

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 Février 2025	
En exercice	35	Date de la convocation	24 janvier 2025
Quorum	26	Secrétaire de séance	Sandra FRESSER
Présents	30	N° de la délibération	20 - CA 2024-05-02
Représentés	4	Objet	Programmation des opérations d'investissement sur 2025 : - construction neuve : Mise à jour n°7 des dépôts d'agrément 2024 - construction neuve : mise à jour n°3 des projets d'agrément 2025 - programmation de travaux GE/RC
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 CERIZ, Mme Martine LOHEZIC, M Christian SEBILLE, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myriam 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, M. M 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,

Délibération du Conseil d'administration du 18 octobre 2023	Préprogrammation des opérations d'investissement sur 2024
Délibération du Conseil d'administration du 24 mai 2023	Construction neuve : mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation 2024
Délibération du Conseil d'administration du 18 octobre 2023	Construction neuve : programmation 2024 – Mise à jour n°1
Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Programmation des opérations d'investissement sur 2024 : <ul style="list-style-type: none"> • Construction neuve : mise à jour n°3 des dépôts d'agrément 2023 • construction neuve : mise à jour n°2 des projets d'agrément 2024
Délibération du Conseil d'administration du 7 février 2024	Programmation des opérations d'investissement sur 2024 : <ul style="list-style-type: none"> • programmation logements neufs 2023 – mise à jour n°4 • programmation logements neufs 2024 – mise à jour n°3 • programmation 2024 des travaux sur le patrimoine locatifs
Délibération du Conseil d'administration du 19 juin 2024	Programmation des opérations d'investissement sur 2024 : <ul style="list-style-type: none"> • mise à jour n°4 des agrément 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.



Délibération du Conseil d'administration du 16 octobre 2024	Actualisation de la programmation des opérations d'investissement sur 2024 : <ul style="list-style-type: none">• mise à jour n°5 de la programmation 2024 sur les logements neufs• mise à jour n°1 de la programmation 2025 sur les logements neufs
Délibération du Conseil d'administration du 11 décembre 2024	Programmation des opérations d'investissement sur 2025 : <ul style="list-style-type: none">• Mise à jour n°6 des agréments 2024 sur les logements neufs• Mise à jour n°2 des agréments 2025 sur les logements neufs

La présente délibération recense actualise la programmation des opérations d'investissements pour lesquelles un engagement de dépenses est planifié sur l'exercice 2025. Elle est complétée en annexe de tableaux programmatiques actualisés, relatifs à :

- la mise à jour des dépôts d'agrément 2024 pour les opérations de logements neufs,
- aux projets d'agréments 2025 pour les opérations de logements neufs,
- aux opérations programmées sur le patrimoine existant,
- aux volumes financiers qui sont ou seront engagés sur l'année en cours et les 2 années suivantes en fonction des dates d'OS réelles ou prévisionnelles des opérations de toute nature.

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.

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

Les budgets et plans de financement prévisionnels des opérations programmées feront l'objet d'une actualisation aux prochaines séances du Conseil d'administration et d'un vote sur un budget et plan de financement définitifs par le Bureau, à travers une délibération d'autorisation d'exécution, présentée après appel d'offre et avant l'ordre de service.

1. Construction de logements locatifs sociaux neufs

Mise à jour n° 7 des dépôts d'agrément 2024

Il vous est proposé de procéder à la 7^{ème} et dernière mise à jour des opérations de développement de logements neufs, suite aux dernières évolutions intervenues dans la conduite de ces projets, nécessitant un agrément au titre des « aides à la pierre » pour l'année 2024.

Le tableau joint détaille la programmation 2024 pour un total de 821 LLS hors ANRU, 125 LLS ANRU et 131 PSLA et BRS.

Mise à jour n°3 des projets d'agréments 2025

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.

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% entre la programmation prévisionnelle définie en N-1 et la programmation définitive établie en fin de gestion de l'année N (taux de chute naturelle lié à des reports, des abandons, des recours sur autorisation d'urbanisme, des modifications de programmes ou des retards dans les calendriers d'études).

Il est également précisé que le volume des opérations potentiellement déposables en agrément 2025 étant supérieur aux objectifs définis et à la capacité de production des équipes (même après prise en compte d'un taux de réalisation de 70%), un travail de priorisation et d'arbitrage est en cours. Il sera présenté à un prochain Conseil d'Administration.



Le tableau joint détaille la liste des projets qui pourraient faire l'objet d'une demande d'agrément en 2025 sous réserve de l'arbitrage qui devra être opéré pour limiter le nombre d'agréments effectifs demandés. Avant arbitrage, les totaux s'établissent à 1 176 LLS hors ANRU, 214 LLS ANRU, 49 PSLA et 271 BRS.

2. Programmation 2025 des travaux sur le patrimoine locatif

La programmation 2025 des travaux de Gros Entretien (GE) et de Renouvellement de Composants (RC) se caractérise par un maintien à un niveau élevé des interventions (en volumes et en montants) en phase avec les orientations du Plan Stratégique du Patrimoine présenté en décembre 2024.

Les objectifs principaux recherchés sont :

- l'entretien des façades et l'amélioration du cadre de vie soit 51 % des dépenses programmées,
- l'amélioration de la performance des équipements touchant notamment aux économies d'énergie soit 23% des dépenses programmées,
- l'amélioration de l'enveloppe thermique des logements et du clos couvert soit 13 % des dépenses programmées,
- l'amélioration de l'adaptation des logements soit 7 % des dépenses programmées,
- le maintien du niveau de sécurité soit 6 % des dépenses programmées.

Les chiffres clés de la programmation sont les suivants :

- 408 chantiers concernant 290 résidences et 8 500 logements
- Le montant total programmé est de 24 M€

La liste détaillée est présentée en annexe, au titre du lancement des opérations.

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

- pour les opérations de logements neufs :
- valide la mise à jour n°7 des dépôts d'agrément 2024,
- valide la mise à jour n°3 de la programmation prévisionnelle 2025,
- pour les travaux sur le patrimoine locatif : des travaux de gros entretien et renouvellements de composants sur le patrimoine locatif,
- autorise le Directeur général à engager ce plan d'investissement, 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 accords de principe sur le financement, notamment les subventions et les emprunts (lettre d'offre de la Caisse des Dépôts),
 - 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,
 - à comptabiliser en charges les dépenses liées aux opérations abandonnées.

