



Extrait du registre des délibérations
Conseil d'Administration
Séance du 29 mars à 9h00
au siège social d'Archipel Habitat - salle Bréhat

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir
Elu(e)s du Conseil Métropolitain			
Monsieur Honoré PUIL, Président de l'office Départ après la D11	x		à Marie Ducamin (pour la D12 à D15)
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	x		
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			
Monsieur Ludovic BROSSARD	x		
Madame Isabelle LORAND	x		
Associations d'insertion ou logement des personnes défavorisées			
Monsieur Jean-Georges KERGOSIEN	x		
Action Logement			
Madame Catherine TANVET			
CAF 35			
Monsieur Edwin ANGELE	x		
UDAF 35			
Monsieur Parfait-Landry MAMBOU	x		
Syndicats			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)		x	à Jacqueline JAN
Monsieur Olivier BRIAND (CGT)	x		
Représentants des locataires			
Madame Colette PIERSON (CLCV)	x		
Monsieur Pascal BORNAIS (INDECOSA - CGT 35)	x		
Madame Virginie MAURON (CNL 35)	x		
Monsieur Michel GUERIN (DAL 35)	x		

MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale		
Monsieur Antoine ROUSSEAU Directeur Général	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

- ◆ Madame Valérie DELAROCHE, Directrice des Affaires Financières
- ◆ Madame Karine GUILLAUDEUX, Directrice de la Gestion Locative et Sociale
- ◆ Madame Valérie JARNY, Directrice des Ressources Humaines et des Relations Sociales
- ◆ Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine
- ◆ Monsieur Willy GOVEN, Directeur des Territoires et de la Proximité
- ◆ Madame Audrey BUSSON, stagiaire à l'office sur le métier d'assistantat
- ◆ Madame Catherine CHARRIER, Assistante Direction Générale

Invitée excusée :

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



DIRECTION GENERALE
AR/CC

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 mars 2023

Délibération n°0a

COMPOSITION DES INSTANCES

CONSEIL D'ADMINISTRATION – Désignation d'une personnalité qualifiée ayant la qualité d' élu d'une collectivité ou d'un EPCI autre que celle ou celui de rattachement

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 5 décembre 2022, l'office a enregistré le courrier de démission de Madame Muriel Condolf-Ferec, en qualité de personnalité qualifiée élue Ville de Rennes.

C'est dans ce contexte que par délibération référencée C 23.038 en date du 23 mars 2023, le Conseil Métropolitain a désigné Monsieur Ludovic Brossard pour lui succéder.

→ Le Conseil d'Administration prend acte de la désignation de Monsieur Ludovic Brossard, en qualité de personnalité qualifiée élue pour siéger au Conseil d'Administration d'Archipel habitat en remplacement de Madame Muriel Condolf-Ferec.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-11-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

COMPOSITION DES INSTANCES

Modification – Composition de la CALEOL (Commission d'Attribution des logements d'Examen de l'Occupation des Logements)

Il est rappelé la séance d'installation en date du 22 septembre 2020 durant laquelle les membres présents ont pris acte de la mise en place du Conseil d'Administration d'Archipel Habitat selon la composition arrêtée par le Conseil Métropolitain par délibération en date du 9 avril 2020.

Lors de cette même séance, le Conseil d'Administration a validé la composition de la CALEOL représentée par 6 membres titulaires et 6 membres suppléants comme suit :

Membres titulaires : Muriel Condolf-Ferec, Valérie Le Boeuf, Jacqueline Jan, Jean-Georges Kergosien et 2 représentants des locataires (à tour de rôle)

Membres suppléants : Isabelle Lorand, Françoise Cottereau, Pierre Ulliac, Olivier Briand, Edwin Angèle (entrée CA le 11/05/22) et Parfait Mambou (entrée CA le 22/10/22)

La démission de Madame Muriel Condolf-Ferec a laissé vacant un siège de membre titulaire à la CALEOL.

C'est dans ce contexte qu'il est proposé de désigner Madame Françoise Cottereau en qualité de membre titulaire et de désigner Monsieur Ludovic Brossard, succédant à Muriel Condolf-Ferec, en qualité de membre suppléant pour siéger à la CALEOL.

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 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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0



→ Le Conseil d'Administration désigne Madame Françoise Cottreau en qualité de membre titulaire et désigne Monsieur Ludovic Brossard, succédant à Muriel Condolf-Ferec, en qualité de membre suppléant pour siéger à la CALEOL d'Archipel habitat.

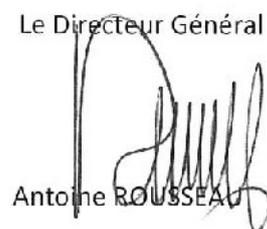
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-10-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

Séance du 29 mars 2023

délibération n° 1

DELEGATION DE SIGNATURES DU/DE LA DIRECTEUR(TRICE) GENERAL(E)

En application de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat autorise le(la) Directeur(trice) Général(e) à déléguer sa signature aux membres de l'Office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.

Cette mise à jour porte sur l'ajout d'un chapitre consacré à l'activité de syndic interne à l'office, sur la modification du seuil d'engagement des bons de commande désormais fixé à 40 000 € pour les directeurs fonctionnels, sur un élargissement de la délégation vers des responsables de pôle et sur une actualisation des délégataires pour prendre en compte les mouvements d'effectifs.

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	
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	16/23
Nombre d'administrateurs présents	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

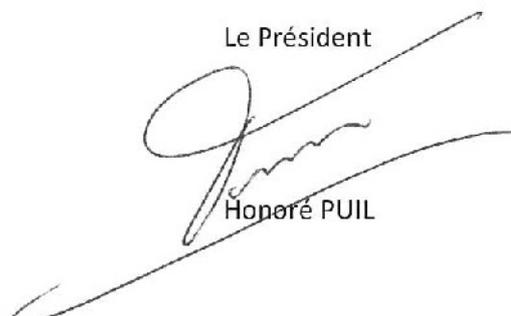
Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le dispositif de délégation de signatures consenti par Monsieur Antoine Rousseau, en qualité de Directeur Général d'Archipel habitat aux membres de l'office exerçant les fonctions de directeur (trice) ou chef(fe) de service suivant les modalités précisées ci-après.

Pour extrait certifié conforme

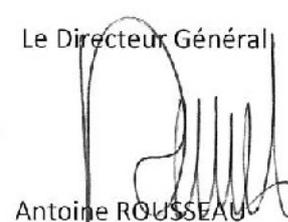
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

**Contractualisation dans le cadre du Nouveau
Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)**

Autorisation de signature de l'avenant n°3 à la convention NPNRU

Par délibération du 30 octobre 2014, le Conseil d'Administration a autorisé l'engagement d'Archipel Habitat dans le Nouveau Programme de Renouveau Urbain porté par la Ville de Rennes et Rennes Métropole.

Le 12 mars 2015, le Conseil d'Administration a autorisé la signature du protocole de préfiguration, permettant ainsi l'engagement d'un certain nombre d'études préliminaires, études techniques notamment pour contribuer à la définition des programmes de réhabilitation.

Le 17 décembre 2015, le Conseil d'Administration a approuvé le plan stratégique de patrimoine (PSP), qui précisait et quantifiait, pour la décennie à venir, l'effort d'investissement global sur le patrimoine d'Archipel Habitat, et en particulier sur les secteurs de renouvellement urbain. Le PSP mis à jour a été adopté par le CA lors de sa séance du 13/02/2020, qui a entériné les évolutions liées à une programmation consolidée et à l'environnement économique.

La stratégie d'Archipel Habitat, les éléments de programme concernant sa contribution au NPNRU, ainsi que les éléments financiers en lien avec le planning prévisionnel ont été présentés et validés lors du Conseil d'Administration du 15 septembre 2016.

Le Comité d'Engagement de l'ANRU, lors de sa séance du 2 février 2017, a validé le contenu du dossier porté par la collectivité, les bailleurs et les différents maîtres d'ouvrage, ce qui a permis d'entériner le niveau de financement accordé, soit à l'échelle de la métropole, 70 M€ de subvention et 30 M€ de prêts bonifiés.

Pour Archipel Habitat, cette décision favorable a permis de valider la stratégie et les investissements envisagés. En effet, la convention initiale NPNRU a octroyé à l'office un niveau de financement à hauteur de 14,2 M€ en subvention ANRU, de 15,9 M€ de prêts bonifiés, ainsi que 19,4 M€ de subventions de la part des autres financeurs (Région Bretagne, Conseil départemental 35, Rennes Métropole, ville de Rennes). Cet engagement a permis de garantir la mise en œuvre de ce programme ambitieux, qui portait à plus de 129 M€ TTC les engagements d'Archipel Habitat sur les 3 quartiers QPV Maurepas, Blosne et Villejean.

La convention pluriannuelle, qui acte des engagements de l'ANRU et des différents partenaires, a été signée le 22 décembre 2017 (autorisation de signature lors du CA d'Archipel habitat du 04/04/2017).

A ce jour, 2 avenants à la convention pluriannuelle ont déjà été signés :

- L'avenant n°1 signé le 21 décembre 2018, dont l'objet principal était la mise à jour de la participation de la Région, de certains calendriers et l'identification d'opérations de reconstitution de l'offre.
- L'avenant n°2 signé le 7 avril 2020, qui consistait notamment à la mise à jour de calendriers, l'identification d'opérations de reconstitution de l'offre, l'actualisation de l'opération d'aménagement du secteur Maurepas Gros Chêne, ainsi que la modification de la participation de la Région et de Rennes métropole au vu des évolutions ci-dessus. Cet avenant a aussi été l'occasion de flécher la maîtrise d'ouvrage de certains équipements (Musée des Beaux-Arts et équipement de proximité) au profit d'Archipel habitat.

L'objet de ces avenants ne constituant pas des modifications substantielles aux engagements d'Archipel Habitat dans la convention NPNRU, la signature de ces avenants n'a pas fait l'objet de délibérations spécifiques au CA de l'office.

Rappel des engagements d'Archipel habitat (y compris avenants n°1 et n°2) :

	TTC prévisionnel	Montants contractualisés ANRU	Prêts contractualisés AL	Montants contractualisés Région	Montants contractualisés CD35	Montants contractualisés RM	Montants contractualisés Ville de Rennes	Sous-Total subventions	Part Archipel Habitat
Accession sociale	22 151 722 €	1 660 000 €	- €	- €	600 968 €	1 660 000 €	- €	3 920 968 €	18 230 754 €
Minoration de loyer	541 500 €	541 500 €	- €	- €	- €	- €	- €	541 500 €	- €
Démolition	1 899 048 €	1 153 378 €	- €	- €	91 034 €	- €	- €	1 244 412 €	654 636 €
Équipement public	2 205 600 €	59 500 €	- €	600 000 €	- €	- €	680 000 €	1 339 500 €	866 100 €
Reconstitution LS	31 498 088 €	397 800 €	918 000 €	- €	944 942 €	4 240 222 €	- €	5 582 964 €	25 915 124 €
Réhabilitation	71 818 852 €	9 858 291 €	14 993 464 €	4 078 617 €	3 736 727 €	4 572 022 €	210 000 €	22 455 656 €	49 363 196 €
Résidentialisation	1 476 376 €	536 864 €	- €	- €	- €	- €	- €	536 864 €	939 512 €
Total général	131 591 187 €	14 207 333 €	15 911 464 €	4 678 617 €	5 373 671 €	10 472 244 €	890 000 €	35 621 865 €	95 969 322 €
		11%		3%	4%	8%	1%	27%	73% Dont prêts AL

L'avenant n°3, actuellement en cours de finalisation et objet de la présente délibération, porte sur les évolutions suivantes :

- L'actualisation des investissements des maîtres d'ouvrage et des concours financiers de l'ANRU, d'Action Logement, de la Région Bretagne, du Département d'Ille et Vilaine, de la Banque des Territoires, de Rennes Métropole et de la Ville de Rennes,
- L'ajustement de calendriers opérationnels,
- Des précisions sur la programmation de la reconstitution de l'offre
- L'ajustement du bilan d'aménagement du Blosne
- L'intégration du projet "Le Blosne Fertile" lauréat de l'appel à projet Quartiers Fertiles,
- La substitution des sites n°1 et 3 de contreparties foncières en faveur de l'AFL par le site n°5,
- L'actualisation des objectifs d'heures d'insertion à réaliser par maître d'ouvrage



Il est consécutif à des demandes complémentaires de financement effectuées par les maîtres d'ouvrage, et relayées par le porteur de projet Rennes Métropole auprès des différents partenaires financiers de la convention NPNRU. Ces sollicitations se sont inscrites dans le contexte du plan de relance de fin 2021 / début 2022.

Ces évolutions ont été examinées et validées par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 10 mars 2022.

En ce qui concerne Archipel Habitat, les abondements sollicités faisaient suite à des évolutions de programmation et au constat effectué par l'office d'évolutions à la hausse des prix de revient des opérations, en particulier sur les requalifications. Ils sont antérieurs à la crise ukrainienne qui a continué de creuser les écarts depuis le budget initial.

Sur les tours 5 et 7 Mounier

En complément des travaux initialement prévus, les interventions sur les tours 5 et 7 Mounier ont été réalisées dans le but de donner à cette première paire de tours une valeur d'expérimentation et de prototypage pour les 8 autres tours à venir. Aussi le niveau d'intervention sur cette paire a été poussé au maximum, ce qui a nécessité des relogements définitifs. Le retour sur expérience de ces premières études et de ces premiers travaux ont permis de mieux calibrer et évaluer les travaux à réaliser sur les 4 paires suivantes. En effet, la réalisation des travaux a permis d'affiner la nature des travaux à réaliser et d'adapter les prestations des tours suivantes.

Aussi, le programme de travaux a été adapté en tenant compte des attentes des locataires, issues des ateliers de concertation et de co-conception du projet (performance acoustique, allèges vitrées descendues nécessitant des travaux lourds d'élargissement des ouvertures en façades, ...).

Afin d'intégrer les dimensions environnementales et de gestion patrimoniale pérenne, les prestations prévues initialement ont également évolué ou ont été confirmées sur certains éléments comme le choix de matériaux durables, la végétalisation des façades, l'amélioration significative de la performance acoustique, l'obtention du label BBC rénovation, la création de nombreux espaces partagés, ...

Sur les tours Brno :

En complément des travaux initialement prévus, le programme de travaux sur les tours Brno a été adapté en tenant compte à la fois du retour d'expérience tiré de la réalisation en cours des travaux de la première paire de tours 5 et 7 Mounier, et à la fois en tenant compte des attentes des locataires, issues des ateliers de concertation et de co-conception du projet.

Afin d'intégrer les dimensions environnementales et de gestion patrimoniale pérenne, la programmation des travaux a été là aussi confirmée autour de l'amélioration des performances du bâtiment (acoustique, thermique, sécurité incendie, ...), de l'approche architecturale, de l'amélioration du confort intérieur des logements, de la création d'espaces partagés et de RDC actifs, ...

Sur la Banane :

La réhabilitation prévue initialement sur la Banane portait en grande partie sur une intervention technique, notamment d'amélioration de la performance thermique. L'ambition de ce projet a évolué de façon significative, afin de tenir compte des attentes des locataires issues des concertations, et de garantir une gestion patrimoniale plus pérenne en adéquation avec les objectifs de requalification menés sur le quartier. Aussi le niveau d'intervention a largement évolué, et notamment sur les points suivants :

- Réaménagement des parties communes et des halls (amélioration de l'accessibilité, ...) en tenant compte notamment des évolutions des espaces extérieurs prévus dans l'opération d'aménagement

- Traitement architectural avec le choix de matériaux durables et de qualité (bois, alu, ...)
- Amélioration de l'acoustique – prestation prioritaire pointée par les locataires
- Amélioration du confort intérieur des logements (embellissements, ...)
- Propositions d'amélioration de la qualité du logement et de son habitabilité, notamment sur l'amélioration de l'usage des loggias, reprise des pièces humides, ...
- Gestion des interfaces avec les équipements publics (MBA, ludothèque, ...) situés en pieds de bâtiment

A noter que l'ANRU n'a pas retenu les demandes d'abondements relatives à la requalification de la Banane et des tours 5 et 7 Mounier. Leur prix de revient a toutefois été mis à jour dans la maquette NPNRU globale.

La Région a quant à elle abondé sa subvention initiale sur les tours restant à engager (Tours Brno et Tours 1 et 3 Mounier), la passant de 2.1 M€ à 3.750 M€.

Par ailleurs, le CD 35 a également tenu compte de l'évolution des prix de revient sur les opérations de requalification, et a octroyé un complément de subvention de 650 k€.

Enfin, Rennes Métropole a confirmé son engagement à maintenir le principe initialement retenu dans la convention NPNRU, à savoir un niveau de financement permettant d'atteindre 30% de fonds gratuits, en complément des autres financeurs.

Création d'équipements publics

Par ailleurs, les opérations de création d'équipements publics se sont également précisées, et consistent aujourd'hui à développer, au pied de l'immeuble la Banane, le Musée des Beaux-Arts de Maurepas, la ludothèque du quartier et une halte-garderie. Archipel habitat, désormais maître d'ouvrage de ces opérations, accueille dans son patrimoine ces nouvelles activités, nécessaires au soutien de la dynamique et de l'attractivité du quartier, et qui représentent ainsi plus de 1 100m² d'équipements de proximité.

A ce titre, l'ANRU, la Région Bretagne et le CD35 ont octroyé à l'office de nouvelles subventions respectivement d'un montant de 682 k€, 600 k€ et 146 k€. Archipel habitat bénéficie également d'une aide de Rennes Métropole (150k€), de la Ville de Rennes (1 137 k€), de la CAF (100k€) et de la DRAC (200 k€).

Création de locaux d'activités à vocation économique et associative

Dans le cadre des demandes d'abondements auprès des différents financeurs, justifiées par l'évolution de la programmation sur le quartier visant un niveau d'ambition conforté, l'office a également souhaité inscrire de nouvelles opérations, consistant notamment à développer en pieds de tours des locaux d'activités à vocation économique et associative. En effet, une réflexion commune portée par Archipel habitat et la collectivité a permis de valoriser des RDC actifs en pieds de tours, permettant ainsi de soutenir et renforcer une dynamique de développement économique et la vie associative du quartier.

Les locaux d'activités ainsi créés représentent une surface totale de plus de 1 900 m².

Cette demande de financement complémentaire a également été retenue par l'ANRU lors des échanges autour de l'avenant n°3 et s'est traduite par l'obtention d'une nouvelle subvention de + 536 k€ pour l'ensemble des locaux. Par ailleurs, Rennes Métropole a déjà validé l'affectation de 350 k€ pour la réalisation du Centre d'Affaires de Quartier (CAQ) situé au pied de la tour 7 Mounier. Le montage financier des autres locaux est en cours de travail avec les services de la collectivité, l'objectif étant d'accorder des subventions d'investissement permettant d'obtenir des loyers résiduels faibles.

Aussi, Archipel a bénéficié des compléments de financements de la part de l'ANRU qui s'élèvent à :

- pour la création de locaux d'activités et le développement des équipements publics : + 1.218 M€ de subventions, pour un prix de revient de 6.727 M€ TTC.
- pour les requalifications dans les 10 tours du Gros Chêne : + 1.154 M€ de subventions et + 1.760 M€ de prêts bonifiés pour un prix de revient réévalué (valeur fin 2021) à un montant de 64.092 M€ TTC.

	CONVENTION NPNRU ACTUELLE			AVENANT N°3		
	PRIX REVIENT TTC	SUBVENTION	PRETS AL	PRIX REVIENT TTC	SUBVENTION	PRETS AL
LE GROS CHENE	111 565 565 €	13 010 469 €	15 911 464 €	131 182 917 €	15 382 894 €	17 671 463 €
Accession sociale	10 634 400 €	1 000 000 €	- €	10 634 400 €	1 000 000 €	-
Accompagnement des ménages (minoration loyer)	541 500 €	541 500 €		541 500 €	541 500 €	
Démolition	1 899 048 €	1 153 378 €		1 899 048 €	1 153 378 €	
Equipement public	2 205 600 €	59 500 €		3 274 440 €	682 175 €	
Locaux associatifs et activités pieds tours	- €	- €	- €	3 452 750 €	595 323 €	
Reconstitution LS	31 498 088 €	397 800 €	918 000 €	31 498 088 €	397 800 €	918 000 €
Réhabilitation	64 786 928 €	9 858 291 €	14 993 464 €	79 882 691 €	11 012 718 €	16 753 463 €
LE BLOSNE EST	11 745 124 €	300 000 €	-	11 745 124 €	300 000 €	-
Accession sociale	4 800 000 €	300 000 €	-	4 800 000 €	300 000 €	-
Réhabilitation	6 945 124 €	- €	- €	6 945 124 €	- €	-
VILLEJEAN	8 193 698 €	896 864 €	-	8 193 698 €	896 864 €	-
Accession sociale	6 717 322 €	360 000 €	-	6 717 322 €	360 000 €	-
Résidentialisation	1 476 376 €	536 864 €	-	1 476 376 €	536 864 €	-
Total général	131 504 387 €	14 207 333 €	15 911 464 €	151 121 739 €	16 579 758 €	17 671 463 €

Opérations de reconstitution de l'offre

La convention initiale du NPNRU identifiait les opérations de reconstitution de l'offre financées par l'ANRU, à savoir 4 opérations représentant 85 logements sur les 235 à réaliser.

Les 150 autres logements à reconstituer n'étaient à ce stade pas encore déterminés, avec un fléchage envisagé au fil de l'eau des programmations de construction neuve.

A noter que le CD 35 finance l'ensemble des 235 logements dans le cadre de la convention NPNRU et Rennes Métropole également, au titre du versement de la subvention d'équilibre sur les opérations neuves de locatif social. Toutes les opérations de reconstitution de l'offre bénéficient d'une TVA réduite à 5.5% sur l'ensemble du programme.

Opérations identifiées dès le stade convention :

Rue st Georges	3 (Livraison 2023)
Bld Patton	32 (Livraison 2021)
VEFA Octroi	23 (Livraison 2022)
Lorient St Briec	27 (Livraison 2022)
TOTAL	85 logements

Opérations identifiées avenant n°2 convention :

VEFA Eurorennes Beaumont	41 (Livraison 2024)
VEFA Beauregard Quincé AMI Bois	40 (Livraison 2026)
TOTAL	81 logements

Opérations identifiées avenant n°3 convention (en cours) :

Hotel Dieu - secteur St martin	22 (Livraison 2026)
Baud Chardonnet G4	19 (Livraison 2026)
Bd Vitré - Bourde Rougerie	28 (Livraison 2026)
TOTAL	69 logements

Toutes les opérations sont donc désormais identifiées, avec des démarrages de travaux prévus au plus tard en 2024.

Modifications de calendrier

Les calendriers des opérations de reconstitution de l'offre ont été mis à jour par l'avenant n°3, afin de tenir compte de leur avancement opérationnel.

Aussi, toutes les opérations qui le nécessitaient, soit pour des raisons administratives (délai de demande de solde, ...), soit pour des raisons opérationnelles (consultation d'entreprises, ...), font l'objet d'une régularisation par l'avenant n°3.

Opérations		Nouveaux calendriers	
		Démarrage effectif ou prévisionnel	Livraison prévisionnelle (compris marge / aléas)
Reconstitution	Octroi	2nd semestre 2019	2nd semestre 2022
	CHU Patton	2nd semestre 2018	2nd semestre 2021
	150 logements reconstitués (sites ci-dessus)	2nd semestre 2018	2nd semestre 2027
Réhabilitation	12-26 Marbaudais	2nd semestre 2019	2nd semestre 2022
Résidentialisation	Villejean Picardie	2nd semestre 2019	2nd semestre 2021
Accession	Normandie C	1er semestre 2019	2nd semestre 2024
Démolition	18 Marbaudais	1 ^{er} semestre 2018	2 nd semestre 2022
	1/3/5 Marbaudais	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2022
Locaux associatifs et activités	Locaux asso en pieds d'immeubles	1er semestre 2022	1er semestre 2028
	Centre d'affaires de Quartier	1er semestre 2022	1er semestre 2025
	Locaux tremplins d'activités	1er semestre 2022	1er semestre 2029

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 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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration valide les évolutions d'éléments opérationnels, financiers et de calendrier de l'intervention d'Archipel habitat dans le cadre du NPNRU et autorise la conclusion et la signature de l'avenant n°3 à la convention pluriannuelle du NPNRU.

Pour extrait certifié conforme

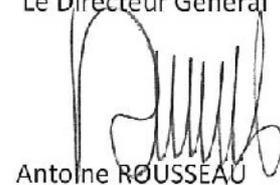
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

AUTORISATION PREALABLE

SIGNATURE BAIL

GROS CHENE – CREATION D'UN CENTRE D'AFFAIRES DE QUARTIER

Par délibération du 11 mai 2022, le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat a approuvé le plan de financement prévisionnel de création du Centre d'Affaire de Quartier (CAQ) en rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble situé au 7 boulevard Mounier à Rennes et a autorisé la signature de la convention de financement avec Rennes Métropole.

L'ouverture de ce 3ème CAQ de la ville de Rennes, après ceux de Villejean et du Blosne, s'inscrit dans une logique de déploiement du dispositif et une volonté de renforcer l'offre d'accompagnement métropolitaine en faveur des entrepreneurs dits fragiles (habitants des quartiers prioritaires, demandeurs d'emploi, bénéficiaires des minimas sociaux).

Destiné aux créateurs d'activités, ce dispositif permet l'accès à des locaux professionnels à loyers modérés pour une durée de trois ans maximum afin de tester la viabilité de l'activité et d'en favoriser son développement. Il sera à la fois lieu de ressources et lieu d'impulsion d'actions.

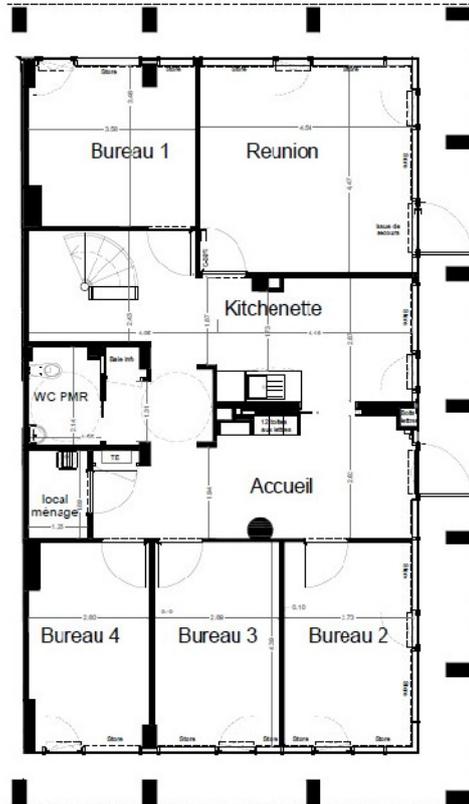
En outre, le CAQ fait partie intégrante du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) du quartier de Maurepas, s'implantant à proximité immédiate du métro et participant à la requalification du quartier, à l'amélioration de son attractivité ainsi qu'à sa dynamique économique.

L'aménagement des locaux a fait l'objet d'un travail partenarial entre Rennes Métropole et Archipel Habitat et s'intègre aux travaux de réhabilitation de la tour GUERANDE, situé au 7 Mounier dont la réception est prévue au cours du second trimestre 2023.

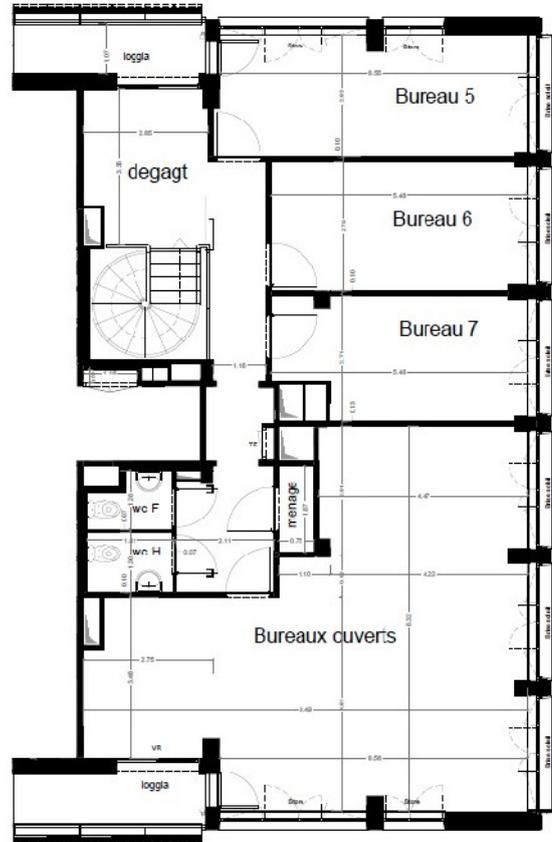
La prospection et la commercialisation des locaux du CAQ sera assurée par Rennes Métropole, en associant les acteurs de proximité et les habitants du quartier, via la concession de service public confiée à la SPL Citédia Métropole.

Les locaux loués d'une superficie totale de **238,83 m²** se composent d'un accueil, d'une salle de réunion, de 7 bureaux (dont 4 à rez-de-chaussée), de locaux techniques et de sanitaires, sur deux niveaux. Une grande salle de bureaux partagé se trouve également au R+1 ainsi que 2 loggias coté EST et OUEST.

Niveau rez-de-chaussée :



Niveau R+1



→ **Bail civil :**

Afin de permettre la mise à disposition du CAQ au gestionnaire, il est prévu la conclusion d'un bail civil entre Archipel Habitat et Rennes Métropole, en présence du gestionnaire du centre d'affaire, la SPL Citédia Métropole.

Le bail, dont le projet est annexé à la présente délibération, est régi par les dispositions des articles 1714 et suivants du Code civil. Il est consenti pour une durée de 12 ans et se renouvellera par tacite reconduction pour de nouvelles périodes d'un an à défaut de dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel hors taxes et hors charges de **cinq mille neuf cent soixante et onze euros (5 971€)** hors taxes et hors charges (**soit 25 € HT/m² de surface utile/an**), auquel s'ajoute la TVA au taux légal en vigueur en vertu de l'option exercée par le bailleur au titre de l'article 260-2° du Code Général des Impôts.

Le montant du loyer ci-dessus correspond au loyer d'équilibre est rendu possible grâce à la perception de subventions d'investissement de Rennes Métropole et de l'ANRU ayant bénéficié au programme situé en zone ANRU. A noter que le coût total de l'opération, hors équipement et mobilier mais comprenant les aménagements intérieurs, est de 498 000 € HT pour 238.83 m² d'équipement.

En sus du loyer, le PRENEUR prend directement à sa charge, sa quote-part des charges et prestations suivantes : chauffage, eau chaude collective, assainissement, taxe ordures ménagères. Le remboursement de la taxe foncière et des frais de rôle se fera à première demande, puis chaque année.

RENNES – 140 à 152 RUE DE L'ALMA et 23 RUE MARCEL SEMBAT (Pg 1112X0)

Construction de 19 logements locatifs sociaux

Rachat des études de conception et cotitularité/ transfert du permis de construire
Acquisition de droits à construire

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 et conventions dont les modalités et conditions sont exposées ci-dessous.

Par délibération du 21 avril 2021, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'un nouveau programme de construction de logements locatifs sociaux, mené en partenariat avec la Société Lamotte Constructeur.



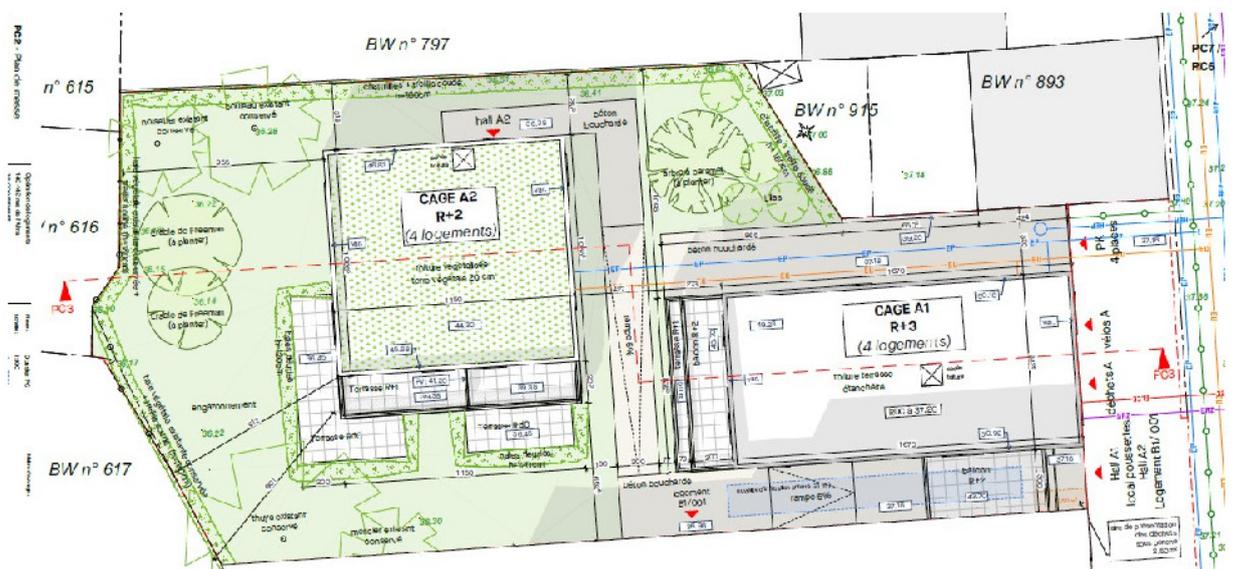
Rue de l'Alma

Périmètre de l'opération de requalification située du 140 au 152 rue de l'Alma et au 23 rue Marcel Sembat

Le programme global comportant 41 logements libres, des locaux commerciaux, et 19 logements locatifs sociaux est porté par la société Lamotte Constructeur, qui est propriétaire de quatre parcelles cadastrales et poursuit l'acquisition de cinq autres auprès de l'EPF, de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole.

Deux permis de construire distincts ont été obtenus par la société Lamotte.

Le premier porte sur la réalisation des bâtiments A1 et A2 composés de 8 logements locatifs sociaux, des locaux techniques, et 4 places de stationnement sur les parcelles cadastrées BW 914 et partiellement BW 794 actuellement occupées par des maisons individuelles qui seront démolies.





La réalisation de ce programme en partenariat nécessite la signature de plusieurs actes et conventions selon les modalités suivantes :

1/Convention définissant les modalités du transfert et de cotitularité des permis de construire délivrés initialement à la société Lamotte.

2/ Convention définissant les modalités du rachat des études de conception relatives aux logements locatifs sociaux.

Archipel remboursera ainsi au promoteur les honoraires de maîtrise d'œuvre, frais de géomètre, frais liés à l'affichage des permis, et d'une manière générale toutes les dépenses engagées par le promoteur et qui sont en lien direct avec le programme qui sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage Archipel Habitat.

Le montant de ces études, au vu des justificatifs fournis par la société Lamotte, est fixé à la somme d'environ 76 000 € H.T., comprenant des honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés par la société Lamotte à hauteur de 8 000 € H.T.



L'arrêté de permis de construire, délivré le 29 juin 2022, fera l'objet d'une demande de permis modificatif en vue de rendre Archipel habitat cotulaire. En parallèle, l'office rachètera les études de conception jusqu'à la phase Etudes d'Avant-Projet Définitif inclus, afin de reprendre la maîtrise d'ouvrage directe de ce projet.

Le 2^{ème} permis de construire porte sur la réalisation de deux bâtiments (B et C) comprenant 41 logements en accession libre, deux cellules d'activité (bâtiment B), et 11 logements locatifs sociaux (bâtiment C), le tout édifié sur un parc de stationnement commun sur deux niveaux abritant 50 places (dont 6 dédiées aux logements locatifs).

L'assiette foncière de ce permis est composée des parcelles cadastrées BW 794 (partiellement), BW 793, BW 792, BW 806, BW 791, BW 790, BW 571 et BW 570 actuellement occupées par 6 maisons individuelles vouées à la démolition.

Annexe n°5 Tableau de synthèse des dépenses à refacturer à Archipel Habitat

	SI AD/SU	Nb Logements	Nb Stationnements						
Logements Archipel	1254 m²	19 logts	10 pkg						28/02/2023
Logements/Communes La Motte	2539 m²	41 logts	44 pkg						
	0 m²	0 LA	0 pkg						
Total logements	3793	60 logts	54 pkg						
REPARTITION	Archipel 33%	La Motte 67%	Archipel 32%	La Motte 38%	Archipel 10%	La Motte 81%			

RAPPHYS : Dépenses prévues dans le cadre de la convention de reprise d'études

Clef de Répartition	Travaux	PRIX	facturé au 23/02/23	REALISE PAR	REPARTITION	Montant € HI ARCHIPEL	Montant € HI LAMOTTE	
Honoraires								
50/50	Affichage PC	153,2	153,2	AVOTTF	50%	76,50	76,50	
	PV de constat	687,19	687,19			343,75	343,75	
	Impression et permis	306,4	306,4			153,20	153,20	
SHAB Logements	Etude de sol G2 AVP				67%	0,00	0,00	
	Etude de sol G2 PRO					0,00	0,00	
	Relevé Topo & Dessins	2950	4950			2257,73	4052,27	
	Etude paysage	1200	1000			810,00	630,00	
	Notice hydraulique	2000	2000		1330,00	1330,00		
Forfait	Rachat des honoraires de montage Lamotte	8000	0		X	X	8000,00	X
	Rachat des honoraires MJE	64528,5	0			X	64528,50	X
						76457,73		

Les études seront remboursées au vu des factures acquittées à produire par la société Lamotte.

3 / Acquisition des droits à construire par Archipel habitat dans les conditions suivantes :

Prix de cession : selon les dispositions du PLH de Rennes Métropole, il est retenu un prix de 275 € HT par m² de surface habitable, soit pour une SHAB prévisionnelle de 1 237 m² un prix H.T de 340 175 € majoré de la TVA au taux réduit (actuellement 10%).

Le prix total H.T ainsi défini sera actualisé en fonction de la surface habitable définitive au jour de la signature de l'acte.

Les frais d'acte notarié seront à la charge d'Archipel habitat en qualité d'acquéreur.

Le Conseil d'Administration sera également sollicité, ultérieurement, pour approuver les modalités de conclusion des actes suivants :

1/ A l'issue des consultations d'entreprises de travaux, signature d'une convention portant sur les modalités de répartition financière et technique des différents ouvrages techniques communs à l'ensemble du projet, et qui seraient réalisés par un maître d'ouvrage au bénéfice d'un autre. A ce stade, le local sous-station et le local fibre présents au rez-de-chaussée du bâtiment C sont notamment identifiés parmi les équipements communs.

2/ Acte notarié d'acquisition en l'état futur d'achèvement des 6 places de stationnement dans le sous-sol commun aux bâtiments B et C, lequel sera réalisé par la société Lamotte.

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

Il est précisé que Marie Ducamin n'a pas pris part aux débats ainsi qu'au vote.

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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 21

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 1

→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, la conclusion et la signature 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 exposées.

Pour extrait certifié conforme

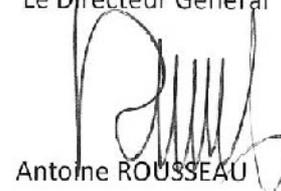
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-17-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

VEZIN-LE-COQUET – 1 et 3 rue des Cycdamens
Portage foncier de deux terrains occupés par des pavillons en centre-bourg

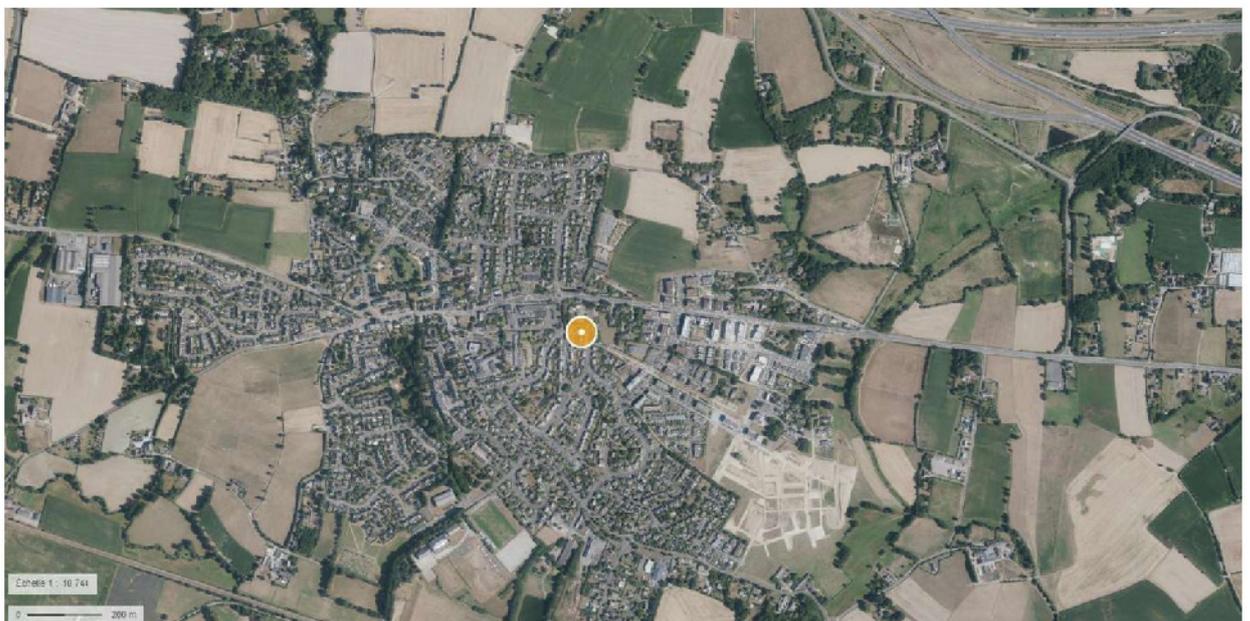
ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Archipel Habitat a été sollicité par les élus de Vezin-le-Coquet, où l'office gère un patrimoine de 102 logements, pour poursuivre un portage foncier engagé par le PAF de Rennes Métropole mais arrivé à échéance en 2022. Les deux propriétés concernées sont occupées par des pavillons et sont fléchées pour faire partie de l'emprise foncière d'une ZAC multisites visant notamment au renouvellement urbain du centre-bourg et à l'extension urbaine au niveau du lieu-dit La Haie de Terre (ouest de la commune).

Rennes Métropole a convenu avec la commune de Vezin-le-Coquet que la reprise du portage foncier par Archipel habitat sera conditionnée par l'engagement d'un groupement de commande entre la commune et Rennes Métropole pour le lancement des études relatives à cette ZAC multisites.

Cette intervention pourrait donc s'inscrire dans le cadre de l'axe 2 du plan de développement d'Archipel habitat, présenté au Conseil d'Administration de décembre 2022, visant à développer des actions de portage foncier au service des projets d'aménagement dans les communes de Rennes Métropole.

L'aménageur n'a donc pas encore été désigné pour cette opération, qui passera en phase opérationnelle dans une échéance prévisionnelle de 5 à 10 ans. Archipel habitat a pour objectif de contribuer à la production aidée dans le cadre de cette future opération d'aménagement, sur le site en question et plus largement.



Aux OAP du PLUi, l'emplacement du 1 et 3 rue des Cyclamens est concerné par le renouvellement urbain du centre-bourg. Néanmoins, ces pavillons font partie d'un lotissement de 1963, comprenant 142 lots. Le cahier des charges obtenu auprès du service de la publicité foncière en février 2023 comporte des règles et restrictions qui ne permettent pas la construction de collectif en l'état. Après enquête publique et délibération du conseil municipal, la commune pourrait modifier le cahier des charges afin de le rendre compatible avec le PLUi, adopté postérieurement (art L.442-11 du Code de l'Urbanisme)

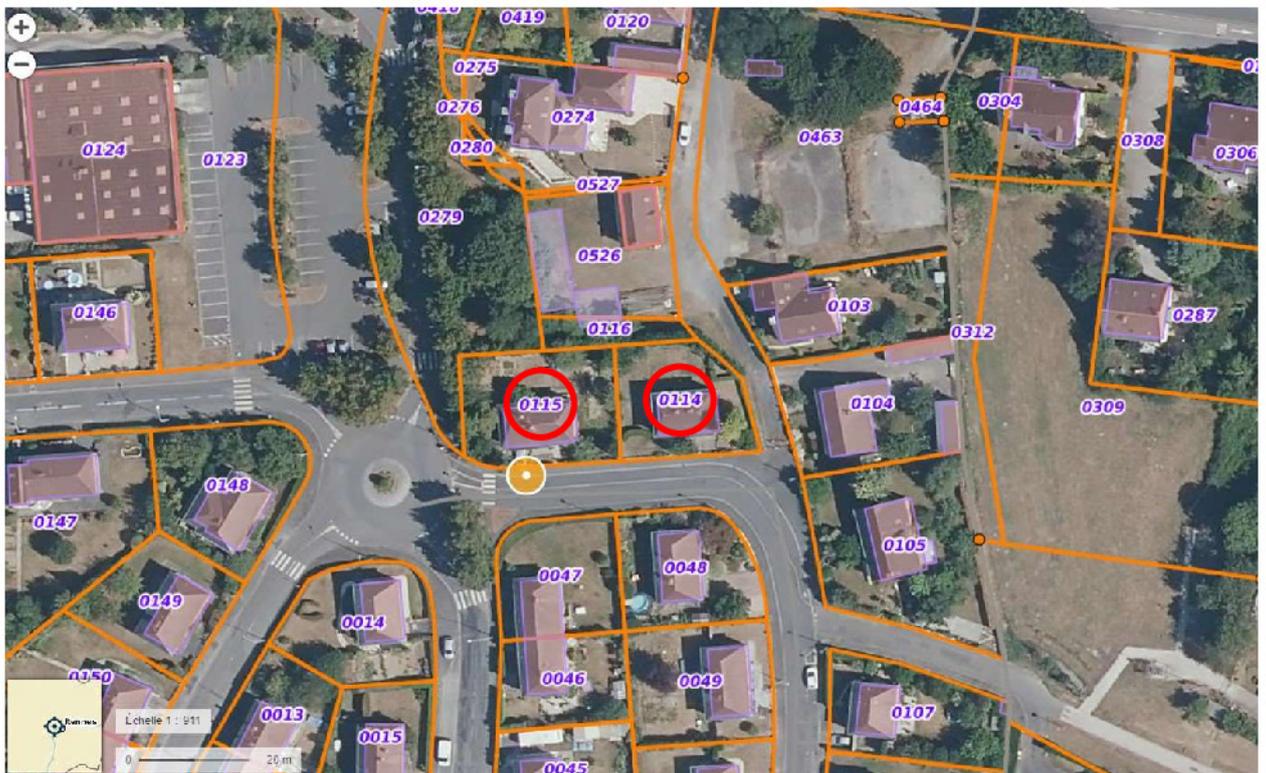
Les deux biens concernés sont :

- 1 rue des Cyclamens (parcelle AD 115 pour 578m²), logement T5: valeur de l'actif (achat et portage par Rennes Métropole) 207 979€, en location AIVS
- 3 rue des Cyclamens (parcelle AD 114 pour 475m²), logement T3 : valeur de l'actif 186 727€ (achat et portage par Rennes Métropole), en location AIVS – COALLIA

Soit un total de 394 706€ en prix d'acquisition pour Archipel habitat. L'avis des Domaines sera sollicité pour la confirmation de ce montant.

En complément, les premières visites ont permis d'identifier des travaux à réaliser nécessairement pour améliorer l'habitabilité et la performance énergétique des logements, y compris dans le cadre d'un portage de court ou moyen terme : isolation et remplacement de chaudière, a minima.

Cette reprise du portage foncier par Archipel Habitat permettra donc de consacrer temporairement l'usage des pavillons au bénéfice de l'AIVS et de COALLIA, pour répondre à des situations prioritaires.





Deux scénarios de portage sont envisageables :

- A l'issue du portage, une cession du foncier (frais d'acquisition complétés des frais de portage et de travaux) à l'aménageur dans le cadre du projet de ZAC multisite. Cette hypothèse suppose que la commune mette en conformité le cahier des charges de lotissement avec le PLUi.
- En cas d'impossibilité de réalisation du premier scénario, le conventionnement et l'investissement dans ces pavillons pour le développement d'une offre en PLAI adapté, déjà existante de fait avec la gestion des logements par l'AIVS de Rennes Métropole et COALLIA.

Archipel habitat vise à travers cet investissement à être fléché prioritairement sur la production aidée de la future ZAC multisite.

Il est précisé que les élus métropolitains n'ont pas pris part au vote.

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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 16

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 6

(Honoré Puil, Marie Ducamin, Michel Demolder, Mathieu Jeanvrain, Valérie Le Bœuf, Jacques Ruello)

→ Le Conseil d'Administration, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, décide l'engagement de l'opération et autorise la signature avec Rennes Métropole des actes d'acquisition portant sur le projet de portage foncier des parcelles des 1 et 3 rue des Cyclamens à Vezin-le-Coquet.

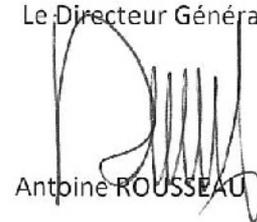
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

MISE A JOUR DES REGLES COMPTABLES

Suite aux délibérations des 26/10/04, 15/12/04, 25/10/05, 28/06/06, 12/12/07, 25/06/15, 24/03/16 et du 30/03/22 définissant des règles comptables applicables chez Archipel Habitat, il est proposé de préciser pour 2022 quelques règles dans la détermination de certaines provisions et d'amortissement de certains biens et d'ajuster pour 2023 le seuil d'imputation comptable et d'amortissement des biens acquis afin de prendre en compte l'évolution des coûts des équipements.

Ainsi, il est proposé, pour 2022

- de distinguer dans les immobilisations corporelles diverses les habitats modulaires et de fixer leur durée d'amortissement à 20 ans,
- de préciser que le montant de la provision pour risque de restitution de la GE/RC foyers équivaldra au solde prévisionnel du tableau de la provision GE RC au 31/12/N
- d'ajuster le calcul de la provision pour risque chômage en passant d'un taux de risque fixe à un taux calculé tous les ans sur une moyenne glissante de 4 ans.

De plus, il est proposé, pour 2023

- d'augmenter le seuil d'immobilisation des autres immobilisations corporelles et incorporelles en passant la valeur unitaire de 200 € H.T. à 300 € H.T. et de passer le seuil de coût unitaire de 400 € à 500 € des biens immobilisés amortissables sur une durée de 1 an.

La synthèse des règles d'imputation des biens mise à jour est jointe en annexe.

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 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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration approuve la mise à jour des règles d'imputation comptable avec application à compter de l'exercice 2022 et 2023 selon le descriptif ci-dessus.

P.J. : 2

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

CLOTURE FINANCIERE modificative

CONSTRUCTION D'UN LOCAL ASSOCIATIF (pg 1020X1)

« Les Quinconces » - Avenue Guyenne-Saintonge – RENNES

L'opération d'un local associatif « Les Quinconces » située avenue de Guyenne - Saintonge, à RENNES a fait l'objet d'une clôture financière, lors de la séance du Conseil d'Administration du 14 décembre 2022.

Les fonds propres à affecter restent inchangés et s'élèvent à 65 212,05 €, mais, suite à une erreur matérielle, il convient de modifier l'affectation des fonds propres en **hors SIEG**.

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 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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
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 d'un local associatif « Les Quinconces » située avenue Guyenne - Saintonge à RENNES et l'affectation au compte 10672 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Hors SIEG" de la somme de 65 212,05 € (soixante-cinq deux cent douze euros et cinq centimes).

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 29 mars 2023

Le Président

Le Directeur Général

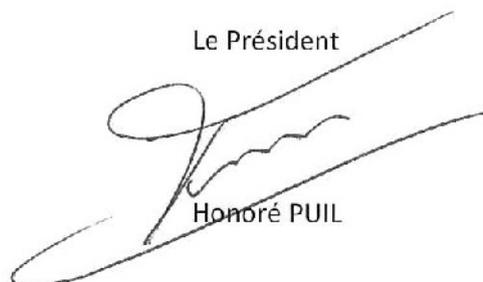
AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

Compte tenu de la spécificité du projet et de la qualité du preneur, il ne sera pas demandé de dépôt de garantie.

Afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, l'autorisation du Conseil d'Administration est requise préalablement à la signature du bail civil dont les modalités et conditions viennent d'être exposées ci-dessus.

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	
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	16/23
Nombre d'administrateurs présents	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise la conclusion et la signature du bail civil ci-annexé, pour l'exploitation d'un Centre d'Affaires de Quartier en rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble situé 7 boulevard Emmanuel Mounier, quartier de Maurepas à Rennes.

Pour extrait certifié conforme

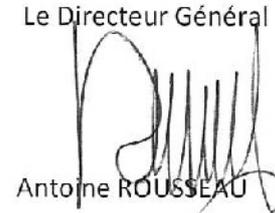
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-16-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 35 LOGEMENTS PLUS-PLAI (pg 0712X0)

Rue de Chicogné - RENNES

L'opération de construction de 35 logements locatifs « Le Grenadier » située rue de 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 **792 978,79 €**, soit 22 657 € par logement.

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	
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	16/23
Nombre d'administrateurs présents	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
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 35 logements située rue de Chicogné à RENNES et l'affectation au compte 106718 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" (hors OFS) de la somme de 792 978,79 € (sept cent quatre-vingt-douze mille neuf cent soixante-dix-huit euros et soixante-dix-neuf centimes).

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 29 mars 2023

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

CLOTURE FINANCIERE

Achat en VEFA DE 38 LOGEMENTS PLUS-PLAI-PLS (pg 1049X0)

Z.A.C. du Centre-ville – Porte des Loges - CHANTEPIE

L'opération de construction de 38 logements locatifs située Z.A.C. du Centre-ville – Porte des Loges à CHANTEPIE 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 **730 823,68 €**, soit 19 232 € par logement.

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 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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
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 38 logements située Z.A.C. du Centre-ville – Porte des Loges à CHANTEPIE et l'affectation au compte 106718 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" (hors OFS) de la somme de 730 823,68 € (sept cent trente mille huit cent vingt-trois euros soixante-huit centimes).

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 29 mars 2023

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

CITE et MEDIATION

Avenant N°1 à la convention annuelle d'objectifs

Contribution supplémentaire pour 2022

Contexte

Dans le cadre de l'élargissement du territoire d'intervention de l'association Cité et Médiation à l'ensemble des communes de Rennes Métropole, et suite à la décision prise par l'ADO 35 (Association Départementale des Organismes d'HLM d'Ille et Vilaine) lors de la réunion de juin 2022, il est convenu de modifier les articles 3, 4 et 5 ainsi que l'annexe 1 de la convention actuelle qui couvre les périodes 2019 à 2022.

Pour prendre en compte cette évolution de périmètre, il y a lieu de régulariser un avenant qui modifie la contribution financière d'un montant maximal actuel de 2 500 € à 3 500 € au titre de l'année 2022, montant identique supporté par l'ensemble des bailleurs rennais.

Or conformément aux délibérations du CA du 14/3/2012 et du 15/12/2016, une autorisation du Conseil d'Administration est nécessaire pour tout dépassement de cotisation et subvention entre le montant appelé et le montant voté, à partir de 500€ ou 10 % pour les versements supérieurs à 5 000 €.

La modification du montant de la subvention relève donc de ce cadre. Son versement sera imputé en charge sur exercice antérieur sur le budget 2023.

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	
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	16/23
Nombre d'administrateurs présents	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la régularisation de l'avenant à la convention annuelle d'objectifs entre l'office et Cité et Médiation ainsi que la participation financière supplémentaire de 1 000 € pour l'année 2022 et l'ajustement nécessaire du budget qui en découle.

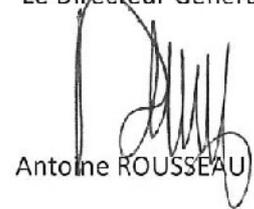
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-15-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

AUTORISATION PERMANENTE D'ASSURER LA SECURITE QUOTIDIENNE DANS LES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES (pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023)

L'article 1719 du code civil oblige le bailleur à assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de ses annexes.

La loi du 18 mars 2003 sur la sécurité intérieure permettait jusqu'alors à Archipel Habitat ou ses représentants de faire appel aux forces de l'ordre et services de secours pour rétablir la jouissance paisible des espaces communs du bâti occupés par des personnes qui entravaient l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchaient le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisaient à la tranquillité des lieux.

La loi du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et à valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers professionnels donne désormais une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles d'habitation aux forces de police et de gendarmerie nationale.

En revanche, l'autorisation pour la police municipale de pénétrer dans les parties communes des immeubles nécessite toujours une autorisation expresse du propriétaire ou de son représentant qui doit être renouveler chaque année.

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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 21
(Michel Guérin – DAL 35) Voix contre : 1
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration décide pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 :

- d'accorder 24h/24h aux polices municipales l'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de tous les immeubles appartenant à Archipel Habitat, soient : les halls, les couloirs, les

locaux vélos et poussettes, les accès aux caves et aux greniers, les locaux poubelles, techniques et de stockages, les toitures-terrasses, les parkings aériens et souterrains.

- d'accorder 24h/24h aux la police municipale l'autorisation permanente de rétablir la jouissance paisible des parties communes, de procéder aux enlèvements d'engins motorisés présentant un caractère dangereux risquant de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes et contrevenant au règlement intérieur de tous les immeubles gérés par Archipel Habitat, OPH de Rennes Métropole,

- d'autoriser les représentants d'Archipel Habitat, OPH de Rennes Métropole, à faire appel aux forces de l'ordre dans les circonstances citées ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 29 mars 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE 2023-2026

Conformément aux dispositions législatives de la concertation locative : Code de la Construction et de l'Habitation, Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain modifiant la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, et conformément aux articles 44 et suivants de ladite Loi modifiée, Archipel Habitat a défini, depuis 2002, les modalités de mise en œuvre de la concertation, dans un Plan de Concertation Locative, mis régulièrement à jour depuis son adoption initiale.

La présente délibération porte sur le projet du Plan de Concertation Locative 2023-2026 et son règlement intérieur qui succèdent aux différents Plans de Concertation Locative, respectivement adoptés depuis 2002.

Les principales mesures inscrites dans ce projet sont les suivantes :

1 / Définition du Plan de Concertation Locative

2 / Modalités pratiques de mise en œuvre du Plan de Concertation Locative

Il est proposé que le CCL soit composé :

- de représentants du bailleur : Direction Générale d'Archipel Habitat, ou son représentant, Responsables d'Agences ou de Services.
- de représentants des associations affiliées à des organisations nationales représentatives des locataires, présentes sur le patrimoine d'Archipel Habitat.
- des 4 représentants des locataires élus au Conseil d'Administration

Les règles de répartition entre les associations sont les suivantes :

Une enveloppe financière est allouée à chaque association ayant présenté des candidats, afin de permettre la prise en charge des dépenses liées à l'exercice de la mission des représentants des locataires dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.

Le montant versé à chaque association conformément à la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 est porté à 2 euros par logement du patrimoine concerné, par année civile.

Ces moyens sont répartis entre les associations en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

La base de calcul est indexée sur le nombre de logements familiaux auxquels s'ajoutent les logements en résidences étudiantes, apprécié au 31 décembre de chaque année.

S'y ajoutent les moyens consacrés à l'accompagnement de la concertation liées aux travaux de réhabilitation ou de démolition, à hauteur de 1 000 euros par opération répartis entre les associations participant à la concertation (présence aux réunions, production d'un avis) et ayant participé aux élections des représentants des locataires du 07 décembre 2022 ; ainsi qu'un forfait formation de 300 €/locataire membre du CCL sur la période du PCL (2023-2026)

Les dispositions synthétisées, ci-dessus sont issues des propositions d'un groupe de travail qui s'est réuni à 3 reprises au cours du 1^{er} semestre 2023, composé de représentants des associations suivantes : (CGL, CLCV, CNL, DAL et INDECOSA).

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	
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	16/23
Nombre d'administrateurs présents	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le plan de concertation locative 2023-2026.

Pour extrait certifié conforme

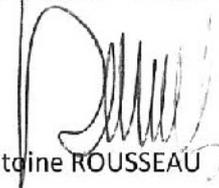
Rennes, le 29 mars 2023

La Vice-Présidente



Marie DUCAMIN

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

CONTRAT D'ASSURANCE DES RISQUES STATUTAIRES

DELIBERATION DONNANT HABILITATION AU CENTRE DE GESTION D'ILLE ET VILAINE

- 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 ou plusieurs contrats 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.

Archipel Habitat adhère au contrat groupe en cours dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2023. Compte tenu des avantages d'une consultation groupée effectuée par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale d'Ille-et-Vilaine, nous acceptons de participer à la procédure avec négociation engagée selon l'article R2124-3 du Code de la commande publique.

Si au terme de la consultation menée par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale d'Ille-et-Vilaine, les conditions obtenues ne convenaient pas à Archipel Habitat, la possibilité demeure de ne pas signer l'adhésion au contrat.

Les contrats ainsi négociés devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

- Agents titulaires ou stagiaires affiliés à la CNRACL
 - Décès
 - Accidents du travail – maladies imputables au service (CITIS)
 - Incapacité de travail en cas de maternité, d'adoption et de paternité, de maladie ou d'accident non professionnel.
- Agents titulaires ou stagiaires non affiliés à la CNRACL ou agents non titulaires de droit public
 - Accidents du travail – maladies professionnelles
 - Incapacité de travail en cas de maternité, d'adoption et de paternité, de maladie ou d'accident non professionnel

Pour chacune de ces catégories d'agents, les assureurs consultés devront pouvoir proposer à Archipel Habitat une ou plusieurs formules.

Ces contrats présenteront les caractéristiques suivantes :

- Durée du contrat : 4 ans, à effet du 1^{er} janvier 2024
- Régime du contrat : Capitalisation

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 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	21
Nombre d'administrateurs représentés	1
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

→Le Conseil d'Administration donne habilitation au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale d'Ille-et-Vilaine pour souscrire pour le compte d'Archipel Habitat, des contrats d'assurance auprès d'une entreprise d'assurance agréée. Cette démarche pouvant être menée par plusieurs collectivités locales intéressées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 29 mars 2023

La Vice-Présidente



Marie DUCAMIN

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230404-13-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 04-04-2023

Publication le : 05-04-2023

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 suppression de 1 poste FPT (retraite)
- la création de 4 postes OPH (dont 1 remplacement de FPT suite départ et 1 remplacement de FPT suite mobilité)

L'effectif s'établit ainsi au 1^{er} avril 2023 à 307 postes, 262 postes OPH et 45 postes FPT.

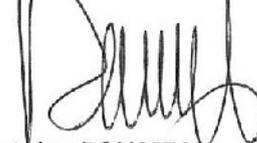
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 29 mars 2023

La Vice-Présidente



Marie DUCAMIN

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU