

PROCÈS-VERBAL
DU SYNDICAT MIXTE DE LOGEMENT SOCIAL
DU MORBIHAN – HABITAT 56
Séance du lundi 29 janvier 2024

Le lundi 29 janvier 2024, à 14 heures 30,
le syndicat mixte de logement social du Morbihan – Habitat 56
s'est réuni à l'hôtel du département à Vannes,
sous la présidence de M. David ROBO, 2^{ème} vice-président.

Approuvé par le comité syndical lors de sa réunion du 25 juin 2024

Sont présents : **Jean-Marc DUPEYRAT, Marie-Hélène HERRY, Hortense LE PAPE Soizic PERRAULT, David ROBO et Michel TOULMINET.**

Sont absents : David LAPPARTIENT, Fabrice LOHER et Marc BOUTRUCHE (assiste à distance – non pris en compte dans le quorum).

Assistent également à la séance : Antoine LAFARGUE (DGS du département et directeur du syndicat mixte) et Erwan ROBERT (Directeur de Morbihan Habitat).

En l'absence de M. David LAPPARTIENT, président du syndicat mixte, et de M. Fabrice LOHER, 1^{er} vice-président, la présidence de la séance est assurée par David ROBO, 2^{ème} vice-président.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 22 SEPTEMBRE 2023

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Avez-vous des remarques sur le procès-verbal de la précédente séance du SMO (syndicat mixte ouvert) ? Il n'y en a pas.

Le résultat des votes est de :

- 6 voix pour ;
- / voix contre ;
- / abstention.

Par conséquent, les conclusions du président sont adoptées à l'unanimité.

Il est adopté, je vous remercie.

ARRÊTÉ DES COMPTES DE 2023 – COMPTE ADMINISTRATIF

M. LAFARGUE – C'est un rapport extrêmement simple. Je vous rappelle que vous cotisez, chacune des collectivités membres du syndicat mixte, à raison de 1 000 €. D'où un budget de 3 000 € par an. De ce budget, nous avons 2 grandes lignes de dépenses : une cotisation annuelle pour Megalis, qui nous permet de faire toute la « tuyauterie » de nos rapports et de les transmettre à la préfecture, et la personne qui nous prend en verbatim l'enregistrement de nos séances.

Tout cela amène à peu près à 1 500 € de dépenses. Vous comprenez que nous avons dépensé 50 %. Mais c'est la réalité des choses. D'ailleurs, je vous propose de prendre ensemble le rapport d'après, c'est le budget. C'est à nouveau 1 000 € chacun, soit 3 000 €, plus les reports de l'année précédente, 1 500 € à peu près, soit un budget d'à peu près 4 500 €. En réalité, il y a à peu près les mêmes dépenses attendues. Mais nous avons pensé que nous pouvions démarrer un exercice complet pour voir comment cela tombait au niveau du budget. L'année suivante, je pense que soit nous ferons une année blanche en cotisation, soit nous baisserons les cotisations pour être au plus juste de l'arrêté des consommations. Ce qui est sûr, c'est que nous avons une structure qui fonctionne avec un budget le plus serré possible, et qui a vocation à être encore plus serré. Là, cela vous fait le CA (compte administratif) et le BP (budget primitif).

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Sur ce 1^{er} rapport, qui est défavorable ? Qui s'abstient ?

Le résultat des votes est de :

- 6 voix pour ;
- / voix contre ;
- / abstention.

Par conséquent, les conclusions du président sont adoptées à l'unanimité.

Je vous remercie.

ADOPTION DU BUDGET PRIMITIF 2024 ET FIXATION DE LA CONTRIBUTION DES MEMBRES

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Sur le 2^{ème} rapport, tel que cela vient d’être exposé, qui est défavorable ? Qui s’abstient ?

Le résultat des votes est de :

- 6 voix pour ;
- / voix contre ;
- / abstention.

Par conséquent, les conclusions du président sont adoptées à l’unanimité.

Je vous remercie.

**PRISE DE PARTICIPATION DE MORBIHAN HABITAT DANS LE CAPITAL SOCIAL
D'UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE (SAS) CONSTITUÉE POUR
L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DU POURPRIO À ELVEN**

M. ROBERT – Je vous représente une opération que nous vous avons déjà présentée, une opération d'aménagement sur la commune d'Elven, une opération pour laquelle nous nous sommes engagés à travailler en matière d'aménagement dans un partenariat avec 2 acteurs privés que sont Terravia et Polimmo, qui est en fait l'opérateur de la SACICAP Procivis Bretagne, qui est notre partenaire au sein des Ajoncs. Pour que tout le monde ait les éléments en main et en tête. Dès lors qu'on constitue une SAS (société par actions simplifiées) à l'échelle de Morbihan Habitat, on est amené à solliciter l'autorisation du SMO (syndicat mixte ouvert) de telle manière à ce que vous nous autorisiez à d'abord participer au tour de table, et ensuite que vous définissiez le montant financier associé à cette participation au capital de la SAS d'aménagement.

Je vous propose de balayer rapidement les principaux éléments de l'opération, pour ensuite revenir sur les éléments techniques, et notamment les éléments financiers. Sur la partie programmation, on est sur l'entrée de ville d'Elven, qui est un des pôles d'appui de l'agglomération. C'est un appel à projets qui a été lancé par GMVA, la ville et l'EPF (établissement public foncier), puisque nous sommes sur un portage foncier EPF, avec une ambition portée par l'agglomération et par la ville d'avoir à la fois un quartier d'habitat et un quartier d'activité, puisqu'on retrouve un petit centre commercial et une résidence intergénérationnelle, ainsi qu'un hôtel avec restaurant. C'était l'ambition de la ville. Chacun a été amené à répondre. Nous avons participé à ce premier tour de table avec Polimmo et Terravia. Nous sommes lauréats de la consultation dans le cadre d'un jury qui était piloté par la ville, mais avec la participation de GMVA et de l'EPF. Nous leur avons proposé la réalisation d'un programme de 229 logements, que vous retrouvez ici, avec du lot libre, traditionnel et abordable, des maisons individuelles groupées, du logement en collectif et bien évidemment du locatif social, avec la résidence intergénérationnelle qui serait vraisemblablement portée par les Ajoncs, qui est notre filiale commune avec Procivis Bretagne. L'hôtel restaurant et le supermarché, qui a plutôt une vocation discount, viendraient compléter l'offre commerciale du supermarché situé juste en face de l'entrée de ville, qui est un Intermarché, si je ne dis pas de bêtises. Nous sommes sur un peu plus de 5 ha de terrains cessibles, avec 28 % pour le locatif. On est sur un projet global de l'ordre de 10 M€.

La question qui se pose donc aujourd'hui, c'est de savoir si vous nous autorisez à participer au capital de cette SAS d'aménagement, dès lors que nous sommes lauréats de l'opération, avec comme objet tout ce qui est acquisitions foncières, la réalisation des opérations d'aménagement, c'est-à-dire tout ce qui est travaux, voirie, réseaux, la partie commercialisation, la négociation des contrats avec les différents prestataires, notamment les concessionnaires, et toute activité liée aux discussions avec la ville, avec l'EPF et avec l'agglomération.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Quel est l'intérêt pour nous ?

M. ROBERT – Nous sommes sur de l'aménagement réalisé en co-maîtrise d'ouvrage public/privé. Mais dès lors qu'on ne participe qu'à hauteur de 25 % à l'opération, on ne porte que 25 % du risque. Nous n'avons que 25 % des recettes, mais nous avons 25 % du risque. Pour la ville d'Elven et pour l'agglomération, c'est rassurant, puisque nous sommes directement au capital de la SAS. On leur « offre » un droit de regard et un droit de veto, quasiment, par rapport à la mise en œuvre des objectifs portés par la société. Pour ce qui nous concerne, c'est aussi un gain de temps pour acquérir des savoir-faire que nous n'avons pas forcément. Les équipes de « *Morbihan Aménagement* » travaillent bien sur le champ public, mais nous n'avons pas forcément, nous, les réflexes des privés. C'est intéressant d'aller faire de la captation de savoirs.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – C'était EADM à l'origine ?

M. ROBERT – Non, là, c'est vraiment Morbihan Habitat.

La difficulté que nous avons, c'est que l'État nous dit dans la loi Élan « diversifiez-vous, c'est une planche de salut pour vous, pour récupérer de l'argent ». Le problème, c'est que la loi Élan n'a pas induit de modification des autres codes, notamment le code de la construction. Ce qui fait qu'on se retrouve bloqué sur le plan financier, parce qu'on ne peut pas aujourd'hui faire d'apport en compte courant à la SAS créée. Normalement, une SAS de cette nature-là va chercher de l'emprunt pour assurer son préfinancement. Ensuite, elle se rembourse au fur et à mesure de ses ventes. Cela suppose que tous les actionnaires apportent, en apport en compte courant, les fonds nécessaires. Nous, nous n'avons pas cette possibilité. Nous avons donc trouvé une solution alternative, qui consiste à dire « *on augmente le capital, on le porte à 800 000 €* ». À partir de là, le capital est utilisé pour couvrir les frais d'études, le temps que la ZAC se mette en place et qu'on soit remboursé de nos investissements. Comme nous sommes à 25 % au capital, on sera à 25 % sur la quotité financière.

La proposition qui vous est faite aujourd'hui, c'est :

- 1- de valider le fait qu'on rentre dans la SAS,
- 2- le fait qu'on apporte bien 200 000 € au capital de cette société de telle manière à lui permettre d'engager l'opération d'aménagement que nous venons de voir, c'est-à-dire de 130 logements.

Ensuite, vous avez les différents éléments techniques de la SAS qui sont présentés. Ce qui est toujours intéressant... en fait, on regarde le capital... la répartition du capital induit la répartition de la marge. Mais on oublie souvent de regarder la répartition des honoraires. En réalité, sur le plan financier, ce qui est intéressant dans une opération de cette nature, ce sont d'abord les honoraires. Là, nous vous avons rappelé les différentes ventilations entre les actionnaires des honoraires pris dans le cadre de cette société d'aménagement.

C'est une opération qui va s'étaler sur 10 ans. C'est une opération qui est structurante pour la ville d'Elven, donc potentiellement pour l'agglo. C'est une des dernières zones en urbanisation. Elle est prête à partir. Nous avons des petits réglages à faire dans la relation avec la ville. Mais ce sont des questions techniques. C'est plutôt une belle opération.

Mme HERRY – C'est même une très belle opération, je trouve.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Merci, Erwan.

Qui est défavorable ? Qui s'abstient ?

Le résultat des votes est de :

- 6 voix pour ;
- / voix contre ;
- / abstention.

Par conséquent, les conclusions du président sont adoptées à l'unanimité.

Je vous remercie.

M. BOUTRUCHE – Erwan, j'ai juste une petite question. Les comptes courants en apport, c'est facile à gérer juridiquement ? Quand on est au capital et qu'ensuite, on doit ressortir, on procède avec la liquidation de la société ou des réductions de capital. En termes de frais juridiques, etc., j'imagine que tout est calculé. Mais cela représente forcément quelques surcoûts, quand même.

M. ROBERT – Non. Là, on va consommer le capital et on va se faire rembourser de l'investissement qu'on aura réalisé au travers des ventes. La difficulté, c'est qu'en apport en compte courant, tu peux le faire directement sur les premières années de l'opération. Là, cela va être dilué dans le temps puisqu'on retrouvera l'intégralité de notre mise plus marges à l'échéance de l'opération. C'est la principale différence.

M. BOUTRUCHE – Moi, je parlais plutôt des frais juridiques. Parce que ce n'est pas pareil, l'inscription au capital, quand même.

M. ROBERT – Là, on est membre créateur de la SAS. Non, nous avons les mêmes charges que sur une opération de SCCV ou de SCI traditionnelle. Après, il y a des frais d'inscription.

M. BOUTRUCHE – Il n'y a donc pas de frais.

M. ROBERT – Non. Par contre, là où il y a un vrai sujet, et cela rentre dans le cadre de la discussion avec l'État, au niveau régional, et notamment les Assises sur la question de la diversification et de l'expérimentation, ce qui n'est pas normal, alors qu'on nous demande de diversifier nos activités, c'est que nous ayons encore des textes de loi qui n'ont pas été nettoyés et qui nous bloquent dans notre capacité à devenir des partenaires opérationnels du privé. C'est sans doute là qu'il faut intervenir. C'est plutôt sur un champ réglementaire, voire même législatif.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Très bien, merci.

M. ROBERT – Là, vous avez un rappel du calendrier. Encore une fois, c'est une opération qui débute en 2023 et qui devrait, en matière d'aménagement, se finaliser en 2027.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Juste une question pour rebondir sur ce qu'a dit Marc : la commune n'est pas dans la SAS ?

M. ROBERT – Non, la commune n'est pas aménageur. C'est pour cela qu'elle a lancé une consultation pour recruter un aménageur, pour s'associer les services d'un aménageur. Par contre, si la commune voulait être dans la structure d'aménagement, il faudrait qu'elle crée une SEMOP. Ce qui est possible. C'est envisagé en ce moment sur Larmor-Plage, sur l'aménagement du terrain « *Cheval* », qui est un terrain de football en plein centre-ville. Mais la SEMOP renvoie à une procédure qui est assez longue à mettre en œuvre et qui fait que la commune est finalement aussi en risque, puisqu'elle participe à l'aménagement de l'opération. Mais cela existe. Cela dépend à quelle hauteur elle est dans le capital. C'est une opération qui se finit au mieux en 2030, vraisemblablement plutôt 2033.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Nous passons au rapport n° 4.

AUTORISATION ACCORDÉE À MORBIHAN HABITAT DE PARTICIPER À DES SOCIÉTÉS CIVILES DE CONSTRUCTION VENTE (SCCV) DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

M. ROBERT – Là, nous sommes sur les opérations de BRS (bail réel solidaire). Il y a la question de la constitution de la SCIC. Nous en avons parlé lors de la dernière réunion. On parlait de la SCIC, où nous avons, pour chaque opération, à créer des SCCV. Il faut donc systématiquement que vous déterminiez le principe de répartition du capital des différentes sociétés.

On profite donc de l'occasion pour vous représenter les différentes opérations qui aujourd'hui sont sur les rails, avec leur stade d'avancement. Sachant qu'en réalité, les enjeux financiers sur lesquels vous avez à statuer sont marginaux, puisque pour les premières opérations, sur lesquelles nous sommes actionnaires minoritaires, nous sommes à 100 € par opération. Pour les plus importantes, au global, nous sommes à 4 000 €. Nous sommes sur des montants marginaux. Par contre, la responsabilité attachée au lancement de ces SCCV est plus importante. Nous avons regardé la trame du BRS, et je pense qu'on ne revient pas dessus. Après, nous avons créé un outil qui peut être un outil partagé entre nous, qui permet le suivi de la totalité de nos opérations tel qu'envisagé aujourd'hui. Là, vous avez la liste. À chaque fois, vous avez les dates auxquelles nous allons engager telle ou telle étape : l'acquisition du foncier, le lancement des différentes consultations, la partie commercialisation, la partie mise en chantier, les OS et ensuite les dates de livraison. C'est un outil qui permet de savoir où on en est sur chacune des opérations engagées au travers de Morbihan Accession, soit via la SCIC, soit via une de ces SCCV, soit via une SCCV qui n'est pas aujourd'hui dépendante de la SCIC.

Là, nous avons proposé de faire un bilan rapide sur les premières opérations qui sortent. La première, c'est une opération partenariale, avec Kérédes, sur laquelle nous serions minoritaires. C'est l'Orée du Ter à Plœmeur. C'est une opération en cours de construction, avec 21 logements, 17 commercialisés. C'est une opération qui a été engagée en 2023. Ce sont des opérations qui sont pour l'instant dans des zones d'extension urbaine. Mais ce sont les dernières. Et on voit que même sur des opérations comme celles-ci, on arrive à faire la 1^{ère} phase de commercialisation, c'est-à-dire 1/3 qui permet le déclenchement de l'opération. Mais une fois que la vue est sur le chantier et que les élévations commencent, ces opérations, comme toutes opérations de promotion immobilière, sont confrontées à un rythme de commercialisation très lent en ce moment. Même si nous avons un petit rebond sur la fin de l'année.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Ce n'est pas à travers un OFS ?

M. ROBERT – Si, systématiquement. C'est l'OFS de Kérédes qui porte, avec potentiellement un transfert à Lorient Agglomération dès lors qu'ils auront créé leur OFS. Ce qui est en cours.

C'est la 1^{ère} opération. La 2^{ème} opération, vous la connaissez. David a posé la première pierre d'un bâtiment qui fait déjà 2 étages, il n'y a pas très longtemps. Nous sommes sur l'opération Koadig, Vannes, avec 42 logements. On doit en avoir 26 commercialisés. C'est déjà une opération qui trouve sa clientèle, qui est en phase d'élévation. Elle sera livrée en juin 2025.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Il y a 2 éléments très importants. Nous avons d'abord posé la 1^{ère} pierre. Et il y avait l'âge moyen des acquéreurs, de moins de 30 ans, de mémoire. C'était 29,6 années et surtout, il y a la distance pour aller travailler. De mémoire, sur les 25 premiers acquéreurs, on était à moins de 6 km pour aller travailler. Il y a des gens qui ont dit à la presse qu'ils habitaient Brec'h. On voit bien qu'on est vraiment dans cet objectif des mobilités au sein du département qui étaient très compliquées... on atteint vraiment des objectifs.

M. ROBERT – La 3^e opération, c'est les Rivages Kermouroux à Saint-Philibert. C'est une opération avec 12 BRS. Ces 3 opérations-là ont été montées par Kérédes. Kérédes nous a proposé de rentrer au capital de SCCV à hauteur de 10 % pour chacune des opérations,

ce qui représente, encore une fois, 100 € par opération. L'enjeu financier n'est pas très important. Sur la partie honoraire, nous serons à zéro, puisque nous ne faisons rien. Par contre, nous aurons 10 % de la marge de chacune de ces opérations. Surtout, c'est une acculturation progressive pour apprendre les méthodes de travail qui sont les leurs, parce qu'encore une fois, ils ont de l'avance sur nous sur la question BRS.

Puis on va passer aux opérations qu'on monte maintenant ensemble. Kermouroux, c'est une opération sur l'OFS de Kérédes également. Sachant que Koadig est une opération portée par l'OFS de GMVA. C'est bien l'OFS territorial qui porte le foncier.

Mme LE PAPE – Justement, il faut bien distinguer la partie commercialisation, qui est effectuée par Kérédes, et la partie foncière, qui est portée par l'OFS de GMVA.

M. ROBERT – Bel-Air est une opération un peu singulière. On est sur le quartier de Bel Air, qui est un quartier social ancien, années 65/70. C'est un quartier Morbihan Habitat. On déconstruit 20 logements et on libère un espace qui va permettre de construire de 26 BRS portés par une SCCV Morbihan Habitat/Kérédes sur l'OFS Morbihan Habitat. À côté, on retrouve une opération de promotion immobilière. Là, on voit les 2 bâtiments. Celui-ci, à droite, c'est le BRS, la promotion immobilière qui est conduite avec la société Fily. Ce qui nous permet de couvrir le coût de déconstruction en vendant une partie du foncier à l'opérateur, et de repartir, nous, avec un foncier qui ne nous a quasiment rien coûté, pour faire une opération en BRS à destination des primo accédants. C'est la 1^{ère} opération en BRS qui sort sur le territoire d'AQTA.

Kergroez, c'est exactement la même chose, mais à Guidel. On déconstruit la moitié des logements sur le quartier de Kergroez, sur la route des plages quand vous êtes à Guidel, qui est un quartier historique Morbihan Habitat. On réhabilite une partie de ces logements. On en déconstruit une autre. On libère du foncier. On lance une consultation et on a Giboire qui répond et qui nous achète le foncier à 1,05 M€. À côté, on réalise 16 logements en BRS sur l'OFS Morbihan Habitat pour l'instant, mais avec transfert, vraisemblablement, à l'OFS de territoire quand il aura été créé.

Ce sont des opérations qui s'autofinancent, puisque la vente de foncier permet justement de générer les crédits dont on a besoin pour couvrir les coûts de déconstruction, les éventuels capitaux restants dus, les coûts de déménagement des locataires. On efface donc de notre patrimoine des logements qui sont parfois étiquetés F et G, sur lesquels nous aurions eu de grosses réhabilitations à faire. On efface une dette technique, et ce en valorisant une partie du foncier. Mais on garde, encore une fois, 80 % des opérations de telle manière à pouvoir continuer à faire du social en locatif ou en accession.

M. LAFARGUE – Giboire s'y retrouve, sur un tel montage ?

M. ROBERT – Oui, Giboire a une charge foncière qui doit ressortir sur cette opération aux alentours de 500 € du mètre. Ce qui est cohérent par rapport à des équilibres d'opération. Sachant que Giboire connaît le marché de Guidel puisqu'il y a réalisé 2 opérations il y a 3 ans. Sur Branly, la charge foncière achetée par Fily est entre 600 et 700 k€. Systématiquement, le foncier nous sert de pompe d'amorçage pour couvrir nos coups de déconstruction et partir sur des opérations qui sont équilibrées, voire même bénéficiaires. Ce qui est le cas de celle-ci. Mais comme elle est bénéficiaire, elle nous permet de couvrir le coût de réhabilitation des logements qui sont conservés.

Boispin, c'est exactement la même chose sur un quartier de 100 logements anciens, à Plœmeur, quasiment en centre-ville. On part sur un plan guide. On réalise un plan d'aménagement. On a le déménagement de la totalité des locataires. On déconstruit la totalité des bâtiments et on reconstruit du locatif social, de l'accession à la propriété. Et on a une partie des assiettes foncières qui est vendue à des promoteurs, qui réalisent à partir de là des opérations de promotion en collectif. Pour cette opération, on a 25 logements en BRS. Typiquement, ce sont des sujets sur lesquels on peut aussi avoir des problématiques d'aménagement, en discussion avec les agglos. Notamment sur celle-ci, il y a un problème de dévoiement de réseau EU/EP, qui suppose qu'agglo et ville redialoguent sur les conditions de financement des dévoiements ou des reconstitutions de réseaux. Tout ce qui est sous le niveau du bitume, on ne s'en inquiète pas, en général. Et quand on commence à s'en inquiéter, on s'aperçoit que cela coûte très cher.

C'est donc l'occasion de renouer encore une fois un dialogue entre agglo, ville et nous, pour voir comment on finance ces éléments.

Le Bris, Vannes : c'est la même chose, on déconstruit 100 logements. On espère déconstruire 100 logements, parce qu'on a toujours 2 récalcitrants dont un qu'on a récupéré dans le cadre du dispositif d'accueil des déplacés de guerre, qui nous pose énormément de difficultés. Sur la partie droite, on fait du logement locatif social. C'est le premier bâtiment en blanc. On fait du BRS (35), le bâtiment en jaune. En face, on vient d'attribuer avec la ville de Vannes cette assiette pour 4,6 M€ au groupe Arc, pour réaliser des logements privés, mais aussi des équipements pour le quartier, puisqu'on va retrouver une MAM, une crèche. Ce sont des opérations qui s'autofinancent, voire même qui génèrent une ressource nette. On sera sur l'OFS GMVA.

Puis il y a une opération importante avec Les clés du Patis, à Sarzeau. C'est l'OFS GMVA également, puisque le foncier est en cours de cession à l'OFS, par la ville. C'est 25 BRS, un PC qui est en cours de finalisation et un début de chantier qui est prévu au début de l'année prochaine.

Il y a une autre opération importante avec le Square du Morbihan. Je ne vous refais pas le pitch. Nous en avons souvent parlé, de cette opération : 150 logements sociaux des années 70 qui sont déconstruits et qui laissent place à de la promotion privée, du BRS, du logement locatif social, une MAM et des domiciles partagés. Les PC sont déposés. L'opération peut commencer. Là, c'est SCCV Kérédes Morbihan Habitat, avec un foncier qui sera porté par l'OFS de GMVA.

Legarrec, c'est une opération de promotion immobilière qui est portée par Arc. On récupère la quote-part sociale et la quote-part en BRS. On achète le foncier, on le porte sur l'OFS Morbihan Habitat et à partir de là, il part en production. Nous avons une opération qui est dans un PA (permis d'aménager) qui vient d'être délivré. On a des PC (permis de construire) qui vont être là aussi validés par l'architecte des Bâtiments de France. Puisque nous avons une partie de l'opération qui est dans le périmètre, ce qui nous complique singulièrement la vie. Là, nous sommes sur 28 BRS.

Pour Limoges, la consultation a été lancée par la ville de Vannes... attribué au groupe Arc. On va y retrouver du logement locatif social et du BRS, qui seront portés par Morbihan Habitat, avec un foncier qui sera là aussi dans le périmètre de l'OFS de GMVA.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – C'est un dossier compliqué, parce qu'on aura pas mal de recours, je pense.

M. ROBERT – Oui, il y aura sans doute des recours. Maintenant, un travail a été fait notamment sur le plan de composition, qui permet de faire des économies.

M. ROBERT – Ce sont de très belles opérations. On en retrouve une synthèse avec les opérations en projet. Pour le coup, vous voyez qu'il y en a quand même énormément. On couvre beaucoup de collectivités de la frange littorale et des zones urbaines. Il ne faut pas oublier que ce sont des produits qui s'assimilent, en termes de commercialisation, à des produits de promotion privée, et qu'on porte le risque commercial qui va avec la non-commercialisation. Il va donc y avoir une question de cadencement de ces opérations, de telle manière à ne pas se retrouver en risque sur un volume trop conséquent. Là, on a commencé à regarder quelles étaient les incidences financières. Sur 2024/2025, on est à peu près à 13 M€ d'investissement par an, à se répartir avec Kérédes. Vous voyez que nous commençons à être sur des volumes qui sont suffisamment conséquents pour que nous soyons prudents et que nous avançons uniquement si nous sommes certains d'avoir une commercialisation qui se déroule à peu près correctement. Là où auparavant, nous étions bloqués parce que nous étions en zone B2, et donc avec des plafonds de vente et de ressources assez faibles, le passage en zone B1 nous a rouvert des cibles clientèles qui permettent d'envisager une meilleure commercialisation. Mais cela reste quand même un sacré exercice. On vous tiendra au courant en SMO, mais aussi en conseil d'administration et en bureau de Morbihan Habitat du rythme d'avancement de ces différentes opérations. Puisqu'encore une fois, le risque est non nul. Il est porté à la fois par l'opérateur, c'est-à-dire Morbihan Habitat, mais aussi par l'OFS qui doit gérer la non-commercialisation et qui doit gérer aussi la non-revente dès lors que les logements

ont été achetés, mais qu'ils ne trouvent pas preneurs dans une logique de revente. Il y a un calcul de risque qui est assez conséquent.

Mme PERRAULT – Là où on a inauguré ensemble, à Renaissance, cela avance comment avec Giboire, sur les ventes ?

M. ROBERT – Là, nous sommes sur une opération promo plus logement locatif social. On n'est pas du tout dans le champ du BRS. Mais sur la partie promo, non, ils pédalent. C'est très compliqué. Ils nous proposent des logements, et on pourra d'ailleurs en parler si vous le souhaitez, en logements locatifs intermédiaires. Pour sortir de l'opération, ils nous proposent de la vente en bloc à prix décoté, de telle manière à ce qu'ils puissent déstocker une partie de leurs logements. On va le retrouver chez Giboire, Bouygues, Icad, chez tous les opérateurs.

Mme PERRAULT – Sur le produit qu'ils proposaient, très haut de gamme, sur des appartements très hauts de gamme, il manquait quand même des prestations, surtout vu le prix du mètre carré.

Mme HERRY – Tu penses à quoi ?

Mme PERRAULT – Aux accès directs parking/garage, à au moins 2 ou 3 parkings...

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Tu es à Vannes aussi. Ce n'est pas le même standing. Le problème de cet immeuble, c'est que tu as l'impression que plus tu vas monter, plus tu verras quelque chose. Au dernier étage, tu ne vois que les toits de Vannes. Tu n'as absolument aucune vue. Tu peux te dire que c'est l'immeuble le plus grand de Vannes, mais il est dans la cuvette vannetaise.

Mme PERRAULT – La vue est sympa, quand même. Après, je ne suis peut-être pas habituée à voir autant de belles choses.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Je pense que c'est une difficulté. Il n'y a pas de stationnement. Il y a un produit qui a été mal ficelé, je pense.

Mme LE PAPE – Pour le moment, il y a certains gros logements qui ont 3 places de parking alors que des petits logements n'en ont pas. C'est un peu limite par rapport à notre PLU.

M. ROBERT – Avez-vous d'autres commentaires, côté Lorient ?

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Je veux juste faire une remarque, sous le contrôle de Jean-Marc et Michel. Là, on passe la SCCV puis ensuite la SCIC. Je veux juste dire, et je me trompe peut-être en disant cela, que Morbihan Habitat va très vite. Le directeur a du talent. Les choses vont dans le bon sens. Il faut faire attention à ne pas larguer nos équipes dans les agglos, qui ont le sentiment que comme tout va vite, on leur impose beaucoup de choses. Parfois, elles le vivent plus ou moins bien. Parce que même si ce sont les politiques qui prennent la décision, à un moment, on a besoin de travailler avec le service. On peut décider au dernier moment, quand on doit passer en exécutif puis en bureau, sur des délais très courts. Mais attention à ne pas déposséder nos services d'une certaine expertise qu'ils peuvent avoir. Je pense qu'il faut qu'on soit vigilant.

M. DUPEYRAT – Ce que je rajouterai, c'est qu'en tant qu'élus, et je le prends pour moi en particulier, je pense qu'il faut qu'on assure une meilleure coordination entre ce qui se décide ici et la compréhension de l'agglo, en tout cas en ce qui concerne notre Agglo, de ces évolutions. C'est pour cela que nous avons débriefé avec les services aussi. Nous avons pris de bonnes résolutions. C'est le 1^{er} point.

Deuxièmement, je pense qu'il faut effectivement faire de la pédagogie sur l'OFS Kérédes Morbihan Habitat. Il faut qu'on soit bien au clair sur le fait que les OFS territoriaux seront bien privilégiés pour porter les fonciers dans les zones où il y en a. De façon très légitime, partout où il n'y a pas d'OFS de territoire, évidemment, c'est très bien que la SCIC puisse avoir un outil pour développer les BRS ailleurs dans le Morbihan, ailleurs qu'aux endroits où il y a des OFS territoriaux. Je pense que cela n'a pas été assez expliqué. Il est très clair qu'il ne faut pas de concurrence entre les OFS. Nous sommes au clair entre nous, mais nous n'avons pas fait assez de pédagogie.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Oui, il faut être très vigilant par rapport à ça.

M. BOUTRUCHE – Sur les difficultés des services des agglos par rapport à la célérité des décisions de Morbihan Habitat, nous avons été confrontés à cela quand nous avons parlé de garanties d'emprunts et de fonds participatifs. Je crois que nos 3 DG, département et agglo, ont pris des habitudes de communication. Je pense qu'au début, il y a peut-être eu une certaine attente de qui va commencer à inviter qui. Je pense que quand on fait une réunion de SMO, le compte-rendu doit très vite être transmis et communiqué entre les DG. Dès lors que les DG ont communiqué sur tout ce qui avait été décidé par le politique, tout à coup, cela s'est mis dans les rouages de l'information et des explications, d'un côté, dans les services, et de l'autre, aux élus. Je pense que cela a simplifié les choses. Je pense qu'au début, on est peut-être allé évidemment un peu vite. On a pris des décisions politiques qui n'ont pas eu de redondance. Maintenant, je crois que tout est organisé. Ce qui s'est passé va donc être réglé assez vite. Parce que je considère que ce n'est pas à nous, les élus, en tout cas ce n'est pas à moi, et je vous le dis tout de suite, d'avoir le réflexe, une fois qu'on sort du SMO, d'aller appeler ma directrice de l'habitat pour qu'elle en parle à la DGS de l'agglo. Ce n'est pas comme ça que ça se passe. C'est notre directeur du SMO, et je crois que c'est bien le directeur du département, qui, à travers un compte-rendu, flèche les décisions politiques auprès des autres. Je crois que maintenant, on a trouvé de la fluidité. Cela ne se reproduira pas. Je crois que cela va mieux se passer.

Mme HERRY – Pour moi, c'est quand même les 2. Les élus aussi doivent... logiquement, ils sont avec les personnes en charge dans les services et ils parlent aussi de ce qui se passe. Ils répercutent aussi les différentes réunions auxquelles ils assistent.

M. BOUTRUCHE – Pour moi, la 1^{ère} démarche... il y a une réunion, il y a des décisions politiques. Elles sont écrites. Ensuite, elles sont diffusées. Et ensuite, on revient vers nous pour dire « *Marc, à quel moment on propose ça ? Qu'est-ce qui a été dit ?* » Évidemment, on participe, mais d'abord, pour qu'il y ait cette fluidité, cette compréhension et que les agglomérations n'aient pas l'impression que, parfois, Morbihan Habitat avance, et qu'elles subissent un peu, il faut absolument ce lien entre notre SMO et les agglos. C'est ce premier lien dont je parle. Sur le reste, évidemment que les élus vont tout le temps intervenir, puisqu'on fait des présentations en bureau des maires, ou en conseil. Forcément, il va se passer des choses après.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Très bien, qui est défavorable ? Qui s'abstient ?

Le résultat des votes est de :

- 6 voix pour ;
- / voix contre ;
- / abstention.

Par conséquent, les conclusions du président sont adoptées à l'unanimité.

Je vous remercie. Nous passons à la dernière délibération.

POINT D'ÉTAPE CONCERNANT LA CRÉATION DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC) MORBIHAN ACCESSION

M. ROBERT – Il s'agit juste d'un point d'information pour vous rappeler les différentes étapes de la création de la SCIC. Je ne pense pas avoir besoin de reprendre l'intégralité de la délibération. Il s'agit de vous confirmer le fait que la SCIC devrait être opérationnelle en fin d'année. Ce qui veut dire que d'ici là, on va travailler sur un modèle SCCV, celui qu'on vient de voir. D'où la validation que nous vous avons demandée. Sur la SCIC, nous allons continuer à travailler sur les différentes étapes, à dialoguer avec les collectivités et les services de l'État, de telle manière à faire en sorte qu'en fin d'année, elle puisse être opérationnelle et qu'à partir de là, elle prenne pour partie le relais sur la partie stratégie de mise en œuvre de la politique d'accèsion sociale à la propriété, portée par Morbihan Habitat et le SMO. C'est juste une réinformation sur le calendrier général.

LE 2^{ème} VICE-PRÉSIDENT – Très bien, qui est défavorable ? Qui s'abstient ?

Le résultat des votes est de :

- 6 voix pour ;
- / voix contre ;
- / abstention.

Par conséquent, les conclusions du président sont adoptées à l'unanimité.

Je vous remercie.

(La séance est levée à 15 h 15.)

Table analytique des rapports

	Titre	Page
1	Arrêté des comptes de 2023 – Compte administratif	3
2	Adoption du budget primitif 2024 et fixation de la contribution des membres	4
3	Prise de participation de Morbihan Habitat dans le capital social d'une société par actions simplifiée (SAS) constituée pour l'aménagement de la zone du Pourprio à Elven	5
4	Autorisation accordée à Morbihan Habitat de participer à des sociétés civiles de construction vente (SCCV) dans le cadre d'opérations en accession sociale à la propriété	8
5	Point d'étape concernant la création de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Morbihan Accession	13

Liste des membres du syndicat mixte de logement social du Morbihan « *Habitat 56* »

Département du Morbihan :	- David LAPPARTIENT
	- Soizic PERRAULT
	- Marie-Hélène HERRY
Golfe du Morbihan Vannes Agglomération :	- David ROBO
	- Hortense LE PAPE
	- Jean-Marc DUPEYRAT
Lorient Agglomération :	- Fabrice LOHER
	- Marc BOUTRUCHE
	- Michel TOULMINET