

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		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN	x		
Madame Valérie LEBOEUF	x		
Monsieur Jacques RUELLO	x		
Personnalités qualifiées			
Monsieur Hubert CHARDONNET	excusé		à Jacqueline JAN
Madame Françoise COTTEREAU	x		
Madame Jacqueline JAN	x		
Monsieur Pierre ULLIAC	x		
Monsieur Patrick SCIBERRAS	x		
Personnalités qualifiées dont élu(e)s hors collectivité de rattachement			
Madame Muriel CONDOLF-FEREC	excusée	x	à Pierre ULLIAC
Madame Isabelle LORAND	x		
Associations d'insertion ou logement des personnes défavorisées			
Monsieur Jean-Georges KERGOSIEN	x		
Action Logement			
Madame Catherine TANVET	x		
CAF 35			
Monsieur Edwin ANGELE	x		
UDAF 35			
Monsieur Parfait-Landry MAMBOU	x		
Syndicats			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)	x		
Monsieur Olivier BRIAND (CGT)	x		
Représentants des locataires			
Madame Lucienne MAZURAS (CLCV)	x		
Monsieur Michel GUERIN (DAL 35)	x		
Madame Chantal LEMARIE (INDECOSA 35)	x		
CNL 35 : siège vacant			

MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale		
Monsieur Antoine ROUSSEAU Directeur Général	x	
Représentant du Préfet, Commissaire du gouvernement		
Monsieur Jean-Louis DANIEL, Direction Départementale des Territoires et de la Mer		
Représentant du personnel		
Madame Elsa Le CUNFF secrétaire du Comité Social et Economique (CSE)	x	

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

- ◆ Madame Karine GUILLAUDEUX, Directrice de la Gestion Locative et Sociale
- ◆ Madame Valérie DELAROCHE, Directrice des Affaires Financières
- ◆ Madame Stéphanie LE LOIR, Directrice de la Qualité et de l'Innovation
- ◆ Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine
- ◆ Madame Catherine CHARRIER, Assistante Direction Générale

Invitée excusée :

- ◆ Madame Laurence Plassart, Commissaire aux comptes, Cabinet Fiducial Expertise à Cesson Sévigné

COMPOSITION DES INSTANCES

1a. CONSEIL D'ADMINISTRATION - Modification de la représentation de l'UDAF 35 (Union Départementale des Associations Familiales d'Ille-et-Vilaine)

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.

Pour l'UDAF, la personne alors désignée en qualité d'administrateur au sein du CA de l'office, était Monsieur Michel Combe. Ce dernier a depuis été déclaré démissionnaire de ses fonctions au sein de l'UDAF.

C'est dans ce contexte que par courrier en date du 4 octobre 2022, l'UDAF 35 informait l'office de la proposition d'une nouvelle candidature pour représenter l'UDAF et siéger au sein de son Conseil d'Administration, en la personne de Monsieur Parfait-Landry Mambou, en remplacement de Monsieur Michel Combe.

Par courrier séparé également en date du 4 octobre 2022, l'UDAF35 informait la Présidente de Rennes Métropole de sa proposition de voir désigner Monsieur Parfait-Landry Mambou pour succéder à Michel Combe.

1b. CALEOL

Le départ de Michel Combe a laissé vacant un siège de membre suppléant à la Commission d'Attribution des logements d'Examen de l'Occupation des Logements ainsi qu'à la Commission Sociale.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22
Voix contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration prend acte de la désignation de Monsieur Parfait-Landry Mambou pour représenter l'UDAF 35 et pour siéger au Conseil d'Administration d'Archipel habitat en remplacement de Monsieur Michel Combe et désigne Monsieur Parfait-Landry Mambou en qualité de membre suppléant pour siéger à la CALEOL ainsi qu'à la Commission Sociale.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-11-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022



DIRECTION GENERALE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 octobre 2022

Délibération n° 2

DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023

Il est présenté aux administrateurs le rapport, ci-joint, d'orientations budgétaires 2023.

→ **Le Conseil d'Administration prend acte du débat sur les orientations budgétaires 2023 qui vient d'avoir lieu.**

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-10-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

ANNEE 2023

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'indice de référence des loyers (IRL du 2^{ème} trimestre de l'année N-1). En application des dispositions de droit positif, une évolution de 3,60 % des loyers est 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 double limite de 5% au-dessus de l'IRL et du montant du loyer unique applicable.

La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit en son article 12 que « *Pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,50 %.* »

Ainsi, ce sont les évolutions annuelles de l'IRL constatées du 3^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023 qui sont plafonnées à 3,5% ce qui signifie - en l'état actuel des textes - que les hausses de loyer dans le parc social au **1er janvier 2024 ne pourront dépasser 3,50%**.

Pour ce qui concerne les prochaines hausses de loyer Hlm au 1er janvier 2023, elles pourront s'opérer dans la limite de l'évolution de l'IRL au 2^{ème} trimestre 2022 sur 1 an, soit 3,60%.

En parallèle, cette même Loi a revalorisé les aides au logement (APL et AL) de 3,50% avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2022.

Cependant, la loi de finances pour 2023 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 1er janvier 2023 devront rester conditionnées au texte définitif de la loi de finances 2023.

Contexte et environnement économique :

Le « modèle » des bailleurs sociaux est évidemment 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 non négligeable sur le niveau du taux du Livret A.

A cette date, les demandes de la profession envers l'Etat sont demeurées vaines en particulier sur :

L'allègement de la pression des taxes et prélèvements divers : CGLLS et RLS qui statistiquement absorbe près du tiers de l'autofinancement moyen et qui pourrait encore croître 1M€ en 2023 si la clause de revoyure de la RLS n'est pas reconduite,

Le retour à la TVA à 5,5% sur l'ensemble de la production de logements et de la réhabilitation,

La non-revalorisation du forfait charges qui, dans ce contexte inflationniste, fragilise les locataires du parc HLM et pèse sur notre capacité à réduire les impayés,

La revalorisation de sa contribution aux aides à la pierre.

Dès cet exercice 2022, nombre d'OLS voient leur autofinancement se contracter entre 25 et 50%. Les perspectives du budget 2023 laisse entrevoir, avec la hausse des charges et surtout celle du livret A, une nouvelle baisse significative de l'autofinancement avec pour conséquence, dans la durée, une diminution de notre capacité à investir dans la production de nouveaux logements et dans la réhabilitation énergétique.

Dans ce contexte, le maintien des objectifs de production et de réhabilitation nécessite de proposer au Conseil d'Administration une évolution optimisée au 1er janvier 2023 des loyers (+3,50%) pour protéger à la fois son potentiel financier, poursuivre ses engagements au sens de la CUS et du P.L.H. et assurer la qualité de service attendu par les locataires.

Mais dans le même temps, il est indispensable de réfléchir et de déployer toutes les mesures complémentaires et additionnelles aux Collectivités les plus engagées (à l'image de Rennes Métropole) pour intervenir auprès des locataires les plus fragiles, apporter un soutien aux « fractures énergétiques » des charges, renforcer tous les accompagnements, 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 CA 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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 16

Voix contre : 4

Lucienne Mazurais – CLCV, Michel Guérin – DAL35, Chantal Lemarié – INDECOSA, Olivier Briand – CGT35

Abstention : 2

Mathieu Jeanvrain – élu métropolitain, Edwin Angèle – CAF35

Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration approuve :

- la révision des loyers de 3,50 %,
- 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 2023, celles-ci se substitueraient à la présente décision.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine-ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-9-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

Dispositif d'aide - charges énergétiques

1. 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 (+ 19 % entre le deuxième trimestre 2021 et le deuxième trimestre 2022) [Réf Insee 1/09/2022](#)
- 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 (depuis l'été 2021, l'inflation a brusquement augmenté passant de 1,5 à 6,8% entre juillet 2021 et juillet 2022 [Ref Vie publique 9/09/2022](#))

Ces évolutions contextuelles engagent de nouveaux enjeux pour Archipel habitat :

- Soutenir les situations de fragilité économique que pourraient 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

2. Le dispositif « Soutien aux fractures énergétiques » : objectifs poursuivis

Dans ce contexte et face à ces enjeux, Archipel habitat s'engage auprès de ses locataires à mettre en place un fond 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 2022)
- 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 impayé comme c'est le cas du FUL et du FSL.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration décide la mise en place en 2023 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 :

- Mise en œuvre d'un dispositif exceptionnel énergie, pour les locataires des logements dont le DPE est classé E, F ou G.
- Mise en œuvre d'un dispositif additionnel au Fonds d'Urgence Logement (FUL) pour les locataires en situation d'impayés
- Le Conseil d'Administration donne délégation au Bureau afin de convenir des règles d'application et de mise en œuvre de ces deux dispositifs d'aides.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

BUDGET 2022 : 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 2022 des postes de dépenses et recettes impactant la capacité d'autofinancement 2022 (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 2021).

Sur l'annexe 1 : Compte de résultat prévisionnel, la prévision actualisée de la C.A.F. brute au 20/09/2022 affiche notamment une forte évolution des produits exceptionnels dont près de 2,7 M€ grâce à l'obtention en 2022 de dégrèvement de TFPB. La CAF brute est ainsi estimée à 26,4 M€ pour une prévision initiale de 24M€ soit une augmentation de 10,2 %.

Cette variation est inférieure aux 10% rappelés ci-dessus mais, compte tenu de quelques évènements majeurs intervenus depuis le vote du budget en décembre 2021, 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 **25,7M€** : 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 2021).

Sur l'annexe 1, tableau de financement, l'estimation actualisée du prélèvement sur fonds de roulement fin 2022 n'évolue pas de plus de +10 % par rapport au budget voté. Il est estimé en diminution de plus de 10%, (passe de 13,3 M€ à 11,7 M€).

Il n'y a 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. cf annexe 2.

Après intégration de la décision modificative budgétaire, le prélèvement sur fonds de roulement est porté à **12,9 M€** du budget actualisé (contre 13,3M€ au budget prévisionnel 2022). cf **annexe 3**

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

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 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 44 LOGEMENTS PLS EN USUFRUIT (pg 0715X0)

Rue de Chicogné à RENNES

L'opération de construction de 44 logements P.L.S. en usufruit située rue Chicogné à RENNES peut faire l'objet d'une clôture financière.

Le plan de financement prévisionnel et réel est présenté en annexe pour l'opération précitée.

Les fonds propres à affecter s'élèvent à **23,09 €**.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 44 logements P.L.S. en usufruit située rue Chicogné à RENNES et l'affectation au compte 10671 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" de la somme de 23,09 € (vingt-trois euros neuf centimes).

P.J. : 1

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS PLS EN USUFRUIT (pg 1066X0)

Parc du Ronceray – avenue Patton à RENNES

L'opération de construction de 30 logements P.L.S. en usufruit située parc du Ronceray, avenue Patton, à RENNES peut faire l'objet d'une clôture financière.

Le plan de financement prévisionnel et réel est présenté en annexe pour l'opération précitée.

Les fonds propres à affecter s'élèvent à **82 391,03 €**.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 30 logements P.L.S. en usufruit située parc du Ronceray, avenue Patton, à RENNES et l'affectation au compte 10671 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général " de la somme de 82 391,03 € (quatre-vingt-deux mille trois cent quatre-vingt-onze euros et trois centimes).

P.J. : 1

Le Président

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

Honoré PUIL

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 37 LOGEMENTS PLUS ET PLAI (pg 1030X0)

«Le Ruilhen » - Z.A.C. de la Madeleine – îlot D1 - RENNES

L'opération de construction de 37 logements « Le Ruilhen » située Z.A.C. de La Madeleine, îlot D1, à RENNES peut faire l'objet d'une clôture financière.

Le plan de financement prévisionnel et réel est présenté en annexe pour l'opération précitée.

Les fonds propres à affecter s'élèvent à **796 746,81 €**, soit 21 534 € par logement.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 37 logements « Le Ruilhen » située Z.A.C. de La Madeleine à RENNES et l'affectation au compte 10671 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" de la somme de 796 746,81 € (sept cent quatre-vingt-seize mille sept cent quarante-six euros et quatre-vingt-un centimes).

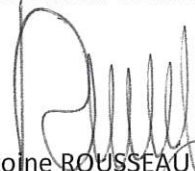
P.J. : 1

Le Président

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Directeur Général



Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 8 LOGEMENTS PLUS ET PLAI (pg 1053X0)

«Les Lavandières » - Ilot de la Chesnais - BOISGERVILLY

L'opération de construction de 8 logements « Les Lavandières » située îlot de la Chesnais, à BOISGERVILLY peut faire l'objet d'une clôture financière.

Le plan de financement prévisionnel et réel est présenté en annexe pour l'opération précitée.

Les fonds propres à affecter s'élèvent à **207 862,24 €**, soit 25 983 € par logement.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 8 logements « Les Lavandières » située îlot de la Chesnais à BOISGERVILLY et l'affectation au compte 10671 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" de la somme de 207 862,24 € (deux cent sept mille huit cent soixante-deux euros et vingt-quatre centimes).

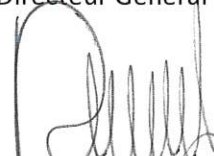
P.J. : 1

Le Président

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Directeur Général



Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

CLOTURE FINANCIERE

REHABILITATION DU BATIMENT « GLENAN » - INSA (pg 045064)

L'opération de réhabilitation du bâtiment « Glénan » de l'INSA, situé sur le campus de Beaulieu à RENNES peut faire l'objet d'une clôture financière.

Le plan de financement prévisionnel et réel est présenté en annexe pour l'opération précitée.

Les fonds propres à affecter s'élèvent globalement à **1 139 123,21 €**, dont 21 369,05 € de CEE.
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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de réhabilitation du bâtiment « Glénan » de l'INSA à RENNES et l'affectation, au compte 10671 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général", de la somme de **1 139 123,21 €** (un million cent trente-neuf mille cent-vingt-trois euros et vingt et un centimes).

P.J. : 1

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

CLOTURE FINANCIERE

ACQUISITION-AMELIORATION D'UN LOGEMENT (pg 1065L0)

«7 rue des Alizées » - MONTGERMONT

L'opération d'acquisition-amélioration d'un logement située 7 allée des Alizées à MONTGERMONT peut faire l'objet d'une clôture financière.

Le plan de financement prévisionnel et réel est présenté en annexe pour l'opération précitée.

Les fonds propres à affecter s'élèvent à **20 876,44 €**.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération d'acquisition-amélioration d'un logement située 7 allée des Alizées à MONTGERMONT et l'affectation au compte 10671 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" de la somme de 20 876,44 € (vingt mille huit cent soixante-seize euros et quarante-quatre centimes).

P.J. : 1

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

RENNES, ZAC Blosne Est - RECOMPOSITION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT

Le contexte de l'opération d'aménagement

Les incidences pour Archipel habitat du projet urbain de la ZAC Blosne Est sur les stationnements propriétés de l'office ont fait l'objet d'une présentation au Conseil d'Administration du 24 mars 2016. Lors de sa séance du 25 mars 2021, le conseil d'Administration a donné l'autorisation de la cession des parkings Banat et Galicie au profit de Territoires, en vue de leur démolition.

Les informations ci-après précisées ont fait l'objet d'une présentation au Bureau d'Archipel habitat du 14 septembre dernier.

Une partie des nouveaux programmes immobiliers prévus dans le cadre de l'opération d'aménagement doivent en effet être réalisés sur les emprises actuelles de certains parkings existants, héritages de l'urbanisme des grands ensembles des années 1970. Le projet urbain prévoit une réappropriation de ces espaces au profit d'une nouvelle offre de logements, de services, d'équipements et de commerces ainsi que des espaces publics apaisés.

L'objectif est également de mieux maîtriser la fréquentation automobile du quartier et consiste donc à améliorer la qualité urbaine et paysagère du quartier, d'optimiser l'espace par densification urbaine et reconversion des emprises dédiées à la voiture.

Plus précisément, il est prévu de réduire la jauge sur-capacitaire de stationnement (actuellement de 1,30 place par logement) au taux de motorisation des ménages situé autour de 0,8 place par logement avec une répartition de 0,5 place en offre résidentielle répartie à parité entre stationnement aérien et sous-sol et de 0,3 place complémentaire par logement sur les espaces publics de voirie.

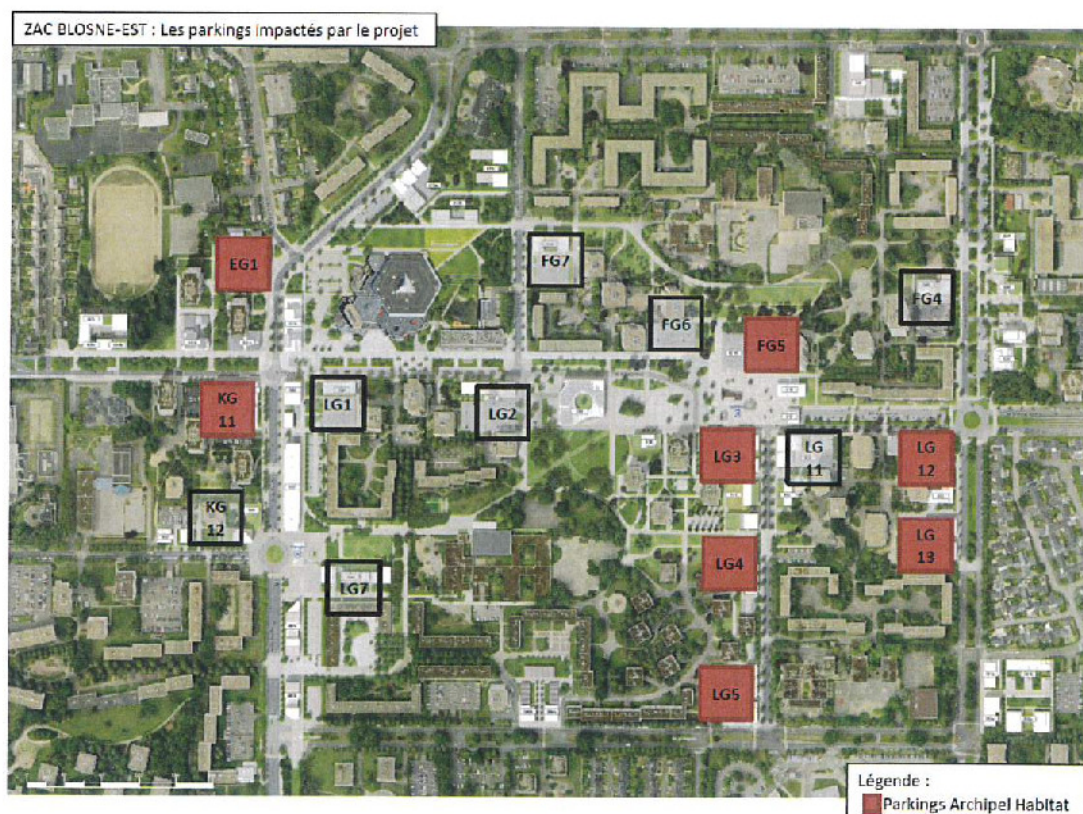
L'offre de stationnement conservée dans le cadre de l'opération sera réservée au bénéfice des habitants du quartier, en la "résidentialisant", c'est-à-dire en la dédiant exclusivement à l'usage des résidents par un dispositif de contrôle d'accès. La résidentialisation portera à la fois sur des espaces publics et sur des parkings sur dalles non déconstruits, en les rendant plus attractifs et sécurisés.

Il est nécessaire de rappeler qu'Archipel habitat est à ce jour propriétaire de l'ensemble des ouvrages de stationnement, en gère l'offre en sous-sol, tandis que depuis l'origine de la construction de la ZUP-Sud, les dalles supérieures font l'objet d'une servitude d'usage public et de gestion au bénéfice de la collectivité.

L'impact du projet urbain sur les parkings d'Archipel habitat

Les principes de recomposition de l'offre en stationnement du quartier du Blosne doivent permettre à Archipel habitat, au terme de l'opération d'aménagement, de retrouver une capacité équivalente de ses places de stationnement ainsi qu'une offre plus qualitative et diversifiée.

Les modalités de recomposition ont également été étudiées en tenant compte des possibilités spatiales offertes par le projet urbain et tentent de répondre à la volonté de proposer une offre de stationnement située, dans la mesure du possible, à proximité du parc de logements d'Archipel habitat.



Ces modalités sont les suivantes :

- **Résidentialisation provisoire** pour l'automne 2022 des dalles supérieures de 4 parkings Balkans nord, Balkans sud, Samara, Grisons (LG4 – LG 5 – LG12– KG11) représentant 350 places existantes sur dalle, actuellement à usage public et gratuit. Cette première phase de test sur la période 2022/2024 permettra d'apprécier la pertinence des dispositifs de residentialisation mis en place sur les parkings. A noter que la residentialisation du parking LG5 sera validée après accord de Neotoa, copropriétaire de l'ouvrage.
- **Déconstruction complète des parkings en ouvrage Le Strat, Banat** (déjà réalisée) et **Galicie** (programmée en octobre 2022).
- **Aménagement et residentialisation de stationnements aériens sur voirie** (à hauteur de 108 places), sur les sites **Le Strat** (54 places– échéance 2022), **Grisons** (30 places– échéance

2024/2025) et Banat (24 places – échéance 2025). La collectivité aménagera ces stationnements qui seront ensuite cédés à titre gratuit à Archipel Habitat. La tarification appliquée sera celle des places aériennes à terme sur l'ensemble du quartier, à savoir 10 € HT/HC par place.

- **Acquisition par Archipel habitat de parkings neufs situés à proximité des secteurs Banat et Galicie, réalisés en sous-sol des nouvelles constructions de la ZAC des programmes :**
 - ❖ E19a (centre de santé – îlot GALICIE) – 48 places – échéance fin 2023
 - ❖ E21 (résidence étudiante – îlot BANAT) – 48 places – échéance fin 2024

Ces deux parkings neufs seront totalement autonomes dans leur fonctionnement.

L'acquisition de ces parkings sera proposée en VEFA par les maîtres d'ouvrage de ces programmes, moyennant un prix d'acquisition de 6 000 € HT/emplacement, soit un montant total de 288 000 € HT. La tarification envisagée sera celle de stationnements en ouvrages neufs, à savoir celle prévue dans le cadre du loyer unique.

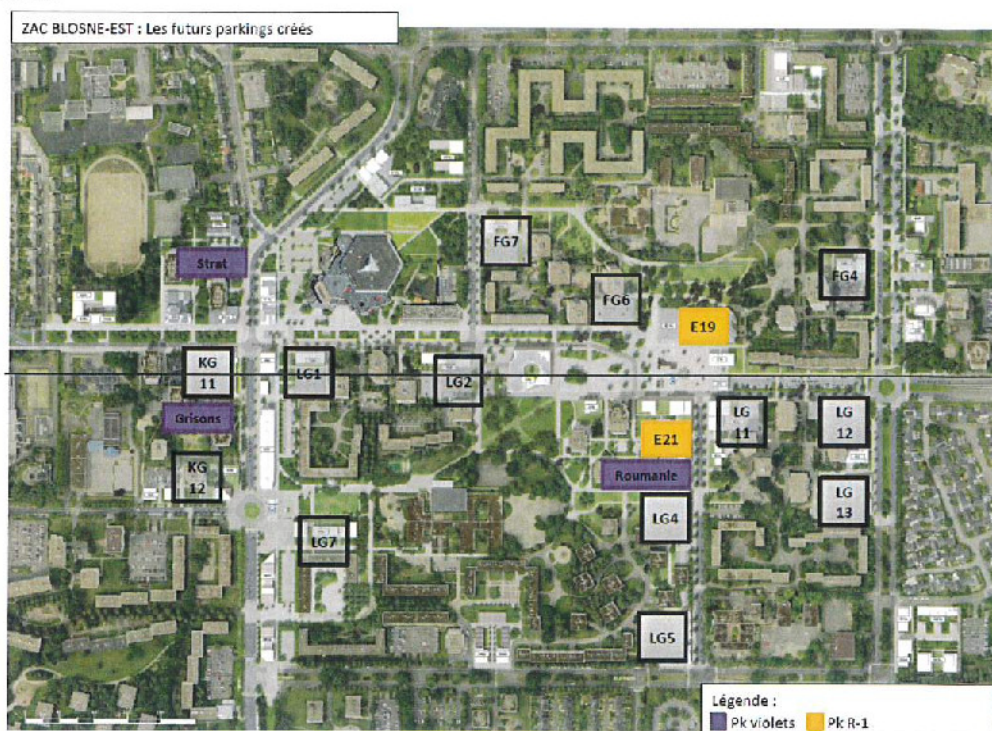
- **Réhabilitation définitive** des parkings partiellement ou totalement conservés, c'est-à-dire Balkans (LG4, 170 places), Grisons (KG11, 120 places), Nord-Samara (LG12, 110 places), soit environ 400 places au total.
A noter que le parking Grisons fera également l'objet d'une démolition partielle, en lien avec les nouveaux programmes immobiliers sur l'îlot.
- **Le devenir du parking Balkans-Sud (LG5)** situé en vis à vis direct du CHU sera étudié en lien avec la reconversion de ce site sur la période 2025/2030. Il est fortement probable qu'il soit déconstruit à cette échéance. Il sera malgré tout résidentialisé à court terme.
- **Le devenir du parking Volga-Prague (LG13)** doit encore être précisé et discuté avec la collectivité. Le scénario retenu de façon privilégiée par l'office suite à l'étude de faisabilité menée par un bureau d'études techniques missionné par Archipel habitat est celui d'une démolition avec reconstitution d'une partie de l'offre en parking aérien (34 places environ). En tenant compte des contraintes liées aux futurs projets immobiliers, la possibilité de le déconstruire partiellement et de réhabiliter la partie restante semble difficile à mettre en œuvre. Les échanges avec la collectivité doivent se poursuivre sur ce point.
Ce parking ne fait pas l'objet d'une résidentialisation provisoire car il est en copropriété Archipel / copropriété privée, qui n'est pas favorable au dispositif.

Au terme du processus de transformation et de réappropriation des parkings, une jauge s'approchant en terme quantitatif du patrimoine actuel d'Archipel habitat (660 places en sous-sol pour les 8 parkings concernés) sera donc reconstituée de la façon suivante :

- 108 places en parkings aériens
- 400 places (190 en sous-sol et 210 sur dalle) en parkings réhabilités LG4, LG12 et KG11
- 96 places dans les parkings neufs en ouvrage (sous-sol) créés sous les programmes neufs

Soit un total de 604 places (286 en sous-sol et 318 en aérien)

Nota : le potentiel supplémentaire de la démolition reconstruction du parking LG13 s'élève 34 places aériennes, soit un total d'environ 638 places = 286 en sous-sol et 352 aériennes



La première phase de recomposition de l'offre en stationnement consiste prioritairement en l'installation, par la ville de Rennes, aménageur de la ZAC, de dispositifs de contrôle d'accès pour la résidentialisation et doit être réalisée préalablement à la déconstruction de parkings autour de la place Jean Normand, au plus tard pour l'automne 2022, pour les 3 parkings LG4, LG12 et KG11 et potentiellement LG5 après accord de Neotoa, copropriétaire de l'ouvrage. L'idée de cette phase provisoire est de préfigurer le fonctionnement à terme des parkings réhabilités.

RESIDENTIALISATION PROVISOIRE - PHASE 1 (sur base du nb places actuel)		
Nom parking	Maitre d'ouvrage	Dalle
		KG11 Grisons
LG4 Balkans nord	RM	95
LG12 Nord Samara	RM	68
LG5 Balkans Sud	RM	43
Sous total		350

La résidentialisation des dalles supérieures de ces parkings permettra de dédier le stationnement à l'usage exclusif des locataires d'Archipel habitat et se traduira par la mise en œuvre :

- de dispositifs de nature à sécuriser et contrôler l'accès de chacune des dalles concernées (barrières actionnées par badges)
- d'une nouvelle signalétique (marquage au sol, dispositifs de limitation du tonnage (ex. portique) permettant d'organiser le stationnement privé sur chaque dalle.
- du remplacement des dalles fusibles constituant les rampes d'accès aux dalles supérieures des parkings par des dalles renforcées. Le dispositif de limitation du tonnage des véhicules

sur les dalles supérieures s'effectuant par la conservation des portiques de limitation des gabarits.

Pour cette phase, la ville de Rennes, aménageur de la ZAC, assurera le financement et la maîtrise d'ouvrage complète des travaux à réaliser avec accord d'Archipel habitat.

L'exploitation et l'entretien de ces dispositifs seront entièrement gérés par l'office suite à leur réception. Archipel habitat fera, de ce fait, son affaire des contrats de maintenance nécessaires à la gestion ultérieure des installations. La gestion locative de ces places sera également prise en charge par Archipel habitat, avec application d'une tarification provisoire, de l'ordre de 5 € HT/HC, dans l'attente de la finalisation des travaux liés au projet urbain à l'échelle du quartier. Dans cette même temporalité, et afin de tenir compte des désagréments liés à la transformation du quartier, une tarification avec remise commerciale sera appliquée aux places situées en sous-sol, située à hauteur de 10 € HT/HC. A l'issue des travaux de transformation des parkings (réhabilitations définitives), les tarifications s'appliqueront pleinement autour de 10 € HT/HC pour les places aériennes, et de 18 € HT/HC pour les places en sous-sol. Le prix des boxes reste inchangé.

Il a été convenu par ailleurs qu'une tarification identique serait appliquée par Archipel habitat et Espacil habitat, également engagé dans le dispositif de résidentialisation provisoire.

Aussi, une communication conjointe sera faite auprès des locataires sur les nouvelles modalités liées au stationnement dans le quartier. Elle sera assurée par la collectivité avec la participation des bailleurs. Différentes actions de concertation sont en cours sur le quartier.

Une convention entre la Ville de Rennes et Archipel habitat est en cours d'élaboration afin de définir les conditions de mise en œuvre des travaux de résidentialisation provisoire prévus à l'automne 2022. Elle reprendra les éléments mentionnés ci-dessus.

Une seconde convention portant sur la seconde phase de transformation des parkings (réhabilitation définitive, démolition partielle, ...) sera établie avec la collectivité dès lors que le devenir de l'ensemble des parkings sera validé par les parties prenantes. Cette convention permettra d'établir notamment le programme des travaux et les conditions de prise en charge financière par la Ville de Rennes des transformations de ces emprises, induites par le projet urbain.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 15

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 7

Elus Ville de Rennes et Elus métropolitains – pouvoir de M. Condolf-Ferec non pris en compte

→ Le Conseil d'Administration, à la majorité :

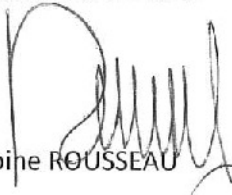
- prend acte des incidences du projet urbain du Blossne sur les parkings propriétés d'Archipel habitat qui viennent d'être présentées,
- valide le principe de la mise en œuvre prochaine du dispositif de résidentialisation provisoire,
- autorise l'acquisition par Archipel habitat, à titre gratuit, des 3 parkings aériens réalisés par la collectivité (Banat, Grisons, Strat) pour un total de 108 places
- autorise l'acquisition par Archipel habitat des 2 parkings en ouvrage, situés à proximité de la centralité, dans les programmes neufs de la résidence étudiante de l'ENS et du centre de santé (48 places chacun, à hauteur de 6000€ HT/ place, soit 288 000 €HT)

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221027-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2022

Publication le : 27-10-2022

AUTORISATION PREALABLE

RENNES HOTEL DIEU SECTEUR ST MALO (prog 1072X0 et 1073X0)

Conclusion de deux conventions avec Rennes Métropole, portant sur la location de longue durée de places de stationnement dans un parking public

En vertu de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le(la) Directeur(trice) Général(e) 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).

Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées en raison de la présence d'élus de Rennes Métropole au sein des instances d'Archipel habitat.

Ainsi, et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt il est demandé l'autorisation du Conseil d'Administration préalablement à la signature dudit acte par le Directeur Général.

Deux actes signés le 3 décembre 2020, Archipel habitat a acquis en l'état futur d'achèvement auprès de la société Linkcity Grand Ouest, d'une part, la pleine propriété de 40 logements locatifs sociaux (programme « L'Alisier »), et d'autre part, l'usufruit de 56 logements locatifs (programme « Sequoia »).

Les deux bâtiments sont implantés au-dessus du futur parc de stationnement public "Hôtel-Dieu", propriété de Rennes Métropole, dont la gestion a été confiée à la SPL CITEDIA.

Aussi, afin de satisfaire ses besoins en stationnement, il a été convenu qu'Archipel habitat bénéficie d'une location de longue durée sur des places du parking souterrain.

Les modalités de cette location diffèrent selon le programme.

- Pour le programme « L'Alisier » (40 logements PLUS-PLAI) : il est proposé un contrat d'abonnement groupé portant sur 20 places de stationnement, pour une durée de 5 ans renouvelables par tacite reconduction.
Le tarif de location s'élève à 8 400 € T.T.C / an pour les 20 places, correspondant à un loyer de 26 € T.T.C / mois pour une place, auquel s'ajoute un forfait de participation aux charges d'entretien de 9 € T.T.C / mois par place.

- Pour le programme « Séquoia » (56 logements ULS / PLS) : il est proposé une convention d'amodiation portant sur 28 places de stationnement, pour une durée de 15 années, celle-ci prenant fin à l'extinction de l'usufruit.
 Archipel habitat s'acquittera auprès de l'exploitant CITEDIA de la somme forfaitaire de 173 880 € T.T.C (soit 6 210 € T.T.C / place) en contrepartie de ce droit d'occupation, et, annuellement, d'une redevance d'entretien fixée, par an, et par emplacement, à 318 € T.T.C (montant révisable chaque année). Le loyer mensuel sera de 35 € TTC (tarif PLS conformément au barème de Rennes Métropole) auquel s'ajoute un forfait de participation aux charges d'entretien dont le montant sera défini ultérieurement.

Les places feront l'objet d'une sous-location auprès des locataires d'Archipel habitat.

Ces deux conventions prendront effet à compter de la remise des cartes d'accès au parking, celle-ci devant être concomitante à la livraison des logements acquis en VEFA (prévue au 1er trimestre 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 Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	16/23
Nombre d'administrateurs présents	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 12

Voix contre : 3

O. Briand – CGT35, C. Lemarié – INDECOSA 35, L. Mazurais – CLCV

Abstention : 1

M. Guérin – DAL 35

Ne prennent pas part au vote (Elus métropolitains) : 6

→ Le Conseil d'administration, à la majorité, autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, la conclusion des deux conventions ayant pour objet la location de places de stationnement dans le parking public « Hôtel Dieu », selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221027-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2022

Publication le : 27-10-2022

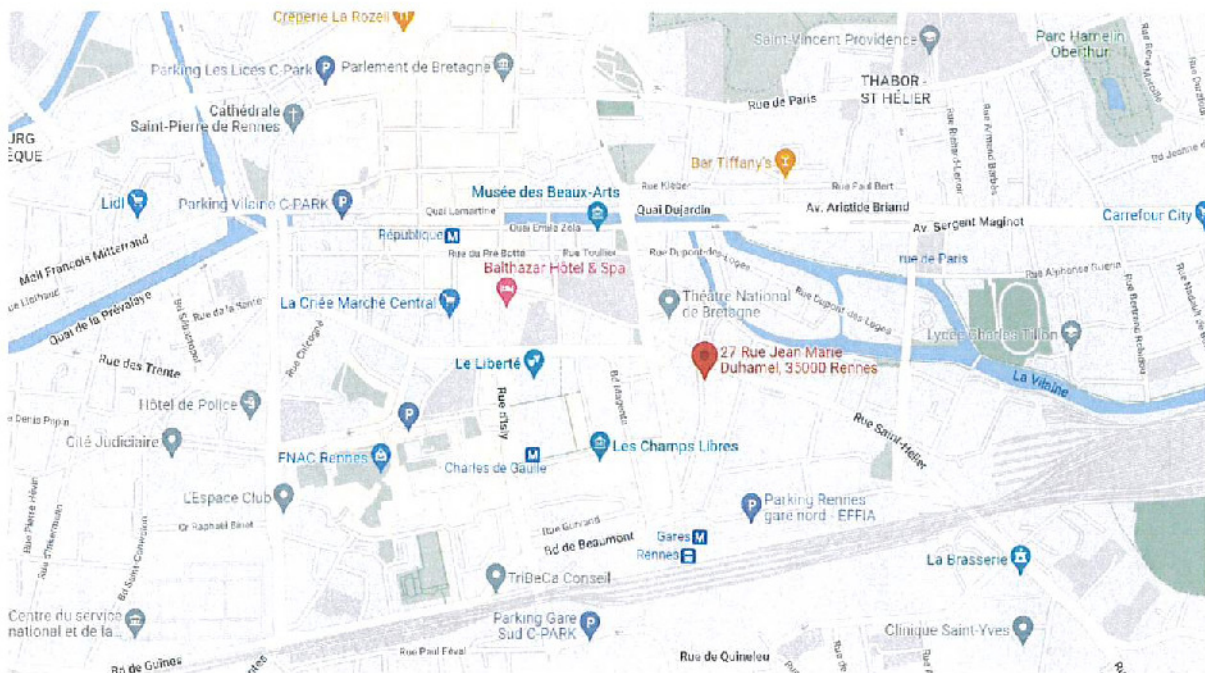
AUTORISATION PREALABLE

Engagement d'opération et conclusion d'un bail emphytéotique avec Rennes Métropole, portant sur un immeuble de 10 logements
RENNES, 27 rue Duhamel

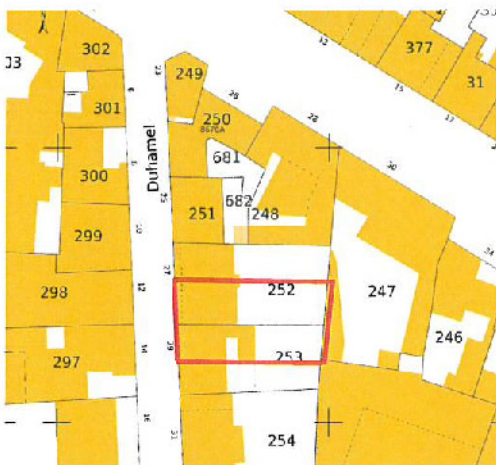
Contexte

Dans le cadre de l'AMI Logement d'Abord, Rennes Métropole alloue un budget annuel à l'acquisition d'immeubles existants dans le diffus, principalement des monopropriétés vendues en bloc.

Ces immeubles sont pour la plupart la propriété de particuliers investisseurs et loués en baux privés à des ménages. A l'acquisition des immeubles, le service immobilier de Rennes Métropole met en gestion par l'AIVS les logements libres d'occupation : ils sont loués au loyer unique à des ménages relevant de la filière du relogement social prioritaire (RSP). Les baux privés en vigueur sont maintenus en l'état jusqu'à la rotation, à laquelle ces logements sont également mis en gestion AIVS.



L'immeuble situé 27 rue Duhamel est composé de 10 logements en R+2+C, sans ascenseur, acheté 1 300 000€ par Rennes Métropole en décembre 2020 (prix de marché). C'est une construction datant des années 1980, située sur la parcelle cadastrée BR 252, pour une contenance cadastrale de 405m². Pour rappel, Archipel Habitat est aussi propriétaire du 35 rue Duhamel (5 logements).



La surface habitable de l'immeuble est d'environ 395m², avec les typologies suivantes : 5 T1, 4 T2 et 1 T4. Sous une dalle en rez-de-chaussée se trouvent un parking de 8 places et un espace avec 7 caves.

Un programme de travaux visant notamment l'amélioration des performances thermiques sera à prévoir. Des DPE ont été réalisés en 2011 et 2013 dans 3 logements : en ressortent des classements D, E et F avec des modes de chauffage différents selon les logements (électricité ou gaz).

Le montage juridique et financier consistera en la signature d'un bail emphytéotique sur une durée de 50 ans minimum, avec un niveau de redevance libératoire permettant l'équilibre de l'opération de logements locatifs sociaux : 674 000€, soit 52% du prix d'acquisition par Rennes Métropole. Les financements sont envisagés en PLUS-PLAI, et PLAI adaptés pour les petits logements. Le projet consiste dans l'immédiat à poursuivre la gestion de ces logements en lien avec l'AIVS, à destination des ménages issus de la filière du RSP, pour répondre aux forts besoins.

Dans le respect de la réglementation, les logements sous baux privés restants (5 sur 10 à ce jour) auront vocation à devenir des logements locatifs sociaux conventionnés. Cette opération sera financée en programmation 2022. Un programme de travaux (amélioration thermique de l'enveloppe et mise aux normes) sera intégré dans ce dossier de financement.

Il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser l'engagement des études permettant la réalisation de ce programme, et la signature du bail emphytéotique.

En vertu de l'article R421-18 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.

Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées en raison de la présence d'élus de Rennes Métropole au sein des instances d'Archipel habitat.

Ainsi, et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt il est demandé l'autorisation du Conseil d'Administration préalablement à la signature dudit acte par le Directeur Général.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 16

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote (Elus métropolitains) : 6

→ Le Conseil d'Administration, décide, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées l'engagement de toutes les études et la conclusion d'un bail emphytéotique avec Rennes Métropole pour l'immeuble de 10 logements situé au 27 rue Duhamel à Rennes.

PJ : PR et PF

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221027-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2022

Publication le : 27-10-2022

AUTORISATION PREALABLE

NOUVOITOU, Ilot de la Siacrée, rue de Vern (Pg 1046X0)

Acquisition auprès de Rennes Métropole

En vertu de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le(la) Directeur(trice) Général(e) 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).

Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées en raison de la présence d'élus de Rennes Métropole au sein des instances d'Archipel habitat.

Ainsi, et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt il est demandé l'autorisation du Conseil d'Administration préalablement à la signature dudit acte par le Directeur Général.

Par décision du 5 novembre 2015, le Bureau d'Archipel habitat a autorisé l'engagement d'une opération de requalification urbaine sur l'ilot de la Siacrée à Nouvoitou.

Le projet comprend :

- la réhabilitation d'un bâtiment existant (ancienne école) permettant l'intégration de 5 logements locatifs sociaux,
- la démolition de bâtiments existants afin de permettre la réalisation d'un immeuble neuf de 6 logements locatifs, et de 6 maisons individuelles groupées.

La consultation des entreprises est actuellement en cours pour un démarrage prévisionnel des travaux au 1^{er} trimestre 2023.



Ancienne école réhabilitée



Bâtiments démolis



La réalisation de ce programme nécessite l'acquisition d'un bien propriété de Rennes Métropole, et mis en réserve dans le cadre du Programme d'Action Foncière.

L'acquisition est envisagée aux conditions suivantes :

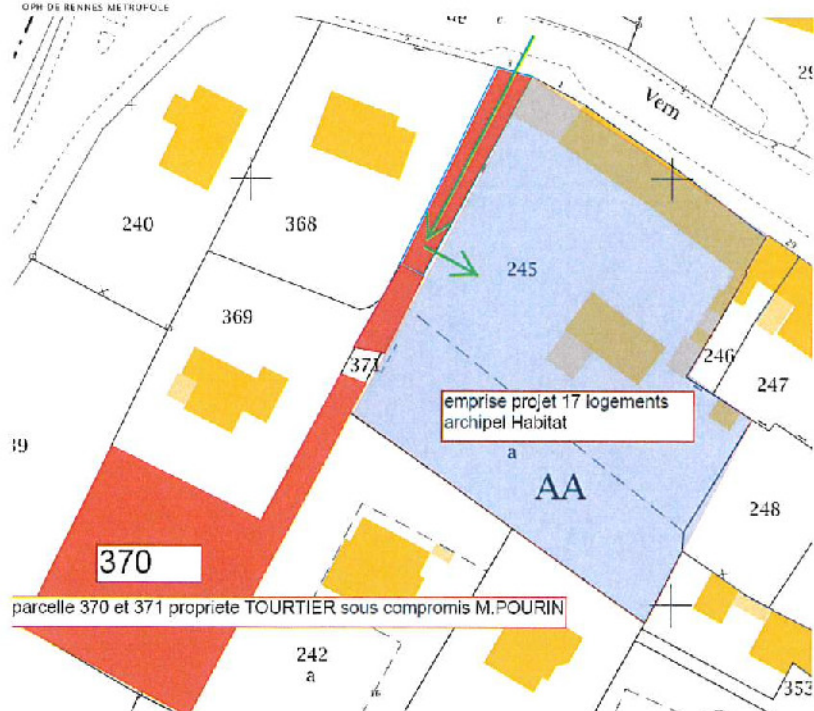
Désignation du bien : un terrain bâti figurant au cadastre sous la section AA n°245, situé au 1 rue de Vern, d'une surface de 2 987 m², comprenant :

- un bâtiment en pierres sous ardoise composé d'un rez-de-chaussée (trois pièces, cuisine, une chapelle), d'un 1^{er} étage (six pièces, salle d'eau et WC), et d'un 2^{ème} étage (pièce, grenier)
- un bâtiment préfabriqué avec rez-de-chaussée et sous-sol,
- un jardin, une cour et deux préaux.

Prix d'acquisition : conformément à la convention de mise en réserve, la cession est consentie au prix d'achat majoré des frais d'acte acquittés par Rennes Métropole, soit **395 032,01 €** (prix d'acquisition : 389 500 € + frais : 5 532,01 €).

Autres conditions :

- Acte de vente à recevoir par Maître ROBERT, de l'office notarial de CESSON-SEVIGNE, les frais correspondants étant à la charge d'ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur.
- La signature de l'acte d'acquisition ne pourra avoir lieu qu'après la régularisation de la servitude nécessaire pour l'accès des véhicules au projet. Des négociations sont en cours avec l'acquéreur des parcelles cadastrées AA n°370 et 371.



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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 16

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote (Elus métropolitains) : 6

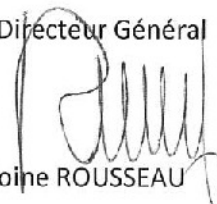
→ Le Conseil d'Administration décide, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, l'acquisition auprès de Rennes Métropole du terrain bâti nécessaire à la réalisation de 17 logements locatifs à Nouvoitou, rue de Vern, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221027-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2022

Publication le : 27-10-2022

AUTORISATION PREALABLE

LE RHEU, rue des Chardonnerets (Pg 1107X0)

Démolition partielle – Reconstruction en vue de réaliser 2 logements PLAI Adaptés

CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC RENNES METROPOLE

En vertu de l'article R421-18 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).

Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées en raison de la présence d'élus de Rennes Métropole au sein des instances d'Archipel habitat.

Ainsi, et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt il est demandé l'autorisation du Conseil d'Administration préalablement à la signature dudit acte par le Directeur Général.

Par délibération du 20 janvier 2021, le Bureau d'ARCHIPEL HABITAT a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération portant sur la démolition quasi-totale d'un ancien logement de fonction associé au centre de formation agricole, puis construction de 2 logements de type PLAI-adapté, rue des Chardonnerets, sur la commune de Le Rheu.

Le montage de cette opération prévoit une acquisition du terrain par Rennes Métropole auprès de la Région Bretagne, puis la signature d'un bail emphytéotique avec Archipel habitat.

Les conditions sont les suivantes :

- Désignation des biens objet du bail :

Une propriété bâtie sur un terrain d'une superficie de 1 402 m² cadastrée sous les numéros 811 et 812, section ZI, située 12 rue des Chardonnerets à Le Rheu.

- Caractéristiques du projet :

Le projet prévoit la création de 2 logements 1 T5 et 1 T2 avec l'obligation réglementaire de conserver partiellement la bâtisse existante, les performances environnementales et thermiques seront conformes à la RE 2020. La taille et la particularité de ce projet génèrent des coûts nettement supérieurs aux standards.

- Redevance libératoire : fixée à la somme de 1 000 € HT, payable à la signature de l'acte authentique.

- Durée : 62 ans

- Acte authentique, à recevoir par Maître Deshayes, notaire associé à Rennes.

- Les frais d'acte seront à la charge d'Archipel Habitat.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 16

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote (Elus métropolitains) : 6

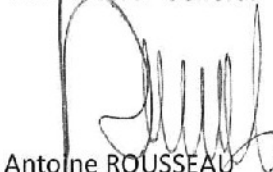
→Le Conseil d'Administration, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, autorise la conclusion du bail emphytéotique avec Rennes Métropole pour la réalisation des travaux de construction de 2 logements situés rue des Chardonnerets à Le Rheu, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221027-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2022

Publication le : 27-10-2022

AUTORISATION PREALABLE

RENNES, allée Joseph Germain, Maison des Familles (Pg 0149)

Cession au profit de la Ville de Rennes

En vertu de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le(la) Directeur(trice) Général(e) 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).

Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées en raison de la présence d'élus de la Ville de Rennes au sein des instances d'Archipel habitat.

Ainsi, et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt il est demandé l'autorisation du Conseil d'Administration préalablement à la signature dudit acte par le Directeur Général.

Archipel habitat est propriétaire, allée Joseph Germain à Cleunay, de bâtiments à usage d'atelier et de salles dédiées aux activités associatives, l'ensemble étant connu sous le nom de « Maison des Familles ».

Les locaux sont loués à l'APRAS, qui les sous-loue à l'Association « les Trois Maisons », laquelle en assure la gestion.

En vue de procéder à la reconstruction d'un bâtiment neuf plus adapté, la Ville de Rennes nous a sollicités pour l'acquisition de ce local, afin de procéder à sa démolition et à la reconstruction d'un bâtiment neuf plus adapté.

Les échanges ont abouti à la proposition de vendre le local d'une surface utile d'environ 85 m², et le terrain correspondant, cadastré DN 507 et 509, au prix de 43 000 €.
Ce prix est conforme à l'évaluation des domaines en date du 1^{er} mars 2022.

La Ville de Rennes prendra en sus, à sa charge, les travaux de reprise sur la façade de la Maison des Familles, suite à la déconstruction de l'atelier bois (enduits, couvertine...) et les frais notariés liés à l'acte.

Le notaire désigné d'un commun accord est Maître Deshayes, étude DYADEIS à Rennes.

L'Association « les Trois Maisons » a prévu de quitter les locaux début 2023 pour déménager de manière temporaire dans les locaux de l'ancien Antipode jusqu'à la reconstruction de l'atelier bois à son emplacement actuel. La cession à la Ville interviendra après ce déménagement.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 18

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 4

(Elus Ville de Rennes – pouvoir de M. Condolf-Ferec non pris en compte)

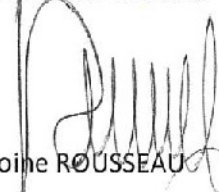
→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, la vente à la Ville de Rennes du local « atelier bois » attenant à la Maison des Familles, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221027-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2022

Publication le : 27-10-2022

AUTORISATION PREALABLE

PONT-PEAN – 58 route de Nantes (Pg 1130X0)

Construction de 19 logements locatifs sociaux

Rachat des études de maîtrise d'œuvre, convention de co-titularité et acquisition de droits à construire auprès de la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR

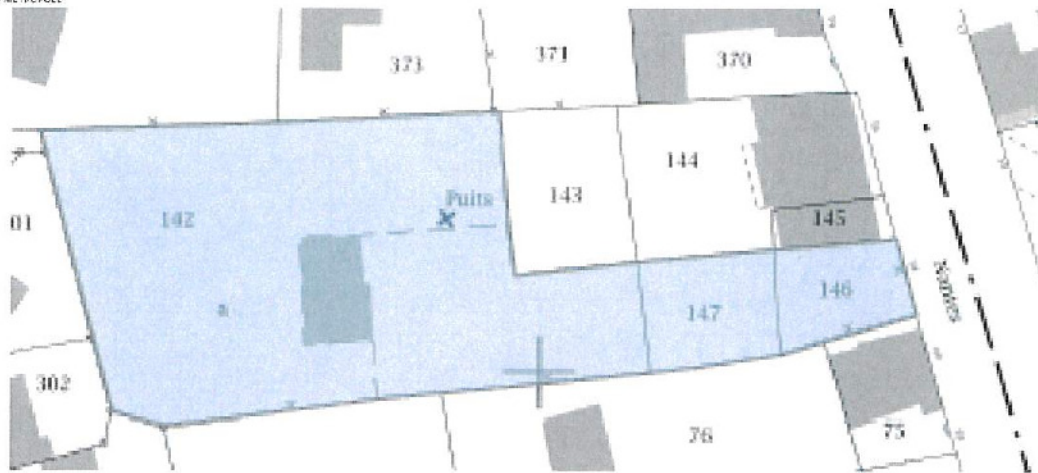
En vertu de l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général a compétence pour passer tous actes et contrats au nom de l'Office et le représenter dans tous les actes de la vie civile.

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).

Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées.

Ainsi, et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt il est demandé l'autorisation du Conseil d'Administration préalablement à la signature dudit acte par le Directeur Général.

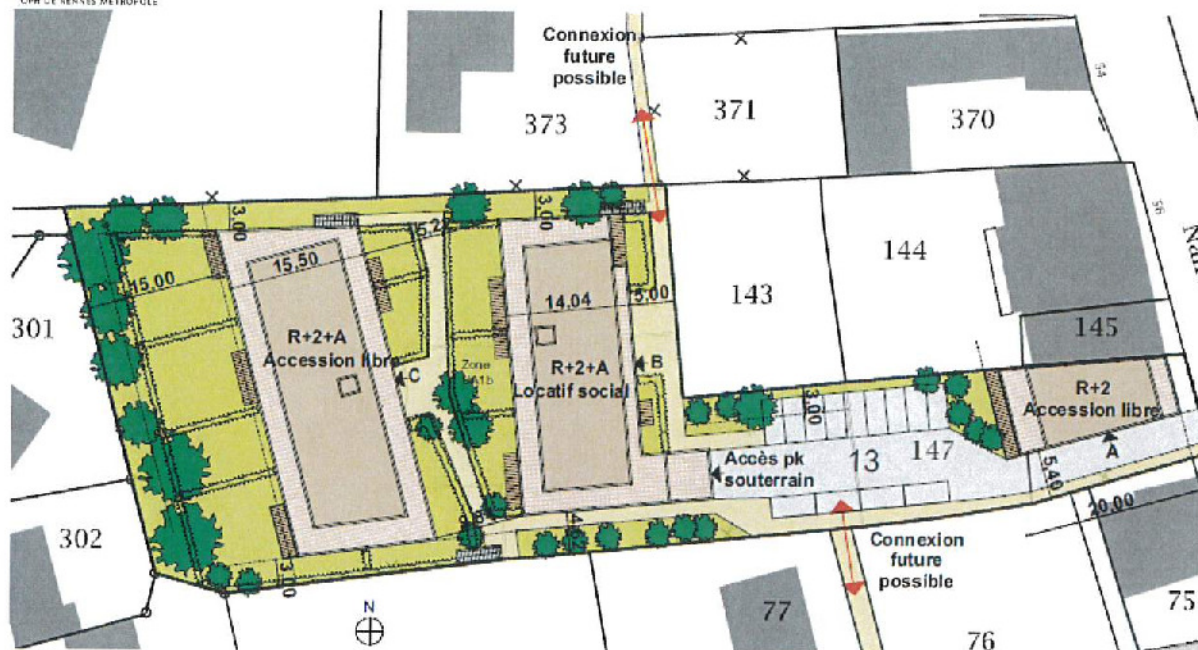
Par délibération du 17 novembre 2021, le Bureau D'ARCHIPEL HABITAT a décidé de l'engagement d'un programme de construction portant sur 19 logements locatifs sociaux, mené en partenariat avec la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR sur un terrain situé 58 route de Nantes à PONT-PEAN.



Extrait cadastral permettant de localiser le projet

En accord avec la ville de PONT-PEAN, la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR a sollicité ARCHIPEL HABITAT le 4 octobre 2021 en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre d'un projet global mixte comprenant 51 logements dont 32 logements en accession libre et 19 logements locatifs sociaux réalisés par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR et répartis entre trois bâtiments :

- **Bâtiment A** (à l'est de la parcelle) : 5 logements en accession libre réalisés par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR ;
- **Bâtiment B** (au centre de la parcelle) :
 - o 19 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR jusqu'à la délivrance du permis, purgé de tout recours. Puis, la maîtrise d'ouvrage appartiendra à ARCHIPEL HABITAT à compter de la phase « étude de projet ». La gestion de ce bâtiment sera indépendante des autres bâtiments.
 - o ARCHIPEL HABITAT sera propriétaire de 19 places de stationnement dont 16 seront réalisées par ce dernier et situées au sous-sol et sous l'emprise du bâtiment B et dont 3 seront réalisées par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR, hors emprise du bâtiment B et seront achetées en VEFA par ARCHIPEL HABITAT au prix de construction.
- **Bâtiment C** (à l'ouest de la parcelle) : 27 logements en accession libre réalisés par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR.



Plan du projet

Concernant le stationnement, la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR réalisera :

- 13 places de stationnement aériennes ;
- et 52 places de stationnement situées au sous-sol commun dont 3 places seront acquises en VEFA par ARCHIPEL HABITAT.

ARCHIPEL HABITAT réalisera 16 places de stationnement au sous-sol commun.

S'agissant de la gestion de ce projet, une division en volume sera réalisée et une AFUL mise en place.



Esquisse du projet

Comme indiqué dans la délibération d'engagement, le montage envisagé en partenariat avec la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR est prévu en co-maîtrise d'ouvrage avec d'une part, un rachat des études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des études relatives aux logements locatifs sociaux jusqu'à la phase d'étude d'« Avant-Projet Définitif (APD) », purge du permis de construire inclus, auprès de la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR.

Et d'autre part, avec une co-titularité du permis de construire déposé par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR le 29 novembre 2021.

1) Les conditions liées au rachat des études

La Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR a confié au groupement composé des sociétés suivantes : ALTA Architecte, KANOPES, HENOT et STRUCTURE B une mission de maîtrise d'œuvre de conception incluant les missions suivantes :

- Esquisses,
- Avant-Projet Sommaire (APS),
- Avant-Projet Définitif (APD),
- Dépôt, obtention et purge du PC.

Quant à la maîtrise d'œuvre d'exécution, elle a été confiée à la Société BATITECH INGENIERIE.

La Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du projet jusqu'à la délivrance du permis purgé de tout recours puis, à compter de la phase Etude de Projet, la maîtrise d'ouvrage sera répartie de la façon suivante :

Désignation du programme	Détail des droits à construire	Désignation des Maîtres d'ouvrage	Signature des marchés	Désignation de la Maîtrise d'œuvre de conception	Désignation de la Maîtrise d'œuvre d'exécution
Bâtiment A et C	32 logements collectifs 13 places de stationnement en aérien 52 places de stationnement en sous-sol	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	Groupement ALTA Architecte, KANOPES, et Structure B	BATITECH INGENIERIE
Bâtiment B	19 logements locatifs 16 places de stationnement en sous-sol	ARCHIPEL HABITAT	ARCHIPEL HABITAT	Groupement ALTA Architecte, KANOPES, HENOT et Structure B	BATITECH INGENIERIE
Hors emprise du bâtiment B	3 places de stationnement en sous-sol achetées en VEFA par ARCHIPEL HABITAT au prix de construction	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	LAMOTTE CONSTRUCTEUR	Groupement ALTA Architecte, KANOPES, HENOT et Structure B	BATITECH INGENIERIE

Plus précisément, le rachat des études concerne les frais liés aux études et prestations du Géomètre et du Géotechnicien.

Le montant des dépenses liées aux dites études et prestations engagées par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR seront refacturées à ARCHIPEL HABITAT au *pro rata* de la surface habitable de ces deux maîtres d'ouvrage et sera déterminé dans la convention de rachat des études sur la base des factures acquittées par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR qu'elle devra produire à ARCHIPEL HABITAT pour en obtenir le remboursement.

2) Les conditions liées à la convention de co-titularité du permis de construire

Le projet est porté par la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR qui a déposé un permis de construire le 29 novembre 2021 et qui a été obtenu le 14 juin 2022.

Suite à la délivrance de ce permis, il sera procédé au dépôt d'une demande de permis de construire modificatif afin qu'ARCHIPEL HABITAT devienne co-titulaire de l'autorisation permettant à chacune des parties de réaliser leurs projets respectifs.

Pour définir les modalités de cette co-titularité, une convention sera signée entre ARCHIPEL HABITAT et la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR.

Par la suite, à l'issue des consultations d'entreprises de travaux, un protocole de réalisation conjointe portant sur les modalités de répartition financière et technique des différents équipements et ouvrages techniques communs fera l'objet d'une délibération soumise au Conseil d'administration d'ARCHIPEL HABITAT.

Enfin, ARCHIPEL HABITAT, procèdera à l'acquisition de droits à construire auprès de la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR en vue de la réalisation de son programme selon les modalités suivantes :

3) L'acquisition des droits à construire auprès de la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR

- **Désignation** : la surface habitable prévisionnelle des 19 logements locatifs sociaux dont 10 logements sont financés en PLUS et 9 logements sont financés en PLAI, incluant les 16 places de stationnement, est de **1.183,59 m²**.
- **Prix d'acquisition** : conformément aux dispositions du PLH de RENNES METROPOLE, il est retenu un prix de 315 € HT /m² de surface habitable (SHAB).

Ainsi, pour une SHAB prévisionnelle d'environ 1.183 m², il est retenu un prix H.T de **372.831 € majoré de la TVA à 10 %, soit un montant TTC de : 410.114 €**.

Le prix total H.T ainsi défini sera actualisé en fonction des surfaces habitables définitives au jour de la signature de l'acte.

Les 3 autres de places de stationnement restant à ARCHIPEL HABITAT seront rachetées par ce dernier auprès de la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR au prix de construction. Cette acquisition fera également l'objet d'une délibération qui sera soumise au Conseil d'administration.

(Voir annexes 1 : prix de revient et 2 : plan de financement)

- **Compromis de vente** : aucun compromis de vente n'ayant encore été signé, celui-ci sera à établir conjointement entre ARCHIPEL HABITAT et la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR.
- **Conditions suspensives à intégrer au compromis de vente** :
 - Obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par RENNES METROPOLE ;
 - Prise en charge des frais d'acte par ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur ;
 - Et obtention de l'avis favorable du service France Domaine quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.

- **Acte authentique de vente** : la réitération du compromis de vente devant Notaire aura lieu à la levée des conditions suspensives. Les frais correspondants seront mis à la charge d'ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur, de sorte que ce coût sera à ajouter au prix de vente.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 20

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 2

(M. Demolder – M. Ducamin)

→ Le Conseil d'administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, la conclusion par ARCHIPEL HABITAT de la convention de rachat des études, de cotitularité et tous documents y afférents ainsi que l'acquisition des droits à construire auprès de la Société LAMOTTE CONSTRUCTEUR, suivant les conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AUTORISATION PREALABLE

CORPS-NUDS, ZAC des Grands Sillons, Ilot K2

Construction de 16 logements locatifs (prog 1134X0)

Acquisition du terrain auprès de TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT

En vertu de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le(la) Directeur(trice) Général(e) 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).

Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées en raison de la présence d'administrateurs communs au sein des instances d'Archipel habitat et de Territoires et Développement, et en raison des conditions particulières entourant sa conclusion. En effet, il s'agit d'autoriser la cession à Archipel habitat par Territoires et Développement d'un terrain, à un prix dérogatoire à celui fixé par le Programme Local de l'Habitat.

Ainsi, et afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt il est demandé l'autorisation du Conseil d'Administration préalablement à la signature dudit acte par le Directeur Général.

Par délibération du Bureau du 26 janvier 2022, il a été décidé de l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur l'îlot K2 de la ZAC des Grands Sillons à CORPS-NUDS.



Plan de situation

Ce projet concerne la réalisation par Archipel Habitat de 16 logements collectifs à usage locatif en financement PLUS et PLAI pour l'année 2022, sur un îlot partagé avec Coop Habitat qui réalise 6 logements PSLA, 5 logements en PLS et 9 logements en accession libre (programmation non définitive).

L'agence ELLIPSE a été désignée pour assurer la maîtrise d'œuvre de cette opération ; le planning prévisionnel prévoit un dépôt de demande de permis de construire et un dépôt de dossier de financement avant la fin de l'année 2022.



Plan de masse

Il est proposé au Conseil d'administration de délibérer quant aux conditions d'acquisition du terrain d'emprise des constructions à édifier.

Ces conditions sont les suivantes :

- **Vendeur** : La société Territoires & Développement, en qualité d'aménageur de la ZAC.
- **Désignation** : un terrain à bâtir à détacher d'une parcelle d'une contenance globale d'environ 4103 m².
La parcelle fera l'objet d'une division foncière pour permettre à chaque maître d'ouvrage (Archipel habitat et Coop habitat) d'être titré sur son terrain.
- **Prix de cession** : sur la base de 275 € HT par m² de surface habitable (dérogation spécifique du service habitat de Rennes Métropole sur ce secteur de la ZAC, par rapport au prix de la charge foncière fixé à 230 € HT par m² de surface habitable dans le P.L.H), pour une SHAB prévisionnelle de 1 028,35 m², un prix HT de 282 796,25 €, majoré de la TVA au taux réduit.
Le prix total HT ainsi défini sera actualisé en fonction de la surface habitable définitive au jour de la signature de l'acte.
- **Régularisation d'un compromis de vente sous conditions suspensives** : obtention du permis de construire purgé de tous recours, obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par Rennes Métropole, et obtention de l'avis favorable du service des domaines quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- **Régularisation de l'acte authentique de cession**, à la levée des conditions suspensives. Acte à recevoir par Maître JAGault PELERIN, notaire à Corps-Nuds, désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 16

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote (Elus métropolitains) : 6

→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, l'acquisition auprès de la société Territoires & Développement du terrain nécessaire à la construction des logements locatifs sociaux sur la ZAC des Grands Sillons à CORPS-NUDS, îlot K2, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221027-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 27-10-2022

Publication le : 27-10-2022

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, le 11 ° de l'article R.421-16, dans sa rédaction issue du décret n°2022-706 du 26 avril 2022,

Le Conseil d'administration charge le directeur général d'intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions relevant de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif, hormis les cas définis ci-après :

- les contentieux dans lesquels les administrateurs ou le directeur général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions.

Cette autorisation du conseil d'administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du I de l'article R. 421-8. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation.

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	20
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration autorise de manière permanente le directeur général de l'Office à ester en justice dans les conditions rappelées ci-dessus, pour la durée du mandat du présent Conseil d'Administration, sauf à y mettre fin de manière anticipée. Dans cette dernière hypothèse une nouvelle décision du Conseil serait nécessaire.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221025-13-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

Honoré PUIL

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 prend acte de la mise à jour comme suit :

- la création de 5 postes OPH (dont 1 remplacement de FPT en anticipation d'un départ)
- la suppression de 1 poste FPT (retraite)
- la transformation de 1 poste FPT au titre des avancements de grade non réalisés en 2022
- la transformation de 5 postes FPT au titre des promotions internes non réalisés en 2022

L'effectif s'établit ainsi au 1^{er} novembre 2022 à 304 postes, 258 postes OPH et 46 postes FPT.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 19 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU