



VANNES GOLFE HABITAT

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 SEPTEMBRE 2022
A 17 h 00

Ordre du jour

Procès-verbal de la séance du 14 JUIN 2022

- 1 - Clôtures financières d'opération
- 2 - SAINT AVE – Le Petit Rulliac – Construction de 3 pavillons locatifs – Abandon de projet.
- 3 - Mise à disposition de logements au profit de l'association COALLIA pour le logement des réfugiés
- 4 - Mise à disposition de personnels de VGH au profit de l'OFS de GMVA
- 5 - Délégations de signature du Directeur général
- 6 - Cessation des fonctions de Directeur général par Intérim – Désignation d'un Directeur général

INFORMATIONS DIVERSES

VANNES GOLFE HABITAT
Office Public de l'Habitat

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 20 SEPTEMBRE 2022

Présents : Mme LE PAPE, Présidente, Mmes LE ROUX, LOHEZIC, LE GALLIC, BLAISE, RICHARD, VIGNEAU, BURBAN, LAUSEIG, CAUDAL, RAKOTONIRINA, GUERRY, GUYODO, LE CADRE, Administratrices, - MM. ROBO, SEBILLE, LAYEC, BOCHE, LE NEILLON, LE POUL, TRECANT, BELLEC Administrateurs

Absent ayant donné pouvoir : M. ULVOA à Mme LOHEZIC

Assistaient à la séance : M. PIETRZAK, Directeur Général par intérim, M CABIOCH représentant le CSE -

Absente Excusée : Mme BERQUEZ, DDTM



CONSEIL D'ADMINISTRATION DE VGH
Séance du 20 Septembre 2022
Délibération 2022 – n° 29 CA

Objet : Clôture financière et amortissement technique de diverses opérations

Madame La Présidente expose ;

Les travaux de renouvellement de composants des opérations détaillées en annexe sont achevés et toutes les dépenses sont réglées.

En conséquence, je vous propose d'arrêter leur clôture financière, d'approuver leur financement comme indiqué et de fixer l'amortissement technique correspondant.

En application de la délibération du Conseil d'Administration de l'Office, du 14 décembre 2005, modifiée par délibérations du 17 octobre 2018 et du 17 juin 2020, fixant les méthodes d'amortissement technique par composant, je vous propose d'appliquer à ces opérations les durées d'amortissement technique retenues.

Les données financières figurent en tout point dans nos fiches de situations financières et comptables comme le prévoit la réglementation en vigueur.

Il est à noter que ces opérations font l'objet de dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties, au titre de l'accessibilité des PMR (modernisation des ascenseurs) et au titre des travaux pour économies d'énergie pour les remplacements de chaudières et l'étanchéité des toitures terrasses. Le remplacement des chaudières permet aussi à VANNES GOLFE HABITAT d'obtenir des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) pour la presque totalité de la dépense. Ces recettes étant affectées au fonctionnement, elles ne peuvent être attribuées directement au financement de ces opérations

A l'issue de ces clôtures financières je vous propose en conséquence :

- d'affecter les fonds propres de l'office pour la somme totale de 1 656 849,63 €, sur le compte 1067 « excédent d'exploitation affectés à l'investissement » par le prélèvement sur le compte 110 « report à nouveau ».

Entendu cet exposé,

Le Conseil d'Administration approuve à l'UNANIMITE la clôture financière et les amortissements techniques des opérations en annexe.



La Présidente,



CONSEIL D'ADMINISTRATION DE VGH
Séance du 20 Septembre 2022
Délibération 2022 – n° 30 CA

Objet : Abandon de projet le Petit Rulliac à St Avé

Madame La Présidente expose :

VANNES GOLFE HABITAT est régulièrement sollicité par les communes pour réaliser des logements sociaux. La presque totalité des études de faisabilité menées sont suivies d'une réalisation du projet.

Par délibération en date du 17 février 2020, le conseil d'administration a décidé de lancer, à la suite d'une étude de faisabilité réalisée par nos services, l'acquisition de 3 pavillons au lieu-dit « Le petit Rulliac » à Saint Avé.

Cette acquisition en VEFA devait se faire auprès de la société FMT –TRECOBAT de Lannilis(29870) qui réalisait 8 pavillons sur ce site dont 3 dans le cadre du volet social que Vannes Golfe Habitat finançait au montant de 430 200€ HT.

Par délibération en date du 17 novembre 2020, les surfaces des pavillons ayant été réajustées, le Conseil d'administration de Vannes Golfe Habitat a donné son accord pour une acquisition en VEFA au montant total de 438 264 € HT (482 090.40€ TTC), pour une surface de 84 m²/ logement et cédés aux conditions suivantes :

- 1600 € HT le m² de surface habitable
- 9000 € le garage

Pendant compte tenu du contexte de la hausse des coûts de matériaux la société TRECOBAT nous a recontacté en fin d'année 2021 pour nous signifier qu'elle n'était pas en mesure d'honorer les conditions financières prévues au contrat de réservation et qu'elle souhaitait se désengager des opérations de types VEFA.

Il est envisagé par le groupe TRECOBAT, de vendre le terrain afin qu'une Maitrise d'Ouvrage directe soit effectuée. Une négociation avec la filiale foncière de TRECOBAT doit avoir lieu à l'automne pour permettre de lancer l'opération pour un dépôt d'agrément 2023 sous l'OPH Morbihan Habitat.

Aucune dépense n'a été effectuée sur cette opération, une demande d'annulation d'agrément a été faite auprès des services de l'ETAT.

Je vous propose en conséquence :

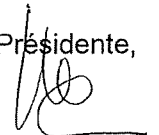
- De confirmer l'abandon de ce projet .
- De passer les écritures comptables correspondantes, afin d'annuler la comptabilisation de la notification de subvention pour cette opération.

Entendu cet exposé,

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

- Approuve l'abandon de cette opération non réalisable par VANNES GOLFE HABITAT

La Présidente,





CONSEIL D'ADMINISTRATION DE VGH
Séance du 20 septembre 2022
Délibération 2022 – n° 31 CA

Objet : Mise à disposition de logements au profit des déplacés Ukrainiens

Madame La Présidente expose ;

Dans le cadre de la mobilisation partenariale et départementale pour l'accueil des déplacés Ukrainiens, Vannes Golfe Habitat a été sollicité, mi-juin, par la Direction Départemental du Travail, de l'Emploi et des Solidarités (DDETS) pour mettre à disposition un volume de logement.

La date d'échéance de cette mise à disposition était fin juillet 2022. Le volume restant à déterminer. Après échanges avec les services de la DDETS sur le besoin d'accueil et les disponibilités de Vannes Golfe Habitat, il a été convenu de mettre à disposition 14 logements de type 4 sur le quartier de Mercado, cité plein ciel.

Les adresses sont les suivantes :

Adresse	Nbre de logts
1 rue Duplessis de Grededan	1
1 rue Guillo Dubodan	3
17 place de Cuxhaven	2
2 rue Duplessis de Grededan	2
3 rue Duplessis de Grededan	1
3 rue Guillo Dubodan	3
4 rue Duplessis de Grededan	2

Cette mise à disposition de logement est réalisée par le biais de l'association Coallia, qui gère les logements au titre de son agrément d'intermédiation locative. L'article L. 442-8-1 du CCH permet notamment aux organismes d'Hlm de louer des logements à des associations titulaires de l'agrément intermédiation locative.

Une convention encadre la mise à disposition de ces logements.

Les logements ont tous fait l'objet d'une attribution par la Commission d'Attribution des Logements. L'association Coallia a pris en gestion les logements. Les entrées dans les lieux ont été réalisées du 21/07/2022 au 03/08/2022.

Conformément à l'instruction NOR LOGI2209326C du 23 mars 2022 et la circulaire de l'USH, la jouissance des lieux objet de la présente convention est consentie à titre gratuit.

Toutefois, cette gratuité est limitée au règlement des charges liées à l'occupation du logement. Les charges seront acquittées par Coallia.

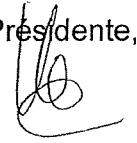
A titre exceptionnel, il ne sera pas demandé de dépôt de garantie.

Je vous propose en conséquence :

- D'accepter de régulariser la mise à disposition à titre gratuit, à l'exception des charges, de 14 logements au bénéfice de l'association Coallia pour permettre l'accueil des déplacés Ukrainiens.
- D'accepter de régulariser l'abandon du paiement d'un dépôt de garantie dans le cadre des conventions de mise à disposition des 14 logements.

Entendu cet exposé, le Conseil d'Administration approuve à l'UNANIMITE les propositions de la Présidente.

La Présidente,





**Conseil d'Administration de VGH
Séance du 20 Septembre 2022
Délibération 2022 –n° 32 CA**

Objet : Mise à disposition de personnel de VGH au profit de l'OFS de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Madame la Présidente expose :

Par délibération du 14 septembre 2021, le conseil d'administration de Vannes Golfe Habitat (VGH) a autorisé la participation de l'office à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) sous forme de groupement d'intérêt public (GIP), dans le cadre de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce nouvel instrument s'inscrit pleinement dans la volonté partagée de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) et de VGH de favoriser l'accès social à la propriété tout en encadrant l'usage des logements par le biais de baux de longue durée. Il permettra également de pérenniser les aides publiques accordées en soutien au développement d'une offre de logements abordables.

Par la suite, la convention constitutive du GIP – OFS a fait l'objet d'une signature le 4 octobre 2021 par les représentants dûment habilités de GMVA et de VGH.

Le GIP a été agréé par le préfet le 16 novembre 2021. Le Président du Conseil d'Administration a été élu le 24 février 2022 et a désigné le Directeur Général ce même jour. La stratégie et le budget de l'année de l'OFS ont été votés le 19 mai 2022.

Cette nouvelle structure nécessite la coopération et la participation du bailleur de l'agglomération à travers la mise à disposition de personnel par l'office, ainsi qu'une aide logistique afin de lui permettre d'assurer pleinement ses missions.

Il est prévu une contribution financière en nature apportée par VGH, au fonctionnement du GIP, les quatre premières années par la mise à disposition de personnels

Les mises à disposition de personnel concerneraient :

- Le Directeur du pôle maîtrise d'ouvrage de VGH : 3 jours par semaine ;
- La Directrice financière de VGH : 2 jours par mois ;
- Une assistante de VGH : 2 jours par mois.

Dans cet objectif, le consentement du personnel concerné est requis par le biais de conventions de mise à disposition de personnel, accompagnées d'un avenant pour les salariés soumis au code du travail et d'un arrêté pour les agents de la fonction publique.

Cette convention a fait l'objet d'une validation juridique par le cabinet d'avocat « LV avocat », celui-là même qui a rédigé le statut du GIP en vue d'obtenir l'agrément d'état par le préfet.

Les représentants du personnel ont été consultés sur cette mise à disposition lors d'une réunion avec le Comité Social Economique (CSE) de VGH le 30 aout dernier. Tous ont compris l'intérêt de la participation de VGH et valident le projet sur le fond, ils ont exprimé 3 avis négatifs et 4 avis positifs du fait que la forme n'a pas été respectée, notamment l'envoi des documents à temps pour la réunion et l'effet de rétroactivité. Ils ne souhaitent pas que cette forme perdure pour les prochains CSE notamment dans le cadre de la fusion. Cet avis a une valeur consultative et nous éclairera pour les prochains CSE.

Je vous propose en conséquence :

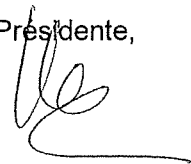
- D'autoriser le Directeur général par intérim à signer les conventions de mise à disposition et tout document s'y rapportant.

Entendu cet exposé

Le Conseil d'administration après en avoir délibéré approuve à l'UNANIMITE la proposition de la Présidente.



La Présidente,





**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE VGH
Séance du 20 septembre 2022
Délibération 2022 – N°34 CA**

Objet : Cessation de l'intérim du Directeur Général – Nomination du Directeur Général

Madame La Présidente expose,

L'ordonnance n°2007 du 1^{er} février 2007 qui a créé les Offices publics de l'habitat a fixé les dispositions applicables à l'exercice de la fonction de directeur général en fonction de la nature des Offices.

Par délibération en date du 22 février 2022, pour faire suite au départ de Monsieur Louis LE BELLEGO, Directeur général précédent, qui avait fait valoir ses droits à la retraite à compter du 1^{er} mars 2022, le Conseil d'Administration a décidé de nommer Monsieur Stefan PIETRZAK sur la fonction de Directeur Général par intérim pour une durée maximum de 6 mois, renouvelable.

Le terme de cette première période d'intérim devait s'achever le 21 août 2022. En raison de l'absence de séance de Conseil d'administration pendant la période estivale, le conseil d'administration a décidé de renouveler l'intérim de M Stefan PIETRZAK, sur le poste de Directeur Général, pour une nouvelle période de 6 mois.

Aux termes d'un échange en date du 6 septembre 2022, Monsieur PIETRZAK a sollicité la Présidente afin que soit mis un terme, à cette deuxième période d'intérim, ce que la présidente a accepté.

Le poste de directeur général étant vacant à compter de cette date, il est proposé de désigner, Monsieur Erwan ROBERT, en qualité de Directeur Général pendant la période restant à courir jusqu'à la création de Morbihan Habitat fixée au 1^{er} janvier 2023.

La nomination du directeur général s'effectue à la majorité des 2/3 des membres du conseil d'administration ayant voix délibérative, présents ou représentés, en application de l'article R 421-13 du CCH.

Je vous propose en conséquence :

- D'accepter de mettre un terme à la période d'intérim de M Stefan PIETRZAK au poste de Directeur Général,
- De nommer Monsieur Erwan ROBERT au poste de Directeur général jusqu'à la création de Morbihan habitat fixée au 1^{er} janvier 2023.

L'article L 421-12-1 du CCH inséré dans le code par la loi ALUR prévoit qu'un Directeur d'office peut exercer une autre fonction de direction dès lors qu'elle ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire.

M ROBERT assurant déjà des fonctions de Directeur Général, ses fonctions à VANNES GOLFE HABITAT seront donc assurées sans rémunération

Sa nomination prendra effet après qu'une délibération du Conseil d'Administration de Bretagne Sud Habitat ait autorisé le cumul des fonctions de Directeur Général de Monsieur Erwan ROBERT sur les deux organismes.

Le contrat de M ROBERT, sera signé par la Présidente, et adressé à Monsieur le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité dans un délai de 15 jours à compter de la date de signature.

Entendu cet exposé, le Conseil d'Administration après en avoir délibéré approuve à 21 voix POUR et 2 CONTRE les propositions de la Présidente.

La Présidente

