

### Désignation des secrétaires de séance

| Rapporteur            | CONCESSION DE SERVICE PUBLIC                                                                                                                                 |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| M. Patrice KERMORVANT | 1. Procédure de concession de service public relative à la gestion et l'exploitation des pépinières d'entreprises de VANNES : choix du concessionnaire       |
|                       | <b>DELEGATION DE SERVICE PUBLIC</b>                                                                                                                          |
| M. Patrice KERMORVANT | 2. Procédure de délégation de service public relative à la gestion et l'exploitation du réseau câblé de télédistribution de SAINT-AVE : choix du délégataire |
|                       | <b>DIRECTION GENERALE</b>                                                                                                                                    |
| M. Le Président       | 3. Approbation du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) de GMVA                                                                              |
|                       | <b>RESSOURCES COMMUNAUTAIRES</b>                                                                                                                             |
|                       | <b>DSI</b>                                                                                                                                                   |
| M. Patrice KERMORVANT | 4. Parcours de cybersécurité du Plan France Relance - Demande de subvention                                                                                  |
|                       | <b>THD</b>                                                                                                                                                   |
| M. Patrice KERMORVANT | 5. Antennes relais : harmonisation Conventions d'occupation du domaine public                                                                                |
|                       | <b>Ressources Humaines</b>                                                                                                                                   |
| M. Le Président       | 6. Tableau des emplois et des effectifs                                                                                                                      |
| M. Le Président       | 7. Règlement d'astreintes                                                                                                                                    |
| M. Le Président       | 8. Dispositif d'action sociale - Titres restaurant                                                                                                           |
| M. Le Président       | 9. Volontariat territorial en administration (VTA)                                                                                                           |
|                       | <b>Finances</b>                                                                                                                                              |
| M. François MOUSSET   | 10. Décision modificative de décembre - exercice 2021 - Budget Principal                                                                                     |
| M. François MOUSSET   | 11. Décision modificative de décembre - exercice 2021 - Budget Annexe Déchets                                                                                |
| M. François MOUSSET   | 12. Décision modificative de décembre - exercice 2021 - Budget Annexe Eau Potable DSP                                                                        |
| M. François MOUSSET   | 13. Décision modificative de décembre - exercice 2021 - Budget Annexe Assainissement DSP                                                                     |
| M. François MOUSSET   | 14. Décision modificative de décembre - exercice 2021 - Budget Annexe SPANC                                                                                  |
| M. François MOUSSET   | 15. Décision modificative de décembre - exercice 2021 - Budget Annexe Aéroport                                                                               |
| M. François MOUSSET   | 16. Admission en non-valeur 2021                                                                                                                             |
| M. François MOUSSET   | 17. Approbation et transfert des soldes de clôture des ex. SIAEP de la région de GRAND-CHAMP et de SAINT-AVE-MEUCON                                          |
| M. François MOUSSET   | 18. Budget 2022 - Autorisation donnée au Président pour engager, liquider et mandater les dépenses                                                           |
| M. François MOUSSET   | 19. Budget 2022 - Autorisation donnée au Président pour engager, liquider et mandater les dépenses pour trois partenaires                                    |
| M. François MOUSSET   | 20. Débat d'Orientation Budgétaire 2022                                                                                                                      |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <b>Marchés publics</b>                                                                                                                                                                                                                                    |
| M. Thierry EVENO       | 21. Accord-cadre à bons de commande pour des missions de coordination et protection de la santé (SPS) pour le suivi des chantiers liés à la compétence Eau du secteur Est du territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération : lancement du marché |
| M. Thierry EVENO       | 22. Accord-cadre à marchés subséquents pour des missions topographiques et de bornage pour les chantiers liés à la compétence Eau sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération : lancement du marché                                     |
| M. Thierry EVENO       | 23. Accord-cadre à marchés subséquents pour des missions d'étude géotechnique pour les chantiers liés à la compétence Eau sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération : lancement du marché                                             |
| M. Thierry EVENO       | 24. Accord-cadre à bons de commande pour des prestations portant sur la réalisation de diagnostics de réseaux d'assainissement par inspection télévisée - secteur urbain et périurbain de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération : lancement du marché  |
| M. Thierry EVENO       | 25. Mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux de renouvellement des réseaux d'alimentation en eau potable - secteur urbain et périurbain de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération : lancement du marché                                             |
| M. Alain LAYEC         | 26. Travaux de requalification de la zone de Kerollaire - Commune de SARZEAU : lancement des travaux                                                                                                                                                      |
|                        | <b>DSP</b>                                                                                                                                                                                                                                                |
| M. Thierry EVENO       | 27. Délégation de service public par affermage du service d'assainissement collectif de la commune d'ELVEN : avenant N° 4 (sous réserve avis de la CDSP du 10/12/2021)                                                                                    |
|                        | <b>ENVIRONNEMENT ET AMENAGEMENT</b>                                                                                                                                                                                                                       |
|                        | <b>Urbanisme</b>                                                                                                                                                                                                                                          |
| M. Pierre LE RAY       | 28. Renouvellement des conventions ADS                                                                                                                                                                                                                    |
|                        | <b>Habitat - Logement</b>                                                                                                                                                                                                                                 |
| M. Jean- Marc DUPEYRAT | 29. Approbation du la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de Vannes Golfe Habitat                                                                                                                                                                          |
| M. Jean- Marc DUPEYRAT | 30. Avis sur le principe d'une fusion entre les trois Offices Publics de l'Habitat (OPH) du Morbihan : Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat                                                                                      |
| M. Jean- Marc DUPEYRAT | 31. Adaptation du dispositif d'aide aux accédants                                                                                                                                                                                                         |
| M. Jean- Marc DUPEYRAT | 32. Aires d'accueil des gens du voyage : tarifs 2022                                                                                                                                                                                                      |
|                        | <b>Eau</b>                                                                                                                                                                                                                                                |
| M. Thierry EVENO       | 33. Contrat territorial des bassins-versants côtiers du Golfe du Morbihan, de Quiberon à Pénérif » feuille de route 2022-2024 Stratégie 2022-2027                                                                                                         |
| M. Michel GUERNEVE     | 34. Breizh Bocage 2 : Animation 2022 - Travaux 2021-2022 - Périmètre de la stratégie territoriale bocage                                                                                                                                                  |
| M. Thierry EVENO       | 35. Eau potable : Convention tri-partite EPTB Vilaine - Eau du Morbihan - GMVA                                                                                                                                                                            |
| M. Thierry EVENO       | 36. Modification du périmètre de Eau du Morbihan - Demande d'adhésion                                                                                                                                                                                     |
| M. Thierry EVENO       | 37. Tarifs 2022 eau potable                                                                                                                                                                                                                               |
| M. Thierry EVENO       | 38. Tarifs 2022 assainissement                                                                                                                                                                                                                            |
| M. Thierry EVENO       | 39. Tarifs 2022 PFAC                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| M. Christian SEBILLE<br><br>M. Christian SEBILLE<br>M. Christian SEBILLE<br>M. Thierry EVENO<br>M. Thierry EVENO | <b>Environnement</b><br>40. Proposition de tarifs au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 pour la redevance spéciale, les redevances appliquées aux campings, parcs résidentiels de loisirs et les prestations diverses<br>41. Proposition de tarifs au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 pour l'accès aux déchèteries pour les professionnels<br>42. Adoption du Programme Local de Prévention des Déchets ménagers et Assimilés (PLPDMA)<br>43. Nantissement de la participation de GMVA à la SAS Métha'Elven<br>44. Prise de participation de la SAS « GMVA Energie Positive » dans le projet éolien situe à LOCQUeltas et PLAUDREN |
| M. Denis BERTHOLOM<br>M. Denis BERTHOLOM                                                                         | <b>ATTRACTIVITE ET DEVELOPPEMENT</b><br><br><b>Mobilités</b><br>45. Aménagement cyclable entre Botquelen et Vincin<br>46. Délégation de Service Public pour l'exploitation et la gestion du réseau de transports publics urbains - avenant N°15 DSP KICEO-RATP DEV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| M. Jean-Pierre RIVERY<br>M. Jean-Pierre RIVERY                                                                   | <b>Economie - Emploi - Formation - Innovation</b><br>47. Aéroport Vannes Golfe du Morbihan : approbation du guide de redevances tarifaires 2022 proposé par le concessionnaire<br>48. Transfert du stock foncier dans les Parcs d'Activités de SAINT-AVE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| M. Jean-Pierre RIVERY<br>M. Jean-Pierre RIVERY                                                                   | <b>Tourisme</b><br>49. Appel à projets « Mise en accessibilité des locations meublées de tourisme et des chambres d'hôtes »<br>50. Création du Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine : convention de mise à disposition des locaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Mme Marylène CONAN<br>Mme Marylène CONAN                                                                         | <b>SERVICES A LA POPULATION</b><br><br><b>Solidarités</b><br>51. Financement 2022 et conventionnement des chantiers d'insertion<br>52. Conseillère en Economie Sociale et Familiale (CESF) à temps partagé - Renouvellement du dispositif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mme Nathalie LE LUHERNE<br>Mme Nathalie LE LUHERNE                                                               | <b>Culture</b><br>53. Médiathèques du Golfe - Adaptation des Espaces Publics Numériques (EPN) médiathèques de Vannes<br>54. Conservatoire de Rhuy - Abattement de cotisations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Mme Noëlle CHENOT<br><br>Mme Noëlle CHENOT<br>Mme Noëlle CHENOT                                                  | <b>Sports et loisirs</b><br>55. Aquagolfe SURZUR - Avenant de prolongation du contrat de délégation de service public <i>(sous réserve avis de la CDSP du 10/12/2021)</i><br>56. Opération de Construction d'Aquagolfe ELVEN : transaction Surcoûts COVID - lot gros œuvre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | <b>Communication</b> |
|--|----------------------|

|  |                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Décisions prises par le Président de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, en vertu de l'article L.5211-10 du Code général des Collectivités territoriales |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 30 novembre 2021 et par courriel en date du 9 décembre 2021, s'est réuni le 16 Décembre 2021, à 18h, dans les locaux du Palais des Arts et Congrès, Place de Bretagne à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

### Etaient présents :

|                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON            | : Pascal BARRET                                                                                                                                                                                                                         |
| ARZON              | : Roland TABART                                                                                                                                                                                                                         |
| BADEN              | : Patrick EVENO                                                                                                                                                                                                                         |
| COLPO              | : Freddy JAHIER                                                                                                                                                                                                                         |
| ELVEN              | : Gérard GICQUEL                                                                                                                                                                                                                        |
| GRAND-CHAMP        | : Dominique LE MEUR                                                                                                                                                                                                                     |
| ILE-AUX-MOINES     | : Philippe LE BERIGOT                                                                                                                                                                                                                   |
| LARMOR-BADEN       | : Denis BERTHOLOM                                                                                                                                                                                                                       |
| LA TRINITE-SURZUR  | : Vincent ROSSI                                                                                                                                                                                                                         |
| LE BONO            | : Yves DREVES                                                                                                                                                                                                                           |
| LE HEZO            | : Guy DERBOIS                                                                                                                                                                                                                           |
| LE TOUR-DU-PARC    | : François MOUSSET                                                                                                                                                                                                                      |
| LOCMARIA-GD CHAMP  | : Martine LOHEZIC                                                                                                                                                                                                                       |
| LOCQUELTAS         | : Michel GUERNEVE                                                                                                                                                                                                                       |
| MEUCON             | : Pierrick MESSENGER (départ à 20h15)                                                                                                                                                                                                   |
| MONTERBLANC        | : Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                                                                                                                                                                               |
| PLAUDREN           | : Nathalie LE LUHERNE                                                                                                                                                                                                                   |
| PLESCOP            | : Loïc LE TRIONNAIRE - Pierre LE RAY                                                                                                                                                                                                    |
| PLOEREN            | : Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD                                                                                                                                                                                                        |
| PLOUGOUMELIN       | : Léna BERTHELOT                                                                                                                                                                                                                        |
| SAINT-ARMEL        | : Anne TESSIER-PETARD (départ à 20h40)                                                                                                                                                                                                  |
| SAINT-AVE          | : Anne GALLO - Thierry EVENO - Michaël LE BOHEC                                                                                                                                                                                         |
| ST GILDAS DE RHUYS | : Alain LAYEC                                                                                                                                                                                                                           |
| SAINT-NOLFF        | : Nadine LE GOFF-CARNEC - Eric ANDRIEU                                                                                                                                                                                                  |
| SARZEAU            | : David LAPPARTIENT Jean-Marc DUPEYRAT                                                                                                                                                                                                  |
| SENE               | : Sylvie SCULO                                                                                                                                                                                                                          |
| SULNIAC            | : Marylène CONAN                                                                                                                                                                                                                        |
| SURZUR             | : Noëlle CHENOT                                                                                                                                                                                                                         |
| THEIX-NOYALO       | : Christian SEBILLE - Christophe HAZO                                                                                                                                                                                                   |
| TREDION            | : Jean-Pierre RIVOAL                                                                                                                                                                                                                    |
| TREFFLEAN          | : Claude LE JALLE                                                                                                                                                                                                                       |
| VANNES             | : David ROBO - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGE - Laetitia DUMAS - Patrick LE MESTRE |

### Ont donné pouvoir :

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON      | : Lucile BOICHOT a donné pouvoir à Pascal BARRET                        |
| BADEN        | : Anita ALLAIN-LE PORT au Président David ROBO                          |
| BRANDIVY     | : Pascal HERISSON a donné pouvoir à Freddy JAHIER                       |
| ELVEN        | : Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL       |
|              | : Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL                       |
| GRAND-CHAMP  | : Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR                     |
|              | : Moran GUILLERMIC a donné pouvoir à Dominique LE MEUR                  |
| ILE D'ARZ    | : Jean LOISEAU a donné pouvoir à Philippe LE BERIGOT                    |
| MEUCON       | : Pierrick MESSENGER a donné pouvoir à Miche GUERNEVE à partir de 20h15 |
| MONTERBLANC  | : Alban MOQUET a donné pouvoir à Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                |
| PLESCOP      | : Françoise FOURRIER a donné pouvoir à Loïc LE TRIONNAIRE               |
| PLOUGOUMELIN | : Raynald MASSON a donné pouvoir à Léna BERTHELOT                       |
| SAINT-AVE    | : Morgane LE ROUX a donné pouvoir à Anne GALLO                          |
| SARZEAU      | : Dominique VANARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT                 |

SARZEAU  
SENE

: Corinne JOUIN DARRAS a donné pouvoir à David LAPPARTIENT  
: Régis FACCHINETTI a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE  
: Christophe BROHAN a donné pouvoir à Marylène CONAN  
: Danielle CATREVAUX a donné pouvoir à Christophe HAZO  
: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT  
: François ARS a donné pouvoir à Maxime HUGÉ  
: Christine PENHOUEU a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE  
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID  
: Monique JEAN a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS  
: Michel GILLET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN  
: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Hortense LE PAPE  
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Nadine PELERIN  
: Virginie TALMON a donné pouvoir à Jean-Pierre RIVERY  
: Jean -Jacques PAGE a donné pouvoir à Gérard THEPAUT  
: Simon UZENAT a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Christian LE MOIGNE a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

SULNIAC  
THEIX-NOYALO  
VANNES

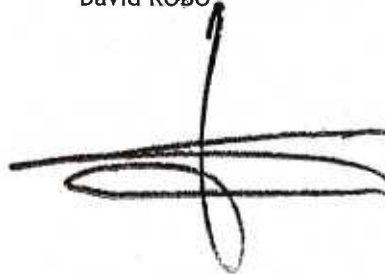
Ont été excusés:

ARRADON : Jean-Philippe PERIES  
PLOEREN : Nadine FREMONT

Absents :

SURZUR : Yvan LE NEVE  
THEIX-NOYALO : Paulette MAILLOT

Le Président,  
David ROBO



-28-

## **SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021**

### ***DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME***

#### **RENOUVELLEMENT DES CONVENTIONS ADS**

Monsieur Pierre LE RAY présente le rapport suivant :

Depuis 2009, nous avons collectivement mis en place au sein de notre agglomération, un service mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme étendu depuis juillet 2015 aux territoires de Questembert Communauté et Arc Sud Bretagne.

Ce service se fonde sur l'article L 423-15 du code de l'urbanisme qui permet aux communes de confier l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols à notre EPCI par le biais d'une convention qui fixe le contenu et les modalités de la prestation, le rôle et les responsabilités de chacun.

Une nouvelle convention est aujourd'hui nécessaire du fait de la caducité de la convention antérieure. En outre, le Code des relations entre le public et l'administration a introduit de nouvelles modalités de saisine par voie électronique (SVE) des demandes relatives à une autorisation d'urbanisme, dans un objectif d'élargissement des modes de dépôt.

Au regard des potentiels d'amélioration dégagés par cette transformation numérique, au profit de la qualité du service rendu aux usagers, nous avons collectivement décidé de mettre en place un processus d'instruction entièrement dématérialisé. L'Etat pour ce qui le concerne a développé une plateforme dénommée PLAT'AU (plateforme des autorisations d'urbanisme) qui permet le partage des dossiers dématérialisés et l'horodatage des flux entre les différents acteurs de la chaîne d'instruction.

Ces modalités nouvelles - si elles ne modifient en rien la chaîne d'instruction et les règles en vigueur - ont cependant un impact fort sur l'organisation de l'instruction et, à ce titre, doivent être intégrées au sein des conventions. Trois situations sont à distinguer :

- L'instruction des actes ADS pour l'ensemble des communes de GMVA à l'exception de la ville de Vannes :
  - o 1 convention de prestation
  - o 1 annexe technique (identique pour toutes les communes)
- L'instruction des actes ADS pour la ville de Vannes intégrant également la mission d'accueil de 1<sup>er</sup> niveau qui s'effectuera à compter du 01/01/22 au sein de GMVA :
  - o 1 convention de prestation spécifique intégrant l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau
  - o 1 annexe technique (identique aux autres communes de GMVA)
  - o 1 annexe financière relative à l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau
- L'instruction des actes ADS des communes relevant d'Arc Sud Bretagne et de Questembert Communauté :
  - o 1 convention de prestation
  - o 1 annexe technique (identique pour toutes les communes)
  - o 1 annexe financière relative à l'instruction des actes ADS

En conséquence, il vous est proposé :

- *de valider les trois modèles de convention proposés et leurs annexes ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

## CONVENTION FIXANT LES MODALITES DE LA COOPERATION EN MATIERE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

### Entre les soussignés :

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, représentée par son Président, Monsieur David ROBO, habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2020

ci-après désignée « le service instructeur »;

### Et

La commune de... , représentée par son maire, habilité à cet effet par la délibération du Conseil Municipal du...

ci-après désignée « la commune »

Il est convenu ce qui suit :

## Préambule :

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et ses communes membres ont, depuis 2009, mis en place un service mutualisé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble de son périmètre de l'agglomération et au-delà sur Questembert Communauté et Arc Sud Bretagne depuis juillet 2015.

Le service instructeur exerce donc ses missions sur la base de l'article L 423-15 du code de l'urbanisme qui permet aux communes de confier, par voie de convention, l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols pour lesquels elle est compétente, soit :

- aux services de la commune,
- aux services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités,
- aux services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités,
- aux services de l'Etat lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale remplit les conditions fixées à l'article L 422-8,
- à un prestataire privé, dans les conditions prévues au septième alinéa de l'article L 423-1.

Cette coopération est fondée sur l'intérêt partagé de l'agglomération et des communes membres, en vue d'assurer une relation de proximité à l'usager, une économie d'échelle par une mutualisation des ressources et des moyens et une instruction qualitative du fait de la technicité acquise par un service confronté à des situations diverses.

La présente convention vise à organiser les relations entre les usagers / les communes / le service instructeur. Elle est complétée, en annexe 1, par un règlement fixant les modalités techniques de mise en œuvre de la présente.

Cette nouvelle convention est rendue nécessaire par la caducité des conventions antérieures.

Par ailleurs, le Code des relations entre le public et l'administration a introduit de nouvelles modalités de saisine par voie électronique (SVE) des demandes relatives à une autorisation d'urbanisme, dans un objectif d'élargissement des modes de dépôt. Au regard des potentiels d'amélioration dégagés par cette transformation numérique, au profit de la qualité du service rendu aux usagers, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et les communes membres mettent en place un processus entièrement dématérialisé d'instruction de ces demandes.

Enfin, l'Etat a développé une plateforme dénommée PLAT'AU (plateforme des autorisations d'urbanisme) qui permet le partage des dossiers dématérialisés et l'horodatage des flux entre les différents acteurs de la chaîne d'instruction.

Ces modalités nouvelles - si elles ne modifient en rien la chaîne d'instruction et les règles en vigueur - ont cependant un impact fort sur l'organisation de l'instruction et, à ce titre, doivent être intégrées au sein de la convention nouvelle. Des adaptations sont d'ailleurs encore à prévoir tant ces impacts ne sont pas totalement mesurables à ce stade. Ces adaptations pourront alors faire l'objet d'avenants à la présente dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le fondement même de cette convention.

## Article 1 - Objet de la convention

Conformément aux dispositions de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article L 423-15b, il peut confier l'instruction de ces demandes à un service instructeur mutualisé.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la commune et le service instructeur de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, en matière d'instruction des différentes demandes déposées sur le territoire de la commune.

### Rappel des dispositions législatives et réglementaires applicables au 01/01/2022

*Deux obligations réglementaires encadrent la dématérialisation des permis de construire, autour d'une même échéance, le 1er janvier 2022 :*

- **Pour toutes les communes, sans exception, l'obligation d'être en capacité de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme par voie électronique, selon les modalités qu'elle choisit de mettre en œuvre (adresse courriel dédiée, formulaire de contact, téléservice spécifique...), conformément à l'article L.112-8 du code des relations entre le public et l'administration et au **dispositif de saisine par voie électronique (SVE)****
- **Pour les communes de plus de 3500 habitants, outre la saisine par voie électronique, l'obligation de disposer d'une « téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme », conformément à l'article L.423-3 du code de l'urbanisme, issu de la **loi ELAN** dans son article 62**

## Article 2 - Champ d'application

La présente convention concerne l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol déposées sur le territoire de la commune et citées ci-après :

- permis de construire
- permis de démolir
- permis d'aménager
- déclaration préalable de travaux
- certificats d'urbanisme visés par l'article L410.1 a du code de l'urbanisme
- certificats d'urbanisme visés par l'article L410-1 b du code de l'urbanisme
- et tous actes y afférents (prorogation, transfert, modificatif...)

Elle s'applique à toutes les demandes et déclarations déposées durant sa période de validité.

Elle porte sur l'ensemble de la procédure d'instruction des autorisations et actes dont il s'agit, à compter du dépôt de la demande jusqu'à la notification par le Maire de sa décision.

A noter que le service instructeur instruit également pour le compte de la commune, les autorisations de travaux déposées en application du Code de la Construction et de l'Habitation, s'agissant de dossiers qui sont le plus souvent liés à des demandes d'urbanisme.

En ce qui concerne le suivi des travaux, le service instructeur peut apporter son soutien juridique aux agents dûment assermentés des communes afin d'effectuer les récolements dans le cadre notamment des récolements obligatoires ou en cas d'irrégularité manifeste.

## Article 3 - Répartition des tâches et responsabilités de la commune

### 3-1 Dispositions liées à la mise en ligne du téléservice

La commune intègre sur son site internet le lien vers le site web de GMVA et la page dédiée aux autorisations d'urbanisme comprenant le téléservice et ses Conditions Générales d'Utilisation associées permettant à tout citoyen qui le souhaite de déposer son dossier de façon dématérialisée.

### 3-2 Missions incombant à la commune dans le traitement des demandes

#### 3-2a) phase avant dépôt de la demande

La commune peut être saisie d'une consultation ou de questions préalables au dépôt d'une demande d'autorisation.

Elle doit assurer l'accueil et le premier niveau d'information. Sont considérées comme relevant de l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau *a minima* les questions suivantes :

- le zonage dans lequel se trouve le terrain et les règles applicables
- possibilité de réaliser un projet simple
- les demandes pour savoir si un projet relève d'une DP ou d'un PC
- l'accompagnement des demandeurs pour constituer leur dossier et/ou remplir le CERFA
- la réponse aux administrés sur l'état d'avancement de leur dossier
- les délais d'instruction, les délais de recours
- accompagnement à l'utilisation du portail numérique ...

#### 3-2b) Phase de dépôt de la demande

Les usagers ont la faculté de déposer leur demande :

- soit en ligne.
- soit en mairie (à l'accueil physique ou par voie postale)

☒ Modalités de traitement des demandes déposées par voie électronique

- Connexion quotidienne au logiciel cart@ds pour contrôle des dépôts des demandes nouvelles ou des pièces complémentaires.  
Dans cette situation, l'enregistrement du dossier et l'envoi du récépissé de dépôt au pétitionnaire se font automatiquement.
- Affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande de permis ou de déclaration avant la fin des 15 jours qui suivent le dépôt (article R 423-6 du code de l'urbanisme) et pendant toute la durée de l'instruction.
- Transmission au Préfet d'un exemplaire de la demande de permis de la déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt lorsque l'autorité compétente est le Maire au nom de la commune (article R 423-7 du code de l'urbanisme)
- Transmission, le cas échéant et dans les délais prévus par le code de l'urbanisme, d'un exemplaire du dossier ou de la déclaration à l'autorité compétente dans les cas prévus aux article R 423-10 à R 423-13-2 du code de l'urbanisme.

***Dès lors que les services de l'Etat seront raccordés à Plat'AU, la transmission des dossiers pour le contrôle de légalité et le recouvrement de la taxe d'aménagement sera également automatisée.***

☒ **Modalités de traitement des demandes déposées en version papier**

- Accueil, renseignement des usagers
- Contrôle des coordonnées du demandeur
- Vérification de la complétude du dossier de 1<sup>er</sup> niveau (CERFA et DENCI signés, références cadastrales correctes, pièces du dossier cohérentes...)
- Enregistrement du dossier dans le logiciel Cart@DS mis à disposition par GMVA, numérisation des pièces et enregistrement de celles-ci dans le logiciel Cart@DS (cf. annexe 1 - modalités techniques)
- Edition et remise d'un récépissé au demandeur comportant le n° d'enregistrement de son dossier et les mentions réglementaires relatives aux délais d'instruction
- Numérisation des pièces en utilisant l'outil de découpe des fichiers PDF intégré au logiciel
- Affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande de permis ou de déclaration avant la fin des 15 jours qui suivent le dépôt (article R 423-6 du code de l'urbanisme) et pendant toute la durée d'instruction
- Transmission au Préfet d'un exemplaire de la demande de permis de la déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt lorsque l'autorité compétente est le Maire au nom de la commune (article R 423-7 du code de l'urbanisme)
- Transmission, le cas échéant et dans les délais prévus par le code de l'urbanisme, d'un exemplaire du dossier ou de la déclaration à l'autorité compétente dans les cas prévus aux articles R 423-10 à R 423-13-2 du code de l'urbanisme.

Les exemplaires papier du dossier de demande, après numérisation, sont conservés par la commune pendant toute la phase de l'instruction.

### 3-2c) Phase de l'instruction

En phase d'instruction, la commune prend en charge :

- Dans les meilleurs délais, la transmission au service instructeur de toutes instructions nécessaires, ainsi que des informations utiles (desserte en réseaux du projet, présence éventuelle de bâtiments générateurs de nuisances à proximité, contexte local, demande de riverains...). Cette transmission prend la forme d'un « avis maire ».
- La notification au demandeur, selon le mode de saisine, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique sécurisée et sur proposition du service instructeur, de la liste des pièces manquantes et/ou de la majoration des délais d'instruction, avant la fin du 1<sup>er</sup> mois.
- L'enregistrement de la date de réception par le demandeur de cette notification dans le logiciel Cart@DS.

*Option :*

Conformément aux dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'urbanisme, le maire peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes s'agissant des lettres dites « de premier mois ». Cette possibilité devra, si elle est souhaitée, être formulée par écrit. Dans ce cas, un arrêté de délégation devra être établi entre GMVA et la commune sollicitant cette fonctionnalité.

Les frais éventuels d'envoi des courriers en question seront alors facturés aux communes concernées. Pour information, lorsque les demandeurs auront accepté dans le CERFA de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration, la lettre de 1<sup>er</sup> mois sera publiée sur le portail et mise à disposition dans l'espace dédié au sein du téléservice (après validation de commune dans le cas où il n'y aurait pas eu de délégation).

### 3-2d) Phase de décision et suites

La commune assure :

- La signature de la décision, sur proposition du service instructeur du droit des sols,
- La notification de la décision au demandeur, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique sécurisée,
- La transmission en papier ou par voie dématérialisée de la décision au Préfet au titre du contrôle de la légalité dans un délai de 15 jours à compter de la signature
- L'affichage papier ou numérique de la décision, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le CGCT
- L'enregistrement dans Cart@DS de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT)
- La transmission en papier ou par voie dématérialisée aux services de l'Etat des éléments nécessaires au calcul des impositions.

***Dès lors que les services de l'Etat seront raccordés à Plat'AU, la transmission des dossiers pour le contrôle de légalité et le recouvrement de la taxe d'aménagement sera également automatisée.***

La commune assure ensuite les visites de récolement et contrôle de la conformité des travaux après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. (DAACT)

## Article 4 - Répartition des tâches et responsabilités du service instructeur

Le service instructeur assure, sous l'autorité hiérarchique de son Président, l'instruction réglementaire de la demande, depuis sa transmission jusqu'à la préparation et l'envoi au Maire du projet de décision.

### 4-1 Dispositions liées à la mise en ligne du téléservice

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération s'engage à fournir les conditions générales d'utilisation (CGU) du téléservice. GMVA précise les conditions particulières à la démarche en ligne et les dispositions liées au consentement de l'utilisateur sur le traitement de ses données personnelles, conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD).

### 4-2 Missions incombant au service instructeur dans le traitement des demandes

#### 4-2a) phase de l'instruction

Le service instructeur de GMVA assure l'instruction réglementaire de la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, il assure les tâches suivantes :

- Vérification du caractère complet du dossier
- Si le dossier justifie d'un délai d'instruction supérieur au délai de droit commun ou se révèle incomplet :
  - o Proposition au maire, soit d'une notification de pièces manquantes, soit d'une majoration ou d'une prolongation de délai, soit des deux et transmission de cette proposition à la commune,
  - o Dans le cas d'une signature déléguée aux agents en charge de l'instruction conformément à l'article L 423-1 précité, le service ADS notifie soit la demande de pièces manquantes, soit l'information d'une majoration ou d'une prolongation de délai, soit des deux.

Cette lettre dite du premier mois (LPM) - accompagnée le cas échéant d'une note explicative - est adressée au plus tard 5 jours avant la fin du premier mois d'instruction.

- Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressées
- Conseils architecturaux et juridiques sur les projets

Le service instructeur propose au Maire les suites à donner aux avis recueillis. Il l'informe de tout élément de nature à entraîner un refus d'autorisation ou une opposition à déclaration.

A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans le délai de 3 mois à compter de la réception de la lettre du maire notifiant lesdites pièces, le service instructeur transmet au maire un projet de courrier de rejet tacite de la demande. Ce courrier est transmis par la commune au demandeur par courrier simple.

#### **4-2c) phase de décision**

Le service instructeur propose au maire un projet de décision tenant compte du projet déposé, des règles d'urbanisme applicables et des avis recueillis.

Cette proposition peut être accompagnée, le cas échéant, d'une note explicative.

#### **4-2d) phase post-décision**

Le service instructeur peut, à la demande de la commune, apporter un soutien juridique aux agents dûment assermentés de la commune en vue de réaliser les récolements, dans les cas prévus à l'article 2 et en appui technique de ceux-ci.

Suite au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), le service instructeur propose au maire de la commune :

- Soit une notification de pièces manquantes
- Soit une proposition d'attestation de non opposition ou d'opposition à DAACT.

**Le service instructeur adressera à la commune, uniquement par voie électronique (courriel ou parapheur électronique) ses propositions de courriers et de décisions.**

### **Article 5 - Délégation de signature**

Afin d'optimiser les délais d'instruction, le maire délègue sa signature aux agents du service instructeur de GMVA pour la consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés (article L 423-1 du code de l'urbanisme).

Le maire s'il en fait la demande auprès de GMVA, peut également donner délégation de signature aux agents qu'il aura désignés pour signer les lettres de 1<sup>er</sup> mois.

Les arrêtés de délégation de signature sont annexés à la présente convention.

### **Article 6 - Archivage**

Pour rappel, les communes restent légalement responsables de l'archivage des dossiers les concernant.

Les dossiers papier se rapportant aux autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol sont classés et archivés par la commune. Le service instructeur ne dispose quant à lui d'aucun exemplaire papier.

Pour les dossiers déposés numériquement, GMVA est autorisée à être centre d'archivage électronique pour l'ensemble des communes de l'agglomération pour tous les documents électroniques produits dans le cadre de la présente convention pendant la durée d'utilité administrative (période de 5 ou 10 ans qui courent à compter de la finalisation du dossier qui n'est plus susceptible d'évoluer ou de faire l'objet d'un dossier modificatif : réception de la DAACT).

*Au-delà de cette période, il conviendra de définir avec les services des archives départementales les conditions de versement des dossiers numériques. En effet, le Service Interministériel des Archives de France n'a pas produit à ce jour les scénarios d'archivage pour les dossiers numériques. L'étude est en cours selon la note ministérielle du 19/07/21.*

## Article 7 - Contentieux administratif et infractions pénales

Le suivi des éventuels recours (gracieux et contentieux) et des infractions pénales portant sur les actes susvisés est assuré par la commune. Toutefois, dans un objectif de coopération et de sécurisation des autorisations d'urbanisme, le service instructeur apporte, dans la limite de ses compétences, conseil et assistance pour assurer la défense de la commune dans le cadre de ces recours, à l'exception de ceux dont la décision contestée est différente de la proposition faite par le service instructeur ou, de manière générale, en cas d'incompatibilité avec une mission déjà assurée par l'établissement.

Par ailleurs, à la demande du maire, le service instructeur peut apporter son soutien juridique aux agents de la commune dûment assermentés dans les phases de la procédure pénale visée aux articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment pour la constatation des infractions à la réglementation des autorisations dont l'instruction lui a été confiée.

Il appartient à la commune de contracter une assurance concernant la responsabilité communale dans l'exercice de ses compétences pour délivrer les autorisations d'urbanisme. L'assureur garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités que la commune peut encourir, y compris celles résultant d'erreurs de fait ou de droit, omissions ou négligences commises dans l'exercice des compétences qui lui ont été transférées dans les domaines de l'urbanisme en application de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 et les textes pris pour son application. Un exemplaire de ce contrat sera transmis au service instructeur.

Dans l'hypothèse où la commune serait impliquée dans un contentieux afférent à une autorisation ou un acte relatif à l'occupation des sols ayant été instruit par le service instructeur, elle renonce à appeler ce dernier en garantie et à intenter tout recours contre celui-ci.

## Article 8 - Dispositions financières

La prestation du service instructeur aux communes de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération ne donne pas lieu à rémunération.

Les communes et GMVA assument les charges de fonctionnement liées à leurs obligations réciproques. *Cependant, en cas de délégation de signature donnée aux agents en charge de l'instruction au sein de GMVA, la commune remboursera, au réel, les frais d'envois postaux des lettres de premier mois.*

## Article 9 - Durée - Résiliation

La présente convention est conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et sans limitation de durée.

Elle peut être dénoncée par chacune des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'une durée de 12 mois.

*Pour QC et ASB*

En cas de dénonciation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dont elle dépend, ce dernier s'engage à reprendre les agents en fonction à GMVA (service instructeur) pour un équivalent temps plein correspondant au nombre de dossiers traités en année N-1 de ladite commune.

## Article 10 - Litiges

Le tribunal compétent en cas de litiges intervenant dans le cadre de l'exécution de la présente convention, sera le tribunal administratif de RENNES.

Fait à VANNES, le

Le Président de GMVA  
David ROBO

le Maire de la  
commune de  
.....

## **ANNEXE 1 MODALITES TECHNIQUES RELATIVES A L'UTILISATION DES APPLICATIONS DE TRAITEMENT DES ACTES ADS**

**Entre les soussignés :**

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, représentée par son Président, Monsieur David ROBO, habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2020

ci-après désignée « le service instructeur »;

**Et**

La commune de... , représentée par son maire, habilité à cet effet par la délibération du Conseil Municipal du...

ci-après désignée « la commune »

**Il est convenu ce qui suit :**

## Préambule

La présente annexe technique, a pour vocation d'encadrer l'utilisation des outils informatiques nécessaires à l'instruction des actes ADS

Elle est adossée à la convention de prestation de service définissant les modalités de coopération en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme entre les communes et GMVA

## Article 1 - Logiciels mis à disposition

GMVA met à disposition le droit d'utilisation des solutions logicielles qui permettent de dématérialiser complètement le traitement des autorisations d'urbanisme, du dépôt de la demande jusqu'à la réponse de l'autorité territoriale, ainsi que l'archivage électronique des dossiers.

L'ensemble des outils nécessaires à la dématérialisation des demandes d'autorisations d'urbanisme comprend :

- le logiciel de gestion des données des autorisations d'urbanisme (Cart@ds), composé de plusieurs modules additionnels pour gérer la partie dématérialisation : dépôt en ligne, guichet professionnel, Portail des services, alertes et emails;
- le logiciel de cartographie (Arcopole)

L'application Cart@DS de traitement des autorisations d'urbanisme est également connectée à PLAT'AU (Plateforme des Autorisations d'Urbanisme) mise en place par l'Etat. Cette plateforme, connectée à tous les systèmes d'information des services de l'Etat, permettra l'échange et le partage des dossiers entre tous les acteurs de la chaîne d'instruction en temps réel et de manière simultanée.

Si nécessaire, GMVA pourra mettre en œuvre d'autres composants techniques dans l'objectif d'une amélioration continue. Ces adaptations pourront alors faire l'objet d'avenants dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le fondement même de la convention et de ses annexes.

GMVA met à la disposition de la commune les logiciels cart@ds et Arcopole via internet. Les agents des communes pourront se connecter à l'application informatique sur leur poste de travail. Aucun matériel ne sera donc mis à disposition par GMVA dans le cadre de cette convention.

## Article 2 - Conditions de mise à disposition et d'utilisation

### Article 2.1 L'« application de traitement des autorisations d'urbanisme » et son usage

GMVA fait l'acquisition de l'ensemble des composants de Cart@ds et établit avec les éditeurs les contrats de maintenance et de support nécessaires à son bon fonctionnement.

Cart@ds permet :

- la gestion des processus liés aux autorisations d'urbanisme et du foncier (saisie des dossiers en mode cerfa, instruction, décision, tableaux de bords, éditions, gestion d'alertes)
- l'accès à un guichet numérique des autorisations d'urbanisme et du foncier
- l'accès à un portail dématérialisé pour les services consultés internes et externes qui émettent des avis

GMVA met à la disposition des communes l'application Arcopole qui permet :

- De consulter les données cadastrales et les documents d'urbanisme (propriétaire, local, subdivision fiscale, historique, données liées au document d'urbanisme) ;
- D'éditer des plans et relevés de cadastre ;
- D'assurer des recherches de parcelles par propriétaire ou par référence (section et numéro de parcelle) ;
- De réaliser des mesures graphiques.

## Article 2.2 Installation

Cart@ds est accessible aux agents communaux à partir d'un ordinateur qui doit être équipé :

- d'un navigateur fonctionnant:
  - soit sous Internet Explorer version 11
  - soit sous Mozilla firefox version >=40
  - soit sous Chrome version >= 40
  - soit sous Edge version >= 44
- de l'outil Acrobat Reader version >= 11
- de la suite bureautique fonctionnant
  - soit sous Microsoft Office
  - soit sous OpenOffice

Une connexion haut-débit est conseillée pour un meilleur confort d'utilisation.

Dans l'hypothèse d'une évolution, les nouveaux prérequis seront acceptés par voie d'avenant au présent règlement.

L'accès à Cart@ds se fait par le protocole sécurisé HTTPS afin de garantir la sécurité de l'authentification et de l'échange des données.

## Article 2.3 Accès à cart@ds

L'application est accessible de 7j/7 et 24h/24 sauf dysfonctionnement ou nécessité de maintenance. GMVA mettra tout en œuvre afin de diminuer l'impact sur les utilisateurs de ces temps d'interruption.

Toute demande d'accès à cart@ds de la part de la commune doit faire l'objet d'une validation par les administrateurs ADS de GMVA, qui conserveront une trace écrite des demandes. La commune veillera par la suite à demander la suppression des accès devenus injustifiés à GMVA.

L'attention de la commune est appelée sur le fait que les codes d'accès sont personnels et confidentiels. Ils ne peuvent en aucun cas être transmis ou partagés avec un autre utilisateur. La responsabilité de la commune pourra être engagée dans le cas du non respect des droits d'accès au logiciel.

Par ailleurs, la commune communique à GMVA une adresse courriel unique valide sur laquelle toutes les propositions de courrier et de décision sont transmises. La commune s'assurera que cette boîte à lettres électronique est relevée au moins une fois par jour ouvré.

## Article 2.4 Correspondants

En cas de dysfonctionnement, l'assistance utilisateurs peut être sollicitée par courriel :

[Admin-ads@gmvagglo.bzh](mailto:Admin-ads@gmvagglo.bzh) : pour les questions relatives à cart@ds

[sig@gmvagglo.bzh](mailto:sig@gmvagglo.bzh) pour les questions relatives à la cartographie et Arcopole

## Article 2.5 Exploitation des données

GMVA s'engage à n'utiliser les données saisies par les agents des communes qu'à des fins de chiffrage statistique et d'analyse.

## Article 2.6 Evolutions et maintenance

GMVA se réserve le droit de faire modifier l'application de manière à en faire évoluer les spécifications sans que la commune puisse s'y opposer.

Les procédures d'évolution et de maintenance seront mises en œuvre par GMVA

Les coûts de maintenance et d'évolutions seront pris en charge par GMVA

## Article 3 - Propriété

La commune est informée que la licence d'utilisation de la solution logicielle cart@ds ainsi que la documentation y afférant, est la propriété de GMVA et que sa mise à disposition n'entraîne le transfert d'aucun droit de propriété.

La mise à disposition de cart@ds est accordée à la commune, le droit d'utilisation n'étant ni transférable, ni exclusif.

Il est expressément convenu que l'application mise à disposition est uniquement utilisée par la commune pour les usages ci-dessus indiqués.

La commune tiendra GMVA informée de toute modification dans l'organisation mise en place (changement d'environnement technique, nouveaux intervenants, modifications de coordonnées...).

La commune s'engage à ne pas utiliser les composants logiciels mis à disposition à d'autres fins que le traitement des autorisations d'urbanisme.

La commune s'engage à ne pas porter atteinte directement, indirectement ou par l'intermédiaire de tiers auxquels elle serait associée, au droit de propriété sus rappelé. En conséquence, la commune prendra toutes les mesures nécessaires à la protection desdits droits.

Les fichiers de la matrice cadastrale contiennent des données nominatives (fichiers des propriétaires, des propriétés bâties et non bâties) et entrent, à ce titre, dans le champ d'application de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les informations de la matrice cadastrale consultables depuis le S.I.G. et Cart@ds sont utilisables dans le cadre précis des missions correspondantes aux finalités suivantes :

- l'instruction des permis de construire et autres formalités en matière de droit des sols
- la consultation du plan local d'urbanisme
- la délivrance, par les autorités compétentes, des informations aux personnes ayant déposé une demande de renseignements concernant une propriété bâtie ou non bâtie déterminée
- la délivrance par les autorités compétentes, au propriétaire foncier du relevé de sa ou de ses propriété(s).

## Article 4 - Responsabilité des parties

### Article 4.1 - Sécurité

Les données relatives à la gestion de l'urbanisme réglementaire de la commune sont conservées en intégralité dans les systèmes d'information de GMVA.

### Article 4.2 Infrastructure d'hébergement et réseau

La Direction des services d'information de GMVA est responsable de l'hébergement technique de la solution. Elle s'assure de sécurisation physique et environnementale de l'infrastructure.

### Article 4.3 Exploitation

L'exploitation et la maintenance sont assurées par le personnel de GMVA .

Des procédures d'exploitation (notamment de sauvegarde) et de sécurisation de réseau sont mises en œuvre

### Article 4.4 - Confidentialité des données

Sous réserve de ses obligations liées au droit à la communication des documents administratifs (L. 311-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration), GMVA s'engage à respecter les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel et ses prestataires :

- ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations qui lui sont confiés, à l'exception de celles nécessaires à l'exécution de la présente convention et avec l'accord préalable de la commune ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans la présente convention ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques.

La commune veillera à faire respecter par son personnel la confidentialité des identifiants et mots de passe attribués, ainsi que la procédure normale de renouvellement de mots de passe (calendrier, force des mots de passe).

#### **Article 4.5 - Données à caractère personnel / RGPD**

L'application cart@ds traite des données à caractère personnel et utilise des données cadastrales. Le responsable de ce traitement automatisé de données est le M. le Président de GMVA. Ce traitement a fait l'objet d'une déclaration de conformité auprès de la commission nationale informatique et libertés (CNIL). La commune contribuera au maintien de cette conformité légale, pour son périmètre, en :

- autorisant l'accès uniquement aux personnes autorisées de par leur fonction.
- collectant uniquement des données à caractère personnel pertinentes au regard de la finalité recherchée
- se conformant au cadre légal pour la communication de données à caractère personnel
- participant à l'information des demandeurs de leurs droits en la matière
- se conformant aux limitations légales en matière de réutilisation des données.

En cas de demande par une personne de la communication de l'intégralité des informations la concernant détenue dans cart@ds, GMVA apportera son concours technique à la commune pour satisfaire à la demande.

#### **Article 4.6 - Renonciation à recours**

En aucun cas, GMVA ne pourra être tenue pour responsable des dysfonctionnements inhérents au titre de l'exécution des tâches réalisées par la solution logicielle cart@ds dans le cadre de cette convention et notamment :

- En cas de préjudice causé aux tiers résultant d'une inexécution ou de non-respect des règles d'utilisation, de fonctionnement ou de connexion données par GMVA ;
- En cas de préjudice matériel ou immatériel subi par la commune résultant de l'exécution ou de l'exécution fautive ou défectueuse de ses obligations, ou d'actions engagées par des tiers.

#### **Article 5 - Documents d'urbanisme**

La commune met à disposition de GMVA pour intégration au logiciel d'instruction :

- Les documents d'urbanisme et toutes leurs modifications et révisions ultérieures dès l'approbation au format papier et sous forme numérique. Les documents écrits sont transmis au format pdf, les planches graphiques au format pdf et SIG (shapefile) suivant les dispositions décrites ci-dessous.
- Les dossiers des lotissements (y compris ceux de plus de 10 ans ayant conservé leur règle d'urbanisme), les permis d'aménager, les ZAC. Les documents écrits sont transmis au format pdf ainsi que les planches graphiques.

Ces données devront être transmises à GMVA, *a minima*, une semaine avant la date à laquelle elles seront exécutoires, afin de permettre leur prise en charge par le Service d'Information Géographique. La commune informera le plus en amont possible GMVA des procédures en cours de modification et/ou révision de leur PLU et de leur date prévisionnelle d'approbation afin d'anticiper l'intégration de ces données dans le SIG.

Pour rappel, tous les documents d'urbanisme à jour doivent être accessibles sur le Géoportail de l'urbanisme. Les collectivités territoriales et leurs prestataires auront donc pour obligation de numériser leurs documents selon le standard du CNIG :

[http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2016/08/141002\\_Standard\\_CNIG\\_PLU.pdf](http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2016/08/141002_Standard_CNIG_PLU.pdf)

Tous les documents d'urbanisme numérisés sur le SIG de GMVA ont été standardisés. Les communes sont donc invitées, à l'occasion d'une modification de leur document d'urbanisme à utiliser les dernières données SIG de GMVA, lesquelles pourront être transmises au prestataire réalisant les mises à jour.

Une attention particulière sera apportée au partage de géométrie entre le référentiel cadastral et les données numérisées ou constituées.

Les limites des données doivent correspondre parfaitement avec celles du parcellaire cadastral lorsqu'elles sont identiques. Cette précision doit permettre d'effectuer un calcul d'intersection des surfaces pour déterminer dans quelle zone se trouve une parcelle.

Les fichiers de la matrice cadastrale contiennent des données nominatives (fichiers des propriétaires, des propriétés bâties et non bâties) et entrent, à ce titre, dans le champ d'application de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les informations de la matrice cadastrale consultables depuis le S.I.G. sont utilisables dans le cadre précis des missions correspondantes aux finalités suivantes :

- l'instruction des permis de construire et autres formalités en matière de droit des sols
- la consultation du plan local d'urbanisme
- la délivrance, par les autorités compétentes, des informations aux personnes ayant déposé une demande de renseignements concernant une propriété bâtie ou non bâtie déterminée
- la délivrance par les autorités compétentes, au propriétaire foncier du relevé de sa ou de ses propriété(s).

Fait à VANNES, le

Le Président de GMVA  
David ROBO

le Maire de la  
commune de  
.....

## CONVENTION FIXANT LES MODALITES DE LA COOPERATION EN MATIERE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

### Entre les soussignés :

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, représentée par son Président, Monsieur David ROBO, habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2020

ci-après désignée « le service instructeur »;

### Et

La commune de... , représentée par son maire, habilité à cet effet par la délibération du Conseil Municipal du...

ci-après désignée « la commune »

### Et

La communauté de communes de ..., représentée par son Président, habilité à co-signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil communautaire du ...

ci-après désignée « Questembert Communauté » ou « Arc Sud Bretagne »

Il est convenu ce qui suit :

## Préambule :

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et ses communes membres ont, depuis 2009, mis en place un service mutualisé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble de son périmètre de l'agglomération et au-delà sur Questembert Communauté et Arc Sud Bretagne depuis juillet 2015.

Le service instructeur exerce donc ses missions sur la base de l'article L 423-15 du code de l'urbanisme qui permet aux communes de confier, par voie de convention, l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols pour lesquels elle est compétente, soit :

- aux services de la commune,
- aux services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités,
- aux services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités,
- aux services de l'Etat lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale remplit les conditions fixées à l'article L 422-8,
- à un prestataire privé, dans les conditions prévues au septième alinéa de l'article L 423-1.

Cette coopération est fondée sur l'intérêt partagé de l'agglomération et des communes membres, en vue d'assurer une relation de proximité à l'utilisateur, une économie d'échelle par une mutualisation des ressources et des moyens et une instruction qualitative du fait de la technicité acquise par un service confronté à des situations diverses.

La présente convention vise à organiser les relations entre les usagers / les communes / le service instructeur. Elle est complétée, en annexe 1, par un règlement fixant les modalités techniques de mise en œuvre de la présente et, par une annexe 2 définissant les conditions de remboursement par les communes relevant de Questembert Communauté et d'Arc Sud Bretagne du service rendu.

Cette nouvelle convention est rendue nécessaire par la caducité des conventions antérieures.

Par ailleurs, le Code des relations entre le public et l'administration a introduit de nouvelles modalités de saisine par voie électronique (SVE) des demandes relatives à une autorisation d'urbanisme, dans un objectif d'élargissement des modes de dépôt. Au regard des potentiels d'amélioration dégagés par cette transformation numérique, au profit de la qualité du service rendu aux usagers, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et les communes membres mettent en place un processus entièrement dématérialisé d'instruction de ces demandes.

Enfin, l'Etat a développé une plateforme dénommée PLAT'AU (plateforme des autorisations d'urbanisme) qui permet le partage des dossiers dématérialisés et l'horodatage des flux entre les différents acteurs de la chaîne d'instruction.

Ces modalités nouvelles - si elles ne modifient en rien la chaîne d'instruction et les règles en vigueur - ont cependant un impact fort sur l'organisation de l'instruction et, à ce titre, doivent être intégrées au sein de la convention nouvelle. Des adaptations sont d'ailleurs encore à prévoir tant ces impacts ne sont pas totalement mesurables à ce stade. Ces adaptations pourront alors faire l'objet d'avenants à la présente dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le fondement même de cette convention.

## Article 1 - Objet de la convention

Conformément aux dispositions de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article L 423-15b, il peut confier l'instruction de ces demandes à un service instructeur mutualisé.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la commune et le service instructeur de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, en matière d'instruction des différentes demandes déposées sur le territoire de la commune.

### Rappel des dispositions législatives et réglementaires applicables au 01/01/2022

*Deux obligations réglementaires encadrent la dématérialisation des permis de construire, autour d'une même échéance, le 1er janvier 2022 :*

- **Pour toutes les communes, sans exception, l'obligation d'être en capacité de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme par voie électronique, selon les modalités qu'elle choisit de mettre en œuvre (adresse courriel dédiée, formulaire de contact, téléservice spécifique...), conformément à l'article L.112-8 du code des relations entre le public et l'administration et au **dispositif de saisine par voie électronique (SVE)****
- **Pour les communes de plus de 3500 habitants, outre la saisine par voie électronique, l'obligation de disposer d'une « téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme », conformément à l'article L.423-3 du code de l'urbanisme, issu de la **loi ELAN** dans son article 62**

## Article 2 - Champ d'application

La présente convention concerne l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol déposées sur le territoire de la commune et citées ci-après :

- permis de construire
- permis de démolir
- permis d'aménager
- déclaration préalable de travaux
- certificats d'urbanisme visés par l'article L410.1 a du code de l'urbanisme
- certificats d'urbanisme visés par l'article L410-1 b du code de l'urbanisme
- et tous actes y afférents (prorogation, transfert, modificatif...)

Elle s'applique à toutes les demandes et déclarations déposées durant sa période de validité.

Elle porte sur l'ensemble de la procédure d'instruction des autorisations et actes dont il s'agit, à compter du dépôt de la demande jusqu'à la notification par le Maire de sa décision.

A noter que le service instructeur instruit également pour le compte de la commune, les autorisations de travaux déposées en application du Code de la Construction et de l'Habitation, s'agissant de dossiers qui sont le plus souvent liés à des demandes d'urbanisme.

En ce qui concerne le suivi des travaux, le service instructeur peut apporter son soutien juridique aux agents dûment assermentés des communes afin d'effectuer les récolements dans le cadre notamment des récolements obligatoires ou en cas d'irrégularité manifeste.

## Article 3 - Répartition des tâches et responsabilités de la commune

### 3-1 Dispositions liées à la mise en ligne du téléservice

La commune intègre sur son site internet le lien vers le site web de GMVA et la page dédiée aux autorisations d'urbanisme comprenant le téléservice et ses Conditions Générales d'Utilisation associées permettant à tout citoyen qui le souhaite de déposer son dossier de façon dématérialisée.

### 3-2 Missions incombant à la commune dans le traitement des demandes

#### 3-2a) phase avant dépôt de la demande

La commune peut être saisie d'une consultation ou de questions préalables au dépôt d'une demande d'autorisation.

Elle doit assurer l'accueil et le premier niveau d'information. Sont considérées comme relevant de l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau *a minima* les questions suivantes :

- le zonage dans lequel se trouve le terrain et les règles applicables
- possibilité de réaliser un projet simple
- les demandes pour savoir si un projet relève d'une DP ou d'un PC
- l'accompagnement des demandeurs pour constituer leur dossier et/ou remplir le CERFA
- la réponse aux administrés sur l'état d'avancement de leur dossier
- les délais d'instruction, les délais de recours
- accompagnement à l'utilisation du portail numérique ...

#### 3-2b) Phase de dépôt de la demande

Les usagers ont la faculté de déposer leur demande :

- soit en ligne.
- soit en mairie (à l'accueil physique ou par voie postale)

☒ Modalités de traitement des demandes déposées par voie électronique

- Connexion quotidienne au logiciel cart@ds pour contrôle des dépôts des demandes nouvelles ou des pièces complémentaires.  
Dans cette situation, l'enregistrement du dossier et l'envoi du récépissé de dépôt au pétitionnaire se font automatiquement.
- Affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande de permis ou de déclaration avant la fin des 15 jours qui suivent le dépôt (article R 423-6 du code de l'urbanisme) et pendant toute la durée de l'instruction.
- Transmission au Préfet d'un exemplaire de la demande de permis de la déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt lorsque l'autorité compétente est le Maire au nom de la commune (article R 423-7 du code de l'urbanisme)
- Transmission, le cas échéant et dans les délais prévus par le code de l'urbanisme, d'un exemplaire du dossier ou de la déclaration à l'autorité compétente dans les cas prévus aux article R 423-10 à R 423-13-2 du code de l'urbanisme.

***Dès lors que les services de l'Etat seront raccordés à Plat'AU, la transmission des dossiers pour le contrôle de légalité et le recouvrement de la taxe d'aménagement sera également automatisée.***

☒ **Modalités de traitement des demandes déposées en version papier**

- Accueil, renseignement des usagers
- Contrôle des coordonnées du demandeur
- Vérification de la complétude du dossier de 1<sup>er</sup> niveau (CERFA et DENCI signés, références cadastrales correctes, pièces du dossier cohérentes...)
- Enregistrement du dossier dans le logiciel Cart@DS mis à disposition par GMVA,
- Edition et remise d'un récépissé au demandeur comportant le n° d'enregistrement de son dossier et les mentions réglementaires relatives aux délais d'instruction
- Numérisation des pièces en utilisant l'outil de découpe des fichiers PDF intégré au logiciel et enregistrement de celles-ci dans le logiciel Cart@DS
- Affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande de permis ou de déclaration avant la fin des 15 jours qui suivent le dépôt (article R 423-6 du code de l'urbanisme) et pendant toute la durée d'instruction
- Transmission au Préfet d'un exemplaire de la demande de permis de la déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt lorsque l'autorité compétente est le Maire au nom de la commune (article R 423-7 du code de l'urbanisme)
- Transmission, le cas échéant et dans les délais prévus par le code de l'urbanisme, d'un exemplaire du dossier ou de la déclaration à l'autorité compétente dans les cas prévus aux articles R 423-10 à R 423-13-2 du code de l'urbanisme.

Les exemplaires papier du dossier de demande, après numérisation, sont conservés par la commune pendant toute la phase de l'instruction.

### 3-2c) Phase de l'instruction

En phase d'instruction, la commune prend en charge :

- Dans les meilleurs délais, la transmission au service instructeur de toutes instructions nécessaires, ainsi que des informations utiles (desserte en réseaux du projet, présence éventuelle de bâtiments générateurs de nuisances à proximité, contexte local, demande de riverains...). Cette transmission prend la forme d'un « avis maire ».
- La notification au demandeur, selon le mode de saisine, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique sécurisée et sur proposition du service instructeur, de la liste des pièces manquantes et/ou de la majoration des délais d'instruction, avant la fin du 1<sup>er</sup> mois.
- L'enregistrement de la date de réception par le demandeur de cette notification dans le logiciel Cart@DS.

#### OPTION :

Conformément aux dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'urbanisme, le maire peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes s'agissant des lettres dites « de premier mois ». Cette possibilité devra, si elle est souhaitée être formulée par écrit.

Dans ce cas, un arrêté de délégation sera établi entre GMVA et la commune sollicitant cette fonctionnalité.

Les frais éventuels d'envoi des courriers en question seront alors facturés aux communes concernées. Pour information, lorsque les demandeurs auront accepté dans le CERFA de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration, la lettre de 1<sup>er</sup> mois sera publiée sur le portail et mise à disposition dans l'espace dédié au sein du téléservice (après validation de la commune dans le cas où il n'y aurait pas eu délégation).

### 3-2d) Phase de décision et suites

La commune assure :

- La signature de la décision, sur proposition du service instructeur du droit des sols,
- La notification de la décision au demandeur, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique sécurisée,
- La transmission en papier ou par voie dématérialisée de la décision au Préfet au titre du contrôle de la légalité dans un délai de 15 jours à compter de la signature
- L'affichage papier ou numérique de la décision, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et le CGCT
- L'enregistrement dans Cart@DS de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT)
- La transmission en papier ou par voie dématérialisée aux services de l'Etat des éléments nécessaires au calcul des impositions.

*Dès lors que les services de l'Etat seront raccordés à Plat'AU, la transmission des dossiers pour le contrôle de légalité et le recouvrement de la taxe d'aménagement sera également automatisée.*

La commune assure ensuite les visites de récolement et contrôle de la conformité des travaux après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. (DAACT)

### Article 4 - Répartition des tâches et responsabilités du service instructeur

Le service instructeur assure, sous l'autorité hiérarchique de son Président, l'instruction réglementaire de la demande, depuis sa transmission jusqu'à la préparation et l'envoi au Maire du projet de décision.

#### 4-1 Dispositions liées à la mise en ligne du téléservice

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération s'engage à fournir les conditions générales d'utilisation (CGU) du téléservice. GMVA précise les conditions particulières à la démarche en ligne et les dispositions liées au consentement de l'utilisateur sur le traitement de ses données personnelles, conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD).

#### 4-2 Missions incombant au service instructeur dans le traitement des demandes

##### 4-2a) phase de l'instruction

Le service instructeur de GMVA assure l'instruction réglementaire de la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, il assure les tâches suivantes :

- Vérification du caractère complet du dossier
- Si le dossier justifie d'un délai d'instruction supérieur au délai de droit commun ou se révèle incomplet :
  - o Proposition au maire, soit d'une notification de pièces manquantes, soit d'une majoration ou d'une prolongation de délai, soit des deux et transmission de cette proposition à la commune,
  - o Dans le cas d'une signature déléguée aux agents en charge de l'instruction conformément à l'article L 423-1 précité, le service ADS notifie soit la demande de pièces manquantes, soit l'information d'une majoration ou d'une prolongation de délai, soit des deux.

Cette lettre dite du premier mois (LPM) - accompagnée le cas échéant d'une note explicative - est adressée au plus tard 5 jours avant la fin du premier mois d'instruction.

- Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressées
- Conseils architecturaux et juridiques sur les projets

Le service instructeur propose au Maire les suites à donner aux avis recueillis. Il l'informe de tout élément de nature à entraîner un refus d'autorisation ou une opposition à déclaration.

A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans le délai de 3 mois à compter de la réception de la lettre du maire notifiant lesdites pièces, le service instructeur transmet au maire un projet de courrier de rejet tacite de la demande. Ce courrier est transmis par la commune au demandeur par courrier simple.

#### **4-2c) phase de décision**

Le service instructeur propose au maire un projet de décision tenant compte du projet déposé, des règles d'urbanisme applicables et des avis recueillis.

Cette proposition peut être accompagnée, le cas échéant, d'une note explicative.

#### **4-2d) phase post-décision**

Le service instructeur peut, à la demande de la commune, apporter un soutien juridique aux agents dûment assermentés de la commune en vue de réaliser les récolements, dans les cas prévus à l'article 2 et en appui technique de ceux-ci.

Suite au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), le service instructeur propose au maire de la commune :

- Soit une notification de pièces manquantes
- Soit une proposition d'attestation de non opposition ou d'opposition à DAACT.

**Le service instructeur adressera à la commune, uniquement par voie électronique (courriel ou parapheur électronique) ses propositions de courriers et de décisions.**

### **Article 5 - Délégation de signature**

Afin d'optimiser les délais d'instruction, le maire délègue sa signature aux agents du service instructeur de GMVA pour la consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés (article L 423-1 du code de l'urbanisme).

Le maire s'il en fait la demande auprès de GMVA, peut également donner délégation de signature aux agents qu'il aura désignés pour signer les lettres de 1<sup>er</sup> mois.

Les arrêtés de délégation de signature sont annexés à la présente convention.

### **Article 6 - Archivage**

Pour rappel, les communes restent légalement responsables de l'archivage des dossiers les concernant.

Les dossiers papier se rapportant aux autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol sont classés et archivés par la commune. Le service instructeur ne dispose quant à lui d'aucun exemplaire papier.

Pour les dossiers déposés numériquement, GMVA est autorisée à être centre d'archivage électronique pour l'ensemble des communes de l'agglomération pour tous les documents électroniques produits dans le cadre de la présente convention pendant la durée d'utilité administrative (période de 5 ou 10 ans qui courent à compter de la finalisation du dossier qui n'est plus susceptible d'évoluer ou de faire l'objet d'un dossier modificatif : réception de la DAACT).

*Au-delà de cette période, il conviendra de définir avec les services des archives départementales les conditions de versement des dossiers numériques. En effet, le Service Interministériel des Archives de France n'a pas produit à ce jour les scénarios d'archivage pour les dossiers numériques. L'étude est en cours selon la note ministérielle du 19/07/21.*

## Article 7 - Contentieux administratif et infractions pénales

Le suivi des éventuels recours (gracieux et contentieux) et des infractions pénales portant sur les actes susvisés est assuré par la commune. Toutefois, dans un objectif de coopération et de sécurisation des autorisations d'urbanisme, le service instructeur apporte, dans la limite de ses compétences, conseil et assistance pour assurer la défense de la commune dans le cadre de ces recours, à l'exception de ceux dont la décision contestée est différente de la proposition faite par le service instructeur ou, de manière générale, en cas d'incompatibilité avec une mission déjà assurée par l'établissement.

Par ailleurs, à la demande du maire, le service instructeur peut apporter son soutien juridique aux agents de la commune dûment assermentés dans les phases de la procédure pénale visée aux articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment pour la constatation des infractions à la réglementation des autorisations dont l'instruction lui a été confiée.

Il appartient à la commune de contracter une assurance concernant la responsabilité communale dans l'exercice de ses compétences pour délivrer les autorisations d'urbanisme. L'assureur garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités que la commune peut encourir, y compris celles résultant d'erreurs de fait ou de droit, omissions ou négligences commises dans l'exercice des compétences qui lui ont été transférées dans les domaines de l'urbanisme en application de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 et les textes pris pour son application.

Un exemplaire de ce contrat sera transmis au service instructeur.

Dans l'hypothèse où la commune serait impliquée dans un contentieux afférent à une autorisation ou un acte relatif à l'occupation des sols ayant été instruit par le service instructeur, elle renonce à appeler ce dernier en garantie et à intenter tout recours contre celui-ci.

## Article 8 - Dispositions financières

La prestation est assurée à titre onéreux pour les communes relevant de Questembert Communauté et Arc Sud Bretagne, conformément aux dispositions de l'article L 5211-56 du CGCT.

Les modalités de calcul de ladite contribution figurent en annexe 2 de la présente convention pour les communes concernées. En outre, en cas de délégation de signature donnée aux agents en charge de l'instruction au sein de GMVA, la commune remboursera, au réel, les frais d'envois postaux des lettres de premier mois.

## Article 9 - Date d'effet - Durée - Résiliation

La présente convention est conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et sans limitation de durée.

Elle peut être dénoncée par chacune des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'une durée de 12 mois.

En cas de dénonciation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dont elle dépend, ce dernier s'engage à reprendre les agents en fonction à GMVA (service instructeur) pour un équivalent temps plein correspondant au nombre de dossiers traités en année N-1 de ladite commune.

## Article 10 - Litiges

Le tribunal compétent en cas de litiges intervenant dans le cadre de l'exécution de la présente convention, sera le tribunal administratif de RENNES.

Fait à VANNES, le

Le Président de GMVA  
David ROBO

le Maire de la  
commune de  
.....

Le Président de la  
communauté de  
communes de ASB / QC

## ANNEXE 1 MODALITES TECHNIQUES RELATIVES A L'UTILISATION DES APPLICATIONS DE TRAITEMENT DES ACTES ADS

### Entre les soussignés :

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, représentée par son Président, Monsieur David ROBO, habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2020

ci-après désignée « le service instructeur » ;

### Et

La commune de... , représentée par son maire, habilité à cet effet par la délibération du Conseil Municipal du...

ci-après désignée « la commune »

### Et

La communauté de communes de ..., représentée par son Président, habilité à co-signer la présente convention en vertu d'une délibération du conseil communautaire du ...

ci-après désignée « Questembert Communauté » ou « Arc Sud Bretagne »

Il est convenu ce qui suit

## Préambule

La présente annexe technique, a pour vocation d'encadrer l'utilisation des outils informatiques nécessaires à l'instruction des actes ADS

Elle est adossée à la convention de prestation de service définissant les modalités de coopération en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme entre les communes et GMVA

## Article 1 - Logiciels mis à disposition

GMVA met à disposition le droit d'utilisation des solutions logicielles qui permettent de dématérialiser complètement le traitement des autorisations d'urbanisme, du dépôt de la demande jusqu'à la réponse de l'autorité territoriale, ainsi que l'archivage électronique des dossiers.

L'ensemble des outils nécessaires à la dématérialisation des demandes d'autorisations d'urbanisme comprend :

- le logiciel de gestion des données des autorisations d'urbanisme (Cart@ds), composé de plusieurs modules additionnels pour gérer la partie dématérialisation : dépôt en ligne, guichet professionnel, Portail des services, alertes et emails;
- le logiciel de cartographie (Arcopole)

L'application Cart@DS de traitement des autorisations d'urbanisme est également connectée à PLAT'AU (Plateforme des Autorisations d'Urbanisme) mise en place par l'Etat. Cette plateforme, connectée à tous les systèmes d'information des services de l'Etat, permettra l'échange et le partage des dossiers entre tous les acteurs de la chaîne d'instruction en temps réel et de manière simultanée.

Si nécessaire, GMVA pourra mettre en œuvre d'autres composants techniques dans l'objectif d'une amélioration continue. Ces adaptations pourront alors faire l'objet d'avenants dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le fondement même de la convention et de ses annexes.

GMVA met à la disposition de la commune les logiciels cart@ds et Arcopole via internet. Les agents des communes pourront se connecter à l'application informatique sur leur poste de travail. Aucun matériel ne sera donc mis à disposition par GMVA dans le cadre de cette convention.

## Article 2 - Conditions de mise à disposition et d'utilisation

### Article 2.1 L'« application de traitement des autorisations d'urbanisme » et son usage

GMVA fait l'acquisition de l'ensemble des composants de Cart@ds et établit avec les éditeurs les contrats de maintenance et de support nécessaires à son bon fonctionnement.

Cart@ds permet :

- la gestion des processus liés aux autorisations d'urbanisme et du foncier (saisie des dossiers en mode cerfa, instruction, décision, tableaux de bords, éditions, gestion d'alertes)
- l'accès à un guichet numérique des autorisations d'urbanisme et du foncier
- l'accès à un portail dématérialisé pour les services consultés internes et externes qui émettent des avis

GMVA met à la disposition des communes l'application Arcopole qui permet :

- De consulter les données cadastrales et les documents d'urbanisme (propriétaire, local, subdivision fiscale, historique, données liées au document d'urbanisme) ;
- D'éditer des plans et relevés de cadastre ;
- D'assurer des recherches de parcelles par propriétaire ou par référence (section et numéro de parcelle) ;
- De réaliser des mesures graphiques.

### Article 2.2 Installation

Cart@ds est accessible aux agents communaux à partir d'un ordinateur qui doit être équipé :

- d'un navigateur fonctionnant:
  - soit sous Internet Explorer version 11
  - soit sous Mozilla firefox version >=40

- soit sous Chrome version >= 40
- soit sous Edge version >= 44
- de l'outil Acrobat Reader version >= 11
- de la suite bureautique fonctionnant
  - soit sous Microsoft Office
  - soit sous OpenOffice

Une connexion haut-débit est conseillée pour un meilleur confort d'utilisation.

Dans l'hypothèse d'une évolution, les nouveaux prérequis seront acceptés par voie d'avenant au présent règlement.

L'accès à Cart@ds se fait par le protocole sécurisé HTTPS afin de garantir la sécurité de l'authentification et de l'échange des données.

#### Article 2.3 Accès à cart@ds

L'application est accessible de 7j/7 et 24h/24 sauf dysfonctionnement ou nécessité de maintenance. GMVA mettra tout en œuvre afin de diminuer l'impact sur les utilisateurs de ces temps d'interruption.

Toute demande d'accès à cart@ds de la part de la commune doit faire l'objet d'une validation par les administrateurs ADS de GMVA, qui conserveront une trace écrite des demandes. La commune veillera par la suite à demander la suppression des accès devenus injustifiés à GMVA.

L'attention de la commune est appelée sur le fait que les codes d'accès sont personnels et confidentiels. Ils ne peuvent en aucun cas être transmis ou partagés avec un autre utilisateur. La responsabilité de la commune pourra être engagée dans le cas du non respect des droits d'accès au logiciel.

Par ailleurs, la commune communique à GMVA une adresse courriel unique valide sur laquelle toutes les propositions de courrier et de décision sont transmises. La commune s'assurera que cette boîte à lettres électronique est relevée au moins une fois par jour ouvré.

#### Article 2.4 Correspondants

En cas de dysfonctionnement, l'assistance utilisateurs peut être sollicitée par courriel :

[Admin-ads@gmvagglo.bzh](mailto:Admin-ads@gmvagglo.bzh) : pour les questions relatives à cart@ds

[sig@gmvagglo.bzh](mailto:sig@gmvagglo.bzh) pour les questions relatives à la cartographie et Arcopole

#### Article 2.5 Exploitation des données

GMVA s'engage à n'utiliser les données saisies par les agents des communes qu'à des fins de chiffrage statistique et d'analyse.

#### Article 2.6 Evolutions et maintenance

GMVA se réserve le droit de faire modifier l'application de manière à en faire évoluer les spécifications sans que la commune puisse s'y opposer.

Les procédures d'évolution et de maintenance seront mises en œuvre par GMVA

Les coûts de maintenance et d'évolutions seront pris en charge par GMVA

### **Article 3 - Propriété**

La commune est informée que la licence d'utilisation de la solution logicielle cart@ds ainsi que la documentation y afférant, est la propriété de GMVA et que sa mise à disposition n'entraîne le transfert d'aucun droit de propriété. La mise à disposition de cart@ds est accordée à la commune, le droit d'utilisation n'étant ni transférable, ni exclusif.

Il est expressément convenu que l'application mise à disposition est uniquement utilisée par la commune pour les usages ci-dessus indiqués. La commune tiendra GMVA informée de toute modification dans l'organisation mise en place (changement d'environnement technique, nouveaux intervenants, modifications de coordonnées...).

La commune s'engage à :

- ne pas utiliser les composants logiciels mis à disposition à d'autres fins que le traitement des autorisations d'urbanisme.
- ne pas porter atteinte directement, indirectement ou par l'intermédiaire de tiers auxquels elle serait associée, au droit de propriété sus rappelé. En conséquence, la commune prendra toutes les mesures nécessaires à la protection desdits droits.

Les fichiers de la matrice cadastrale contiennent des données nominatives (fichiers des propriétaires, des propriétés bâties et non bâties) et entrent, à ce titre, dans le champ d'application de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les informations de la matrice cadastrale consultables depuis le S.I.G. et Cart@ds sont utilisables dans le cadre précis des missions correspondantes aux finalités suivantes :

- l'instruction des permis de construire et autres formalités en matière de droit des sols
- la consultation du plan local d'urbanisme
- la délivrance, par les autorités compétentes, des informations aux personnes ayant déposé une demande de renseignements concernant une propriété bâtie ou non bâtie déterminée
- la délivrance par les autorités compétentes, au propriétaire foncier du relevé de sa ou de ses propriété(s).

## **Article 4 - Responsabilité des parties**

### **Article 4.1 - Sécurité**

Les données relatives à la gestion de l'urbanisme réglementaire de la commune sont conservées en intégralité dans les systèmes d'information de GMVA.

### **Article 4.2 Infrastructure d'hébergement et réseau**

La Direction des services d'information de GMVA est responsable de l'hébergement technique de la solution. Elle s'assure de sécurisation physique et environnementale de l'infrastructure.

### **Article 4.3 Exploitation**

L'exploitation et la maintenance sont assurées par le personnel de GMVA .

Des procédures d'exploitation (notamment de sauvegarde) et de sécurisation de réseau sont mises en œuvre

### **Article 4.4 - Confidentialité des données**

Sous réserve de ses obligations liées au droit à la communication des documents administratifs (L. 311-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration), GMVA s'engage à respecter les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel et ses prestataires :

- ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations qui lui sont confiés, à l'exception de celles nécessaires à l'exécution de la présente convention et avec l'accord préalable de la commune ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans la présente convention ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques.

La commune veillera à faire respecter par son personnel la confidentialité des identifiants et mots de passe attribués, ainsi que la procédure normale de renouvellement de mots de passe (calendrier, force des mots de passe).

### **Article 4.5 - Données à caractère personnel / RGPD**

L'application cart@ds traite des données à caractère personnel et utilise des données cadastrales. Le responsable de ce traitement automatisé de données est le M. le Président de GMVA. Ce traitement a fait l'objet d'une déclaration de conformité auprès de la commission nationale informatique et libertés (CNIL). La commune contribuera au maintien de cette conformité légale, pour son périmètre, en :

- autorisant l'accès uniquement aux personnes autorisées de par leur fonction.

- collectant uniquement des données à caractère personnel pertinentes au regard de la finalité recherchée
- se conformant au cadre légal pour la communication de données à caractère personnel
- participant à l'information des demandeurs de leurs droits en la matière
- se conformant aux limitations légales en matière de réutilisation des données.

En cas de demande par une personne de la communication de l'intégralité des informations la concernant détenue dans cart@ds, GMVA apportera son concours technique à la commune pour satisfaire à la demande.

#### **Article 4.6 - Renonciation à recours**

En aucun cas, GMVA ne pourra être tenue pour responsable des dysfonctionnements inhérents au titre de l'exécution des tâches réalisées par la solution logicielle cart@ds dans le cadre de cette convention et notamment :

- En cas de préjudice causé aux tiers résultant d'une inexécution ou de non-respect des règles d'utilisation, de fonctionnement ou de connexion données par GMVA ;
- En cas de préjudice matériel ou immatériel subi par la commune résultant de l'exécution ou de l'exécution fautive ou défectueuse de ses obligations, ou d'actions engagées par des tiers.

#### **Article 5 - Documents d'urbanisme**

La commune met à disposition de GMVA pour intégration au logiciel d'instruction :

- Les documents d'urbanisme et toutes leurs modifications et révisions ultérieures dès l'approbation au format papier et sous forme numérique. Les documents écrits sont transmis au format pdf, les planches graphiques au format pdf et SIG (shapefile) suivant les dispositions décrites ci-dessous.
- Les dossiers des lotissements (y compris ceux de plus de 10 ans ayant conservé leur règle d'urbanisme), les permis d'aménager, les ZAC. Les documents écrits sont transmis au format pdf ainsi que les planches graphiques.

Ces données devront être transmises à GMVA, *a minima*, une semaine avant la date à laquelle elles seront exécutoires, afin de permettre leur prise en charge par le Service d'Information Géographique. La commune informera le plus en amont possible GMVA des procédures en cours de modification et/ou révision de leur PLU et de leur date prévisionnelle d'approbation afin d'anticiper l'intégration de ces données dans le SIG.

Pour rappel, tous les documents d'urbanisme à jour doivent être accessibles sur le Géoportail de l'urbanisme. Les collectivités territoriales et leurs prestataires auront donc pour obligation de numériser leurs documents selon le standard du CNIG :

[http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2016/08/141002\\_Standard\\_CNIG\\_PLU.pdf](http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2016/08/141002_Standard_CNIG_PLU.pdf)

Tous les documents d'urbanisme numérisés sur le SIG de GMVA ont été standardisés. Les communes sont donc invitées, à l'occasion d'une modification de leur document d'urbanisme à utiliser les dernières données SIG de GMVA, lesquelles pourront être transmises au prestataire réalisant les mises à jour.

Une attention particulière sera apportée au partage de géométrie entre le référentiel cadastral et les données numérisées ou constituées.

Les limites des données doivent correspondre parfaitement avec celles du parcellaire cadastral lorsqu'elles sont identiques. Cette précision doit permettre d'effectuer un calcul d'intersection des surfaces pour déterminer dans quelle zone se trouve une parcelle.

Les fichiers de la matrice cadastrale contiennent des données nominatives (fichiers des propriétaires, des propriétés bâties et non bâties) et entrent, à ce titre, dans le champ d'application de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les informations de la matrice cadastrale consultables depuis le S.I.G. sont utilisables dans le cadre précis des missions correspondantes aux finalités suivantes :

- l'instruction des permis de construire et autres formalités en matière de droit des sols
- la consultation du plan local d'urbanisme
- la délivrance, par les autorités compétentes, des informations aux personnes ayant déposé une

- demande de renseignements concernant une propriété bâtie ou non bâtie déterminée
- la délivrance par les autorités compétentes, au propriétaire foncier du relevé de sa ou de ses propriété(s).

Fait à VANNES, le

Le Président de GMVA  
David ROBO

le Maire de la  
commune de  
.....

Le Président de la  
communauté de  
communes de ASB / QC

## ANNEXE 2

### ANNEXE FINANCIERE A LA CONVENTION RELATIVE A L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS ET ACTES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

#### Préambule :

La présente annexe a vocation à préciser les conditions dans lesquelles les communes de Arc Sud Bretagne et Questembert Communauté remboursent à GMVA les charges liées à l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'ADS par le service instructeur de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération.

#### A - Calcul du nombre d'actes « pondérés »

Tous les actes à traiter ne présentent pas le même niveau de complexité et donc la même charge unitaire de travail. Chaque type d'acte est donc pondéré par rapport à un acte de référence de valeur 1, le permis de construire.

Les coefficients de pondération appliqués sont les suivants :

| Type d'acte          | Coefficient |
|----------------------|-------------|
| Permis de construire | 1           |
| DP                   | 0.55        |
| PA                   | 1.2         |
| CUa                  | 0.15        |
| CUb                  | 0.40        |
| PD                   | 0.8         |
| AT (CCH)             | 0.8         |

L'application à chaque type d'acte de ce coefficient permet de calculer un nombre d'actes pondérés :  
Nb d'actes pondérés = nb d'actes par type x coefficient de pondération.

#### B - Calcul du coût

##### 1) Calcul du coût

Le calcul du coût est réalisé en prenant en compte les postes suivants :

- **Les charges directes de personnel** du service ADS calculées au réel chaque année de la façon suivante :  
$$\frac{\text{Nb d'actes cumulés pour ASB + QC}}{\text{Nb d'actes total}} \times \text{coût total des charges de personnel}$$

Les charges de personnel = instructeurs, instructeurs coordonnés, architectes, responsables de service

- **Les frais de fonctionnement** liés à :
  - l'utilisation d'espaces de bureau (119€/m<sup>2</sup>/an - 5m<sup>2</sup>/agent)
  - mise à disposition de matériel informatique (1 150€/agt/an)
  - mobilier (180€/agt/an)
  - Fonctions supports (4% des frais directs)
- FORFAIT de 2 000 €/agent /an

Base de calcul =  $\frac{\text{Nb d'actes cumulés pour ASB + QC}}{\text{Nb d'actes total}} \times \text{nb total d'agents du service ADS N-1}$

## 2) Modalités de facturation

- a. La part fixe
 

Une part fixe est prévue dans la facturation afin de garantir à GMVA le remboursement des frais directs de personnel liés à cette prestation de service.

La part fixe représente 80% de la charge de personnel de l'année N-1.

Elle est facturée chaque année en mars ou avril de l'année N.
- b. La part variable
 

La part variable de la facturation de N est le coût unitaire par acte du solde du personnel (charges réelles N-1 - part fixe facturée) et des autres charges indexées multiplié par le nombre d'actes réalisés pour la commune sur l'année N-1.
- c. Une facture par an
 

La facturation de la prestation d'instruction est adressée à la commune au mois d'avril.

Elle comprend :

  - La part fixe : 80% du prévisionnel des charges directes de personnel de N
  - La part variable : prix unitaire du solde du coût de N-1

## C - Remboursement des frais d'envoi de courrier (Lettre de 1<sup>er</sup> mois)

Conformément aux dispositions de l'article L 423-1 du code de l'urbanisme, le maire peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes s'agissant des lettres dites « de premier mois ». Dans ce cas, les frais d'envoi des courriers en question seront facturés à la commune sollicitant cette fonctionnalité au réel.

Pour rappel, lesdits courriers doivent être adressés aux demandeurs en recommandé avec accusé de réception ou par recommandé électronique.

Ce remboursement fera l'objet d'une facture distincte.

Fait à VANNES, le

Le Président de GMVA  
David ROBO

le Maire de la  
commune de  
.....

Le Président de la  
communauté de  
communes de ASB / QC

**Convention relative à l'inst**  
GMVA – Commune de XXX



**CONVENTION FIXANT LES MODALITES DE LA COOPERATION EN MATIERE  
D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME  
ENTRE LA VILLE DE VANNES ET  
GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION**

**Entre les soussignés :**

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, représentée par ....habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire du 16 juillet 2020 et 16 décembre 2021

ci-après désignée « le service instructeur » ;

**Et**

La ville de VANNES, représentée par... , habilité à cet effet par la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2020 ;

ci-après désignée « ville de VANNES »

Il est convenu ce qui suit :

## Préambule :

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et ses communes membres ont, depuis 2009, mis en place un service mutualisé pour l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du périmètre de l'agglomération et au-delà sur Questembert Communauté et Arc Sud Bretagne depuis juillet 2015.

Le service instructeur exerce donc ses missions sur la base de l'article L 423-15 du code de l'urbanisme qui permet aux communes de confier, par voie de convention, l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols pour lesquels elle est compétente, soit :

- aux services de la commune,
- aux services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités,
- aux services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités,
- aux services de l'Etat lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale remplit les conditions fixées à l'article L 422-8,
- à un prestataire privé, dans les conditions prévues au septième alinéa de l'article L 423-1.

Cette coopération est fondée sur l'intérêt partagé de l'agglomération et des communes membres, en vue d'assurer une relation de proximité à l'usager, une économie d'échelle par une mutualisation des ressources et des moyens et une instruction qualitative du fait de la technicité acquise par un service confronté à des situations diverses.

La ville de VANNES a confié l'instruction de ses autorisations d'urbanisme au service ADS de GMVA depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Dans le cadre d'une réflexion commune entre GMVA et la Ville de VANNES, il a été décidé de confier l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau et les missions de pré-instruction jusqu'à présent réalisées en matière d'ADS par la ville, au service instructeur.

**La présente convention vise à organiser les relations entre les usagers, la ville de VANNES et le service instructeur. Elle est complétée, en annexe 1, par un règlement fixant les modalités techniques de mise en œuvre de la présente et, par une annexe 2 définissant les conditions de remboursement par la ville de VANNES des frais engagés au titre de l'accueil ADS de 1<sup>er</sup> niveau.**

Il est à noter que le Code des relations entre le public et l'administration a introduit de nouvelles modalités de saisine par voie électronique (SVE) des demandes relatives à une autorisation d'urbanisme, dans un objectif d'élargissement des modes de dépôt. Au regard des potentiels d'amélioration dégagés par cette transformation numérique, au profit de la qualité du service rendu aux usagers, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et la ville de VANNES mettent en place un processus entièrement dématérialisé d'instruction de ces demandes.

Enfin, l'Etat a développé une plateforme dénommée PLAT'AU (plateforme des autorisations d'urbanisme) qui permet le partage des dossiers dématérialisés et l'horodatage des flux entre les différents acteurs de la chaîne d'instruction.

Ces modalités nouvelles - si elles ne modifient en rien la chaîne d'instruction et les règles en vigueur - ont cependant un impact fort sur l'organisation de l'instruction et, à ce titre, doivent être intégrées au sein de la convention nouvelle. Des adaptations sont d'ailleurs encore à prévoir tant ces impacts ne sont pas totalement mesurables à ce stade. Ces adaptations pourront alors faire l'objet d'avenants à la présente dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le fondement même de la convention.



## Article 1 - Objet de la convention

Conformément aux dispositions de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Toutefois, en application de l'article L 423-15b, il peut confier l'instruction de ces demandes à un service instructeur mutualisé.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la ville de VANNES et le service instructeur de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, en matière d'instruction des différentes demandes déposées sur le territoire de la commune.

Elle a aussi pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau et les missions de pré-instruction des dossiers concernant la ville de VANNES sont assurées par GMVA.

### Rappel des dispositions législatives et réglementaires applicables au 01/01/2022

*Deux obligations réglementaires encadrent le projet de dématérialisation des permis de construire, autour d'une même échéance, le 1er janvier 2022 :*

- **Pour toutes les communes**, sans exception, l'obligation d'être en capacité de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme par voie électronique, selon les modalités qu'elle choisit de mettre en œuvre (adresse courriel dédiée, formulaire de contact, téléservice spécifique...), conformément à l'article L.112-8 du code des relations entre le public et l'administration et au **dispositif de saisine par voie électronique (SVE)**
- **Pour les communes de plus de 3500 habitants**, outre la saisine par voie électronique, l'obligation de disposer d'une « téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme », conformément à l'article L.423-3 du code de l'urbanisme, issu de la **loi ELAN** dans son article 62

## Article 2 - Champ d'application

La présente convention concerne l'ensemble des autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol déposées sur le territoire de la ville de VANNES et citées ci-après :

- permis de construire
- permis de démolir
- permis d'aménager
- déclaration préalable de travaux
- certificats d'urbanisme visés par l'article L410.1 a du code de l'urbanisme
- certificats d'urbanisme visés par l'article L410-1 b du code de l'urbanisme
- et tous actes y afférents (prorogation, transfert, modificatif...)

Elle s'applique à toutes les demandes et déclarations déposées ou en cours d'instruction durant sa période de validité.

Elle porte sur l'ensemble de la procédure de pré-instruction et d'instruction des autorisations et actes dont il s'agit.

A noter que le service instructeur instruit également pour le compte de la ville de VANNES, les autorisations de travaux déposées en application du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les agents en charge de la pré-instruction des dossiers Ville de Vannes positionnés au sein de GMVA sont chargés d'instruire également les dossiers d'enseignes et de publicité déposés en application du Code de l'Environnement.

En ce qui concerne le suivi des travaux, le service instructeur peut apporter son soutien juridique aux agents dûment assermentés de la ville de VANNES afin d'effectuer les récolements dans le cadre notamment des récolements obligatoires ou en cas d'irrégularité manifeste.

### **Article 3 - Répartition des tâches et responsabilités des parties**

#### **3-1 Dispositions liées à la mise en ligne du téléservice**

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération met à disposition de la ville un téléservice permettant à tout citoyen qui le souhaite de déposer son dossier de façon dématérialisé.

GMVA s'engage à fournir les conditions générales d'utilisation (CGU) du téléservice. GMVA précise les conditions particulières à la démarche en ligne et les dispositions liées au consentement de l'utilisateur sur le traitement de ses données personnelles, conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD).

La ville de VANNES intègre sur son site internet le lien vers le téléservice et ses Conditions Générales d'Utilisation associées permettant à tout citoyen qui le souhaite de déposer son dossier de façon dématérialisée.

#### **3-2 Avant dépôt de la demande**

Le service instructeur assure pour le compte de la ville de VANNES l'accueil et le premier niveau d'information. Sont considérées comme relevant de l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau *a minima* les questions suivantes :

- le zonage dans lequel se trouve le terrain et les règles applicables
- possibilité de réaliser un projet simple
- les demandes pour savoir si un projet relève d'une DP ou d'un PC
- l'accompagnement des demandeurs pour constituer leur dossier et/ou remplir le CERFA
- la réponse aux administrés sur l'état d'avancement de leur dossier
- les délais d'instruction, les délais de recours
- l'accompagnement à l'utilisation du portail numérique ...

Cet accueil de 1<sup>er</sup> niveau sera effectué prioritairement par rendez-vous téléphoniques ou physiques au sein de GMVA. La prise de rendez-vous s'effectuera via le logiciel ORION dont le coût sera répercuté à la ville.

L'accueil de 1<sup>er</sup> niveau sera assuré par les agents dédiés désignés sous le nom de « pré-instructeurs ville de VANNES ».

#### **3-3 Phase de dépôt de la demande**

Les usagers ont la faculté de déposer leur demande :

- soit en ligne.
- soit à GMVA (accueil physique ou par voie postale)



☒ Modalités de traitement des demandes déposées par voie électronique

Les pré-instructeurs Ville de Vannes, positionnés au sein de GMVA effectueront les missions suivantes :

- Connexion quotidienne au logiciel cart@ds pour contrôle des dépôts des demandes nouvelles ou des pièces complémentaires.  
Dans cette situation, l'enregistrement du dossier et l'envoi du récépissé de dépôt au pétitionnaire se font automatiquement.
- Transmission à la mairie d'un avis de dépôt de la demande de permis ou de déclaration avant la fin des 15 jours qui suivent le dépôt (article R 423-6 du code de l'urbanisme) pour affichage pendant toute la durée de l'instruction.
- Transmission au Préfet d'un exemplaire de la demande de permis **ou** de la déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt lorsque l'autorité compétente est le Maire au nom de la commune (article R 423-7 du code de l'urbanisme)
- Transmission, le cas échéant et dans les délais prévus par le code de l'urbanisme, d'un exemplaire du dossier ou de la déclaration à l'autorité compétente dans les cas prévus aux articles R 423-10 à R 423-13-2 du code de l'urbanisme.
- Consultation des services techniques de la ville et de l'architecte conseil de la ville de VANNES.

***Dès lors que les services de l'Etat seront raccordés à Plat'AU, la transmission des dossiers pour le contrôle de légalité et le recouvrement de la taxe d'aménagement sera également automatisée.***

☒ Modalités de traitement des demandes déposées en version papier

Les pré-instructeurs Ville de Vannes se chargeront des missions suivantes :

- Accueil, renseignement des usagers
- Contrôle des coordonnées du demandeur
- Vérification de la complétude du dossier de 1<sup>er</sup> niveau (CERFA et DENCI signés, références cadastrales correctes, pièces du dossier cohérentes...)
- Enregistrement du dossier dans le logiciel Cart@DS,
- Numérisation des pièces en utilisant l'outil de découpe des fichiers PDF intégré au logiciel et enregistrement de celles-ci dans le logiciel Cart@DS
- Edition et remise d'un récépissé au demandeur comportant le n° d'enregistrement de son dossier et les mentions réglementaires relatives aux délais d'instruction
- Transmission à la mairie d'un avis de dépôt de la demande de permis ou de déclaration avant la fin des 15 jours qui suivent le dépôt (article R 423-6 du code de l'urbanisme) pour affichage pendant toute la durée de l'instruction.
- Transmission au Préfet d'un exemplaire de la demande de permis **ou** de la déclaration préalable dans la semaine qui suit le dépôt lorsque l'autorité compétente est le Maire au nom de la commune (article R 423-7 du code de l'urbanisme)
- Transmission, le cas échéant et dans les délais prévus par le code de l'urbanisme, d'un exemplaire du dossier ou de la déclaration à l'autorité compétente dans les cas prévus aux articles R 423-10 à R 423-13-2 du code de l'urbanisme.

Les exemplaires papier du dossier de demande, après numérisation, seront conservés par GMVA pendant toute la phase de l'instruction.

### 3-4 Phase de l'instruction

En phase d'instruction, la ville de VANNES devra :

- Dans les meilleurs délais, transmettre au service instructeur toutes instructions nécessaires, ainsi que des informations utiles (desserte du projet, présence éventuelle de bâtiments générateurs de nuisances à proximité, contexte local, demande de riverains...). Cette transmission prend la forme d'un « avis maire » et d'un avis synthétique des services techniques intégrés dans le logiciel Cart@DS.



Le service instructeur de GMVA assure, sous l'autorité hiérarchique de son Président, l'instruction réglementaire de la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, il assure les tâches suivantes :

- Vérification du caractère complet du dossier
- Si le dossier justifie d'un délai d'instruction supérieur au délai de droit commun ou se révèle incomplet :
  - o Le service instructeur notifie au demandeur, selon le mode de saisine, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique sécurisée la liste des pièces manquantes et/ou de la majoration des délais d'instruction, avant la fin du 1<sup>er</sup> mois.
  - o A cet effet, le maire de la ville de VANNES délègue sa signature aux agents en charge de l'instruction, conformément aux dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme.
  - o Les frais d'envoi des courriers en question (papier ou numériques) seront remboursés au réel par la ville de VANNES (cf. annexe 2)
  - o Cette lettre dite du premier mois (LPM) - accompagnée le cas échéant d'une note explicative - est adressée au plus tard 5 jours avant la fin du premier mois d'instruction au demandeur.
- Consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressées.
- Conseils juridiques sur les projets

Le service instructeur propose au Maire les suites à donner aux avis recueillis. Il l'informe de tout élément de nature à entraîner un refus d'autorisation ou une opposition à déclaration.

A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans le délai de 3 mois à compter de la réception de la lettre du maire notifiant lesdites pièces, le service instructeur transmet au maire un projet de courrier de rejet tacite de la demande. Ce courrier est transmis par la commune au demandeur par courrier simple.

### 3-5 Phase de décision et suites

Le service instructeur propose au maire un projet de décision tenant compte du projet déposé, des règles d'urbanisme applicables et des avis recueillis.

La ville de VANNES assure la signature de la décision.

Les pré-instructeurs Ville de Vannes se chargent de :

- La notification de la décision au demandeur, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique sécurisée. Les frais relatifs à ces notifications seront remboursés par la ville de VANNES au réel (cf annexe 2).
- La transmission de la décision au Préfet au titre du contrôle de la légalité dans un délai de 15 jours à compter de la signature
- La transmission à la Ville de Vannes des éléments nécessaires à l'affichage de la décision, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme
- L'enregistrement dans Cart@DS de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT)
- La transmission aux services de l'Etat des éléments nécessaires au calcul des impositions.

***Dès lors que les services de l'Etat seront raccordés à Plat'AU, la transmission des dossiers pour le contrôle de légalité et le recouvrement de la taxe d'aménagement sera également automatisée.***

La ville assure ensuite les visites de récolement et contrôle de la conformité des travaux après le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. (DAACT).

### 3-6) phase post-décision



Le service instructeur peut, à la demande de la commune, apporter un soutien juridique aux agents dûment assermentés de la commune en vue de réaliser les récolements, dans les cas prévus à l'article 2 et en appui technique de ceux-ci.

Suite au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), le service instructeur propose au maire de la Ville de VANNES :

- Soit une notification de pièces manquantes
- Soit une proposition d'attestation de non opposition ou d'opposition à DAACT.

La notification des documents précités au demandeur sera effectuée par les pré-instructeurs Ville de Vannes.

Le service instructeur adressera à la ville de VANNES, uniquement par voie électronique (courriel ou parapheur électronique) ses propositions de décisions.

#### **Article 4 - Structuration de l'accueil de 1<sup>er</sup> niveau**

L'accueil de 1<sup>er</sup> niveau de la Ville de VANNES et l'ensemble des tâches de pré-instruction citées ci-dessus seront réalisées par des agents désignés sous le nom de « pré-instructeurs Ville de VANNES ».

En accord avec la ville de Vannes, il est convenu que l'équipe des pré-instructeurs ville de VANNES sera constituée pour l'année 2022 de 5 équivalents temps plein (5 ETP).

Toutefois, une évaluation à la fin de chaque année devra permettre éventuellement d'adapter le nombre d'agents nécessaire à la réalisation de cette mission en fonction de l'impact de la dématérialisation et de la mutualisation de l'accueil mise en place.

Selon leur situation statutaire individuelle, ces agents seront :

- Soit mis à disposition de GMVA pour les agents titulaires de la FPT actuellement en poste,
- Soit recrutés en qualité d'agent non titulaire par GMVA

Les modalités de remboursement des salaires des agents en question sont prévues à l'annexe 2 de la présente convention.

#### **Article 5 - Délégation de signature**

Afin d'optimiser les délais d'instruction, le Maire délègue sa signature aux agents du service instructeur de GMVA pour la consultation des personnes publiques, services ou commissions intéressés (article L 423-1 du code de l'urbanisme).

Le Maire délègue également sa signature aux agents qu'il aura désignés pour signer les lettres de 1<sup>er</sup> mois.

Les arrêtés de délégation de signature sont annexés à la présente convention.

#### **Article 6 - Archivage**

Pour rappel, la ville de VANNES reste légalement responsable de l'archivage des dossiers la concernant.

Les dossiers papier se rapportant aux autorisations et actes relatifs à l'occupation du sol seront restitués à la ville en fin d'instruction. Ils seront alors classés et archivés par la commune. Le service instructeur ne conservera quant à lui aucun exemplaire papier.



Pour les dossiers déposés numériquement, GMVA est autorisée à être centre d'archivage électronique pour la ville de VANNES pour tous les documents électroniques produits dans le cadre de la présente convention pendant la durée d'utilité administrative (période de 5 ou 10 ans qui courent à compter de la finalisation du dossier qui n'est plus susceptible d'évoluer ou de faire l'objet d'un dossier modificatif : réception de la DAACT).

*Au-delà de cette période, il conviendra de définir avec les services des archives municipales et/ou départementales les conditions de versement des dossiers numériques. En effet, le Service Interministériel des Archives de France n'a pas produit à ce jour les scénarios d'archivage pour les dossiers numériques. L'étude est en cours selon la note ministérielle du 19/07/21.*

La consultation par les tiers des décisions d'urbanisme de la ville de Vannes s'effectue auprès du service instructeur de GMVA.

## Article 7 - Contentieux administratif et infractions pénales

Le suivi des éventuels recours (gracieux et contentieux) et des infractions pénales portant sur les actes susvisés est assuré par la ville. Toutefois, dans un objectif de coopération et de sécurisation des autorisations d'urbanisme, le service instructeur apporte, dans la limite de ses compétences, conseil et assistance pour assurer la défense de la ville dans le cadre de ces recours, à l'exception de ceux dont la décision contestée est différente de la proposition faite par le service instructeur ou, de manière générale, en cas d'incompatibilité avec une mission déjà assurée par l'établissement.

Par ailleurs, à la demande du Maire, le service instructeur peut apporter son soutien juridique aux agents de la ville dûment assermentés dans les phases de la procédure pénale visée aux articles L480-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment pour la constatation des infractions à la réglementation des autorisations dont l'instruction lui a été confiée.

Il appartient à la ville de contracter une assurance concernant la responsabilité communale dans l'exercice de ses compétences pour délivrer les autorisations d'urbanisme. L'assureur garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités que la commune peut encourir, y compris celles résultant d'erreurs de fait ou de droit, omissions ou négligences commises dans l'exercice des compétences qui lui ont été transférées dans les domaines de l'urbanisme en application de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 et les textes pris pour son application.

Un exemplaire de ce contrat sera transmis au service instructeur.

Dans l'hypothèse où la commune serait impliquée dans un contentieux afférent à une autorisation ou un acte relatif à l'occupation des sols ayant été instruit par le service instructeur, elle renonce à appeler ce dernier en garantie et à intenter tout recours contre celui-ci.

## Article 8 - Dispositions financières

La prestation d'instruction des autorisations d'urbanisme pour la ville de VANNES ne donne pas lieu à rémunération.

Pour la prestation d'accueil de 1<sup>er</sup> niveau, la ville de VANNES rembourse à GMVA les frais engagés par elle selon les modalités figurant en annexe 2 de la présente.



### Article 9 - Durée - Résiliation

La présente convention est conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et sans limitation de durée.

Elle peut être dénoncée par chacune des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'une durée de 12 mois.

En cas de dénonciation par la ville de VANNES, cette dernière s'engage à reprendre les agents pré-instructeurs en fonction à GMVA au moment de la dénonciation.

### Article 10 - Litiges

Le tribunal compétent en cas de litiges intervenant dans le cadre de l'exécution de la présente convention, sera le tribunal administratif de RENNES.

Fait à VANNES, le

Le Président de  
GMVa

Le Maire de la  
Ville de VANNES



## **ANNEXE 1 MODALITES TECHNIQUES RELATIVES A L'UTILISATION DES APPLICATIONS DE TRAITEMENT DES ACTES ADS**

### **Préambule**

La présente annexe technique, a pour vocation d'encadrer l'utilisation des outils informatiques nécessaires à l'instruction des actes ADS  
Elle est adossée à la convention de prestation de service définissant les modalités de coopération en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme entre les communes et GMVA

### **Article 1 - Logiciels mis à disposition**

GMVA met à disposition le droit d'utilisation des solutions logicielles qui permettent de dématérialiser complètement le traitement des autorisations d'urbanisme, du dépôt de la demande jusqu'à la réponse de l'autorité territoriale, ainsi que l'archivage électronique des dossiers.

L'ensemble des outils nécessaires à la dématérialisation des demandes d'autorisations d'urbanisme comprend :

- le logiciel de gestion des données des autorisations d'urbanisme (Cart@ds), composé de plusieurs modules additionnels pour gérer la partie dématérialisation : dépôt en ligne, guichet professionnel, Portail des services, alertes et emails;
- le logiciel de cartographie (Arcopole)

L'application Cart@DS de traitement des autorisations d'urbanisme est également connectée à PLAT'AU (Plateforme des Autorisations d'Urbanisme) mise en place par l'Etat. Cette plateforme, connectée à tous les systèmes d'information des services de l'Etat, permettra l'échange et le partage des dossiers entre tous les acteurs de la chaîne d'instruction en temps réel et de manière simultanée.

