

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 FEVRIER 2025	
En exercice	35	Date de la convocation	24 janvier 2025
Quorum	26	Secrétaire de séance	Sandra FRESSER
Présents	30	N° de la délibération	05 - CA 2025 – 02-05
Représentés	4	Objet	Bilan des activités des filiales et des activités spécifiques
Votants	34		
Le 05 février 2025 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de LORIENT AGGLOMERATION, Quai du Péristyle à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Le Président le 24 janvier 2025.			

Participants (30) : M. Marc BOUTRUCHE, Mme Hortense LE PAPE, M. David ROBO (en visio conférence) Mme Marie-Hélène HERRY (en visio conférence), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC, M Philippe LE RAY (en visio conférence) M. Michel TOULMINET, Mme Marie-Françoise CERESZ, Mme Martine LOHEZIC, M Christian SEBILLE, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Pierre GUEGAN, M. Jean-Noël TEXIER, Mme Marie-Thérèse CABON (vote jusqu'au point n°20), Mme Christine LE STRAT (en visio conférence), Mme Florence VIGNEAU, , M Nicolas JAGOUDET, M. Yves GICQUELLO, 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 Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GALL.

Excusés ayant donné pouvoir (4) : Mme Soizic PERRAULT (Pouvoir à Mme Marie-Hélène HERRY), M. Pascal BARRET (Pouvoir à Mme Morgane LE ROUX), Mme Marie-Jo LE BRETON (Pouvoir à M. Pierre GUEGAN), Mme Caroline HOUZIAUX (Pouvoir à Mme Hélène LE GALL)

Excusé (1) : M Fabrice LOHER,

L'article L421-1 du CCH définit le périmètre des activités exercées par les offices publics de l'habitat. La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR étend ce périmètre en permettant aux OPH de participer au capital de sociétés civiles et de sociétés commerciales sous certaines conditions.

A ce titre, MORBIHAN HABITAT a initié différents partenariats et a pris des participations en capital dans plusieurs sociétés, ceci, afin de développer des activités de production notamment dans le domaine de l'habitat spécifique, de l'aménagement ou de l'accession.

Vous trouverez présentées ci-un récapitulatif des filiales et partenariats de Morbihan Habitat

- SA Les Ajoncs

Capital	Actionariat
3 778 528 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Morbihan Habitat : 33,33 %</li> <li>- Aiguillon Construction : 34 %</li> <li>- Procvivis : 31,98 %</li> <li>- Personne physique : 0,69 %</li> </ul>

Par délibération du 10 décembre 2020, Bretagne Sud Habitat a décidé de confier la gestion et l'entretien des établissements d'hébergements spécifiques, dans le cadre d'un mandat de gestion, à la SA Les Ajoncs. Le mandat de gestion a été signé le 01 juillet 2021, pour une prise d'effet immédiate.



Mis en ligne du 12-02-2025 au 12-04-2025

Pour l'exécution de ses missions, le mandataire perçoit deux rémunérations :

- une rémunération au titre de la gestion immobilière
- une rémunération au titre de l'activité de maîtrise d'ouvrage

La liste des établissements d'habitat spécifique, confiés en gestion à la SA Les Ajoncs, est actualisée de 80 établissements à fin 2024 à 81 établissements en fin d'année 2025.

La rémunération des AJONCS est calculée forfaitairement à 55 % du montant total des frais de gestion quittancés aux gestionnaires établissements d'habitat spécifique. Cette rémunération couvre les charges engagées par LES AJONCS pour la gestion « courante » du mandat.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les opérations de réhabilitations et de constructions est rémunérée spécifiquement par un taux d'AMO appliqué aux opérations. Au titre de sa mission de suivi d'opération, les honoraires sont calculés au taux de 3 % du montant TTC des travaux.

- Sociétés liées à l'activité d'aménagement
  - SAS Elven Poulprio

Capital	Actionnariat
400 000 €	- MH : 25% - POLIMMO : 37,5% - TERRAVIA : 37,5%

Créée en juillet 2024, la SAS Elven Pourprio, formalise le partenariat de MORBIHAN HABITAT avec les sociétés de promotion TERRAVIA et POLIMMO pour l'aménagement du quartier du Pourprio à Elven.

Ce groupement de maîtrise d'ouvrage, choisi par la mairie d'Elven au terme d'une consultation d'opérateurs, s'est constitué pour aménager le plus grand secteur restant à urbaniser en entrée du centre d'Elven. Cette opération, d'environ 10ha, conduite en 2 tranches, intégrera environ 250 logements (lots libres, intermédiaires et collectifs), en location et accession sociale ainsi qu'en accession libre.

Les statuts de la SAS et le pacte d'associés qui s'y réfère déterminent le rôle de chacun et les rémunérations liées ainsi que la répartition en capital.

Les missions de MH concernent le montage du projet, à savoir l'ensemble des démarches à accomplir au titre de l'élaboration et de la mise en place du projet d'aménagement constituant l'opération (études préalables, permis d'aménager, etc.). Ces missions concernent aussi le développement du logement locatif social.

En 2024, les associés de la SAS "Elven Pourprio" ont poursuivi le montage du projet, avec l'appui de leur maîtrise d'œuvre et de leurs bureaux d'études. Logiquement, les dépenses de la SAS concernent exclusivement des frais d'études et d'honoraires pour un montant de 73,5K€.



Mis en ligne du 12-02-2025 au 12-04-2025

Les dossiers réglementaires (permis d'aménager, loi sur l'eau) seront déposés en 2025.

- SPL Equipements du Morbihan

Créée en 2014, la SPL "Equipements du Morbihan" est une société dont le capital d'un montant de 270 000 € est entièrement détenu par des collectivités. Comme le veut le statut des SPL, les actionnaires sont les seuls clients auprès desquels cette société peut exercer ses activités.

Il est précisé que la SPL "Equipements du Morbihan" a pour objet de réaliser des études en patrimoine immobilier, de construire, rénover ou étendre des équipements neufs, de procéder à la vente de biens immobiliers, le tout au nom et pour le compte des collectivités actionnaires qui lui en font la demande.

Au 31/12/24, ces collectivités sont : le département du Morbihan (actionnaire majoritaire), GMVA, la ville de Vannes, Lorient Agglomération, la ville de Lorient, AQTA, Questembert Communauté, Arc Sud Bretagne, Ploërmel Communauté, la CCBI.

La SPL est liée à Morbihan Habitat au travers d'une convention permettant la mise à disposition des salariés de MH au bénéfice de la SPL contre remboursement des charges liées à cette mise à disposition. En ce sens, chaque année, Morbihan Habitat facture à la SPL lesdites charges déterminées par calcul des temps passés, selon la règle du prêt de main d'œuvre à but non lucratif. En 2023, ladite facturation était de 224 741,09€ HT. Pour 2024, celle-ci devrait de l'ordre de 120 000 € HT (calcul en cours), l'activité de la SPL ayant été moins importante durant cette année.

- SCIC Morbihan Accession :

Le 22 septembre 2022, le Syndicat Mixte du Logement Social du Morbihan, a autorisé Morbihan Habitat à participer en tant qu'associé à une Société Coopérative d'intérêt Collectif à statut HLM « MORBIHAN ACCESSION » dont l'objet est de réaliser et promouvoir l'accession aidée à la propriété sur notre territoire.

Il en a validé les statuts et approuvé la participation au capital. Depuis cette date, l'assemblée générale constitutive et le 1<sup>er</sup> conseil d'administration se sont tenus le 4 juin 2024. Les statuts ont été signés le même jour et l'agrément a été obtenu.

Pour 2024, le montant engagé pour MORBIHAN ACCESSION au titre des dépenses s'élève à 45 643,02 € TTC.

Capital	Actionnariat
19 500 €	- MH : 9 000 € - Keredes : 9 000 € - Lorient Agglomération : 500 € - GMVA : 500 € - Département : 500 €

Comme le permettent les statuts de la SCIC et particulièrement son article 9 : Toute personne physique ou morale peut solliciter son admission en qualité d'associé.

Ainsi, Morbihan Habitat et la Coopérative « HLFB » ont engagé une réflexion afin d'envisager une prise de participation de la SC dans le capital de la SCIC.

Le SMO, dans une délibération en date du 06 janvier 2025 en validé le principe.

Pour 2025, une dizaine d'opérations sont en cours de montage sur les communes de PLOEMEUR, AURAY, GUIDEL, SAINT PHILIBERT et VANNES.



Mis en ligne du 12-02-2025 au 12-04-2025

- OFS :
  - GMVA

Aux termes d'une convention en date du 4 octobre 2021, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, aujourd'hui MORBIHAN HABITAT se sont accordés pour la création d'un organisme foncier solidaire sous forme de groupement d'intérêt public (GIP).

L'objectif fixé pour la programmation était de l'ordre de 150 à 200 logements par an. 108 logements ont été engagés en 2023 et 180 en 2024.

Courant 2025, Morbihan Habitat va mettre en vente 62 logements issus de la programmation conclue avec l'OFS de GMVA : VANNES SQUARE MORBIHAN (36) et SARZEAU LES CLES DU PATIS (26)

Capital	Actionnariat
1 640 000 €	- MH 6,5 % - GMVA 93,5 %

- LA

Par délibération du 30 janvier 2024, LORIENT AGGLOMERATION a approuvé la signature de la convention constitutive d'un groupement d'intérêt public dans le cadre de la création d'un organisme foncier solidaire de LORIENT AGGLOMERATION pour lequel Morbihan Habitat est membre constitutif. L'OFS a été agréé en juin 2024 et a tenu son assemblée constitutive dans le prolongement.

Capital	Actionnariat
500 000 €	- MH 20 % - LORIENT AGGLOMERATION 80 %

- MH

Afin de répondre aux multiples enjeux de son territoire d'implantation : terrains en ZAC n'ayant pas encore fait l'objet d'une programmation définitive, terrains libérés dans le cadre des projets de rénovation urbaine pour favoriser la diversification de l'habitat, programmes dans le diffus pour renforcer la mixité sociale, ou encore en zone de déficit en logements sociaux, BSH devenu Morbihan Habitat décidé en 2021 de créer son OFS.

Capital	Actionnariat
NEANT	NEANT

- CD56 : convention de gestion des gendarmeries

Le département du Morbihan a sollicité Morbihan Habitat pour prendre en charge la gestion technique de ses 24 casernes de gendarmerie, représentant un total de 230 logements. La convention de gestion est conclue pour une durée de 7 ans, à partir du 1<sup>er</sup> février 2025.



Morbihan Habitat réalisera la programmation et l'exécution des travaux courants, répartis entre « entretien – maintenance » et « gros entretien – réparations », financés par une dotation annuelle du département, fixée à 241 840 € pour cette 1<sup>ère</sup> année d'activité.

En contrepartie des moyens affectés à la convention de gestion, Morbihan Habitat percevra une rémunération forfaitaire, fixée à 113 160 € TTC pour 2025. Une comptabilité spécifique permettra de suivre les engagements financiers de cette nouvelle activité de gestion pour le compte du département du Morbihan.

- Foncière logement intermédiaire

Le ralentissement actuel du rythme des ventes entraîne une conséquence directe sur l'activité des bailleurs sociaux puisque les promoteurs sont les premiers contributeurs à la construction du logement social, via l'apport de foncier ou la VEFA et ce, en application des obligations issues de la loi SRU.

Aider la promotion privée est donc important pour assurer la production de LLS. Néanmoins, les équilibres financiers propres aux LLS ne permettent pas d'envisager l'achat massif de logements auprès des promoteurs à un prix leur permettant de couvrir à minima leur prix de revient.

L'Usufruit locatif intermédiaire (ULI) pourrait ouvrir la voie à une montée en puissance du dispositif d'achat, puisque le démembrement de propriété qui repose sur la complémentarité entre un investisseur nue propriétaire et un bailleur usufruitier, permet de développer l'ULI sans impact sur les fonds propres.

Le LLI, entre autres intérêts, intéresse directement les employeurs du Morbihan qui peinent à recruter de nouveaux salariés faute de logements. Cet intérêt pourrait les amener, soit à se porter acquéreur de la nue-propriété des logements dédiés aux salariés, soit à participer à la création d'un véhicule juridique de type « foncière de territoire » qui porterait la nue-propriété.

Une étude, réalisée par le cabinet « EY et Chevreux », a été lancée par Morbihan Habitat au second semestre 2024. Cette étude porte sur la création et le fonctionnement de la structure de portage, aux modalités d'adhésion des entreprises et avantages fiscaux associés et au bail employeur.

Ont été associés aux échanges : la Fédération des OPH, Tonus Territoires, la CDC, la CCI du Morbihan, la DREAL, la DDTM et le Crédit Agricole du Morbihan.

Différents schémas juridiques ont été étudiés à savoir :

- Tonus et les entreprises locales participantes sont associés à la foncière afin de financer l'acquisition de la nue-propriété ;
- La foncière, nue-propriétaire, et le bailleur social, usufruitier, concluent une convention d'usufruit ayant pour objet de définir leurs droits et obligations au titre du démembrement de propriété,
- Le bailleur social conclut des baux avec les locataires-salariés des entreprises participantes.
- 

Des adaptations législatives sont à envisager afin de rendre le dispositif plus attractif pour les entreprises notamment concernant la fiscalité et le financement du PLI au bénéfice des nus-propriétaires.

---

Le Conseil d'administration, à l'UNANIMITE, prend acte de ce bilan.

