

PROCÈS-VERBAL
DU SYNDICAT MIXTE DE LOGEMENT SOCIAL
DU MORBIHAN – HABITAT 56
Séance du lundi 20 mars 2023

Le lundi 20 mars 2023, à 10 heures 45, 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 22 septembre 2023

OUVERTURE DE SÉANCE

LE PRÉSIDENT – Bonjour. Je vais ouvrir officiellement la séance en faisant l'appel.

(Le président procède à l'appel nominal.)

Sont présents : **David LAPPARTIENT, Soizic PERRAULT, Fabrice LOHER, Marc BOUTRUCHE** (à distance), **David ROBO, Hortense LE PAPE, Jean-Marc DUPEYRAT** (à distance).

Sont absents : **Michel TOULMINET et Marie-Hélène HERRY.**

Comme la convocation n'avait pas été faite en hybride, nous serons obligés sans doute de considérer qu'au procès-verbal, seules les interventions des membres physiquement présents peuvent être mises. Néanmoins, nos collègues sont présents. Si vous en êtes d'accord, nous allons donc les considérer comme présents pour le conseil syndical.

Ce qui fait que nous avons le quorum et que nous pouvons ouvrir notre réunion.

Nous avons trois délibérations et une approbation.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 1^{ER} DÉCEMBRE 2022

LE PRÉSIDENT – Concernant l’approbation du procès-verbal de la réunion du 1^{er} décembre dernier, la réunion d’installation, vous l’avez reçu.

Appelle-t-il de votre part un certain nombre de remarques ? Il est passé sous les fourches caudines de notre directeur de cabinet notamment. Pas de remarques particulières ?

Pouvons-nous considérer qu’il est adopté ? Pas de voix contre ? Pas d’abstention ?

Le résultat des votes est de :

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

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

CONVENTION AVEC LE PRÉFET DU MORBIHAN POUR LA DÉMATÉRIALISATION DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

LE PRÉSIDENT – Nous avons une convention, en premier point, avec le préfet du Morbihan pour la dématérialisation du contrôle de légalité. Vous êtes habitués à cela. Vous avez ça dans vos communes, dans vos EPCI. Mais il faut formellement qu'on délibère pour la dématérialisation. Je ne fais pas la lecture complète du rapport. Il est d'ailleurs très court.

Il vous est proposé de m'autoriser à signer la convention à intervenir avec le préfet relative à la transmission électronique des actes au représentant de l'État.

Pas de remarques ? Pas d'objection ? Pas d'abstention ?

Le résultat des votes est de :

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

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

À l'unanimité, merci.

PRISE DE PARTICIPATION DE MORBIHAN HABITAT DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE CONSTITUÉE POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DU POURPRIO À ELVEN

LE PRÉSIDENT – Le deuxième point est la prise de participation de Morbihan Habitat dans le capital de la société par actions simplifiée constituée pour l'aménagement de la zone du Pourprio à Elven. C'est de cette manière que les interventions se font aujourd'hui.

Peut-être Erwan veut-il nous dire un petit mot, ou Mme la présidente, sur Morbihan Habitat et la prise de participation du capital dans la SAS ?

M. ROBERT – La ville d'Elven a lancé une consultation pour l'aménagement d'une opération d'un peu plus de 200 logements, située dans le centre-ville. On avait déjà un certain nombre d'études au préalable. C'est une consultation qui est un peu particulière. On avait déjà engagé un certain nombre d'études, notamment avec l'agglomération de Vannes et avec l'EPF. Ils sont pour partie propriétaire des fonciers. Cela leur a permis de lancer une consultation, non pas dans une logique d'aménageur avec un dossier de ZAC et ensuite, une réalisation sous format de ZAC, mais vraiment sous un format aménageur avec, derrière, un permis d'aménager. Nous avons deux possibilités : soit répondre dans un second temps avec l'opérateur qui aurait été retenu sur la phase d'aménagement, en tant que bailleur social, soit profiter de la compétence aménagement de Morbihan Habitat pour bâtir une réponse conjointe avec des aménageurs. Giboire nous a proposé d'être coaménageurs. Bâti Armor nous a proposé d'être coaménageurs. Mais comme Terravia, société basée sur Vannes, et Polimmo, qui est l'expression opérationnelle de la SACICAP du Morbihan et du Finistère, avaient déjà travaillé sur la commune d'Elven, il nous a semblé plus intéressant de travailler directement avec eux. Nous avons monté un groupement. Ce groupement a répondu et il a été lauréat. Ce qui nous permet d'être coaménageurs. Nous serons aussi vraisemblablement opérateurs sur le champ de l'accession à la propriété et sur le champ du locatif social. Pour formaliser ce coaménagement, il nous faut un véhicule juridique. Nous vous proposons de créer cette SAS de telle manière à ce qu'on puisse créer avec Polimmo et Terravia cette société d'aménagement, qui permettra la réalisation de cette opération.

LE PRÉSIDENT – C'est la manière dont cela se fait aujourd'hui.

M. ROBERT – C'est une première sur le Morbihan. Nous en sommes assez satisfaits. Cela montre que nous arrivons à travailler entre outils publics et opérateurs privés, en bonne intelligence, dès l'instant où les responsabilités des uns et des autres sont claires.

M. LOHER – C'est combien de logements au total ?

M. ROBERT – Nous sommes à un peu plus de 230 logements.

LE PRÉSIDENT – Ça pousse sur Elven.

M. LOHER – Cela veut dire que dans cette opération, on se retrouve avec... on est au capital d'une SAS, j'ai bien compris. Mais on va porter un collectif, du pavillonnaire social aussi, peut-être ?

M. ROBERT – Il y a une zone qui est dédiée au tourisme avec la création d'un hôtel. Nous avons une zone dédiée à des commerces. Parallèlement à cela, nous allons retrouver tous les produits habituels de l'habitat, c'est-à-dire du lot libre, de la promotion privée, de l'accession sociale à la propriété, du locatif social et de l'hébergement, parce que nous aurons aussi une structure qui sera portée par les Ajoncs, qui fera de l'intergénérationnel.

Mme PERRAULT – Quel type d'hôtel ?

M. ROBERT – Un hôtel classique, pour le coup.

Mme PERRAULT – Étoilé ?

M. ROBERT – C'était la commande. Gérard GICQUEL a été très précis et très attentif au fait qu'on réponde avec un hôtelier et que nous ayons de façon certaine la possibilité de créer un hôtel sur Elven à très court terme. C'était une des conditions, un des marqueurs forts de sa commande. Mais là, nous avons un hôtelier qui fait hôtel et restauration, qui fait partie de l'offre, et auprès de qui on a obtenu des validations. Après, Elven est ville étape. C'est une ville...

M. ROBO – C'est tout près du rond-point industriel dans la zone du Gohélis avec des centaines d'emplois, avec beaucoup d'entreprises internationales. Il y a des gens qui viennent et qui ont besoin d'être logés. Aujourd'hui, il n'y a qu'un restaurant digne de ce nom au cœur d'Elven.

M. ROBERT – Après, c'est un des pôles d'appui de l'agglomération, Elven.

M. ROBO – Oui, même si j'en ai marre d'entendre mon ami Gérard GICQUEL dire qu'il double son temps de trajet pour venir maintenant d'Elven à Vannes, il va faire 500 logements dans les cinq ans.

M. LAFARGUE – Erwan, j'entends bien que c'est une première pour ce type de montage. Lorsqu'il y a des promoteurs privés face à un bailleur public, parfois, les promoteurs privés négocient solidement de sorte que la rentabilité ou le risque dans la SAS (société par actions simplifiée) n'est pas complètement proportionnel. Est-ce le cas ici ?

M. ROBERT – Non, on a obtenu une proportionnalité sur le résultat. Par contre, nous sommes sur une répartition des honoraires qui est fonction du travail réel opéré par les uns et par les autres. Sur toute la phase amont, c'est nous qui allons faire toutes les opérations d'urbanisme opérationnel. Nous serons rémunérés assez fortement sur cette partie-là. Par contre, toute la phase commerciale, à l'exception de l'habitat social et de l'accession à la propriété, sera réalisée plutôt par les opérateurs privés, ce qui fait que nous avons une rémunération très faible sur cette partie-là.

M. LAFARGUE – Et s'il y a un risque de commercialisation, il est porté plutôt par les privés, puisque c'est sur leur partie à eux ?

M. ROBERT – Exactement, à 75 %, sur le plan de la répartition du risque. Dans l'opérationnel, de toute façon, on dérisque l'opération, puisqu'on apporte aussi la quote-part du bailleur social plus la quote-part de l'accession sociale de la propriété. Ce qui fait qu'on peut déclencher, dans la relation avec les banques, les GFA (garanties financières d'achèvement) qui leur sont nécessaires. Cela vient sécuriser aussi leur process. Par rapport à l'EPFR (établissement public foncier régional), c'était de toute façon une condition utile, même si pas nécessaire, dans la discussion avec les services de l'EPFR. C'est un partenariat, et je te rejoins complètement, Antoine, qui est à la fois très intéressant parce qu'il montre la complémentarité entre public et privé. Mais il est aussi intéressant parce qu'il permet de sortir cette opération en étant dans le véhicule juridique, mais sans prendre le risque inhérent à une concession d'aménagement, avec a fortiori ce que nous voyons sur Carnac, pour le coup, ou sur Plescop, un risque supporté intégralement par l'établissement public.

M. LOHER – J'entends l'opération. Quel est le modèle qu'on veut promouvoir autour de ça ? C'est duplicable évidemment dans d'autres secteurs, mais quel est le profil des secteurs ? On voit bien que là, c'est une commune périurbaine en expansion. Est-ce que c'est ce modèle qui permet effectivement de se projeter sur ce type de partenariat public/privé plutôt qu'à Lorient, ou Vannes clairement, sachant qu'on a l'un comme l'autre beaucoup d'opérations d'aménagement ?

M. ROBERT – On peut l'envisager sur tous les territoires dès l'instant où il y a une tension et où il y a un potentiel de commercialisation. Après, on n'ira pas sur les zones plus reculées où il y aurait un risque avéré. Sinon, pour le reste, on peut l'envisager aussi sur Vannes et sur Lorient, sans difficulté. Au contraire même, c'est sans doute une bonne façon pour les collectivités d'avoir voix au chapitre dans le cadre de l'aménagement en étant au niveau directement des prises de décision. C'était la proposition que nous avons

faite à Gérard GICQUEL. C'était de lui dire que dans notre offre, il a la possibilité, par l'intermédiaire de Morbihan Habitat, d'être au capital et donc au conseil d'administration de la SAS qui porte l'aménagement. On porte la voix de la collectivité à l'intérieur.

M. LOHER – C'est une ZAC (zone d'aménagement concertée) ?

M. ROBERT – Non, ce sera un permis d'aménagement.

M. LOHER – Y compris dans les ZAC, on peut envisager ce genre de montage ?

M. ROBERT – Oui.

Mme LE PAPE – Cela dit, cela implique quand même une taille critique minimum. Il faut un foncier suffisamment important pour que ce soit intéressant.

M. LOHER – Je le dis parce qu'à Lorient, jusque-là, cela n'a toujours fonctionné qu'en régie, sur les grandes opérations d'aménagement. C'est quelque chose que nous sommes en train de changer évidemment dans la vision des choses. Cela peut nous ouvrir des perspectives.

M. ROBERT – C'est une des hypothèses que nous avons évoquées avec Larmor-Plage sur l'aménagement du terrain Cheval. Ils ont préféré s'orienter vers une SEM opérationnelle. C'était leur choix. Nous aurions pu tout à fait monter un consortium intégrant une obligation d'un opérateur public. Auquel cas on vous assurerait, au travers d'une participation au capital, une possibilité d'agir directement sur l'aménagement. Cela offre des garanties supplémentaires. La maire de Saint-Armel, quand nous avons fait la présentation de cette opération, a souhaité qu'on puisse discuter avec elle sur sa prochaine opération de la même façon. Parce qu'on offre cette garantie. On est présent au conseil d'administration et par notre intermédiaire, vous l'êtes. Le risque reste majoritairement privé, mais la prise de décision fait que vous avez quasiment un droit de veto au niveau de l'aménagement.

LE PRÉSIDENT – Il y a d'autres questions sur ce point ? On peut valider ? Nous approuvons, parce que c'est bien Morbihan Habitat qui aura à délibérer... mais il faut que ce soit agréé par la maison-mère. Le syndicat mixte doit donc approuver les prises de participation, comme nous le faisons quand c'était les agglomérations ou les départements qui étaient en tutelle. Nous, nous intervenons au titre de la tutelle. L'idée, c'est d'approuver la prise de participation de Morbihan Habitat au capital de la SAS Elven Pourprio à constituer avec Terravia et Polimmo, pour un montant de 2 500 €, d'autoriser Morbihan Habitat à poursuivre le travail engagé en vue de la constitution effective de la société et, notamment, recueillir l'avis de l'État en vertu du code de la construction et de l'habitation.

Pas d'objection ? Pas d'abstention ?

Le résultat des votes est de :

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

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

À l'unanimité.

M. BOUTRUCHE – M. le président, j'avais levé la main. Je ne sais pas si vous me voyez, mais ce n'est pas très grave.

Si vous me permettez juste une petite remarque, quand nous avons fait Morbihan Habitat, un des critères, c'était justement « *Qu'est-ce qu'on va y gagner en ingénierie ? Qu'est-ce qu'on va y gagner en innovation ?* » Je trouve que cette participation dans une SAS exprime exactement le nouveau champ d'évolution du bailleur social à travers les

plans d'aménagement et le partenariat avec les communes. Pour rappel, j'ai déjà travaillé avec une SEM (société d'économie mixte) sur une ZAC. Comme ça, cela illustrera aussi les propos par rapport à ce que Fabrice disait. Avant, quand on n'était pas dans une SAS, il se passait quoi ? On faisait appel à une SEM, comme on peut faire appel à la SEM Breizh ou à la SEM EADM, et le risque était porté par la collectivité. Mais pour autant, une fois qu'on avait vendu à des privés, on ne maîtrisait à peu près plus rien. Là, le gros intérêt d'être au cœur de l'aménagement... il ne faut pas se leurrer : même si on a le risque qu'à 25 %, l'intérêt aussi, c'est que si demain, le privé ne se réalise pas, nous serions autour de la table pour discuter de la programmation à faire pour que ce permis d'aménager puisse aller au bout, avec peut-être d'autres formes de logements. De toute façon, je considère donc que notre capacité aujourd'hui à agir à travers une SAS va apporter beaucoup de visibilité supplémentaire par rapport à ce qu'on faisait par le passé, avec tous les doutes et les risques que les collectivités portaient. Moi, je suis assez ravi qu'on vote unanimement cette nouvelle forme d'aménager les villes. Je voulais vous remercier.

LE PRÉSIDENT – Merci, Marc. Tu as raison, cela a été un des sujets qui ont été abordés à la création.

PRÉSENTATION DU PROJET DE 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 – On passe au dernier point. J'ai souhaité que ce ne soit pas une délibération, mais une présentation du projet de prise de participation. Parce que c'était prévu pour délibération, mais j'étais moyennement confortable avec une délibération à ce stade. Il me semblait que le sujet devait être proposé aussi parce que dans notre affaire morbihano-morbihannaise, on faisait rentrer des gens d'Ille-et-Vilaine. J'ai toujours quelques craintes. Je voulais donc mieux comprendre le sujet. Il me semblait que c'était mieux, d'abord, d'avoir une présentation ici, et potentiellement une délibération dans une prochaine séance. L'idée était de présenter le projet de 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. C'est pour ça que je ne voyais pas trop ce que venait faire, même si ce sont sans doute des gens qui ont de l'expertise, Keredes promotion immobilière.

Je te laisse présenter.

Mme LE PAPE – Keredes est un partenaire depuis longtemps de l'accession sociale à la propriété. C'est vrai qu'ils ont une expertise parce qu'ils ont déjà démarré des opérations, en particulier avec le système du BRS (bail réel solidaire). Ils ont la chance aussi d'agir dans des zones tendues. Ce que nous ne sommes pas encore. Nous ne bénéficions pas encore de dérogation. Nous espérons que cela va bientôt être le cas. C'était l'intérêt. Je vais laisser Erwan entrer dans les détails.

M. ROBERT – Déjà, je voulais m'excuser. C'est un dossier qui est traité au niveau du conseil d'administration de BSH puis de Morbihan Habitat depuis un peu plus d'un an. Nous sommes allés au bout, quasiment, du parcours. Là, de fait, il y a une délibération qui doit être prise par le SMO de façon formelle de telle manière à basculer sur la création de la SCIC (société coopérative d'intérêt collectif). Pour moi, c'était vraiment une délibération d'ordre et j'aurais dû anticiper les choses et vous transmettre le dossier avant pour que vous ayez bien la possibilité de le regarder. Cela ne se reproduira plus. Je pense que nous allons nous installer dans de nouvelles habitudes et nous aurons le temps, peut-être, en amont, de défricher ces dossiers.

Effectivement, la question est assez intéressante et elle renvoie aux discussions que nous avons en ce moment sur le BRS et sur la relation avec les promoteurs. Là, nous voyons qu'il y a un renversement du marché immobilier, donc un effondrement progressif de la construction. Dès lors que nous avons une partie de notre production qui se fait au travers de la VEFA par les promoteurs, nous savons que nous allons avoir une diminution de la production de logements locatifs sociaux. Sur le champ locatif, alors même qu'il y a une demande qui est très forte, on sait que déjà, il va y avoir un premier tassement de ce côté-là, qui va venir s'ajouter au tassement lié à l'évolution du coût des matières premières, à l'inflation, à l'impact du taux du livret A et ainsi de suite. Il y a cet élément-là sur le champ du locatif.

Sur la question de l'accession, l'année dernière, le BRS a créé un regain d'intérêt pour la question de l'accession sociale à la propriété. Beaucoup d'élus, et notamment sur le territoire de Vannes, et ce sera bientôt le cas sur le territoire de Lorient, ont souhaité créer leur propre OFS (organisme de foncier solidaire) de telle manière à accélérer la production de logements en accession à la propriété.

M. ROBO – Ce sera un OFS communautaire à Lorient ?

M. LOHER – Oui.

M. ROBERT – Au niveau du conseil d’administration de Bretagne Sud habitat, on s’est tout de suite posé la question de savoir si on était en capacité de répondre à la commande qui était passée par les territoires, avec la volonté de monter à 150 à 200 logements produits par an. Nous étions sur un niveau d’ambition qui était quand même très fort. Sachant qu’à ce stade, dans le Morbihan, on produisait 20 à 30 logements en accession à la propriété. On était sur des niveaux très faibles. Il fallait atteindre très rapidement à ce qui était à 150 à 200. Il fallait donc créer l’organisme, produire très vite. La réponse apportée à la question, c’est « *non, on n’est pas compétent, on n’a pas les compétences en interne* ». À partir de là, la question s’est posée de savoir comment se doter de ces compétences. Hypothèse 1 : acheter une entreprise qui avait déjà ce type d’opération en portefeuille. Il n’en existe pas aujourd’hui sur le marché. Hypothèse 2 : s’associer les services de collaborateurs, en les recrutant, en capacité de nous accompagner. Mais cela supposait une montée progressive en régime qui n’était pas compatible avec les objectifs fixés par les collectivités. Hypothèse 3 : bâtir un partenariat. Là, de fait, quand on a posé la question du partenariat, le premier partenaire auquel on a pensé, c’est celui qui, un, avait déjà l’expérience du BRS sur la Bretagne, le seul aujourd’hui à disposer de cette expérience-là, et deux, celui qui avait déjà en portefeuille sur le Morbihan le plus d’opérations. Le troisième élément, c’était un partenaire qui est une COOP (coopérative d’habitat), qui n’a donc pas la même proximité avec les collectivités bretonnes. Nous en sommes donc arrivés à la conclusion Keredes, qui avait l’expérience, puisque c’est Keredes qui a créé l’OFS de Saint-Malo. C’est Keredes qui participe et qui gère l’OFS de Rennes Métropole. Ils ont la compétence requise pour nous accompagner sur une montée en régime sur la question de l’accession. Keredes avait des opérations actives sur Vannes, sur Saint-Philibert, sur Lorient. Ils travaillaient déjà sur le territoire, soit en accession à la propriété, type PSLA, soit en BRS. Keredes est une COOP. Elle est totalement spécialisée sur la construction de logements dédiés à l’accession à la propriété. Le conseil d’administration a donc considéré que l’ensemble de ces facteurs remplissait les critères permettant de s’engager dans la création d’une filiale commune.

La SCIC (société coopérative d’intérêt collectif), c’est quoi ? C’est une COOP de construction qui servira uniquement de véhicule juridique sur l’engagement des opérations dédiées à l’accession à la propriété. Elle n’a pas vocation à recruter du personnel, si ce n’est un directeur et peut-être une assistante. Elle n’a pas vocation à souscrire elle-même les emprunts associés à la construction. Ce seront bien ses actionnaires, Keredes d’un côté et Morbihan Habitat de l’autre, qui porteront la totalité des opérations, avec une quotité qui variera en fonction de ce que chacun apporte sur chacune des opérations. Si je prends un exemple, aujourd’hui, la première opération qui pourrait sortir, c’est Vannes village, une opération qui était portée sur un permis d’aménager Arc Lamotte, portée par Keredes. Keredes amène l’intégralité de l’opération. On propose de rentrer avec eux dans leur SCCV (société civile de construction vente) à hauteur de 10 %, parce que c’est eux qui apportent l’essentiel de l’opération. À l’inverse, on travaille aujourd’hui sur une opération qui tient à cœur à Jean-Marc, à Sarzeau, une autre sur le square du Morbihan à Vannes. Dès lors que c’est Morbihan Habitat qui apporte l’essentiel de l’opération, la quotité sera vraisemblablement inversée. Nous sommes vraiment sur la création d’un véhicule juridique qui sert de structure de pilotage pour l’activité. Mais l’activité reste bien soit à l’échelle de Keredes, soit à l’échelle de Morbihan Habitat, qui se rejoignent opération par opération dans le cadre de SCCV, qui sont des modèles assez classiques de portage d’opérations immobilières.

LE PRÉSIDENT – Quelle est la gouvernance de Keredes ?

M. ROBERT – Aujourd’hui, c’est une COOP de construction. Nous avons repris certains éléments dans le PowerPoint. On est sur une structure qui est assez ancienne, qui se développe sur la totalité de la Bretagne. Il y a 95 collaborateurs. Ils travaillent aussi bien sur le champ de l’accession que sur le champ du syndic de copropriété. Nous les retrouvons notamment sur Lorient. Ils ont une agence à Lorient. Ils souhaiteront à terme en installer une sur Vannes. Ils ont 640 copropriétés gérées, un peu plus de 15 000 lots et un chiffre d’affaires annuel de l’ordre de 35 M€. Voilà pour la partie activité. On va retrouver deux conseils d’administration, un pour KPI, Keredes promotion immobilière, et

un pour KGI, Keredes gestion immobilière. Nous, c'est KPI. Ils ont une direction générale commune. En l'occurrence, le directeur général, c'est Patrick SCIBERRAS, qui était présent vendredi à la manifestation organisée par l'ARO (association régionale des organismes d'HLM de Bretagne) à Vannes. Les présidents sont des gens issus du monde coopératif qui participent à la fédération des COOP. Ils ne sont pas dans la fédération des OPH comme la fédération des ESH (entreprises sociales pour l'habitat). C'est bien la fédération coopérative. Les principaux représentants de la fédération coopérative aujourd'hui sur la Bretagne vont être Keredes, le Logis breton, le Foyer d'Armor basé sur Lorient, et puis Coopalis basé sur Saint-Brieuc.

Au sein du conseil d'administration, on va retrouver des représentants des sociétaires, des gens qui ont des parts parce qu'ils ont acheté un logement auprès de la structure. On va retrouver des représentants de la Caisse des Dépôts, mais aussi de certaines banques, et je pense notamment à BPGO. On va retrouver des représentants des différents territoires sur lesquels ils interviennent, et notamment Rennes Métropole. C'est une structure, à l'inverse d'un OPH où il y a vraiment une relation de proximité très forte avec les collectivités, qui est plus autonome par rapport aux territoires sur lesquels elle est implantée.

Après, j'insiste là-dessus : nous sommes vraiment dans la logique de créer un véhicule qui va porter la stratégie. Les opérations seront de toute façon réalisées dans des SCCV, qui seront indépendantes de la SCIC. La SCIC pourra participer à hauteur de 5 ou 10 % dans le montage de ces SCCV, ce qui veut dire que nous avons une pleine et entière autonomie au niveau des SCCV. La SCIC est une petite unité : encore une fois, un collaborateur, un collaborateur et demi, un petit capital, avec des montants qui sont quand même très tenus, comme on avait pu l'avoir au niveau de la SAC. Ce qui veut dire qu'on peut la faire et la défaire sans problème majeur.

Mais c'était les débats qui ont eu lieu au niveau du conseil d'administration de faire en sorte encore une fois que l'activité accession, comme nous pouvons l'avoir sur le champ de l'habitat spécifique, soit positionnée dans un véhicule dédié qui soit distinct de notre activité.

M. LOHER – Cela va un peu au-delà... ce n'est pas un OFS en tant que tel.

M. ROBERT – Non. Sur la partie BRS, c'est vraiment sur la partie production des logements sur les fonciers détenus par les OFS.

Mme LE PAPE – C'est vachement important, effectivement, parce qu'on le sait bien, l'intérêt de la croissance des OFS, c'était la maîtrise du foncier, et sur la durée, parce qu'on sait bien que l'inflation se fait sur le foncier et pas sur le bâti. D'où l'intérêt de proposer aux ménages qui ne peuvent pas accéder à la propriété parce que le foncier est trop cher de passer par le système de BRS sans avoir ces problèmes de possibilité de revendre avec une plus-value énorme au bout de quelques années. L'important pour les collectivités, c'est de conserver ce foncier parce que cela va devenir un bien public, un bien commun. Il va donc falloir vraiment conserver cette maîtrise. Par contre, le montage des opérations, effectivement, Keredes en a déjà l'expertise. Ce rapprochement permet de se servir de leur expertise pour assurer une production que nous ne pourrions pas assurer autrement avec les acteurs existants.

M. LOHER – Mais pour bien comprendre le fonctionnement, j'ai une opération de BRS sur Lorient. On peut passer par Keredes, demain par un nouvel office foncier solidaire concret sur le territoire. Quel peut être le lien avec cette structure ?

M. ROBERT – Au même titre qu'à GMVA, le foncier va être acheté par ton OFS... sur ce foncier, un opérateur va réaliser l'opération en BRS. On pourra être cet opérateur-là de la même façon que Keredes, pourrait l'être aujourd'hui, Morbihan Habitat pourrait l'être, de façon indépendante.

LE PRÉSIDENT – D'après ce que vous dites, on a un OFS. Tu dis que c'est par exemple Morbihan Habitat qui intervient, demain. Mais la SCIC, quel est son rôle ? Quelle est sa mission ? Où intervient-elle ? Parce que j'avoue que je ne vois pas très bien le lien entre l'OFS et le bailleur. Quel est le rôle de la SCIC ? Tu nous dis que tout d'un coup, c'est

90/10, l'autre, c'est 10/90. Or, les choses sont fixées. Que va faire concrètement la SCIC ?

M. ROBERT – Si on prend une opération uniquement en BRS, on a un foncier qui va être acheté par l'OFS. L'OFS va ensuite trouver un partenaire pour réaliser la construction. Ce partenaire pourrait être Morbihan Habitat, pourrait être Keredes ou, si on le souhaite, et pour aller plus vite, c'est la proposition qu'on faisait, Morbihan Accession, qui est la structure qui vient fédérer les deux. Dans cette hypothèse, l'opération est portée par une SCCV, à l'intérieur de laquelle on va retrouver Morbihan Accession à hauteur de 5 ou 10 %, pour porter le pilotage de l'opération, mais qui va aussi avoir à son capital Morbihan Habitat et Keredes, qui vont apporter le *man power* pour réaliser ces opérations, aussi bien sur le champ de la construction...

C'est pour ça que je vous ai présenté mes excuses tout à l'heure. Nous aurions dû prendre le temps de faire cet exercice avant. Je pensais que cela avait été fait au CA et que nous étions là sur la consultation.

Je finis là-dessus. Cela veut dire qu'encore une fois, un foncier porté par l'OFS, un opérateur qui réalise l'opération de construction et qui la commercialise. Cet opérateur peut être soit Morbihan Habitat, soit Keredes, soit Aiguillon, soit Espacil, qui sont aujourd'hui les quatre opérateurs qui ont la possibilité de réaliser des opérations en BRS. Mais cela peut aussi être un opérateur qu'on décide de créer ensemble avec Keredes, qui va assurer le pilotage, mais qui va s'appuyer sur les forces de production et de commercialisation de Keredes et de Morbihan Habitat. À partir de là, on va créer une SCCV qui va avoir à son capital Morbihan Accession, la SCIC, à hauteur de 10 %, Morbihan Habitat à hauteur de 30 ou 40 %, et Keredes à hauteur de 30 ou 40 %.

M. LOHER – J'entends le montage, mais quel est l'intérêt, au bout du compte ?

M. ROBERT – Encore une fois, si on regarde aujourd'hui, que ce soit Lorient Habitat, Vannes Golfe Habitat ou BSH, on fait du PSLA (prêt social location accession), mais de façon marginale. On n'a pas le niveau de compétence requis pour en faire une activité au sens strict du terme. Il faut qu'on se dote de ces savoir-faire le plus rapidement possible. Le fait de bâtir un partenariat avec quelqu'un qui sait déjà faire, parce qu'il le fait déjà sur Saint-Malo et sur Rennes, va nous assurer ce transfert de compétences à très court terme. À l'inverse, Keredes est intéressé de s'appuyer sur une structure comme Morbihan Habitat, qui est l'acteur de référence du territoire morbihannais, sur lequel ils ne sont pas, à ce stade, encore.

M. LOHER – On pourrait penser que le lien se fait directement, sans passer par une structure juridique commune. Il faut quand même passer par une structure juridique commune ?

M. ROBERT – Oui, il faut un véhicule juridique commun.

M. LOHER – On m'a toujours dit que c'était un des intérêts de notre opération de fusion d'avoir un OFS au sein de...

M. ROBERT – C'est le cas. Morbihan Habitat est agréé, a son propre OFS intégré.

M. ROBO – Qui est l'émanation de l'OFS de BSH.

M. ROBERT – Exactement.

M. LOHER – Mais il n'a pas un nom particulier ?

M. ROBERT – C'est-à-dire que hors des agglos, on peut tout à fait activer notre OFS de telle manière à porter les fonciers nous permettant de réaliser du BRS.

LE PRÉSIDENT – Quand nous aurons clôturé cette partie, dans l'aspect stratégique, je pense que nous aurons un petit débat sur les OFS, et notamment la mutualisation, parce qu'il peut y avoir différents OFS. Parce que l'enjeu, et Jean-Marc pourra le dire aussi, c'est la propriété in fine de l'affaire. Pour autant, la mise en commun de moyens semble un sujet de toute manière à discuter, parce qu'il y a l'aspect propriété, mais il y a aussi l'aspect opérationnel. C'est là où nous aurions peut-être avantage... mais on en parlera dans les aspects stratégiques des choses, pour être plus efficace et ne pas reconstituer

finalement des choses séparées. Il s'agit plutôt de mutualiser les compétences, quand bien même juridiquement, il y aurait des OFS communautaires et un OFS départemental.

M. ROBERT – Il y a la notion de la propriété et il y a la notion de compétence pour gérer les propriétés.

LE PRÉSIDENT – Bien sûr, ce sont deux choses différentes. Mais nous allons peut-être y revenir dans les aspects stratégiques des choses.

M. ROBO – Je comprends l'interrogation de Fabrice. On crée un organisme morbihannais pour simplifier les choses. Là, il faut créer une SCIC... On peut se poser des questions.

M. ROBERT – L'objectif reste le même. Par contre, on a besoin d'un véhicule juridique pour accompagner chacune de nos activités. Sur la partie habitat spécifique, on a les Ajoncs, qui est un acteur aujourd'hui cocapitalisé avec Polimmo et Groupe Arcade pour porter la gestion de notre parc d'habitat spécifique. Sur la question des équipements publics, on a la SPL Morbihan Equipements, qui est là pour nous apporter justement ce véhicule juridique qui manquait entre le donneur d'ordre et... là, on est exactement sur cette même notion. Si on veut aller vite et si on veut répondre assez rapidement sur le champ d'accession à la propriété, sous réserve que la Caisse des Dépôts nous donne les agréments, on propose, mais encore une fois, c'est une proposition technique, de créer un véhicule juridique qui permette d'identifier cette compétence-là et d'agrèger les compétences de Keredes et les nôtres.

LE PRÉSIDENT – J'ai une question aussi sur la gouvernance. Là, le collège des organismes de logement social, on parle bien de Morbihan Habitat et de Keredes ?

M. ROBERT – Oui.

LE PRÉSIDENT – C'est 5 chacun. Concernant les acteurs publics, c'est quoi ? C'est Lorient, Golfe du Morbihan et le département ?

M. ROBERT – Oui.

LE PRÉSIDENT – Il faudra qu'on se mette d'accord. Comme on est trois, il y a quatre sièges. Il y en a un qui en a deux et deux qui en ont un. C'est à voir. Pour le collège des autres partenaires, c'est qui ?

M. ROBERT – On peut être sur les banques, sur des organismes comme l'ADIL... toutes natures de partenaires. C'est très ouvert.

LE PRÉSIDENT – Et les autres utilisateurs, c'est qui ?

M. ROBERT – Ce sont les gens qui achèteront, parce que là, nous sommes dans une coopérative. Les gens qui achètent un logement ont la possibilité de participer à la gouvernance de la coopérative.

LE PRÉSIDENT – Si vous me dites qu'il n'y a qu'un seul salarié quand je vois le collège des salariés, il y est forcément.

M. ROBERT – Oui, et encore, il sera sans doute à temps partagé au départ.

M. LOHER – Cette composition est variable ? Peut-on imaginer que le collège des acteurs publics soit de 3 ou de 6 plutôt que de 4 ?

M. ROBERT – Il y a des paramètres qui nous contraignent. Mais on peut peut-être les faire évoluer à la marge. Nous avons quand même des paramètres qui nous contraignent. « C'est pas moins de 10 et pas plus de 50, pas plus de 15 %... » Il ne faut pas qu'un collège ait moins de 10 % ou plus de 50 %.

LE PRÉSIDENT – Mais est-ce que dans l'organisme de logement social, on en met 8, c'est-à-dire 4 et 4, pour pouvoir mettre 6, 3 fois 2 ?

M. ROBERT – Cela semble possible.

LE PRÉSIDENT – Cela paraît plus logique. On pourrait mettre 8 et 6.

Mme LE PAPE – De toute façon, il y a déjà des collèges qui ont moins de 10 %. Cela fait 18 sièges et il y en a deux qui en ont un. Cela fait moins de 10 %.

M. BOUTRUCHE – Je vous rappelle que nous avons le conseil d'administration de Keredes, déjà.

LE PRÉSIDENT – Quand tu dis « on », tu parles de qui ?

M. BOUTRUCHE – Je parle pour ce que je connais, c'est-à-dire Marc BOUTRUCHE, qui est au conseil d'administration de Keredes.

LE PRÉSIDENT – Mais à quel titre ?

M. BOUTRUCHE – Au titre de l'agglo, je crois. J'imagine que c'est possible que Vannes Agglo ou le département... je ne sais pas. C'est à vous de savoir si vous y allez. Il faudra vérifier.

LE PRÉSIDENT – D'accord. On pourra mettre d'autres personnes, 8, 6, 6... ça peut être pas mal avec 2, 2, 2.

Y a-t-il d'autres questions par rapport à cela ?

M. BOUTRUCHE – Oui, Erwan s'est excusé, mais moi, je vais m'excuser aussi. Parce qu'en tant qu'ex-président de la cellule de coordination, on discute de tout ça depuis un an. Quand vous regarderez les documents de préfiguration de la fusion, ce sont des choses sur lesquelles nous avons déjà exprimé des envies. Cela faisait aussi, comme la SAS, partie des objectifs qu'on avait en commun. Et sans doute qu'à un moment, j'ai dû négliger moi aussi de faire une réunion plus en détail sur l'opérationnel. Je m'étais dit sans doute que nous aurions largement le temps d'en discuter. C'est fait aujourd'hui et c'est très bien. L'idée, il ne faut vraiment pas qu'on se méprenne, c'est comme les Ajoncs : est-ce qu'on recrute 18 personnes pour faire une activité qui est mieux portée par quelqu'un d'autre ? Est-ce que là, on recrute des gens pour aller faire de la vente de BRS alors qu'on peut s'adosser à une structure coopérative qui sans doute partage à peu près les mêmes points de vue que nous, en tout cas en termes de vocation sociale et d'acteur territorial ? L'idée, dès le départ, cela a plutôt été... j'ai même fait la remarque à Erwan : est-ce que dans cinq ans, on peut imaginer qu'on n'ait plus besoin de Keredes dans les SCCV pour pouvoir réaliser des opérations ? Si on va jusque-là, oui, sur certaines opérations, on sera peut-être, dans 5 ans ou dans 10 ans, en mesure de réaliser nous-mêmes les choses, puisqu'il s'agit de construire et de vendre. Aujourd'hui, l'idée de s'adosser le plus vite possible... parce que je vous rappelle que nous avons quand même pris des engagements depuis presque un an, en tout cas avec BSH. C'était de dire que nous allons utiliser leurs compétences et leur savoir-faire immédiatement, mais qu'on va être à l'intérieur de la SCIC et de toutes les SCCV avec des pourcentages différents. L'idée, c'est qu'on devienne des experts dans ce domaine-là, plutôt en partenariat, plutôt que de recréer toute une équipe avec toutes les demandes qui vont tellement vite qu'il vaut mieux s'adosser à eux que de créer ex nihilo. C'était ça, l'idée.

Ensuite, pour les représentations, je veux bien demander à M. SCIBERRAS où on en est et recalculer bien les choses. Comme ça, je pourrai vous faire parvenir une petite note. Parce que moi, je sais que le conseil d'administration de Keredes, je n'ai pas une présence énorme parce qu'il y avait très peu d'enjeux en direct. Il est clair que si demain, nous faisons partie des SCIC et des SCCV, la présence sera indispensable. Là, on aura tout à coup beaucoup plus voix au chapitre. En tout cas, on se permettra une présence plus accrue, si cela peut vous rassurer.

En tout cas, si on ne passe pas cette délibération, je vous dis quand même que c'est quelque chose qu'on passe dans les instances de la SAS depuis presque un an. Il faut qu'on fasse attention aussi à ne pas trop tarder.

LE PRÉSIDENT – Merci, Marc. En fait, tu fais un peu comme les Chinois : tu viens dépecer la compétence pour pouvoir ensuite voler de tes propres ailes.

M. BOUTRUCHE – Ce n'est pas ça. C'est que si on voit qu'on a tout à gagner à travailler collectivement, évidemment qu'on y reste. Si demain, on a des petites divergences politiques ou même, et je vais être très franc, des capacités que Keredes n'aura peut-être

pas... parce que si demain, le BRS devenait... aujourd'hui, c'est anecdotique. Je vous le dis franchement, ce n'est peut-être pas la peine qu'on aille trop vite sur un schéma. Je vous rappelle que la Banque des territoires n'a pas encore complètement donné son accord sur tout le BRS que nous avons mis en programmation. Autant aller vers des gens qui connaissent plutôt que d'aller vers une autre structure... si ça se trouve, on en fera 20 par an et ce n'est peut-être pas la peine qu'on aille constituer des choses pour 20 projets par an. Je trouve que cette progressivité possible... ce n'est pas qu'on va prendre la compétence. On va la partager. À terme, si nous l'avons, nous prendrons d'autres décisions, c'est vrai.

LE PRÉSIDENT – Très bien, je comprends tout à fait les choses. Mais c'est vrai qu'à l'origine, ce qui était prévu comme une délibération, qui s'est transformé en présentation, j'estimais que nous avons besoin à notre niveau de mieux comprendre les choses avant de nous engager et d'acquiescer. Cela veut dire concrètement, il y a à revenir un peu sur les sujets de gouvernance pour voir ce qui peut être proposé. À notre prochaine séance, on passe ce sujet-là. Je n'ai pas d'objection du tout, mais je voulais mieux comprendre les choses.

Mme LE PAPE – En fait, pour dire les choses très clairement, on a un peu l'impression de faire entrer le loup dans la bergerie, quand on dit que Keredes va rentrer dans... on sait que ce sont des enjeux super importants et que nous souhaitons en garder la maîtrise. D'où tes remarques sur la gouvernance. Effectivement, je pense que c'est un sujet qui mérite débat, parce que comme vient de le dire Marc, et j'utiliserai le même argument en sens inverse, on peut se poser la question de savoir si c'est nécessaire dans la mesure où le volume de BRS que nous allons devoir produire... nous sommes vraiment dans l'inconnu dans la mesure où nous ne savons pas... nous devons attendre le 28 mars pour savoir si la Banque des territoires va nous accorder les prêts pour les trois projets que nous lui avons soumis. On sait qu'il y aura une deuxième salve fin octobre ou en novembre pour le territoire de GMVA. Mais on ne sait pas du tout quelle va être la politique de Keredes en matière de dérogation. Parce qu'on s'oriente vraiment vers une politique de dérogation par un changement de zonage... c'est ce qu'on nous a laissé entendre Philippe BESSON pas plus tard que vendredi dernier. Je pense que les dérogations, ils vont vraiment les donner au compte-gouttes. Qu'est-ce que ça va donner pour le reste du territoire du Morbihan ?

LE PRÉSIDENT – Si le véhicule existe, nous ne sommes pas obligés de nous en servir. C'est comme ta voiture dans ton garage. Tu peux la sortir ou la laisser dans le garage. Au moins, elle existe, si tu en as besoin.

Mme LE PAPE – Effectivement, en termes RH, ils ont une longueur d'avance sur nous. Il n'y a qu'à voir l'opération Koadig à Vannes village. C'est porté par Keredes et ils sont en cours de commercialisation.

M. LOHER – Pour comprendre l'opération, en fonction de ce que dit Marc... Erwan nous a passé la délibération de BSH, de 2022. C'était à peu près le même montage qui avait été validé l'année dernière, déjà, au niveau de BSH. Finalement, c'est à peu près le même montage qu'on retrouve.

M. ROBERT – Si la décision avait été passée un peu avant, c'est le département qui aurait délibéré. En l'occurrence, c'est le SMO. C'est pour ça que nous sommes allés sans doute trop vite.

Là, vous avez, dans les documents, une étude qui est vraiment très bien faite et qui montre le modèle économique d'une structure telle que celle que nous proposons. Nous pourrions prendre le temps si vous le souhaitez de rentrer dans le détail, notamment au niveau du conseil d'administration de MH (Morbihan Habitat).

M. LOHER – J'ai eu un contact aussi avec Philippe BESSON au niveau de l'agglomération de Lorient. Clairement, il m'a dit que de toute façon, il n'ira pas sur tous les territoires bretons. Il ne m'a pas parlé de Vannes, mais il m'a dit que Lorient Agglomération, troisième agglomération de Bretagne, sera aidée par la Banque des territoires pour les opérations de BRS, très clairement. Cela ne faisait pas de doute.

M. ROBERT – Le problème de Philippe, c'est qu'il prend des engagements pour le compte de tiers... parce qu'en fait, il n'en sait rien.

M. ROBO – J'ai le même problème au téléphone. Je ne veux même plus les voir. Ils nous font tellement de promesses...

M. LOHER – Je te rejoins totalement. J'ai eu du mal d'ailleurs à accepter le rendez-vous aussi parce que sur plein d'autres sujets, on te tient un discours à un moment et dans la réalité des choses, on passe au miroir aux alouettes.

M. ROBO – Il dit qu'on sera partenaire. Après, il dit qu'on va vous faire un prêt. Et après, c'est juste un prêt pour financer une étude. La dernière fois qu'il m'a appelé, c'était au congrès des maires, à Paris. Ils ont dû appeler plusieurs fois mon secrétariat pour voir quel jour je viendrais déjeuner chez eux.

M. LOHER – C'est exactement la même chose et je n'y suis pas allé.

M. BOUTRUCHE – Je vous fais une précision. Philippe BESSON, vous le connaissez aussi bien que moi. Il y a une chose qui est sûre, et c'est là que je vois l'intérêt, et on ne l'a peut-être pas dit, de la SCIC et de la SCCV... si comme justement, cela va être des agréments qui vont être donnés sur motivation et arguments en rapport avec le PLH aussi, je ne sais pas comment vous percevez les choses, mais je n'aime pas trop l'expression du loup dans la bergerie. Plutôt, une fois que nous sommes dans une société et une structure commune, cela veut dire que nous sommes décideurs. Cela veut dire que nous sommes impliqués. Comme l'a dit David, cela veut dire que si on ne veut pas l'utiliser, on ne l'utilise pas. Et si demain, Keredes, nous ne sommes pas d'accord avec sa politique, il suffit juste d'aller faire une SCIC avec quelqu'un d'autre. On peut changer d'acteur. En fait, nous maîtrisons tout.

L'autre intérêt, c'est que quand on va demander des agréments BRS à Philippe BESSON, il y a une chose que j'ai retenue dans ma réponse qu'il faut absolument qu'on mette au niveau départemental... là, c'est intéressant qu'on soit tous là, c'est qu'on décide ensemble de la programmation qu'on va lui présenter. Parce que quand lui va à Paris et qu'il parle d'un projet de 20 logements à Plœmeur, à Paris, tout le monde s'en fiche. En revanche, quand on va lui dire « 20 à Plœmeur, 10 à Arradon, 15 à Sarzeau, 30 à Vannes », là, on va avoir une programmation de 150 BRS à proposer en 2023 ou 2024 pour le Morbihan. Et là, au niveau national, cela va causer. Moi, je vous dis qu'en termes d'argument, c'est quand même vachement mieux si nous sommes dans une SCIC à travers une SCCV avec des proportions qui ne feront qu'évoluer, et si le bailleur social des collectivités est impliqué. Moi, j'ai l'impression quand même que là, nous sommes sur le bon chemin.

LE PRÉSIDENT – Je partage tout à fait ton analyse sur ce sujet. Parce qu'après, on l'utilise ou on ne l'utilise pas. Mais au moins, nous avons le véhicule. On peut l'utiliser, on peut être assez efficace. La seule chose, à l'origine, quand j'ai vu le projet de délibération, c'est que comme je voyais un truc qui était basé dans Rennes Métropole, j'ai eu une crainte assez forte. Je voulais mieux comprendre. Cela ne voulait pas dire que j'étais contre. Mais je pense que le débat que nous avons là montre d'ailleurs que nous avons besoin d'être mis à niveau pour ce qui nous concerne sur le sujet, puisque nous n'avons pas tous le niveau d'expertise que vous pouvez avoir. Puisque pour certains, on ne siégeait pas dans les offices directement.

Ce que je propose, c'est qu'à la lumière de cela, on puisse voir sur les sujets de gouvernance et qu'à notre prochaine réunion, on délibère de manière formelle sur le sujet. De toute façon, nous serons obligés, y compris pour la stratégie, dans les deux mois, de refaire une autre réunion.

Voilà qui clôt la partie conseil syndical.

(La séance est levée à 11 heures 30.)

Table analytique des rapports

	Titre	Page
1	Convention avec le préfet du Morbihan pour la dématérialisation du contrôle de légalité	4
2	Prise de participation de Morbihan Habitat dans le capital de la société par actions simplifiée constituée pour l'aménagement de la zone du Pourprio à Elven	5
3	Présentation du projet de 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	9

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