

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 JUIN 2024	
En exercice	35	Date de la convocation	07 JUIN 2024
Quorum	26	Secrétaire de séance	Valérie CALAMIA
Présents	27	N° de la délibération	12 - CA 2024-06-19
Représentés	3	Objet	Plan Stratégique de Patrimoine : Premières orientations stratégiques
Votants	30		
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 (27) : 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 CERES, Mme Martine LOHEZIC, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne 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 18 octobre 2023	Actualisation du Plan stratégique du Patrimoine : mission d'accompagnement à l'élaboration
---	--

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) est une démarche qui s'appuie sur un cadre réglementaire (circulaire n°2002 - 37/UHC/IUH2/14 du 3 mai 2002 relative à l'élaboration du PSP) visant à :

- promouvoir une vision stratégique et patrimoniale prenant en compte des facteurs externes et internes (environnement urbain, services rendus, enjeux techniques, occupation sociale et situation financière),
- à anticiper des tendances dans un horizon de temps de 10 ans,
- à programmer des actions patrimoniales et de service devant renforcer les positions de l'organisme,
- à mettre en œuvre une vision partagée des enjeux à travers une démarche participative ouverte à tous les métiers de l'organisme : gestion locative, gestion patrimoniale, finances....

Un plan stratégique de patrimoine doit être conçu comme un véritable outil d'arbitrage et d'aide à la décision sur le devenir du parc locatif.

Comme toute démarche de projection, l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine repose sur des hypothèses d'évolution concernant à la fois l'environnement, l'occupation sociale et le patrimoine lui-même.

L'élaboration d'un plan stratégique comprend quatre étapes distinctes : l'élaboration du diagnostic stratégique, l'analyse des enjeux, la détermination des orientations, les arbitrages et la finalisation du plan.

Dans un contexte de fusion et afin de faire converger les pratiques entre les différents anciens offices, Morbihan Habitat a souhaité agréger les PSP existants afin de reclasser les opérations d'investissement du parc tout en intégrant de nouveaux enjeux :

- la stratégie climat et de décarbonation, en identifiant les sites les plus émetteurs, en se confrontant aux contraintes réglementaires de suppression des étiquettes E, F et G, et en identifiant les contraintes et les opportunités financières associées,
- la politique liée aux évolutions du marché local et aux évolutions réglementaires, en identifiant les grandes tendances du marché local, et en identifiant les échéances des contraintes réglementaires et les actions à y associer en fonction de l'analyse du parc,

- les nouvelles directives en cohérence avec les moyens financiers indiqués, en s'assurant de la cohérence des moyens financiers en fonction des actions à engager,
- la mise en place d'un outil de pilotage des données patrimoniales, en sécurisant la mise à jour continue des données patrimoniales.

Depuis le démarrage de la mission en novembre 2023, les trois premières étapes ont été franchies grâce notamment à l'investissement des collaborateurs et à l'accompagnement du cabinet CELLANCE. Les grandes orientations sont, par suite, présentées en annexe avant la phase d'arbitrage qui se déroulera du mois de juin à septembre 2024. A l'issue de cette dernière étape, la proposition de PSP Morbihan Habitat sera soumise au vote du CA d'octobre.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration, une présentation des enjeux macroéconomiques et une première évaluation des volumes financiers en jeu à travers :

- une présentation de la démarche et du calendrier d'élaboration,
- des résultats graphiques et des chiffres clés,
- les premières orientations stratégiques définies à partir de ces constats.

Cette première évaluation permet de mettre en exergue l'enjeu lié aux interventions sur le parc existant, qui se traduirait par une revalorisation de 50% du nombre de logements traités en réhabilitation ou déconstruction sur les 10 prochaines années. Le coût global d'investissement est chiffré à ce stade à **731 M€**, correspondant aux :

- réhabilitations : 570 M€ pour de 7 334 logements réhabilités sur 10 ans,
- aux renouvellements de composants : 102 M€ sur 10 ans,
- aux déconstructions : 59 M€ pour 2 400 logements déconstruits sur 10 ans, dont 28 M€ seraient couverts par des recettes foncières.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, prend acte de l'état d'avancement de l'actualisation du PSP, dont les enjeux seront présentés en délibération à la prochaine séance du conseil en octobre.

