

PROCÈS-VERBAL
DU SYNDICAT MIXTE DE LOGEMENT SOCIAL DU MORBIHAN –
HABITAT 56
Séance du lundi 6 janvier 2025

Le lundi 6 janvier 2025, à 10 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 LAPPARTIENT.

Adopté par le comité syndical lors de sa séance du 26 juin 2025

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

Assistent également à la séance : Antoine LAFARGUE (DGS du Département et directeur du syndicat mixte), Sandrine LE DEVEDEC (Directrice des affaires juridiques et des assemblées) et Erwan ROBERT (Directeur de Morbihan Habitat).

M. LAPPARTIENT – Bonjour à toutes et à tous. Bienvenue et surtout bonne et heureuse année à chacune et chacun d’entre vous, d’abord à titre personnel, pour vous, vos familles et puis nous espérons aussi une belle et heureuse année pour ce qui nous concerne plus particulièrement : pour le Morbihan, pour les agglomérations de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, Lorient Agglomération et toutes les communes du département. Qu’elle permette, dans un contexte quand même difficile au niveau national, de poursuivre notre ambition collective en faveur du logement social. Nous avons des points assez formels, mais nous irons très vite, je pense, sur les points formels. Nous aurons surtout l’occasion et nous garderons sans doute un peu plus de temps sur les autres sujets, puisque nous avons tous eu des discussions sur nos titres participatifs, nos investissements en matière de logement social, compte tenu du contexte budgétaire ou de l’incertitude budgétaire. L’idée est, bien sûr, de ne pas baisser la garde et de continuer, mais nous voyons le contexte... Il n’y a rien de pire que l’incertitude dans l’économie, d’une manière générale, les guerres ici et là, les conditions de tension, l’arrivée de Donald TRUMP, avec sans doute un certain nombre d’évolutions qui peuvent avoir lieu, dont on ne sait pas si elles seront d’ailleurs positives ou négatives.

À mon avis, il y a tellement de choses, le monde est de plus en plus complexe. Personne ne connaît la vérité du lendemain et nous avons été pendant des années, depuis l’après-guerre quasiment, sur l’évolution d’un système que nous connaissions. Même après la chute de l’URSS, d’une manière générale, une certaine stabilité s’est mise en place. Aujourd’hui, tout évolue très vite. Nous avons vraiment des incertitudes. Ce qui aggrave la situation chez nous, c’est l’incertitude politique du pays, ce qui est navrant. Nous avons un très bon Premier Ministre et je regrette qu’il ait été censuré. C’est sans doute ce qui va arriver au nouveau au demeurant. À quelle échéance ? Personne ne le sait, mais il n’y a pas beaucoup de doute que le sort soit le même, même si cela peut durer un mois, six mois, huit mois. À la fin, de toutes les façons, il tombera de la même manière. La situation est donc relativement complexe et une situation complexe, incertaine, engendre aussi des sentiments d’attente et peu propices à l’investissement. Je voudrais vous livrer deux chiffres qui touchent un peu à l’immobilier. Le premier sur les droits de mutation, nous allons être aux alentours de 30 % de baisse en deux ans à l’échelle départementale. Moins 30 %, c’est quand même significatif. Cela représente plus de 55 M€ de perte, nous amenant à couper un certain nombre d’aides, au PST notamment – mais très alarmant en plus de cela : la taxe d’aménagement. Non pas sur son volume, nous en percevons 6-7 M€... C’est la petite monnaie pour tous les jours. La taxe d’aménagement sert essentiellement aux ENS et au CAUE mais elle traduit surtout la réalité économique du département, notamment de la mise en chantier. Nous sommes à - 38 % en 2024 *versus* 2023, mais sur les trois derniers mois *versus* les trois derniers mois de 2023, nous sommes à - 62 %. Globalement, cela signifie que nous avons deux tiers en moins. C’est la réalité. Cela va forcément avoir des incidences sur le bâtiment. Les bailleurs sociaux sont aussi des gros donneurs d’ordre en la matière. Cela permettra très certainement de retrouver des prix plus raisonnables, mais quand même. On sait bien que « *quand le bâtiment va, tout va* », c’est généralement ce que l’on dit. 62 % de baisse de taxe d’aménagement au cours des trois derniers mois, c’est la réalité sur l’ensemble du département. Vous ne l’avez peut-être pas autant dans certaines communes. Si certaines sont à - 40 %, d’autres doivent être à - 80 %, puisque nous sommes à - 62 % à l’échelle du département. C’est quand même bougrement inquiétant pour notre département, surtout qu’un certain nombre de logements sociaux arrivent par le truchement de pourcentages obligatoires, notamment dans les deux agglomérations où des obligations légales existent. Un certain nombre de logements arrivent par ce canal, mais s’il n’y a pas de mise en chantier, il n’y a pas ces livraisons non plus. La production de logements sociaux a quasiment été mise à l’arrêt dans beaucoup d’endroits en

France. Nous, elle va ralentir quand même. Certes, nous avons la production dont nous sommes maîtres d'ouvrage en direct et nous l'avons préparé. Puis, il y a tous ces programmes traités avec des promoteurs privés qui font partie d'une partie de la production. C'est quand même, pour moi, un élément très inquiétant de ce qui arrive. Nous n'allons donc pas forcément vers des jours les plus heureux en matière de production de logements et nous sommes dans une crise où un certain nombre d'entreprises vont sans doute tomber en matière de bâtiment. Je ne sais pas si vous le voyez d'ailleurs dans les appels d'offres que vous passez ou dans les défaillances que vous pouvez avoir.

M. LOHER – Pas encore.

M. LAPPARTIENT – Peut-être pas encore, mais vous vous rendez compte, - 38 % sur l'année et - 62 % dans les trois mois, c'est quasiment un effondrement de la mise en chantier que l'on voit. Voilà ce que je voulais vous dire en ouverture. Ce n'est pas forcément très réjouissant, mais c'est la réalité des chiffres que nous constatons à l'échelle départementale, qui traduit un volume sur l'ensemble du département. Il peut toujours y avoir des secteurs un peu différents des uns des autres. Il y a toujours des micro-situations ici ou là. Malgré tout, c'est ce que nous ressentons. Je ne sais pas si vous le ressentez sur vos deux agglomérations, comme vous représentez plus de 50 % de la population du Morbihan à vous deux ? Vous devez quand même aussi le sentir, peut-être pas dans la même proportion, et au sein des agglomérations, peut-être pas dans la même proportion non plus, entre Arzon et Brandivy par exemple, peut-être pas dans le même sens d'ailleurs, mais on le voit. En tout cas, ce sont les chiffres bruts à l'échelle départementale.

M. BOUTRUCHE – On le ressent, mais il y a encore beaucoup de chantiers. Les entreprises ne vont pas tomber tout de suite, c'est sûr, parce qu'elles sont encore en mise en œuvre. Après, il faut faire attention aux droits de mutation. Ils vont être très liés à la baisse des taux. À mon avis, une dynamique sur le logement et sur l'acquisition de vente aura lieu, en espérant que les taux d'intérêt baissent à environ 2,5 % en juillet. Je ne m'en inquiète pas trop. La taxe d'aménagement, je suis désolé de dire cela, mais nous pouvions l'anticiper. Quand on nous a soumis le ZAN, c'était assez facile de deviner qu'on allait priver des collectivités de recettes complémentaires. Nous le disons toujours quand une loi est donnée. Nous avons lutté pour expliquer que nous n'arriverions plus à construire. On n'a pas pensé à raisonner aussi en recettes. Je vais faire le lien avec Morbihan Habitat : s'il y a moins de taxe d'aménagement et moins de constructions, comme nous sommes sur des renouvellements de voirie à environ 10, 12 ans, nous aurons peut-être aussi un peu moins de travaux de renouvellement dans 10 ou 12 ans. Pourquoi fais-je le lien avec cela ? Nous verrons les titres participatifs dans peu de temps. S'il y a un moment où il faut soutenir le logement, c'est bien par les titres participatifs. Je rappelle que ce n'est pas de la subvention. Cela deviendrait une subvention déguisée si dans 15 ans nous ne soutenions pas une dynamique du logement et donc la vente éventuelle pour régénérer et rembourser les titres participatifs. Il ne faut pas confondre le fait que le titre participatif est juste un prêt que nous recouvrerons 15 ans plus tard. Si dans 10, 12 ans, nous n'avons pas de renouvellement de voirie à faire parce que nous avons fait moins de taxes d'aménagement, il y a peut-être quelque chose à exprimer, un risque à prendre, oserai-je dire. Je ne dis pas cela pour vous faire changer d'avis, parce que je sais que vous avez, dans vos collectivités, des contraintes que je ne maîtrise pas, n'étant pas au fait de tout cela. Sur ce point, il faut faire attention. Après, tu as complètement raison, il faut faire très attention s'il n'y a pas de logement privé. Les communes ont du mal à comprendre cela. Elles discutent avec Morbihan Habitat pour faire plein de logements sociaux. Elles n'ont pas encore compris que la valorisation des fonciers et toute notre stratégie est faite en accompagnement et en lien avec du privé qui sort. L'une des clés, malheureusement, sur le collectif, sont les normes. Nous n'avons pas industrialisé la réalisation des normes. Ce qui fait que les coûts restent beaucoup trop élevés. Les modèles ne sont pas complètement faits. Aujourd'hui, quand on donne une RT 2025, cela fait rêver tout le monde. Évidemment, il y a moins de charges. Sauf qu'aujourd'hui, les modèles économiques des entreprises n'arrivent plus à sortir des logements à 1 700 €. Elles nous les font à 2 600 €. Que vous ayez à peu près la notion – cela ne vous parlera pas trop à Sarzeau et Vannes –, il faut vendre à Quéven entre 3 200 € et 3 500 €. Aujourd'hui, un promoteur à Quéven ne peut plus sortir en-dessous de 3 900 €. Cela devient le drame. À Pontivy, ils seront obligés de le sortir à 3 700 €. Que voulez-vous que nous vendions à Pontivy et à Quéven à 3 900 € ou 4 000 € ? Résultat : les programmes ne vont plus sortir et donc pas de social. Il faut vraiment que nous fassions attention à cela. Au lieu de faire leur « *qualité* », parce que cela fait 20 ans que le

bâtiment aurait dû y penser, ils doivent retrouver un modèle qui, en termes de construction, réduit les risques.

M. LOHER – Au-delà des considérations techniques que je partage, nous constatons - 29 % pour les droits de mutation. C'est Lorient, mais c'est à peu près homogène. Pour autant, comme le dit Marc, la dynamique de construction demeure. Nous le voyons bien sur les derniers appels d'offres que nous avons lancés, notamment sur Le Bois du Château. Nous avons eu des offres, cela tient encore un peu. Nous avons aussi beaucoup de retard sur l'agglomération donc la dynamique se maintient et elle est avérée par les chiffres du recensement. Nous regagnons quand même notre population depuis trois ans. On peut me dire que c'est un décalage, mais c'est issu des chiffres du recensement. Je gagne environ 900 habitants par an, alors que nous en perdions depuis 45 ans. Cela montre que quand on lance une dynamique de construction, cela a un effet positif, y compris en démographie.

M. LAPPARTIENT – Quand on a un bon maire, les gens reviennent.

M. LOHER – C'est grâce aussi à Michel, dans ses efforts qui suit pour nous ces questions-là. Si je peux lever le nez du guidon, je suis convaincu que l'un des éléments forts de la crise politique que nous connaissons est la question du logement. Bien sûr, il y a l'immigration, la sécurité, le pouvoir d'achat, mais l'une des clés de tout cela, c'est le logement. Quand les gens ont un logement, qu'ils ne paient pas trop cher, c'est bon pour le pouvoir d'achat. Ils vont moins regarder comment le voisin est arrivé lui-même à avoir un logement, *a fortiori*, quand c'est un voisin d'origine immigrée, parce que cela, je l'ai évidemment, comme vous, en permanence. L'une des raisons de la crise politique que nous connaissons, c'est la question du logement. Je l'ai analysée depuis les législatives. Je l'ai dit au plus haut niveau. Ce n'est pas forcément écouté, on le sait, mais je pense que si nous ralentissons notre effort sur la question du logement, nous ne ferons qu'aggraver la crise politique. Autant, je peux comprendre que nous mettions le holà sur le modèle de participation et de subvention parce que nous n'avons plus les moyens, tout simplement, d'aller dans cette direction. Autant, sur la question des titres participatifs, je plaide vraiment pour que nous maintenions l'effort. Il ne s'agit pas de subvention, il s'agit d'une forme de prêt que nous faisons à nous-mêmes en quelque sorte, avec un retour sur une période à déterminer. Attention à maintenir l'effort d'investissement. Dans cette crise, nous payons aussi les effets du Covid, avec un phénomène de décohabitation qui s'accélère. Je suis frappé du nombre de divorces et de séparations. Là où, avant, Madame gardait les enfants et le 2^{ème} logement était plus petit, désormais, le système de garde alternée fait qu'il y a besoin de deux logements identiques. Là où il y avait un T4, maintenant, il en faut deux. Ce phénomène accéléré du Covid entretient aussi une forte demande de logements, notamment de logement social qui touche nos concitoyens. C'est lié aussi à l'appauvrissement : les gens qui pouvaient encore accéder au marché libre vont, aujourd'hui, davantage vers le marché locatif social. J'ai 80-83 % de la population de Lorient éligible au logement social. Je suppose que c'est pareil à Vannes. Aujourd'hui, les gens vont vers le logement social pour aussi diminuer l'impact du logement dans le reste à vivre, s'il faut raisonner ainsi. Je veux bien que nous ayons cette discussion tout à l'heure. Je plaiderai donc vraiment sur le maintien d'un effort sur les titres participatifs qui, d'abord, répond à la demande que nous voyons sur le terrain et qui serait un signal politique fort. La logique de Morbihan Habitat et tout ce que nous avons construit est ici. Si nous ralentissons notre effort, nous nous enlèverons un argument fort dans ce que nous avons fait collectivement sur le département. Puisque j'ai la parole, je continue parce que c'est lié. Je voulais attirer l'attention sur les retours que j'ai, assez nombreux quand même, injustes souvent, sur la question de la contribution de nos équipes locales, dans nos antennes, sur les questions d'entretien du parc. Je vais parler des antennes de Lorient. Nous payons sans doute le défaut d'entretien pendant des années et des années, mais c'est maintenant que cela ressort. Je l'entends beaucoup, injustement, parce qu'objectivement il y a beaucoup d'efforts de fait. D'abord, nous faisons de la construction, cela permet de limiter l'impact du mauvais entretien du patrimoine. Même sur le patrimoine, quand nous sommes avertis de telle situation ou telle autre, nous avons la capacité à intervenir. Malgré tout, j'entends cette petite musique. À quelques mois d'échéances électorales importantes, j'aimerais bien que nous nous donnions comme priorité, en début d'année, de travailler sur ces questions de proximité, de lien avec les locataires et de politique d'entretien. Encore une fois, je le dis : souvent de manière injuste, parce que je sais le travail des équipes localement. Ce n'est pas dans ma bouche une remise en cause de ce qui est fait, mais il nous faut, à la fois en communication et peut-être en visibilité de nouveau, être plus présents sur cette question. J'ai besoin que nous puissions montrer

que nous sommes attentifs. Puisque nous sommes sur une période de vœux, je dirais : 1/ nous devons parler des titres participatifs et du maintien de l'effort sur la construction ou de rénovation lourde qui s'impose ; 2/ donnons-nous les moyens d'un plan particulier, d'une communication particulière autour de ces questions d'entretien qui sont importantes.

Mme PERRAULT – Je me permets de rebondir sur ce que tu dis. La semaine dernière, j'ai distribué des calendriers, dans certains quartiers à Pontivy où j'ai fait du porte-à-porte. Je suis allée dans certaines résidences Morbihan Habitat, je suis allée dans certaines cages d'escalier, en extérieur, etc. J'étais très gênée. Les cages d'escalier étaient mal entretenues, certaines fois, les boîtes aux lettres très dégradées. C'est effectivement tragique. Il y a aussi les problèmes d'usage où des locataires déposent tout devant : les frigos, les voitures cassées, des vêtements, etc. Il y a une visibilité à avoir.

M. BOUTRUCHE – Je ne suis pas sûr que ce soit si systématique.

Mme PERRAULT – Pas partout.

M. BOUTRUCHE – Vous n'êtes pas sans savoir que pendant les fêtes de Noël, nous nous sommes retrouvés quand même à éviter une manifestation des locataires à Lorient qui avait comme motif, tout ce qui a été exposé par Fabrice. Je pense que nous nous en sommes assez bien sortis. Nous en avons aussi discuté en conseil d'administration la dernière fois. Nous sommes donneurs d'ordre, donc nous sommes responsables de tout. Nous devons prendre nos responsabilités. Il est prévu de rencontrer nos partenaires tout le mois de janvier. Nous l'avons dit au conseil d'administration pour vous rassurer. Je vous rappelle juste que si nous devions tout faire en régie, nous serions à 2 000 personnes. Nous avons donc des prestataires, ils ont des marchés. Ce qui se passe, c'est l'appauvrissement de la qualité des prestataires que nous constatons partout quand on recrute dans nos services, dans toutes les entreprises. Aujourd'hui, la qualité n'est plus l'ordre n° 1 d'une entreprise. Elle répond à un prix et ensuite, elle fournit un service. En fait, ce n'est pas que les autres années nous faisons moins ou que nous ne faisons pas, c'est aussi une qualité du travail de nos prestataires que nous devons revoir. Je vous rappelle que nous avons eu des embêtements inconsiderables avec Dalkia, entraînant des augmentations des charges. Tout le monde nous dit : « *Dans ces cas-là, vous ne les payez pas* ». Ok, mais ce n'est pas le problème. Le problème est : demain, qui y a-t-il d'autre ? Nous sommes aujourd'hui sur un tel volume d'activités, avec les mêmes profils recherchés par toutes les mêmes entreprises concurrentes. C'est comme la sécurité, ce sont tout le temps les mêmes qui vont chez d'autres employeurs. Nous savons avec Erwan, Gérard et Stéphanie que nous devons travailler sur ce sujet. Nous regardons les marchés pour voir comment les dénoncer ou les faire évoluer, mais nous souffrons d'un manque de compétences de nos prestataires de services. Et c'est général.

M. ROBO – Je mettrais un petit bémol à ce que vous dites. Je pense qu'on vit son logement social par rapport à l'environnement dans lequel il est. Je vais prendre mes deux ZUP à Vannes : Ménimur et Kercado. J'ai plein de commerces indépendants, des médecins, des infirmières qui viennent à domicile, des écoles et des centres sociaux qui fonctionnent, des logements privés au cœur de Ménimur. Je pense qu'il n'y a pas de sentiment d'abandon, même si ton logement n'est pas terrible, puisque tu es en sécurité. C'est propre. C'est une différence par rapport à Lorient.

M. BOUTRUCHE – Oui, c'est sûr.

M. ROBO – Fabrice a fait deux fois allusion aux élections municipales. Quelque chose m'inquiète. J'en ai discuté avec Edouard PHILIPPE il n'y a pas longtemps. Cela concerne Vannes et Lorient. Début novembre, Michelin annonce la fermeture du site de Vannes : 360 emplois. Je vais caricaturer : deux palettes ont brûlé à Vannes. Depuis deux ou trois mois, SBFM se bat pour sa survie. Il y a 10 ans, ils auraient bloqué la ville de Lorient matin, midi et soir, et cela aurait ému la population. Cette résignation de nos concitoyens par rapport à cette crise économique et industrielle, sans doute sourde, veut dire beaucoup. Dernière chose, pour la première fois, le Rassemblement National a, dans ce département, un bureau jeunes de moins de 30 ans, dont le président est un ancien de l'UMP vannetais. Ils sont propres sur eux.

M. TOULMINET – J'aimerais attirer l'attention, parce que nous avons parlé des bâtiments anciens, mais les bâtiments neufs ont des normes très contraignantes d'utilisation. Nous

constatons des problèmes d'humidité, etc. et de moisissures dans les bâtiments neufs. Je pense qu'il faut prévenir les personnes qui rentrent dans ces bâtiments avec des normes beaucoup plus contraignantes, qu'il y a une certaine façon de vivre à l'intérieur pour éviter l'apparition des moisissures. C'est un sujet dont on a déjà discuté en commission. C'est important.

M. ROBO – Il y a 25 ans à Vannes, nous avons au CCAS un appartement, que nous appelions appartement témoin « *Hugo Energie* ». Pour donner une aide financière sur l'eau, le chauffage, le gaz, etc. les gens devaient obligatoirement passer par cet appartement, voir comment ils fonctionnaient avec leur machine, avec leur sèche-linge, etc. Nous leur donnions de bonnes méthodes. Cela fonctionne.

Mme PERRAULT – Pour revenir sur la réflexion, avec « *Villes et villages fleuris* », on circule beaucoup dans les communes. On voit aussi le manque d'entretien de certaines parcelles de terrain qui sont Morbihan Habitat ou autres. C'est une question ouverte, n'y a-t-il pas à imaginer des partenariats avec les communes pour l'entretien de ce qui est visible sur la voie publique ?

M. BOUTRUCHE – C'était dans le programme de réflexion mais nous n'avons pas tant que cela d'endroits mal entretenus. C'est plutôt ce que dit David : comment fait-on dans un quartier pour apporter une vie de quartier ? Ce que nous essayons tous dans nos politiques.

Mme PERRAULT – Dans un bourg ?

M. BOUTRUCHE – Quand je dis un quartier, un quartier à l'échelle d'une grande ville, c'est un bourg comme Quéven. Comment apporte-t-on de la mixité pour que les gens se sentent bien ? S'ils se sentent bien, ils sont moins exigeants sur deux, trois petits soucis de leur logement. Il y a des petites choses, mais là, nous avons prévenu les locataires. Avec Gérard et Stéphanie, nous les avons tous vus, nous allons leur faire des petites fiches pour rappeler deux, trois règles. Il faut trouver une médiation intelligente parce qu'on parle quand même à des adultes. Il faut faire attention à ce que nous leur disons et comment nous le disons. Ce n'est pas si simple d'expliquer.

M. LOHER – Pour résumer : 1/ personnellement, je plaide pour le maintien de l'effort sur les titres participatifs, je le redis parce que je veux vraiment que nous gardions une forme d'investissement ; 2/ le message de début de l'année, c'est peut-être l'occasion des vœux mais il faut le matérialiser, je suis content de savoir ce que Marc a dit, ce sont les travaux d'entretien. Il faut donner le sentiment que nous faisons de la proximité auprès des locataires et 3/ pour aller dans le sens de ce que dit David, pour 80 %, cela se passe bien. Si je demande une campagne de communication, c'est aussi pour dire aux 80 % pour qui cela se passe bien, que nous allons aussi nous occuper des 20 % avec qui cela se passe moins bien. Quelle campagne de communication ? Il faut cibler les incivilités, les gens qui jettent leurs déchets par la fenêtre, comme c'est le cas au Bois du Château, à Kervénanec. Je ne sais pas si cela se passe chez toi à Vannes, c'est régulier chez nous, c'est ainsi. Pour montrer que des gens sont contents d'habiter leur logement social, il faut cibler ceux qui mettent le bazar par ces incivilités manifestes. Ils sont une minorité, malheureusement, comme toujours, une minorité visible agissante. Si nous faisons une campagne de communication là-dessus, cela donne le sentiment à ceux qui vivent bien dans leur logement social que nous avons vu, nous sommes conscients et nous allons agir.

M. LAPPARTIENT – S'il y a un sujet ici, il peut être intéressant que le point presse ou les autres éléments se passent à Lorient plus spécifiquement, avec le président pour montrer que nous agissons. Lors d'un petit point sur l'activité de Morbihan Habitat en fin d'année avant Noël, Erwan m'a dit qu'il y a aussi le sujet de trafic de drogue. Il y a les heures auxquelles nous pouvons intervenir ou pas intervenir. C'est aussi un vrai sujet dans certains quartiers, il ne faut pas se voiler la face.

Mme LE PAPE – Deux sujets ont été abordés. On a mis un peu tout dans le même sac. Les questions d'humidité, nos rapports avec Dalkia, avec tous nos prestataires sont des problèmes techniques, effectivement. Nous devons exiger de nos prestataires qu'ils remplissent la mission pour laquelle ils sont justement payés. Il y a aussi les problèmes d'incivilités que tu viens d'évoquer. Ce sont deux choses différentes. Un prestataire ne va pas ramasser les ordures, sachant que, dans les quartiers prioritaires, nous avons déjà un niveau de service bien plus élevé que dans les autres quartiers. Je vais peut-être me différencier, mais je pense qu'il faudrait

insister sur la responsabilisation de nos locataires de manière générale. Tu as évoqué les 80/20, c'est même quelquefois des 90/10. Les 90 se comportent bien, ils vont mettre leurs ordures dans les bacs par rapport à ceux qui ne le font pas. Axer sur la responsabilisation des gens et dire : « *Vous avez un logement, il faut respecter un minimum de règles d'usage et ne pas faire n'importe quoi* », cela me paraîtrait de bonne politique et surtout cela permettrait aussi un message vis-à-vis de ceux qui subissent ces incivilités. Cela aurait même plus d'effets sur ceux qui subissent que sur ceux qui en sont les auteurs, parce qu'à la limite, ils n'en auront rien à faire, mais cela permettrait de continuer. On a fait un habitat participatif à Séné que nous avons inauguré avec Gérard. Évidemment, ce n'est pas reproductible partout, mais il n'y a pas de prestation de ménage. Le ménage est fait par les habitants. C'est un système participatif, il y a une sorte de cooptation, ils ont des règles communes. Néanmoins, ils ont décidé de ne pas avoir la prestation de ménage dans la mesure où cela leur fait moins de charges et chacun son tour fait le ménage. Évidemment, celui qui veut faire comme un cochon ou celui qui veut laisser ses ordures sur le palier, cela ne va pas durer longtemps. Je crois beaucoup à la responsabilité. Cela fait partie de nos valeurs politiques, d'autant plus idéologiques. Je pense qu'il faut aussi responsabiliser les gens et ne pas toujours dire que c'est de notre faute et que nous ne faisons pas les choses assez bien, etc.

M. LAPPARTIENT – Je vous propose que nous passions assez rapidement les sujets pour délibération et qu'ensuite nous venions plutôt sur les éléments financiers de Morbihan Habitat, les titres participatifs, la présentation du dossier individuel de la situation de Morbihan Habitat et l'analyse de la Banque des Territoires. Nous passerons un peu plus de temps là-dessus. Il y a quelques délibérations formelles. Nous sommes au complet, puisque les neuf conseillers syndicaux sont présents, plus le directeur général du syndicat mixte, puisque c'est le DGS du département qui en fait office, Erwan ROBERT directeur de Morbihan Habitat et Sandrine LE DEVEDEC qui suit les assemblées de notre syndicat.

**ADOPTION DU BUDGET PRIMITIF 2025
ET FIXATION DE LA CONTRIBUTION DES MEMBRES**

M. LAPPARTIENT – Commençons par la 1^{ère} délibération : l'adoption du budget primitif et la fixation de la contribution des membres. Le budget primitif est simple, il est de 1 500 € avec la contribution de chaque membre à 500 €. C'est toujours assez simple ici, c'est presque une association loi 1901. Pas de remarques particulières sur le budget, je suppose ?

M. LOHER – Cela pourrait baisser.

M. LAPPARTIENT – Oui. Cela pourrait même baisser, d'ailleurs.

M. LAFARGUE – Cela va baisser, probablement en cours d'exercice.

M. LAPPARTIENT – En cours d'exercice, mais nous n'allons pas parler de cela.

M. LOHER – Ce sera pour le compte-rendu.

M. LAPPARTIENT – Peut-on approuver ? Pas d'objection, pas de voix contraire, pas d'abstention ?

Résultat des votes :

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

Décision adoptée à l'unanimité.

M. LAPPARTIENT – Merci.

NOUVELLE CONVENTION D'ACCÈS AU BOUQUET DE SERVICES NUMÉRIQUES À INTERVENIR AVEC MÉGALIS

M. LAPPARTIENT – Nous passons au rapport n° 2 : les nouvelles conventions d'accès au bouquet des services numériques à intervenir avec Mégalis. C'est très formel aussi, vous avez cela dans vos collectivités.

M. LOHER – C'est à titre gratuit, c'est bien.

M. LAPPARTIENT – Pas d'objection, pas d'abstention ?

M. LAFARGUE – C'est notamment pour cela que le budget va baisser.

M. LAPPARTIENT – À l'unanimité ?

Résultat des votes :

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

Décision adoptée à l'unanimité.

M. LAPPARTIENT – Merci beaucoup.

RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE SERVICES DU DÉPARTEMENT DU MORBIHAN VERS LE SYNDICAT MIXTE DE LOGEMENT SOCIAL

M. LAPPARTIENT – Délibération n° 3, renouvellement de la convention de mise à disposition des services du département du Morbihan vers le syndicat mixte de logement social. Là aussi, ils sont mis à disposition à titre gratuit, puisque c'est une faible part de leur temps de travail, moins de 1 % au global. C'est une mise à disposition à titre gratuit, mais nous avons trois personnes : le DGS, qui fait office de directeur du syndicat mixte, la direction des affaires juridiques et des assemblées pour la préparation du suivi des instances du syndicat, Sandrine LE DEVEDEC, et la direction des finances et des achats pour le budget. Pas d'objection, pas d'abstention, à l'unanimité ?

Résultat des votes :

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

Décision adoptée à l'unanimité.

M. LAPPARTIENT – Merci.

PRISE DE PARTICIPATION DE LA COOPÉRATIVE HLM « HFLB » DANS LE CAPITAL DE LA SCIC MORBIHAN ACCESSION

M. LAPPARTIENT – Délibération n° 4 à la prise de participation de la coopérative HLM « *Habitat Famille Lorient Brest* » dans le capital de la SCIC Morbihan Accession. Il y avait encore des sièges disponibles. Tu veux nous en dire un mot ?

M. ROBERT – Très rapidement, HFLB, c'est la maison mère des Foyers d'Armor, basée à Lorient. Ils sont juste en transition en termes de gouvernance. C'était un pilotage fait par Guy LEZIER. Jean-Michel VERCOLLIER, DG, est devenu président et pilote la structure. Il part à la retraite. Soit cette structure rentre, petit à petit, dans l'orbite d'Armorique Habitat, donc Arkéa, soit, si nous arrivons à bâtir des partenariats avec eux, notamment sur les sujets d'accession, potentiellement nous pouvons renforcer nos partenariats avec eux et envisager à terme une discussion.

Sur le champ de l'accession, ils ne vont pas nous apporter grand-chose. Ils souhaitent y entrer. Nous trouvons que c'est une bonne façon d'engager un dialogue institutionnel, construit avec eux, de telle manière à envisager la suite. La transition va s'opérer dès 2025, entre l'ancien directeur et le nouveau DG, Jérémy BORDIGNON. Vraisemblablement, il n'arrivera pas à porter tout seul la stratégie de l'organisation. Ce sera l'occasion pour nous de dialoguer avec eux sur un éventuel rapprochement. C'est une participation croisée. Ils rentrent à la SCIC Morbihan Accession. La SCIC, ou Morbihan Habitat d'ailleurs il faudra que l'on détermine, rentre à leur conseil d'administration au niveau de leur structure de tête, donc HFLB. C'est sans incidence financière, c'est juste purement stratégique. Ils ont environ 1 500 logements en locatifs sociaux, notamment sur Lorient. Ils produisent 20 à 50 logements par an en accession à la propriété. Cela pourrait être complémentaire de notre activité.

M. LAPPARTIENT – Pas de remarques sur ce sujet, des voies contre ? Abstention ? À l'unanimité ?

Résultat des votes :

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

Décision adoptée à l'unanimité.

**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. LAPPARTIENT – Dernier rapport soumis pour délibération, c'est l'autorisation accordée à Morbihan Habitat de participer à des sociétés civiles de construction-vente dans le cadre d'opérations en accession sociale à la propriété. Nous avons précisé à l'époque que nous devions donner à chaque fois une habilitation. Nous avons donc deux cas : la SCCV MKB sur la commune de Carnac, pour 26 logements commercialisés sous forme de BRS, et SCCV MK Les Ormes sur la commune de Ploemeur, commune très dynamique au demeurant, 25 logements en BRS et 12 sous forme de PLS.

M. ROBERT – Carnac en deux mots, c'est un foncier qui était porté par EADM, porté aujourd'hui par Morbihan Habitat, depuis plus de 10 ans. Nous sommes très contents d'être allés jusqu'à l'obtention du permis d'aménager. C'est fait. C'est la 1^{ère} opération qui se réaliserait sur ce terrain de Bellevue, à côté du collège, avec du BRS à la fois pour 9 maisons individuelles et pour 17 appartements. Nous connaissons tous les problématiques de logement sur le secteur d'AQTA, plus particulièrement à Carnac. C'est donc une opération très attendue par le maire et son équipe. Pour les Ormes à Ploemeur, l'opération date. Elle a été achetée par Lamotte au lycée privé La Paix. Il y a eu énormément de discussions sur la réalisation de cette opération avec la ville, avec l'agglomération et avec la ville de Lorient. Ce sont plus de 200 logements sur un petit terrain, avec des conditions d'accès assez complexes. Pour autant, nous pensons qu'il y a de la place pour faire un peu de BRS. Nous avons validé cela avec l'agglomération et avec la ville. Comme nous ne ferons pas 37 BRS à cet endroit, nous proposons de couper l'opération en deux : une partie en BRS et une partie en PLS. Le PA est obtenu. L'opération pourrait partir dès cette année.

M. LAPPARTIENT – Y a-t-il des remarques sur ces deux cas ? Des voix contre, abstention ? À l'unanimité.

Résultat des votes :

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

Décision adoptée à l'unanimité.

BUDGET MORBIHAN HABITAT 2024/2025

M. LAPPARTIENT – Nous en venons aux points pour information. Le premier est le budget 2025 et l'actualisation du budget 2024 de Morbihan Habitat. C'est pour information, mais c'est bien que les membres du syndicat en soient informés.

M. ROBERT – Le but du jeu était de vous dire où nous en sommes aujourd'hui, au travers de cette slide. Premier point, dans les documents qui vous ont été transmis, vous avez l'avis de la Banque de France sur la santé financière de Morbihan Habitat : B++. Nous sommes, en termes de signature, parmi les plus classés du département. Deuxième document, vous avez celui de la Banque des Territoires. Nous l'avons présenté au CA. C'est toujours intéressant de savoir quel est l'avis de la Banque des Territoires par rapport à Morbihan Habitat qui est le plus gros client de la Banque des Territoires sur la Bretagne aujourd'hui. Philippe BESSON est venu nous dire qu'aujourd'hui, nous nous situons dans les clients pour lesquels les stratégies et les trajectoires sont les plus positives. Cela veut dire qu'à ce stade, nous avons : 1/ du crédit, 2/ de la capacité à continuer à investir, puisqu'il considère que notre signature vaut quelque chose et que notre trajectoire est cohérente ; 3/ vous avez le DIS (dossier individuel de situation). L'un de vos sujets lors des précédentes réunions était de dire : c'est bien de parler de Morbihan Habitat mais c'est mieux de le comparer aux autres. Le DIS permet de savoir où nous nous trouvons par rapport à nos confrères de même taille. Ce document, vous l'avez dans les documents qui vous ont été remis. 4/ Quatrième point, quelle est la situation 2024 ? Ce sera notre point de référence pour ensuite discuter de la prospective sur les 10 prochaines années. Nous étions partis sur un résultat net qui devait être en amélioration par rapport à 2023. Non seulement il sera en amélioration, mais il s'améliore encore par rapport à la projection que nous avons faite. Nous serions aux alentours de 16,5 M€. Le résultat d'exploitation pose problème. C'est le résultat qui montre que l'activité locative ne se suffit plus à elle-même. Les produits locatifs ne suffisent plus à couvrir la totalité des charges locatives. Nous devons être sur un déficit de l'ordre de 4 M€ et nous devrions stabiliser les choses aux alentours d'1 M€. Cela veut dire : 1/ la prospective telle que nous avons pu la caler fin 2023, donc quand même assez difficile, est malgré tout cohérente ; 2/ la situation s'améliore, ce qui veut dire que nous étions prudents, voire même un peu pessimiste dans l'appréciation des choses. Sur 2025, nous avons tenu compte de ces éléments. Nous devrions être sur un résultat en amélioration à 17,4 M€ avec un résultat d'exploitation à zéro. Le point de départ, là encore, est sain par rapport à ce que nous pouvons observer chez un certain nombre de nos confrères qui, eux, s'engagent dans une spirale négative. Tout cela concerne la partie globale. Après, si nous regardons dans les détails, sur nos activités locatives, la principale question à arbitrer aujourd'hui, c'est la question du volume de production. Nous en parlerons tout à l'heure dans le cadre des titres participatifs. Il y a un choix à faire entre la réhabilitation d'un côté, le neuf de l'autre et un juste équilibre entre les deux. Pour l'instant, au budget 2025, nous avons intégré les orientations qui étaient les nôtres de 750 à 900 logements produits par an.

M. ROBO – Le réel à faire est de combien ?

M. ROBERT – C'est ce que nous présenterons dans la prospective. À ce moment-là, nous allons tout de suite passer à la prospective. Ce sera plus simple. Sur la charge de la dette, nous sommes à 37 M€ avec, encore une fois, des indicateurs vus par nos partenaires comme plutôt positifs à très positifs. Une baisse est attendue du livret A, qui devrait nous produire un retrait des intérêts d'emprunt de l'ordre de 600 000 €. Nous avons un Ministre de l'Économie très sensible sur ces questions, c'était l'ancien patron de la CDC, donc je pense qu'il tiendra cette baisse. Sur la partie gros entretien, pour revenir sur ce que disait Fabrice LOHER tout à l'heure, en 2024, nous avons plafonné les charges d'entretien à 15 M€. Nous avons réinscrit 2 M€ en plus pour 2025, pour tout de suite marquer la différence et repartir sur une politique d'entretien qui soit la plus volontariste possible. Pourquoi 2 M€ et pas 4 M€ ? 1/ parce que nous avons des équilibres d'exploitation à tenir, et 2/ parce qu'en face de nous, il faut des prestataires, des entreprises qui soient capables de faire dans le délai 2025. Cela renvoie à ce que disait Marc BOUTRUCHE tout à l'heure. Un gros travail est à faire avec la fédération du bâtiment, avec les TP, mais surtout avec les prestataires de services. Puis la question des charges de personnel, nous avons un budget voté en 2024 à 30 M€. Nous avons entendu les commentaires faits en CA. Déjà, cette année, nous serons en retrait de 500 000 € par rapport au vote budgétaire. Nous avons stabilisé. Par contre, ce que disait Marc BOUTRUCHE tout à l'heure, nous avons, sur un certain nombre de champs d'activités,

des tensions qui deviennent très importantes avec des risques psychosociaux. Nous en avons parlé en conseil d'administration, nous en parlons en SMO, nous sommes donc obligés de tenir compte de ces alertes. Puis, parallèlement, si nous décidons tout à l'heure de continuer sur un volume d'investissement qui était celui défini à la base, il faudra anticiper des recrutements. Pour conduire un projet d'investissement, il faut quatre années, mais la charge se comptabilise dès la première année. Pour pouvoir engager un volume d'opérations, il nous faut des gens. Aujourd'hui, nous sommes à 25 opérations moyennes par collaborateur sur le champ du neuf, c'est le maximum observé dans la profession.

M. BOUTRUCHE – Sans oublier que nous sommes dans un moment inflationniste, un peu moins maintenant, mais pendant deux, trois ans. De toute façon, tout augmente. C'est ce qui a fait aussi que nous avons augmenté les loyers à des niveaux comme on ne l'avait jamais fait. Cela fait 10 ans que je suis là, nous n'avions jamais augmenté les loyers aussi fortement que les deux dernières années. Ce qui compte, c'est le pourcentage de la masse salariale sur le chiffre d'affaires. Nous le savons bien, il ne faut pas perdre cela de vue. Avec un livret à 3 %, c'est logique.

M. ROBERT – Nous retrouvons des charges de fonctionnement stabilisées. C'est ce que nous disions tout à l'heure. La fusion a un effet inflationniste sur les premières années, ensuite une stabilisation et ensuite une diminution. Là, nous sommes sur l'asymptote. Nous sommes à 53,4 M€ - 53,2 M€ sur 2024. Nous verrons en comparaison aux autres tout à l'heure qu'en réalité, nous sommes sous la moyenne des offices, aujourd'hui, à l'échelle nationale.

Cela nous permet de voir une évolution positive de l'autofinancement. Notre exploitation locative ne nous permet plus de couvrir la totalité de nos charges, mais comme nous avons en plus une activité vente, des dégrèvements et des produits financiers du fait d'un taux du livret A aussi favorable pour l'épargnant, on se retrouve avec un autofinancement en hausse. Nous basculons plus de crédits dans la section d'investissement que nous le faisons en 2023. Nous avons donc une réserve de 120 M€ qui est augmentée sur 2024 de 20 M€. Cela nous permet de soutenir un rythme d'investissement. C'est là que nous devons déterminer quelle répartition s'opère entre la réhabilitation et le neuf.

Nous pouvons passer, si vous le souhaitez, à la prospective. Sachant que sur la partie investissement, on remet des chiffres qui, à ce stade, sont indicatifs sur l'année 2025.

M. ROBERT – En fait, nous avons fait non pas une prospective, mais trois prospectives, parce que vous avez véritablement un choix à faire. Pour faire une prospective, il faut repartir de l'existant et prendre des hypothèses. Vous les trouvez sur cette partie. Nous avons la variante 1 et la variante 2. Quelle est la différence entre les deux ? Nous partons sur le même montant de cession de foncier et d'immobilier : 100 M€ sur les 10 prochaines années. La différence tient sur les titres participatifs. Dans la variante 1, nous avons intégré les titres tels que vous les avez décidés à ce stade. Nous avons tenu compte de la correction de 2025, mais nous sommes repartis sur un équilibre normal à partir de 2026 : 37 M€. Sur celle-ci (variante 2), nous avons tiré le trait en considérant que ce serait 10 M€ par an, en tenant compte de l'épisode 2025, jusqu'à la fin de l'exercice, 2035. Ici, nous sommes à 100 M€. À partir de là, nous avons fait trois scénarii.

M. LAFARGUE – Un mot sur les titres participatifs. D'abord, ce qui s'est opéré dans le Morbihan a été assez unique en France dans sa rapidité d'exécution et dans son ampleur, au point qu'aujourd'hui, nous sommes audités par l'ANCOLS. Je ne sais pas si je suis le seul DG, probablement que les DG des deux agglos sont aussi appelés pour voir ce qu'il s'est passé. Pour le département du Morbihan, dans un premier temps, en 2023 – on peut le raconter ainsi, ce n'est peut-être pas comme cela qu'on le valorise – cela a presque été un effet d'aubaine. Quand vous avez de la trésorerie très importante, nous avons eu jusqu'à 180 M€ de trésorerie, soit elle est dormante et nécessairement, légalement, mise au trésor, rémunérée à zéro, soit vous la faites circuler dans l'économie du Morbihan avec un super facteur keynésien, celui de la construction, rémunéré à 1 %. Dans ce cas, au lieu de mettre 180 M€ en dormance, vous mettez cinq sans aucune difficulté, pour faire tourner. La donne est totalement différente à partir du moment où nous avons perdu près de 60 M€ de droits de mutation en deux exercices.

M. LAPPARTIENT – Combien avons-nous de trésorerie au 31 décembre ?

M. LAFARGUE – Nous sommes à zéro, en fait. Enfin, nous sommes à 14 M. le président.

M. LAPPARTIENT – 180 *versus* 14.

M. LAFARGUE – Nous sommes à 14 mais nous avons des périodes, comme au mois d'août, où nous pouvons descendre à zéro. D'ailleurs, nous avons des lignes de trésorerie qui nous coûtent désormais 180 000 € par an. La donne vient simplement du fait que nous faisons plus de 60 M€ de dépenses sociales complètement mécaniques et moins de 60 M€ de recettes complètement mécaniques pour nous aussi. Comme à côté, nous sommes dans le pic d'investissement de la mandature, ce qui est naturel pour une mandature ouverte en 2021, en fait nous sommes sur un sacré choc. Aujourd'hui, tout ce que nous allons mettre en titres participatifs est nécessairement de l'emprunt pour le département. Cela reste un investissement assez vertueux, parce que là où nous subventionnons, nous n'y revoyons jamais plus rien, vous aidez une association ou autre. Ici, dans 15 ans, et même avec une mécanique astucieuse, à partir de la 8^{ème} année, vous pourriez recommencer à avoir un remboursement potentiel, et vous avez permis la croissance du Morbihan, son activité, etc. Je regardais très rapidement. Aujourd'hui, nous allons prêter à Morbihan Habitat à 1,5 %, cela reste intéressant. Moi, j'emprunte à 3,7 %. Sur 15 ans, c'est un décalage. Ce n'est pas énorme, 70 000 € mais c'est quand même aussi une subvention masquée à cet égard. Faire cinq, c'est très compliqué dans une année transitoire 2025. Faire un, c'est plus simple. Cela montre que nous y sommes encore. Il faudra refaire à nouveau cinq dès que nous le pourrons. Pourquoi ? Quelque chose se fait en vase communicant. Dans le même temps, nous donnons 3 M€ pour la rémunération de l'habitat spécifique, à commencer par les EHPAD. Cette année, nous donnons huit. L'année prochaine, mécaniquement, nous donnerons 10. C'est un vase communicant. Nous donnons moins de participatifs mais plus en subventions, où là, les Côtes-d'Armor donnent 3 000 € par logement quasiment, nous, nous donnons jusqu'à 28 000 €.

M. ROBERT – C'est effectivement le point clé. Nous sommes dans un moment où il faut continuer à investir. Alors même que les recettes diminuent. Nous sommes votre partenaire sur un certain nombre de champs d'activités. Quand vous augmentez vos subventions, c'est une augmentation en volume, pas en dotation unitaire, parce que nous avons, en face, à produire plus de logements, notamment d'EPHAD. À partir de là, nous nous retrouvons dans la question de décider d'engager

ou non les opérations d'investissement dont nous parlons, qui supposent des subventions, avec un contexte compliqué que nous connaissons et donc des équilibres économiques qui ne sont plus assurés.

M. LAPPARTIENT – Paradoxalement, c'est une vraie particularité pour le Morbihan, le fait que le budget ait été censuré est plus mauvais pour nous que s'il avait été approuvé, parce que nous avons en plus des éléments conjoncturels dedans, de transfert de section de dépendance, etc.

La hausse des droits de mutation pouvait nous être profitable. En tout cas, la censure nous coûte de l'argent et pas deux francs six sous. Cela aggrave la situation derrière. Nous avons aussi dit clairement, enfin ce que j'ai dit à Erwan quand on s'est vu aussi à la fin du mois de décembre, cela ne traduit pas du tout une volonté de désengagement. Cela traduit juste une situation très conjoncturelle. La volonté est bien, dans l'absolu, de revenir à 5 M€. Comme tu le disais tout à l'heure, un des facteurs limitants aujourd'hui des droits de mutation est la conjoncture. De toute manière, l'immobilier est cyclique, quand les prix montent trop haut, au bout d'un certain moment, cela redescend. Les gens n'empruntent pas avec les taux d'intérêt actuels. Alors certes, nous avons les retraités aisés qui paient cash parfois, mais pas uniquement. Au final, avec la baisse des taux d'intérêt, nous retrouverons des niveaux de droits de mutation, peut-être dans deux, trois ans, peut-être pas les pointes que nous avons eues, mais la pierre est toujours une valeur refuge. Ce qui, nous l'espérons, nous permettrait d'être en capacité de réinvestir, si, à côté, le Gouvernement tient les dépenses sociales. Si nous encaissons 60 M€ tous les ans, nous ne saurons pas faire. Notre ambition est bien de nous réengager à la hauteur où nous étions. C'est pour cela que nous avons laissé 1 M€, non pas de manière symbolique, parce qu'il faut quand même l'emprunter. Tout cela est de l'emprunt. Nous n'avons plus les moyens de le faire, donc nous empruntons pour prêter de l'argent. Cela n'a pas tellement de sens dans l'absolu. Nous voulions quand même maintenir pour ne pas dire justement que nous nous désengageons et montrer qu'il y avait ici une situation conjoncturelle et que nous pouvions remonter, d'où cette situation. On voit bien sur les trajectoires données, nous sommes sur des trajectoires de moyen terme, donc ce n'est pas sur une année complète que la situation va se dégrader mais il est évident que si on nous met durablement dans une situation très difficile, cela obligerait à se remettre autour de la table, à regarder la situation et, potentiellement, nos ambitions.

M. LOHER – J'entends toutes ces discussions financières, budgétaires très intéressantes. J'ai fait cela pendant des années mais nous sommes des politiques. Le message politique derrière doit être de continuer à soutenir la politique du logement. Encore une fois, je reviens sur ce que j'ai dit en introduction, elle est essentielle. Elle est un des éléments majeurs de la crise politique que nous connaissons. Tout cela est une affaire de cycle. Je trouve dommage dans les scénarii que l'on raisonne en termes de stock. En fait, il faudrait dire, dans ces 10 ans, quel est le cycle ? Nous avons besoin de montrer qu'il y a des choses qui se font là, dans les deux ans qui viennent. Je suis désolé de faire aussi du conjoncturel, mais la réhabilitation et la construction dans les deux ans qui viennent, c'est essentiel. Il y a des moments où on peut, effectivement, en prenant la conjoncture, revoir des scénarii parce que nous avons peut-être moins de besoins. Il est donc toujours dommage de raisonner sur les 10 ans, il faudrait raisonner en cycle.

M. ROBERT – Nous avons les deux. Notre but était de faire un outil assez synthétique aujourd'hui. Nous avons des discussions. Tout est identifié. Nous sommes au logement près sur les trois prochaines années.

M. DUPEYRAT – Si je parle de l'agglomération de Vannes, nous cherchons à produire de l'ordre de 400 logements sociaux en location par an, mais nous nous sommes aussi équipés pour faire de l'ordre de 150 logements en accession sociale à la propriété. Cela vient se rajouter. Nous devons montrer que nous sommes actifs sur toute la palette de l'offre. Quand on raisonne large, les chiffres changent. Nous avons l'ambition, par exemple, sur la totalité des logements abordables, de produire de l'ordre de 20 % en accession à la propriété. Pour le Morbihan, ce sont des choses intéressantes.

M. ROBERT – Nous avons 800 agréments en BRS que nous pourrions engager là, tout de suite, déjà identifiés.

M. LAPPARTIENT – La production de logements ne se limite pas au logement social pur, mais

tout ce qui se fait aussi, sur d'autres formes, ce qui se fait en habitat spécifique, etc. Nous devons avoir l'intégralité sur quoi nous intervenons : les EHPAD, les résidences d'autonomie, les gendarmeries, tout l'habitat spécifique, les foyers de jeunes travailleurs, etc. L'engagement que nous avons pris est tenu, nonobstant les difficultés devant nous. Il y a un parcours résidentiel, quand même. Le logement locatif est un élément important et essentiel dedans, mais pas l'unique. Notre philosophie politique nous conduit à préférer une France de propriétaires à une France de locataires. Il faut aussi dire que dans un parcours résidentiel, ce que je disais à mes opposants à l'époque à la mairie, la seule solution pour atteindre les pourcentages que vous voulez, c'est d'avoir moins de propriétaires et plus de locataires. Nous ne le souhaitons pas. Nous avons la chance dans ce département d'avoir un taux de propriétaires bien plus élevé que la moyenne nationale. Il faut plutôt s'en réjouir, c'est un élément de solvabilité.

M. LOHER – Ce n'est pas le cas sur Lorient.

M. LAPPARTIENT – Si on prend l'échelle du département, sur l'agglo peut-être un peu moins mais c'est une réalité, et nous assumons politiquement le fait de préférer une France de propriétaires. La production d'accession à la propriété, de lotissements communaux, d'opérations communales est, certes pas directement, mais tout de même conduite par tout cela.

Mme LE PAPE – C'est l'ensemble de ce qu'on appelle le logement aidé, sous différentes formes. Effectivement, cela montre aussi notre capacité à s'adapter à la demande, entre les publics âgés, les publics jeunes qui commencent leur premier emploi, les familles qui souhaitent accéder à la propriété.

M. LAPPARTIENT – Pour revenir aux titres participatifs, je ne sais pas combien tu as prévu de mettre de titres participatifs pour Lorient Agglomération.

M. LOHER – A priori, nous resterions sur 2,5 M€.

M. LAPPARTIENT – Tu restes à 2,5 M€. Si David baisse à 0,5 et nous, nous baissions à 1, nous pouvons aussi admettre que celui qui met un peu plus d'argent, que la baisse des opérations ne soit pas majoritairement chez lui... Cela me paraît logique. Sinon, pourquoi mettre 2,5 M€ si nous baissions dans la même proportion chez toi ?

M. LOHER – C'est ce que j'allais dire.

M. LAPPARTIENT – Cela me paraît à peu près trivial. Tu as des besoins et cela te permet de dire : « *Les autres collectivités sont dans le dur, mais nous, nous avons souhaité en faire un marqueur politique. On avance et il n'y aura pas de pêche chez nous dans les deux années à venir* ».

Mme HERRY – Encore une fois, cela montre un état d'esprit. Dans ce cas, il y a un état d'esprit particulier : quand on participe, on a plus, c'est tout.

M. LAPPARTIENT – Il serait bien que vous parliez avec les présidents des EPCI, sur leurs trajectoires en terme d'habitat et de politique logement. Il faut d'abord faire ce travail, en tout petit groupe, avec les deux présidents d'EPCI et avec Marc à chaque fois, car c'est assez stratégique.

M. ROBERT – Nous maintenons donc une ambition forte. Pour le coup, elle doit être adaptée en fonction des moyens économiques qui sont les nôtres aujourd'hui et de la volonté de préserver les marges de manœuvre à moyen, long terme. Nous admettons sur l'exercice 2025 une baisse des titres participatifs, mais à ce stade, cela ne nous permet pas de tirer des conclusions sur ce qui pourrait être le niveau de logements.

M. LAPPARTIENT – Le département et l'agglomération de Vannes, compte tenu de la conjoncture, ne peuvent pas suivre mais l'agglomération de Lorient peut suivre et maintient une ambition forte. Puisqu'il y a une volonté politique, il faut qu'elle rejaillisse positivement sur ceux qui la tiennent.

M. LOHER – Autant, décaler un gymnase, un complexe sportif, un équipement culturel, tout le monde comprend. Personne ne remet en cause la fin du PST. Le logement, c'est essentiel, c'est majeur. Tu l'as dit, c'est le logement, le travail et les loisirs aussi, bien sûr, mais c'est déjà dans un deuxième temps. Le logement, le travail...

M. LAPPARTIENT – Nous sommes en train de gérer avec un contexte économique de la politique du logement social qui a drastiquement changé. Nous souhaitons maintenir notre ambition, pour autant le contexte national aura sans doute des effets sur le nombre de logements produits, mais notre ambition demeure.

M. ROBERT – C'est pour l'investissement. Parallèlement à cela, notre politique d'entretien doit se voir à très court terme, avec une augmentation de notre volume d'intervention et de la qualité d'intervention de nos prestataires. Par rapport à cette question, je reprends ce que tu disais David sur l'évolution de la masse salariale dans le cadre d'une opération de fusion, aujourd'hui, voilà où nous en sommes. Pour 1 000 logements, nous sommes à 15 emplois, la moyenne est à 20. Nous sommes sur des écarts assez substantiels. Il m'importait de vous le montrer, et le deuxième facteur...

Par contre, regardez la différence entre la façon dont nous avons réparti nos forces et ce qu'il se passe au niveau national. Au niveau national, on a un tiers « *siège* », un tiers « *antennes* » et un tiers « *personnel de proximité* ». Nous, la partie « *siège* » est d'un cinquième, ce qui veut dire que l'essentiel de nos forces est déjà réparti en proximité. Pour autant, cela ne suffit pas. Il va donc falloir augmenter encore une fois notre niveau d'intervention. Quand nous regardons comment nous nous positionnons en termes de métier par rapport à la branche, nous avons une fonction maîtrise d'ouvrage plus importante, administration générale et gestion locative moins importante que ce que nous observons ailleurs. Par contre, un gardiennage, une présence de proximité déjà assez présente. La problématique, encore une fois, est notre héritage complexe.

M. LAPPARTIENT – Très bien. Nous allons clôturer la séance.

M. LOHER – Nous nous voyons spécifiquement en fonction de ce que tu as dit.

(La séance est levée à 12 h 26.)

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

Table analytique des rapports

	Titre	Page
1	Adoption du budget primitif 2025 et fixation de la contribution des membres	8
2	Nouvelle convention d'accès au bouquet de services numériques à intervenir avec Mégalis	9
3	Renouvellement de la convention de mise à disposition de services du département du Morbihan vers le syndicat mixte de logement social	10
4	Prise de participation de la coopérative HLM « HFLB » dans le capital de la SCIC Morbihan Accession	11
5	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	12
/	Points pour information	13