

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir
Elu(e)s du Conseil Métropolitain			
Monsieur Honoré PUIL, Président de l'office	x		
Madame Marie DUCAMIN, Vice-Présidente de l'office	x		
Monsieur Michel DEMOLDER		x	à Honoré Puil
Monsieur Mathieu JEANVRAIN		x	
Madame Valérie LEBOEUF	x		
Monsieur Jacques RUELLO	x		
Personnalités qualifiées			
Monsieur Hubert CHARDONNET		x	
Madame Françoise COTTEREAU	x		
Madame Jacqueline JAN	x		
Monsieur Pierre ULLIAC (départ après la D5)	x		
Monsieur Patrick SCIBERRAS	x		
Personnalités qualifiées dont élu(e)s hors collectivité de rattachement			
Monsieur Ludovic BROSSARD	x		
Madame Isabelle LORAND	x		
Associations d'insertion ou logement des personnes défavorisées			
Monsieur Jean-Georges KERGOSIEN (départ après la D5)	x		
Action Logement			
Monsieur Xavier Guillemet	x		
CAF 35			
Monsieur Edwin ANGELE		x	à Valérie Leboeuf
UDAF 35			
Monsieur Parfait-Landry MAMBOU	x		
Syndicats			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)	x		
Monsieur Olivier BRIAND (CGT)	x		
Représentants des locataires			
Monsieur Gervais Pinel (CLCV)	x		
Monsieur Pascal BORNAIS (INDECOSA - CGT 35) (absent pour D8, D9 et D10)	x		
Madame Virginie MAURON (CNL 35) (Arrivée après D 1.2)	x		
Monsieur Michel GUERIN (DAL 35)	x		

MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale		
Monsieur Antoine ROUSSEAU Directeur Général	x	
Madame Karine GUILLAUMEUX Directrice Générale Adjointe et Directrice de la Gestion Locative et Sociale	x	
Représentant du Préfet, Commissaire du gouvernement		
Madame Lénaïg LOGA Direction Départementale des Territoires et de la Mer		
Représentant du personnel		
Monsieur Eric BOIVENT secrétaire du Comité Social et Economique (CSE)	x	

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

- ♦ Monsieur Willy GOVEN, Directeur de la Proximité et des Territoires
- ♦ Madame Stéphanie Le LOIR, Directrice de la Qualité et de l'Innovation
- ♦ Madame Catherine CHARRIER, Assistante Direction Générale

Invitée :

- ♦ Monsieur Bruno AGEZ, Commissaire aux comptes, Cabinet Fiducial Expertise à Cesson Sévigné



DIRECTION GENERALE
AR/CC

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 25 octobre 2023

Délibération n°1.1

COMPOSITION DES INSTANCES

Modification temporaire de la représentation des locataires pour la CLCV

A la suite de l'élection des représentants des locataires qui s'est déroulée le 7 décembre 2022, le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat a pris acte des résultats de ce scrutin et a validé les représentations au sein des instances de l'office comme suit :

Le Bureau :

- Colette Pierson (CLCV)

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements pour siéger à tour de rôle :

- Colette Pierson
- Pascal Bornais (INDECOSA CGT35)
- Virginie Mauron (CNL35)
- Michel Guérin (DAL 35)

La Commission d'Appel d'Offre

- Pascal Bornais (titulaire)
- Michel Guérin (suppléant)

La Commission Sociale pour siéger sans tour de rôle

- Colette Pierson
- Pascal Bornais
- Virginie Mauron
- Michel Guérin

Le Comité de sélection Accession

- Pascal Bornais

Par courrier du 14 août 2023, Madame Colette Pierson (CLCV) a informé le Président de l'office de son impossibilité temporaire d'exercer son mandat d'Administratrice au sein d'Archipel Habitat.

Il est précisé que l'article R421-7 du code de l'Habitat et de l'Habitation prévoit, en cas d'empêchement pour une durée de plus de 3 mois et après en avoir informé le Président du Conseil d'Administration, la possibilité pour un représentant des locataires de se faire remplacer pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus par une personne figurant sur la même liste.

C'est dans ce contexte que la CLCV 35 a désigné Monsieur Gervais Pinel pour lui succéder pour une durée maximale d'un an à compter du Conseil d'Administration du 25 octobre 2023.

De ce fait, il est proposé que Monsieur Gervais Pinel siège dans les instances comme suit :

- Le Bureau
- La CALEOL (à tour de rôle)
- La Commission sociale dans les instances de l'office

→ **Le Conseil d'Administration prend acte de la désignation de Monsieur Gervais Pinel pour siéger au Conseil d'Administration et dans les autres instances précisées en remplacement temporaire de Madame Colette Pierson pour une durée maximale d'un an à compter du Conseil d'Administration du 25 octobre 2023.**

Pour extrait certifié conforme

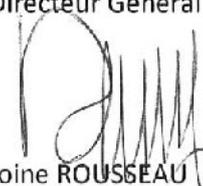
Rennes, le 25 octobre 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231026-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-10-2023

Publication le : 26-10-2023

COMPOSITION DES INSTANCES

Modification de la représentation d'Action Logement

Lors de sa séance d'installation en date du 22 septembre 2020, les membres présents ont pris acte de la mise en place du Conseil d'Administration selon la composition arrêtée par le Conseil Métropolitain par délibération en date du 9 avril 2020.

En date du 1^{er} juillet 2023, l'office a enregistré le courrier de démission de Madame Catherine Tanvet, en qualité de représentante d'Action Logement.

C'est dans ce contexte que par courrier en date du 14 septembre 2023, Action Logement a désigné Monsieur Xavier Guillemet pour lui succéder.

La démission de Madame Catherine Tanvet a laissé un siège vacant de membre suppléant à la Commission d'Appel d'Offres de l'office.

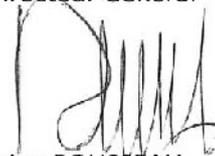
Il est donc proposé de désigner Monsieur Xavier Guillemet, en qualité de membre suppléant à la Commission d'Appel d'offres pour succéder à Madame Catherine Tanvet.

→ Le Conseil d'Administration prend acte de la désignation de Monsieur Xavier Guillemet, en qualité de représentant d'Action Logement pour siéger au Conseil d'Administration d'Archipel habitat en remplacement de Madame Catherine Tanvet et valide la désignation de Monsieur Xavier Guillemet, en qualité de membre suppléant à la Commission d'Appel d'offres de l'office.

Pour extrait certifié conforme

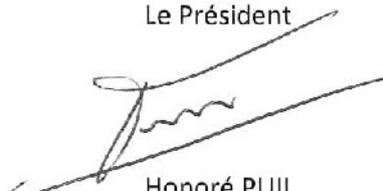
Rennes, le 25 octobre 2023

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

Le Président



Honoré PUIL

BUDGET 2023 : DECISION MODIFICATIVE N°1

Dans le cadre de la gestion du budget O.P.H., les offices doivent, en cours d'exercice, assurer un suivi régulier de l'exécution budgétaire par l'établissement d'états comparatifs des recettes et dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Les services ont donc effectué une estimation de la consommation 2023 des postes de dépenses et recettes impactant la capacité d'autofinancement 2023 (C.A.F.) ou le prélèvement sur le Fonds de Roulement (Fdr).

1) EXPLOITATION

L'économie générale du budget est considérée comme bouleversée et impose une décision modificative lorsque la prévision actualisée de la C.A.F. brute est inférieure à 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration (budget voté en décembre 2022).

Sur l'annexe 1 : Compte de résultat prévisionnel, la prévision actualisée de la C.A.F. brute au 30/09/2023 affiche notamment une forte évolution des produits exceptionnels (dont près de 1,3 M€ grâce à l'obtention en 2023 de dégrèvement de TFPB). La CAF brute est ainsi estimée à 22 M€ pour une prévision initiale de 20,3M€ soit une augmentation de 8,5 %.

Cette variation est inférieure aux 10% rappelés ci-dessus mais, compte tenu de quelques évènements majeurs intervenus depuis le vote du budget en décembre 2022, il vous est proposé d'effectuer une décision modificative budgétaire : cf annexe 2.

Après intégration de la décision modificative budgétaire, la prévision de la CAF brute passe à **21,5M€** : cf. annexe 3.

2) INVESTISSEMENT

L'estimation générale du budget est considérée bouleversée et impose une décision modificative lorsque la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration (budget voté en décembre 2022).

Sur l'annexe 1, tableau de financement, l'estimation actualisée du prélèvement sur fonds de roulement fin 2023 n'évolue pas de plus de +10 % par rapport au budget voté. En évolution de 1,9%, le prélèvement sur FDR passe de 9.6 M€ à **9,8 M€**.

Il n'y a pas d'obligation à modifier les valeurs du tableau de financement. Il est cependant proposé d'effectuer une décision modificative budgétaire afin d'ajuster les chapitres des emplois et des ressources. cf annexe 2.

Après intégration de la décision modificative budgétaire, le prélèvement sur fonds de roulement est porté à **9,3 M€** du budget actualisé cf annexe 3

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré à l'unanimité,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	21

Voix pour : 21

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

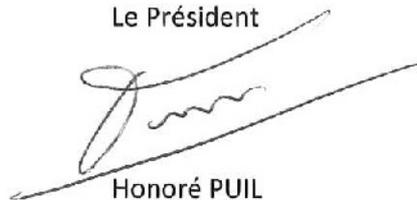
→Le Conseil d'Administration approuve la décision modificative budgétaire détaillée dans l'annexe 2.

P.J. : 3 annexes

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 25 octobre 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231026-1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-10-2023

Publication le : 26-10-2023

DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024

Il est présenté aux administrateurs le rapport, ci-joint, d'orientations budgétaires 2024.

→ Le Conseil d'Administration prend acte du débat sur les orientations budgétaires 2024 qui vient d'avoir lieu.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 25 octobre 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

ANNEE 2024

REVISION ANNUELLE DES LOYERS

Rappel du cadre réglementaire

En application des dispositions de l'article L353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.), les loyers et redevances **plafonds** sont révisés, annuellement au 1^{er} janvier, selon l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (I.R.L.) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (pour rappel : + 0,42 % pour 2022).

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH) le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'I.R.L. (I.R.L. du 2^{ème} trimestre de l'année N-1). En application des dispositions de droit positif, une évolution de 3,60 % des loyers a été autorisée au 1^{er} janvier 2022.

La Convention d'Utilité Sociale conclue pour une durée de 6 ans à compter de sa signature le 13 juillet 2018, entre l'État, Rennes Métropole et Archipel habitat prévoit une évolution annuelle des valeurs de la grille du Loyer Unique au 1^{er} janvier dans la limite de l'indice de référence des loyers (IRL), ainsi qu'une révision du Loyer Unique après travaux de réhabilitation, dans la limite de 5% (hors révision annuelle), plafonnée au montant du loyer unique.

La loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs, a été publiée au Journal officiel du 8 juillet 2023. Elle vient modifier les articles 12 et 14 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat.

Ainsi, pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le premier trimestre de l'année 2024, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5%. Ce qui signifie en l'état actuel des textes, que les hausses de loyer dans le parc social au **1^{er} janvier 2024 ne pourront dépasser 3,50%**.

En parallèle, les aides au logement (APL) ont connu, au 1^{er} octobre 2023, une augmentation de 3,50%, basée sur l'indice de Référence des Loyers (IRL) du deuxième trimestre.

Cependant, la loi de finances pour 2024 peut toujours techniquement déroger au plafond de variation suivant l'IRL du 2^{ème} trimestre. Le texte définitif de la loi de finances ne sera connu qu'à la fin de l'année, à l'issue du débat parlementaire. Aussi les délibérations relatives à la variation des loyers à effet du 1^{er} janvier 2024 devront rester conditionnées au texte définitif de la loi de finances 2024.

Contexte et environnement économique

Depuis la fin de l'année 2022, le « modèle » des bailleurs sociaux est impacté par la crise européenne et mondiale en cours avec notamment :

- une charge énergétique qui augmente pour les bailleurs et pour leurs locataires avec, pour ces derniers, un risque d'accroissement des impayés,
- une inflation généralisée qui alourdit déjà le coût des opérations d'investissement (neuf et réhabilitation) et qui s'applique progressivement aux nouveaux contrats de l'exploitation, augmentation des charges de gestion courante (entretien, maintenance, services...),
- des investissements accélérés à réaliser sur le parc contenu du contexte climatique,
- un renversement de la courbe des taux d'intérêts avec un impact important depuis janvier 2023 sur le niveau du taux du Livret A.

Depuis les demandes de la profession envers l'Etat concernant l'allègement de la pression des taxes et prélèvements divers tels que la RLS, le retour à la TVA à 5,5 % sur l'ensemble de la production neuve et de la réhabilitation, la revalorisation du forfait charges et la revalorisation de sa contribution à la pierre sont demeurés vaines.

Dans ce contexte de stabilisation de la situation économique et financière fragile des O.L.S., le maintien des objectifs de production et de réhabilitation nécessite de proposer au Conseil d'Administration une évolution optimisée au 1er janvier 2024 des loyers (+ 3,50 %) pour protéger à la fois le potentiel financier d'Archipel Habitat, poursuivre ses engagements au sens de la C.U.S. et du P.L.H. et assurer la qualité de service attendue par les locataires.

Par ailleurs, il est proposé de maintenir en 2024, auprès des locataires les plus fragiles, notre dispositif de soutien aux « fractures énergétiques » des charges, de renforcer tous les accompagnements et de prévenir les décrochages d'impayés. Au vu de l'impact pour les locataires, avec une augmentation du loyer qui s'ajoute au poids des charges, le Conseil d'Administration sera appelé à se prononcer par délibération distincte sur un dispositif ad-hoc d'accompagnement financier de nos locataires. (voir délibération spécifique).

C'est en ce sens qu'ont été construites les propositions qui vous sont présentées.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	21

Voix pour : 16

Voix contre : 5

Virginie Mauron – CNL 35, Michel Guérin – DAL 35, Pascal Bornais Indecosa 35, Gervais Pinel CLCV,
Olivier Briand – CGT35)

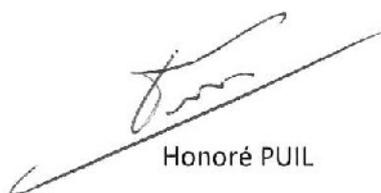
Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la révision des loyers de 3,50 % ainsi que l'application, aux contrats de location-accession, des modalités de révision annuelle telles que définies ci-dessus en actualisant sur la base de l'évolution de l'indice de l'I.R.L. du 2^{ème} trimestre afin de retenir des principes identiques à ceux applicables aux logements locatifs,

et décide qu'en cas de dispositions contraires dans la Loi de Finances 2024, celles-ci se substitueraient à la présente décision.

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 25 octobre 2023

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231026-11-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-10-2023

Publication le : 26-10-2023

RECONDUCTION DU DISPOSITIF DE REMISE EXCEPTIONNELLE ENERGIE

1. Rappel du contexte et enjeux

Ce projet de dispositif d'aide aux charges énergétiques porté par Archipel habitat s'inscrit dans le contexte actuel, qui se traduit notamment par :

- une évolution forte de l'ensemble des coûts attachés à l'exploitation immobilière,
- une augmentation des prix de l'électricité, du gaz et autres combustibles
- des répercussions financières importantes pour les ménages français, plus particulièrement pour les ménages avec les revenus les plus bas qui subissent plus fortement cette hausse des prix dans leur panier de consommation,
- avec, en parallèle, un accroissement global significatif du coût de la vie en France.

Ces évolutions engagent de nouveaux enjeux pour Archipel habitat :

- soutenir les situations de fragilité économique que pourrait engendrer cette hausse du coût des énergies et des charges liées au logement pour prévenir et limiter les impayés,
- répondre aux attentes fortes des différentes parties prenantes d'Archipel habitat (association de locataires, collectivité locales) dans l'amortissement des répercussions de l'inflation des énergies,
- être partie prenante dans le défi de la sobriété énergétique.

Compte tenu de tout ce qui précède, Archipel habitat s'engage auprès de ses locataires à mettre en place un fonds d'aide spécifique afin de prévenir et limiter l'augmentation des situations d'impayés et de précarité selon deux modalités :

- un dispositif exceptionnel énergie qui a pour but d'apporter une aide financière ponctuelle et exceptionnelle aux locataires les plus impactés/fragilisés par la hausse du coût des énergies dans les logements classés E, F et G (sur la base des DPE connus au 31 décembre 2023),
- un dispositif additionnel au Fonds d'Urgence Logement qui s'inscrit en complémentarité des aides spécifiques existantes pour soutenir les locataires les plus fragilisés par l'évolution de leurs charges courantes. Cette analyse étant réalisée lors de la survenance d'une situation d'impayé comme c'est le cas lors de la mobilisation du FUL et du FSL.

2. Le dispositif « Remise exceptionnelle énergie » : objectif poursuivi

Dispositif de remise exceptionnelle énergie lissée sur toute l'année, quel que soit le mode de chauffe (chauffage collectif ou individuel) sous forme d'une remise bas de quittance correspondant à une diminution des charges récupérables :

Cible	Locataires des logements classés en étiquette E, F ou G
Fréquence de l'aide	Versée sur toute l'année 2024 (12 mois) correspondant au montant annuel appliqué par l'ensemble des bailleurs de la métropole
Montant de l'aide	Forfaits* : - T1 : 7,50 euros soit 90 euros /an - T2 : 10 euros soit 120 euros / an - T3 : 12,50 euros soit 150 euros / an - T4 et plus : 15 euros soit 180 euros /an * y compris pour les locataires entrant dans le logement au cours de la période
Mode d'attribution	Aide portée au crédit du compte client, en déduction du quittancement du mois
Modalités d'éligibilité	Prise en compte des DPE connus au 31/12/2023 (DPE à la cage d'escalier), soit environ 700 logements pour un montant global estimé à 100 000 euros Application de la remise mensuellement sur toute l'année 2024 pour les périodes d'occupation dans les logements ciblés

3. Le dispositif additionnel au Fonds d'Urgence Logement : objectif poursuivi

Finalité : Réduction partielle ou extinction de la dette pour parvenir à négocier un nouvel échéancier ou un échéancier de paiement soutenable et réaliste (Admission en non-valeur d'une partie de la dette en contrepartie de la négociation d'un nouveau plan d'apurement) dans une limite d'intervention et dans la limite du montant global de l'aide.

Principes retenus : la sollicitation de ce fonds est ouverte aux situations suivantes :

- en cas de nouvel impayé, après mobilisation des dispositifs d'aides de droit commun,
- afin de solvabiliser un plan d'apurement en cours devenu difficilement tenable,
- afin de permettre la mise en œuvre d'un nouveau plan d'apurement sur une dette plus ancienne sans plan.

En effet, l'inflation a un impact sur la solvabilité des ménages, tant sur leur capacité à honorer leur loyer qu'à respecter un plan d'apurement négocié antérieurement. En cas de plan, leur capacité à négocier ce plan pour réduire la dette locative s'est également réduite significativement. Il est donc proposé une neutralisation de l'évolution des charges mensuelles ou de l'effet d'inflation pour rendre le plan soutenable, l'objectif pouvant être jusqu'à diviser par deux les échéances du plan.

Il est également possible de venir en soutien des petits impayés, sans plan par exemple mais dont la dette est en baisse, afin d'éviter un enlèvement de la situation alors qu'il est encore résorbable facilement.

Critère de bonne foi du locataire

FUL ANV : reprise à minima du paiement des loyers courants, même sur les plans non tenus (analyse des causes à rechercher), permettant la neutralisation partielle de la dette afin de négocier un nouveau plan avec un nouveau montant.

Projection

1 500 locataires bénéficient d'un plan chaque année pour lesquels il serait possible de venir en neutralisation partielle de la dette afin de maintenir un apurement réaliste et auxquels nous pourrions ajouter 500 locataires qui assurent des paiements volontaires de leur dette locative.

Ainsi, sur la base d'une prise en charge moyenne de 600 à 800 euros, ce sont 250 à 300 locataires en-dessous des plafonds PLS qui pourraient bénéficier d'un soutien complémentaire aux aides de droit commun dans le cadre de l'enveloppe allouée de 200 000 euros, sous réserve du versement de la subvention par Rennes Métropole à la hauteur de 2023 (principe d'additionnalité des fonds).

Commission interne de suivi

Commission interne mensuelle (en amont du quittancement) sous la responsabilité de la DGLS :

- suivi des consommations mensuelles et trimestrielles des dispositifs internes présentés,
- information de l'efficacité de l'ensemble des dispositifs d'aide interne et externe,
- validation du tableau de suivi trimestriel en amont des CA (information des ANV),
- exposé des situations susceptibles de déroger aux modalités définies et critères d'éligibilité ou d'exclusion

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré à l'unanimité,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	21

Voix pour : 21

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le maintien d'un double système d'aide aux locataires pour faire face à la hausse du coût de l'énergie pour une enveloppe globale de 300 000 euros correspondant à :

- . un dispositif exceptionnel énergie, pour les locataires des logements dont le DPE est classé E, F ou G.,
 - . un dispositif additionnel au Fonds d'Urgence Logement (FUL) pour les locataires en situation d'impayés
- et prend la décision :
- . de valider les situations en ANV (Admission en Non-Valeur) pour un montant de 200 000 euros pour l'année 2024, au titre d'impayés nouveaux, de recalage de plans d'apurement, de création de nouveaux plans d'apurement,
 - . de maintenir la commission interne mensuelle chargée de valider les ANV courants au titre du dispositif et de décider sur les situations internes et complexes (IO, surendettement, ...),
 - . d'autoriser le Directeur Général à valider les ANV au fil de l'eau et le charge d'informer régulièrement le Conseil d'Administration des ANV consenties au titre du dispositif.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 25 octobre 2023

Le Directeur Général


Antoine ROUSSEAU

Le Président


Honoré PUIL

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231026-9-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-10-2023

Publication le : 26-10-2023

COLOCATION JEUNES A PROJET

**Partenariat Archipel habitat et La Maison en Ville
Programme intergénérationnel « Prélude » à Saint Jacques de la Lande**

Le programme locatif d'habitat intergénérationnel « Prélude » situé sur la commune de Saint-Jacques de la Lande est en cours de livraison avec une partie livrée mi-septembre 2023 et une autre partie livrée mi-novembre 2023.

Pour rappel, ce programme locatif s'inscrit dans un ensemble de logements diversifiés au cœur du quartier de la Pilate et à proximité d'équipements publics. Il a pour ambition de permettre aux différentes générations de se rencontrer et de créer du lien avec une préoccupation particulière portée aux personnes âgées en proposant une offre de logements adaptés sur le territoire, au cœur de la cité, permettant leur maintien à domicile.

Pour ce faire, le programme composé de 56 logements locatifs intègre 16 logements dans le cadre du projet intergénérationnel (14 logements adaptés personnes âgées, une colocation dont le projet reste à définir en direction du public séniors et une colocation jeunes à projet) et des espaces communs dédiés au projet (studio d'amis et salle de convivialité).

Afin d'en assurer la gestion et l'animation, Archipel habitat s'est rapproché de partenaires locaux en raison de leurs domaines de compétences spécifiques.

Le studio d'amis, qui doit permettre l'accueil de proches de familles des résidents, dans le cadre de location saisonnière de courts séjours, sera géré par Hisséo.

La salle de convivialité, lieu d'échanges et d'activités favorisant le lien social avec le concours des résidents, des partenaires et du soutien d'Archipel d'habitat, sera gérée par l'APRAS.

Pour la colocation dont le projet reste à définir en direction du public séniors, le gestionnaire sera à définir.

La colocation jeunes à projet, située dans un logement de type 4 en rez-de-chaussée au 7 rue Jean Pont, réunira trois jeunes de 18 à 30 ans (étudiant, en insertion professionnelle ou salarié).

Cette colocation assurera un rôle d'animation du projet et contribuera in fine au lien social entre les résidents. Afin d'assurer la gestion et l'accompagnement de cette dernière, Archipel habitat a sollicité La Maison en Ville, association reconnue sur le territoire dans la colocation à projet solidaire et le lien intergénérationnel. La location est ainsi consentie dans le cadre de l'intermédiation locative de l'association. De plus, La Maison en Ville garantira le bon fonctionnement de la colocation et soutiendra les jeunes dans la mise en œuvre du projet qui se déclinera notamment par :

- Le recensement des attentes et des besoins des habitants de l'ilôt,
- L'organisation de temps de rencontres conviviaux et d'interconnaissances en particulier dans la salle de convivialité,
- La co-construction d'actions avec et pour les habitants de l'ilôt en lien avec les ressources du territoire et les équipes de proximité et le coordinateur de l'animation sociale d'Archipel habitat.

Cette mise en œuvre sera notamment encadrée par :

- Un référent affecté au projet, ce dernier sera attentif à la mise en place de la colocation et au bon déroulement du projet et jouera un rôle de médiateur en cas de difficulté,
- Un règlement intérieur coconstruit avec les jeunes et approuvé par tous les locataires de la colocation précisant l'ensemble des règles de vie collective.

Dans ce cadre, Archipel habitat versera une subvention pour l'ingénierie de projet et pour l'animation de la colocation dont le montant est fixé à 35€ par chambre occupée (3 chambres au total) par mois soit 1 050€ sur la base d'une occupation de 10 mois.

Le montant de l'ingénierie pourra être amené à évoluer selon les décisions du Conseil d'Administration de La Maison en Ville. Toutefois la participation financière d'Archipel habitat ne pourra être réévaluée que d'un commun accord entre les parties.

Cette subvention sera réajustée l'année suivante en fonction de l'occupation réelle de la colocation au moment du bilan courant du dernier trimestre de chaque année et pour la première fois en 2024. Le montant maximum de la subvention serait de 1 260€ dans le cas d'une occupation des 3 chambres durant les 12 mois.

Cette subvention est en lien avec les conventions de location et de partenariat qui prennent effet à leurs signatures et ce pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction pour des durées successives identiques. Chacune des parties pourra résilier le dit-partenariat en respectant un préavis de 6 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 31 août de chaque année. Dans ce cas, les contrats de sous-location ne seraient pas renouvelés, de même que la subvention.

Au titre du début de cette subvention, une avance de 420€ régularisable pourrait être versée et reconduite d'une année sur l'autre.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	17
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	19

Voix pour : 19

Voix contre : 0

Abstention : 0

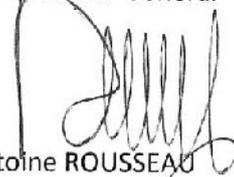
Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration approuve les modalités de partenariat exposées et l'ajustement nécessaire du budget 2023 de 420€.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 25 octobre 2023

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

Le Président



Honoré PUIL

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231026-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-10-2023

Publication le : 26-10-2023

RENNES, 33 rue Louis Guilloux (prog 1147X0)

ACQUISITION EN VEFA DE 16 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Autorisation préalable

En vertu de l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général a compétence pour passer tous actes et contrats au nom de l'Office et le représenter dans tous les actes de la vie civile.

Toutefois, en vertu de l'article L. 423-10 du même code, toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du Conseil de Surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du Conseil de Surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du Conseil de Surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration ou du Conseil de Surveillance de l'organisme, dès lors que cette convention ne porte pas sur une opération courante et n'est pas conclue à des conditions normales (L. 423-11-1 CCH).

Afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, l'autorisation du Conseil d'Administration est requise préalablement à la signature par le Directeur Général des actes dont les modalités et conditions sont exposées ci-dessous.

Par délibération du 6 avril 2022, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération située au n° 33 de la rue Louis Guilloux à Rennes, portée par la société Lamotte Constructeur.

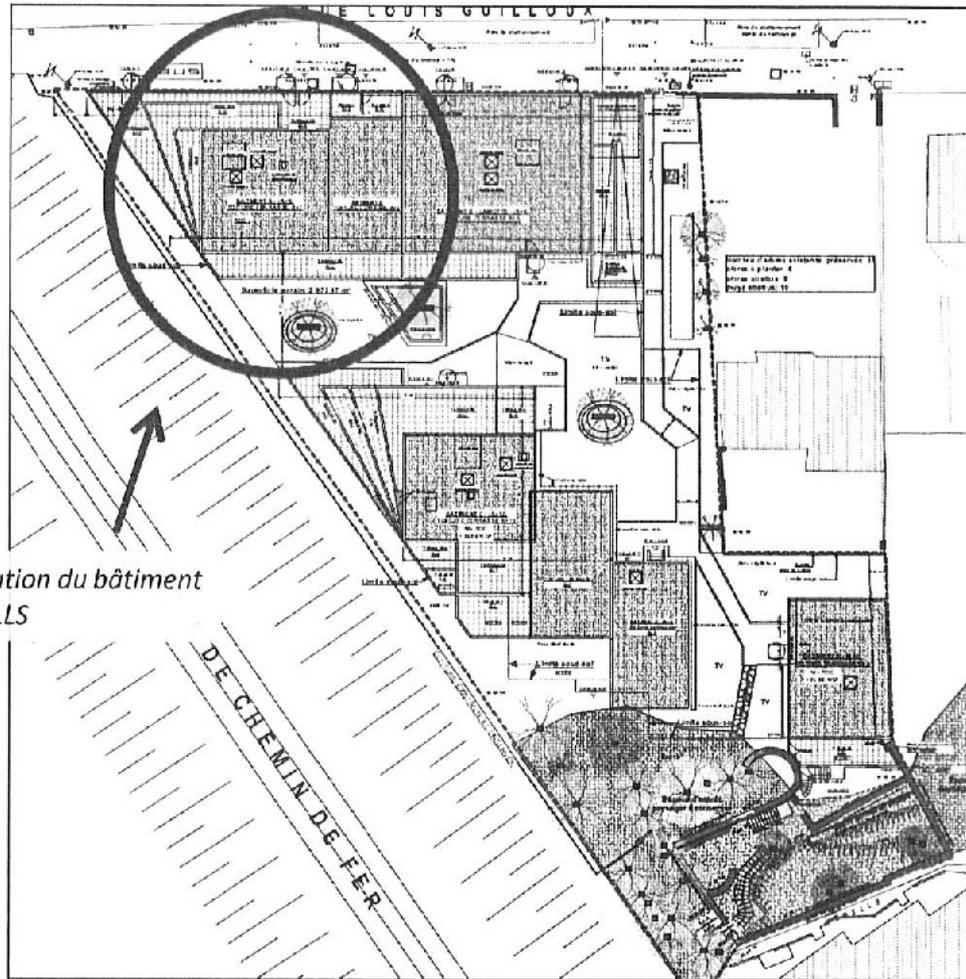
Le terrain d'assiette du projet étant situé en secteur d'équilibre social de l'habitat au PLUi, le projet doit comporter 25 % de surface plancher en logements aidés.

Le montage validé par Rennes Métropole prévoit l'acquisition par Archipel habitat auprès de la société Lamotte Constructeur de 16 logements locatifs sociaux regroupés au sein d'un seul bâtiment de gabarit R+6, et de 8 places de stationnement en sous-sol.

Le programme global dessiné par le maître d'œuvre, l'agence a/LTA, comprend cinq bâtiments au total, sur deux niveaux de sous-sol, et prévoit 69 logements.

Le permis de construire a d'ores et déjà été obtenu par le promoteur et est purgé de tout recours. Le démarrage des travaux est prévu au 1^{er} semestre 2024.

Plan de masse du projet



*Localisation du bâtiment
A - 16 LLS*



Perspective

➤ **Les conditions de la cession sont conformes aux dispositions réglementaires applicables à la VEFA en secteur protégé, à savoir :**

- Signature d'un contrat de réservation avec versement par Archipel Habitat d'un dépôt de garantie d'un montant maximum de 5 % du prix de vente TTC, lequel sera versé soit sur un compte ouvert à l'Office Notarial chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, soit sur un compte ouvert dans un établissement financier (compte indisponible, inaccessibles et insaisissables).

- Echelonnement des versements suivant l'état d'avancement de la construction conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du C.C.H.

- Acte authentique de cession à recevoir par un notaire désigné par le vendeur (Maître Eric Lamotte, Etude Duguesclin à Rennes) éventuellement associé à un notaire intervenant en qualité de conseil d'Archipel Habitat.

- Les frais liés à la vente seront à la charge d'Archipel Habitat, acquéreur (frais d'acte, quote-part des frais de dépôt de pièces et de dépôt de l'état descriptif de division en volumes et/ou en copropriété...).

Conformément aux nouvelles règles fixées par Rennes Métropole pour les opérations acquises en VEFA par les bailleurs, pour les actes qui seront signés à compter de janvier 2024, le prix a été déterminé de la manière suivante :

- **prix unitaire de 2.490 € T.T.C par m2 de surface habitable, stationnements compris**, soit à ce jour pour une surface habitable estimée à 974,14 m² la somme totale prévisionnelle de 2.425.608,60 € T.T.C. Le prix définitif sera actualisé au jour de la vente, sur la base du prix unitaire retenu, en fonction des surfaces habitables réelles du projet.

Le prix unitaire de 2.490 € T.T.C est ferme et non révisable.

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels sont joints en annexe.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	17
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	19

Voix pour : 18

Voix contre : 0

Abstention : 0

(Marie Ducamin, Vice-Présidente d'Archipel Habitat) Ne prend pas part aux débats et au vote : 1

→Le Conseil d'administration est autorisé, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, l'acquisition en VEFA auprès de la société Lamotte Constructeur de 16 logements à usage locatif et 8 places de stationnement suivant les conditions présentées.

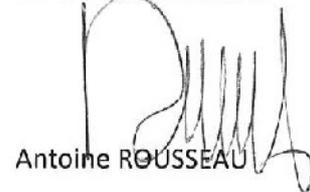
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 25 octobre 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231026-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-10-2023

Publication le : 26-10-2023

ACCORD COLLECTIF
PRESTATIONS DE SERVICE de « Médiation sociale nocturne »

Le marché de service « Médiation de nuit » en cours avec MEDIATION EXPERTISES expirera le 31 décembre 2023. Le financement de ce service qui concerne les quartiers rennais du Blosne, Champs Manceaux-Bréquigny, Maurepas Patton, Villejean et Cleunay est assuré par la Ville de Rennes, les 4 bailleurs sociaux et les locataires.

L'application du présent accord est liée aux modalités de consultation des locataires telles qu'elles sont définies par l'Article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, modifié par l'article 13 de la loi 2009-323 du 25 mars 2009.

Il en résulte que :

- Les bailleurs de logements peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine.
- Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus :
 - o Soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;
 - o Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme ;
 - o Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés par l'accord.
- Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.
- En l'absence d'accords signés conformément au présent article, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés, par écrit, par la majorité des locataires concernés par l'accord qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur, à condition que 25 % des locataires concernés par l'accord se soient exprimés. A défaut, une nouvelle consultation est alors engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé, par écrit, par la majorité des locataires qui se sont exprimés, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle par le bailleur.
- Dans tous les cas, il n'est attribué qu'une seule voix par logement loué.
- Les accords prévus au présent article peuvent être conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Ils mentionnent les conditions de leur dénonciation, de leur renouvellement ou de leur révision.

L'accord collectif décrit précisément les modalités pratiques d'organisation du vote des locataires.



La consultation et l'analyse de ses résultats seront réalisées à l'échelle de l'ensemble du patrimoine concerné pour chacun des bailleurs.

Conformément à la loi, le présent accord sera transmis par courrier à chaque locataire et sera réputé valide si moins de 50% des locataires s'y opposent par écrit dans le délai de deux mois et ne sera effectif qu'à l'issue de cette consultation.

Dans un souci de pérenniser l'action engagée par les bailleurs sociaux, la Ville de Rennes a souhaité maintenir son engagement au côté de ces derniers pour la mise en œuvre du service dans le cadre d'un futur marché qui prendra effet au 1^{er} janvier 2024 pour une période de 2 ans renouvelable par période de 12 mois et dans la limite de 2 ans.

Quatre missions sont attribuées à ce dispositif de médiation sociale nocturne :

- L'intervention graduée sur les tensions, conflits et troubles de voisinage, allant de la prévention/médiation sociale jusqu'au rappel ferme des règles et la mobilisation de relais ou services adéquats pour mettre fin aux nuisances
- La mise en relation/orientation des locataires et habitants vers les institutions, les services et les associations ressources
- L'alimentation de la veille sociale et territoriale par un *reporting* des observations et informations recueillies lors des interventions sur le terrain
- La présence active sur des points ciblés.

En ce qui concerne Archipel habitat, le nombre de logements concernés par le futur dispositif au 1^{er} janvier 2024 s'élève à 5 017, se répartissant comme suit :

- quartier du Blosne : 1 155 logements
- quartier de Maurepas et Patton : 2 262 logements
- quartier de Cleunay : 372 logements
- quartier de Villejean : 951 logements
- quartier de Bréquigny/Champ Manceaux : 277 logements

Pour pérenniser la prestation, et pour la mise en place du marché au 1^{er} janvier 2024 une consultation a été lancée pour conclure un contrat avec un prestataire sur la base d'un cahier des charges unique. Le marché a été attribué par la Commission d'Appel d'Offres du groupement de commande, composée d'un représentant de chacun des membres du groupement, lors de sa séance du 06 octobre 2023, à MEDIATION EXPERTISES, à la suite d'un marché en procédure adaptée en application des articles L 2123-1 et R 2123-1 du code de la commande publique relatif aux marchés ayant pour objet des services sociaux et autres services spécifiques.

Chaque membre du groupement s'engagera à signer son marché avec le candidat retenu à hauteur de ses propres besoins et à partir du cahier des charges unique. Il sera responsable de l'exécution de ce marché.

Le projet d'accord collectif a été présenté pour avis au Conseil de Concertation Locative du 12 octobre 2023.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	16
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	18

Voix pour : 15
(Gervais Pinel – CLCV 35) Voix contre : 1
(Michel Guérin – DAL 35 et Olivier Briand – CGT 35) Abstention : 2
Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration valide les termes du projet de l'accord collectif visant la reconduction du service de « Médiation sociale nocturne » qui viennent d'être présentés.

Pour extrait certifié conforme

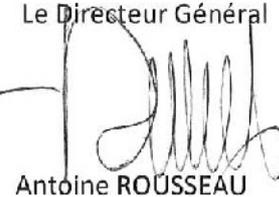
Rennes, le 25 octobre 2023

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

CONTRAT D'ASSURANCE DES RISQUES STATUTAIRES

DELIBERATION DONNANT AUTORISATION D'ADHERER AU CONTRAT D'ASSURANCE DES RISQUES STATUTAIRES DU CDG 35

- Vu le code général de la Fonction Publique,
- Vu le code général des Collectivités Territoriales,
- Vu le code des assurances,
- Vu le code de la commande publique,
- Vu le Décret n°86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux,
- Vu les ordonnances 2015-899 du 23 juillet 2015 et décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics,

Il est exposé l'opportunité pour Archipel Habitat de pouvoir souscrire un contrat d'assurance des risques statutaires du personnel garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant le statut de ses agents.

Le Centre de Gestion de la Fonction publique Territoriale d'Ille-et-Vilaine peut souscrire un tel contrat pour son compte en mutualisant les risques.

Compte tenu des avantages d'une consultation groupée effectuée par le Centre de Gestion de la Fonction publique Territoriale d'Ille-et-Vilaine, il est proposé d'adhérer au contrat groupe d'assurance des risques statutaires mis en place par le Centre de Gestion de la Fonction publique Territoriale d'Ille-et-Vilaine.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	16
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	18

Voix pour : 15

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer le contrat d'assurance des risques statutaires attribué au cabinet RELYENS et la compagnie CNP, ainsi que les actes y afférents, selon les conditions suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2024
 - Préavis : contrat résiliable chaque année sous réserve de l'observation d'un préavis de six mois.
 - Régime : capitalisation (couverture des indemnités journalières jusqu'à la retraite des agents et des frais médicaux).
 - Contrats CNRACL : agents titulaires ou stagiaires immatriculés à la CNRACL
- Risques garantis : décès et accident de travail
Conditions : taux de 0.23% (décès) et 0.98% (accident de travail)

Pour extrait certifié conforme

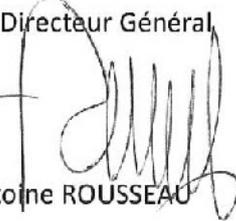
Rennes, le 25 octobre 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

TABLEAU DES EFFECTIFS

CREATION, SUPPRESSION ET TRANSFORMATION DE POSTES

Afin de mettre à jour le tableau des effectifs, il est proposé au Conseil d'Administration les modifications présentées en annexe.

→ Le Conseil d'Administration prendr acte de la mise à jour qui comprend :

- la suppression de 2 postes FPT (2 départs en retraite)
- la création de 5 postes OPH (dont 2 remplacements de FPT suite départ et dont un par anticipation)
- La transformation d'un poste OPH de cadre administratif spécialisé (3.2) en un poste de cadre administratif (3.1)

L'effectif s'établit ainsi au 1^{er} novembre 2023 à 315 postes, 275 postes OPH et 40 postes FPT.

Pour extrait certifié conforme

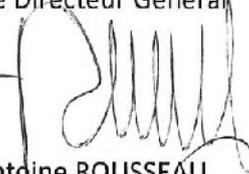
Rennes, le 25 octobre 2023

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU