

**PROCÈS-VERBAL**  
**DU SYNDICAT MIXTE DE LOGEMENT SOCIAL DU MORBIHAN –**  
**HABITAT 56**

**Séance du vendredi 22 septembre 2023**

Le vendredi 22 septembre 2023, à 9 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, président.

*Approuvé par le comité syndical lors de sa réunion du 29 janvier 2024*

## OUVERTURE DE SÉANCE

---

**LE PRÉSIDENT** – Nous allons pouvoir commencer nos travaux. C'est la réunion du syndicat mixte de logement social du Morbihan. Fabrice LOHER est absent aujourd'hui. Il est à Nice, pour les assises de la pêche, ce d'autant plus que l'année prochaine, elles seront à Lorient. De ce fait, c'était tout à fait logique.

**LE PRÉSIDENT** – Nous allons passer aux points à l'ordre du jour. Le quorum est atteint.

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

*Sont absents : Fabrice LOHER.*

## **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 20 MARS 2023**

---

**LE PRÉSIDENT** – Nous pouvons ouvrir notre séance. Nous n'avons pas un gros agenda. Néanmoins, on a l'approbation du procès-verbal de la réunion du 20 mars 2023. Vous l'avez reçu. Est-ce que ce procès-verbal est fidèle à nos débats ? Pas d'objection ? Pas d'abstention ?

**LE PRÉSIDENT** – On est d'accord là-dessus. Pas d'opposition, pas d'abstention.

Le résultat des votes est de :

- 8 voix pour ;
- 0 voix contre ;
- 0 abstention.

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

## **CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE SERVICES DU DÉPARTEMENT DU MORBIHAN VERS LE SYNDICAT MIXTE DE LOGEMENT SOCIAL**

---

**LE PRÉSIDENT** – Le premier point est une convention de mise à disposition de services du département vers le syndicat mixte du logement social. C'est un peu formel. Il faut quand même délibérer, puisque vous savez qu'ici, nous n'avons clairement pas de service, dans le syndicat. On s'appuie donc plutôt sur les services départementaux. Il est proposé la conclusion d'une convention qui porte la mise à disposition partielle d'agents du département auprès du syndicat mixte, lui permettant ainsi d'assurer son fonctionnement. Elle se fait à titre gratuit, je tiens à le préciser. Cela ne représente qu'une faible part de leur temps de travail, moins de 1 %. Ils peuvent aller au-delà, mais on marque ça.

En conclusion, il est proposé de m'autoriser à signer au nom du syndicat mixte ladite convention à intervenir avec le département. Vous avez l'avis de convention derrière vous. Il faut quand même formaliser un peu les choses. C'est obligatoire pour ce type d'éléments.

**M. LAFARGUE** – Je crois que le budget du syndicat est de l'ordre de 1 000 €.

**Mme LE DÉVÉDEC** – 3 000 €.

**LE PRÉSIDENT** – Je ne crois pas qu'on dépassera 1 000 euros.

**M. LAFARGUE** – C'est uniquement ce qui est nécessaire à la logistique. C'est vraiment extrêmement léger.

**LE PRÉSIDENT** – Y a-t-il des remarques sur ce point-là ? On peut voter ? Pas d'objection ? Pas d'abstention ? Unanimité.

Le résultat des votes est de :

- 8 voix pour ;
- 0 voix contre ;
- 0 abstention.

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

## **PRISE DE PARTICIPATION DE MORBIHAN HABITAT DANS LE CAPITAL SOCIAL D'UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ DANS LE MORBIHAN**

---

**LE PRÉSIDENT** – Nous revenons pour le troisième essai, comme à la perche, pour la prise de participation de Morbihan Habitat dans le capital d'une société coopérative d'intérêt collectif d'accession sociale à la propriété dans le Morbihan. Je crois que *Les Échos* se sont déjà fait l'écho de ce sujet. Comme ça a été annoncé dans la presse, il ne nous reste plus qu'à ratifier ce qui était annoncé. C'est ça, Erwan ?

**M. ROBERT** – Avec une introduction de cette qualité, je vais avoir du mal à rebondir, mais je vais tenter.

**LE PRÉSIDENT** – La dernière fois, on avait émis plusieurs réserves. La première était de dire qu'on fait le plus gros office de Bretagne. Je force un peu le trait, mais on commence à nous dire que derrière, il faut sous-traiter, nous associer avec les Rennais. Le deuxième élément, c'étaient des sujets de gouvernance.

Ça permet de répondre d'emblée aux points posés à l'époque, sur lesquels on avait quelques interrogations.

**M. BOUTRUCHE** – J'ai relu le compte rendu. Je n'ai pas eu l'impression que ce n'était que politique. Il y avait une incompréhension sur le montage juridique.

**LE PRÉSIDENT** – Objectivement, le sujet arrivait comme ça. Même si tu l'avais expliqué, nous avons besoin d'être renforcés dans nos convictions et les conséquences d'adhérer à ça. On avait dit que ce n'était pas un *no go* de principe. On avait dit : « *Attendez, on n'est pas en situation de pouvoir délibérer. On ne voit pas suffisamment clair. Est-ce qu'on peut faire ça ?* » ou plutôt : « *En quoi ne pouvons-nous pas faire ça ? Pourquoi on n'a pas l'expertise ? Pourquoi on ne pourrait pas l'avoir ? Quelles sont les conséquences directes ?* » C'étaient un peu nos questions. On avait décidé d'ajourner et de reporter.

Erwan, pour nous présenter ça.

**M. ROBERT** – Je réitère les excuses que j'avais formulées la première fois. Effectivement, c'était un dossier qu'on traitait depuis un certain nombre de mois, voire d'années, au sein du conseil d'administration de BSH (Bretagne Sud Habitat). On a peut-être vu les choses de façon un peu trop formelle. Il aurait sans doute fallu représenter les éléments de stratégie. Encore une fois, c'est une erreur de ma part.

Le deuxième sujet est l'article qui a été publié dans *Les Échos*. Dès lors qu'on a travaillé pendant un certain nombre d'années et que des délibérations ont été prises par le conseil d'administration, de fait, la presse s'en est fait l'écho. Le terme est approprié. La difficulté qu'on a eue est que c'est quasiment une génération automatique d'articles liés à la lecture des délibérations et en aucun cas une communication ou une conférence de presse qui a pu avoir lieu, ni de leur côté ni du nôtre. Ils s'en sont excusés. On en a discuté avec le journaliste des *Échos*. Aujourd'hui, il est tout à fait disposé à nous donner une tribune, de manière que nous expliquions quelle est notre position par rapport à la refonte du BRS (bail réel solidaire), ce qui pourrait être intéressant pour le département du Morbihan – on va en parler tout à l'heure – ou, si vous le décidez, quelle est l'utilité d'un partenariat avec Keredes.

Encore une fois, mea culpa sur cette question-là. Ça fait partie du cycle type d'un projet. On n'a pas vraiment maîtrisé cet aspect communication.

**LE PRÉSIDENT** – Pour revenir sur l'aspect communication, le coup était parti. Si on doit intervenir dans *Les Échos*, ce n'est pas forcément par ce petit bout de la lorgnette, pardon de l'expression. C'est peut-être sur une vision beaucoup plus supra, en disant : « *Regardez, là où la plupart des offices "sont dans le dur", dans le Morbihan, face aux enjeux majeurs qui sont devant nous et l'habitat est un enjeu majeur à venir, les acteurs*

*publics se sont entendus, ont créé un office public de l'habitat en fusionnant ceux qui existent. Aujourd'hui, cet office public est le plus gros de Bretagne. Les acteurs ont concrètement mis de l'argent dedans et ça fonctionne. Il n'est pas dans le rouge comme le sont les autres. Il y a un objectif de production de logements beaucoup plus élevé. Parallèlement à ça, les acteurs sont en train de se doter d'une stratégie départementale de l'habitat.* » D'ailleurs, on débat cet après-midi en session.

Par rapport à la morosité un peu ambiante sur le sujet du logement de manière un peu plus large, est-ce qu'on ne pourrait pas montrer que, dans les territoires, on peut être innovant et jouer collectif ? Je trouve que le message serait un peu plus supra encore. Bien sûr, parmi les outils, il y a ça, mais il y a tout un tas d'outils. Déjà, c'est le fait que les acteurs ont partagé une vision sur un constat aussi partagé. C'est comme ça que je le verrais, de manière beaucoup plus... Si on y arrivait et que ça les intéressait. À l'heure où la plupart des offices virent dans le rouge, crient famine ou disent : « *On ne va pas y arriver.* », notre date de cessation de paiement est plus lointaine que celle des autres. Ça montre qu'à partir du moment où c'est une priorité, qu'on y met les moyens, qu'on adapte les outils, qu'on mène une stratégie, on peut y arriver.

**M. ROBERT** – Vous avez un « *droit de tirage* » auprès du journaliste des *Échos* qui a commis cet impair.

**Mme LE PAPE** – Je partage ce que vient de dire le président. Ce serait un argument de plus pour dire que localement, on peut faire des choses.

**M. ROBERT** – Pour revenir sur la question de fond, la principale problématique est qu'en matière de logement locatif social... C'est pour ça que je me suis permis de vous remettre un PowerPoint qui fait la synthèse de la réalité des chantiers engagés aujourd'hui sur tout le territoire par Morbihan Habitat. On a un nombre d'opérations très important. Je ne vais pas les passer en revue, mais si vous regardez les différentes cartes, vous allez voir ville par ville, EPCI par EPCI ou sur l'ensemble du territoire. Quand on fait la somme de ce qu'on fait en matière de neuf, de réhabilitation, de rénovation énergétique, de démolition, en reconstruction d'EHPAD, on est sur un volume d'activités particulièrement lourd.

Parallèlement à ça, les uns et les autres vous l'avez exprimé à l'échelle de vos différents EPCI et ça a été exprimé dans le cadre de votre entretien pré-session, une ambition sur l'accession à la propriété. On sent bien que si on veut relancer le parcours résidentiel, il faut aller vite sur cette question. Encore une fois, on sait que les opérations prennent un temps certain à être montées et engagées. Ce sont quatre ans au minimum. La question qu'on s'est posée directement est : est-ce qu'on est capable d'atteindre les objectifs fixés en matière de locatif, en matière de rénovation et en plus, en matière d'accession à la propriété dans de bonnes conditions, là, immédiatement ? La réponse à laquelle on est arrivé très rapidement est que si on voulait aller vite, il fallait à un moment ou à un autre être capable de s'adosser sur des gens qui savaient déjà faire. En l'occurrence, si je me tourne vers Jean-Marc, on a une opération sur Sarzeau et si je me tourne vers le maire de Vannes, on a plusieurs opérations de BRS qui sont envisagées à Vannes, idem à Lorient. Les opérations sont déjà prêtes à partir. Certaines sont déjà parties, d'autres sont prêtes à partir. On parle d'opérations qui se comptent en dizaines d'unités. Si je prends Sarzeau, c'est 26 ; pour le square du Morbihan, on est à quasiment à 40 ; on va avoir Limoges à 50. On a Imagina et d'autres opérations qui sont envisagées aujourd'hui à Lorient. On est sur des unités qui font 60, 70 logements.

Quand on somme tous ces éléments, qu'on se dit que vous avez – et c'est légitime – des attentes, avec une volonté d'avoir des résultats rapides, à un moment ou à un autre, si on veut être honnête, on vous demande de regarder quels sont les moyens techniques sur lesquels on peut compter. Dès lors qu'ils ne sont pas en interne et que le fait de recruter des gens nécessitera de toute façon un temps de formation, la meilleure solution est une solution de partenariat.

Là où j'entends la crainte – et c'est peut-être là qu'on n'a pas été suffisamment clair – c'est : est-ce qu'un éventuel partenariat est engagement pour l'avenir ? Est-ce qu'il nous mettrait dans une position qui ne nous permettrait pas de faire marche arrière le jour où

nous aurons acquis la totalité des compétences nécessaires à la poursuite de cette activité ? C'est en ça qu'on ne propose pas la création d'une structure à laquelle on transférerait la totalité de la production d'accessions à la propriété. On ne propose que la création d'une coopérative, avec un partenaire qui est déjà actif aujourd'hui, puisque Keredes est l'opérateur de l'OFS de Saint-Malo, l'un des principaux opérateurs de l'OFS de Rennes. Les deux ont été créés et ont déjà aujourd'hui des productions. On propose la création d'une SCIC avec eux. C'est une coopérative de petite taille qui permet juste une *joint-venture*, un point de contact qui permet de se dire : quelles sont les compétences que tu apportes ? Quelles sont les compétences que j'apporte ? À partir de là, comment on peut atteindre les objectifs qu'on s'est fixés ensemble ? Les opérations, que ce soient celles de Sarzeau, du square du Morbihan, d'Imagina sont portées par d'autres sociétés qui sont des SCCV, où la répartition des pouvoirs s'opère en fonction des décisions que vous prenez quant à savoir qui apporte le foncier, qui apporte de l'ingénierie et qui apporte finalement ce qui permet de réaliser l'opération. La SCIC n'a qu'une vocation, celle de créer ce point de contact, de l'institutionnaliser et de nous permettre de fixer une feuille de route ensemble. Le jour où on décidera de faire un pas en arrière, on pourra dissoudre la SCIC. C'est la première hypothèse. La deuxième hypothèse est de la maintenir, mais ça ne changera rien quant à nos possibilités de faire évoluer la répartition des forces au sein des SCCV entre nous et Keredes.

Pour revenir sur Keredes, puisque la question a été posée indirectement, pourquoi Keredes ? Encore une fois, c'est le seul qui, aujourd'hui, a l'expérience des OFS en Bretagne. Ils ont Saint-Malo qui est un OFS actif. Les premières opérations sont sorties et les ventes ont déjà eu lieu. Deuxièmement, c'est un opérateur coopératif. Aujourd'hui, son président est l'ancien secrétaire général de la fédération du bâtiment. Au sein de ce conseil d'administration, on retrouve essentiellement des gens qui sont techniques, soit des banquiers, soit d'anciens professionnels de l'immobilier. Finalement, il y a très peu, voire pas de politiques. La seule interrogation qu'on pourrait avoir, c'est la présence d'Archipel au sein du conseil d'administration. C'est une présence croisée. Keredes est au conseil d'administration d'Archipel et inversement, parce que c'était l'une des conditions pour qu'ils puissent produire de l'accession à la propriété sur le territoire de la métropole.

Parallèlement à ça, Keredes est un acteur qu'on connaît déjà. Sur la partie syndicat de copropriétés, ils sont présents sur le territoire depuis un certain nombre d'années, une dizaine d'années. C'est un acteur avec lequel on travaille dans le cadre de la discussion sur les créations de l'OFS. Ça a pu être le cas sur GMVA, c'est le cas en moment à Lorient est c'est aussi le cas sur AQTA. Ils apportent un savoir-faire qu'à ce stade, sur la partie OFS et sur la partie BRS, on ne maîtrise pas complètement.

Derrière, c'est le premier opérateur en termes de nombre de logements programmés en BRS sur le territoire du Morbihan. La première opération qui sort est à Vannes, avec un peu plus de 40 logements, à Koadig sur Vannes village. De la même façon, sur Lorient, c'est à Ploemeur (L'orée du Ter), avec une quarantaine de logements où ils sont déjà engagés. Les opérations sont déjà parties.

Quand on somme la totalité des opérations qu'on pourrait conduire avec eux, on est sur une vingtaine d'opérations. Des opérations sont très importantes, de type square du Morbihan ou Imagina, pour reprendre les deux principales, mais il y a aussi un certain nombre d'opérations qui devraient être réalisées sur GMVA, Lorient Agglo, AQTA et potentiellement sur Arc Sud Bretagne. La totalité de ces opérations vous est rappelée en fin de ce PowerPoint.

Voilà pour les principaux éléments. Encore une fois, *mea culpa* par rapport à la présentation sans doute trop rapide lors du dernier SMO, ainsi que sur la partie communication qui était sans doute mal anticipée. On ne pensait pas que les délibérations puissent donner lieu à des articles. Sur le fond, on a vraiment été assez loin dans l'analyse du partenariat. Nous avons regardé quelles étaient les conséquences pour nous, s'il était possible de faire un pas en arrière si nous décidions de le faire le jour où le transfert de compétences aura été réalisé et surtout, quel serait l'avantage de bâtir ce partenariat avec eux aujourd'hui, dans une volonté d'aller vite, sur un volume important,

sur des opérations aujourd’hui emblématiques pour les collectivités, notamment celles qui se sont engagées dans une démarche de création d’un OFS.

**LE PRÉSIDENT** – Merci pour cette présentation claire qui répond aux questions que nous pouvions nous poser les uns et les autres, pour ceux qui étaient peut-être un peu plus éloignés de Keredes et de ces éléments.

Y a-t-il des questions sur ce point ? Marc, toi qui portais aussi un peu ça, est-ce que tu veux compléter ?

**M. BOUTRUCHE** – Dans le cadre de notre travail sur l’OFS à l’agglomération de Lorient, si Keredes est là, je ne dis pas qu’on ne va pas se tromper, mais si Keredes n’est pas là, on est sûr de se tromper. Ils ont ouvert les bilans devant Morbihan Habitat, ouvert tous leurs bilans promotions. Ça m’a permis d’expliquer aussi aux services de Lorient Agglomération comment on calculait le bilan, que les prix qu’on veut sortir doivent être réalistes et donc réalisables. Sinon, on fera du BRS qu’on ne vendra jamais. Il y a une complicité totale, ils ouvrent tout. Franchement, s’ils ne sont pas autour de la table, je pense qu’Espacil ne vient pas, je pense qu’Aiguillon ne vient pas.

Ensuite, il faut aussi dire que quand on fait du BRS, on a possiblement un peu de profit. Quand on rentre dans des SCCV, on a aussi possiblement un peu de profit. Il n’est donc pas inintéressant de partager des choses quand on a les bonnes relations avec les collectivités. Ce n’est pas forcément laisser Keredes prendre 100 %, mais que, petit à petit – c’est le principe d’une *joint-venture* – il y ait un transfert de compétences. Je crois qu’à terme, on ira plus vite.

Erwan l’a cité, mais sur les syndicats de copropriétés, je rappelle que quand on a un bailleur social, nous, et à côté, de l’accession en BRS, si on a un syndic qui peut parler avec Morbihan Habitat, c’est quand même beaucoup mieux que d’avoir Foncia ou un autre, pour des questions de relations, surtout si demain, on fait de la mixité dans les bâtiments.

Ce sont des petites choses qui nous laissent penser qu’ils sont dans le même état d’esprit que nous. Plus ça va, plus on discute avec eux, plus on les attire aussi vers Lorient. Au contraire, je le vois comme un intérêt pour nous d’utiliser ce levier d’accélération. Je l’ai déjà dit et je crois d’ailleurs que c’est dans le compte rendu, je suis dans les réunions Keredes. Maintenant, si on est impliqué dans une SCIC et des SCCV, il faudra que j’y aille un peu plus souvent. Je ferai le *job* aussi, si à un moment, il y a un portage politique à faire. Je serai aussi capable d’y aller pour faire valoir nos intérêts.

**LE PRÉSIDENT** – Ça me rassure. Je n’avais pas de doute. Jean-Marc.

**M. DUPEYRAT** – J’avais aussi un certain questionnement lors du dernier conseil. On en a pas mal parlé tous les deux, avec Erwan. Je dirige l’OFS de GMVA en tant que président. J’y suis très impliqué. J’ai progressivement pris la mesure des enjeux opérationnels. Aujourd’hui, on a une ambition assez forte sur GMVA et on voudrait que dans le domaine du logement social, on produise à peu près 20 % des logements sociaux en accession à la propriété. 20 %, c’est une production annuelle de l’ordre de 100 à 150 logements. On compte beaucoup sur Morbihan Habitat pour les produire, parce que l’OFS apporte le foncier, les outils, la possibilité de développer cette forme d’accession à la propriété, mais on a besoin d’un opérateur solide. On ne peut pas attendre deux ou trois ans. C’est maintenant que les choses se jouent. J’ai donc acquis la conviction que ce partenariat était une bonne chose. Il permet à Morbihan Habitat de répondre à cet enjeu d’accélération sur l’accession à la propriété. Aujourd’hui, je n’ai plus de réserve par rapport à ça. Bien sûr, il faudra qu’on gère les risques qui ont été évoqués ici, mais je crois que le défi en vaut la peine. J’y suis donc favorable.

**LE PRÉSIDENT** – Merci. C’est clair aussi. Est-ce qu’il y avait d’autres questions ?

**Mme HERRY** – Non, c’est une remarque. Il est vrai qu’on en a plus parlé en conseil d’administration de BSH.

**M. BOUTRUCHE** – Je ne sais pas si tout le monde a cette information et Erwan, il faudrait peut-être aussi qu’on précise les choses. Pour les OFS, il y a des possibilités de



contraindre ceux qui font du BRS à être solidaires de la partie rachat et de l'obligation de rachat. Ce n'est pas inintéressant. Je ne sais pas exactement, je n'ai pas encore complètement fouillé, mais Erwan va nous expliquer. Vous savez qu'un OFS est dans l'obligation de racheter le BRS, à certaines conditions. Il faut fixer les conditions. Si demain, le BRS est produit à mi-chemin entre Morbihan Habitat et un autre partenaire, ça voudra dire que le partenaire rennais sera aussi obligé, dans sa capitalisation, de prévoir de l'argent pour venir en compensation, en tout cas en réserves pour assurer ce rachat. Il est possible de confier sur les conventions, 10 ans. Je sais que ce sont des choses possibles. Par exemple Keredes nous l'a carrément dit, alors que ce n'est pas du tout dans son intérêt. Son intérêt est que ce soit l'OFS qui s'engage, mais si c'est l'OFS, demain, j'irai dire au maire de Vannes, au maire de Lorient, aux présidents des agglos et du département : « *Apportez quelques millions d'euros supplémentaires, parce qu'il va falloir que vous assuriez le rachat.* »

Mine de rien, ce sont des petites choses et quand on a des partenaires, ça veut dire qu'on va aussi diluer les possibilités financières ou les démultiplier.

**M. DUPEYRAT** – Le rachat de BRS via l'OFS est vraiment le dernier recours. C'est très dissuasif. Quand on est propriétaire, on a intérêt à se bouger pour vendre son bien au marché. Sinon, la perte d'argent est quand même très sévère.

**M. BOUTRUCHE** – Avec une décote, mais c'est notre décision. Elle est sévère, mais si tu l'as décidée, elle n'est pas forcément sévère.

**M. DUPEYRAT** – Il est vrai qu'on l'a décidé.

**M. ROBERT** – Oui, c'est une décote de 40 % sur GMVA. On préfère la transformer en locatif social plutôt que d'opérer un transfert.

**LE PRÉSIDENT** – On est d'accord là-dessus ? On va passer au vote. Est-ce qu'il y a des voix contre ? Des abstentions ? Merci, unanimité.

Le résultat des votes est de :

- 8 voix pour ;
- 0 voix contre ;
- 0 abstention.

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

## HÔTEL KERHOAS À LARMOR-PLAGE – PROJET D’ACQUISITION DE LA SCI PROPRIÉTAIRE POUR LA RÉALISATION D’UNE RÉSIDENCE À VOCATION D’HÉBERGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS ET EN MOBILITÉ

---

**LE PRÉSIDENT** – On va passer au dernier point à l’ordre du jour, « *Hôtel Kerhoas à Larmor-Plage - Projet d’acquisition de la SCI propriétaire pour la réalisation d’une résidence à vocation d’hébergement des travailleurs saisonniers et en mobilité* ». Pourquoi on intervient ? Erwan pourra nous expliquer tout ça. Il s’agit d’autoriser Morbihan Habitat à solliciter l’autorisation du ministère. C’est une double autorisation, quelque part. Comme on est l’organisme de tutelle de Morbihan Habitat, on doit le faire.

Il y a deux sujets. Le premier, ce sont les modalités, les conditions juridiques d’acquisition d’une SCI par un organisme de logement social. Ensuite, il y a les aspects un peu fiscaux de cette opération.

Erwan, je te laisse peut-être expliquer les deux points et on prendra la délibération après.

**M. ROBERT** – Très rapidement, voilà de quoi il s’agit. C’est un hôtel qui arrive en fin de gérance, positionné à l’entrée de Larmor-Plage. Lorsque les maires de Larmor-Plage et de Lorient ont été mis au courant que le bien était à vendre, ils se sont tout de suite positionnés, en se disant qu’il pourrait être utile de l’acquérir, de manière à pouvoir proposer des logements à des saisonniers, des jeunes travailleurs ou des salariés itinérants. Ils nous ont tout de suite sollicités pour savoir dans quelle mesure on était capable d’assurer le portage et la conduite de cette opération-là, comme on avait par exemple pu le faire sur un hôtel à Quiberon qu’on avait racheté, puis transformé en FJT, aujourd’hui, qui est une résidence habitat jeunes. C’est un modèle qui fonctionne.

La particularité de ce site est que premièrement, c’est un hôtel un peu vétuste, pour dire les choses. Deuxièmement, le propriétaire des murs est en réalité une SCI. La question se pose donc pour les propriétaires de savoir s’ils doivent dissoudre la SCI et auquel cas, payer la totalité de la fiscalité associée à cette SCI ou s’ils peuvent envisager une vente des parts de la SCI. Nous avons vérifié dans nos statuts, il nous est possible d’acheter les parts de la SCI, sous réserve d’obtenir l’autorisation du ministre du Logement. Au préalable, il faut solliciter une autorisation du SMO.

Aujourd’hui, le plan de financement commence à se caler. On aurait d’un côté l’acquisition des parts de la SCI pour à peu près 700 000 €, de l’autre l’acquisition du fonds de commerce pour à peu près 300 000 €. Ensuite, un certain nombre de travaux sera à réaliser, ce qui porte le coût global de l’opération aux alentours de 1,3 M€. Parallèlement à ça, il faut qu’on intègre au calcul le montant de la fiscalité qui serait liée à la dissolution de la SCI, puisque de fait, demain, on serait amené à dissoudre la SCI.

**LE PRÉSIDENT** – C’est bien 100 % des parts ?

**M. ROBERT** – Oui, exactement.

**Mme PERRAULT** – Ça ne peut pas être une seule personne qui détient 100 % de la SCI.

**M. ROBERT** – C’est pour ça que la dissolution se fera au moment de l’acquisition.

En face, la question était : est-ce qu’on arrive à trouver un modèle qui soit équilibré par les redevances qui nous permettent de couvrir le coût d’acquisition, l’indemnisation des gérants et les coûts relatifs au fonctionnement.

**LE PRÉSIDENT** – Pourquoi on n’achète pas directement la SCI ? Pourquoi ce n’est pas une vente de la SCI à Morbihan Habitat plutôt que d’acheter la SCI et de la dissoudre ? C’est mieux ?

**M. ROBERT** – Dans les deux cas, la fiscalité est intégrée. On peut l’envisager, mais à ce moment-là, il faut qu’on intègre en surcoût le paiement de la fiscalité associée à la dissolution de la SCI.

**LE PRÉSIDENT** – Ce qui est sûr, c'est qu'il faut prendre la meilleure option fiscale. Je suppose que vous avez regardé et si c'est la meilleure option, il faut y aller. C'est juste un peu plus complexe, c'est tout.

**M. ROBERT** – C'est exactement ça. On a encore le choix entre les deux. L'autorisation que je vous demande est de continuer à travailler sur les deux scénarios, sachant que les villes de Lorient et de Larmor-Plage nous ont déjà dit qu'elles avaient la capacité d'apporter un financement à hauteur d'un peu plus de 200 000 €, de manière à couvrir le coût d'indemnisation de la gérance et la partie fiscale.

**Mme PERRAULT** – Ce sont combien de mètres carrés ?

**M. ROBERT** – On est sur la possibilité de réaliser une vingtaine de chambres. Une fois qu'on aura recalibré l'établissement, on sera à peu près sur une vingtaine de chambres.

**Mme PERRAULT** – Combien de mètres carrés ?

**M. ROBERT** – Je n'ai pas le nombre de mètres carrés.

**LE PRÉSIDENT** – Parce que tu voudrais acheter ?

**Mme PERRAULT** – Non, ce n'est pas ça. J'ai une autre question : est-ce que c'est une SCI familiale ?

**M. ROBERT** – C'est une SCI professionnelle. À la base, c'est un couple qui l'a achetée et qui s'est séparé. Aujourd'hui, elle n'est plus familiale.

**M. ROBO** – En bureau de Morbihan Habitat, j'ai émis les plus grandes réserves sur cette opération. Je ne comprends pas que ni l'agglomération, ni la ville de Lorient ou de Larmor-Plage achètent en direct. Si on commence à faire ça à Morbihan Habitat, c'est un peu la porte ouverte à pas mal de dossiers. Je rappelle que le logement est une compétence des agglomérations, que le logement des saisonniers... Nous avons un bureau des saisonniers chez nous à GMVA, que j'ai dissous avec une taxe de séjour pour les saisonniers, etc. Je ne comprends pas que Morbihan Habitat vienne dans ce sujet. Je l'ai dit en bureau. Fabrice et Marc étaient là quand j'ai fait part de mes plus grandes réserves.

**LE PRÉSIDENT** – Quelle était la vision ? Serait-il mieux que ce soit géré par Morbihan Habitat ?

**M. BOUTRUCHE** – Fabrice aurait mieux répondu, parce que j'avais moi aussi émis des réserves, mais d'un autre ordre. C'est plutôt, en tant que vice-président de Morbihan Habitat, de dire que je donne mon autorisation pour continuer de fouiller et de faire des recherches... Je crois que, de toute façon, que nous puissions acheter des parts de SCI ou pas, il est intéressant de déclencher cette délibération pour pouvoir creuser un éventuel modèle qui pourrait nous servir plus tard. On est d'accord que cette délibération ne donne pas accord au montage juridique et financier final, parce qu'il manque beaucoup trop de données. J'ai surtout marqué des réserves économiques.

Ce n'est pas la compétence d'une ville non plus de louer des logements. En tout cas, sur Lorient Agglo, Lorient Habitat avait racheté des maisons à toutes les villes de la communauté de communes de Plouay, parce qu'on considérait que ce n'était pas leur métier de louer du logement social.

Sur le principe économique, le fait de dire : « *On a des logements et on les loue.* » et que ce soit Morbihan Habitat, il n'y a pas de problème. Michel donnera peut-être aussi son point de vue, parce qu'il est peut-être plus au courant de l'histoire. Quand cela a été décidé, j'ai appelé Erwan et Stéphanie et je leur ai dit : « *Modèle économique. On ne perd pas un centime là-dessus. On anticipe une déconstruction future et le fait que dans 15 ans, s'il faut le réhabiliter, on a toujours les sous.* » Erwan et Stéphanie s'en sont assurés auprès des maires. Cette opération, elle est hyper importante pour eux, parce qu'ils ne veulent pas perdre du logement à cet endroit-là, parce qu'il est hyperstratégique par rapport à la zone d'activité. C'est surtout ça : si c'est vendu à du privé, que font-ils ? Ils rasent et font autre chose, sans doute du bureau et donc pas du tout l'offre...

Pour autant, si économiquement, ça fonctionne, que les villes mettent 250 000 ou 200 000 chacune pour venir combler le déficit pour les 20 prochaines années, qu'on est sûr de bien s'en sortir, on récupère un foncier de malade. Si demain, il y a une déconstruction, à cet endroit, on a un foncier ultra-valorisé. Ne vous inquiétez pas, on ne perdra pas d'argent.

J'ai juste émis cette réserve et je suis d'accord avec David sur la façon un peu bizarre dont ça s'est fait. Au final, si les villes ont vraiment cette intention et paient, j'ai envie de dire « *banco* ».

**LE PRÉSIDENT** – On est assuré de la proportion des villes ?

**M. TOULMINET** – La première chose est le besoin de logements pour les saisonniers. Deuxièmement, c'est une opportunité qui s'est présentée. Comme l'opportunité s'est présentée, ils ont sauté dessus pour pouvoir saisir la balle au bond. Maintenant, tout reste à construire. Ils ont naturellement pensé au bras armé que représente Morbihan Habitat. Disons que ça fait partie de la politique. En plus, c'est un foncier qui n'est pas négligeable et, comme tu le dis, on a une possibilité d'étendre si les besoins augmentent. Tout ça est à construire collectivement. Encore une fois, on a pensé à Morbihan Habitat parce qu'habituellement, dès qu'on a quelque chose, boum, Morbihan Habitat.

**Mme PERRAULT** – Je me fais l'avocat du diable. Qui dit logement saisonnier dit forcément du court terme. C'est du logement saisonnier quatre saisons ?

**M. ROBERT** – C'est une gestion Agora.

**Mme PERRAULT** – Ce sont des saisonniers quatre saisons, donc finalement, des jeunes travailleurs. Autrement, ça veut dire qu'on charge aussi en fonctionnement.

**M. ROBERT** – C'est le même modèle que ce qu'on a fait à Quiberon, pour être très honnête. C'est pour ça qu'effectivement, quand on a été sollicité, on l'a mis en maquette. Après, il y a une décision politique d'opportunité. Sur le plan technique, c'est une opération qu'on arrive à sortir sans difficulté. On l'a déjà fait, ça fonctionne.

**Mme PERRAULT** – Il y a un point mort qui a été fait ?

**M. ROBERT** – Oui.

**M. BOUTRUCHE** – Technique et financier, parce que l'idée, c'est aussi qu'on ne perde pas d'argent.

**Mme PERRAULT** – Et de fonctionnement.

**M. BOUTRUCHE** – Le fonctionnement, c'est Agora.

**M. TOULMINET** – Tout ça est à régler. Il y a une opportunité. On la prend ou on ne la prend pas.

**M. ROBERT** – C'est ça. La problématique est là. Quand les collectivités ont des opportunités, est-ce qu'elles peuvent se tourner vers nous ? Est-ce qu'on essaie de trouver des solutions ? Est-ce que nous considérons que nous restons dans notre couloir ? À ce moment-là, on est sur des choses qui sont peut-être plus orthodoxes. On aura la même question sur la presqu'île de Rhuys assez vite, sur la question des saisonniers et l'accueil. On a déjà été sollicité, notamment par le maire de Saint-Gildas-de-Rhuys, mais il y aura d'autres sollicitations. Là, c'est vraiment un choix d'opportunité. L'autorisation qu'on vous demande est uniquement celle relative au fait qu'on puisse continuer les investigations.

**LE PRÉSIDENT** – Après, de toute façon, la décision appartiendra au conseil. Ce n'est pas nous qui décidons. On est juste là pour autoriser à solliciter l'autorisation, pas pour autoriser la vente en tant que telle. C'est bien le conseil d'administration de Morbihan Habitat qui prendra la décision si, oui ou non, on y va.

**Mme LE PAPE** – Ce qui vient d'être dit est intéressant, parce qu'en réalité, notre cœur de métier, c'est le logement. Là, c'est plutôt de l'hébergement. Nous nous apercevons que plus le temps passe, plus nous sommes obligés de sortir de notre cœur de métier et de répondre aux besoins spécifiques que sont les logements de personnes âgées, les

logements de jeunes actifs, les logements des saisonniers, voire des étudiants, etc. On doit faire cette diversification et la question est effectivement politique. C'est savoir si, oui ou non, on répond à cette demande en étant l'outil et le bras armé des communes, des collectivités, des EPCI ou si on préfère leur laisser ça.

**LE PRÉSIDENT** – C'est un débat de fond. Ça fera le lien – j'en parlerai juste avant de conclure la réunion – avec la stratégie départementale de l'habitat. Parmi les sujets, c'est clairement un sujet ciblé. L'hébergement des actifs, jeunes travailleurs est un vrai sujet. On le voit notamment sur les secteurs littoraux. Dans la logique globale, quand on a créé Morbihan Habitat, on s'est dit que ça devait être un bras armé de la politique des acteurs. Après, est-ce que c'est le seul bras armé ? Sur un certain nombre de choses, est-ce qu'il intervient à tous les niveaux ? S'il devait intervenir, quelles sont aussi les garanties pour que derrière, il n'y ait pas quelques opérations de cette nature, fussent-elles emblématiques, qui plombent les finances de Morbihan Habitat au détriment des enjeux de logement beaucoup plus globaux ? C'est ça, en fait.

Ça suppose peut-être que sur des cas comme ça... Je n'ai pas d'hostilité de principe au fait que Morbihan Habitat achète potentiellement, mais il faut aussi que les communes soient mobilisées. Je l'ai dit et le redirai tout à l'heure à l'ouverture de la session, il faut que les communes comprennent que la politique habitat supposera d'y mettre aussi de l'argent, que les EPCI ne pourront pas tout mettre, qu'on ne pourra pas non plus tout mettre au niveau du département, qu'aujourd'hui, ça fait partie de leurs dépenses.

Avant, c'était simple, le logement social. On confiait ça à BSH, Lorient Habitat. Ils payaient tout. On rasait gratis et en plus, on arrivait à vendre le bout de terrain qu'on avait. Au contraire, on faisait même un peu de « *gras* ». Ça rapportait.

**Mme HERRY** – Et même en milieu rural, on donnait.

**LE PRÉSIDENT** – Ce n'est pas qu'en milieu rural. À l'époque, j'ai donné des terrains à BSH, à Sarzeau, parce que c'est comme ça.

**Mme PERRAULT** – Moi qui suis une fille d'agriculteur, le logement social n'était pas l'ADN de la ruralité non plus. C'est aussi pour ça qu'il y a l'historique.

**M. ROBO** – J'ai deux questions. Est-ce que nous sommes dans une zone d'activité ?

**M. ROBERT** – Oui.

**M. ROBO** – Deuxièmement, est-ce que Lorient Agglo a le droit de préempter des zones d'activité au détriment de la commune ?

**M. BOUTRUCHE** – Je crois que c'est ponctuel. Quand on veut que l'agglo préempte, on délibère à la ville et à l'agglo. Il faut une délibération. Aujourd'hui, il n'y a pas le droit de préemption délégué.

**M. ROBO** – Soit les deux communes, soit l'agglomération a pu se porter acquéreur de ce bâtiment. J'entends le choix qui est fait.

**LE PRÉSIDENT** – C'est peut-être le point qu'on pourra mettre en commentaire, parce que là, on autorise à autoriser. Je n'ai pas de problème. On l'étudie. D'ailleurs, ça peut de toute façon être intéressant sur la réponse de principe, pour savoir les conditions d'achat de parts de SCI, parce que ce sont des choses qui peuvent être amenées à se multiplier demain. Ce « *case study* », comme on dit, est quand même plutôt intéressant.

Par contre, dans les attendus, on peut mettre la recommandation de l'organe de tutelle à Morbihan Habitat. C'est s'assurer que s'il devait y avoir acquisition, elle se fasse de sorte à ce qu'il assure le modèle économique de cette acquisition, que ce ne soit pas de nature à obérer les finances de Morbihan Habitat. C'est peut-être un point que nous pourrions mettre dans nos recommandations à Morbihan Habitat, à Mme la Présidente.

**M. BOUTRUCHE** – J'espère, parce que c'est de l'ADN de Morbihan Habitat.

**LE PRÉSIDENT** – J'ai une question. Si on achète cet hôtel, c'est en l'état ? Ça va tenir debout ? Quelle est la nature des travaux ? Ça fait un peu penser à Mikit, aux maisons en kit.

**M. ROBERT** – Ce sont des hôtels Louisiane. C’est tout bois. On a un programme de travaux.

**Mme PERRAULT** – Et le rez-de-jardin, il n’y a pas moyen de faire... ?

**LE PRÉSIDENT** – Il ne faudrait pas qu’on ait à le raser dans 10 ans parce que ça ne tient plus debout.

**M. ROBERT** – Si, mais comme le disait Marc...

**M. BOUTRUCHE** – Il faut intégrer la déconstruction.

**LE PRÉSIDENT** – Je n’ai pas de problème avec cette modalité, je suis d’accord avec Marc. Il faut juste que ça ait été bien vu.

**M. ROBERT** – Oui, on l’a intégré.

**LE PRÉSIDENT** – Et que, par définition, à la première demande, on n’ait pas à intervenir tous azimuts sans qu’on ait trouvé les équilibres locaux.

**M. ROBO** – Je redis que, pour moi, la politique logement saisonnier n’appartient pas aux collectivités locales. Il appartient aux professionnels de se débrouiller pour loger leurs salariés. J’ai eu un conseil d’administration de l’office du tourisme, il y a deux ou trois mois. Il y a quand même un gros hôtel de Larmor-Baden qui a levé la main pour dire : « *Effectivement, Monsieur le Président, il y a dix ans, nous logions tous les salariés dans nos hôtels. Nous gardions cinq ou six chambres ou cinq ou six emplacements dans nos campings pour les loger.* » Maintenant, on loue tout et on dit aux collectivités : « *Mettez de l’argent pour loger nos salariés.* »

**M. TOULMINET** – Dans le modèle économique, on veut interroger les professionnels.

**M. ROBERT** – Il y a des écoles qui s’implantent en ce moment à Lorient et qui sont intéressées par ce type de structure. Il y a les saisonniers et les écoles.

**LE PRÉSIDENT** – J’ai bien noté que la délibération qui nous est soumise n’est pas sur l’acquisition en tant que telle.

**M. ROBO** – Non.

**LE PRÉSIDENT** – On va donc répondre à la question posée, mais si vous êtes d’accord, on voudrait quand même... Je n’ai pas de doute que le procès-verbal sera fidèle à la nature des débats. Ce qu’on souhaite, c’est que l’acquisition de Morbihan Habitat prenne en compte l’enjeu économique à court, moyen et long terme de cette opération.

Pas d’objection ? Pas d’abstention là-dessus ?

Le résultat des votes est de :

- 8 voix pour ;
- 0 voix contre ;
- 0 abstention.

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

*(La séance est levée à 10h15)*

## **Table analytique des rapports**

	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
1	Convention de mise à disposition de services du département du Morbihan vers le syndicat mixte de logement social	4
2	Prise de participation de Morbihan Habitat dans le capital social d'une société coopérative d'intérêt collectif d'accession sociale à la propriété dans le Morbihan	5
3	Hôtel Kerhoas à Larmor-Plage – Projet d'acquisition de la SCI propriétaire pour la réalisation d'une résidence à vocation d'hébergement des travailleurs saisonniers et en mobilité	10

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

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