusqu'à la délibération n°12 incluse), Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, Mme Caroline HOUZIAUX, Mme Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GAL

Excusés ayant donné pouvoir (3) : Mme Marie-Hélène HERRY (pouvoir à Mme HUCHET), Mme Christine LE STRAT (pouvoir à M. Marc BOUTRUCHE), M Philippe LE RAY (pouvoir à Mme LE PAPE),

Excusés (2) : M. Nicolas JAGOUDET, Mme Marie-Thérèse CABON

Délibération du Conseil d'administration du 24 mai 2023	Construction neuve : - programmation 2023 – Mise à jour n°1 - mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation 2024
Délibération du Conseil d'administration du 18 octobre 2023	Construction neuve : - programmation 2023 – Mise à jour n°2 - programmation 2024 – Mise à jour n°1
Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Construction neuve : - programmation 2023 – Mise à jour n°3 - programmation 2024 – Mise à jour n°2
Délibération du Conseil d'administration du 7 février 2024	Programmation des opérations d'investissement sur 2024 : o programmation logements neufs 2023 – mise à jour n°4 o programmation logements neufs 2024 – mise à jour n°3 o programmation 2024 des travaux sur le patrimoine locatifs

La présente délibération actualise la programmation des opérations d'investissements délibérée lors du vote budgétaire. Elle est complétée en annexe d'un tableau programmatique actualisé, listant les opérations de toutes natures (construction ou acquisition de logements neufs, réhabilitations et déconstructions), programmées sur :

- 2024, avec pour conséquences un début d'engagement financier sur ces opérations,
- 2025, nécessitant de lancer en amont des études, diagnostics, etc....

Chaque proposition de programme fait l'objet d'une présentation et d'un examen préalable en comité d'engagement afin de valider sa compatibilité avec nos contraintes de faisabilité financière et d'équilibre aux différentes phases d'avancement : de la faisabilité initiale au financement à mettre en place.

Mis en ligne du 28-06-2024 au 28-08-2024

Le déroulement des dossiers nécessite d'engager, dès à présent, les études (études de sol, étude de conception, étude de faisabilité...) à réaliser par des prestataires extérieurs pour les opérations identifiées en annexe.

Il est précisé que la programmation 2025, définie de manière prévisionnelle à ce stade de l'année, sera amenée à subir des évolutions qui seront régulièrement présentées au Conseil d'administration ou au Bureau dans le cadre de mises à jour successives sur l'année 2025.

La délibération programmatique présente les budgets et plans de financement prévisionnels des opérations. Les budgets et plans de financement définitifs de chaque opération feront l'objet d'une autorisation d'exécution par une délibération du Bureau, présentée après appel d'offre et avant l'ordre de service.

Cette délibération est complétée ci-après et en annexes, de :

- la mise à jour n° 4 des dépôts d'agréments 2024 pour la construction neuve,
- des mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation 2025,
- l'actualisation de la programmation de travaux de gros entretien / renouvellements de composants.

Constructions neuves : mise à jour n° 4 des dépôts d'agrément 2024

Il vous est proposé de procéder à la 4^{ème} mise à jour des opérations de développement de logements neufs, suite aux évolutions intervenues dans la conduite de ces projets.

Le tableau ci-joint détaille les opérations en demande d'agrément sur 2024.

Pour la DDTM

- AURAY – OAP Le Garrec – 15 logements locatifs :
Modification du programme (-2 LLS).
- AURAY – Rue Louis Billet – VEFA PROMOGIM – 3 logements locatifs et 6 logements en BRS : Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur (PC refusé).
- BRECH – Rue du Tanin – 9 logements locatifs :
Abandon de cette opération par le promoteur.
- CARNAC – 49 Avenue de Saint Colomban – 16 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier de l'aménageur.
- ETEL – Rue Emile James – VEFA ACP IMMO – 6 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur (PC refusé).
- LA TRINITE SUR MER – Le Penher – 10 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier de l'aménageur.
- MERLEVENEZ – Kergornet – 15 logements locatifs :
Abandon de cette opération par la Ville.
- MUZILLAC – OAP Hinzal Ilot A – VEFA ACANTHE – 6 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur (en attente arbitrage du promoteur sur les modalités de montage).
- MUZILLAC – Rue d'Armorique – VEFA CBI – 4 logements locatifs :
Ajout de cette opération dont le calendrier de réalisation permet une inscription en programmation 2024 (elle vient en remplacement de l'opération « MUZILLAC Grande Rue » agréée en 2021 pour 3 LLS).
- PLOERMEL – 12 rue Saint Denis – VEFA NOVALYS – 45 logements locatifs :
Ajout de cette opération dont le calendrier de réalisation permet une inscription en programmation 2024.

Mis en ligne du 28-06-2024 au 28-08-2024

- PLUNERET – Rue Nicolazic – VEFA URBATYS – 6 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur.
- PONTIVY – Le Vélodrome RU Phase 1 – 23 logements locatifs :
L'opération initiale de 37 logements locatifs a été découpée en 2 phases : phase 1 hors PA pour 23 logements (programmation 2024) et phase 2 dans PA pour 14 logements (programmation 2025).
- QUESTEMBERG – Les jardins de Kerbonnet – VEFA CARERE PROMOTION – 16 logements locatifs :
Ajout de cette opération dont le calendrier de réalisation permet une inscription en programmation 2024.
- QUESTEMBERG – Boulevard Saint Pierre – 21 logements locatifs :
Modification du programme (-1 LLS).

Pour la délégation de LORIENT AGGLOMERATION

- BRANDERION – Domaine de Mouquart – 4 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier de l'aménageur.
- GUIDEL – Estran – 9 logements locatifs :
Abandon de cette opération par l'aménageur.
- GUIDEL – Rue Marc Mouelo – VEFA PROMOGIM – 12 logements locatifs, 4 logements BRS et 15 logements ULI :
Modification du programme (+15 ULI).
- HENNEBONT – Rue de Kerpotence – 22 logements locatifs :
Modification du programme (-2 LLS).
- LARMOR PLAGE – Vieux Moulin – VEFA SEEMO / IN SITU - 33 logements locatifs et 6 logements BRS:
Modification du programme (+8 LLS et +3 BRS).
- LARMOR PLAGE – AA hôtel de Bretagne:
Abandon de cette opération.
- LORIENT – 55 rue Louis Roche – VEFA JEHANNO – 6 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur.
- LORIENT – ZAC Manio – 38 logements locatifs :
Modification du programme (-7 LLS).
- LORIENT – Ilot Bois du château sur site C4-1 – 32 logements locatifs :
Modification du programme (+2 LLS).
- LORIENT – Bodelio 3 – VEFA – 20 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur.
- LORIENT – Rue Braille – VEFA PROMEO – 9 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur.
- PLOEMEUR – Clos du moulin du Ter – 6 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier de l'aménageur.
- RIANTEC – Rue Laubrière – 36 logements locatifs :
Modification du programme (-2 LLS).
- RIANTEC – OAP Kerbel – 39 logements locatifs et 12 logements PSLA :
Modification du programme (+3 LLS).

Pour la délégation de GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

- ARRADON – Rue de Kerneth - 40 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier de l'aménageur.

Mis en ligne du 28-06-2024 au 28-08-2024

- ARRADON – 11 rue du Clayo – VEFA LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – 13 logements locatifs : Ajout de cette opération dont le calendrier de réalisation permet une inscription en programmation 2024.
- ARZON – AFUL Broussetisse – 4 logements locatifs et 4 logements BRS :
Modification du programme (+1 LLS).
- ELVEN – Rue Jean Bart - VEFA CAIRN – 4 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur.
- LARMOR BADEN – Chemin de la Fontaine - VEFA URBATYS – 3 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur.
- LARMOR BADEN – Centre Bourg – 21 logements locatifs :
Modification du programme (+9 LLS).
- PLOEREN – OAP Tréoguer – 12 logements locatifs et 4 logements BRS :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier de l'aménageur et arbitrage sur le choix du bailleur.
- SURZUR – Le clos des Farfadets – VEFA CAIRN - 2 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier du promoteur.
- THEIX NOYALO – Rue des sports – 31 logements locatifs :
Report de cette opération sur une programmation ultérieure (abandon de l'opération par le promoteur ?)
- VANNES – La Sittelle – 43 logements locatifs et 17 logements BRS :
Modification du programme (+4 LLS et +1 BRS).
- VANNES – Avenue de Tohannic – 55 logements locatifs :
Report de cette opération en programmation 2025 compte tenu du calendrier de l'aménageur.
- VANNES – Square Morbihan – 21 logements en usufruit locatif intermédiaire :
Modification du programme (+5 ULI).

Construction neuve : projets d'agrément 2025

Il vous est également proposé de valider les mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation 2025

Le tableau en annexe détaille les opérations prévisionnelles à déposer en demande d'agrément sur 2025. Cette liste d'opérations se veut exhaustive, permettant d'engager les premières études nécessaires au bon déroulement des opérations. Toutefois, l'analyse des précédentes programmations permet d'estimer un taux de réalisation de l'ordre de 70 à 80% entre la programmation prévisionnelle définie en année n-1 ou en début d'année n et la programmation définitive établie en fin de gestion de l'année n.

Travaux sur le patrimoine locatif : actualisation de la programmation 2024

Programmation de travaux de gros entretien et renouvellements de composants :

Par ailleurs, Le programme de travaux de Gros Entretien et de Renouvellement de Composants 2024 a été validé lors de la séance du Conseil d'Administration du 7 février 2024. Néanmoins, après lancement des expertises techniques sur l'ensemble des groupes concernés par les travaux de GE/RC, il s'est avéré nécessaire sur certains sites, de revoir à la hausse ou à la baisse les estimations. D'autres travaux ont par ailleurs été intégrés ou supprimés.

Le tableau annexé présente une synthèse des modifications apportées. Celles-ci n'occasionnent pas de modification du budget compte tenu de la marge dégagée par les premières consultations des entreprises, les abandons de certains travaux et les estimations prévisionnelles 2024.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- valide la mise à jour n°4 des dépôts d'agrément 2024,
- valide les mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation 2025,
- valide l'actualisation de la programmation 2024 de travaux de gros entretien/renouvellements de composants sur le patrimoine locatif,
- autorise le Directeur général à engager les opérations détaillées en annexe, notamment les démarches préliminaires à l'exécution des nouvelles opérations, consistant à :
 - organiser les procédures de consultation concernant les marchés de prestations intellectuelles (dont l'appel à candidature afin de désigner la maîtrise d'œuvre) et de travaux, conformément au règlement intérieur de **Morbihan Habitat** et au code de la commande publique,
 - à signer les actes de réservation des assiettes foncières et la constitution des servitudes nécessaires, sous condition suspensive d'obtention des agréments et des financements et de validation par une délibération du Bureau,
 - à signer les actes de réservation des immeubles acquis en VEFA, sous condition suspensive d'obtention des agréments et des financements et de validation par une délibération du Bureau,
 - à signer toutes conventions nécessaires au bon déroulement des opérations (convention de cotitularité, convention de groupement de commandes, convention d'accord financier, convention d'accord de rétrocession des VRD et espaces verts...),
 - à déposer les autorisations administratives préalables (agrément, DID, permis de construire, permis d'aménager...),
 - à solliciter les subventions et des accords de principe de la caisse des dépôts et consignation (s'entendant comme une pré-validation de l'enveloppe d'emprunts),
 - à communiquer sur les programmes d'accession et les prix prévisionnels afin de retenir des options sur la future pré-commercialisation des lots devant être vendus.



Mis en ligne du 28-06-2024 au 28-08-2024

Accusé de réception en préfecture
056-275600047-20240619-11CA-2024-06-19-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024