Si nécessaire, GMVA pourra mettre en œuvre d'autres composants techniques dans l'objectif d'une amélioration continue. Ces adaptations pourront alors faire l'objet d'avenants dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le fondement même de la convention et de ses annexes.

GMVA met à la disposition de la commune les logiciels cart@ds et Arcopole via internet. Les agents des communes pourront se connecter à l'application informatique sur leur poste de travail. Aucun matériel ne sera donc mis à disposition par GMVA dans le cadre de cette convention.

### **Article 2 - Conditions de mise à disposition et d'utilisation**

#### Article 2.1 L'« application de traitement des autorisations d'urbanisme » et son usage

GMVA fait l'acquisition de l'ensemble des composants de Cart@ds et établit avec les éditeurs les contrats de maintenance et de support nécessaires à son bon fonctionnement.

Cart@ds permet :



- la gestion des processus liés aux autorisations d'urbanisme et du foncier (saisie des dossiers en mode cerfa, instruction, décision, tableaux de bords, éditions, gestion d'alertes)
- l'accès à un guichet numérique des autorisations d'urbanisme et du foncier
- l'accès à un portail dématérialisé pour les services consultés internes et externes qui émettent des avis

GMVA met à la disposition des communes l'application Arcopole qui permet :

- De consulter les données cadastrales et les documents d'urbanisme (propriétaire, local, subdivision fiscale, historique, données liées au document d'urbanisme) ;
- D'éditer des plans et relevés de cadastre ;
- D'assurer des recherches de parcelles par propriétaire ou par référence (section et numéro de parcelle) ;
- De réaliser des mesures graphiques.

### Article 2.2 Installation

Cart@ds est accessible aux agents communaux à partir d'un ordinateur qui doit être équipé :

- d'un navigateur fonctionnant:
  - soit sous Internet Explorer version 11
  - soit sous Mozilla firefox version >=40
  - soit sous Chrome version >= 40
  - soit sous Edge version >= 44
- de l'outil Acrobat Reader version >= 11
- de la suite bureautique fonctionnant
  - soit sous Microsoft Office
  - soit sous OpenOffice

Une connexion haut-débit est conseillée pour un meilleur confort d'utilisation.

Dans l'hypothèse d'une évolution, les nouveaux prérequis seront acceptés par voie d'avenant au présent règlement.

L'accès à Cart@ds se fait par le protocole sécurisé HTTPS afin de garantir la sécurité de l'authentification et de l'échange des données.

### Article 2.3 Accès à cart@ds

L'application est accessible de 7j/7 et 24h/24 sauf dysfonctionnement ou nécessité de maintenance. GMVA mettra tout en œuvre afin de diminuer l'impact sur les utilisateurs de ces temps d'interruption.

Toute demande d'accès à cart@ds de la part de la commune doit faire l'objet d'une validation par les administrateurs ADS de GMVA, qui conserveront une trace écrite des demandes. La commune veillera par la suite à demander la suppression des accès devenus injustifiés à GMVA.

L'attention de la commune est appelée sur le fait que les codes d'accès sont personnels et confidentiels. Ils ne peuvent en aucun cas être transmis ou partagés avec un autre utilisateur. La responsabilité de la commune pourra être engagée dans le cas du non-respect des droits d'accès au logiciel.

Par ailleurs, la commune communique à GMVA une adresse courriel unique valide sur laquelle toutes les propositions de courrier et de décision sont transmises. La commune s'assurera que cette boîte à lettres électronique est relevée au moins une fois par jour ouvré.

### Article 2.4 Correspondants

En cas de dysfonctionnement, l'assistance utilisateurs peut être sollicitée par courriel :

[Admin-ads@gmvagglo.bzh](mailto:Admin-ads@gmvagglo.bzh) : pour les questions relatives à cart@ds

[sig@gmvagglo.bzh](mailto:sig@gmvagglo.bzh) pour les questions relatives à la cartographie et Arcopole

#### Article 2.5 Exploitation des données

GMVA s'engage à n'utiliser les données saisies par les agents des communes qu'à des fins de chiffrage statistique et d'analyse.

#### Article 2.6 Evolutions et maintenance

GMVA se réserve le droit de faire modifier l'application de manière à en faire évoluer les spécifications sans que la commune puisse s'y opposer.

Les procédures d'évolution et de maintenance seront mises en œuvre par GMVA

Les coûts de maintenance et d'évolutions seront pris en charge par GMVA

### **Article 3 - Propriété**

La commune est informée que la licence d'utilisation de la solution logicielle cart@ds ainsi que la documentation y afférant, est la propriété de GMVA et que sa mise à disposition n'entraîne le transfert d'aucun droit de propriété.

La mise à disposition de cart@ds est accordée à la commune, le droit d'utilisation n'étant ni transférable, ni exclusif.

Il est expressément convenu que l'application mise à disposition est uniquement utilisée par la commune pour les usages ci-dessus indiqués.

La commune tiendra GMVA informée de toute modification dans l'organisation mise en place (changement d'environnement technique, nouveaux intervenants, modifications de coordonnées...).

La commune s'engage à ne pas utiliser les composants logiciels mis à disposition à d'autres fins que le traitement des autorisations d'urbanisme.

La commune s'engage à ne pas porter atteinte directement, indirectement ou par l'intermédiaire de tiers auxquels elle serait associée, au droit de propriété sus rappelé. En conséquence, la commune prendra toutes les mesures nécessaires à la protection desdits droits.

Les fichiers de la matrice cadastrale contiennent des données nominatives (fichiers des propriétaires, des propriétés bâties et non bâties) et entrent, à ce titre, dans le champ d'application de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les informations de la matrice cadastrale consultables depuis le S.I.G. et Cart@ds sont utilisables dans le cadre précis des missions correspondantes aux finalités suivantes :

- l'instruction des permis de construire et autres formalités en matière de droit des sols
- la consultation du plan local d'urbanisme
- la délivrance, par les autorités compétentes, des informations aux personnes ayant déposé une demande de renseignements concernant une propriété bâtie ou non bâtie déterminée
- la délivrance par les autorités compétentes, au propriétaire foncier du relevé de sa ou de ses propriété(s).

### **Article 4 - Responsabilité des parties**

#### **Article 4.1 - Sécurité**

Les données relatives à la gestion de l'urbanisme réglementaire de la commune sont conservées en intégralité dans les systèmes d'information de GMVA.

#### **Article 4.2 Infrastructure d'hébergement et réseau**

La Direction des services d'information de GMVA est responsable de l'hébergement technique de la solution. Elle s'assure de sécurisation physique et environnementale de l'infrastructure.

#### **Article 4.3 Exploitation**



L'exploitation et la maintenance sont assurées par le personnel de GMVA .  
Des procédures d'exploitation (notamment de sauvegarde) et de sécurisation de réseau sont mises en œuvre

#### **Article 4.4 - Confidentialité des données**

Sous réserve de ses obligations liées au droit à la communication des documents administratifs (L. 311-1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration), GMVA s'engage à respecter les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel et ses prestataires :

- ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations qui lui sont confiés, à l'exception de celles nécessaires à l'exécution de la présente convention et avec l'accord préalable de la commune ;
- ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées dans la présente convention ;
- ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques.

La commune veillera à faire respecter par son personnel la confidentialité des identifiants et mots de passe attribués, ainsi que la procédure normale de renouvellement de mots de passe (calendrier, force des mots de passe).

#### **Article 4.5 - Données à caractère personnel / RGPD**

L'application cart@ds traite des données à caractère personnel et utilise des données cadastrales. Le responsable de ce traitement automatisé de données est le M. le Président de GMVA. Ce traitement a fait l'objet d'une déclaration de conformité auprès de la commission nationale informatique et libertés (CNIL). La commune contribuera au maintien de cette conformité légale, pour son périmètre, en :

- autorisant l'accès uniquement aux personnes autorisées de par leur fonction.
- collectant uniquement des données à caractère personnel pertinentes au regard de la finalité recherchée
- se conformant au cadre légal pour la communication de données à caractère personnel
- participant à l'information des demandeurs de leurs droits en la matière
- se conformant aux limitations légales en matière de réutilisation des données.

En cas de demande par une personne de la communication de l'intégralité des informations la concernant détenue dans cart@ds, GMVA apportera son concours technique à la commune pour satisfaire à la demande.

#### **Article 4.6 - Renonciation à recours**

En aucun cas, GMVA ne pourra être tenue pour responsable des dysfonctionnements inhérents au titre de l'exécution des tâches réalisées par la solution logicielle cart@ds dans le cadre de cette convention et notamment :

- En cas de préjudice causé aux tiers résultant d'une inexécution ou de non-respect des règles d'utilisation, de fonctionnement ou de connexion données par GMVA ;
- En cas de préjudice matériel ou immatériel subi par la commune résultant de l'exécution ou de l'exécution fautive ou défectueuse de ses obligations, ou d'actions engagées par des tiers.

#### **Article 5 - Documents d'urbanisme**

La commune met à disposition de GMVA pour intégration au logiciel d'instruction :

- Les documents d'urbanisme et toutes leurs modifications et révisions ultérieures dès l'approbation au format papier et sous forme numérique. Les documents écrits sont transmis au format pdf, les planches graphiques au format pdf et SIG (shapefile) suivant les dispositions décrites ci-dessous.
- Les dossiers des lotissements (y compris ceux de plus de 10 ans ayant conservé leur règle d'urbanisme), les permis d'aménager, les ZAC. Les documents écrits sont transmis au format pdf ainsi que les planches graphiques.



Ces données devront être transmises à GMVA, *a minima*, une semaine avant la date à laquelle elles seront exécutoires, afin de permettre leur prise en charge par le Service d'Information Géographique. La commune informera le plus en amont possible GMVA des procédures en cours de modification et/ou révision de leur PLU et de leur date prévisionnelle d'approbation afin d'anticiper l'intégration de ces données dans le SIG.

Pour rappel, tous les documents d'urbanisme à jour doivent être accessibles sur le Géoportail de l'urbanisme. Les collectivités territoriales et leurs prestataires auront donc pour obligation de numériser leurs documents selon le standard du CNIG :

[http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2016/08/141002\\_Standard\\_CNIG\\_PLU.pdf](http://cnig.gouv.fr/wp-content/uploads/2016/08/141002_Standard_CNIG_PLU.pdf)

Tous les documents d'urbanisme numérisés sur le SIG de GMVA ont été standardisés. Les communes sont donc invitées, à l'occasion d'une modification de leur document d'urbanisme à utiliser les dernières données SIG de GMVA, lesquelles pourront être transmises au prestataire réalisant les mises à jour.

Une attention particulière sera apportée au partage de géométrie entre le référentiel cadastral et les données numérisées ou constituées. Les limites des données doivent correspondre parfaitement avec celles du parcellaire cadastral lorsqu'elles sont identiques. Cette précision doit permettre d'effectuer un calcul d'intersection des surfaces pour déterminer dans quelle zone se trouve une parcelle.

Les fichiers de la matrice cadastrale contiennent des données nominatives (fichiers des propriétaires, des propriétés bâties et non bâties) et entrent, à ce titre, dans le champ d'application de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les informations de la matrice cadastrale consultables depuis le S.I.G. sont utilisables dans le cadre précis des missions correspondantes aux finalités suivantes :

- l'instruction des permis de construire et autres formalités en matière de droit des sols
- la consultation du plan local d'urbanisme
- la délivrance, par les autorités compétentes, des informations aux personnes ayant déposé une demande de renseignements concernant une propriété bâtie ou non bâtie déterminée
- la délivrance par les autorités compétentes, au propriétaire foncier du relevé de sa ou de ses propriété(s).

Fait à VANNES, le

Le Président de  
GMVA

Le Maire de la  
Ville de VANNES

## ANNEXE 2

### ANNEXE FINANCIERE A LA CONVENTION POUR L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS ET ACTES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

#### Préambule :

La présente annexe a vocation à préciser les modalités de calcul de la prestation d'accueil de 1<sup>er</sup> niveau qui sera assurée par GMVA pour le compte de la ville de VANNES à compter du 01/01/2022.

#### I - Eléments de facturation

##### A - Remboursement du coût des agents

Le service de pré-instruction ADS sera constitué de 5 agents (5 ETP) pour l'année 2022.

Selon leur situation statutaire individuelle, les agents seront :

- Soit mis à disposition de GMVA pour les agents titulaires de la fonction publique territoriale. Dans ce cas, ils percevront leur salaire par la ville de VANNES.
- Soit recrutés en qualité d'agents non titulaires par GMVA. Dans ce cas, la ville de VANNES remboursera à GMVA le coût intégral des salaires des agents concernés, au réel (salaires + charges).

Il est convenu entre les parties que le nombre d'agents affectés à la mission de pré-instruction pour la ville de VANNES fera l'objet d'une évaluation chaque année.

##### B - Frais de fonctionnement

La ville de VANNES remboursera à GMVA les frais de fonctionnement liés à :

- l'utilisation d'espaces de bureau
- matériel informatique
- mobilier
- fonctions supports.

Ces frais de fonctionnement seront remboursés forfaitairement à raison de 2 000 €/agent/an par la ville à GMVA.

##### C - Affranchissements

GMVA fera l'avance des frais liés à l'envoi des courriers et décisions pour tous les dossiers traités au titre du Code de l'urbanisme (PC, DP, PA, PD, CU), du code de la construction (autorisation de travaux) ou encore du code de l'environnement (Dossiers d'enseignes).

Ces frais seront remboursés au réel par la ville de VANNES.



Affiché le 17/01/2022

Envoyé en préfecture le 17/01/2022  
Reçu en préfecture le 17/01/2022  
Affiché le  
ID : 056-200067932-20220117-211216\_DEL28E-DE



Pour rappel, l'ensemble des courriers doit être envoyé aux demandeurs (ou leur représentant) par courrier en recommandé avec accusé réception. L'envoi par recommandé électronique pourra également être utilisé.

En 2020, le coût a été estimé à 18 000 € pour 6 000 plis environ.

#### **D - Logiciel ORION**

Dans l'éventualité où le contrat avec le fournisseur du logiciel ORION (pour la prise de rendez-vous) devrait être transféré à GMVA, la ville remboursera à GMVA le coût de celui-ci.

#### **II - Modalités de facturation**

Les éléments mentionnés ci-dessus feront l'objet d'une facture annuelle.

Celle-ci sera établie en novembre sur la base des charges estimées pour l'année N. En fonction des dépenses réelles constatées pour l'année N, la régularisation interviendra sur la facture N+1.

Compte tenu de la date de prise d'effet de la présente convention, la première facture interviendra donc en novembre 2022.

Fait à VANNES, le

Le Président de  
GMVA

Le Maire de la  
Ville de VANNES

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 30 novembre 2021 et par courriel en date du 9 décembre 2021, s'est réuni le 16 Décembre 2021, à 18h, dans les locaux du Palais des Arts et Congrès, Place de Bretagne à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

### Etaient présents :

|                    |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON            | : Pascal BARRET                                                                                                                                                                                                                               |
| ARZON              | : Roland TABART                                                                                                                                                                                                                               |
| BADEN              | : Patrick EVENO                                                                                                                                                                                                                               |
| COLPO              | : Freddy JAHIER                                                                                                                                                                                                                               |
| ELVEN              | : Gérard GICQUEL                                                                                                                                                                                                                              |
| GRAND-CHAMP        | : Dominique LE MEUR                                                                                                                                                                                                                           |
| ILE-AUX-MOINES     | : Philippe LE BERIGOT                                                                                                                                                                                                                         |
| LARMOR-BADEN       | : Denis BERTHOLOM                                                                                                                                                                                                                             |
| LA TRINITE-SURZUR  | : Vincent ROSSI                                                                                                                                                                                                                               |
| LE BONO            | : Yves DREVES                                                                                                                                                                                                                                 |
| LE HEZO            | : Guy DERBOIS                                                                                                                                                                                                                                 |
| LE TOUR-DU-PARC    | : François MOUSSET                                                                                                                                                                                                                            |
| LOCMARIA-GD CHAMP  | : Martine LOHEZIC                                                                                                                                                                                                                             |
| LOCQUELTAS         | : Michel GUERNEVE                                                                                                                                                                                                                             |
| MEUCON             | : Pierrick MESSENGER (départ à 20h15)                                                                                                                                                                                                         |
| MONTERBLANC        | : Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                                                                                                                                                                                     |
| PLAUDREN           | : Nathalie LE LUHERNE                                                                                                                                                                                                                         |
| PLESCOP            | : Loïc LE TRIONNAIRE - Pierre LE RAY                                                                                                                                                                                                          |
| PLOEREN            | : Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD                                                                                                                                                                                                              |
| PLOUGOUMELEN       | : Léna BERTHELOT                                                                                                                                                                                                                              |
| SAINT-ARMEL        | : Anne TESSIER-PETARD (départ à 20h40)                                                                                                                                                                                                        |
| SAINT-AVE          | : Anne GALLO - Thierry EVENO - Michaël LE BOHEC                                                                                                                                                                                               |
| ST GILDAS DE RHUYS | : Alain LAYEC                                                                                                                                                                                                                                 |
| SAINT-NOLFF        | : Nadine LE GOFF-CARNEC - Eric ANDRIEU                                                                                                                                                                                                        |
| SARZEAU            | : David LAPPARTIENT Jean-Marc DUPEYRAT                                                                                                                                                                                                        |
| SENE               | : Sylvie SCULO                                                                                                                                                                                                                                |
| SULNIAC            | : Marylène CONAN                                                                                                                                                                                                                              |
| SURZUR             | : Noëlle CHENOT                                                                                                                                                                                                                               |
| THEIX-NOYALO       | : Christian SEBILLE - Christophe HAZO                                                                                                                                                                                                         |
| TREDION            | : Jean-Pierre RIVOAL                                                                                                                                                                                                                          |
| TREFFLEAN          | : Claude LE JALLE                                                                                                                                                                                                                             |
| VANNES             | : David ROBO - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE<br>- Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGE - Laetitia<br>DUMAS - Patrick LE MESTRE |

### Ont donné pouvoir :

|              |                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON      | : Lucile BOICHOT a donné pouvoir à Pascal BARRET                                                                       |
| BADEN        | : Anita ALLAIN-LE PORT au Président David ROBO                                                                         |
| BRANDIVY     | : Pascal HERISSON a donné pouvoir à Freddy JAHIER                                                                      |
| ELVEN        | : Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL<br>: Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL |
| GRAND-CHAMP  | : Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR<br>: Moran GUILLERMIC a donné pouvoir à Dominique LE MEUR          |
| ILE D'ARZ    | : Jean LOISEAU a donné pouvoir à Philippe LE BERIGOT                                                                   |
| MEUCON       | : Pierrick MESSENGER a donné pouvoir à Miche GUERNEVE à partir de 20h15                                                |
| MONTERBLANC  | : Alban MOQUET a donné pouvoir à Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                               |
| PLESCOP      | : Françoise FOURRIER a donné pouvoir à Loïc LE TRIONNAIRE                                                              |
| PLOUGOUMELEN | : Raynald MASSON a donné pouvoir à Léna BERTHELOT                                                                      |
| SAINT-AVE    | : Morgane LE ROUX a donné pouvoir à Anne GALLO                                                                         |
| SARZEAU      | : Dominique VANARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT                                                                |

## Affiché le 21/12/2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL29-DE

SARZEAU  
SENE

: Corinne JOUIN DARRAS a donné pouvoir à David LAPPARTIENT  
: Régis FACCHINETTI a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE  
: Christophe BROHAN a donné pouvoir à Marylène CONAN  
: Danielle CATREVAUX a donné pouvoir à Christophe HAZO  
: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT  
: François ARS a donné pouvoir à Maxime HUGÉ  
: Christine PENHOUEU a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE  
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID  
: Monique JEAN a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS  
: Michel GILLET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN  
: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Hortense LE PAPE  
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Nadine PELERIN  
: Virginie TALMON a donné pouvoir à Jean-Pierre RIVERY  
: Jean -Jacques PAGE a donné pouvoir à Gérard THEPAUT  
: Simon UZENAT a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Christian LE MOIGNE a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

SULNIAC  
THEIX-NOYALO  
VANNES

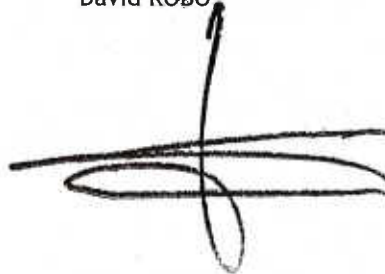
### Ont été excusés:

ARRADON : Jean-Philippe PERIES  
PLOEREN : Nadine FREMONT

### Absents :

SURZUR : Yvan LE NEVE  
THEIX-NOYALO : Paulette MAILLOT

Le Président,  
David ROBO



## **SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021**

### ***HABITAT-LOGEMENT***

#### **APPROBATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS) DE VANNES GOLFE HABITAT**

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

Pour les organismes d'HLM, la convention d'utilité sociale (CUS) est le cadre de contractualisation avec l'Etat et certaines collectivités locales de leur mission d'intérêt général. Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

Définie pour six ans, cette convention fait l'objet d'une évaluation périodique sur la base d'engagements chiffrés pris par l'organisme.

La loi prévoit que la convention d'utilité sociale d'un office public soit approuvée et signée par sa collectivité territoriale de rattachement.

Le projet est annexé à la présente délibération son contenu est ci-après résumé.

La CUS a pour objet de préciser :

- La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme
- La politique de gestion sociale à travers un cahier des charges de gestion sociale
- L'action en matière de qualité de service rendu aux locataires
- L'activité foyers

Pour chacun des aspects de la politique de l'organisme, la convention comporte un état des lieux, des orientations stratégiques, un programme d'actions et fixe les objectifs correspondants aux engagements. Le respect de ces engagements est évalué à l'aide d'indicateurs relatifs à la production nouvelle, la réhabilitation, la vente aux occupants, l'exploitation, la gestion locative et la qualité de service.

#### **1. La politique patrimoniale et d'investissement**

##### **Plan d'actions :**

- Un plan d'intervention prévoyant 33 % de réhabilitation et 6 % de démolition
- La réalisation d'une étude urbaine sur le quartier de Kercado et le Square Morbihan
- Une prise en charge de la problématique amiante avant travaux dans les logements
- La réalisation d'un diagnostic d'accessibilité et adaptation du parc
- La réalisation d'un plan senior et d'accessibilité dans le neuf
- Un plan de vente de 283 logements sur la période 2020/2028
- Une politique de développement axée sur le partenariat avec GMVA, le renforcement de la co construction de projets avec les élus, la maximisation des projets en Maîtrise d'ouvrage directe, la réalisation de 30 % des projets en PLAI, le reste en PLUS

## 2. La politique de gestion sociale, à travers le cahier des charges de gestion sociale

### Plan d'actions :

- Respect des orientations fixées par la Conférence intercommunale du logement de GMVA adoptée le 18 juin 2019
- Moyens mis en œuvre pour améliorer les règles d'accès au logement
- Augmentation de la fréquence des CAL
- Rencontre systématique des demandeurs
- Accueil des populations spécifiques
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Création de partenariat pour accompagner les demandeurs
- Régulation des troubles du voisinage
- Répondre aux objectifs fixés par la charte d'attribution de VANNES GOLFE HABITAT
- Engagements pour l'accueil des personnes en difficulté économique et sociales
- Enumération des droits de réservation sur le patrimoine
- Répartition et politique des loyers

## 3. L'action en matière de qualité de service rendu aux locataires

### Plan d'actions :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité
- Interventions techniques (espaces verts et abords)
- Attractivité des logements et équilibre peuplement
- Gestion des déchets et des encombrants
- Amélioration de la tranquillité résidentielle
- Sécurisation des aires de jeu et des espaces de circulation
- Politique de l'organisme en faveur de la concertation avec les locataires : Rédaction d'un nouveau plan de concertation locative (réorganisation de la concertation sur 2 niveaux : patrimoine et « local », travail sur la rédaction d'une charte départementale sur la vétusté, diagnostics en marchant)
- Mise à disposition de locaux associatifs au profit d'association pouvant apporter un service aux habitants
- Participation à la marche des femmes
- Mise en œuvre d'un dispositif d'accueil des nouveaux arrivants dans les quartiers
- Mise en place de visites de courtoisie et d'enquêtes de satisfaction régulières auprès des habitants

## 4. L'activité foyers

### Plan d'actions :

- Réalisation d'une étude sur le devenir de l'EHPAD de Kerneth à ARRADON,
- La construction d'un foyer à VANNES au profit de l'association APF
- La réalisation d'une structure d'hébergement de 33 logements à VANNES - Rue de Strasbourg

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 9 Décembre 2021, il vous est proposé :

- *d'approuver la Convention d'Utilité Sociale de Vannes Golfe Habitat telle que jointe en annexe ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention ;*
- *de donner tous pouvoirs à Monsieur le Président pour l'exécution de cette délibération.*

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Affiché le 21/12/2021



# **CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2021-2027 DE VANNES GOLFE HABITAT**



## Sommaire

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE                                                                             | 4  |
| VISAS                                                                                 | 4  |
| 1- Signatures                                                                         | 4  |
| 2- Visas                                                                              | 4  |
| 3- Les démarches de concertation avec les représentants des locataires                | 5  |
| OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION                                                       | 5  |
| 1- Objet de la Convention                                                             | 5  |
| 2- Durée de la Convention                                                             | 5  |
| PRÉAMBULE COMMUN RÉGIONAL                                                             | 5  |
| PARTIE PROPRE À L'ORGANISME                                                           | 9  |
| PARTIE 1 / PRÉSENTATION DES POLITIQUES DE L'ORGANISME                                 | 11 |
| TITRE 1/ POLITIQUE PATRIMONIALE ET D'INVESTISSEMENT                                   | 11 |
| 1. Etat des lieux                                                                     | 11 |
| 2. Orientations stratégiques                                                          | 16 |
| 3. Plan d'actions (engagement qualitatif)                                             | 19 |
| TITRE 2 / CAHIER DES CHARGES DE GESTION SOCIALE                                       | 25 |
| 1- Etat des lieux de l'occupation sociale (locataires en place)                       | 25 |
| 2- Les caractéristiques sociales sur le flux (demandes et attributions récentes)      | 29 |
| 3- Objectivation des indicateurs de gestion                                           | 35 |
| 4- Orientations stratégiques                                                          | 39 |
| 5- Plan d'actions                                                                     | 40 |
| 6- Les engagements pour l'accueil des personnes à difficultés économiques et sociales | 41 |
| 7- Les droits de réservation                                                          | 42 |
| 8- Les loyers                                                                         | 42 |
| TITRE 3 / QUALITÉ DE SERVICE                                                          | 43 |
| 1- Qualité de service : une démarche régionale                                        | 43 |
| 2- Etat des lieux                                                                     | 43 |
| 3- Orientations stratégiques                                                          | 45 |
| 6- Politique de l'organisme en faveur de la concertation avec les locataires          | 47 |
| TITRE 4 / ACTIVITÉ ACCESSION                                                          | 49 |
| TITRE 5 / ACTIVITÉ FOYERS                                                             | 49 |
| 1- Politique patrimoniale (développement, entretien)                                  | 49 |
| 2- Politique sociale                                                                  | 50 |
| 4- Qualité de service                                                                 | 51 |
| PARTIE 2 / ENGAGEMENTS RÉGLEMENTAIRES ET INDICATEURS DE SUIVI                         | 52 |

## TITRE 5 / CONTRÔLE ET ÉVALUATION DE LA CONVENTION, VIE DE LA CONV

- |    |                                                 |   |
|----|-------------------------------------------------|---|
| 1- | Suivi de la convention                          | 1 |
| 2- | Evaluation de la convention                     | 1 |
| 3- | Sanctions en cas d'inexécution de la convention | 1 |
| 4- | Modifications et avenants à la convention       | 1 |

## ANNEXES

Erreur ! Signet non défini.

ANNEXE 1 : PSP

Erreur ! Signet non défini.

ANNEXE 2 : DÉTAIL DES ANALYSES D'OCCUPATION SOCIALE PAR ENSEMBLE IMMOBILIER OU IMMEUBLE  
**Signet non défini.**ANNEXE 3 : CHARTE ATOUT SERVICES ET CHARTE DE L'ORGANISME DECLINEE (le cas échéant)  
**Erreur ! Signet non défini.**ANNEXE 4 : SYNTHÈSE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION PAR THÈME EN 2017  
**Erreur ! Signet non défini.****ANNEXE 5 : GÉNÉRALITÉS**

Erreur ! Signet non défini.

**5- Liste des EPCI sur lesquels l'organisme intervient**

Erreur ! Signet non défini.

6- Documents d'association des collectivités

**Erreur ! Signet non défini.**

7- Délibérations des instances de l'organisme

**Erreur ! Signet non défini.**

8- Avis du conseil de concertation locative

**Erreur ! Signet non défini.****ANNEXE 6 : CADRE COMMUN SC MORBIHAN HABITAT**

Erreur ! Signet non défini.

## VISAS

### 1- Signatures

- Le représentant de l'Etat (Préfet)
- Le représentant de l'organisme d'Hlm (Président)
- Les personnes publiques associées à titre obligatoire
- Les personnes publiques associées qui se sont manifestées dans le délai de 2 mois pour être signataires

### 2- Visas

#### Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- La loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 et le Décret 2019-801 du 26 juillet 2019
- L'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale

#### Vus

Les collectivités EPCI dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV et pour lesquels l'organisme possède du patrimoine :

- GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION
- AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE (AQTA)

#### Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration :

- Délibération d'approbation du PSP : Par délibération en date du 17 octobre 2018, le Conseil d'administration a approuvé à l'unanimité le Plans Stratégique de Patrimoine 2018-2027
- Délibération d'engagement dans l'élaboration de la CUS
- Le Conseil d'Administration de VANNES GOLFE HABITAT a approuvé, lors de sa réunion du 15 juin 2021, le projet de Convention d'Utilité Sociale de VANNES GOLFE HABITAT et donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder à la signature avec l'Etat.
- Le Plan de Concertation Locative validé a été approuvé le 27 octobre 2017

#### Vus

Les démarches d'association des collectivités locales : 2 personnes publiques associées dotées d'un PLH dont 2 ayant la compétence habitat avec au moins un QPV.

Les démarches de concertation avec les représentants des locataires

« Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative, la réunion du 30 juin 2021 a été consacrée à la concertation avec les locataires sur le l'état du service rendu et le cahier des charges de gestion sociale. »

**Il a été convenu ce qui suit :**

## **OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION**

### **1- Objet de la Convention**

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019 - 2023. VANNES GOLFE HABITAT afin de répondre aux obligations de la loi ELAN et pour faire suite à la création d'une société de coordination regroupant VANNES GOLFE HABITAT, LORIENT HABITAT et BRETAGNE SUD HABITAT a demandé aux services de l'Etat de reporter par 2 fois la signature de la convention. Cette convention est donc conclue pour la période 2021- 2027.

La convention d'utilité sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de loyers – surloyers, de gestion sociale et de qualité de service.

La présente convention porte sur 7981 logements locatifs sociaux entrant dans le champ de la CUS

Entrent également dans le champ de la CUS, les logements-foyers et les résidences sociales qui constituent néanmoins une catégorie autonome ainsi que les logements produits en accession.

### **2- Durée de la Convention**

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 01/07/2021. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

## **PRÉAMBULE COMMUN RÉGIONAL**

VANNES GOLFE HABITAT s'inscrit dans la démarche régionale portée par l'ARO Habitat Bretagne et ses adhérents.

Il est rappelé ici les enjeux identifiés lors de l'élaboration de cette nouvelle génération de CUS :

La mise en conformité avec les attentes de l'Union Européenne (SIEG) reste l'objectif initial d'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale, dites CUS. Sans cette convention, les organismes ne peuvent pas exercer leur activité, sauf à remettre en cause le modèle actuel du logement social français.

Au-delà, les organismes reconnaissent que les premières CUS ont permis de présenter à l'Etat et aux collectivités locales leurs grands enjeux stratégiques, qui n'étaient pas forcément formalisés ainsi au sein d'un seul document, réunissant diagnostics sociaux et patrimoniaux et engagements sur l'ensemble de leurs missions. L'élaboration de la nouvelle CUS a été l'opportunité de rechercher à simplifier des conventions qui s'étaient avérées denses et complexes, notamment sur les indicateurs de suivi.

Cet effort de clarté de la Convention est aussi un gage de transparence, favorisant une meilleure implication des habitants, notamment dans le cadre du Conseil de concertation locative.

Cependant, nous souhaitons insister sur l'importance du fait territorial. En effet, les réformes récentes (lois MAPTAM, Notre, ALUR, Egalité & Citoyenneté) ont affirmé le rôle de chef de file des intercommunalités dans le pilotage des politiques de l'habitat et des

politiques de mixité. Il est donc primordial d'associer encore plus fortement les collectivités à une volonté collective commune forte en Bretagne. La définition et l'atteinte d'objectifs ne peuvent se faire sans les collectivités, pilotes et co-financeurs des politiques locales de l'habitat.

Toutefois, les réformes récentes liées à l'adoption des lois de finances successives 2018, 2019 et 2020 et de la Loi ELAN, mais également la signature entre l'Etat et l'USH de la conclusion de la clause de revoyure en avril 2019 impactent structurellement le modèle du logement social en France par :

- Une baisse générale des APL de 5 € pour tous les allocataires en 2018 ;
- Une baisse massive des aides personnelles au logement pour le parc social uniquement (800 M€ par an au niveau national pour les exercices 2018, 2019 puis 1,3 Md d'€ par an pour les 3 années suivantes), compensée par une baisse concomitante des loyers par la mise en place de la Réduction de Loyer de solidarité,
- La minoration de la revalorisation annuelle des aides personnelles au logement,
- Une augmentation de 5,5 % à 10 % de la TVA sur les opérations neuves PLUS (700 M€ par an) en 2018 et 2019 puis en 2020 l'assujettissement des seuls PLAI et PLUS à une TVA à 5,5 % (Une suppression de l'APL accession (200 M€),
- Réfaction de la quotité du PTZ et compression à terme des territoires éligibles à l'accession aidée et à la défiscalisation PINEL, lesquels viennent en complément de l'offre locative sociale,
- Une suppression totale de la contribution de l'Etat au Fonds National des Aides à la Pierre en 2019 (- 38 M€) lequel ne sera plus alimenté en 2020 que par les cotisations des organismes HLM à la CGLLS et par Action Logement,
- Une augmentation de la contribution des organismes à la Caisse de Garantie du logement locatif social (CGLLS) afin d'augmenter la contribution des organismes d'HLM au Financement du NPRU (2Mds d'€ sur 13 ans) et au FNAP,
- L'apurement de la dette de l'Etat en termes de crédits de paiement par les organismes d'HLM eux même au travers du FNAP,
- Un gel des loyers en 2018,

En Bretagne, malgré les mesures nationales de compensation proposées aux organismes d'habitat social, notamment par un renforcement de leur endettement à terme (offre de la Banque des Territoires), ces mesures amputent de plus de 25 millions d'euros par an (pour les premières années) leurs capacités d'investissement dans les territoires et mettent en difficulté la mise en œuvre de politiques locales décidées par les collectivités locales.

Par ailleurs, la mise en œuvre dans les territoires de Bretagne de la stratégie nationale dite du Logement d'abord reste une source d'inquiétude importante pour les organismes à l'heure où les capacités à produire des logements à loyer abordable diminuent et si, dans le même temps, les moyens d'accompagnement ne sont pas à la hauteur alors même que les fragilités sociales et psychiques se renforcent.

Ensuite l'obligation faite aux organismes d'habitat social de se regrouper dès lors qu'ils n'atteignent pas le seuil de 12 000 logements gérés, si elle peut générer à terme des opportunités intéressantes en matière de synergie, de coopération et d'effet de levier, va considérablement impacter les organisations existantes dans les deux prochaines années et leur capacité à monter les opérations de manière efficiente.

Enfin, la période liée à la gestion de la crise sanitaire du COVID 19 à compter de début mars 2020, ne sera pas sans incidence sur certains indicateurs et engagements de cette convention.

En effet, la suspension des activités de construction et de réhabilitation de notre patrimoine, l'augmentation des coûts de construction, la raréfaction de certains matériaux, le confinement d'une grande partie de notre personnel de proximité ou la fragilisation économique de nos locataires ne seront pas sans impacter notre qualité de service, ou le calendrier de mise en service de nos nouvelles résidences et par là même nos engagements en termes de construction ou de réhabilitation.

En conclusion, la mise en œuvre de ces réformes, toujours en cours, et non stabilisée pour certaines, obère de manière drastique

les capacités d'investissement des organismes dans les années à venir tant en termes de gestion du parc existant ou de mise en place de politique de gestion sociale adaptée à la réalité sociale et économique des personnes logées et rend difficile la définition et la tenue d'engagements qu'ils soient territorialisés ou pas.

Les signataires de cette nouvelle convention s'engagent à prendre en compte ces conditions d'exercice dans l'appréciation finale de l'atteinte des objectifs signés ainsi que leurs éventuelles évolutions.

## **PROPOS LIMINAIRES RELATIFS AU GROUPEMENT D'ORGANISMES MORBIHAN HABITAT SOUS FORME D'UNE SOCIETE DE COORDINATION:**

### **Le contexte**

L'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) engage une réforme profonde de l'organisation du secteur du logement social en imposant le regroupement des bailleurs sociaux (dont les O.P.H.) gérant moins de 12 000 logements.

La réforme a pour objectif une diminution globale du nombre d'opérateurs et des économies d'échelle dans un contexte financier contraint.

Dans un département du MORBIHAN qui compte 744 813 habitants et dont l'évolution démographique connaît une croissance régulière, la somme des politiques locales déclinées dans les PLH laisse présager un potentiel de marché d'environ 1074 logements locatifs sociaux mis en service chaque année.

Il s'agit donc de renforcer la capacité de chacun à produire des logements en réponse à la diversité des besoins exprimés à l'échelle du territoire du Morbihan, notamment en mutualisant leurs moyens.

La société de coordination doit également permettre aux associés de se positionner comme des acteurs de référence des politiques publiques locales sur leur territoire d'ancrage dans un contexte de concurrence accrue entre les opérateurs.

C'est dans ce contexte que les trois O.P.H. du Morbihan BRETAGNE SUD HABITAT, LORIENT HABITAT et VANNES GOLFE HABITAT, ont engagé, avec le soutien de leurs collectivités de rattachement, une réflexion en vue de constituer ensemble un groupe fort de plus de 32.000 logements, gérant 90% du parc de logements locatifs sociaux sur le territoire du Morbihan.

### **Les enjeux**

Avec une activité patrimoniale soutenue qui répond aux objectifs des documents de planification, l'évolution du parc locatif social des 3 OPH permet de maintenir le taux de logements publics par rapport à la population du département du Morbihan à un niveau relativement stable de 4,3%.

Derrière ces chiffres de croissance, l'entretien et l'amélioration du parc constituent un enjeu essentiel pour répondre aux exigences de qualité de demain.

### **L'Ambition**

Dès 2018, les trois OPH du Morbihan se sont rapprochés afin d'envisager une coopération fructueuse née de l'ambition de faire de cette obligation légale une opportunité, basée sur des objectifs communs rendus possibles par la transparence des situations de chacun et le respect des savoir-faire propre à chaque organisme.

## Les valeurs

Le projet d'entreprise établit les bases de la coopération autour de quatre principes structurants :

- L'équilibre des pouvoirs ;
- La soutenabilité financière limitée ;
- La territorialisation ;
- Une gouvernance partagée avec les collectivités de rattachement.

et de valeurs partagées :

- La mixité,
- La diversité de l'habitat
- L'accompagnement social
- Le développement
- L'innovation
- Développer le lien social grâce à la proximité ;
- Produire un habitat de qualité et diversifié ;
- Innover et promouvoir la qualité du service rendu aux habitants ;
- S'engager dans la voie de la responsabilité sociétale et environnementale ;
- Valoriser les ressources humaines.

## Le projet

Leurs Conseils d'administration respectifs ont validé, par délibération en date des 16 octobre pour VANNES GOLFE HABITAT, 17 octobre pour Bretagne Sud Habitat, 22 octobre 2018 pour Lorient Habitat, le principe de l'engagement dans le processus de coopération.

Pour ce faire, l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) propose une prise de participations au capital d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du CCH.

La forme d'intégration proposée par la société de coordination à capital variable permet à chaque organisme de conserver son identité en termes de stratégie, de gouvernance ainsi que sa capacité opérationnelle.

Les principes fondateurs suivants ont été validés dans ce cadre :

- la constitution d'une société sous forme coopérative donnant une voix à chaque organisme, quelle que soit la fraction du capital détenu,
- une gouvernance dualiste avec conseil de surveillance et directoire permettant une séparation plus marquée des missions de gestion et de contrôle de l'action de la société.

## PARTIE PROPRE À L'ORGANISME

Vannes Golfe Habitat, Office Public de l'Habitat de Vannes, a été rattaché en 2009 à la communauté d'agglomération du Pays de VANNES. A compter de cette date, son territoire d'intervention s'est étendu aux communes de l'agglomération puis aux CC de QUESTEMBERG et AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE. Des immeubles collectifs ont ainsi été édifiés sur les communes de QUESTEMBERG, AURAY et PLUNERET.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 suite au rattachement des CC du LOC'H et de RHUYS à l'agglomération de VANNES nouvellement dénommée GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION, VANNES GOLFE HABITAT a décidé par délibération en date du 21 septembre 2016, de resserrer son territoire d'intervention et de le circonscrire de nouveau à l'agglomération de vannes nouvellement élargie.

Ses missions premières sont de construire, réhabiliter et louer des logements sociaux.

Au-delà de ces missions de base, propres à tout bailleur social, Vannes Golfe Habitat construit, à la demande des collectivités, diverses structures destinées à accueillir différents publics tels que des jeunes enfants, des étudiants, des personnes handicapées et des personnes âgées. Il propose également aux associations œuvrant dans les quartiers, des locaux adaptés à leur besoin et éventuellement un appui logistique pour l'animation de certaines de leurs activités.

Il s'emploie aussi à offrir un parcours résidentiel aux ménages par la construction de logements en location-accession, et ponctuellement par la vente de logements à l'occupant.

Enfin, Vannes Golfe Habitat participe à l'animation des communes et plus particulièrement de leurs centres bourg en construisant, à leur demande, des locaux professionnels et commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles.

Vannes Golfe Habitat est attaché à sa proximité avec les élus mais aussi avec la population qu'il loge gage de sa réactivité. Du personnel, présent sur tous les sites, assure l'entretien des immeubles et abords ainsi que le lien avec les locataires.

Vannes Golfe Habitat a connu un fort développement entre 2000 et 2015 par la construction de plus de 2000 nouveaux logements familiaux. De nouvelles orientations stratégiques ont été prises à compter de cette date. En effet, VANNES GOLFE HABITAT dans le cadre de sa stratégie patrimoniale et d'entretien, mais aussi pour tenir compte de l'évolution et des pathologies qui affectent son parc immobilier, a décidé d'engager, sur la période 2017/2019, un vaste plan de rénovation de son patrimoine. Parallèlement, bien que l'office poursuive son développement, le nombre de logements programmés a fortement diminué sur cette période.

Depuis la 1<sup>ère</sup> Convention d'Utilité Sociale, le contexte sociétal a été modifié, ainsi que le profil des demandeurs. Vieillesse de la population, adaptation au handicap, modification de la composition familiale sont autant de critères qui doivent désormais être pris en compte dans l'offre de logements. L'objectif de VANNES GOLFE HABITAT aujourd'hui consiste à adapter l'offre de logement en termes de territoire, de typologie, et de configuration, de façon à répondre au mieux à ces nouvelles exigences.

La Convention d'Utilité Sociale s'inscrit dans cet esprit en formalisant ces objectifs, dans le cadre d'un dialogue avec les collectivités locales et l'Etat.

L'élaboration de la convention d'utilité sociale a été effectuée après des temps d'échange

- Les associations de locataires
- Les collectivités
- Les services de l'Etat

Les associations de locataires ont été rencontrées à l'occasion d'un Conseil de Concertation Locative Patrimoine qui s'est tenu le 30 juin 2021. Une présentation du cahier des charges de gestion sociale et de la qualité de service ont été réalisées. Aux termes de la présentation, les représentants des locataires ont émis à l'unanimité un avis favorable.

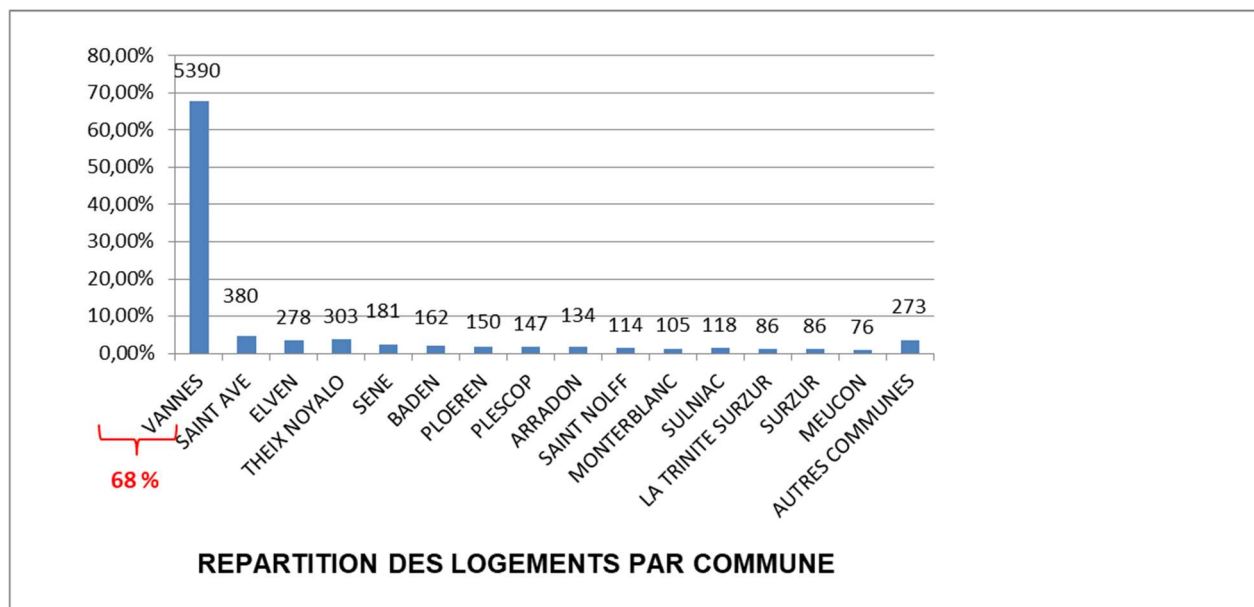
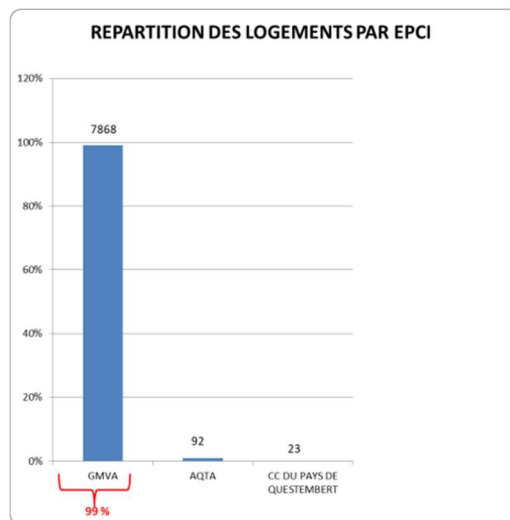
Les collectivités ont été rencontrées selon les modalités suivantes :

- AQTA : Une présentation de la Convention a été effectuée le 8 novembre 2021
- GMVA : Une présentation en commission habitat a été effectuée le 9 décembre 2021

Les services de l'Etat (DDTM) ont été destinataires du projet de convention d'utilité sociale en date du 30 juin 2021. Un représentant des services de la DDTM a assisté à la présentation du projet à l'occasion du Conseil d'Administration de VANNES GOLFE HABITAT le 15 juin 2021.

**PARTIE 1/PRESENTATION DES POLITIQUES DE L'ORGANISME****TITRE 1/ POLITIQUE PATRIMONIALE ET D'INVESTISSEMENT****1. Etat des lieux**

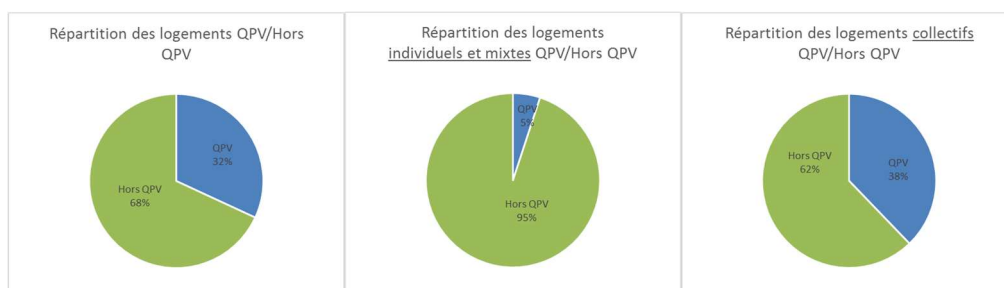
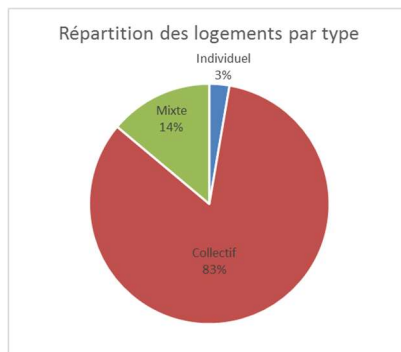
Au 31/12/2020, Vannes Golfe Habitat recense 7 981 logements répartis à travers 273 programmes.



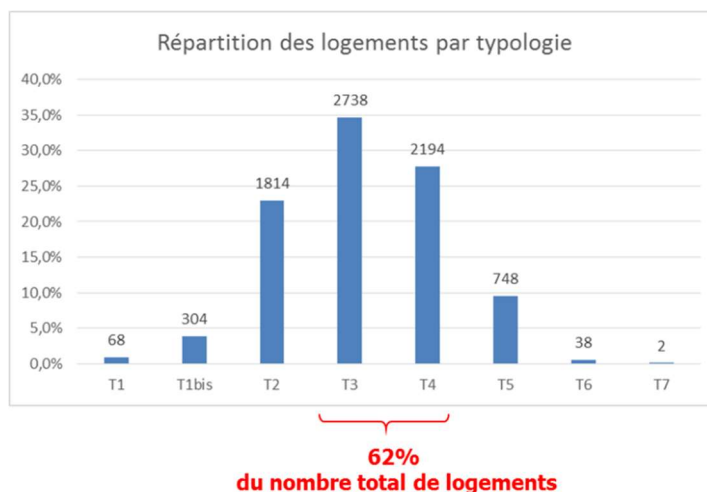
Ces logements sont presque entièrement localisés sur l'agglomération Vannetaise. A Vannes, Vannes Golfe Habitat concentre près de 70% (67%) de son parc et 33 % en extérieur.

## Grandes caractéristiques du patrimoine de l'organisme

- / Plus de 4 logements sur 5 sont des logements collectifs
- / 32% du patrimoine détenu par l'organisme se situe en QPV. L'ensemble des logements en QPV sont des logements collectifs.

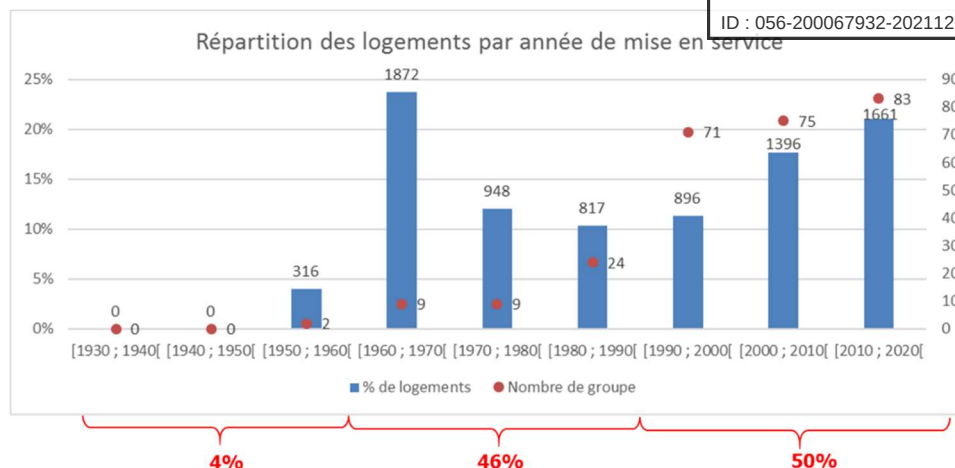


Le patrimoine est composé de logements de grande typologie. Près de 2/3 des logements sont des T3 et T4.

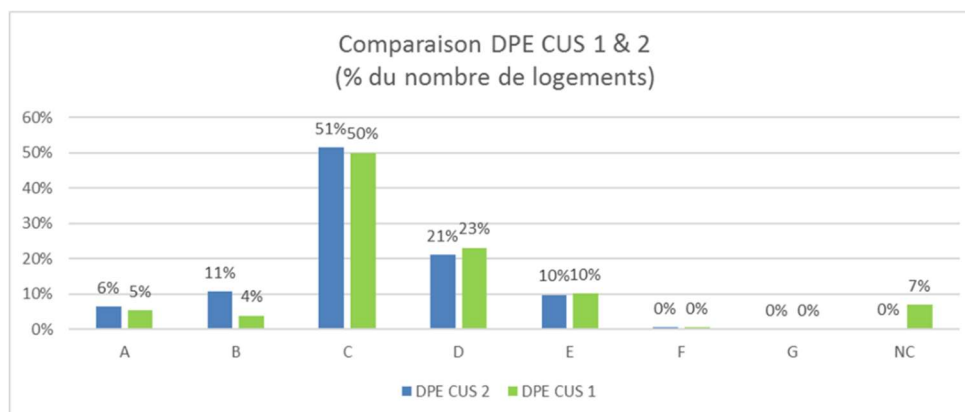


50% des logements de l'organisme ont été mis en service depuis 1990.

L'âge moyen (depuis la mise en service) du parc est 32 ans.



La comparaison des DPE entre la CUS première génération et la CUS seconde génération (classement effectué au 31/12/2016) montre une augmentation sensible du nombre de logements en classe B et une diminution des logements en classe D. L'augmentation des logements passés en classe C peut s'expliquer par le mode de chauffage notamment l'électrique. Bien qu'ils conservent une bonne performance énergétique, ils dégradent la note du DPE.



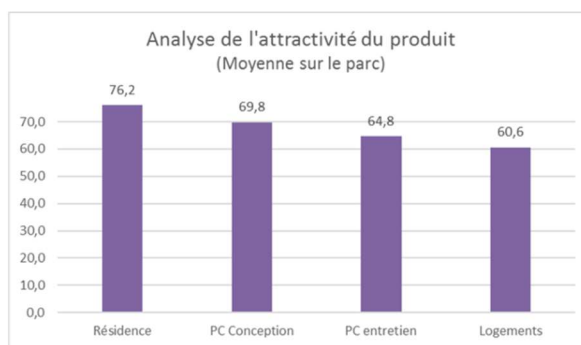
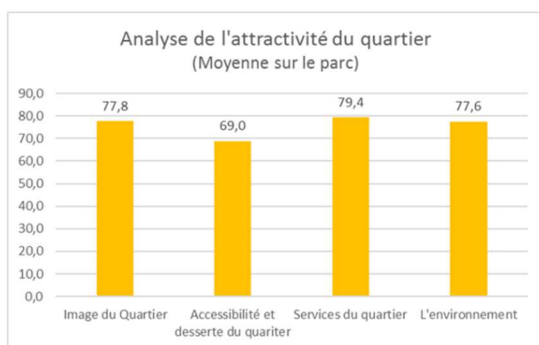
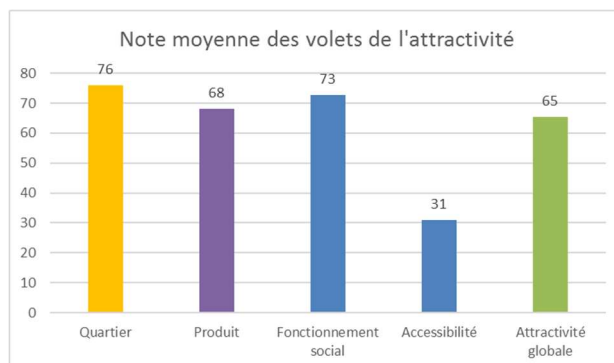
Toutefois depuis cette date, la réhabilitation de 2 résidences (Montaigne et Avel Dro à VANNES) a permis de faire passer la résidence Montaigne de l'étiquette E à l'étiquette C et les logements de la résidence Avel Dro de l'étiquette E à l'étiquette B (Collectifs) et C (maisons individuelles).

| Répartition du patrimoine |     |
|---------------------------|-----|
| DPE                       | %   |
| A                         | 6%  |
| B                         | 12% |
| C                         | 53% |
| D                         | 20% |
| E                         | 8%  |
| F                         | 0%  |
| G                         |     |

## Attractivité du patrimoine

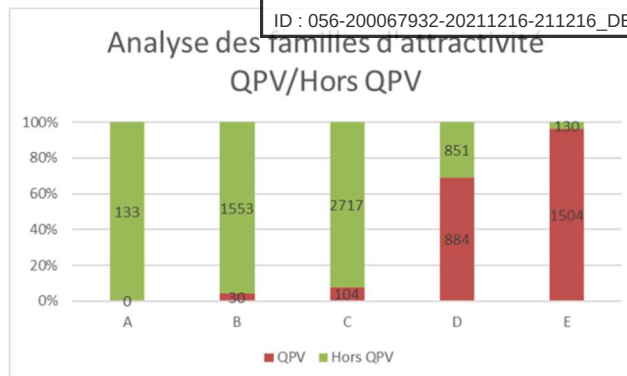
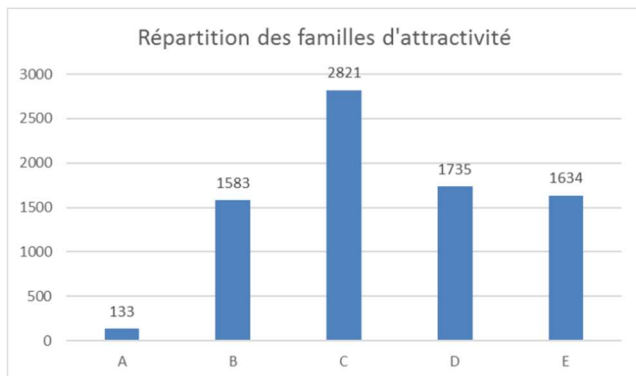
Une cotation de l'attractivité du patrimoine a été réalisée par les collaborateurs de l'organisme. Le détail de la méthodologie est fourni dans le PSP. Cette cotation vise pour chaque groupe immobilier à définir un niveau d'attractivité relatif à son environnement (image du quartier, services, desserte...), au produit immobilier (type d'habitat, conception, stationnement,...) et à son fonctionnement social. L'accessibilité du patrimoine présentant un enjeu fort notamment dans le cadre des politiques d'accueil de publics à mobilité réduite ou de seniors, a été intégré dans cette grille d'analyse.

En moyenne, les notes de l'attractivité globale sont élevées. Dans l'ensemble la note des quartiers est meilleure que celle des produits. Les quartiers bénéficient d'une très bonne image mais sont peu accessibles. Les résidences se distinguent par des bons abords et accès et des moins bonnes notes sur l'entretien et les logements. Le fonctionnement social est remarquablement bien noté.



L'objectif de cette méthode étant d'isoler au sein du patrimoine les groupes immobiliers dont l'attractivité est la plus faible/forte, nous avons constitué des classes d'attractivité selon la grille d'analyse ci-contre.

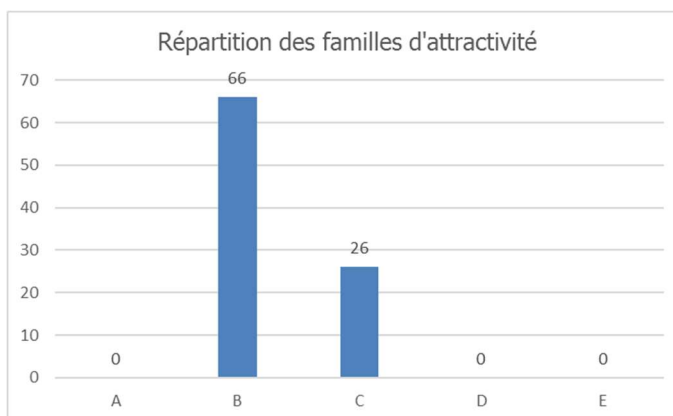
| Classe | Bornage |     |
|--------|---------|-----|
|        | >       | <=  |
| E      | 0       | 50  |
| D      | 50      | 60  |
| C      | 60      | 70  |
| B      | 70      | 80  |
| A      | 80      | 100 |



La distribution des familles d'attractivité fait état d'un nombre non négligeable de logements dont la note d'attractivité globale est inférieure à 50. Ces logements sont presque exclusivement situés en QPV. Ils sont au cœur des orientations patrimoniales qui sont en cours d'élaboration.

Ce classement doit néanmoins être nuancé par la grille de cotation utilisée. En effet aucun groupe immobilier n'a une note d'attractivité inférieure à 40.

A l'échelle de l'agglomération de Vannes, puisque VGH concentre le presque totalité de son patrimoine sur ce territoire, les résultats sont presque identiques à ceux présentés ci-dessus. Sur le territoire d'AQTA, les résultats de l'attractivité sont bons. Aucun groupe immobilier n'est identifié avec une note inférieure à 60. Sur ce territoire VGH ne possède pas de patrimoine en QPV.



#### Audit technique du patrimoine

L'analyse de l'attractivité du patrimoine présentée dans la partie précédente ne reflète pas la vétusté technique du patrimoine. Un audit technique a été réalisé par la société d'expertise Qios sur un échantillon représentatif du patrimoine.

| GROUPE | NOM                               | COMMUNE     | ADRESSE                 | ANNEE SERVICE LOCATIVE | total | ENSEMBLE |
|--------|-----------------------------------|-------------|-------------------------|------------------------|-------|----------|
| 0101   | SQUARE LA BOURDONNAYE (166 LOGTS) | VANNES      | 1 Square La Bourdonnaye | 1955                   | 166   | C        |
| 0600   | RESIDENCE DE KERARDEN             | VANNES      | 1 Residence De Kerarden | 1965                   | 280   | C        |
| 0700   | RESIDENCE ARMORIQUE               | VANNES      | 1 Residence Armorique   | 1966                   | 230   | C        |
| 0800   | RESIDENCE PLEIN CIEL              | VANNES      | Residence Plein Ciel    | 1968                   | 320   | C        |
| 0902   | MENIMUR 456 HLMO                  | VANNES      | 11 Rue Claude Monet     | 1968                   | 426   | C        |
| 1000   | LE JARDIN DU PARGO                | VANNES      | 1 Le Jardin Du Pargo    | 1977                   | 226   | C        |
| 1200   | RESIDENCE MONTAIGNE               | VANNES      | 1 Residence Montaigne   | 1979                   | 124   | C        |
| 1400   | RESIDENCE AVEL MOR                | VANNES      | 2 Place Jean Bart       | 1981                   | 144   | C        |
| 1700   | CITE DES KORRIGANS                | VANNES      | Cite Des Korrigans      | 1984                   | 72    | I        |
| 1800   | RESIDENCE SAINT TROPEZ            | VANNES      | Residence Saint Tropez  | 1988                   | 53    | C        |
| 2000   | RESIDENCE AVEL DRO                | VANNES      | Residence Avel Dro      | 1983                   | 118   | C        |
| 2900   | 20 RUE DU FOUR-THEIX              | THEIX       | 20 Rue Du Four          | 1987                   | 10    | C        |
| 4500   | RUE DU CAMP DE CESAR              | SAINT-AVE   | 32 Rue Camp De César    | 1991                   | 4     | I        |
| 4550   | RUE ANTIQUE                       | SAINT-AVE   | Rue Antique             | 2005                   | 16    | C        |
| 4586   | RESIDENCE PLEIN CIEL SAINT AVE    | SAINT-AVE   | 9 Rue Plein Ciel        | 2009                   | 53    | C        |
| 5700   | RESIDENCE LA PEROUSE              | VANNES      | Résidence La Pérouse    | 1994                   | 68    | C        |
| 6210   | RESIDENCE DU BARON                | THEIX       | Résidence Du Baron      | 2000                   | 18    | I        |
| 7140   | RESIDENCE DE L'ARGOAT             | PLESCOP     | Residence De L Argoat   | 2011                   | 35    | C        |
| 7500   | PLACE PIERRE JAKEZ HELIAS         | ELVEN       | 1 Place Pj Helias       | 1996                   | 12    | C        |
| 7521   | 1-3-5-7-9-11-13 ALLEE DES CHENES  | ELVEN       | 1 Allee Des Chenes      | 2015                   | 7     | I        |
| 7720   | RESIDENCE LANN MILLIN             | SULNIAC     | 1 Residence Lann-Milin  | 2004                   | 10    | C        |
| 8110   | 3 RUE RENE DESCARTES TREFFLEAN    | TREFFLEAN   | 3 Rue Rene Descartes    | 2014                   | 10    | C        |
| 8420   | RESIDENCE LE PRE                  | MONTERBLANC | Residence Le Pre        | 2005                   | 24    | I        |
| 8800   | LES HAUTS DE TOHANNIC             | VANNES      | 6 Rue Jacques Buchet    | 2003                   | 110   | C        |
| 8971   | RUE DU 65EME RI                   | VANNES      | 40 Rue Du 65eme Ri      | 2014                   | 41    | C        |

L'objectif de cet audit étant de générer un macro-plan d'entretien sur une période de 10 ans, prenant en compte l'ensemble des dépenses nécessaires à l'entretien « au fil de l'eau » du patrimoine (Gros Entretien) ainsi que les travaux d'amélioration et de renouvellement des composants (

Ce rapport identifie un besoin (Maintenance courante, GE et Remplacement de composant) de l'ordre de 770 euros en moyenne par logement par an. Ce chiffre ne doit pas masquer des remises à niveau technique importantes sur certains groupes immobiliers toutefois, à l'échelle de l'organisme, il est révélateur d'un excellent entretien du patrimoine.

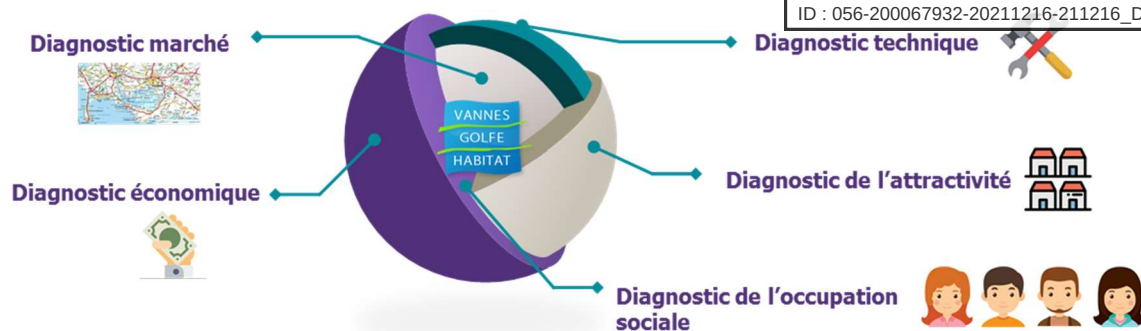
## 2. Orientations stratégiques

Le PSP a été réalisé dans le second semestre de l'année 2017. Il a été validé en conseil d'administration le 17 octobre 2018.

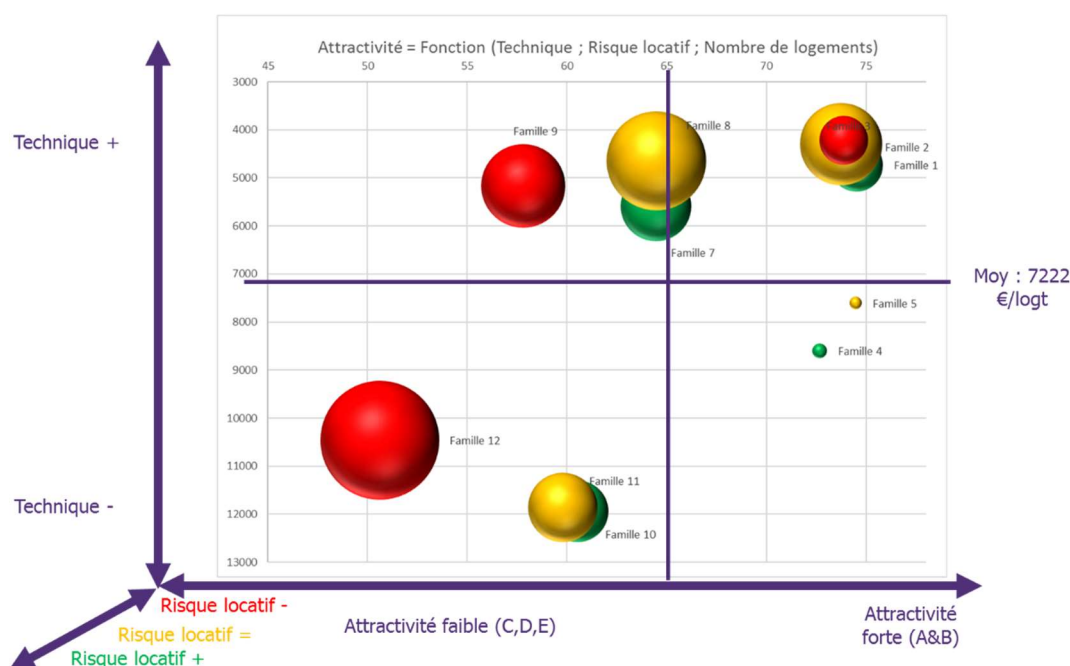
Par délibération en date du 15 juin 2021, le conseil d'Administration de VANNEES GOLFE HABITAT a actualisé son plan stratégique de patrimoine. Le calendrier des travaux de réhabilitation a été modifié. Le montant global des travaux de Gros entretien et grosses réparations a été augmenté. Il est passé de 20 148 K€ à 38 216 k€

Le rapport final du PSP actualisé est en annexe.

La réflexion sur la stratégie patrimoniale a été l'occasion de repositionner l'organisme dans son environnement et d'identifier les enjeux sur le patrimoine selon les axes ci-dessous.



Les orientations patrimoniales ont été définies sur la base de ces diagnostics et d'une segmentation du patrimoine qui a permis d'identifier les groupes immobiliers concentrant le plus d'enjeux et nécessitant une réponse opérationnelle de la part de l'organisme.



Le risque locatif se définit par la compilation du taux de vacance, du taux de rotation et de nombre de locataires aux ressources inférieures à 40% du plafond PLUS. Si ces valeurs sont élevées alors le risque locatif sera dit « Risque locatif - » ce qui correspond aux bulles rouges sur le graphique ci-dessus. La méthodologie complète du calcul du risque locatif est présentée dans le PSP.

A titre d'exemple, les groupes de la famille 12 qui bénéficient d'une attractivité faible, qui nécessitent de gros investissements en travaux et qui présentent un risque locatif élevé sont des sujets majeurs pour l'organisme. On retrouve entre autres dans cette famille, les résidences situées à Kercado.

Les orientations patrimoniales qui ont été définies sont les suivantes :

Présentation du PSP :

- Les enjeux : En matière d'occupation sociale, une fragilité sociale maîtrisée avec toutefois des enjeux identifiés en dehors des QPV,
- Un risque de gestion très marqué sur certains groupes immobiliers,
- Un parc en état satisfaisant d'entretien mais avec des enjeux forts de rattrapage sur la mise en sécurité électrique et gaz

sur certains groupes,

- Des perspectives financières fortement impactées par les évolutions réglementaires à venir,
- Orientations patrimoniales et scénarios validés : Sur la période 2018 à 2027, des interventions structurantes (réhabilitations, démolitions, ventes) sont prévues sur 40 % du patrimoine et une maintenance soutenue sur le restant, Un tiers du parc prévu en réhabilitation pour un montant moyen d'investissement de l'ordre de 30 000 €/logement. L'objectif consiste à renforcer l'efficacité thermique des logements, remplacer les menuiseries extérieures, modifier le système de chauffage. Elles sont ciblées sur les logements qui cumulent le plus d'enjeux. 4 niveaux de réhabilitation (15 000 €, 20 000 €, 30 000 € et 40 000 €/logement),

Requalification : Restaurer l'image d'un quartier par l'aménagement des abords extérieurs. Elle porte sur les résidences qui présentent un déficit d'attractivité dégradant la gestion de certains quartiers mais ne nécessitant pas d'interventions techniques (1 130 logements à Kercado et 150 logements square Morbihan). Ces groupes font actuellement l'objet d'une étude urbaine.

Des travaux d'accessibilité prévus pour les seniors et personnes handicapées : Mise en place d'ascenseurs, remplacement de baignoires par des douches (pour les typologies 1, 2 et 3)

Les démolitions portent principalement sur les logements de Kercado (484 logements sur la période) situés Square Bon Accueil, Résidence Henri Dunant, Résidence de Kerarden, Résidence Armorique, Résidence Plein Ciel, Square de la Bourdonnaye, Square Morbihan, 61-63 Rue de Strasbourg à VANNES et Camp de César à SAINT AVE.

| Code | Code bis | Nom résidence           | Autre commune | Nbre lgt   |
|------|----------|-------------------------|---------------|------------|
| 0200 | 200      | SQUARE MOR-BIHAN        | VANNES        | 75         |
| 0400 | 400      | SQUARE BON ACCUEIL      | VANNES        | 24         |
| 0500 | 500      | RESIDENCE HENRI DUNANT  | VANNES        | 66         |
| 0600 | 600      | RESIDENCE DE KERARDEN   | VANNES        | 84         |
| 0700 | 700      | RESIDENCE ARMORIQUE     | VANNES        | 69         |
| 0800 | 800      | RESIDENCE PLEIN CIEL    | VANNES        | 96         |
| 0101 | 101      | SQUARE LA BOURDONNAYE   | VANNES        | 49         |
| 3000 | 3000     | 61-63 RUE DE STRASBOURG | VANNES        | 17         |
| 4500 | 4500     | RUE DU CAMP DE CESAR    | SAINT-AVE     | 4          |
|      |          |                         |               | <b>484</b> |

Un plan de vente de 283 logements sur la période.

Une maintenance soutenue sur le patrimoine : des actions spécifiques sur les radiateurs électriques qui porte sur 114 logements.

| GROUPE                      | COMMUNES   | ANNEE DE REHABILITATION | NOMBRE DE LOGEMENTS | MONTANT TOTAL TRAVAUX |
|-----------------------------|------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| Rue Moseigneur Tréhiou      | VANNES     | 2019                    | 9                   | 45 000 €              |
| 20 Avenue Wilson            | VANNES     | 2019                    | 5                   | 25 000 €              |
| 19 rue de l'Etang           | VANNES     | 2019                    | 7                   | 35 000 €              |
| 16 rue Favrel et Lincy      | VANNES     | 2020                    | 6                   | 30 000 €              |
| 24 rue Abel le Roy          | VANNES     | 2020                    | 5                   | 25 000 €              |
| Impasse Commandant Lévêque  | VANNES     | 2020                    | 6                   | 30 000 €              |
| 59-59 bis rue de Strasbourg | VANNES     | 2020                    | 2                   | 10 000 €              |
| Rue Saint-Martin            | PLOEREN    | 2020                    | 4                   | 20 000 €              |
| Résidence A. Drouard        | SURZUR     | 2020                    | 6                   | 30 000 €              |
| Rue du Calvaire             | ELVEN      | 2020                    | 9                   | 45 000 €              |
| Résidence La Chénaie        | SINT-NOLFF | 2020                    | 16                  | 80 000 €              |
| 39 Square La Bourdonnaye    | VANNES     | 2021                    | 39                  | 195 000 €             |
| <b>TOTAL</b>                |            |                         | <b>114</b>          | <b>570 000 €</b>      |

- Moyens financiers un autofinancement courant moyen en pourcentage de loyers qui s'élève à 20 % avec prise en compte de l'impact RLS. Un potentiel financier à terminaison à 1 447€/logement en 2027. La situation financière de VGH permet de réaliser entièrement le plan de travaux.

### 3. Plan d'actions (engagement qualitatif)

- **Interventions sur le parc existant :**

Une première phase de réhabilitation a débuté en 2018. Elle concernait 914 logements et se déclinait sur les années 2018, 2019, 2020, cela permet de maintenir les équilibres financiers de VGH, tout en apportant aux locataires une nette amélioration de leurs logements et de leur cadre de vie. Les travaux réalisés sont importants puisqu'ils comprennent une part de rénovation thermique et une part d'adaptation du logement, soit plus de 27 000 € par logement.

Désormais, la réhabilitation de la Résidence Montaigne (124 logements) et de la résidence Avel-Dro (118 logements) est achevée. Les prix de revient sont les suivants :

- Résidence Montaigne, 124 logements, 3 579 464 €, soit 28 867 €/logement,
- Résidence Avel-Dro, 118 logements, 3 439 097 €, soit 29 144 €/logement.

Pour les deux autres années, les résidences concernées par des travaux de réhabilitation ou de requalification urbaine importants sont les suivantes :

Année 2020 :

| Nom des résidences | Commune | Nbre logt  | Nature des travaux          |
|--------------------|---------|------------|-----------------------------|
| Le Jardin du Pargo | VANNES  | 226        | Réhabilitation (30 k€/logt) |
| Square Rohan       | VANNES  | 130        | Réhabilitation (25 k€/logt) |
| <b>Total :</b>     |         | <b>356</b> |                             |

Année 2021 :

| Localisation des opérations |              | Qualification du patrimoine |                              |                                   |                         |                                    |                       |                                     |                                                   |                             |                             |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| n° département              | Commune      | Nom de la résidence         | Nombre de logements initiaux | Nombre de logements après travaux | Typologie des logements | Nature des logements avant travaux | Année de construction | Etiquette énergétique avant travaux | Etiquette énergétique envisagée après les travaux | Etiquette GES avant travaux | Etiquette GES après travaux |
| 56                          | THEIX NOYALO | 20 rue du four              | 10                           | 10                                | COLLECTIF               | FAMILIAL                           | 1987                  | E                                   | C                                                 | C                           | A                           |
| 56                          | Monterblanc  | Tal er Vorh                 | 11                           | 11                                | COLLECTIF               | FAMILIAL                           | 1993                  | F                                   | D                                                 | C                           | A                           |
| 56                          | VANNES       | Rue du four                 | 44                           | 44                                | COLLECTIF               | FAMILIAL                           | 1984                  | E                                   | B                                                 | C                           | A                           |
| 56                          | PLOEREN      | Rue Saint Martin            | 4                            | 4                                 | COLLECTIF               | FAMILIAL                           | 1993                  | F                                   | D                                                 | C                           | B                           |
| 56                          | SURZUR       | Armand Drouart              | 6                            | 6                                 | COLLECTIF               | FAMILIAL                           | 1994                  | F                                   | C                                                 | C                           | B                           |
| 56                          | VANNES       | Square Rohan                | 130                          | 130                               | COLLECTIF               | FAMILIAL                           |                       | D                                   | B                                                 | E                           | C                           |
| 56                          | VANNES       | Le jardin du Pargo          | 220                          | 220                               | COLLECTIF               | FAMILIAL                           |                       | E                                   | C                                                 | C                           | A                           |
| 56                          | VANNES       | Chubert                     | 30                           | 30                                | COLLECTIF               | NON CONVENTIONNE                   | 1976                  | D                                   | B                                                 | E                           | B                           |
| 56                          | VANNES       | Judoclub 56                 |                              |                                   |                         | NON CONVENTIONNE                   |                       |                                     |                                                   |                             |                             |

De 2018 à 2027, des interventions structurantes sont prévues sur 40 % du patrimoine dont 33 % pour la réhabilitation et 3 % de démolitions.

Les réhabilitations prévues sur la période de la CUS sont les suivantes :

Affiché le 21/12/2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL29-DE

| Nom résidence                       | Autre communes    | Nbre lgt    | Orientations à affiner |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|------------------------|
| SQUARE ROHAN                        | VANNES            | 130         | Réhabilitation (15)    |
| RUES DE LA TANNERIE ET DE L'ETANG   | VANNES            | 21          | Réhabilitation (15)    |
| 7 -9-11 RUE DU POULIC               | BADEN             | 11          | Réhabilitation (15)    |
| 15 RUE DU POT D'ETAIN               | VANNES            | 5           | Réhabilitation (15)    |
| 21-23 RUE CAPITAINE JUDE            | VANNES            | 16          | réhabilitation (15)    |
| RESIDENCE SUFFREN -PAVILLONS        | VANNES            | 8           | Réhabilitation (15)    |
| 12 RUE DU PORLAIR - SAINT AVE       | SAINT-AVE         | 7           | Réhabilitation (15)    |
| RESIDENCE TY MOULIN                 | PLOEREN           | 14          | Réhabilitation (15)    |
| RESIDENCE TAL ER VORH               | MONTERBLANC       | 7           | Réhabilitation (15)    |
| RESIDENCE TAL ER VORH               | MONTERBLANC       | 4           | Réhabilitation (15)    |
| ALLEE DE L'ILE TASCON LA TRINITE SU | LA TRINITE SURZUR | 5           | Réhabilitation (15)    |
| 82-84 RUE DE ROHAN                  | VANNES            | 24          | réhabilitation (15)    |
| 15-25 RUE DU POULIC                 | BADEN             | 19          | Réhabilitation (15)    |
| RESIDENCE DE BERNUS                 | VANNES            | 29          | réhabilitation (15)    |
| RESIDENCE C. DESCARTES              | VANNES            | 38          | réhabilitation (15)    |
| 23 RUE DES TRIBUNAUX BE 2025        | VANNES            | 6           | Réhabilitation (20)    |
| CITE DES KORRIGANS BE 2026          | VANNES            | 72          | Réhabilitation (20)    |
| 1.BIS RUE DE STRASBOURG BE 2026     | VANNES            | 14          | Réhabilitation (20)    |
| RUE DU FOUR- VANNES                 | VANNES            | 44          | Réhabilitation (20)    |
| 3.RUE ABEL LEROY                    | VANNES            | 6           | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE LES EMBRUNS               | VANNES            | 25          | Réhabilitation (20)    |
| LE CLOS SAINT GILDAS                | ARRADON           | 18          | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE BRESTIVAN                 | THEIX             | 25          | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE SAINT GUEN                | VANNES            | 30          | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE SUFFREN COL               | VANNES            | 41          | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE DU PONANT 2               | VANNES            | 70          | Réhabilitation (20)    |
| AVENUE DE PENHOET                   | SENE              | 13          | Réhabilitation (20)    |
| 4 RUE DES ECOLES-ELVEN- LGT 1 et 4  | ELVEN             | 2           | Réhabilitation (20)    |
| 4 RUE DES ECOLES-ELVEN-LGT 2,3,5    | ELVEN             | 3           | Réhabilitation (20)    |
| RUE SAINT MARTIN - PLOEREN          | PLOEREN           | 4           | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE LA PEROUSE                | VANNES            | 68          | Réhabilitation (20)    |
| RUE DES EGLANTIERES                 | PLOEREN           | 6           | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE SAINTE THERESE            | THEIX             | 14          | Réhabilitation (20)    |
| RESIDENCE DE KERGUEN                | VANNES            | 38          | Réhabilitation (20)    |
| RUE LEOPOLD HULOT                   | VANNES            | 16          | Réhabilitation (20)    |
| LE JARDIN DU PARGO                  | VANNES            | 226         | Réhabilitation (30)    |
| SQUARE LA BOURDONNAYE (166 LOGTS)   | VANNES            | 117         | Réhabilitation (30)    |
| LES HAMEAUX DE CLISCOUET            | VANNES            | 11          | Réhabilitation (30)    |
| RESIDENCE MONTAIGNE                 | VANNES            | 124         | Réhabilitation (30)    |
| RESIDENCE AVEL MOR                  | VANNES            | 144         | Réhabilitation (30)    |
| RESIDENCE AVEL MOR                  | VANNES            | 5           | Réhabilitation (30)    |
| RESIDENCE AVEL DRO                  | VANNES            | 118         | Réhabilitation (30)    |
| RESIDENCE DU PONANT 1               | VANNES            | 109         | Réhabilitation (30)    |
| 20 RUE DU FOUR-THEIX                | THEIX             | 10          | Réhabilitation (30)    |
| RESIDENCE ARMAND DROUART            | SURZUR            | 2           | Réhabilitation (30)    |
| RESIDENCE ARMAND DROUART            | SURZUR            | 4           | Réhabilitation (30)    |
| SQUARE MOR-BIHAN                    | VANNES            | 75          | Réhabilitation (40)    |
| SQUARE BON ACCUEIL                  | VANNES            | 56          | Réhabilitation (40)    |
| RESIDENCE HENRI DUNANT              | VANNES            | 154         | Réhabilitation (40)    |
| RESIDENCE DE KERARDEN               | VANNES            | 196         | Réhabilitation (40)    |
| RESIDENCE ARMORIQUE                 | VANNES            | 161         | Réhabilitation (40)    |
| RESIDENCE FLEIN CIEL                | VANNES            | 224         | Réhabilitation (40)    |
| RESIDENCE PIERRE MORIN              | VANNES            | 15          | Réhabilitation (40)    |
| 6 RUE FRAVAL DE COATPARQUET         | VANNES            | 13          | Réhabilitation (40)    |
| 8 RUE FRAVAL DE COATPARQUET         | VANNES            | 6           | Réhabilitation (40)    |
|                                     |                   | <b>2623</b> |                        |

Par ailleurs, les quartiers du Square Morbihan (150 logements) et le Quartier prioritaire de Kercado (1 130 logements) font

actuellement l'objet d'une étude urbaine.

- problématique amiante : La problématique de repérage de l'amiante sur notre patrimoine se pose pour deux catégories d'interventions. Les travaux dans les logements après EDLS et les opérations de réhabilitation. Obligatoirement réalisé avant travaux, le relevé amiante présente un coût non négligeable qu'il convient de budgéter. Le patrimoine cible est constitué par l'ensemble des logements construits avant 1997 soit 4 900 logements. Si on applique le taux de rotation global actuel c'est 600 logements par an qui seront concernés par le relevé amiante avant travaux. On peut estimer à 15 (25€ l'unité) relevés en moyenne par appartement pour un T3. Relevés auxquels il faut ajouter le prix de l'analyse soit 30 € l'unité, soit un coût total de 825 € HT par logement. Soit :  $825 \times 600 = 495\,000$  € HT. Les budgets EDL devront en tenir compte.
- Diagnostic d'accessibilité du parc et l'adaptation du parc :

Le plan senior et accessibilité dans le neuf Dans le cadre des logements seniors et handicapés, il est prévu de mettre un ascenseur dans les parties communes dès lors que celui-ci dessert au moins 12 logements avec à minima R+2 (seuil de limite absorbable sur les charges locataires). Spécifiquement aux seniors, toutes les typologies T1-T2-T3 seront adaptées notamment : douche de 120cmx90cm avec un seuil maximum de 9 cm, barre de maintien dans les WC, etc... Les logements adaptés pour handicapés seront étudiés en fonction de la demande, ils seront principalement mis en place en RDC sauf cas particuliers des résidences spécifiques. L'effort est donc mis sur l'identification de la demande et la facilité de mutation interne.
- Un budget annuel de 200.000 € sera inscrit pour permettre de satisfaire le plus grand nombre de demandes. Le budget consacré à ces travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie a été augmenté chaque année. Il était de 50.000 € en 2017.
- Les bénéficiaires de cette politique sont les locataires en situation de handicap (PMR) mais également les locataires âgés de 70 ans et plus (après présentation d'un certificat médical justifiant le besoin). Le financement des travaux étant assuré par une exonération de taxe foncière, les locataires doivent habiter un logement construit depuis plus de 15 ans pour qu'une prise en charge financière des travaux soit assurée par VGH.
- Un partenariat sera conclu avec un ergothérapeute libéral afin que le coût de réalisation des visites à domicile et de l'établissement des dossiers de préconisations soient portés par VGH.

- Plan de vente

Le plan de vente prévu au PSP comprend 283 logements sur la période de 2020 à 2027 soit 4 % du patrimoine. Les résidences pouvant le cas échéant faire l'objet d'un projet de vente sur la durée de la Convention d'utilité sociale sont les suivantes. Il est ici précisé que ce plan de vente sera validé par une étude spécifique

| Nom résidence                       | Communes         | Nbre lgt   |
|-------------------------------------|------------------|------------|
| LES HAMEAUX DE CLISCOUET            | VANNES           | 11         |
| RUE DU FOUR- VANNES                 | VANNES           | 44         |
| RESIDENCE LES EMBRUNS               | VANNES           | 25         |
| 20 RUE DU FOUR-THEIX                | THEIX            | 10         |
| RESIDENCE BRESTIVAN                 | THEIX            | 25         |
| 5 RUE TRAVERSIERE                   | VANNES           | 4          |
| 19 RUE DE L'ETANG                   | VANNES           | 7          |
| 3 RUE DE L'ETANG                    | VANNES           | 4          |
| RESIDENCE TY MOULIN                 | PLOEREN          | 14         |
| RUE JODELLE -RUE DE BAIF            | PLOEREN          | 45         |
| AVENUE DE PENHOET                   | SENE             | 13         |
| 2 RUE DES HORTENSIA                 | LA TRINITE SURZU | 7          |
| 32 RUE DES HORTENSIA                | LA TRINITE SURZU | 8          |
| LE CLOS D'ARMORIQUE                 | LA TRINITE SURZU | 4          |
| RESIDENCE DE KOMARMOUS              | SURZUR           | 10         |
| RUE DU BARON ET RUE DES CHAMPS      | THEIX            | 10         |
| 23 RUE DU POULIC-14-16 RUE DU GREO  | BADEN            | 3          |
| RESIDENCE DOAREN LUMIR              | ARRADON          | 14         |
| PAVILLONS CDT CHARCOT et P.E.VICTOR | ELVEN            | 4          |
| RESIDENCE LES JARDINS D'ALTENBRUCH  | SULNIAC          | 13         |
| 16 ALLEE DU LAVOIR                  | VANNES           | 7          |
| 21 RUE DE LA BRIGANTINE             | VANNES           | 1          |
|                                     |                  | <b>283</b> |

Il est ici précisé que dans le cadre de l'animation de la politique de l'habitat public, GMVA organisera des réunions de travail pour construire puis signer une charte autour de la production et de la vente de logements sociaux. Dans ce cadre elle définira notamment conjointement avec les bailleurs les conditions de vente des logements HLM (contrepartie en logements à construire...).

Le plan de vente défini ci-dessus sera par ailleurs mis en œuvre après accord des communes dans lesquelles se situent les résidences objets de la mise en vente.

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration de la convention d'utilité sociale et de l'association des collectivités, l'EPCI AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE (AQTA), signataire de ce document a souhaité que les grands principes de la mise en vente du parc HLM validés par la délibération DC/087 du 12 juillet 2019 soient intégrés dans la convention d'utilité sociale. Ces grands principes sont les suivants :

- Les ventes pourront intervenir si elles apportent une mixité sociale au sein des résidences locatives et si elles favorisent un parcours résidentiel pour l'acquéreur ;
- L'organisme HLM informera la Communauté de communes de l'ensemble des programmes immobiliers proposés à la vente (localisation, typologie, loyer actuel, taux de rotation sur le groupe, vacance, prix de vente pour les locataires en place et pour les autres candidats si le logement devient vacant, étiquette énergétique et liste des travaux....) pour pouvoir donner un avis sur l'opportunité ou non d'une telle opération ;
- L'organisme HLM communiquera 2 fois par an (en juin et décembre) un bilan des cessions (tableau reprenant la composition familiale de l'acquéreur, ressources, prix de vente...)
- L'organisme vendeur a l'obligation de reconstituer l'offre locative sur la même commune à raison de 2 logements reconstitués pour 1 logement vendu. La reconstitution peut être faite par le même organisme ou par un autre organisme avec accord préalable de la commune et de l'organisme concerné. Pour cela, un suivi annuel des ventes sera réalisé pour identifier les parties d'opération ou opération relevant de la reconstitution suite à une vente. Cette reconstitution pourra être répartie sur différentes opérations d'offres nouvelles ;
- Les logements reconstitués suite à une vente ne bénéficieront pas d'aide de la part de l'EPCI,
- Les logements inscrits dans le plan de mise en vente ne bénéficieront pas d'aide à la réhabilitation de la part de l'EPCI,
- Les organismes HLM devront s'engager à :
  - Réserver la vente aux particuliers (locataire occupant, locataire de leur parc ou locataire d'un autre organisme HLM)
  - Inscrire des clauses anti spéculatives d'une durée de 10 ans : pour contraindre le nouvel accédant à résider au titre de sa résidence principale dans le logement acquis,
  - Pour encadrer les conditions de revente du bien (prix et nouvel acquéreur)
  - Orienter les futurs acquéreurs vers la Maison du Logement afin de faire valider leur capacité financière ;
  - Si un organisme HLM ne respectait pas les engagements décrits ci-dessus, AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE pourrait suspendre définitivement sa garantie financière et/ou tout apport de subvention.
- moyens mis en œuvre notamment mesures d'informations aux locataires : A la mise en vente de chacune des résidences, les locataires seront individuellement rencontrés pour échanger sur leurs souhaits et leur aptitude financière.
- orientations retenues pour le réinvestissement des fonds issus de la vente : Les ventes participent à la reconstitution des fonds propres pour la création d'une offre nouvelle
- Développement de l'offre neuve, de l'offre d'hébergement et des résidences spécifiques, offre d'intermédiation locative

La politique de développement est axée sur :

- Le partenariat avec Golfe Du Morbihan Vannes agglomération,
- Le renforcement de la co-construction des projets avec les élus,
- la maximisation des projets en maîtrise d'ouvrage directe,
- La réalisation de 30 % de projets en PLAI et le reste en PLUS financé à hauteur de 20 % de fonds propres, le solde en emprunt.

Par délibération en date du 21 septembre 2016, le conseil d'administration de VANNES GOLFE HABITAT a décidé de resserrer le territoire d'intervention de l'office et de le recentrer au périmètre de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

Pour les nouvelles opérations, l'office s'adaptera au contexte économique et politique, ainsi qu'aux difficultés d'équilibre financier, suivant deux axes :

- Le premier : une réponse adaptée à la demande. La maîtrise d'ouvrage analysera toutes les opportunités de développement de ses partenaires : communes, agglomération, etc... afin d'être force de propositions, tant d'un point de vue projet que celui de l'aménagement de quartier. Chaque proposition est étudiée en détail en interne, tant sur l'aspect technique que l'aspect budgétaire, ce qui permet de trouver des solutions propres à chaque situation.
- Le deuxième : la mise en place d'une procédure de transversalité, toute opération de construction est présentée aux directions de proximité et gestion locative en phase APD (juste avant le dépôt de permis de construire) afin de recueillir les avis et bonnes idées permettant d'améliorer le programme et limiter les risques de gestion.

Comme inscrit au Plan stratégique de Patrimoine, l'objectif de construction se situe autour de 200 logements par an avec un financement sur fonds propres à hauteur de 15% minimum du prix de revient.

Au titre de l'année 2020, l'agglomération de VANNES a validé la réalisation des opérations suivantes :

| Maitre d'Ouvrage | Commune    | Nom Opération           | PLUS      | PLAI      | Taux PLAI  | PLS       | Nombre de logements | Date de dépôt prévisionnelle du dossier papier |
|------------------|------------|-------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|---------------------|------------------------------------------------|
| VGH              | Elven      | Coedelo                 | 4         | 2         | 33%        |           | 6                   | Mai                                            |
| VGH              | Saint-Nolf | Rue du vieux couvent    | 7         | 3         | 30%        |           | 10                  | Juin                                           |
| VGH              | Sarzeau    | Lotissement de Kerblay  | 4         | 1         | 20%        |           | 5                   | Mars                                           |
| VGH              | Sarzeau    | Logeo                   |           | 1         | 100%       |           | 1                   | Juin                                           |
| VGH              | Sarzeau    | Beg Lan                 | 4         | 2         | 33%        |           | 6                   | Juin                                           |
| VGH              | Sarzeau    | Les Hauts de Trevenaste | 2         | 1         | 33%        |           | 3                   | Mars                                           |
| VGH              | Sarzeau    | Les allées du roaliguen | 3         | 1         | 25%        |           | 4                   | Mars                                           |
| VGH              | Séné       | Place coffonic          | 1         | 1         | 50%        |           | 2                   | Mars                                           |
| VGH              | Séné       | Horizon Zen             | 7         | 4         | 36%        | 3         | 14                  | Mars                                           |
| VGH              | Vannes     | Pompidou                | 24        | 10        | 29%        |           | 34                  | Mars                                           |
| VGH              | Vannes     | Cité de Strasbourg      |           | 30        | 100%       |           | 30                  | Octobre                                        |
| VGH              | Vannes     | Pargo Soliha            | 18        | 8         | 31%        |           | 26                  | Mars                                           |
| VGH              | Vannes     | Quai de la rabine       |           |           |            | 9         | 9                   | Septembre                                      |
| VGH              | Saint-Avé  | Le Petit Ruliac         | 1         | 1         | 33%        | 1         | 3                   | Septembre                                      |
| <b>TOTAL</b>     |            |                         | <b>75</b> | <b>65</b> | <b>46%</b> | <b>13</b> | <b>153</b>          |                                                |

## TITRE 2 / CAHIER DES CHARGES DE GESTION SOCIALE

### 1- Etat des lieux de l'occupation sociale (locataires en place)

VGH, au regard des moyennes nationales, accueille un public très fragile. 44% des locataires ont des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS.

Afin de mettre en évidence pour la population hébergée les situations de fragilité sociale au sein du parc locatif et ainsi mieux cibler les actions d'accompagnement à mettre en place les indicateurs suivants ont été sélectionnés puis analysés.

| Occupation sociale |       |                                 |                                                                  |                                    | Vieillesse |                                      |                                                                                  |
|--------------------|-------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                    |       | Taux de familles monoparentales | Taux de familles aux ressources inférieures à 40% du plafond HLM | Taux de locataires percevant l'APL | >70 ans    | Taux de Demandeurs d'emploi (actifs) | Taux de personnes Inactives retraités, invalides/inaptes, mères au foyer, AAH... |
| Moyenne nationale  |       | 20%                             | 39%                                                              | /                                  | 15%        | /                                    | /                                                                                |
| Moyenne VGH        |       | 28%                             | 44%                                                              | 52%                                | 16%        | 4%                                   | 12%                                                                              |
| ECART TYPE         |       | 20%                             | 21%                                                              | 20%                                | 17%        | 12%                                  | 24%                                                                              |
| Risque faible      | si <= | 10%                             | 20%                                                              | 35%                                | 5%         | 2%                                   | 5%                                                                               |
| Risque moyen       | <>    |                                 |                                                                  |                                    |            |                                      |                                                                                  |
| Risque fort        | si >  | 40%                             | 55%                                                              | 65%                                | 35%        | 10%                                  | 20%                                                                              |

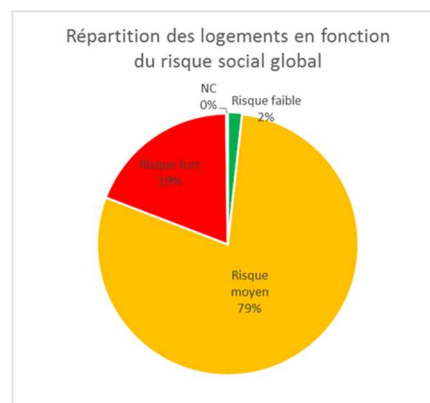
|   |               |
|---|---------------|
| 1 | Risque faible |
| 2 | Risque moyen  |
| 3 | Risque fort   |

Pour chacun de ces indicateurs, la moyenne du parc a été calculée. Une note de 1 à 3 a été attribuée à chacun de ces critères pour tous les groupes immobiliers en fonction de l'écart par rapport à la moyenne du parc défini dans le tableau ci-dessus.

Lorsque plusieurs de ces critères présentent des concentrations élevées de locataires alors l'expérience montre que l'on peut rencontrer un « Risque » de fragilité sociale.

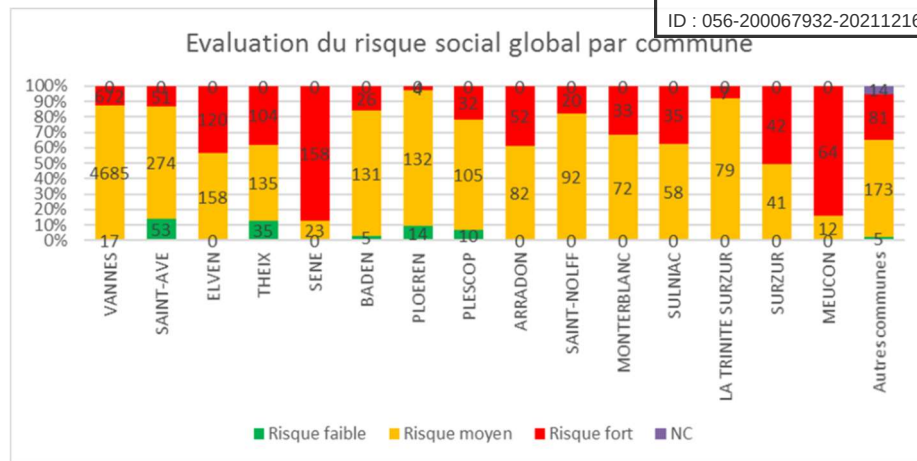
Selon cette grille, 19% des logements du patrimoine sont identifiés en risque de fragilité sociale fort. A l'inverse, seuls 2% des logements du parc sont évalués en risque faible.

Près de 8 logements sur 10 sont identifiés en risque moyen ce qui implique une homogénéité du parc en termes d'occupation sociale. Il n'en reste pas moins que ces logements peuvent tout de même présenter un enjeu fort pour VGH dans les années qui viennent si le parc se précarise.



Presque la totalité des logements en QPV sont identifiés en risque moyen. Toutefois, les logements identifiés en risque fort sont situés Hors QPV.

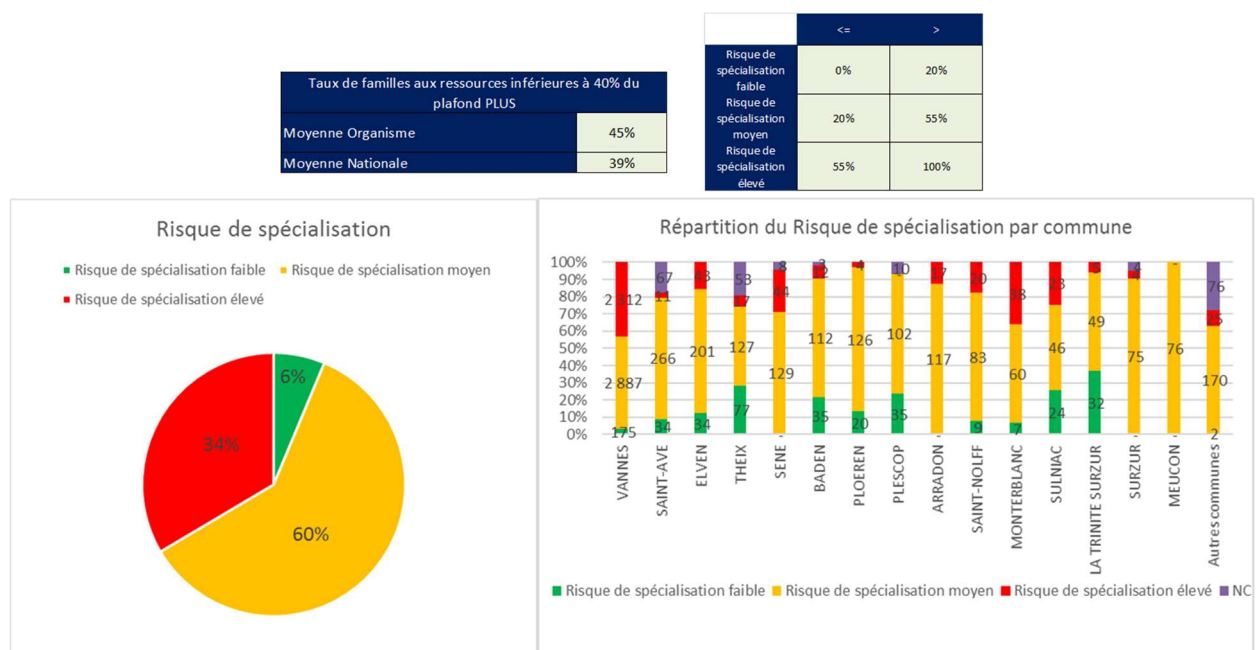
Ce constat pose une problématique particulière concernant la politique d'attribution aux ménages du premier quartile dans certains groupes immobiliers Hors QPV et nécessitera une attention particulière dans la politique d'attribution.



On constate une fragilité sociale globale très élevée à Séné et Meucon en proportion du nombre de logements situés sur la commune. La proportion est moindre à VANNES mais avec 672 logements en risque fort, Vannes présente une priorité.

Vannes, Saint-Avé et Ploeren concentrent l'essentiel du patrimoine coté en risque faible.

Un zoom a été effectué sur la concentration des ménages aux ressources inférieures à 40% du plafond PLUS. Un risque de spécialisation a été défini de la manière suivante.



34% des logements sont identifiés en risque de spécialisation fort (75% en QPV et 13% hors QPV).

Le Risque fort de spécialisation concerne 25% des logements à Vannes. Cela signifie qu'à Vannes, 1 logement sur 4 est dans une résidence dans laquelle au moins 55% des locataires ont des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS.

La spécialisation du parc est une composante surdéterminante du niveau de risque de fragilité sociale global présenté précédemment.

Une étude sur les concentrations des locataires de plus de 70 ans a également été réalisée sur les programmes, (413 logements) qui recensent au moins 35% de locataires de plus de 70 ans. Ces éléments ont été croisés avec l'accessibilité du patrimoine.

|                                          | Adaptation PMR forte | Adaptation PMR moyenne | Adaptation PMR faible | Total |
|------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-------|
| Proportion faible de locataires >70 ans  | 2%                   | 0%                     | 8%                    | 11%   |
| Proportion moyenne de locataires >70 ans | 6%                   | 9%                     | 66%                   | 84%   |
| Proportion forte de locataires >70 ans   | 1%                   | 0%                     | 4%                    | 5%    |
| Total                                    | 9%                   | 9%                     | 77%                   | 100%  |
| NC                                       |                      |                        | 4%                    |       |

Seulement 4% des logements en Adaptation PMR faible sont dans des groupes immobiliers où la concentration de locataires de plus de 70 ans excède 35%. Les groupes présentant un enjeu fort ont été identifiés dans le cadre du PSP et feront l'objet d'actions spécifiques.

Le croisement de l'occupation sociale du parc avec l'appréciation du service rendu a été réalisé avec les méthodologies présentées précédemment.

|               | A  | B   | C   | D   | E   | Total |
|---------------|----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Risque faible | 0% | 3%  | 3%  | 0%  | 0%  | 6%    |
| Risque moyen  | 1% | 10% | 23% | 20% | 21% | 75%   |
| Risque fort   | 1% | 7%  | 9%  | 2%  | 0%  | 18%   |
| NC            | 0% | 1%  | 0%  | 0%  | 0%  | 1%    |
| Total         | 2% | 20% | 36% | 22% | 21% | 100%  |

Les résultats ne montrent pas un risque de fragilité sociale plus élevé dans les résidences de plus faible attractivité.

En QPV, la presque totalité des groupes immobiliers est identifiée en risque de fragilité sociale moyen. Parmi ces derniers, seulement 3% des groupes immobiliers présentent une attractivité en classe A, B ou C.

| QPV           | A  | B  | C  | D   | E   | Total |
|---------------|----|----|----|-----|-----|-------|
| Risque faible | 0% | 0% | 0% | 0%  | 0%  | 0%    |
| Risque moyen  | 0% | 1% | 2% | 35% | 60% | 98%   |
| Risque fort   | 0% | 0% | 2% | 0%  | 0%  | 2%    |
| NC            | 0% | 0% | 0% | 0%  | 0%  | 0%    |
| Total         | 0% | 1% | 4% | 35% | 60% | 100%  |

Hors QPV, 25% des logements sont identifiés en risque de fragilité sociale fort. Parmi ces derniers, seulement 2% des groupes immobiliers présentent une attractivité en classe D et E. Ainsi, une majorité des logements où sont identifiés les niveaux de fragilité sociale les plus élevés ont une bonne attractivité.

| Hors QPV      | A  | B   | C   | D   | E  | Total |
|---------------|----|-----|-----|-----|----|-------|
| Risque faible | 0% | 4%  | 5%  | 0%  | 0% | 9%    |
| Risque moyen  | 1% | 14% | 33% | 13% | 2% | 64%   |
| Risque fort   | 1% | 10% | 12% | 2%  | 0% | 25%   |
| NC            | 0% | 1%  | 1%  | 0%  | 0% | 2%    |
| Total         | 2% | 29% | 50% | 16% | 2% | 100%  |

A l'échelle de l'agglomération de Vannes, puisque VGH concentre le presque totalité de son patrimoine sur ce territoire, les résultats sont presque identiques à ceux présentés ci-dessus. Sur le territoire d'AQTA, les résultats sont les suivants :

|               | A  | B   | C   |    |    |      |
|---------------|----|-----|-----|----|----|------|
| Risque faible | 0% | 0%  | 0%  | 0% | 0% | 0%   |
| Risque moyen  | 0% | 28% | 28% | 0% | 0% | 57%  |
| Risque fort   | 0% | 43% | 0%  | 0% | 0% | 43%  |
| NC            | 0% | 0%  | 0%  | 0% | 0% | 0%   |
| Total         | 0% | 72% | 28% | 0% | 0% | 100% |

On note que près de la moitié des logements sont identifiés en risque de fragilité sociale forte pour autant, l'ensemble de ces logements présentent une attractivité de classe B.

En conclusion, les groupes immobiliers de Vannes Golfe Habitat présentant un risque de fragilité sociale élevé sont principalement présents en dehors des QPV. Le critère surdéterminant de ce risque est la proportion de locataires aux ressources inférieures à 40% du plafond PLUS. Il n'y a pas de corrélation entre le risque de fragilité sociale et la qualité de service rendue.

### Les caractéristiques sociales sur le flux (demandes et attributions récentes)

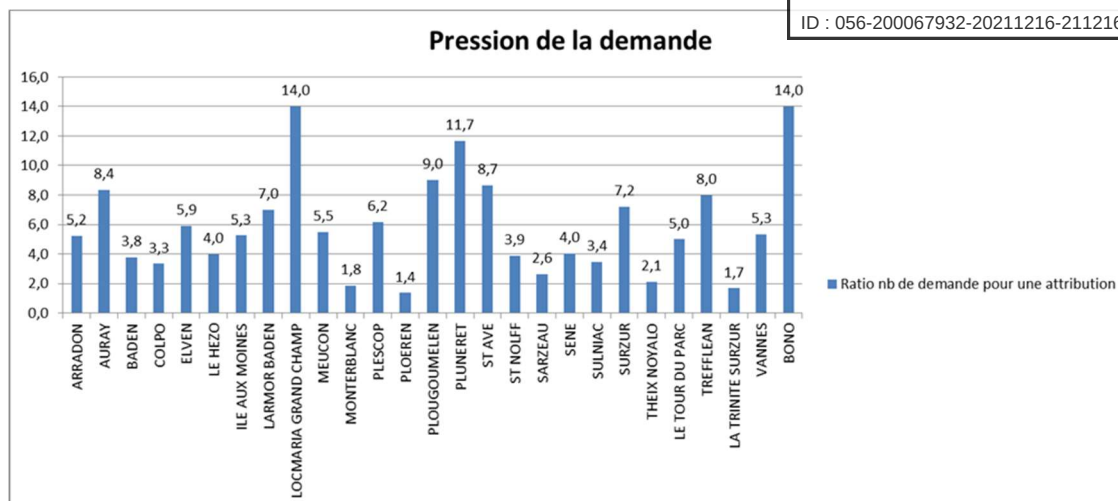
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le Fichier Départemental Locatif social comptait pour le département du Morbihan **10 487 demandes externes** (auxquelles il faut ajouter 5212 demandes émanant de locataire HLM soit 15 599 demandes en cours au total) – Plus 4.8 % par rapport à début 2020.

32,5 % de la demande en cours est concentrée sur le territoire de GMVA (5071) contre 11,20 % sur le territoire d'AQTA (1747).

Le volume des demandes en cours émanant de ménages prioritaires au 1<sup>er</sup> janvier 2021 s'élève à 9 423 soit 60 % des 15 699 demandes en cours dans le Morbihan (58 % des 5071 demandes de GMVA et 56 % des 1 747 demandes d'AQTA).

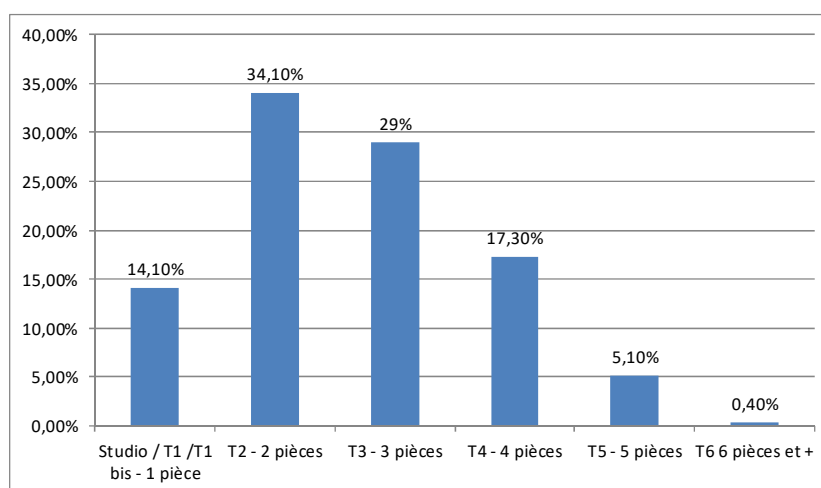
GMVA représente 32 % de la demande externe et AQTA 16 %.

|                             | GMVA | GMVA Ménages prioritaires | AQTA | AQTA Ménages prioritaires |
|-----------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|
| Demandes externes           | 3229 |                           | 1220 |                           |
| Demandes de mutations       | 1842 |                           | 527  |                           |
| Total des demandes en cours | 5071 | 58%                       | 1747 | 56%                       |



La pression de la demande externe est plus marquée au sud-est du département mais également sur AQT.

#### Répartition des demandes par typologie :



Les demandeurs ont une situation financière précaire :

- 7 ménages externes sur 10 disposent de revenus imposables inférieurs à 60 % des plafonds PLUS
- 1 ménage sur 2 dispose de revenus imposables inférieurs à 40 % des plafonds PLUS
- 28 % des demandeurs externes relèvent d'au moins un minima social (A.A.H, Minimum vieillesse, RSA).
- La part des demandeurs inactifs représente 24 %
- 22 % des demandeurs sont au chômage et 14 % sont en CDD, en stage ou en intérim
- 1 ménage sur 2 est « indifférent » au type de logement mais 30 % des demandeurs souhaitent du collectif et 20 % plutôt de l'individuel
- 8 % des ménages ont renseigné le formulaire CERFA pour obtenir un logement adapté au handicap.

Pour les locataires logeant déjà dans le parc HLM le profil est sensiblement différent :

- 14 % de ces demandeurs (mutation) sont des ménages qui ne résident pas dans le Morbihan
- Le profil est plus « familial » : Ménages monoparentaux (30 %) et couples avec enfants (21 % contre 10 chez les ménages externes)

- Les ménages sont plus âgés : 45 % entre 30 et 49 ans, 21 % entrants (hors ménages externes)
- 36% des demandeurs (mutation) relève des minimas sociaux
- Plus de ménages souhaitant un logement individuel (26 %) et des logements de grande taille (34 % pour les types 4 et plus)
- Des motifs de demande différents : logement trop petit (19 %), problèmes d'environnement et de voisinage (16 %) et raison de santé (12 %)

En 2020, 47 CAL se sont déroulées (contre 53 en 2019) 1815 dossiers ont été passés en Commission d'Attribution des Logements (en rang 1,2,3) 2 167 en 2019.

551 demandes ont été satisfaites dont 335 à des ménages prioritaires.

Sur ces 335 demandes, 322 ont été satisfaites sur le territoire de GMVA, 10 sur le territoire d'AQTA (le reste 3 sur le territoire de la CC de Questembert communauté).

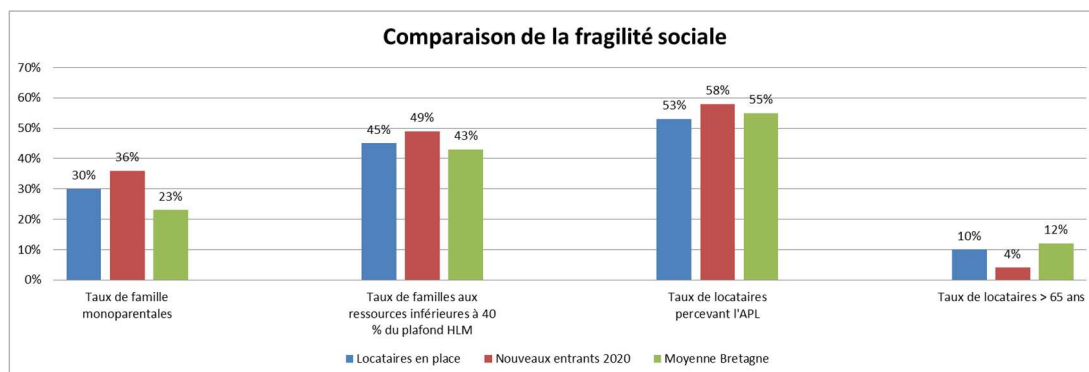
Sur le statut d'occupation des 551 demandes satisfaites de VANNES GOLFE HABITAT se répartit de la façon suivante :

| STATUT                              | NOMBRE     |
|-------------------------------------|------------|
| LOCATAIRES HLM                      | 120        |
| LOCATAIRES DU PARC PRIVE            | 147        |
| HEBERGES                            | 218        |
| PROPRIETAIRES OCCUPANTS             | 36         |
| LOGES EN HABITAT MOBILE/CAMPING     | 4          |
| LOGEMENT ETUDIANT                   | 1          |
| LOGEMENT FOYER ET RESIDENCE SOCIALE | 6          |
| SANS ABRI                           | 7          |
| OCCUPANT SANS TITRE                 | 7          |
| NON PRECISE                         | 5          |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>551</b> |

Parmi ces attributions et au regard des locataires déjà en place, on remarque une part plus importante que la moyenne régionale de familles monoparentales, de familles aux ressources inférieures à 40% du plafond PLUS et un taux de nouveaux locataires percevant l'APL.

|                                                                   | Locataires en place | Nouveaux entrants 2020 | Moyenne Bretagne |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------|
| Taux de famille monoparentales                                    | 30%                 | 36%                    | 23%              |
|                                                                   | Locataires en place | Nouveaux entrants 2020 | Moyenne Bretagne |
| Taux de familles aux ressources inférieures à 40 % du plafond HLM | 45%                 | 49%                    | 43%              |
|                                                                   | Locataires en place | Nouveaux entrants 2020 | Moyenne Bretagne |
| Taux de locataires percevant l'APL                                | 53%                 | 58%                    | 55%              |
|                                                                   | Locataires en place | Nouveaux entrants 2020 | Moyenne Bretagne |
| Taux de locataires > 65 ans                                       | 10%                 | 4%                     | 12%              |

En revanche on remarque une diminution du taux de locataires nouveaux entrants en place légèrement inférieur à la moyenne régionale



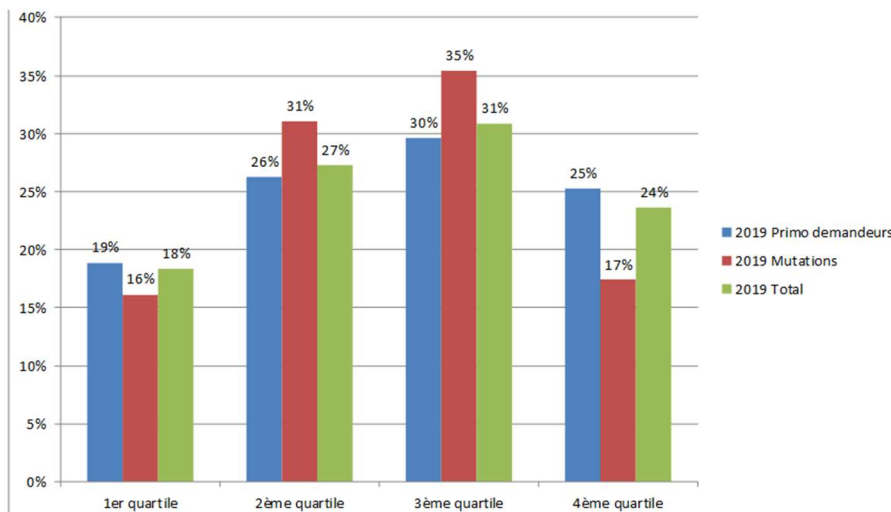
Photographie des nouveaux entrants sur les 2 dernières années :

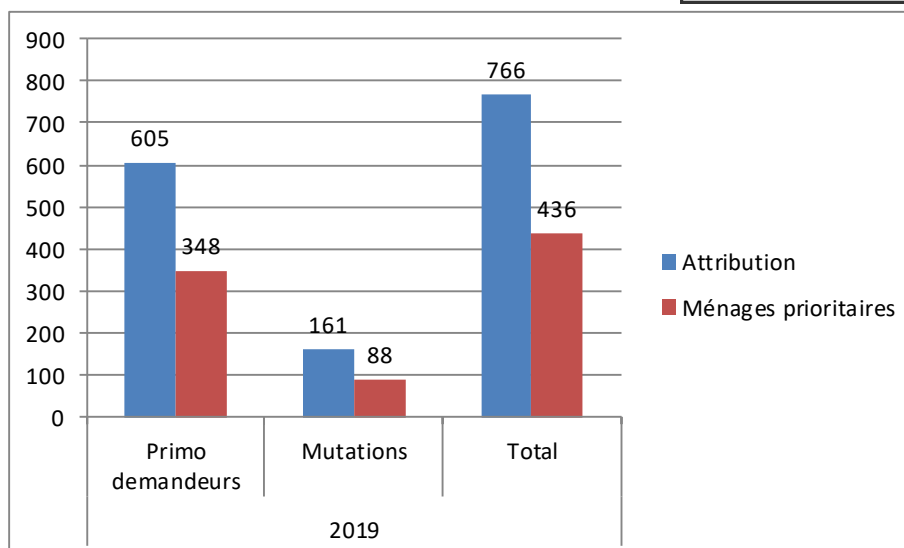
Pour l'année 2019 :

Le nombre d'attributions aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile s'élève à 18 % contre 27 % pour le 2<sup>ème</sup> quartile, 31 % pour le 3<sup>ème</sup> quartile et 24 % pour le 4<sup>ème</sup> quartile.

Sur 766 attributions 436 concernent des ménages prioritaires.

|      |                  | 1er quartile | 2ème quartile | 3ème quartile | 4ème quartile |
|------|------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 2019 | Primo demandeurs | 19%          | 26%           | 30%           | 25%           |
|      | Mutations        | 16%          | 31%           | 35%           | 17%           |
|      | Total            | 18%          | 27%           | 31%           | 24%           |

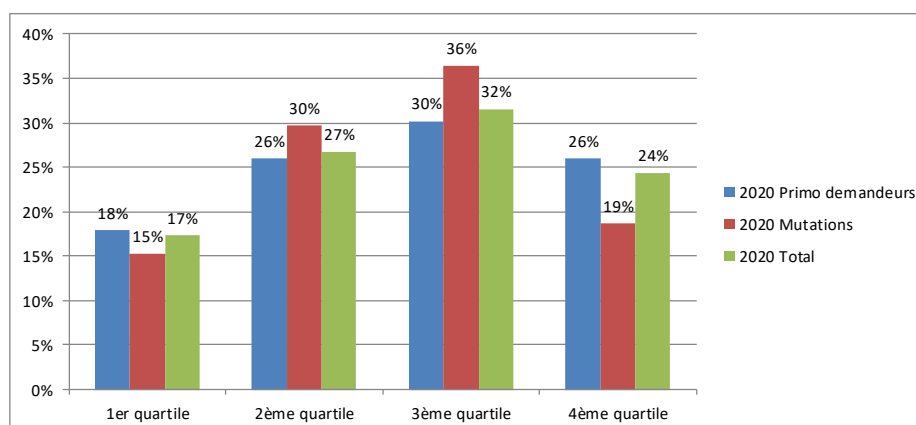


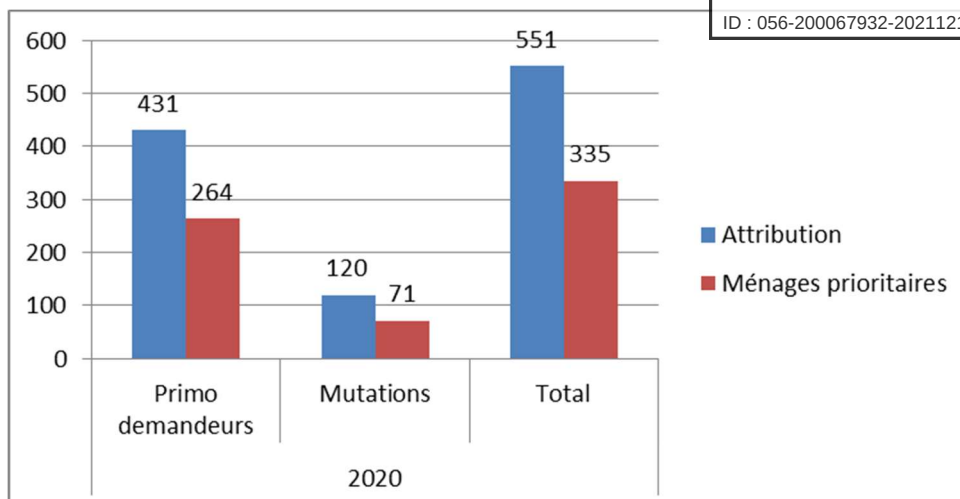


Pour l'année 2020 :

|      |                  | 1er quartile | 2ème quartile | 3ème quartile | 4ème quartile |
|------|------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 2020 | Primo demandeurs | 18%          | 26%           | 30%           | 26%           |
|      | Mutations        | 15%          | 30%           | 36%           | 19%           |
|      | Total            | 17%          | 27%           | 32%           | 24%           |

Pour 2020, le nombre d'attributions aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile fléchit très légèrement, les autres taux restent constants sauf les attributions au 3<sup>ème</sup> quartile qui augmentent très légèrement en 2020 par rapport à 2019.



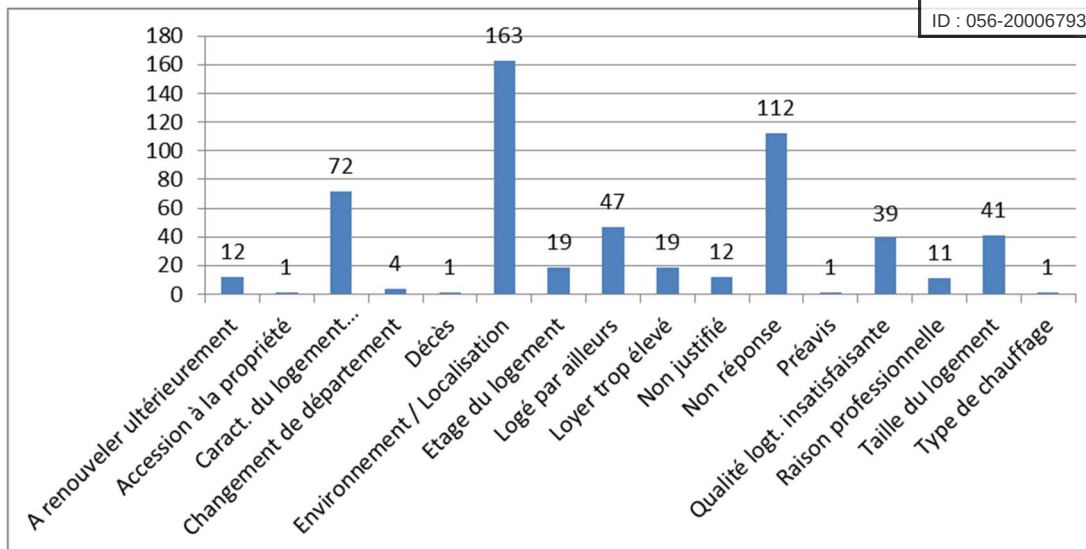


Pour l'année 2020 :

- 94 % des nouveaux entrants sont des personnes isolées dont 45 % de familles monoparentales
- 5 % des ménages sont en couple
- 70 % des ménages ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS (pour l'ensemble des logements)
- 97 % des ménages sont en dessous des plafonds PLUS (pour les logements PLUS PLAI)
- 65 % de ces nouveaux entrants perçoivent une aide.

Refus des ménages

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| A renouveler ultérieurement    | 12  |
| Accession à la propriété       | 1   |
| Caract. du logement inadaptées | 72  |
| Changement de département      | 4   |
| Décès                          | 1   |
| Environnement / Localisation   | 163 |
| Etage du logement              | 19  |
| Logé par ailleurs              | 47  |
| Loyer trop élevé               | 19  |
| Non justifié                   | 12  |
| Non réponse                    | 112 |
| Préavis                        | 1   |
| Qualité logt. insatisfaisante  | 39  |
| Raison professionnelle         | 11  |
| Taille du logement             | 41  |
| Type de chauffage              | 1   |



Le taux de refus à Vannes Golfe Habitat est marqué par le motif « environnement/localisation ». Ce motif est principalement lié aux refus sur le secteur de Kercado. Sur cet ensemble immobilier Vannes Golfe Habitat doit essuyer un taux de refus qui avoisine les 90 %. Sur ce motif 55 % des refus sont liés aux quartiers QPV de Vannes Golfe Habitat.

Le motif de refus pour non réponse est le deuxième motif de refus. Ce taux de refus interroge car face à une demande élevée et un pourcentage important de ménages prioritaires, il signifie que le demandeur ne répond donc pas à sa demande. Ce motif de refus est à mettre en parallèle avec le souhait de responsabilisation accrue du demandeur dans la gestion et dans l'appropriation de sa demande. C'est aussi un indicateur qui permet de mesurer que la demande est assez volatile et parfois d'opportunité.

## 2- Objectivation des indicateurs de gestion

Moyenne sur le parc des indicateurs de vacance et de rotation

Taux de vacance commerciale supérieure à 3 mois

|      |     | Patrimoine au 31/12 |      |
|------|-----|---------------------|------|
| 2017 | 169 | 7956                | 2,1% |
| 2018 | 186 | 7972                | 2,3% |
| 2019 | 180 | 7972                | 2,3% |
| 2020 | 170 | 7981                | 2,1% |
|      |     | Moyenne             | 2%   |

Taux de rotation

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Taux de rotation hors mise en service VGH (2017->2020) | 9% |
|--------------------------------------------------------|----|

|      |     | Patrimoine au<br>31/12 |     |
|------|-----|------------------------|-----|
| 2017 | 770 | 7956                   | 10% |
| 2018 | 778 | 7972                   | 10% |
| 2019 | 726 | 7972                   | 9%  |
| 2020 | 698 | 7981                   | 9%  |
|      |     | Moyenne                | 9%  |

Un croisement de ces deux indicateurs a été effectué. On l'appelle le risque de gestion. Nous avons défini les bornes ci-dessous pour classer les groupes immobiliers.

|                        | <= | >    |
|------------------------|----|------|
| Taux de vacance faible | 0% | 2%   |
| Taux de vacance moyen  | 2% | 5%   |
| Taux de vacance élevé  | 5% | 100% |

|                         | <=  | >    |
|-------------------------|-----|------|
| Taux de Rotation faible | 0%  | 5%   |
| Taux de Rotation moyen  | 5%  | 10%  |
| Taux de Rotation élevé  | 10% | 100% |

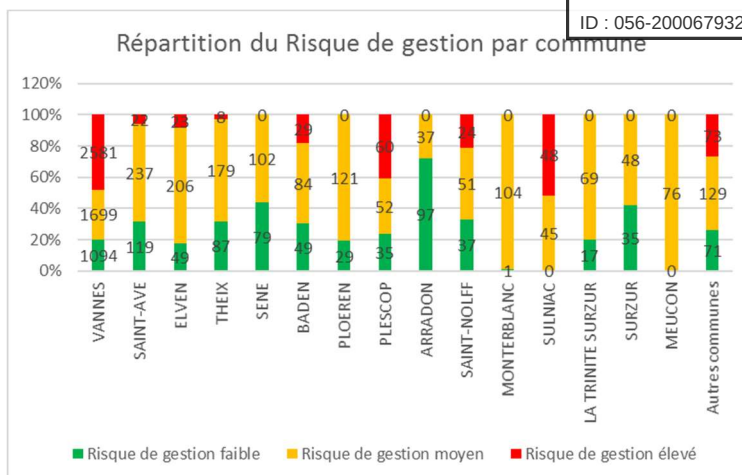
33% du patrimoine présente un risque de gestion élevé (63% en QPV et 19% Hors QPV).

Ce risque de gestion est particulièrement marqué à Vannes avec 2581 logements en risque fort.

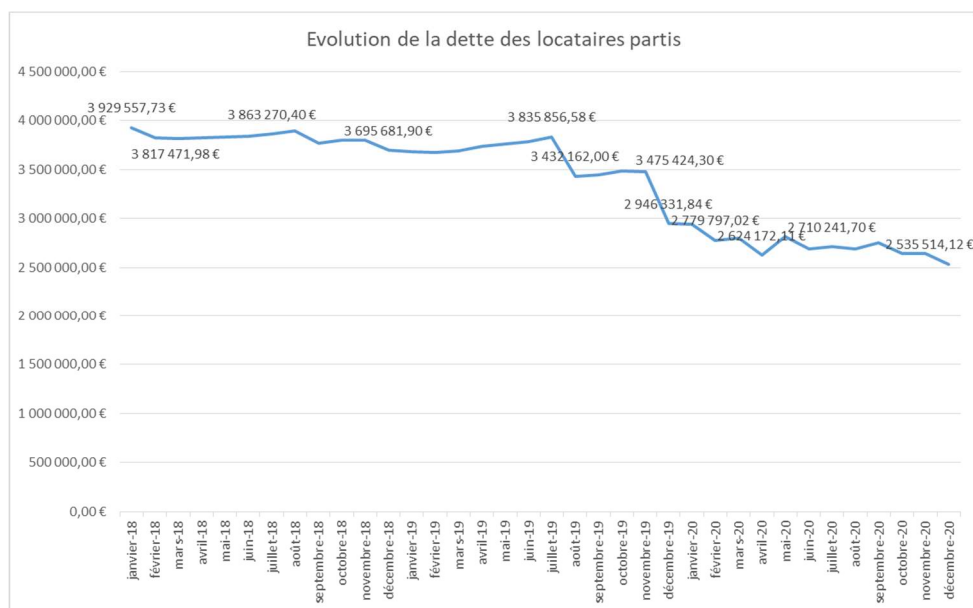
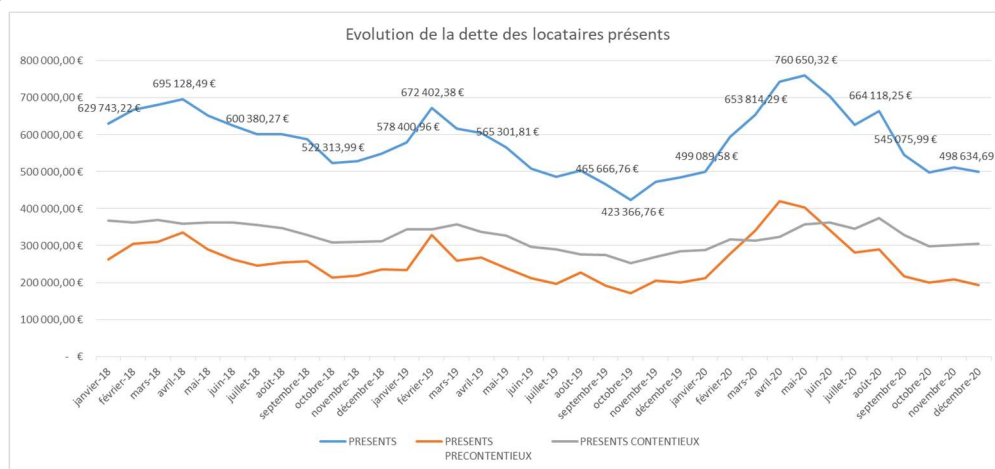
8% des logements en risque de gestion fort sont issus d'un taux de vacance & d'un taux de rotation fort. Ce sont donc des groupes immobiliers difficiles à relouer et dans lequel les locataires ne restent pas.

L'essentiel du reste du parc est caractérisé par des taux de vacance et de rotation faibles.

|                           | Taux de Rotation<br>faible | Taux de Rotation<br>moyen | Taux de Rotation<br>élevé | Total |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|
| Taux de vacance<br>faible | 6%                         | 15%                       | 41%                       | 61%   |
| Taux de vacance<br>moyen  | 0%                         | 5%                        | 17%                       | 22%   |
| Taux de vacance<br>élevé  | 0%                         | 9%                        | 8%                        | 17%   |
| Total                     | 6%                         | 29%                       | 65%                       | 100%  |



## ● Impayés



|      | Date      | PRESENTS           |                     | Nombre de dossiers | Moyenne par dossier |
|------|-----------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|      |           | Nombre de dossiers | Moyenne par dossier |                    |                     |
| 2018 | Janvier   | 962                | 654,62 €            | 1336               | 2 941,29 €          |
|      | Février   | 1038               | 642,93 €            | 1316               | 2 908,29 €          |
|      | Mars      | 1028               | 661,22 €            | 1317               | 2 898,61 €          |
|      | Avril     | 1004               | 692,36 €            | 1327               | 2 880,26 €          |
|      | Mai       | 1008               | 645,81 €            | 1342               | 2 855,06 €          |
|      | Juin      | 936                | 668,05 €            | 1345               | 2 855,47 €          |
|      | Juillet   | 906                | 662,67 €            | 1366               | 2 828,16 €          |
|      | Août      | 943                | 638,00 €            | 1374               | 2 834,03 €          |
|      | Septembre | 959                | 612,15 €            | 1305               | 2 891,05 €          |
|      | Octobre   | 805                | 648,84 €            | 1318               | 2 882,82 €          |
|      | Novembre  | 861                | 613,82 €            | 1307               | 2 907,11 €          |
|      | Décembre  | 855                | 641,78 €            | 1254               | 2 947,11 €          |
| 2019 | Janvier   | 842                | 686,94 €            | 1261               | 2 922,08 €          |
|      | Février   | 976                | 688,94 €            | 1256               | 2 928,46 €          |
|      | Mars      | 852                | 723,75 €            | 1263               | 2 923,03 €          |
|      | Avril     | 832                | 725,78 €            | 1283               | 2 913,16 €          |
|      | Mai       | 827                | 683,56 €            | 1296               | 2 904,51 €          |
|      | Juin      | 789                | 643,88 €            | 1307               | 2 896,36 €          |
|      | Juillet   | 750                | 647,12 €            | 1320               | 2 905,95 €          |
|      | Août      | 807                | 623,19 €            | 1035               | 3 316,10 €          |
|      | Septembre | 707                | 658,65 €            | 1030               | 3 347,46 €          |
|      | Octobre   | 640                | 661,51 €            | 1044               | 3 337,09 €          |
|      | Novembre  | 730                | 648,19 €            | 1034               | 3 361,15 €          |
|      | Décembre  | 751                | 645,83 €            | 914                | 3 223,56 €          |
| 2020 | Janvier   | 803                | 621,53 €            | 920                | 3 194,53 €          |
|      | Février   | 904                | 658,11 €            | 875                | 3 176,91 €          |
|      | Mars      | 892                | 732,98 €            | 897                | 3 120,27 €          |
|      | Avril     | 944                | 786,62 €            | 831                | 3 157,85 €          |
|      | Mai       | 910                | 835,88 €            | 897                | 3 136,52 €          |
|      | Juin      | 832                | 846,79 €            | 846                | 3 176,86 €          |
|      | Juillet   | 767                | 816,65 €            | 854                | 3 173,59 €          |
|      | Août      | 777                | 854,72 €            | 857                | 3 138,04 €          |
|      | Septembre | 655                | 832,18 €            | 858                | 3 204,18 €          |
|      | Octobre   | 654                | 761,48 €            | 815                | 3 242,79 €          |
|      | Novembre  | 2084               | 245,35 €            | 817                | 3 235,90 €          |
|      | Décembre  | 691                | 721,61 €            | 769                | 3 297,16 €          |

De janvier 2018 à Décembre 2020, on remarque une diminution notable du nombre de dossier de locataires présents en situation d'impayés.

Cette diminution s'explique par la modification des procédures de traitement des impayés depuis 2017.

En effet, l'impayé du locataire présent est pris en compte plus tôt (dès le loyer en cours par l'envoi d'un SMS). L'avis d'échéance a été retravaillé pour le rendre plus lisible sur les sommes dues.

Par ailleurs diverses campagnes de relances avec une communication spécifique ont été réalisées de façon à ne pas laisser l'impayé s'installer. Des campagnes importantes incitant au prélèvement automatique ont été réalisées (Près de 80 % au 31 décembre 2020)

Les visites à domicile se sont multipliées (pour obtenir le paiement ou négocier un plan...)

Depuis 2018 également, le service a développé le recours à des conciliations ex homologué par le juge et un titre exécutoire.

Un suivi social des locataires en difficulté est effectué par une CESF de l'office qui assure également un accompagnement éducatif budgétaire (AEB). Une priorité est accordée aux demandes de mutations économiques et de santé.

Concernant la régularisation des charges, il a été convenu que le solde positif s'impute en priorité sur l'arriéré quand il y en a un.

Pour les locataires partis :

On constate une diminution importante du montant. Un inventaire des dettes prescrites a été réalisé et les sommes ont été passées en non-valeur.

De 2015 à 2018 : Après le passage en comptabilité commerciale, le recouvrement amiable des dettes des locataires partis a été confié à la société FLEMMING'S

A partir de courant 2018, ces dossiers ont été confiés à notre huissier (stock et courant) qui procède au recouvrement amiable et judiciaire.

Fin 2019 : Un protocole d'accord transactionnel homologué par le juge a été mis en place. Il est signé par le locataire à la sortie du logement au moment de la réalisation de l'Etat des lieux. Une prévisite est proposée en amont afin d'estimer le montant des réparations locatives. A compter de 2021, le décompte définitif est réalisé le jour de l'état des lieux sortant.

La conciliation extrajudiciaire est favorisée et si la dette le permet l'engagement d'une procédure d'injonction de payer (loyer et charges) est systématique.

Pour les dossiers de surendettement, le service conteste systématiquement ceux orientés vers l'effacement de la dette.

Il est important de préciser enfin que l'ensemble des procédures mises en place visent à diminuer le nombre des expulsions pour impayés de loyer.

### 3- Orientations stratégiques

La conférence intercommunale du logement (CIL) de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) a adopté le 18 juin 2019 des orientations en matière d'attributions. La mise en œuvre de ces orientations figure dans une Convention Intercommunale d'Attribution.

Les orientations fixées en matière d'attribution sont les suivantes :

- **Veiller** à satisfaire les demandes de logement social émanant des ménages précaires : l'objectif quantifié des attributions aux publics prioritaires a été fixé à 25 %.
- **Favoriser** le parcours résidentiel des ménages : l'objectif quantifié des attributions aux demandeurs de mutation est fixé à 25 %.
- **Favoriser les attributions en QPV** à des ménages ne relevant pas du 1<sup>er</sup> quartile : l'objectif quantifié des attributions est fixé à 50 %. Un engagement d'un minimum de 85 % d'attributions (propositions) en QPV aux ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile s'applique à l'échelle des 2 QPV (Kercado et Ménimur). Les organismes devront veiller aux équilibres

peuplement vers les résidences en « quasi QPV » du territoire.

- Permettre l'accès à l'ensemble du parc de logement aux demandeurs les plus précaires
- **Développer une offre de logement accessible** en dehors des quartiers prioritaires de la ville
- Veiller à l'**attractivité** et à l'adaptation du parc ancien et des quartiers prioritaires de la ville
- **Renforcer la coopération partenariale** dans le domaine du logement social
- **Informier et accompagner les demandeurs** de logement social via le PPGDLSID
- Assurer le suivi et le pilotage de la politique d'attribution

#### 4- Plan d'actions

Engagement qualitatif : Énoncé de la politique menée en faveur de l'hébergement, avec de l'accompagnement ou destinée à de l'hébergement et description du partenariat mis en place avec les acteurs de l'accompagnement vers et dans le logement ou de l'hébergement.

- L'exposé des mesures et des moyens mis en œuvre pour :

- Améliorer les règles d'accès au logement :

VANNES GOLFE HABITAT a mis en œuvre des nouvelles dispositions en matière de traitement de la demande (dispositifs de gestion partagée, lieux d'accueil unique, procédures des systèmes d'information, systèmes de cotation et projet de bourses d'échanges piloté par GMVA.

Des changements sont intervenus au niveau de l'organisation interne et du fonctionnement de la CAL (CAL dématérialisée ...Augmentation de la fréquence des CAL : Les CAL se tiennent désormais 1 fois par semaine et ont été avancées au lundi)

Les demandeurs sont systématiquement rencontrés lorsqu'ils se présentent à l'accueil. Des permanences sont assurées par des chargées de location dans un bureau spécialement affecté à cet effet.

Les dossiers des demandeurs sont numérisés par le personnel de VANNES GOLFE HABITAT

- L'accueil des populations spécifiques : VANNES GOLFE HABITAT attache une attention particulière à l'accueil des publics spécifique notamment l'accueil des publics spécifiques rencontrant des problématiques de handicap et/ou de vieillissement
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle : un travail important est mené sur le peuplement des quartiers prioritaires
- Accompagner les ménages les plus fragiles, notamment dans le cadre du FSL
- Des partenariats sont noués avec des associations pour les services à la personne, l'accompagnement social, l'insertion par l'économique, partenariats mis en place en ce sens avec les acteurs de l'accompagnement vers et dans le logement ou de l'hébergement. Un marché d'insertion est conclu avec l'association AMISEP pour la réalisation de travaux de peinture dans les logements
- La régulation des troubles de voisinage

Parallèlement, la charte d'attribution de Vannes Golfe Habitat répond à la politique d'attribution fixée par le Conseil d'Administration et notamment aux objectifs suivants :

- satisfaire les aspirations des demandeurs et favoriser la mobilité résidentielle au sein de son patrimoine ;

- faciliter l'accès au logement des ménages reconnus prioritaires, s'inscrire dans le respect des contingents ;
- veiller à respecter les équilibres sociaux des quartiers, renforcer et afficher l'objectivation des attributions garantissant une équité de traitement pour les demandeurs.

Les quatre piliers de cette charte sont constitués des objectifs suivants :

- accueillir la demande
- garantir la transparence des attributions
- assurer une information de qualité du demandeur
- favoriser la mobilité résidentielle

## 5- Les engagements pour l'accueil des personnes à difficultés économiques et sociales

VGH répond systématiquement aux sollicitations du préfet pour l'accueil de ces ménages DALO, publics prioritaires et ceux relevant du 1<sup>er</sup> quartile ;

En dehors des quartiers prioritaires de la ville, concernant les attributions au profit des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile (baux signés), l'obligation légale est fixée à 25 % du total des attributions.

L'objectif atteint par VGH en 2020 s'élève à 16.44% contre 12.6 % en 2018.

Dans les QPV, concernant les attributions au profit des demandeurs hors 1<sup>er</sup> quartile, l'obligation légale est fixée à 50 % du total des attributions (porté à 85 % pour les travaux de la CIL)

L'objectif atteint par VGH s'élève à 93.95 %.

Qui plus est, afin d'accompagner les ménages les plus fragiles, le pôle gestion locative a procédé en 2016 au recrutement d'une CESF (Conseillère en Economie Sociale et Familiale). Elle accompagne les ménages qui le souhaitent en lien et relais avec les services sociaux de la ville afin de prévenir les dettes de loyers. Une attention particulière est attachée aux ménages des quartiers de Ménimur et Kercado.

En 2019, pour répondre aux objectifs de l'Etat sur le relogement des publics prioritaires, VGH a procédé au recrutement d'une Chargée de clientèle « publics prioritaires ».

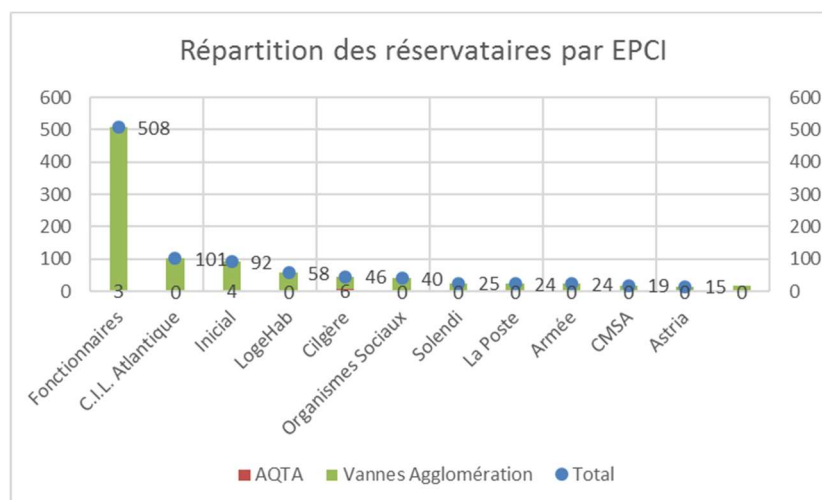
Au-delà de l'organisation interne et afin de favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménages relevant d'un public en grande précarité ; DALO, sortie de CHRS, PDALPD ; Vannes Golfe Habitat a souhaité proposer aux associations d'intermédiation locative, une convention cadre pour encadrer précisément les conditions des mises à disposition de logements.

Elle définit les obligations de chacun.

Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence intercommunale du logement ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention intercommunale d'attribution apporte une modification aux objectifs du bailleur de l'engagement PS-1&2&3 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. Le bailleur en informe le préfet signataire et le préfet de département de l'EPCI concerné, par simple notification.

## 6- Les droits de réservation (VGH)

Les droits de réservation par réservataire et par EPCI sont présentés dans le graphique ci-dessous. L'encart « Autres » comprend l'APF, SAUR, Groupama, Océane et le contingent préfectoral. Au total 971 logements sont réservés.



## 7- Les loyers

Les loyers sont repartis dans la façon suivante :

| Marge : loyer pratiqué/loyer plafond | Nb de logts concernés | % de logts concernés | dont logts en QPV |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| au plafond                           | 2 215                 | 27,75%               | 203               |
| Inférieur de 0,01 à 4,99%            | 1 200                 | 15,04%               | 58                |
| de 5% à 9,99%                        | 459                   | 5,75%                | 113               |
| De 10 à 14,99%                       | 2 234                 | 27,99%               | 682               |
| De 15 à 19,99%                       | 1 232                 | 15,44%               | 1 054             |
| de 20 à 24,99%                       | 391                   | 4,90%                | 322               |
| de 25 à 29,99%                       | 5                     | 0,06%                | 0                 |
| De 30% à 38,57%                      | 245                   | 3,07%                | 90                |
|                                      | <b>7 981</b>          |                      | <b>2 522</b>      |

4 431 logements ont un loyer inférieur à plus de 10% du loyer plafond.

La politique des loyers pratiqués à l'office s'articule autour de 3 grands principes :

1. Une augmentation annuelle selon l'indice IRL, à l'exception des logements PLS qui ne sont pas augmentés.
2. A la relocation : Application des loyers plafond à l'exception des QPV, des résidences à bas loyer et des logements PLS.
3. Pour la réhabilitation : Augmentation des loyers de l'ordre de 10 % dans la limite du plafond. ou application de la contribution au partage des économies d'énergie (3<sup>ème</sup> ligne de quittance)

L'organisme se réserve le droit de mettre en œuvre la NPL par avenant à la présente convention au plus tôt à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 et chaque 1<sup>er</sup> janvier sur la durée de la convention.

## TITRE 3 / QUALITÉ DE SERVICE

### 1- Qualité de service : une démarche régionale

Les organismes locatifs bretons adhérents de l'ARO Habitat Bretagne travaillent ensemble depuis plus de quinze ans sur la qualité du service rendu aux habitants. L'adoption de la charte d'engagements « ATOUT SERVICES » dès 2004 a été, et est encore aujourd'hui, l'élément fédérateur des différents plans d'actions mis en œuvre.

Dans ce contexte, nous pouvons citer les actions suivantes :

- Les enquêtes triennales de satisfaction sur la qualité du service rendu réalisées collectivement depuis 2005 par l'ensemble des bailleurs (tronc commun régional, questions spécifiques) ;
- Une démarche collective de diagnostic conseil « Habitat-Qualité-Services ® » intégrant l'évaluation de la mise en œuvre des engagements de service réalisée par l'ensemble des bailleurs en 2011 ;
- L'organisation de forums thématiques (2006 et 2012).
- Dans le même objectif d'amélioration de la qualité du service rendu aux habitants, les représentants des locataires ont toujours été associés à la mise en œuvre de ces actions dans le cadre du Conseil régional de concertation de l'habitat, que ce soit lors des enquêtes triennales ou pour les élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des organismes.

Le label Quali'Hlm ® « La Qualité de service en actions et en preuves » signe la reconnaissance d'une démarche d'amélioration de la qualité continue et concertée avec les représentants des locataires. Certains organismes bretons ont exprimé leur volonté de s'engager à moyen terme dans ce cycle de labellisation tout en considérant que cette démarche relève d'une décision stratégique propre à chacun des organismes.

Dans ce contexte, et soucieux de s'inscrire dans la dynamique de la branche professionnelle et de contribuer à l'amélioration collective de la qualité du service rendu aux habitants, les organismes bretons ont donc décidé de s'engager à nouveau dans la réalisation d'un diagnostic conseil « Habitat Qualité Services® », sous l'égide de l'ARO Habitat Bretagne.

Cette nouvelle action collective s'appuiera sur le retour d'expérience de la démarche réalisée courant 2010, et alimentera, au même titre que la prochaine vague d'enquête triennale de satisfaction, la réflexion dans le cadrage du futur projet de recueil des attentes des habitants. Cet engagement passe par un acte formel d'adhésion de chacun des organismes concernés.

### 2- Etat des lieux

- Traitement des réclamations :

Les réclamations formulées par les locataires de VGH sont de deux ordres : les réclamations techniques et les réclamations pour troubles du voisinage. Elles sont traitées respectivement par le pôle proximité, le pôle DMO qui intervient pour les réclamations sur opérations neuves et le suivi des Dommage-ouvrage ainsi que le pôle Activités locatives.

Il existe plusieurs canaux pour que le locataire puisse formaliser sa demande de réclamation. L'accueil physique, téléphonique, le courrier, les questionnaires d'immeubles ou le personnel de proximité.

#### Au niveau de l'accueil :

Pour les réclamations techniques, les agents d'accueil :

- Apportent un premier niveau d'information et de réponse lors des appels téléphoniques (équipements sous contrats)
- Visualisent et renseignent les locataires sur l'état d'avancement de leur réclamation.
- Analysent la réclamation qui relève de la réparation locative et de proposent l'intervention de la régie.
- Analysent le degré d'urgence d'une réclamation et peuvent joindre le RS directement sur le portable en cas d'absence du bureau pour une intervention rapide.

En dehors des heures d'ouverture de l'office un numéro d'astreinte est mis à disposition des locataires pour toutes les urgences techniques.

Afin d'assurer une traçabilité dans la prise en compte, le suivi et le traitement des réclamations, VGH dispose désormais d'un outil WORKFLOW. Les courriers papier et mails de réclamation sont scannés, indexés sur le logiciel et envoyés pour traitement aux interlocuteurs qui en assurent le traitement et le suivi.

Ils consignent la réclamation sur le logiciel PREM

Selon la nature de la réclamation, Proximité ou DMO, les responsables de secteur ou la personne en charge du suivi des sinistres, prennent le relais à partir du logiciel PREM. Ils rappellent les locataires, analysent la réclamation technique et/ou se déplacent pour constater la nature du sinistre.

#### Au niveau des responsables de secteurs :

Un bon de travaux est par la suite édité vers la régie dont les interventions sont privilégiées ou les entreprises partenaires.

Afin de mesurer la satisfaction des locataires sur les interventions effectuées par les entreprises extérieures, un questionnaire de satisfaction fait suite à l'intervention.

- Enquête triennale de satisfaction

La qualité de service est un enjeu clef pour VGH.

En 2017, elle a été évaluée via l'enquête triennale de satisfaction et via un diagnostic HQS,

Le diagnostic HQS fait état de 5 sites en situation de non qualité. Cela représente 2784 logements. La presque totalité de ces logements est concentrée sur les quartiers de Kercado et Ménimur. Des soucis de tranquillité et de sécurité sont présentés dans ce rapport. Ces situations sont complexifiées par la présence de trafics de drogue et d'une fragilité sociale très élevée.

Une autre enquête de satisfaction à destination des locataires entrants a été conçue la même année. Toutefois le volume de réponses est encore insuffisant pour obtenir des orientations structurantes sur l'amélioration de l'accueil et de l'entrée dans les lieux des locataires.

L'enquête triennale de satisfaction des locataires 2021 a porté sur un panel de résultats sont les suivants :

|                                                                           | Vannes Golfe Habitat |      |      | ARO Bretagne |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|------|--------------|------|------|
|                                                                           | 2014                 | 2017 | 2021 | 2014         | 2017 | 2021 |
| Q29. Satisfaction globale                                                 | 7,3                  | 7,7  | 7,3  | 7,2          | 7,8  | 7,5  |
| Q2. Conditions d'entrée                                                   |                      | 7,4  | 7,3  |              | 7,8  | 7,6  |
| Q.4 Qualité de vie dans le quartier                                       | 6,7                  | 6,8  | 6,5  | 6,9          | 7,1  | 6,8  |
| Q.6 Relations de voisinage                                                | 6,7                  | 7,3  | 6,9  | 6,9          | 7,4  | 7,3  |
| Q.7 Qualité de la résidence/ immeuble                                     |                      |      | 6,9  |              |      | 7    |
| Q.9 La propreté générale des abords                                       | 6,5                  | 7,3  | 6,5  | 6,3          | 7    | 6,3  |
| Q.10 La propreté générale des espaces communs                             | 6,8                  | 7,4  | 6,1  | 6,4          | 6,9  | 6,3  |
| Q.12 Le fonctionnement général des équipements communs                    | 6,4                  | 7,5  | 7,3  | 6,4          | 7,5  | 7,1  |
| Q.13 Qualité du logement                                                  | 7,3                  | 7,5  | 7,2  | 7,1          | 7,6  | 7,2  |
| Q.16 Le fonctionnement général des équipements du logement                | 6,7                  | 6,7  | 6,7  | 6,6          | 6,9  | 6,9  |
| Q.20 Le traitement de la demande technique                                | 6,2                  | 6,8  | 7,7  | 6            | 7    | 7,9  |
| Q.21 Le suivi et les informations données sur le traitement de la demande | 6,4                  | 7,4  | 7,5  | 6,3          | 7,7  | 7,7  |
| Q.21 Les délais d'intervention                                            |                      | 7,8  | 7,0  | 6,3          | 7,4  | 7,4  |
| Q.21 La qualité des travaux réalisés dans le logement                     |                      | 7,8  | 7,3  |              | 8,3  | 7,8  |
| Q.21 La courtoisie, l'amabilité des intervenants                          |                      | 8,4  | 8,5  |              | 8,9  | 8,9  |
| Q.22 Le traitement de la demande administrative                           |                      | 7,8  | 7,1  |              | 8    | 6,9  |
| Q.23 La relation avec l'organisme*                                        | 7,3                  | 7,6  | 7,3  | 7,3          | 8,1  | 7,6  |
| Q.25 La facilité à entrer en contact                                      | 7,2                  | 7,7  | 7,4  | 7,1          | 7,8  | 7,5  |
| Q.26 La qualité de l'accueil*                                             | 7,3                  | 8,5  | 7,8  | 7,3          | 8,1  | 8,1  |
| Q.32 L'accompagnement apporté par les associations de représentants       |                      | 6,9  | 8,2  |              | 7,5  | 7,7  |

### 3- Orientations stratégiques

Afin d'améliorer la qualité du service rendu plusieurs orientations stratégiques ont été déclinées par les équipes de Vannes Golfe Habitat. Ces orientations peuvent être résumées selon les axes suivants :

1. Réaliser une veille technique des immeubles par le personnel de proximité afin de vérifier le bon fonctionnement et le maintien sécurité des équipements
2. Réaliser une veille de sécurité pour détecter les dégradations volontaires, surveiller les logements vacants et signaler la présence de véhicules ventouses/épaves
3. Réaliser une veille propreté
4. Informer les locataires à chaque passage d'entretien ménager et réaliser des inspections qualité sur les prestations d'entretien ménager en présence de locataires ou de leurs représentants
5. Etablir un retour d'information des dépannages effectués par les prestataires lorsque ces derniers sont sollicités directement par les locataires
6. Mettre en place un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la gestion du parc d'ascenseurs. Le prestataire assurera un contrôle annuel de chaque ascenseur afin de vérifier l'état du matériel, le bon fonctionnement ainsi que l'application des obligations contractuelles des exploitants.
7. Intervenir systématiquement sous 24 heures pour effacer les tags ou remplacer une vitre cassée et sous 48 heures pour réparer un contrôle d'accès défectueux
8. Améliorer l'entretien des espaces verts (redécoupage du patrimoine selon des secteurs géographiques, optimisation des temps de déplacement, création d'une gestion différenciée en transformant certaines parcelles en prairies fleuries. Adoption d'un plan d'entretien afin que les opérations de taille, désherbage et nettoyage soient effectuées plus régulièrement.

#### 4- Plans d'actions et actions spécifiques

Pour répondre à ces orientations, un plan d'action a été défini. Ce travail a déjà commencé il y a plusieurs années avec pour objectif principal de replacer le locataire au cœur de l'activité. L'amélioration de la qualité de service passe par les actions suivantes :

##### 1. Renforcement de la présence du personnel de proximité et interventions techniques

Dans le cadre de la réorganisation générale de l'organisme ; une Direction des Affaires locatives, qui n'existait pas auparavant a été créée. Ainsi, l'évolution et l'adaptation des métiers de la gestion locative ont été rendus nécessaires pour répondre au mieux aux attentes des locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Les équipes se sont renforcées par ailleurs d'une chargée de clientèle spécifiquement affectée aux publics spécifiques.

L'équipe état des lieux rattachée désormais à la gestion locative s'est renforcée d'une personne supplémentaire. Ce redéploiement dans les deux quartiers a permis d'augmenter la qualité de service au profit des locataires entrants.

L'organisation de la Régie bâtiment de VGH a évolué afin que les ouvriers interviennent dans la journée pour réparer les dégradations les plus courantes commises sur les quartiers prioritaires (remplacement des vitres des portes de halls, des boutons de minuterie, des systèmes de contrôle d'accès...). Les locataires ont la possibilité de recourir aux services de la régie pour des travaux locatifs avec des prix mesurés et une possibilité de paiement en plusieurs échéances (exemples : remplacement d'une prise de courant, d'une barre de maintien, d'une serrure...) (dispositif BRICO PASS).

Les deux quartiers prioritaires de la ville se sont dotés chacun de 4 gestionnaires d'immeubles. Ils se veulent être des agents de proximité identifiés par les locataires pour les guider, les informer, les conseiller, mais ils procèdent aussi à l'entretien et à une veille technique des équipements communs des résidences.

Pour l'année 2021, le dispositif de gestionnaire d'immeuble est également mis en place sur les quartiers de Cliscouët et de la Bourdonnaye à VANNES

##### 2. Entretien des espaces verts et des abords

La régie des espaces verts été complètement restructurée début 2017. L'objectif de cette réorganisation visait à structurer les équipes en créant des postes de chefs d'équipes, à redéfinir leur secteur en étudiant les temps de trajet, ceci afin d'augmenter l'efficacité et la qualité de service.

##### 3. Augmentation de l'attractivité des logements et équilibre de peuplement

La perte d'attractivité des logements de Kercado notamment, associée à l'image négative du quartier, augmente de façon considérable la vacance commerciale des logements. Pour compenser la perte d'attractivité du quartier, VGH a décidé de proposer à la relocation des logements dont les standards relocations sont plus importants que sur le reste du patrimoine. Ainsi, dans ces logements il est réalisé des travaux d'embellissements plus qualitatifs et des travaux d'aménagement intérieur (création de rangement...).

Pour compléter cet effort d'attractivité, VGH réalise des travaux d'investissement dans ces logements. Ces travaux visent des interventions généralement constatées en réhabilitation d'un ensemble immobilier : rajouts de prise électrique, changements des équipements de plomberie (EX : dans les salles de bains, passage d'un lavabo à un meuble complet), changement de la quincaillerie... Un logement témoin a été réalisé en ce sens.

Pour permettre à ces quartiers de continuer à profiter d'une offre attractive en termes de loyers, l'office est revenu sur la politique de loyers qui vise à mettre au loyer plafond chaque logement libéré. Ainsi le principe de la hausse du loyer à la relocation n'est plus appliqué sur le quartier de Kercado et Ménimur pour les logements de type 4 et 5 ayant bénéficié d'une dérogation permettant de les requalifier en T3 et T4. Pour VGH cela représente une perte moyenne de 42 € à chaque logement reloué.

#### 4. Gestion des déchets et Encombrants

La gestion des déchets et notamment des encombrants constitue une préoccupation majeure pour VANNES GOLFE HABITAT et ses habitants. De nombreuses transformations ont été effectuées notamment sur nos 2 quartiers en QPV. Depuis l'ANRU, le quartier de Ménimur bénéficiait déjà de l'installation de conteneurs semi-enterrés. Initiée en 2018, la pose de container semi enterrés s'est poursuivie sur le quartier de Kercado (avec les résidences Plein Ciel, Kerarden, Bon Accueil et Dunant). Des locaux encombrants ont par ailleurs été construits sur plusieurs résidences et des partenariats tissés avec des entreprises pour la collecte de déchets spécifiques.

La pose de conteneurs semi-enterrés est en cours d'étude pour deux autres résidences de VANNES (La Vigie, La bourdonnaye).

#### 5. Tranquillité résidentielle

En raison de l'augmentation des incivilités et de la problématique des trafics et occupations des halls, sur le quartier de Ménimur, le Conseil d'Administration de VANNES GOLFE HABITAT a décidé en 2018, d'installer des caméras de vidéosurveillance. Pour ce faire, l'office s'est rapproché de la ville de VANNES afin de se connecter à son dispositif de vidéo surveillance. Ce dispositif a été dupliqué sur le quartier de Kercado en 2019/2020.

Une étude est en cours pour l'installation de caméras mobiles dans les halls d'immeubles.

#### 6. Sécurisation des aires de jeux et des espaces de circulation

En ce qui concerne la sécurisation des aires de jeux pour le quartier de Kercado, de nombreuses interventions ont lieu régulièrement pour remplacer les installations par des clôtures barreaudées et anti-vandales. Le quartier de Ménimur est constitué de petites aires de jeux, composées essentiellement de une voire deux jeux destinés aux plus petits. Leur configuration n'est pas adaptée à la pose de clôtures.

### 5- Politique de l'organisme en faveur de la concertation avec les locataires

Le plan de concertation locative de VANNES GOLFE HABITAT étant arrivé à son terme en 2015, les associations de locataires et les services de l'office ont initié la rédaction d'un nouveau plan en ajoutant une dimension particulière à la proximité et aux quartiers prioritaires de Ménimur et Kercado.

La concertation a débuté en mars 2016 pour s'achever à la signature du plan le 27 octobre 2016.

Le Plan de Concertation de l'office s'articule désormais sur deux niveaux. La création d'un Conseil de Concertation locative à l'échelle du patrimoine et la création d'un Conseil de Concertation locative à l'échelle locale.

Le conseil d'administration a par ailleurs, accepté d'augmenter le montant de la subvention octroyée aux associations de locataires et de la porter à 1,50 € par logement familial géré (contre 1.11 € en 2015). Cette augmentation a été versée aux associations de locataire de façon rétroactive pour l'année 2016. Puis la loi ELAN a porté ce montant à 2,00 € par logement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

A l'initiative de VANNES GOLFE HABITAT, un groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises au siège de l'office pour échanger notamment sur la charte départementale sur les états des lieux et de retravailler la grille de vétusté afin de la mettre en perspective des dispositions de la loi ALUR et de la loi Egalité Citoyenneté. Cette charte est en vigueur depuis 2017 et est utilisée par l'ensemble des bailleurs du département de sorte que les pratiques sont uniformisées quel que soit le bailleur.

Des actions spécifiques ont également été mises en place afin de faire remonter les souhaits/remarques des locataires, favoriser la proximité et le vivre ensemble:

Enfin dans le cadre des réunions de concertation locatives, les associations représentant de locataires sont systématiquement consultées sur les programmes de réhabilitation.

Diagnostics en marchant. Depuis 2016, VANNES GOLFE HABITAT associe ses représentants de locataires à la réalisation de diagnostics en marchant sur les quartiers de Kercado et Ménimur.

La démarche vise à établir un état des lieux, des abords les plus éloignés en faisant ressortir, les points forts, les points faibles, les améliorations possibles. L'objectif consiste à repérer des dysfonctionnements éventuels et à les corriger. La réalisation de ces diagnostics a été étendue à d'autres partenaires, Etat, ville, services de police et seront réalisés de façon trimestrielle dans le cadre de la Gestion Urbaine de proximité à compter de 2021, dont le pilotage est assuré par les services de la VILLE.

Mise à disposition de locaux associatifs en priorité aux associations œuvrant sur certains quartiers et pouvant apporter un service aux habitants.

VANNES GOLFE HABITAT met à disposition au profit d'associations œuvrant dans ses quartiers de Ménimur et Kercado, des locaux associatifs moyennant un loyer modique ou symbolique. Actuellement, diverses associations telles « Les cuisiniers solidaires », la « Sauvegarde 56 », Répavélo, Vélomotive.... animent et font profiter de leurs services aux habitants des quartiers.

VGH met également à disposition au profit du Judo club vannetais des locaux au Square La Bourdonnaye.

Participation à la Marche des Femmes. Initiée par l'Etat dans le cadre de la politique de la Ville, VGH s'associe désormais à la Marche des femmes sur le quartier de Kercado et de Ménimur avec pour objectif de dresser un état des lieux du quartier et définir des plans d'action.

Mise en œuvre en partenariat avec la ville d'un dispositif d'accueil des nouveaux arrivants dans les quartiers.

L'objectif étant de présenter aux nouveaux arrivants les potentialités des quartiers notamment en termes de services, d'équipements, de vie associative... (visite, support d'information...). Des réunions sont organisées pour tous les locataires arrivés depuis moins d'un an. Cette rencontre est un moment d'échanges entre locataires mais également l'occasion pour les personnels de VANNES GOLFE HABITAT de se présenter et de prodiguer des conseils d'entretien du logement et de bien vivre ensemble.

Mise en place de visites de courtoisie et d'enquêtes de satisfaction régulières auprès des habitants

Sur le quartier de KERCADO, nos gestionnaires d'immeubles réalisent régulièrement des enquêtes suite à l'arrivée de nouveaux entrants. En porte à porte, à partir d'un questionnaire, ils interrogent les habitants sur leur entrée dans le logement, le fonctionnement des équipements et leur permettent de les identifier en qualité de référent sur le quartier en cas de réclamation ultérieure ou de demande d'information sur les équipements communs.

## TITRE 4 / ACTIVITÉ ACCESSION

VANNES GOLFE HABITAT a vendu moins de 20 logements dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété entre 2018 et 2021, n'a pas d'obligation de présenter sa politique de développement et de qualité de service rendu aux accédants dans la CUS « logements locatifs sociaux »

## TITRE 5 / ACTIVITÉ FOYERS

### 1- Politique patrimoniale (développement, entretien)

- Etat des lieux :

VANNES GOLFE HABITAT est propriétaire de 15 établissements spécifiques pour un total de 735 places soit 480 équivalents logements, répartis sur GMVA et principalement sur la commune de VANNES. Il s'agit de structures destinées à apporter des réponses adaptées à un type de population spécifique (personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs etc) ne pouvant être logés dans des logements familiaux.

Ces structures sont construites par VANNES GOLFE HABITAT et la gestion au quotidien est assurée par différents partenaires (CCAS et/ou associations).

Au 31/12/2020, la liste des foyers appartenant à VANNES GOLFE HABITAT était la suivante :

#### 1°) Les foyers de jeunes travailleurs et étudiants :

|   | Nom du foyer      | Type de foyer | Nombre de lits ou places | Nombre d'équivalents logements | Libellé commune INSEE | n° de rue | Type de voirie | Nom de rue  | Nom du QPV | Année de mise en service |
|---|-------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------|----------------|-------------|------------|--------------------------|
| 5 | FJT MENIMUR       | FJT           | 67                       | 23                             | VANNES                |           | RUE            | PAUL SIGNAC | Ménimur    | 1970                     |
| 6 | FJT DU MENE       | FJT           | 66                       | 22                             | VANNES                | 14        | AVENUE         | VICTOR HUGO |            | 1990                     |
| 1 | FOYER VICTOR HUGO | FJT           | 25                       | 25                             | VANNES                | 14        | AVENUE         | VICTOR HUGO |            | 1998                     |
| 2 | Square Montaine   | Etudiants     | 146                      | 146                            | VANNES                |           | RUE            | LMONTAIGNE  |            | 1991                     |

#### 2°) Les résidences pour personnes handicapées :

|   |                                           |                       |    |    |           |  |     |                    |  |      |
|---|-------------------------------------------|-----------------------|----|----|-----------|--|-----|--------------------|--|------|
| 7 | ADAPEI "Les Papillons Blancs" LA SITTELLE | Personnes handicapées | 41 | 14 | VANNES    |  | RUE | COMMANDANT CHARCOT |  | 1985 |
| 8 | FOYER DE VIE LES CYGNES - TREFFLEAN       | Personnes handicapées | 20 | 7  | TREFFLEAN |  |     | LANVOS             |  | 2004 |

Il est ici précisé que le foyer de vie LES CYGNES à TREFFLEAN fait l'objet d'une extension pour la création de 10 places supplémentaires.

### 3°) Les résidences sociales :

|    |                     |                     |    |    |        |  |     |                  |  |      |
|----|---------------------|---------------------|----|----|--------|--|-----|------------------|--|------|
| 13 | RUE MGR YVES PLUMEY | Résidences sociales | 20 | 20 | VANNES |  | RUE | MGR YVES PLUMEY  |  | 2013 |
| 14 | LE GRADOR           | Résidences sociales | 14 | 14 | VANNES |  |     | AVENUE DE VERDUN |  | 2011 |

### 4°) Les résidences pour personnes âgées :

|    |                                                              |                 |    |    |         |    |        |                |         |      |
|----|--------------------------------------------------------------|-----------------|----|----|---------|----|--------|----------------|---------|------|
| 3  | FPA PASTEUR                                                  | Personnes âgées | 49 | 31 | VANNES  | 17 | RUE    | RICHEMONT      |         | 1976 |
| 9  | FPA KERNETH ARRADON                                          | Personnes âgées | 55 | 39 | ARRADON | 2  | RUE    | KERNETH        |         | 1989 |
| 4  | RESIDENCE PIERRE BELLAY<br>Personnes Dépendantes FPA Ménimur | Personnes âgées | 14 | 4  | VANNES  |    | AVENUE | EDGAR DEGAS    |         | 2001 |
| 11 | EHPAD - Route de Sainte-Anne PLESCOP                         | Personnes âgées | 24 | 8  | PLESCOP |    | RUE    | DE SAINT-ANNE  |         | 2005 |
| 10 | EPHAD ROZ AVEL THEIX                                         | Personnes âgées | 85 | 56 | THEIX   |    |        | KERCROIX       |         | 2010 |
| 12 | EHPAD - Beaupré Lalande à VANNES                             | Personnes âgées | 62 | 24 | VANNES  |    | RUE    | DU RICHM       |         | 2006 |
| 15 | RESIDENCE SABINE DE NANTEUIL                                 | Personnes âgées | 47 | 47 | VANNES  | 2  | RUE    | AUGUSTE RENOIR | Ménimur | 2015 |

- Orientations stratégiques :

VANNES GOLFE HABITAT a pour projet de poursuivre la mise en conformité et l'adaptation PMR des foyers suivants :

Le Foyer pour personnes handicapées de Tréfléan (mutualisé avec l'extension)

Le Foyer du judo club Square de la Bourdonnaye (mutualisé avec l'extension) à VANNES

Le foyer pour personnes âgées Pasteur à VANNES (mutualisé avec la modification du hall d'entrée) : A la demande du CCAS des travaux de rénovation avec création d'une salle d'activités, l'aménagement du hall d'entrée et l'aménagement du sous-sol en vestiaire sont également prévus.

Le Foyer jeunes travailleurs à MENIMUR. Dans le cadre du projet de création de logements intermédiaires et de réaménagement de ce foyer, il est prévu la démolition d'une partie du rez-de-chaussée et, à la demande du CCAS de VANNES, et le réaménagement de l'autre partie de ce rez-de-chaussée.

- Plans d'actions

Une réflexion est menée en partenariat avec la commune d'ARRADON pour déterminer le devenir de l'EHPAD de Kerneth (qui devrait faire l'objet d'une démolition reconstruction)

La création d'un Foyer APF (3 équivalents T2) Rue Léonard de Vinci à VANNES et la construction neuve de 3 logements T2 loués à l'APF

La démolition de 17 logements 61/63 rue de Strasbourg à VANNES et la construction sur une partie du terrain d'assiette de ces logements, une structure d'hébergement d'urgence de 33 logements et des bureaux administratifs qui seront gérés par l'association AMISEP

#### Politique sociale

- Etat des lieux :

Les foyers et résidences appartenant à VANNES GOLFE HABITAT sont gérés par les CCAS ou les associations d'intermédiation locative.

VANNES GOLFE HABITAT n'a pas réellement été confronté jusqu'à présent à des impayés de la part des gestionnaires. Des retards dans le paiement du loyer ont, pour certains été constatés mais ils sont traités selon le même processus opérationnel que pour les impayés de loyer, dès le 1<sup>er</sup> retard. Le règlement par prélèvement a été également fortement encouragé

## 2- - Qualité de service

Etat des lieux : A l'instar de son patrimoine de logements familiaux, VANNES GOLFE HABITAT réalise chaque année pour les foyers logements, des investissements importants pour le gros entretien et le remplacement des composants. Ceci a pour conséquence un bon état général de son patrimoine de foyers logements ; Il est précisé que l'entretien courant est réalisé par les gestionnaires.

**Précisions méthodologique :**

A la demande du Préfet, les indicateurs peuvent être territorialisés. Ils sont par défaut à l'échelle de chaque département et peuvent être déclinés à la demande du Préfet sur les 23 EPCI bretons à PLH obligatoire. Cela est précisé pour chaque organisme dans un courrier envoyé par le Préfet de Région.

En concertation avec la DREAL Bretagne, il a été convenu ce qui suit :

- La territorialisation des engagements à l'échelle de certaines intercommunalités s'avère pertinente pour articuler le conventionnement d'utilité sociale avec les politiques locales de l'habitat. Toutefois, en raison de la complexité inhérente à l'exercice, il convient de conserver une certaine souplesse dans les modalités d'application de cette territorialisation des engagements dans un contexte marqué par un calendrier d'élaboration contraint.
- Il est demandé d'appliquer la territorialisation des indicateurs à l'échelle des EPCI "tenus de se doter d'un PLH" (23 en Bretagne) sous réserve qu'une contractualisation des conditions de mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat ait été définie entre l'organisme HLM et l'intercommunalité et qu'elle permette de décliner des engagements en matière de développement et réhabilitation de l'offre locative sociale présente sur le territoire intercommunal.
- Cependant, il est admis que l'organisme HLM peut choisir de ne pas appliquer l'échelle intercommunale à partir du moment où l'organisme HLM représente moins de 10% du parc locatif social de l'EPCI et le parc localisé sur l'EPCI représente moins de 10% du parc locatif de l'organisme HLM. Ceci peut aussi faire l'objet d'une discussion entre l'organisme et l'EPCI concerné.
- Ces modalités de territorialisation concernent les 3 engagements relatifs à l'offre (PP-1; PP-1 Bis; PP-2) définis à l'article R\*445-5 du CCH.
- Les engagements relatifs à la mixité sociale et à l'accueil des ménages prioritaires (PS-1; PS-2) s'inscriront progressivement dans la CUS: la territorialisation de ces engagements pourra être introduite par avenant suite à l'adoption des politiques intercommunales d'attribution par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et la conclusion de Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) avec les organismes HLM et les réservataires.
- Il est proposé de ne pas territorialiser les engagements relatifs à la qualité de service rendu aux locataires (SR-1) et à la mobilité des locataires (PP-5).

## TITRE 1 / LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA PERFORMANCE

## VANNES GOLFE HABITAT

|     |                   |      |
|-----|-------------------|------|
| OPH | Dép. siège social | 56   |
|     | Nombre de LLS     | 7983 |

**PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.**

| Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Quartiers et financements | Référence :<br>Indicateur PP-1 pour la période de N-3 à N-1 | Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans |                            |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                         |                           |                                                             | De l'année N à l'année N+2                                 | De l'année N à l'année N+5 |
| GMVA                                                                    | PLAI                      | 59                                                          | 180                                                        | 360                        |
|                                                                         | dont PLAI adapté          | 0                                                           |                                                            |                            |
|                                                                         | PLUS                      | 236                                                         | 420                                                        | 840                        |
|                                                                         | PLS                       | 0                                                           | 60                                                         | 60                         |
|                                                                         | % hors QPV                | 100                                                         | 100                                                        | 100                        |
|                                                                         | % hors RU                 | 100                                                         | 100                                                        | 100                        |
| AQTA                                                                    | PLAI                      | 0                                                           | 0                                                          | 0                          |
|                                                                         | dont PLAI adapté          | 0                                                           | 0                                                          | 0                          |
|                                                                         | PLUS                      | 0                                                           | 0                                                          | 0                          |
|                                                                         | PLS                       | 0                                                           | 0                                                          | 0                          |
|                                                                         | % hors QPV                | %                                                           | %                                                          | %                          |
|                                                                         | % hors RU                 | %                                                           | %                                                          | %                          |

|                    |                      |                   |      |
|--------------------|----------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | VANNES GOLFE HABITAT |                   |      |
| Statut             | OPH                  | Dép. siège social |      |
| N° SIREN           |                      | Nombre de LLS     | 7983 |

**PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année**

| Numéro et nom du département<br>(format : XX - XXXXXXX) | Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Références                                                                     |                                                                      | Engagements annuels, en nombre |           |           |           |           |           |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                         |                                                                         | Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1 | Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année N-1 | Année N                        | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 56 - MORBIHAN                                           | GMVA                                                                    | 38                                                                             | 226                                                                  | 30                             | 8         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| 56 - MORBIHAN                                           | AQTA                                                                    | 0                                                                              | 0                                                                    | 0                              | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |

|                    |  |                      |                   |  |      |
|--------------------|--|----------------------|-------------------|--|------|
| Nom de l'organisme |  | VANNES GOLFE HABITAT |                   |  |      |
| Statut             |  | OPH                  | Dép. siège social |  | 56   |
| N° SIREN           |  |                      | Nombre de LLS     |  | 7983 |

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                             |                                                    |           |           |           |           |           |                                                                                     |     |     |      |      |     |    |                                                                                           |      |      |      |     |   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------|------|-----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-----|---|---|
| Données chiffrées territorialisées en <b>accompagnement de l'indicateur PP-2,</b><br>portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements |                                                                                                                             |                                                    |           |           |           |           |           |                                                                                     |     |     |      |      |     |    |                                                                                           |      |      |      |     |   |   |
| Numéro et nom du département<br><br>(format : XX - Xxxxxxx)                                                                                                                             | Références :                                                                                                                | Prévisions <b>en nombre</b> , cumulés à 3 et 6 ans |           |           |           |           |           | Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1 |     |     |      |      |     |    | Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année n+5 |      |      |      |     |   |   |
|                                                                                                                                                                                         | Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année N-1 | Année N                                            | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 | A                                                                                   | B   | C   | D    | E    | F   | G  | A                                                                                         | B    | C    | D    | E   | F | G |
|                                                                                                                                                                                         | 56-Morbihan                                                                                                                 | 598                                                | 703       | 1176      | 1285      | 1619      | 1958      | 2104                                                                                | 710 | 923 | 4108 | 1544 | 688 | 38 | 0                                                                                         | 1710 | 1723 | 5408 | 170 | 0 | 0 |

|                    |                             |                   |      |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | <b>VANNES GOLFE HABITAT</b> |                   |      |
| Statut             | OPH                         | Dép. siège social | 56   |
| N° SIREN           |                             | Nombre de LLS     | 7983 |

| PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année. |                                                                         |                                                                                           |                                                                                                                                                        |                                |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Numéro et nom du département<br>(format : XX - XXXXXXX)                                                                                                                                        | Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Références                                                                                |                                                                                                                                                        | Engagements annuels, en nombre |           |           |           |           |           |
|                                                                                                                                                                                                |                                                                         | Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1 | Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1 | Année N                        | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 56 - MORBIHAN                                                                                                                                                                                  | GMVA                                                                    | 8831                                                                                      | 3875                                                                                                                                                   | 703                            | 1176      | 1285      | 1619      | 1958      | 2104      |
| 56 - MORBIHAN                                                                                                                                                                                  | AQTA                                                                    | 53                                                                                        | 0                                                                                                                                                      | 0                              | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |

|                    |                      |                   |      |
|--------------------|----------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | VANNES GOLFE HABITAT |                   |      |
| Statut             | OPH                  | Dép. siège social | 56   |
| N° SIREN           |                      | Nombre de LLS     | 7981 |

| PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans. |                                                                         |                                                                                                                                    |       |                                                               |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Numéro et nom du département<br>(format : XX - Xxxxxxx)                                                   | Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Référence :<br>Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur<br>au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total |       | Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé |                            |
|                                                                                                           |                                                                         |                                                                                                                                    |       | De l'année N à l'année N+2                                    | De l'année N à l'année N+5 |
| 56                                                                                                        | GMVA                                                                    | 11                                                                                                                                 | 0,13% | 1%                                                            | 2,54%                      |

|                    |                             |                   |      |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | <b>VANNES GOLFE HABITAT</b> |                   |      |
| Statut             | OPH                         | Dép. siège social |      |
| N° SIREN           |                             | Nombre de LLS     | 7981 |

**PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.**

| Numéro et nom du département<br>(format : XX - Xxxxxxx) | EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville) | Objectifs fixés par une CIA ?<br>(Oui/Non) | Engagements annuels, en % |           |           |           |           |           |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                         |                                                                                                                                                       |                                            | Année N                   | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 56 - MORBIHAN                                           | GMVA                                                                                                                                                  | non                                        | 60%                       | 60%       | 60%       | 60%       | 60%       | 60%       |
|                                                         | AQTA                                                                                                                                                  | non                                        | 71%                       | 60%       | 60%       | 60%       | 60%       | 60%       |

|                    |                             |                   |      |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | <b>VANNES GOLFE HABITAT</b> |                   |      |
| Statut             | OPH                         | Dép. siège social | 57   |
| N° SIREN           |                             | Nombre de LLS     | 7981 |

**PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

| Numéro et nom du département<br>(format : XX - Xxxxxxx) | Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Zone       | Engagements annuels, en % |           |           |           |           |           |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                         |                                                                         |            | Année N                   | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 56 - MORBIHAN                                           | GMVA                                                                    | % total    | 60                        | 60        | 60        | 60        | 60        | 60        |
|                                                         |                                                                         | % hors QPV | 10                        | 10        | 10        | 10        | 10        | 10        |
| 56 - MORBIHAN                                           | AQTA                                                                    | % total    | 100                       | 100       | 100       | 100       | 100       | 100       |
|                                                         |                                                                         | % hors QPV | 0                         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |

|                    |                             |                   |      |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | <b>VANNES GOLFE HABITAT</b> |                   |      |
| Statut             | OPH                         | Dép. siège social | 56   |
| N° SIREN           |                             | Nombre de LLS     | 7981 |

**PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

| Numéro et nom du département<br>(format : XX - XXXXXXX) | Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Zone       | Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions | Engagements annuels, en % |           |           |           |           |           |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                         |                                                                         |            |                                                                                                                      | Année N                   | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 56 - MORBIHAN                                           | GMVA                                                                    | % total    | 2,5%                                                                                                                 | 3%                        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        | 3%        |
|                                                         |                                                                         | % hors QPV | 2%                                                                                                                   | 2%                        | 2%        | 2%        | 2%        | 2%        | 2%        |
| 56 - MORBIHAN                                           | AQTA                                                                    | % total    | 5%                                                                                                                   | 7%                        | 7%        | 7%        | 7%        | 7%        | 7%        |
|                                                         |                                                                         | % hors QPV | %                                                                                                                    | 0%                        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%        |

|                    |                             |                   |      |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | <b>VANNES GOLFE HABITAT</b> |                   |      |
| Statut             | OPH                         | Dép. siège social | 56   |
| N° SIREN           |                             | Nombre de LLS     | 7981 |

| PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année. |                                                                         |                                                                                                                     |     |                          |           |           |           |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Numéro et nom du département<br>(format : XX - Xxxxxxx)                                                                                                                                                              | Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Référence :<br>Mutations de locataires du parc social au cours de l'année N-1, parmi le nombre total d'attributions |     | Engagements annuels en % |           |           |           |           |           |
|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                         |                                                                                                                     |     | Année N                  | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 56 - MORBIHAN                                                                                                                                                                                                        | GMVA                                                                    | 114                                                                                                                 | 35% | 30%                      | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       | 30%       |
| 56 - MORBIHAN                                                                                                                                                                                                        | AQTA                                                                    | 4                                                                                                                   | 29% | 25%                      | 25%       | 25%       | 25%       | 25%       | 25%       |

| Nom de l'organisme | <b>VANNES GOLFE HABITAT</b> |                   |      |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| Statut             | OPH                         | Dép. siège social |      |
| N° SIREN           |                             | Nombre de LLS     | 7981 |

**A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme**

| Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année. |                                |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme                                                                                                                             | Prévision en nombre, par année |           |           |           |           |           |
|                                                                                                                                                                              | Année N                        | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| Prévision du nombre de mutations internes                                                                                                                                    | 76                             | 90        | 90        | 90        | 90        | 90        |

|                    |                      |                   |      |
|--------------------|----------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | VANNES GOLFE HABITAT |                   |      |
| Statut             | OPH                  | Dép. siège social | 56   |
| N° SIREN           | 275600013            | Nombre de LLS     | 7981 |

**A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme**

| G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année |                         |                         |                           |           |           |           |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Référence                                                                                                                                          |                         |                         | Engagements annuels, en € |           |           |           |           |           |
| Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros        |                         |                         |                           |           |           |           |           |           |
| Au cours de l'année N-3                                                                                                                            | Au cours de l'année N-2 | Au cours de l'année N-1 | Année N                   | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 543                                                                                                                                                | 608                     | 579                     | 600                       | 618       | 637       | 657       | 677       | 697       |

|                    |                             |                   |      |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|------|
| Nom de l'organisme | <b>VANNES GOLFE HABITAT</b> |                   |      |
| Statut             | OPH                         | Dép. siège social | 56   |
| N° SIREN           |                             | Nombre de LLS     | 7981 |

| SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année. |                                                                         |                                                                                                                                     |        |                           |           |           |           |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Numéro et nom du département<br>(format : XX - Xxxxxxx)                                                              | Sous-ensemble<br>(ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet) | Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année N-1 |        | Engagements annuels, en % |           |           |           |           |           |
|                                                                                                                      |                                                                         |                                                                                                                                     |        | Année N                   | Année N+1 | Année N+2 | Année N+3 | Année N+4 | Année N+5 |
| 56 - MORBIHAN                                                                                                        | GMVA                                                                    | 2525                                                                                                                                | 31,63% | 2745                      | 2965      | 3185      | 3405      | 3625      | 3845      |
| 56 - MORBIHAN                                                                                                        | AQTA                                                                    | 19                                                                                                                                  | 0,23%  | 19                        | 19        | 19        | 19        | 19        | 19        |

## TITRE 2 / CONTRÔLE ET ÉVALUATION DE LA CONVENTION, VIE DE LA CONVENTION

### 1- Suivi de la convention

Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs récapitulés ci-dessus et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

### 2- Evaluation de la convention

Le respect des engagements pris est évalué par le Préfet signataire de la convention trois ans après la signature et à l'issue de la convention.

L'évaluation porte sur les indicateurs chiffrés ainsi que sur les développements qualitatifs obligatoires.

Il est convenu que l'évaluation pourra permettre des ajustements de certains indicateurs, en fonction d'évolutions des conditions de réalisation et de mise en œuvre politiques locales (par exemple : modification ou élaboration d'un PLH avec impacts sur la production neuve). A ce propos, se reporter au titre 4- « *Modifications et avenants à la convention* ».

### 3- Sanctions en cas d'inexécution de la convention

En cas d'inexécution de la convention, les organismes sont soumis à l'article R-445-2-8 :

« Le respect des engagements par l'organisme est évalué par le préfet signataire de la convention trois ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci. Cette évaluation porte notamment sur les indicateurs chiffrés territorialisés mentionnés aux articles R. 445-5 et R. 445-5-1 ainsi que sur les éléments qualitatifs mentionnés aux articles R. 445-5 à R. 445-5-5. L'organisme transmet au préfet signataire de la convention tous les éléments nécessaires à cette évaluation. Il les transmet également, pour information, aux personnes publiques signataires de la convention. Si le préfet signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté, de son fait, les engagements définis par la convention, il engage la procédure contradictoire aux termes de laquelle il peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer, à l'encontre de l'organisme, une pénalité, conformément aux dispositions de l'article L. 445-1. »

### 4- Modifications et avenants à la convention

Avec l'accord des deux parties, il pourra être procédé à des modifications en cours de convention si des évolutions notables liées à l'environnement ou aux moyens nécessaires viennent perturber l'exercice et l'atteinte des objectifs fixés pour la mise en œuvre de la mission d'intérêt général.

En tout état de cause la présente convention est susceptible de faire l'objet d'avenants :

- pour intégrer les objectifs de mixité indiqués au sein d'une Convention intercommunale d'attribution (CIA) des EPCI soumis à cette obligation ;
- pour prendre en compte la mise en place éventuelle d'une Nouvelle politique des loyers (NPL).

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 30 novembre 2021 et par courriel en date du 9 décembre 2021, s'est réuni le 16 Décembre 2021, à 18h, dans les locaux du Palais des Arts et Congrès, Place de Bretagne à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

### Etaient présents :

|                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON            | : Pascal BARRET                                                                                                                                                                                                                         |
| ARZON              | : Roland TABART                                                                                                                                                                                                                         |
| BADEN              | : Patrick EVENO                                                                                                                                                                                                                         |
| COLPO              | : Freddy JAHIER                                                                                                                                                                                                                         |
| ELVEN              | : Gérard GICQUEL                                                                                                                                                                                                                        |
| GRAND-CHAMP        | : Dominique LE MEUR                                                                                                                                                                                                                     |
| ILE-AUX-MOINES     | : Philippe LE BERIGOT                                                                                                                                                                                                                   |
| LARMOR-BADEN       | : Denis BERTHOLOM                                                                                                                                                                                                                       |
| LA TRINITE-SURZUR  | : Vincent ROSSI                                                                                                                                                                                                                         |
| LE BONO            | : Yves DREVES                                                                                                                                                                                                                           |
| LE HEZO            | : Guy DERBOIS                                                                                                                                                                                                                           |
| LE TOUR-DU-PARC    | : François MOUSSET                                                                                                                                                                                                                      |
| LOCMARIA-GD CHAMP  | : Martine LOHEZIC                                                                                                                                                                                                                       |
| LOCQUELTAS         | : Michel GUERNEVE                                                                                                                                                                                                                       |
| MEUCON             | : Pierrick MESSENGER (départ à 20h15)                                                                                                                                                                                                   |
| MONTERBLANC        | : Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                                                                                                                                                                               |
| PLAUDREN           | : Nathalie LE LUHERNE                                                                                                                                                                                                                   |
| PLESCOP            | : Loïc LE TRIONNAIRE - Pierre LE RAY                                                                                                                                                                                                    |
| PLOEREN            | : Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD                                                                                                                                                                                                        |
| PLOUGOUMELEN       | : Léna BERTHELOT                                                                                                                                                                                                                        |
| SAINT-ARMEL        | : Anne TESSIER-PETARD (départ à 20h40)                                                                                                                                                                                                  |
| SAINT-AVE          | : Anne GALLO - Thierry EVENO - Michaël LE BOHEC                                                                                                                                                                                         |
| ST GILDAS DE RHUYS | : Alain LAYEC                                                                                                                                                                                                                           |
| SAINT-NOLFF        | : Nadine LE GOFF-CARNEC - Eric ANDRIEU                                                                                                                                                                                                  |
| SARZEAU            | : David LAPPARTIENT Jean-Marc DUPEYRAT                                                                                                                                                                                                  |
| SENE               | : Sylvie SCULO                                                                                                                                                                                                                          |
| SULNIAC            | : Marylène CONAN                                                                                                                                                                                                                        |
| SURZUR             | : Noëlle CHENOT                                                                                                                                                                                                                         |
| THEIX-NOYALO       | : Christian SEBILLE - Christophe HAZO                                                                                                                                                                                                   |
| TREDION            | : Jean-Pierre RIVOAL                                                                                                                                                                                                                    |
| TREFFLEAN          | : Claude LE JALLE                                                                                                                                                                                                                       |
| VANNES             | : David ROBO - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGE - Laetitia DUMAS - Patrick LE MESTRE |

### Ont donné pouvoir :

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON      | : Lucile BOICHOT a donné pouvoir à Pascal BARRET                        |
| BADEN        | : Anita ALLAIN-LE PORT au Président David ROBO                          |
| BRANDIVY     | : Pascal HERISSON a donné pouvoir à Freddy JAHIER                       |
| ELVEN        | : Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL       |
|              | : Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL                       |
| GRAND-CHAMP  | : Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR                     |
|              | : Moran GUILLERMIC a donné pouvoir à Dominique LE MEUR                  |
| ILE D'ARZ    | : Jean LOISEAU a donné pouvoir à Philippe LE BERIGOT                    |
| MEUCON       | : Pierrick MESSENGER a donné pouvoir à Miche GUERNEVE à partir de 20h15 |
| MONTERBLANC  | : Alban MOQUET a donné pouvoir à Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                |
| PLESCOP      | : Françoise FOURRIER a donné pouvoir à Loïc LE TRIONNAIRE               |
| PLOUGOUMELEN | : Raynald MASSON a donné pouvoir à Léna BERTHELOT                       |
| SAINT-AVE    | : Morgane LE ROUX a donné pouvoir à Anne GALLO                          |
| SARZEAU      | : Dominique VANARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT                 |

Affiché le 21/12/2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

SARZEAU  
SENE

: Corinne JOUIN DARRAS a donné pouvoir à David LAPPARTIENT  
: Régis FACCHINETTI a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE  
: Christophe BROHAN a donné pouvoir à Marylène CONAN  
: Danielle CATREVAUX a donné pouvoir à Christophe HAZO  
: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT  
: François ARS a donné pouvoir à Maxime HUGÉ  
: Christine PENHOUEU a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE  
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID  
: Monique JEAN a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS  
: Michel GILLET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN  
: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Hortense LE PAPE  
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Nadine PELERIN  
: Virginie TALMON a donné pouvoir à Jean-Pierre RIVERY  
: Jean -Jacques PAGE a donné pouvoir à Gérard THEPAUT  
: Simon UZENAT a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Christian LE MOIGNE a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

SULNIAC  
THEIX-NOYALO  
VANNES

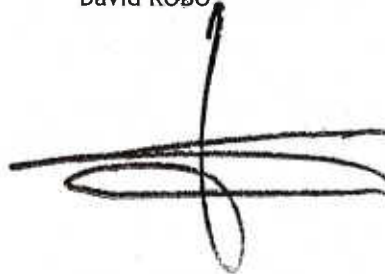
Ont été excusés:

ARRADON : Jean-Philippe PERIES  
PLOEREN : Nadine FREMONT

Absents :

SURZUR : Yvan LE NEVE  
THEIX-NOYALO : Paulette MAILLOT

Le Président,  
David ROBO



-30-

## **SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021**

### ***HABITAT-LOGEMENT***

#### **AVIS SUR LE PRINCIPE D'UNE FUSION ENTRE LES TROIS OPH VANNES GOLFE HABITAT, LORIENT HABITAT ET BRETAGNE SUD HABITAT**

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

La crise sanitaire a renforcé l'attractivité économique, démographique et touristique du Morbihan.

S'il faut se féliciter de cette accélération des dynamiques de développement portées par les différentes institutions, il faut anticiper les conséquences négatives que pourrait avoir cette accélération sur une part importante des Morbihannais, notamment en termes d'accès au logement.

Au 1er janvier 2021, malgré la très forte implication politique et financière des collectivités, 15 700 demandes de logement sociaux sont en cours (+21 % en un an) pour 3 250 attributions prévisionnelles. L'indicateur de tension locative du Morbihan, qui mesure le rapport entre demandes exprimées et attributions, est le plus élevé des quatre départements bretons.

Parallèlement, l'évolution rapide du marché immobilier bloque le parcours résidentiel d'une part croissante de la population (jeunes ménages, locataires du parc public...) avec pour corollaire un risque de ségrégation sociale et spatiale. Si les outils que chacun envisage de mettre en place (opérations d'aménagement publiques, mise en œuvre d'Organisme Foncier Solidaire...) sont évidemment indispensables, leur montée en puissance sera très progressive.

La création de la SC Morbihan Habitat (SCMH) apporte une première réponse à ces différents enjeux en créant un socle juridique adapté au renforcement des collaborations entre nos bailleurs. L'évolution du contexte concurrentiel avec la montée en puissance des ESH, Entreprises Sociales pour l'Habitat, SA HLM et des coopératives d'accession sociale, la probable évolution du contexte normatif après 2022 et la convergence des politiques du logement ont conduit le département du Morbihan, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et Lorient Agglomération à poursuivre les réflexions sur une organisation plus efficace des moyens.

Une étude présentant les avantages et inconvénients des deux modes d'organisation les plus adaptés aux enjeux du territoire, a été diligentée par la SCMH et conduite par le Cabinet E&Y, spécialiste du logement social en France.

- Le premier scénario, assis sur la SCMH, propose une mutualisation renforcée des compétences entre les trois bailleurs au sein de la SCMH
- Le second repose sur le principe d'une fusion.

Le comité de pilotage, lors de sa réunion du 15 septembre dernier, s'est prononcé à l'unanimité en faveur de ce second scénario relatif à la fusion. Il a notamment considéré que la lisibilité et l'efficacité de ce scénario limitait les pertes de temps et d'énergie liées à la mise en œuvre, dans une phase intermédiaire, d'une mutualisation renforcée, qui sans apporter de garanties suffisantes en termes de fluidité opérationnelle entre les OPH, fait courir le risque de devoir, à court ou moyen terme, engager la fusion sous la pression de l'Etat qui reste attaché à la diminution du nombre des bailleurs publics.

Dans le même temps, le comité de pilotage a insisté sur les invariants et prérequis attachés à la mise en œuvre de ce scénario en termes de proximité, de subsidiarité, de gouvernance et de concertation, mais également d'accompagnement des personnels des trois Offices.

Le scénario de la fusion implique :

- la création d'un syndicat mixte ouvert de Logement Social entre les collectivités de rattachement actuelles des trois OPH, soit le département du Morbihan, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et Lorient Agglomération ;
- la fusion des trois OPH ;
- le changement de rattachement de l'OPH fusionné au profit du syndicat mixte ouvert de Logement Social à créer ;
- et, enfin, le changement de dénomination du nouvel OPH en vue d'une entrée en vigueur des opérations concomitantes de fusion, changement de rattachement et changement de dénomination, le 1er janvier 2023.

Suite aux échanges intervenus en commission et en Bureau communautaire, il est rappelé que trois conditions de réussite majeures devront être garanties par le processus de fusion des offices :

- La représentativité de l'ensemble des collectivités au sein de la gouvernance, garantissant la bonne prise en compte des enjeux propres à chaque territoire ;
- Le maintien de centres de décision en local garantissant tous les enjeux fondamentaux de proximité avec des implantations locales au plus près et aux services des habitants ;
- L'accompagnement et la participation des équipes afin de garantir une adhésion collective.

Il est précisé que le Conseil Communautaire sera de nouveau sollicité pour délibérer sur la mise en œuvre effective et sur la documentation juridique attachée à ces opérations.

Vu l'avis favorable du Bureau et de la commission Aménagement du 9 décembre 2021, il vous est proposé :

- *d'approuver le principe d'une fusion entre les trois OPH Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat, en vue d'un changement de rattachement de l'OPH fusionné au profit du syndicat mixte ouvert à créer, au 1er janvier 2023 ;*
- *d'approuver le principe de création d'un syndicat mixte ouvert de logement social entre le département du Morbihan, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération et Lorient Agglomération au 1er janvier 2023 ;*
- *d'approuver le principe du changement concomitant de dénomination sociale de l'OPH fusionné ;*
- *de donner tous pouvoirs à Monsieur le Président pour l'exécution de cette délibération.*

**POUR : 79 VOIX**

**CONTRE : 1 VOIX**

**ABSTENTION : 0 VOIX**



**MORBIHAN HABITAT**

**Scenarii d'évolution de la  
Société de Coordination**

**Septembre 2021**



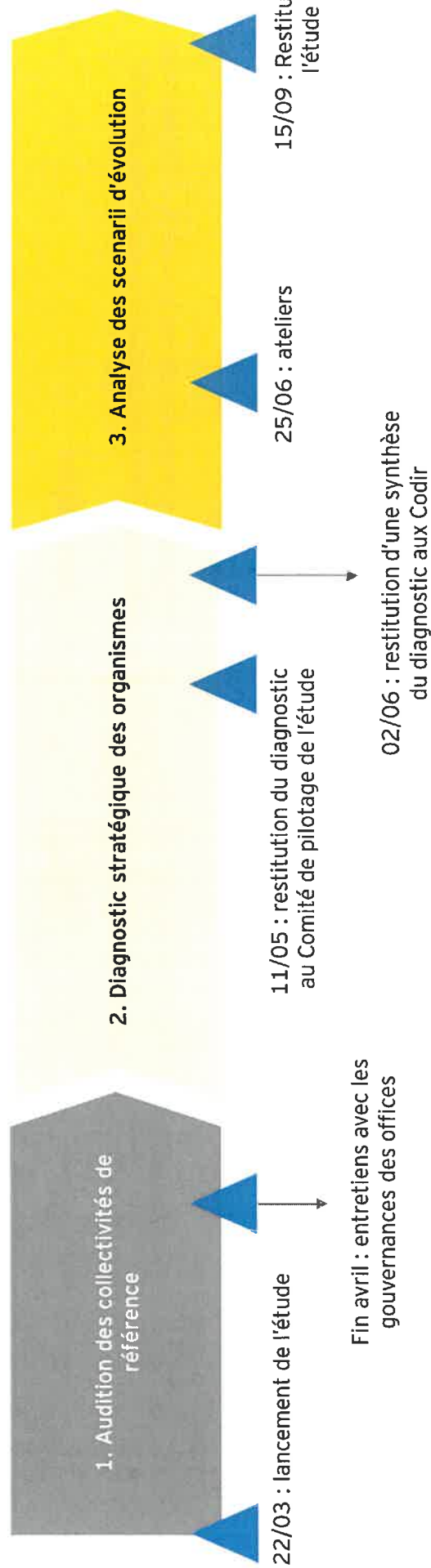
# Sommaire

1. **Rappel de la démarche et des objectifs**
2. Rappel des enjeux majeurs du territoire
3. Présentation du scénario de convergence modérée
4. Présentation du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte
5. Conclusion
6. Annexes

## Rappel de la démarche

### Rappel des objectifs de votre projet

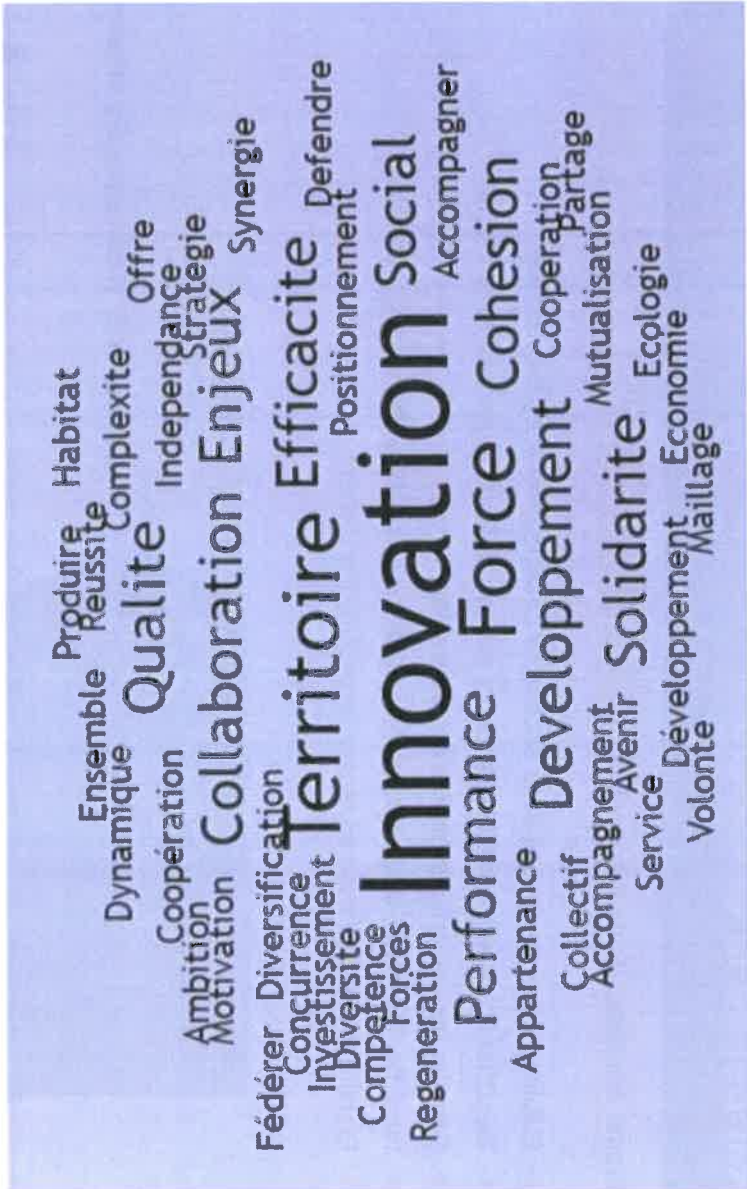
- ▶ Etablir un bilan de l'action de la Société de Coordination Morbihan Habitat
- ▶ Identifier les enjeux des collectivités et analyser les politiques locales de l'habitat
- ▶ Détailler les scénarii d'évolution envisageables
- ▶ Identifier les freins, les leviers et les conditions de réussite des scénarii retenus
- ▶ Etablir les plans de mise en œuvre respectifs des scénarii





**Retour sur les ambitions pour le projet d'évolution**

Une animation avec les membres des Comités de direction des 3 offices a permis de faire ressortir les ambitions et attentes majeurs pour l'évolution du groupe. Les notions d'innovation, de force et de territoire ressortent en priorité pour incarner ces ambitions.



Par ordre d'importance, se trouvent ci-dessous les principaux mots qui ressortent du nuage de mots.

# 1) Innovation

## 2) Force

### 3) Territoire

#### 4) Développement

5) Collaboration / cohésion / coopération / solidarité

## 6) Performance / efficacité / qualité

# Sommaire

1. Rappel de la démarche et des objectifs
2. **Rappel des enjeux majeurs du territoire**
3. Présentation du scénario de convergence modérée
4. Présentation du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte
5. Conclusion
6. Annexes

# Rappel de l'analyse des principaux enjeux issus du diagnostic stratégique

L'analyse des enjeux a mis en avant un besoin fort de construction de nouveaux logements sociaux. Ce besoin est commun aux différents territoires. L'évolution du groupe Morbihan Habitat doit permettre de constituer une offre qui puisse faire face aux évolutions démographiques et à la concurrence accrue sur le marché.

## Des enjeux communs aux territoires :

- **Apporter une réponse aux évolutions démographiques majeures :**
  - **Croissance de la population** (+0,5% par an à l'échelle du département, soit la plus forte croissance régionale)
  - **Vieillesse de la population** (en 2017, presque 31% des morbihannais avaient 60 ans ou plus, la tendance est à la hausse)
- **Répondre aux demandes de logements des travailleurs dans les bassins d'emploi :**
  - Faire face à la hausse rapide et soutenue du **coût de l'immobilier** sur le littoral morbihannais via :
    - Le développement de **l'offre de logements locatifs sociaux** au sein des aires urbaines (stratégie de densification foncière)
    - L'accélération des **dispositifs d'accès social à la propriété** dans les zones concernées
- **Améliorer les cadres de vie des habitants**
  - En menant des **programmes de renouvellement urbain**
  - En assurant la **réhabilitation** du parc ancien
  - En accélérant la **transition écologique**

## ➤ Les 3 principaux constats relatifs au niveau de coopération des offices dans le cadre de la SAC Morbihan Habitat sont les suivants :

- La coopération actuelle entre les 3 offices est organisée au sein de la SAC Morbihan Habitat, sur le **principe d'une intégration à minima**. Cette coopération montre certaines limites pour répondre aux enjeux du territoire.
- Les différents retours d'expérience sur des projets de SAC montrent les limites d'une coopération forte sur le plan opérationnel au sein d'un groupement horizontal lorsque les organismes **interviennent de manière concurrente sur un même territoire**. La recherche d'une collaboration plus intense passe généralement par une mutualisation de moyens via une fusion ou via la création de filiales communes sur des thématiques bien spécifiques en lien avec les enjeux de diversification des activités.
- Le marché est de plus en plus concurrentiel. Nous observons une **montée en puissance des acteurs privés** à travers une prise de part de marché importante des ESH dans la production et la mise en service de nouveaux logements (cf. éléments du diagnostic rappelés en annexe).

Ces constats sont déterminants pour la suite de l'étude. En effet, il apparaît primordial d'aboutir à un modèle de coopération qui permette de répondre aux principaux enjeux territoriaux.

# Rappel de l'analyse des principaux enjeux issus du diagnostic stratégique

Les 3 principales conclusions de l'étude ci-dessous sont issues du support « diagnostic » qui vous a été présenté en mai dernier et qui contient le détail des chiffres, graphiques et analyses présentés sur cette diapositive.

## 1) Une lente érosion des parts de marchés des 3 offices...

### Parts de marché :

Avec 86% de parts de marché sur le territoire et plus de 32 000 logements gérés, la SC Morbihan Habitat observe une position de leader au niveau local. L'analyse rétrospective de l'évolution des parts de marché de chaque office sur son territoire met en évidence une lente érosion des parts de marché. L'évolution de leur part de marché ces dernières années laisse néanmoins présager d'une érosion de celles-ci. Par exemple, la part de marché de Vannes Golfe Habitat passe de 82% en 2017 à 78% en 2020.

## 2) ...qui se traduit par une perte de compétitivité par rapport aux autres acteurs

### Constructions nouvelles :

Les programmations cumulées des 3 offices mettent en évidence des ambitions de développement qui ne seront toutefois pas suffisantes pour inverser la tendance en matière de pertes de parts de marché (la production de la SC Morbihan Habitat devrait représenter en moyenne 75% du volume de production au niveau départementale). Les 3 offices sont de moins en moins attractifs et compétitifs par rapport à leurs concurrents dans un paysage concurrentiel plus dynamique.

## 3) Un renouvellement insuffisant des parcs locatifs au regard des enjeux de vieillissement des bâtis

### Réhabilitation du parc ancien :

Les taux d'évolution du patrimoine (évolution nette) sont relativement similaires entre les 3 offices (entre +0% et +10%) mais ne permettent pas une régénération rapide du parc. Les 3 offices font face à des enjeux similaires de vieillissement de leur parc avec un âge moyen supérieur à 30 ans (près de 40 ans pour Lorient Habitat).

Sources : Données issues des D/S et VISIAL des offices

© 2021 Propriété d'Ernst & Young Consulting - Confidentiel

# Un questionnaire a permis d'analyser le niveau de réponse des offices aux besoins exprimés sur les territoires

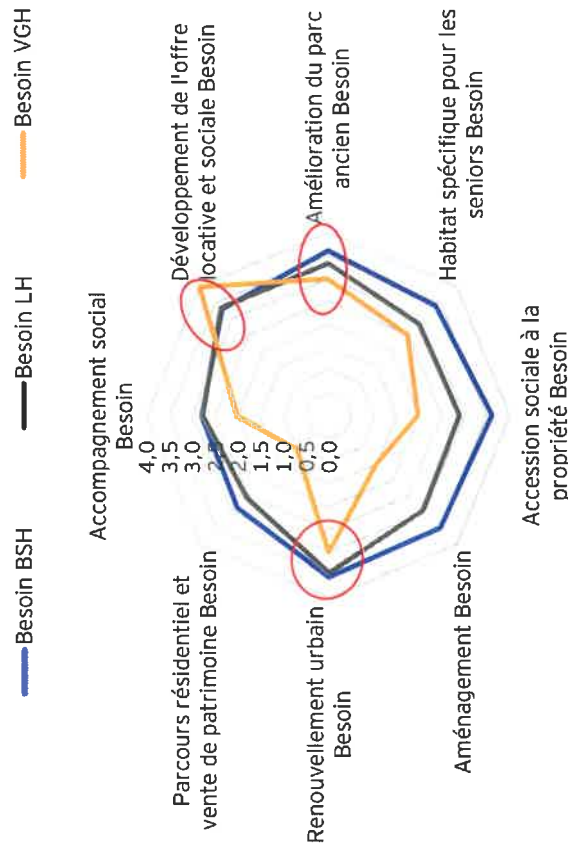
Un questionnaire a été administré à l'ensemble des Codir à l'issue du diagnostic. 23 réponses ont été collectées :

- 13 BSH
- 9 LH
- 1 VGH (réponse collective de l'ensemble du Comité de direction de l'office)

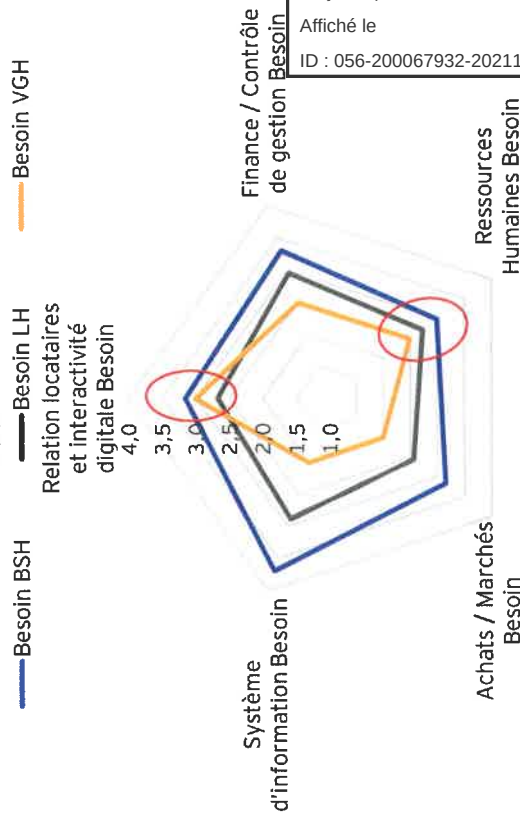
Les 3 offices s'accordent pour estimer les 3 thèmes « Développement de l'offre locative et sociale », « Renouvellement urbain » et « Amélioration du parc ancien » comme faisant l'objet de besoins métiers prioritaires

Les besoins des 3 offices sur ces thèmes portent principalement sur la relation locataires et l'interactivité digitale ainsi que sur les Ressources Humaines.

## Les besoins "métiers" des 3 offices



## Les besoins "supports" des 3 offices



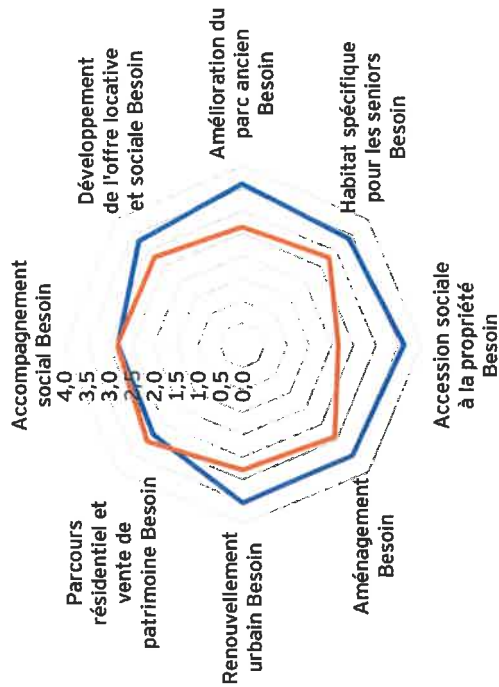
# Evaluation interne de la maturité de chaque organisme au regard de l'ampleur des besoins, par thème « activités cœur de métier »

L'analyse des résultats des questionnaires met en évidence :

- Une estimation du niveau de besoin généralement supérieur au niveau de maturité de l'office pour Bretagne Sud Habitat
- Une adéquation globale du niveau de besoin et du niveau de maturité de l'office pour Lorient Habitat
- Un niveau de maturité bien supérieur au niveau de besoin estimé pour Vannes Golfe Habitat

Radar "activités cœur de métier" BSH

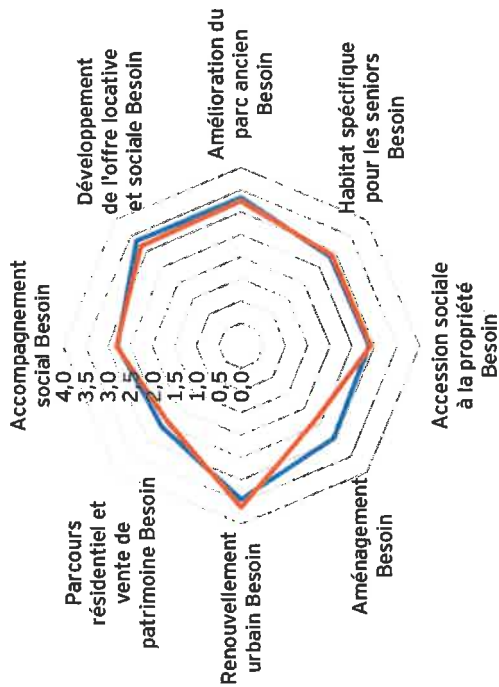
— Besoin BSH — Maturité BSH



13 répondants

Radar "activités cœur de métier" LH

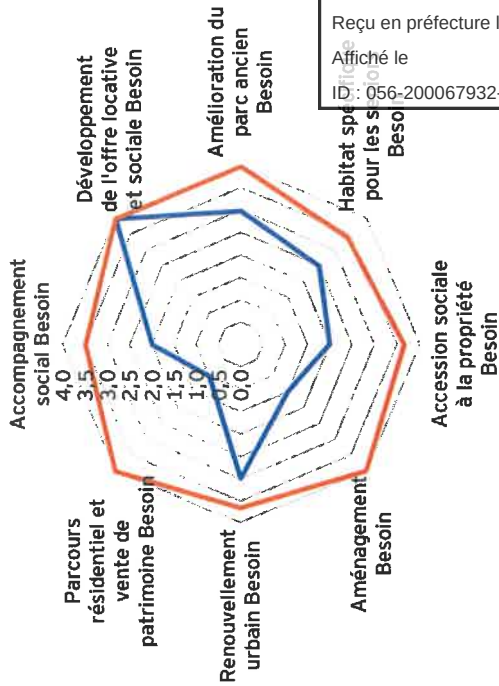
— Besoin LH — Maturité LH



9 répondants

Radar "activités cœur de métier" VGH

— Besoin VGH — Maturité VGH



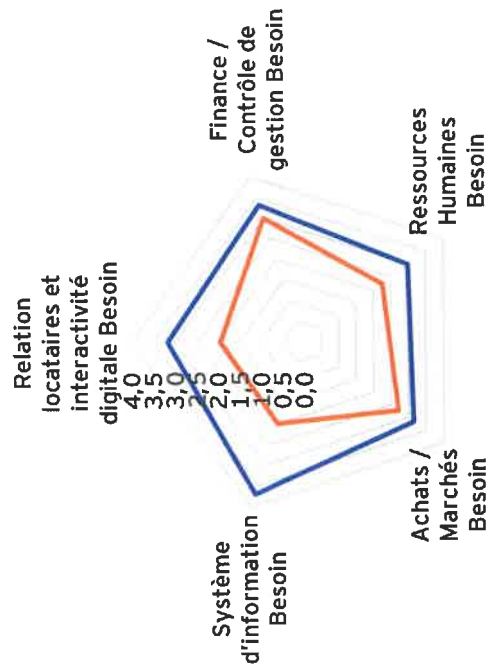
1 répondant

# Evaluation interne de la maturité de chaque organisme au regard de l'ampleur des besoins, par thème « fonctions supports »

La tendance observée pour les activités cœur de métiers est identique pour les activités support. Pour le Codir VGH, et à l'exception du thème de la relation locataire et interactivité digitale, le niveau de maturité de l'office est très supérieur au niveau de besoin. Pour Lorient Habitat, le besoin et la maturité de l'office sont au niveau « fort » et pour BSH, le niveau de maturité de l'office est globalement en dessous du niveau de besoin estimé.

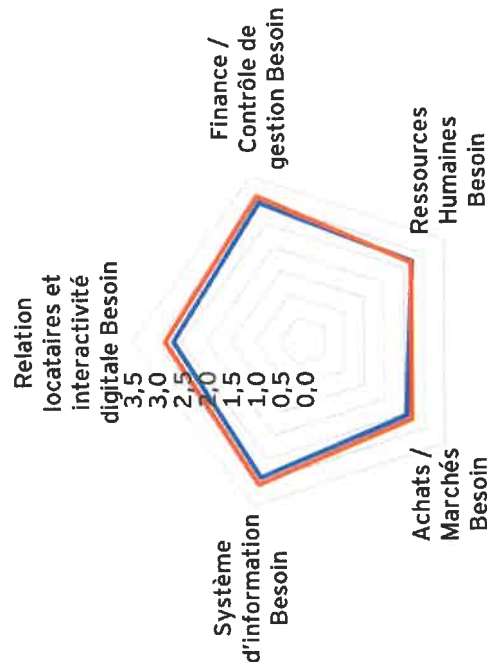
Radar "fonctions supports" BSH

— Besoin BSH — Maturité BSH



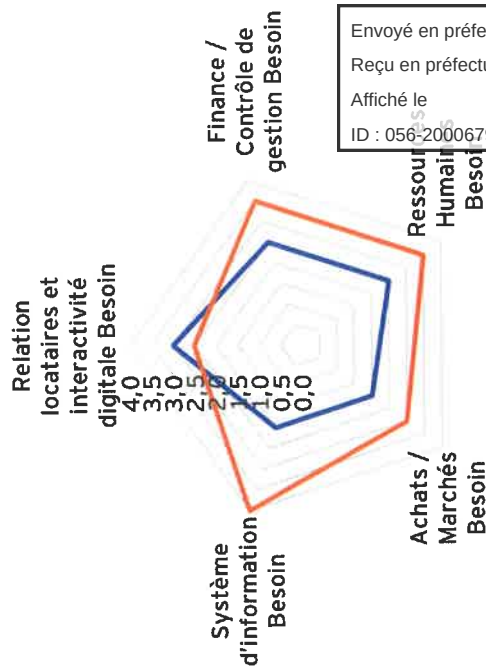
Radar "fonctions supports" BSH

— Besoin LH — Maturité LH



Radar "fonctions supports" BSH

— Besoin VGH — Maturité VGH



Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

## En conclusion sur les grands enjeux de demain concernant la collaboration



### ► Un enjeu de développement et de production au cœur du futur dispositif :

Le scénario d'évolution retenu devra permettre au groupe ou au futur organisme de bénéficier des moyens humains et financiers pour mener à bien un ambitieux projet de développement en capacité de répondre aux attentes des collectivités de rattachement.

### ► Les principaux thèmes sur lesquels la coopération doit porter ses fruits :

- 1) **Le développement de l'offre locative sociale** pour répondre à la demande locale et à la tension sur le marché immobilier
- 2) **La réhabilitation du parc ancien** pour répondre aux enjeux marqués de vieillissement des parcs locatifs et lutter contre la précarité énergétique
- 3) La concrétisation des ambitions de **renouvellement urbain du parc**
- 4) **L'amélioration de la relation locataires** et de la gestion de proximité en s'appuyant notamment sur les innovations digitales pour proposer de nouveaux services à valeur ajoutée pour les habitants
- 5) **La diversification des activités des offices** pour permettre aux 3 opérateurs publics de l'habitat de répondre à la diversité des besoins locaux (accession sociale à la propriété, habitat spécifique, aménagement, gestion du foncier, etc.)
- 6) Le développement de **moyens innovants et optimisés pour gagner en compétitivité et innovation**

# Sommaire

1. Rappel de la démarche et des objectifs
2. Rappel des enjeux majeurs du territoire
3. **Présentation du scénario de convergence modérée**
4. Présentation du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte
5. Conclusion
6. Annexes

## Rappel des ateliers organisés le 25 juin

**Des ateliers ont été organisés avec des membres des Comités de direction des 3 offices le 25 juin 2021 pour définir les scénarii d'évolution de la coopération.**

Les ateliers ont abordé thématique par thématique les points suivants :

- ▶ Appréciation du niveau d'enjeu sur la thématique pour les offices et le territoire,
- ▶ Identification par le groupe de l'option d'évolution apparaissant comme la plus adaptée au regard des enjeux territoriaux,
- ▶ Travail autour des opportunités et menaces de l'option retenue.

Au cours de ces ateliers, les membres des Comités de direction ont ainsi été amenés à se positionner collectivement (au travers de vote) sur les évolutions de la coopération jugées les plus pertinentes pour chaque thématique abordée.

### Atelier 1

#### Thèmes abordés :

- ▶ Développement de l'offre locative et sociale
- ▶ Amélioration du parc ancien
- ▶ Renouvellement urbain
- ▶ Accession sociale à la propriété
- ▶ Aménagement
- ▶ Parcours résidentiel et vente de patrimoine

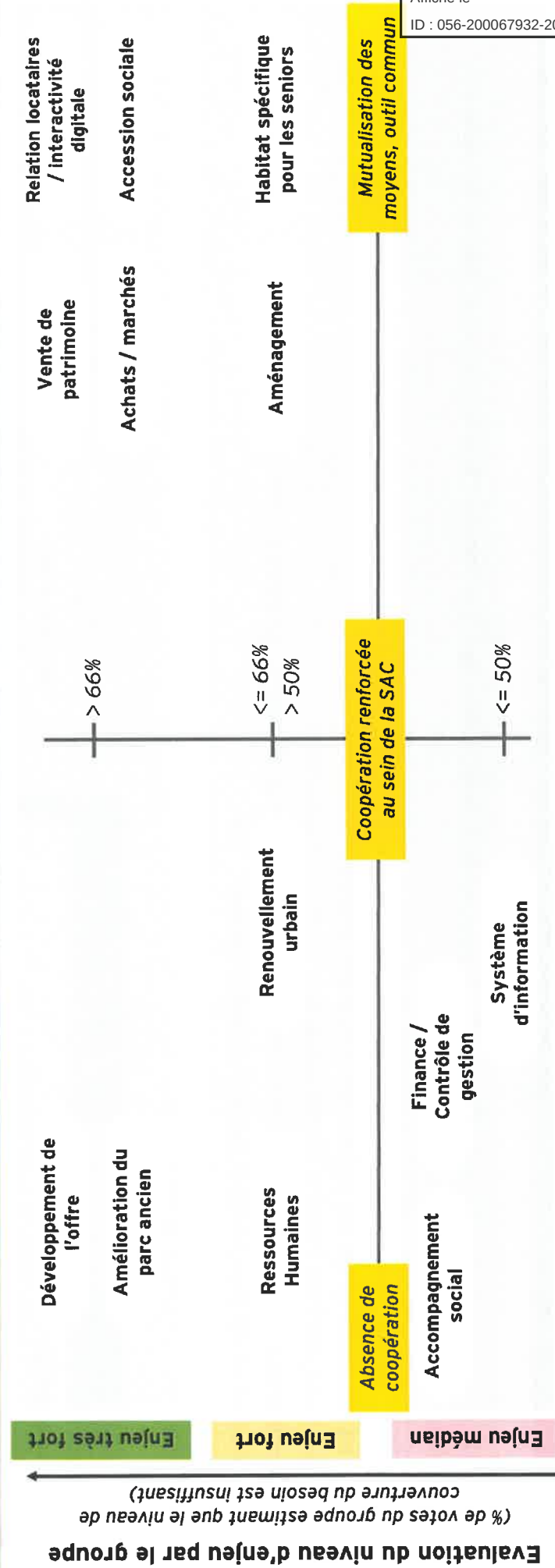
### Atelier 2

#### Thèmes abordés :

- ▶ Accompagnement social
- ▶ Habitat spécifique pour les seniors
- ▶ Relation locataires et interactivité digitale
- ▶ Ressources humaines
- ▶ Achats / Marchés et Finance / Contrôle de gestion
- ▶ Système d'information

## Restitution des évolutions retenues par thème

La matrice de positionnement des thèmes en fonction de l'importance de l'enjeu et du niveau de coopération retenu par le groupe est préalable à la définition des scénarii envisageables. Cette cartographie constitue la base du scénario « de convergence » issu des ateliers avec une accélération forte et une mutualisation des moyens sur le quart nord-est (vente de patrimoine, relation locataires, achats/marchés, accession sociale, aménagement et habitat spécifique, etc.) et une coopération au sein de la SAC pour les autres thèmes.



## Forme de la coopération retenue par le groupe

# Présentation du scenario de convergence modérée

## Scenario 1

Scenario 2

Le scenario de convergence qui ressort des ateliers correspond à une accélération de la coopération au sein du groupe (renforcement de la SAC) sur quelques fonctions supports et des activités nouvelles liées à de la diversification d'activité. Concernant les thématiques « développement de l'offre » et « amélioration du parc », la forme de coopération semble conservatrice au regard de l'ampleur des enjeux et de la nécessité d'accélérer sur ces thèmes.

| Formes de coopération                                           | Thèmes                                        | Compétences de l'office | Compétences du groupe | Exemples d'évolutions possibles à titre illustratif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Groupes de travail, retours d'expérience, projets ad hoc</b> | Développement de l'offre locative sociale     | X                       |                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en commun d'analyses comparatives techniques ou de performance opérationnelle</li> <li>- Partage de retours d'expériences et de bonnes pratiques via des groupes de travail thématiques</li> <li>- Passage de certains marchés en commun</li> <li>- Réalisation de projets ad hoc en commun (exemple : relogement dans le cadre des réhabilitations)</li> </ul> |
|                                                                 | Amélioration du parc ancien                   | X                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                 | Renouvellement urbain                         | X                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                 | Accompagnement social                         | X                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                 | Ressources Humaines                           | X                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                 | Système d'information                         | X                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                 | Finance / Contrôle de gestion                 | X                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Mutualisation de moyens, création d'un outil commun</b>      | Relation locataires et interactivité digitale |                         | X                     | Projet d'extranet locataires porté et financé par la SAC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                 | Parcours résidentiel et vente de patrimoine   |                         | X                     | Service vente de patrimoine au sein de la SAC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                 | Aménagement                                   |                         | X                     | Filiale dédiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                 | Habitat spécifique                            |                         | X                     | Filiale dédiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                 | Accession sociale à la propriété              |                         | X                     | Filiale dédiée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                 | Achats / Marchés                              |                         | X                     | Création d'un GIE ou autre groupement de moyens, d'une plateforme de marchés et de procédures communes                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                 |                                               |                         |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Enjeu très fort Enjeu fort Enjeu médian

# Présentation schématique du scenario de convergence modérée

Scenario 1

Scenario 2

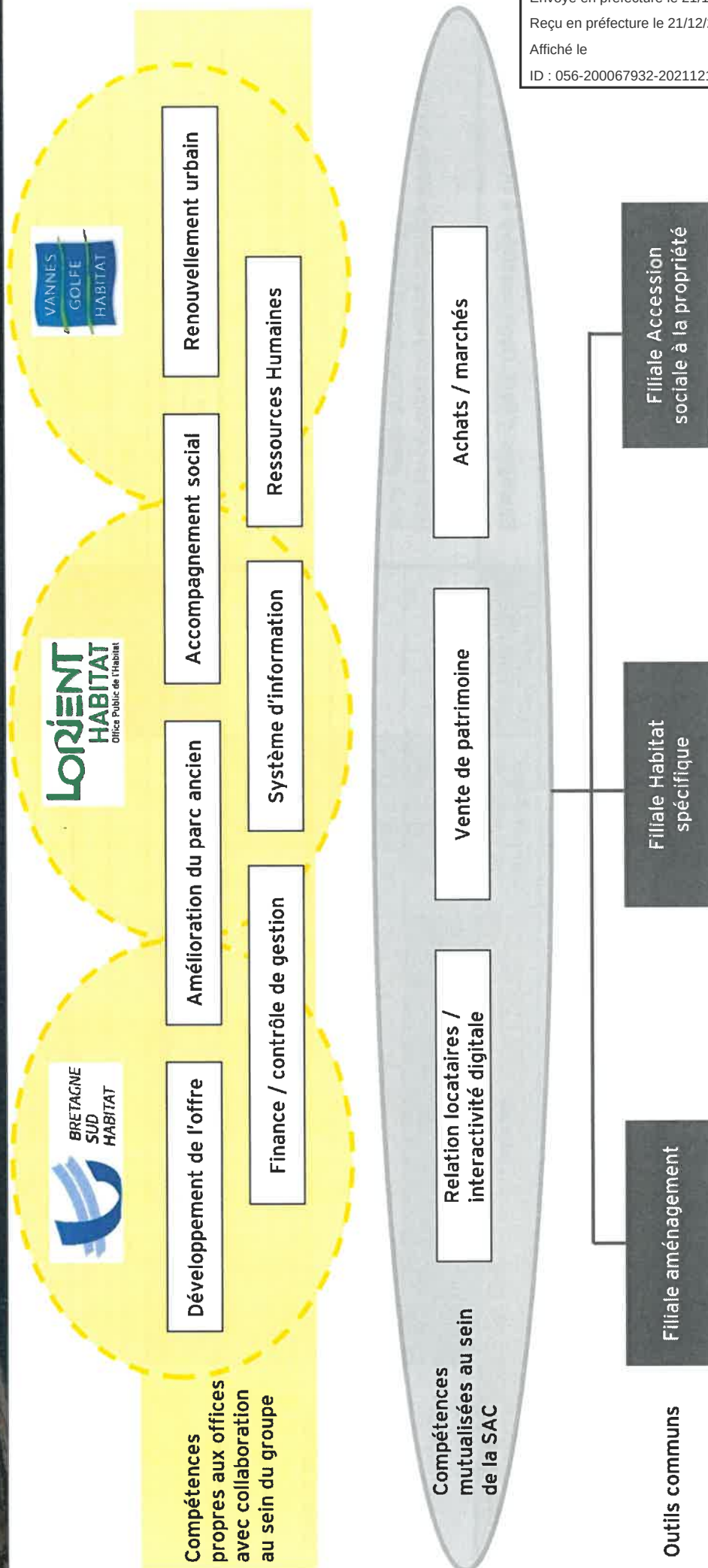
Affiché le 21/12/2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE



# Conditions de réussite du scenario de convergence modérée

Scenario 1

Scenario 2

Les conditions de réussite de ce scenario sont les suivantes :

## ▶ A/ Structurer la gouvernance opérationnelle de la coopération entre les associés de Morbihan Habitat :

- ▶ Définir des règles et une comitologie pour organiser la gestion de la concurrence au sein du groupe notamment dans le cadre des réponses aux appels d'offres. Ce cadre peut prendre la forme d'une charte de bonne conduite entre les offices et d'un comité d'alliance permettant les arbitrages
- ▶ Eviter de se situer dans une situation de concurrence non voulue dans la réponse aux appels à projets, ce qui suppose des échanges réguliers entre les équipes (de développement notamment) pour avoir une stratégie coordonnée pour chaque réponse à appel à projet (soit une réponse unique pour les 3 ; 3 réponses concurrentes ou désistements de 2 organismes au profit d'un autre)
- ▶ Poser un cadre commun en matière de politique de réhabilitation entre les membres du groupe pour avoir le même niveau d'intervention et une cohérence dans la stratégie de loyers à la relocation (besoin d'harmonisation des politiques patrimoniales)

## ▶ B/ Alignement des 3 directions générales sur les discours auprès des parties prenantes internes et externes :

- ▶ Porter la stratégie de communication autour du projet au sein de Morbihan Habitat
- ▶ Adapter, au sein de chaque office, sa stratégie de communication interne pour promouvoir le projet de Morbihan Habitat auprès des équipes

## ▶ C/ Représentativité des 3 offices et collectivités dans la prise de décision et les arbitrages

# Analyse SWOT du scenario de convergence modérée

## Scenario 1

Scenario 2

Le scenario de convergence concentre la mise en commun de moyens sur des activités spécifiques annexes au logement social (accession, aménagement, etc.) mais présente un certain nombre de limites en matière d'efficacité, de rapidité de montée en puissance de l'activité et de structuration des fonctions supports (notamment le système d'informations)

| Forces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Stratégie</b> : maintien de stratégies territorialisées avec des offices très implantés localement</li> <li>► <b>Gouvernance</b> : continuité dans les gouvernances actuelles</li> <li>► <b>Moyens</b> : mutualisation des achats et marchés permettant des économies d'échelles</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Moyens</b> : la coexistence de services distincts de maîtrise d'ouvrage au sein des 3 offices ne permet pas une optimisation des moyens pour accélérer sur la construction neuve et la réhabilitation (les 3 offices doivent investir individuellement pour renforcer leurs capacités d'action)</li> <li>► <b>Moyens</b> : l'absence d'un outil informatique central et commun complique la mise en commun des dossiers menés conjointement (exemple : le travail en commun sur l'amélioration de l'extranet locataires, l'interactivité digitale, les informations des fournisseurs ne peut se faire sur des outils différents)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Menaces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Concurrence</b> : maintien d'une concurrence saine entre les 3 offices au profit des collectivités</li> <li>► <b>Nouvelles offres</b> : mutualisation de la capacité à faire très forte et création d'offres compétitives pour l'accession sociale à la propriété, l'aménagement et l'habitat spécifique</li> <li>► <b>Ressources Humaines</b> : possibilité de créer une nouvelle « marque employeur » groupe pour attirer de nouveaux talents sur le territoire</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Production de logements</b> : ne permet pas un gain de compétitivité suffisant pour inverser la tendance vis-à-vis des acteurs privés en ce qui concerne le développement du parc locatif social</li> <li>► <b>Financements</b> : ce scenario compromet la réalisation de leviers financiers conséquents (moins d'aides financières, accès plus restreint à des possibilités de diversification des sources de financement [émissions obligataires, BE etc.] qui nécessitent d'atteindre une taille critique) et donc la possibilité de porter une ambition patrimoniale forte</li> <li>► <b>Positionnement dans l'environnement concurrentiel</b> : ce scenario ne permet pas de rivaliser à l'échelle régionale avec des organismes de plus en plus présents dans un paysage concurrentiel en recomposition (phénomène de concentration du secteur depuis la loi Elan)</li> </ul> |

# Les limites du scenario de convergence modérée

## Scenario 1

Scénario 2

Le scenario de convergence présente une limite majeure pour répondre au besoin d'accélération des 3 offices sur les enjeux stratégiques majeurs que sont le développement, le renouvellement urbain et la réhabilitation. Individuellement, à capacité constante, les 3 offices ne semblent pas en mesure de répondre à l'accélération sur ces thèmes. Sur cette base là, nous recommandons d'engager la réflexion sur un scenario 2 de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (fusion).

► Les limites du scenario de convergence sont de 3 ordres :

### 1. Une limite liée à la capacité opérationnelle et financière pour concrétiser les ambitions patrimoniales des 3 offices à moyens constants

- La moyenne des travaux d'investissement prévus entre 2021 et 2024 (139M€ de travaux chaque année en moyenne) représente **153%** des travaux moyens réalisés par le groupe au cours des 4 dernières années (55M€ de travaux annuels moyens entre 2017 et 2020). Cela témoigne d'un effet d'accélération très fort à la fois sur le développement et sur la réhabilitation. Cet effet d'accélération est constaté pour les 3 offices.
- Au regard de leurs performances historiques en matière de maîtrise d'ouvrage, les 3 offices ne seront probablement pas en capacité opérationnelle de répondre de façon homogène à cette accélération.

### 2. Une limite liée à la fluidité des synergies opérationnelles pour tirer profit pleinement de la force du collectif, notamment sur les opérations de renouvellement urbain où la mutualisation des efforts en matière de logement nécessite d'aller au-delà des partages de retour d'expériences

### 3. Une limite liée à la coexistence d'outils informatiques différents entre les organismes ce qui ne facilite pas la coopération et la réalisation de synergies

Quelques verbatims issus des ateliers identifiant des menaces significatives liées au scenario de convergence

« les stratégies de chaque organisme qui peuvent diverger en matière d'adaptation du patrimoine »

« cette forme de coopération n'apporte pas de nouveaux leviers financiers »

« difficulté à maintenir la part de marché des OPH sur le territoire »

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

# Les limites opérationnelles du scenario de convergence modérée

Scenario 1

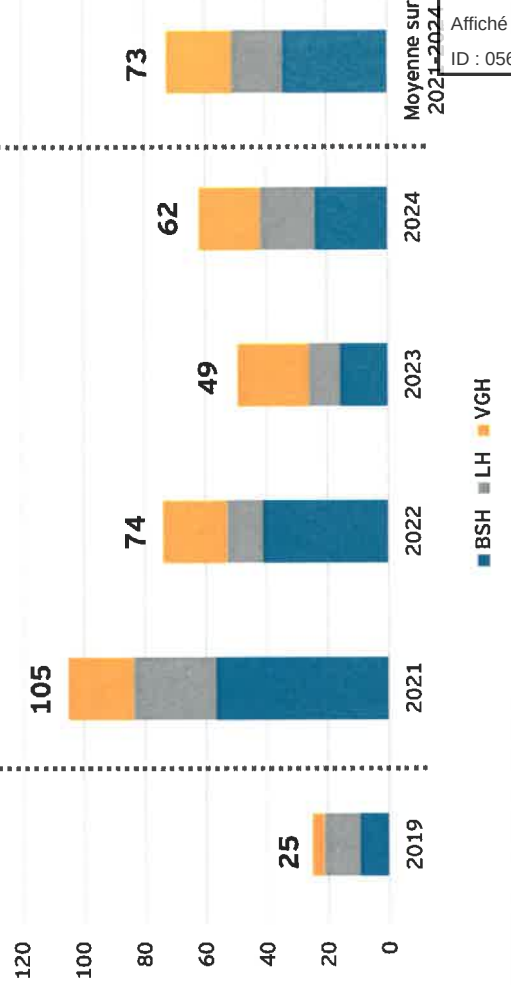
Scenario 2

Pour faire face à l'accélération des investissements conformément aux ambitions propres à chaque office, le scenario de convergence implique des efforts individuels conséquents par office (en termes de ressources pour la maîtrise d'ouvrage, de ressources financières, etc.). Cela implique notamment au niveau groupe une moyenne de 73 ETP en maîtrise d'ouvrage à atteindre sur la période 2021-2024 (soit +47 ETP par rapport à 2019). L'absence de mutualisation de ressources ne permet pas de générer des gains de productivité.

Total des travaux d'investissement au niveau groupe



Besoins cumulés d'ETP en maîtrise d'ouvrage sur les prochaines années



Le calcul des besoins d'ETP en maîtrise d'ouvrage a été établi à partir des ratios historiques 2017, 2018 et 2019 de montant de travaux gérés par ETP maîtrise d'ouvrage (données issues des DIS).

Moyenne 2017-2019 :

- 1 981k€ / ETP MO pour BSH
- 2 131 k€ / ETP MO pour LH
- 1 466 k€ / ETP MO pour VGH

Sources : DIS 2017; 2018 et 2019

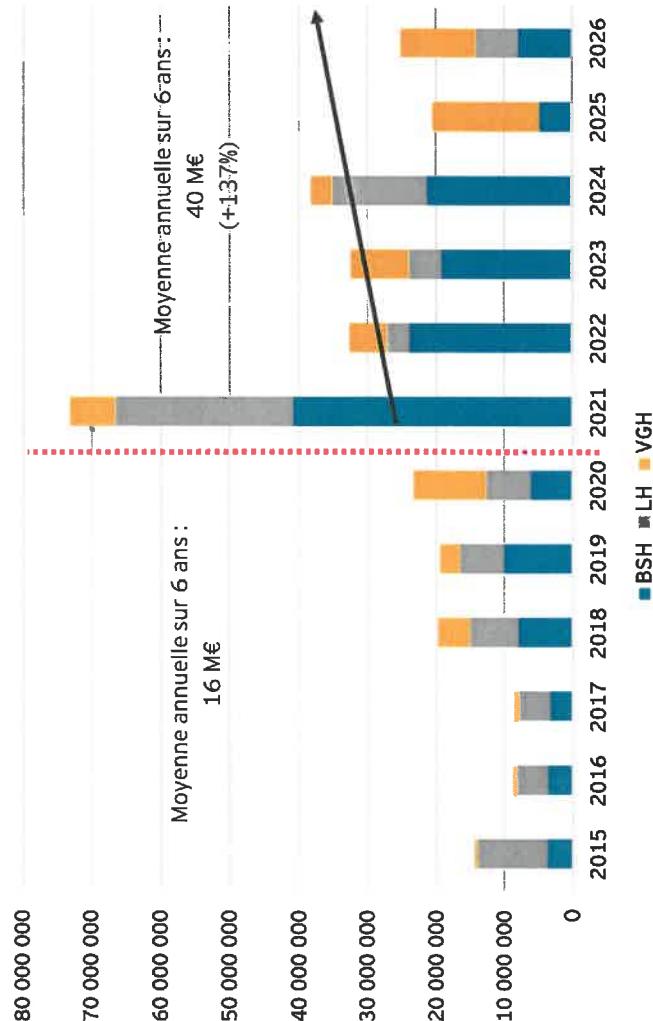
## Scenario 1

Scenario 2

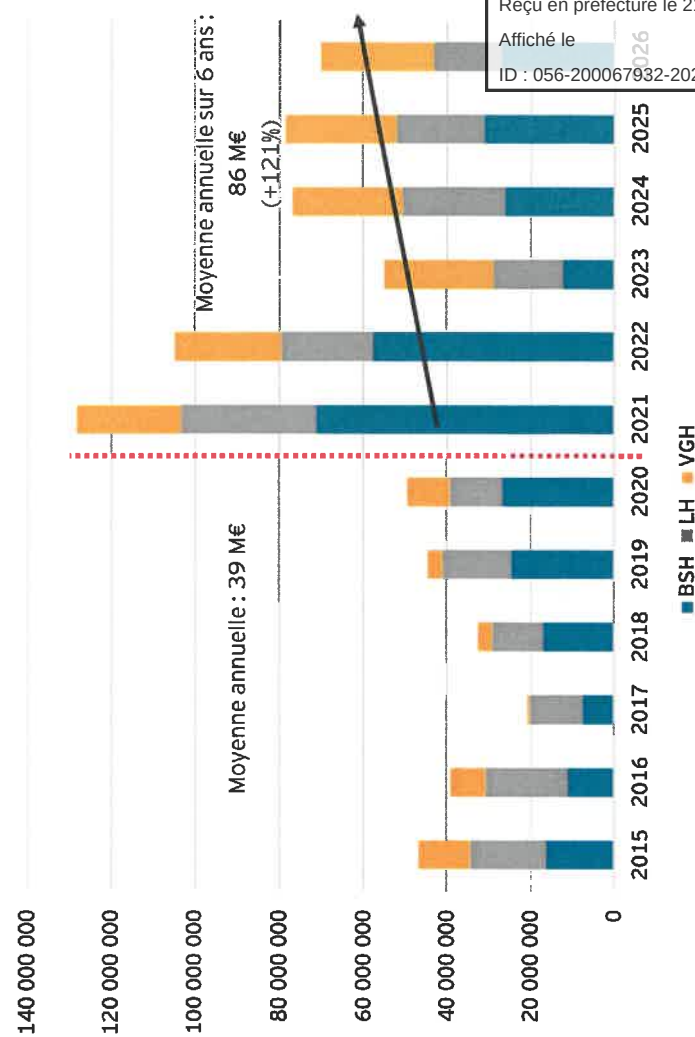
# Les limites opérationnelles du scenario de convergence modérée

L'accélération sur la production neuve, conjuguée à l'investissement massif pour l'amélioration du parc existant, doit passer par des moyens financiers plus importants qui nécessitent un degré de mutualisation plus forts pour être à la hauteur sur ces sujets et innover.

## Travaux de réhabilitation et d'amélioration du parc existant



## Travaux neufs



Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le 26

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

# Sommaire

1. Rappel de la démarche et des objectifs
2. Rappel des enjeux majeurs du territoire
3. Présentation du scénario de convergence modérée
4. Présentation du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte
5. Conclusion
6. Annexes

# Présentation du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (fusion)

Scénario 1

Scénario 2

| Evolution                                                                                           | Thèmes                                        | Compétences mutualisées |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|
| <p>► Fusion des 3 offices et rattachement de l'office fusionné à un Syndicat Mixte Ouvert (SMO)</p> | Développement de l'offre locative sociale     | X                       |
|                                                                                                     | Amélioration du parc ancien                   | X                       |
|                                                                                                     | Renouvellement urbain                         | X                       |
|                                                                                                     | Accompagnement social                         | X                       |
|                                                                                                     | Ressources Humaines                           | X                       |
|                                                                                                     | Système d'information                         | X                       |
|                                                                                                     | Finance / Contrôle de gestion                 | X                       |
|                                                                                                     | Relation locataires et interactivité digitale | X                       |
|                                                                                                     | Parcours résidentiel et vente de patrimoine   | X                       |
|                                                                                                     | Aménagement                                   | X                       |
|                                                                                                     | Habitat spécifique pour les seniors           | X                       |
|                                                                                                     | Accession sociale à la propriété              | X                       |
|                                                                                                     | Achats / Marchés                              | X                       |

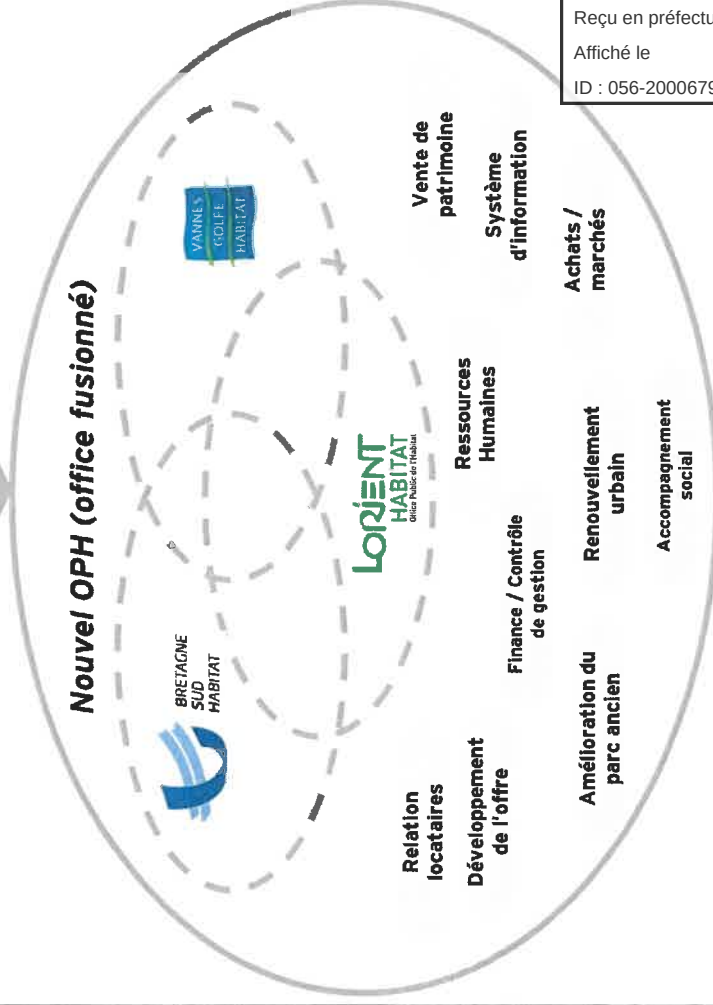
Enjeu très fort

Enjeu fort

Enjeu médian

Syndicat Mixte Ouvert (SMO) de rattachement

Nouvel OPH (office fusionné)



Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

# SWOT du scenario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (fusion)

Scenario 1

Scenario 2

Une fusion des 3 offices avec la mise en place d'un modèle de gouvernance adapté et des centres de décision locaux semble être un compromis permettant d'améliorer considérablement la performance économique à travers un unique projet de développement d'entreprise tout en conservant un ancrage territorial local fort.

| Forces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Faiblesses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Production de logements</b> : la mutualisation des équipes permet une optimisation des moyens opérationnels (pas d'effet de rompu) et un accroissement potentiel des moyens financiers mobilisables (diversification des sources de financement avec accès à des financements nouveaux nécessitant une taille critique, etc.)</li> <li>► <b>Stratégie</b> : ce scénario répond à l'enjeu de ne plus avoir de concurrence directe entre offices publics sur un même secteur. Pour les élus et les collectivités de rattachement, cela permet de bénéficier d'un acteur de taille critique, avec une "force de frappe" et un projet fort de développer la politique de l'habitat</li> <li>► <b>Ressources Humaines</b> : implication de l'ensemble des équipes dans un unique projet d'entreprise avec développement de nouveaux parcours de carrière possibles</li> <li>► <b>Système d'Information</b> : l'utilisation d'un unique outil ERP permet un gain de productivité des équipes</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Proximité</b> : les organisations actuelles des offices étant divergentes notamment dans l'organisation de la proximité, un travail conséquent est à réaliser en amont pour que chacun puisse trouver sa place au sein du nouvel office</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Opportunités                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Menaces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Part de marché</b> : ce scénario permet un regain de parts de marchés via l'accélération du rythme de construction de nouveaux logements</li> <li>► <b>Financements</b> : ce scénario de fusion permet de solliciter des financements à des conditions plus avantageuses du fait de la taille accrue de l'organisme fusionné, de son patrimoine et de ses capacités d'investissement.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Gouvernance</b> : le pilotage de la stratégie de l'office devra être coordonné entre les collectivités au sein d'un Syndicat Mixte</li> <li>► <b>Ressources Humaines</b> : un projet de fusion nécessite de revoir les modes fonctionnement actuels et les positions des collaborateurs au sein des organisations (nécessité de mener une démarche d'accompagnement au changement forte)</li> <li>► <b>Concurrence</b> : assurer le maintien du choix concurrentiel pour les collectivités entre les différents acteurs du logement social au niveau local</li> <li>► <b>Positionnement stratégique</b> : l'augmentation de taille peut faire perdre aux offices leur « spécificité / avantage concurrentiel » dans un environnement concurrentiel avec des groupes d'ESH de plus en plus gros</li> </ul> |

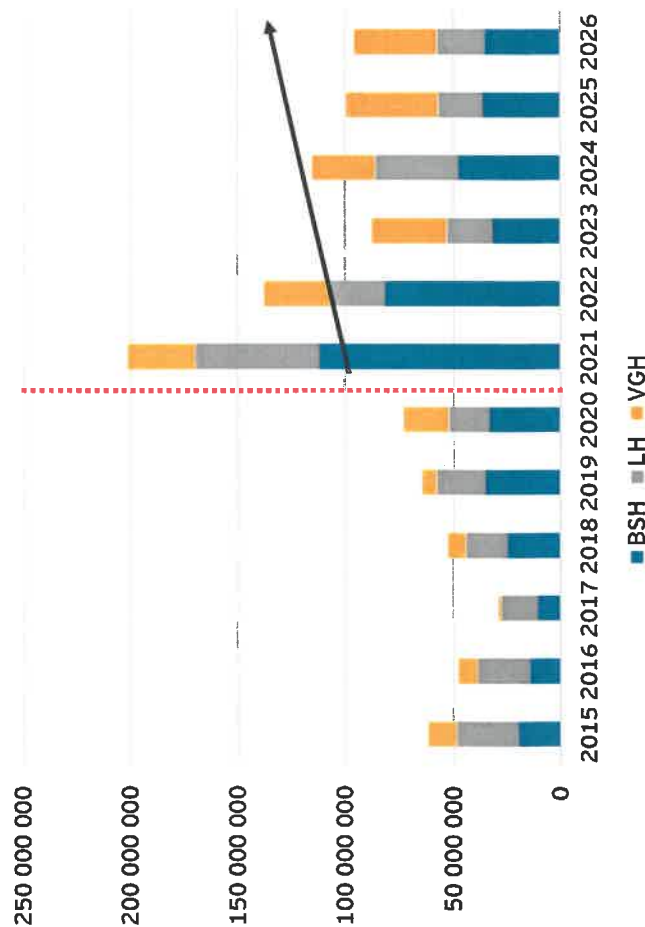
# Un scenario de fusion qui permet des gains de productivité

Scenario 1

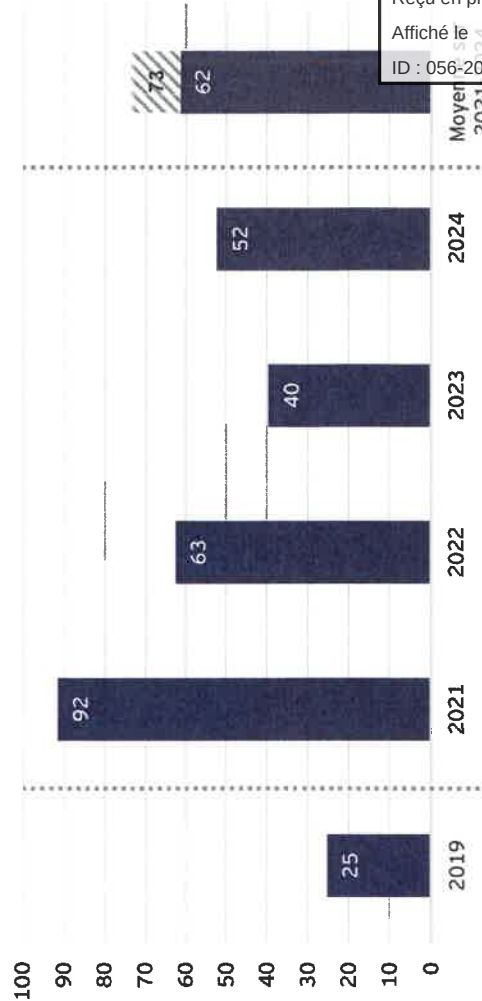
Scenario 2

La mutualisation des moyens doit permettre de générer des gains de productivité, notamment sur la partie maîtrise d'ouvrage (lissage des interventions, moins de silotage, mutualisation des savoir-faire, augmentation de la taille moyenne des équipes et diminution proportionnellement du poids des fonctions d'encadrement dans la masse salariale, etc.). Ainsi, la mutualisation des efforts au niveau du groupe doit permettre de créer des synergies afin d'atteindre les objectifs patrimoniaux de développement, de renouvellement urbain et de réhabilitation du parc. Le besoin en ETP en maîtrise d'ouvrage à atteindre sur la période 2021-2024 est de 62 ETP (soit +36 ETP par rapport à 2019 et 11 ETP de moins que la somme des besoins individuels du scenario de convergence [73 ETP]).

Total des travaux d'investissement au niveau groupe



Besoins cumulés d'ETP en maîtrise d'ouvrage sur les prochaines années dans le contexte d'une mutualisation de moyens



Le ratio moyen de montant de travaux d'investissement supervisés par ETP de maîtrise d'ouvrage est estimé à 2 200k€ / ETP, soit un alignement sur les meilleures performances de productivité entre les 3 offices.

# Les conditions de réussite du scenario de fusion

Scenario 1

## Scenario 2

Les projets de fusion s'inscrivent dans une logique d'anticipation de la transformation du secteur (augmentation de la taille moyenne des organismes, rationalisation des ressources financières, etc.) et permettent de créer des synergies et économies d'échelle en investissant sur de nouvelles activités, nouvelles technologies, nouveaux projets, etc. qui nécessitent d'atteindre une taille critique.

### Les principales conditions de réussite dans le cadre d'un projet de fusion des 3 offices

- ▶ **Politique / Stratégie :**
  - ▶ Avoir une adhésion collective forte de toutes les parties prenantes au projet
  - ▶ **Conserv**er des arbitrages à la main des **collectivités** en ce qui concerne **la politique de l'habitat** et sa mise en œuvre → « **capacité à arbitrer** »
  - ▶ Mettre en place une **gouvernance partagée**
- ▶ **Gouvernance :**
  - ▶ **Pas de centralisation** des décisions
- ▶ **Social :**
  - ▶ Profiter de la fusion pour proposer des **évolutions de postes** aux collaborateurs intéressés
  - ▶ Bâtir un projet où **chacun trouve sa place**
  - ▶ Avoir une **équipe forte** pour mener à bien le projet
  - ▶ **Préserver** les choix de **vie des collaborateurs (lieux de vie)**
- ▶ **Proximité :**
  - ▶ **Maintenir des implantations locales** au plus près des habitants ; « encore plus de services de proximité »
- ▶ **Accompagnement au changement :**
  - ▶ Organiser une communication projet interne et externe pour **rassurer les parties prenantes**

### Les 3 conditions de réussite majeures

Représentativité de l'ensemble des collectivités au sein de la gouvernance

Maintien de centres de décision en local

Accompagnement et participation des équipes (adhésion)

Affiché le 21/12/2021

Envoyé en préfecture le 21/12/2021

Reçu en préfecture le 21/12/2021

Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

# Les conditions de réussite du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (fusion)

Scénario 1

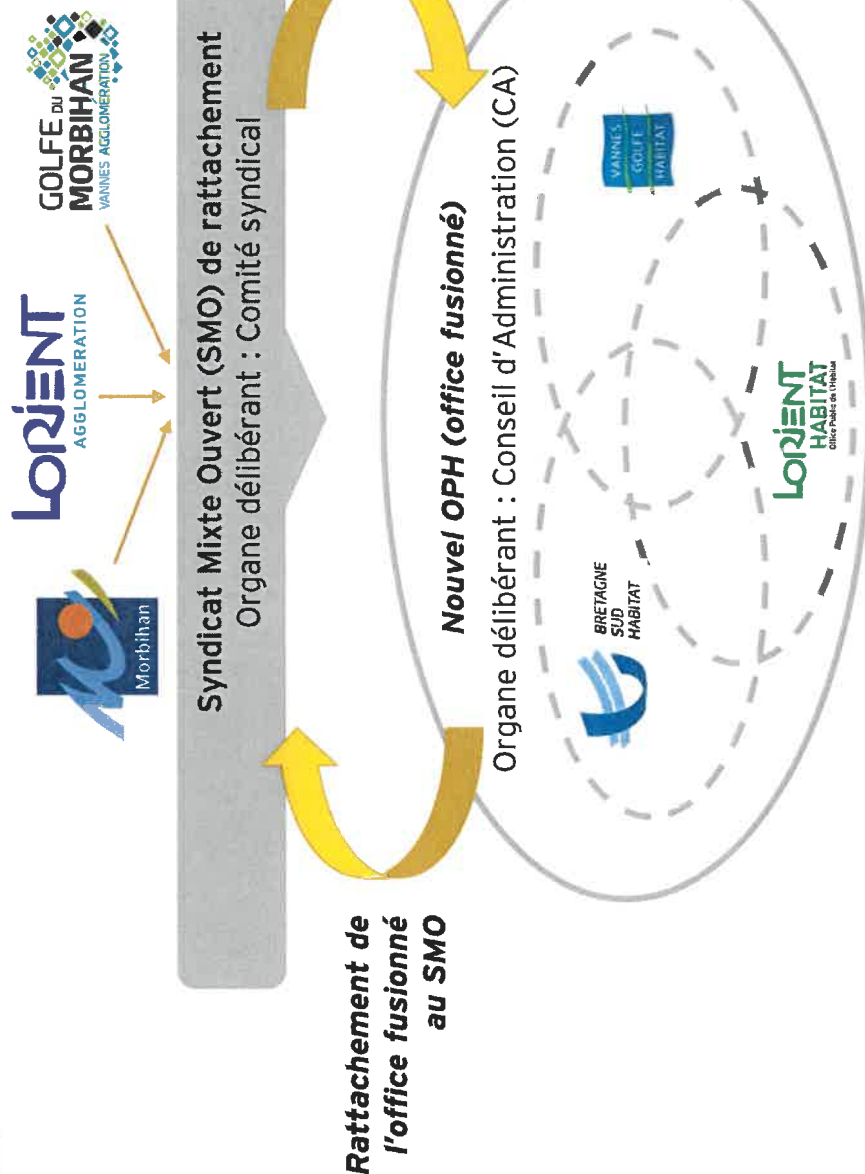
Scénario 2

Représentativité de l'ensemble des collectivités au sein de la gouvernance

Maintien de centres de décision en local

Accompagnement et participation des équipes (adhésion)

La représentativité de l'ensemble des collectivités au sein de la gouvernance d'un nouvel office fusionné nécessite la création d'un syndicat mixte qui assure une gouvernance partagée entre le Département, Lorient Agglomération et GMVA.



© 2021 Propriété d'Ernst & Young Consulting - Confidentiel

# Les conditions de réussite du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (fusion)

Scénario 1

## Scénario 2

Représentativité de l'ensemble des collectivités au sein de la gouvernance

Maintien de centres de décision en local

Accompagnement et participation des équipes (adhésion)

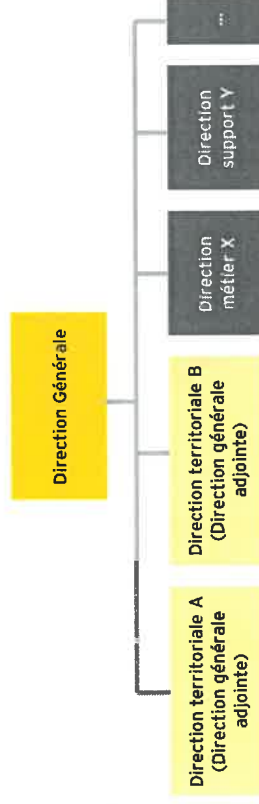
Le maintien de centres de décision au niveau local et la conservation d'arbitrages à la main des collectivités représentent des conditions essentielles de la réussite d'un potentiel projet de fusion entre les 3 offices.

La construction d'un schéma organisationnel décentralisé avec la création de Directions territoriales autonomes assure un maintien des centres de décision au sein des agglomérations de Vannes et Lorient.

Le projet de fusion peut être conçu de manière à préserver les arbitrages à la main des collectivités

## Le modèle organisationnel décentralisé via des Directions territoriales

- Ce modèle organisationnel repose sur une forte délégation de compétences au niveau territorial. Le niveau de maîtrise des dossiers et de service au sein des Directions territoriales est très élevé. L'intégralité (ou presque) du parcours client est décentralisé. C'est un modèle qui convient particulièrement aux organismes implantés sur différentes agglomérations ou à l'échelle d'un département.
- Ce modèle requiert la mise en place de fonctions de contrôle interne / audit interne / qualité fortes pour assurer une homogénéité de traitement et de pratique selon les territoires.



1 Gouvernance partagée au sein d'un Syndicat Mixte

2 Possibilité de maintenir des CALEOL par territoires (par exemple 1 CALEOL par agglomération / 1 CALEOL par direction territoriale)

3 Possibilité d'allotir les marchés pour préserver le tissu entrepreneurial local et la relation avec les entreprises locales

Envoyé en préfecture le 21/12/2021  
Reçu en préfecture le 21/12/2021  
Affiché le  
ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

# Les conditions de réussite du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (fusion)

Scénario 1

## Scénario 2

Représentativité de l'ensemble des collectivités au sein de la gouvernance

Maintien de centres de décision en local

Accompagnement et participation des équipes (adhésion)

### Le succès d'un projet de fusion passe nécessairement par une gestion attentive du facteur humain

#### Le facteur humain constitue le principal facteur clé de succès d'un projet de fusion

- L'accompagnement au changement des collaborateurs constitue un des facteurs de réussite de la démarche
- L'adhésion de tous à un projet commun fédérateur passe par des gages accordés au personnel. A titre d'exemples, voici des gages souvent apportés pour rassurer sur les changements
  - Fusion à isopérimètre sans suppressions de postes ;
  - Maintien des implantations locales et préservation des choix de vie des collaborateurs ;
  - Instauration d'un dialogue social ouvert et constant tout au long du processus de fusion ;
  - Alignement à la hausse des avantages sociaux pour éviter la perte de certains avantages ;
  - Création d'opportunités de carrière via des mobilités fonctionnelles et/ou géographiques permises par la fusion ;
  - Développement et création de nouveaux postes et de nouveaux métiers grâce à l'effet de taille.
- La mise en œuvre d'une démarche participative au cours du processus de fusion permet également d'accompagner le changement autour de la création d'un collectif et de susciter l'enthousiasme des personnels.



1

Donner du sens



2

Susciter l'engagement personnel



3

Mobiliser par le collectif



4

Adapter le mode de management



5

Tenir compte des acteurs en présence



6

Gérer la transversalité

# Exemple de rétroplanning des principales étapes pour une fusion (entre 15 et 24 mois en moyenne)

Scenario 1

## Scenario 2

1

Délibération de principe permettant d'engager les travaux sur la fusion

2

Travail de négociation préalable sur le projet de fusion (création ou non d'un syndicat mixte ouvert, répartition de la gouvernance, projet commun pour le futur office, etc.)

3

Délibérations pour avis des  
Conseils d'administration  
respectifs des OPH

Délibération du comité syndical du  
Syndicat mixte sur le projet de  
rattachement de l'OPH issu du  
rapprochement au Syndicat Mixte

Consultation des CSE  
respectifs des OPH

Délibérations du conseil  
communautaire des collectivités  
de rattachement des OPH

Avis du Comité Régional  
de l'Habitat et de  
l'Hébergement (CRHH)

Date effective du  
rapprochement des OPH, du  
changement d'appellation et du  
rattachement (au jour de l'arrêté  
préfectoral ou à une date  
différée)

Entre 15 et 24 mois en moyenne

Si création d'un Syndicat Mixte Ouvert : constitution du SMO

- Arrêté des termes du projet de statuts du syndicat mixte
- Délibérations du conseil communautaire des collectivités de rattachement des OPH concernant la création du syndicat mixte ouvert
- Transmission des délibérations au Préfet du département
- Avis de la Commission Départementale de la Coopération Intercommunale (CDCI)
- Arrêté du Préfet du département autorisant la création du syndicat mixte
- Mise en place du comité syndical et désignation des délégués syndicaux par les membres du syndicat mixte

Saisine du Préfet du  
Département

Arrêté du Préfet du département  
autorisant le rapprochement, le  
changement d'appellation et le  
rattachement au syndicat mixte (3  
mois au plus tard après la réception  
de la demande)

Envoyé en préfecture le 21/12/2021  
Reçu en préfecture le 21/12/2021  
Affiché le

ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

# Sommaire

1. Rappel de la démarche et des objectifs
2. Rappel des enjeux majeurs du territoire
3. Présentation du scénario de convergence modérée
4. Présentation du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte
5. Conclusion
6. Annexes

# Conclusion

L'étude a confirmé la volonté des partenaires de fortement collaborer afin de répondre aux enjeux du territoire et de donner un nouveau souffle à la Société de Coordination

Cette ambition s'est concrétisée par l'émergence d'un scénario de convergence afin de répondre plus fortement et plus vite à l'accélération des besoins sur les trois territoires

- ▶ Le scénario de convergence permet de définir un **projet nouveau de coopération pour le groupe Morbihan Habitat** avec une collaboration accrue des 3 offices via des mutualisations de moyens sur des thématiques annexes à leur cœur de métier (aménagement, habitat spécifique, vente de patrimoine, accession) ou sur **des projets innovants** (transformation digitale et interactivité numérique avec les locataires).
- ... **cependant ce scénario présente quelques limites...**
- ▶ Il ne permet toutefois pas de répondre pleinement aux **enjeux majeurs** qui ressortent du diagnostic stratégique sur le **développement de l'offre** et la **réhabilitation du parc**. En effet, il présente des risques de déploiement notamment en matière d'accélération de la production neuve, conjuguée à l'investissement massif pour l'amélioration du parc existant. Répondre aux enjeux massifs de renouvellement urbain, de production neuve et d'amélioration du parc ancien nécessite de disposer de **moyens financiers et opérationnels plus importants** qui nécessitent un degré de mutualisation plus forts pour être à la hauteur sur ces sujets.
- ▶ L'étude des historiques de travaux d'investissement des 3 offices met en évidence un **risque opérationnel majeur** pour qu'individuellement chaque office soit en mesure de répondre aux besoins d'accélération sur ces thèmes (+153% de travaux par an en moyenne entre 2021 et 2024 par rapport à la moyenne 2017-2020).

... **ce qui fait émerger un scénario alternatif de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (scénario de fusion)**

- ▶ Ces limites invitent à engager la réflexion sur un **projet de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte** via la **fusion des 3 offices**. La n... d'un tel projet repose sur des **facteurs clés de succès** dont les majeurs sont les suivants :
  - ▶ Représentativité de l'ensemble des collectivités au sein de la gouvernance ;
  - ▶ Maintien de centres de décision en local ;
  - ▶ Accompagnement social et conduite du changement.

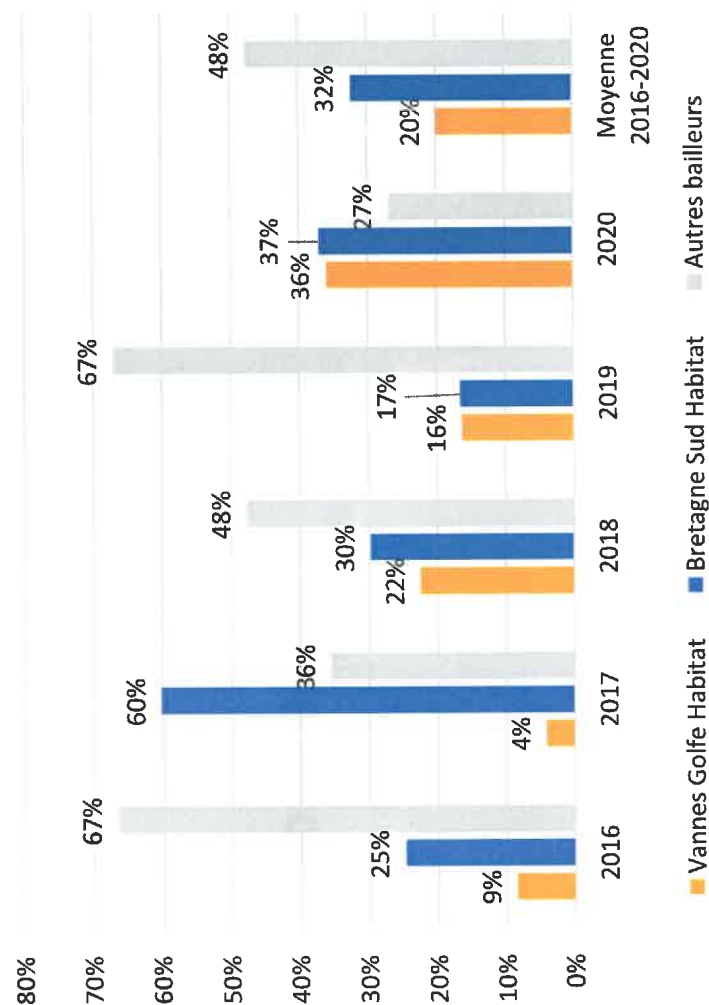
Au regard du temps de mise en œuvre d'un projet de fusion (de l'ordre de 15 à 24 mois) nous recommandons au comité de pilotage de lancer les études de faisabilité relatives à ce scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte (fusion).

# Sommaire

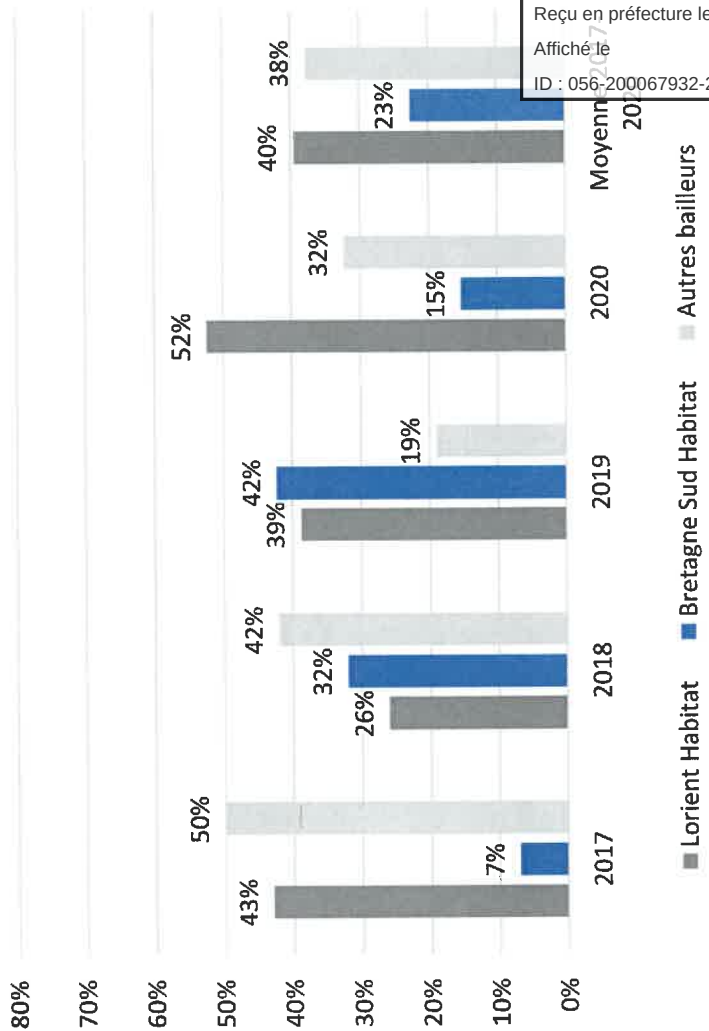
1. Rappel de la démarche et des objectifs
2. Rappel des enjeux majeurs du territoire
3. Présentation du scénario de convergence modérée
4. Présentation du scénario de convergence intégrée et aboutie avec une décentralisation forte
5. Conclusion
6. Annexes

# Evolution des parts de marché des offices sur les agglomérations de Vannes et Lorient

GMVA



Lorient Agglomération



# Ratios des montants de travaux d'investissement supervisés par ETP de maîtrise d'ouvrage (source : DIS des offices)

| ETP Maîtrise d'ouvrage (selon le DIS) |      |      |      |  |
|---------------------------------------|------|------|------|--|
|                                       | 2017 | 2018 | 2019 |  |
| BSH                                   | 14,5 | 15,3 | 9,6  |  |
| LH                                    | 10,6 | 7    | 11,8 |  |
| VGH                                   | 2,8  | 3,5  | 3,8  |  |
| SC Morbihan Habitat                   | 27,9 | 25,8 | 25,2 |  |

| Ratio de montant de travaux d'investissement supervisés par ETP de MO |         |         |         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|-------------------|
|                                                                       | 2017    | 2018    | 2019    | Moyenne 2017-2019 |
| BSH                                                                   | 730K€   | 1 613K€ | 3 600K€ | 1 981K€           |
| LH                                                                    | 1 635K€ | 2 812K€ | 1 946K€ | 2 131K€           |
| VGH                                                                   | 403K€   | 2 268K€ | 1 726K€ | 1 466K€           |
| SC Morbihan Habitat                                                   | 1 041K€ | 2 027K€ | 2 543K€ | 2 200K€           |

| Nb d'ETP MO nécessaire pour assurer le rythme des investissements |      |      |      |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
|                                                                   | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| BSH                                                               | 56   | 41   | 16   | 24   |
| LH                                                                | 27   | 12   | 10   | 18   |
| VGH                                                               | 22   | 21   | 23   | 20   |
| Somme des 3 offices individuellement,                             | 105  | 74   | 49   | 62   |
| Synergies avec mutualisation de moyens                            | 92   | 63   | 40   | 52   |

Envoyé en préfecture le 21/12/2021  
Reçu en préfecture le 21/12/2021  
Affiché le  
ID : 056-200067932-20211216-211216\_DEL30-DE

## EY | Audit | Conseil | Fiscalité & Droit | Transactions

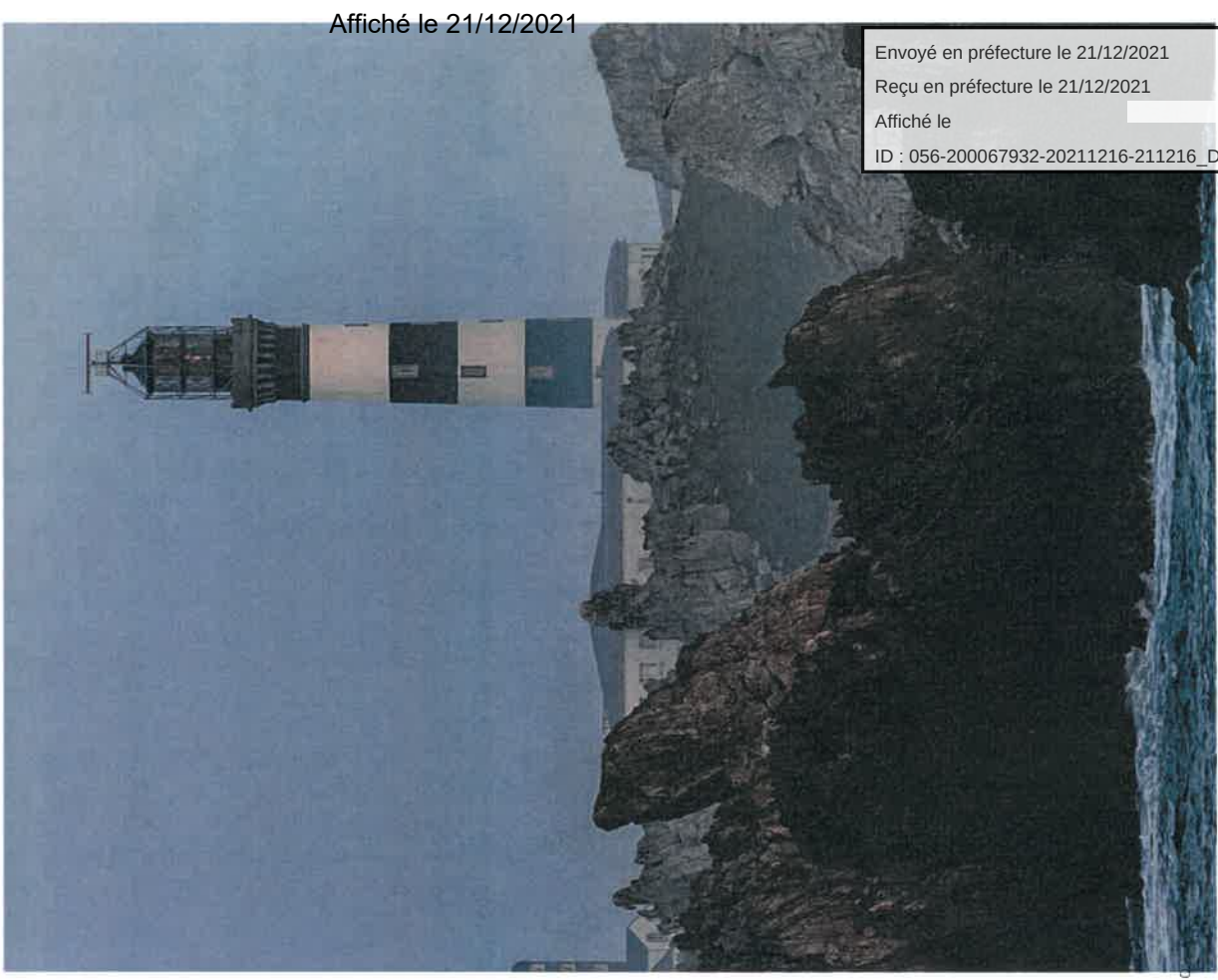
EY est un des leaders mondiaux de l'audit, du conseil, de la fiscalité et du droit, des transactions. Partout dans le monde, notre expertise et la qualité de nos services contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et les marchés financiers. Nous faisons grandir les talents afin qu'ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne. C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos équipes, nos clients et la société dans son ensemble.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur [www.ey.com](http://www.ey.com).

© 2021 Ernst & Young Advisory.  
Tous droits réservés.

Document imprimé conformément à l'engagement d'EY de réduire son empreinte sur l'environnement.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale ou autre. Pour toute question spécifique, vous devez vous adresser à vos conseillers.



## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 30 novembre 2021 et par courriel en date du 9 décembre 2021, s'est réuni le 16 Décembre 2021, à 18h, dans les locaux du Palais des Arts et Congrès, Place de Bretagne à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

### Etaient présents :

|                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON            | : Pascal BARRET                                                                                                                                                                                                                         |
| ARZON              | : Roland TABART                                                                                                                                                                                                                         |
| BADEN              | : Patrick EVENO                                                                                                                                                                                                                         |
| COLPO              | : Freddy JAHIER                                                                                                                                                                                                                         |
| ELVEN              | : Gérard GICQUEL                                                                                                                                                                                                                        |
| GRAND-CHAMP        | : Dominique LE MEUR                                                                                                                                                                                                                     |
| ILE-AUX-MOINES     | : Philippe LE BERIGOT                                                                                                                                                                                                                   |
| LARMOR-BADEN       | : Denis BERTHOLOM                                                                                                                                                                                                                       |
| LA TRINITE-SURZUR  | : Vincent ROSSI                                                                                                                                                                                                                         |
| LE BONO            | : Yves DREVES                                                                                                                                                                                                                           |
| LE HEZO            | : Guy DERBOIS                                                                                                                                                                                                                           |
| LE TOUR-DU-PARC    | : François MOUSSET                                                                                                                                                                                                                      |
| LOCMARIA-GD CHAMP  | : Martine LOHEZIC                                                                                                                                                                                                                       |
| LOCQUELTAS         | : Michel GUERNEVE                                                                                                                                                                                                                       |
| MEUCON             | : Pierrick MESSENGER (départ à 20h15)                                                                                                                                                                                                   |
| MONTERBLANC        | : Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                                                                                                                                                                               |
| PLAUDREN           | : Nathalie LE LUHERNE                                                                                                                                                                                                                   |
| PLESCOP            | : Loïc LE TRIONNAIRE - Pierre LE RAY                                                                                                                                                                                                    |
| PLOEREN            | : Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD                                                                                                                                                                                                        |
| PLOUGOUMELEN       | : Léna BERTHELOT                                                                                                                                                                                                                        |
| SAINT-ARMEL        | : Anne TESSIER-PETARD (départ à 20h40)                                                                                                                                                                                                  |
| SAINT-AVE          | : Anne GALLO - Thierry EVENO - Michaël LE BOHEC                                                                                                                                                                                         |
| ST GILDAS DE RHUYS | : Alain LAYEC                                                                                                                                                                                                                           |
| SAINT-NOLFF        | : Nadine LE GOFF-CARNEC - Eric ANDRIEU                                                                                                                                                                                                  |
| SARZEAU            | : David LAPPARTIENT Jean-Marc DUPEYRAT                                                                                                                                                                                                  |
| SENE               | : Sylvie SCULO                                                                                                                                                                                                                          |
| SULNIAC            | : Marylène CONAN                                                                                                                                                                                                                        |
| SURZUR             | : Noëlle CHENOT                                                                                                                                                                                                                         |
| THEIX-NOYALO       | : Christian SEBILLE - Christophe HAZO                                                                                                                                                                                                   |
| TREDION            | : Jean-Pierre RIVOAL                                                                                                                                                                                                                    |
| TREFFLEAN          | : Claude LE JALLE                                                                                                                                                                                                                       |
| VANNES             | : David ROBO - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGE - Laetitia DUMAS - Patrick LE MESTRE |

### Ont donné pouvoir :

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON      | : Lucile BOICHOT a donné pouvoir à Pascal BARRET                        |
| BADEN        | : Anita ALLAIN-LE PORT au Président David ROBO                          |
| BRANDIVY     | : Pascal HERISSON a donné pouvoir à Freddy JAHIER                       |
| ELVEN        | : Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL       |
|              | : Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL                       |
| GRAND-CHAMP  | : Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR                     |
|              | : Moran GUILLERMIC a donné pouvoir à Dominique LE MEUR                  |
| ILE D'ARZ    | : Jean LOISEAU a donné pouvoir à Philippe LE BERIGOT                    |
| MEUCON       | : Pierrick MESSENGER a donné pouvoir à Miche GUERNEVE à partir de 20h15 |
| MONTERBLANC  | : Alban MOQUET a donné pouvoir à Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                |
| PLESCOP      | : Françoise FOURRIER a donné pouvoir à Loïc LE TRIONNAIRE               |
| PLOUGOUMELEN | : Raynald MASSON a donné pouvoir à Léna BERTHELOT                       |
| SAINT-AVE    | : Morgane LE ROUX a donné pouvoir à Anne GALLO                          |
| SARZEAU      | : Dominique VANARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT                 |

SARZEAU  
SENE

: Corinne JOUIN DARRAS a donné pouvoir à David LAPPARTIENT  
: Régis FACCHINETTI a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE  
: Christophe BROHAN a donné pouvoir à Marylène CONAN  
: Danielle CATREVAUX a donné pouvoir à Christophe HAZO  
: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT  
: François ARS a donné pouvoir à Maxime HUGÉ  
: Christine PENHOUEU a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE  
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID  
: Monique JEAN a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS  
: Michel GILLET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN  
: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Hortense LE PAPE  
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Nadine PELERIN  
: Virginie TALMON a donné pouvoir à Jean-Pierre RIVERY  
: Jean -Jacques PAGE a donné pouvoir à Gérard THEPAUT  
: Simon UZENAT a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Christian LE MOIGNE a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

SULNIAC  
THEIX-NOYALO  
VANNES

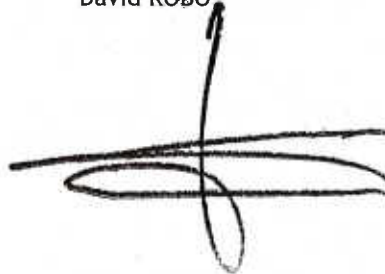
Ont été excusés:

ARRADON : Jean-Philippe PERIES  
PLOEREN : Nadine FREMONT

Absents :

SURZUR : Yvan LE NEVE  
THEIX-NOYALO : Paulette MAILLOT

Le Président,  
David ROBO



-31-

## **SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021**

### **HABITAT-LOGEMENT**

#### **ADAPTATION DU DISPOSITIF D'AIDE AUX ACCEDANTS**

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

Depuis de nombreuses années, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération attribue une aide à l'accession sociale à la propriété sous différentes formes (majoration du PTZ, PSLA ...).

Concernant le PSLA (location-accession), le PLH accorde 2500 € aux ménages qui accèdent à la propriété à en PSLA et ceux-ci bénéficient d'un achat à prix plafonné, d'une TVA réduite et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Cependant, il s'avère que sur la durée, cette aide du PLH ne produit que peu d'effet levier et génère parfois des effets spéculatifs. En effet, si les collectivités réussissent à accompagner le premier acquéreur, les clauses anti-spéculatives ne s'avèrent pas suffisantes, l'investissement public initial se transformant alors en plus-value pour nos concitoyens.

Ainsi, conformément aux orientations prises suite à l'étude de préfiguration de l'OFS, l'aide aux ménages accédant en location-accession sera fléchée vers la production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et permettra de pérenniser dans le temps l'effort consenti par la collectivité. Pour rappel, les logements produits en BRS permettront à des ménages de devenir propriétaires à prix accessible dans les secteurs tendus, tout en s'assurant de la pérennité des programmes d'accession, à usage de résidence principale, au fil des reventes.

Cette disposition ne remet pas en question la possibilité de programmer et attribuer des PSLA sur le territoire de l'agglomération, seule l'aide complémentaire de l'agglomération s'arrête.

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 9 Décembre 2021, il vous est proposé :

- *de cesser l'attribution de l'aide à l'accession en PSLA prévue au PLH après le 31 décembre 2021;*
- *de donner tous pouvoirs à Monsieur le Président pour l'exécution de cette délibération.*

**ADOPTÉE A L'UNANIMITE**

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 30 novembre 2021 et par courriel en date du 9 décembre 2021, s'est réuni le 16 Décembre 2021, à 18h, dans les locaux du Palais des Arts et Congrès, Place de Bretagne à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

### Etaient présents :

|                    |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON            | : Pascal BARRET                                                                                                                                                                                                                               |
| ARZON              | : Roland TABART                                                                                                                                                                                                                               |
| BADEN              | : Patrick EVENO                                                                                                                                                                                                                               |
| COLPO              | : Freddy JAHIER                                                                                                                                                                                                                               |
| ELVEN              | : Gérard GICQUEL                                                                                                                                                                                                                              |
| GRAND-CHAMP        | : Dominique LE MEUR                                                                                                                                                                                                                           |
| ILE-AUX-MOINES     | : Philippe LE BERIGOT                                                                                                                                                                                                                         |
| LARMOR-BADEN       | : Denis BERTHOLOM                                                                                                                                                                                                                             |
| LA TRINITE-SURZUR  | : Vincent ROSSI                                                                                                                                                                                                                               |
| LE BONO            | : Yves DREVES                                                                                                                                                                                                                                 |
| LE HEZO            | : Guy DERBOIS                                                                                                                                                                                                                                 |
| LE TOUR-DU-PARC    | : François MOUSSET                                                                                                                                                                                                                            |
| LOCMARIA-GD CHAMP  | : Martine LOHEZIC                                                                                                                                                                                                                             |
| LOCQUELTAS         | : Michel GUERNEVE                                                                                                                                                                                                                             |
| MEUCON             | : Pierrick MESSENGER (départ à 20h15)                                                                                                                                                                                                         |
| MONTERBLANC        | : Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                                                                                                                                                                                     |
| PLAUDREN           | : Nathalie LE LUHERNE                                                                                                                                                                                                                         |
| PLESCOP            | : Loïc LE TRIONNAIRE - Pierre LE RAY                                                                                                                                                                                                          |
| PLOEREN            | : Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD                                                                                                                                                                                                              |
| PLOUGOUMELEN       | : Léna BERTHELOT                                                                                                                                                                                                                              |
| SAINT-ARMEL        | : Anne TESSIER-PETARD (départ à 20h40)                                                                                                                                                                                                        |
| SAINT-AVE          | : Anne GALLO - Thierry EVENO - Michaël LE BOHEC                                                                                                                                                                                               |
| ST GILDAS DE RHUYS | : Alain LAYEC                                                                                                                                                                                                                                 |
| SAINT-NOLFF        | : Nadine LE GOFF-CARNEC - Eric ANDRIEU                                                                                                                                                                                                        |
| SARZEAU            | : David LAPPARTIENT Jean-Marc DUPEYRAT                                                                                                                                                                                                        |
| SENE               | : Sylvie SCULO                                                                                                                                                                                                                                |
| SULNIAC            | : Marylène CONAN                                                                                                                                                                                                                              |
| SURZUR             | : Noëlle CHENOT                                                                                                                                                                                                                               |
| THEIX-NOYALO       | : Christian SEBILLE - Christophe HAZO                                                                                                                                                                                                         |
| TREDION            | : Jean-Pierre RIVOAL                                                                                                                                                                                                                          |
| TREFFLEAN          | : Claude LE JALLE                                                                                                                                                                                                                             |
| VANNES             | : David ROBO - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE<br>- Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGE - Laetitia<br>DUMAS - Patrick LE MESTRE |

### Ont donné pouvoir :

|              |                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON      | : Lucile BOICHOT a donné pouvoir à Pascal BARRET                                                                       |
| BADEN        | : Anita ALLAIN-LE PORT au Président David ROBO                                                                         |
| BRANDIVY     | : Pascal HERISSON a donné pouvoir à Freddy JAHIER                                                                      |
| ELVEN        | : Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL<br>: Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL |
| GRAND-CHAMP  | : Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR<br>: Moran GUILLERMIC a donné pouvoir à Dominique LE MEUR          |
| ILE D'ARZ    | : Jean LOISEAU a donné pouvoir à Philippe LE BERIGOT                                                                   |
| MEUCON       | : Pierrick MESSENGER a donné pouvoir à Miche GUERNEVE à partir de 20h15                                                |
| MONTERBLANC  | : Alban MOQUET a donné pouvoir à Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                               |
| PLESCOP      | : Françoise FOURRIER a donné pouvoir à Loïc LE TRIONNAIRE                                                              |
| PLOUGOUMELEN | : Raynald MASSON a donné pouvoir à Léna BERTHELOT                                                                      |
| SAINT-AVE    | : Morgane LE ROUX a donné pouvoir à Anne GALLO                                                                         |
| SARZEAU      | : Dominique VANARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT                                                                |

SARZEAU : Corinne JOUIN DARRAS a donné pouvoir à David LAPPARTIENT  
SENE : Régis FACCHINETTI a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE  
SULNIAC : Christophe BROHAN a donné pouvoir à Marylène CONAN  
THEIX-NOYALO : Danielle CATREVAUX a donné pouvoir à Christophe HAZO  
VANNES : Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT  
: François ARS a donné pouvoir à Maxime HUGÉ  
: Christine PENHOUEU a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE  
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID  
: Monique JEAN a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS  
: Michel GILLET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN  
: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Hortense LE PAPE  
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Nadine PELERIN  
: Virginie TALMON a donné pouvoir à Jean-Pierre RIVERY  
: Jean -Jacques PAGE a donné pouvoir à Gérard THEPAUT  
: Simon UZENAT a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Christian LE MOIGNE a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

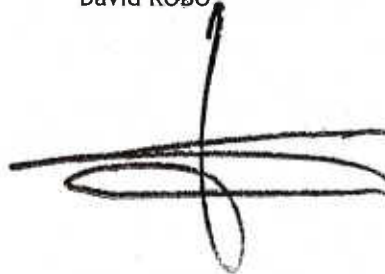
Ont été excusés:

ARRADON : Jean-Philippe PERIES  
PLOEREN : Nadine FREMONT

Absents :

SURZUR : Yvan LE NEVE  
THEIX-NOYALO : Paulette MAILLOT

Le Président,  
David ROBO



-31-

## **SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021**

### **HABITAT-LOGEMENT**

#### **ADAPTATION DU DISPOSITIF D'AIDE AUX ACCEDANTS**

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

Depuis de nombreuses années, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération attribue une aide à l'accession sociale à la propriété sous différentes formes (majoration du PTZ, PSLA ...).

Concernant le PSLA (location-accession), le PLH accorde 2500 € aux ménages qui accèdent à la propriété à en PSLA et ceux-ci bénéficient d'un achat à prix plafonné, d'une TVA réduite et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Cependant, il s'avère que sur la durée, cette aide du PLH ne produit que peu d'effet levier et génère parfois des effets spéculatifs. En effet, si les collectivités réussissent à accompagner le premier acquéreur, les clauses anti-spéculatives ne s'avèrent pas suffisantes, l'investissement public initial se transformant alors en plus-value pour nos concitoyens.

Ainsi, conformément aux orientations prises suite à l'étude de préfiguration de l'OFS, l'aide aux ménages accédant en location-accession sera fléchée vers la production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et permettra de pérenniser dans le temps l'effort consenti par la collectivité. Pour rappel, les logements produits en BRS permettront à des ménages de devenir propriétaires à prix accessible dans les secteurs tendus, tout en s'assurant de la pérennité des programmes d'accession, à usage de résidence principale, au fil des reventes.

Cette disposition ne remet pas en question la possibilité de programmer et attribuer des PSLA sur le territoire de l'agglomération, seule l'aide complémentaire de l'agglomération s'arrête.

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 9 Décembre 2021, il vous est proposé :

- *de cesser l'attribution de l'aide à l'accession en PSLA prévue au PLH après le 31 décembre 2021;*
- *de donner tous pouvoirs à Monsieur le Président pour l'exécution de cette délibération.*

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 30 novembre 2021 et par courriel en date du 9 décembre 2021, s'est réuni le 16 Décembre 2021, à 18h, dans les locaux du Palais des Arts et Congrès, Place de Bretagne à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

### Etaient présents :

|                    |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON            | : Pascal BARRET                                                                                                                                                                                                                               |
| ARZON              | : Roland TABART                                                                                                                                                                                                                               |
| BADEN              | : Patrick EVENO                                                                                                                                                                                                                               |
| COLPO              | : Freddy JAHIER                                                                                                                                                                                                                               |
| ELVEN              | : Gérard GICQUEL                                                                                                                                                                                                                              |
| GRAND-CHAMP        | : Dominique LE MEUR                                                                                                                                                                                                                           |
| ILE-AUX-MOINES     | : Philippe LE BERIGOT                                                                                                                                                                                                                         |
| LARMOR-BADEN       | : Denis BERTHOLOM                                                                                                                                                                                                                             |
| LA TRINITE-SURZUR  | : Vincent ROSSI                                                                                                                                                                                                                               |
| LE BONO            | : Yves DREVES                                                                                                                                                                                                                                 |
| LE HEZO            | : Guy DERBOIS                                                                                                                                                                                                                                 |
| LE TOUR-DU-PARC    | : François MOUSSET                                                                                                                                                                                                                            |
| LOCMARIA-GD CHAMP  | : Martine LOHEZIC                                                                                                                                                                                                                             |
| LOCQUELTAS         | : Michel GUERNEVE                                                                                                                                                                                                                             |
| MEUCON             | : Pierrick MESSENGER (départ à 20h15)                                                                                                                                                                                                         |
| MONTERBLANC        | : Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                                                                                                                                                                                     |
| PLAUDREN           | : Nathalie LE LUHERNE                                                                                                                                                                                                                         |
| PLESCOP            | : Loïc LE TRIONNAIRE - Pierre LE RAY                                                                                                                                                                                                          |
| PLOEREN            | : Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD                                                                                                                                                                                                              |
| PLOUGOUMELEN       | : Léna BERTHELOT                                                                                                                                                                                                                              |
| SAINT-ARMEL        | : Anne TESSIER-PETARD (départ à 20h40)                                                                                                                                                                                                        |
| SAINT-AVE          | : Anne GALLO - Thierry EVENO - Michaël LE BOHEC                                                                                                                                                                                               |
| ST GILDAS DE RHUYS | : Alain LAYEC                                                                                                                                                                                                                                 |
| SAINT-NOLFF        | : Nadine LE GOFF-CARNEC - Eric ANDRIEU                                                                                                                                                                                                        |
| SARZEAU            | : David LAPPARTIENT Jean-Marc DUPEYRAT                                                                                                                                                                                                        |
| SENE               | : Sylvie SCULO                                                                                                                                                                                                                                |
| SULNIAC            | : Marylène CONAN                                                                                                                                                                                                                              |
| SURZUR             | : Noëlle CHENOT                                                                                                                                                                                                                               |
| THEIX-NOYALO       | : Christian SEBILLE - Christophe HAZO                                                                                                                                                                                                         |
| TREDION            | : Jean-Pierre RIVOAL                                                                                                                                                                                                                          |
| TREFFLEAN          | : Claude LE JALLE                                                                                                                                                                                                                             |
| VANNES             | : David ROBO - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE<br>- Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGE - Laetitia<br>DUMAS - Patrick LE MESTRE |

### Ont donné pouvoir :

|              |                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARRADON      | : Lucile BOICHOT a donné pouvoir à Pascal BARRET                                                                       |
| BADEN        | : Anita ALLAIN-LE PORT au Président David ROBO                                                                         |
| BRANDIVY     | : Pascal HERISSON a donné pouvoir à Freddy JAHIER                                                                      |
| ELVEN        | : Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL<br>: Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL |
| GRAND-CHAMP  | : Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR<br>: Moran GUILLERMIC a donné pouvoir à Dominique LE MEUR          |
| ILE D'ARZ    | : Jean LOISEAU a donné pouvoir à Philippe LE BERIGOT                                                                   |
| MEUCON       | : Pierrick MESSENGER a donné pouvoir à Miche GUERNEVE à partir de 20h15                                                |
| MONTERBLANC  | : Alban MOQUET a donné pouvoir à Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE                                                               |
| PLESCOP      | : Françoise FOURRIER a donné pouvoir à Loïc LE TRIONNAIRE                                                              |
| PLOUGOUMELEN | : Raynald MASSON a donné pouvoir à Léna BERTHELOT                                                                      |
| SAINT-AVE    | : Morgane LE ROUX a donné pouvoir à Anne GALLO                                                                         |
| SARZEAU      | : Dominique VANARD a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT                                                                |

SARZEAU : Corinne JOUIN DARRAS a donné pouvoir à David LAPPARTIENT  
SENE : Régis FACCHINETTI a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Katy CHATILLON-LEGALL a donné pouvoir à Sylvie SCULO  
: Anthony MOREL a donné pouvoir à Claude LE JALLE  
SULNIAC : Christophe BROHAN a donné pouvoir à Marylène CONAN  
THEIX-NOYALO : Danielle CATREVAUX a donné pouvoir à Christophe HAZO  
VANNES : Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT  
: François ARS a donné pouvoir à Maxime HUGÉ  
: Christine PENHOUEU a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE  
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID  
: Monique JEAN a donné pouvoir à Latifa BAKHTOUS  
: Michel GILLET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN  
: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Hortense LE PAPE  
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Nadine PELERIN  
: Virginie TALMON a donné pouvoir à Jean-Pierre RIVERY  
: Jean -Jacques PAGE a donné pouvoir à Gérard THEPAUT  
: Simon UZENAT a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Christian LE MOIGNE a donné pouvoir à Laetitia DUMAS  
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

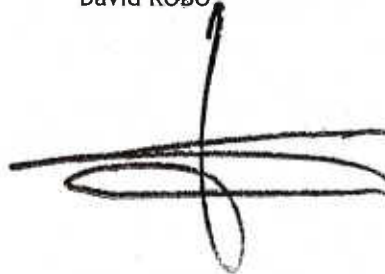
Ont été excusés:

ARRADON : Jean-Philippe PERIES  
PLOEREN : Nadine FREMONT

Absents :

SURZUR : Yvan LE NEVE  
THEIX-NOYALO : Paulette MAILLOT

Le Président,  
David ROBO



-32-

## SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DECEMBRE 2021

### **HABITAT - LOGEMENT- GENS DU VOYAGE**

#### **AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE - TARIFS 2022**

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

Pour tenir compte des charges réelles supportées par la collectivité, une reconduction des tarifs à l'identique est proposée pour l'année 2022. Un abaissement du dépôt de garantie est proposé, pour le faire correspondre à un montant maximum équivalent à un mois de droit d'emplacement, selon les termes de l'article 10-5 du décret du 26 décembre 2019.

#### **TARIFS AIRES D'ACCUEIL PERMANENTES**

| <b>Tarifs au 01/01/2022</b>                                                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Avance sur consommation pour ouverture des fluides</b><br>(aires équipées d'un système de télégestion et prépaiement) | 30 €                      |
| <b>Droit de place</b><br><i>par jour et par emplacement</i>                                                              | 2,50 €                    |
| <b>Dépôt de garantie</b><br><i>pour remise en état des lieux et / ou impayés</i>                                         | 75 €                      |
| <b>Eau</b><br><b>Electricité</b>                                                                                         | 3,15 €/m3<br>0,18 € / kWh |

#### **TARIFS AIRES DE PASSAGE ESTIVAL**

| <b>Tarifs au 01/01/2022</b>                                          |                               |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Tarifs pour les groupes familiaux</b>                             |                               |
| Droit de place eau, électricité et ordures ménagères inclus          | 21 € par semaine et par foyer |
| Dépôt de garantie (terrains pérennes)                                | 21 €                          |
| <b>Tarifs pour les grands rassemblements (missions évangéliques)</b> |                               |
| Droit de place eau, électricité et ordures ménagères inclus          | 21 € par semaine et par foyer |

Vu l'avis favorable de la commission « Aménagement » du 9 décembre 2021, il vous est proposé :

- de reconduire comme défini ci-dessus les tarifs applicables aux aires d'accueil des gens du voyage aménagées en équipement individuel à compter du 1er janvier 2022 ;
- de reconduire ainsi que définis ci-dessus les tarifs applicables aux aires de passage estival à compter du 1er janvier 2022 ;
- d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**