

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	à Michel Demolder
Monsieur Michel DEMOLDER	x		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN	x		
Madame Valérie LEBOEUF	x		
Monsieur Jacques RUELO (absent pour le vote de la D7)	x		
Personnalités qualifiées			
Monsieur Hubert CHARDONNET		x	à Pierre Ulliac
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	à Honoré Puil
Madame Isabelle LORAND	x		
Associations d'insertion ou logement des personnes défavorisées			
Monsieur Jean-Georges KERGOSIEN	x		
Action Logement			
Monsieur Xavier GUILLEMET	x		
CAF 35			
Monsieur Edwin ANGELE	x		
UDAF 35			
Monsieur Parfait-Landry MAMBOU	x		
Syndicats			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)		x	à Françoise Cottreau
Monsieur Olivier BRIAND (CGT)	x		
Représentants des locataires			
Monsieur Gervais Pinel (CLCV)	x		
Monsieur Pascal BORNAIS (INDECOSA - CGT 35)	x		
Madame Virginie MAURON (CNL 35)	x		
Monsieur Michel GUERIN (DAL 35) (absent pour le vote de la D2)	x		

**MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVES**

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

**PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE**

- ◆ Madame Valérie DELAROCHE, Directrice des Affaires Financières
- ◆ Madame Valérie JARNY, Directrice des Ressources Humaines et des Relations Sociales
- ◆ 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
- ◆ Madame Yasmine SIMON, Assistante Direction Gestion Locative et Sociale

**Invité excusé :**

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

**GESTION RESEAU TELECOMMUNICATION AUDIOVISUELLE**

**Convention de groupement de commande  
entre Archipel Habitat, Neotoa, Espacil Habitat et Aiguillon construction**

Le marché conclu avec la société SFR est arrivé à expiration le 08 février 2024. Afin de mieux préparer la consultation, une prolongation conforme aux pièces marché a été effectuée par bon de commande jusqu'au 09 août par l'ensemble des bailleurs. Un projet de groupement de commandes entre les 4 bailleurs sociaux (Aiguillon Construction, Archipel Habitat, Espacil Habitat et Neotoa) est en cours de rédaction (projet annexé à la présente délibération) afin de poser le cadre juridique de la coopération des différents membres du groupement de commandes.

Dans trois communes de la Métropole Rennaise (Rennes, St Jacques de la Lande, Cesson-Sévigné) desservies par un réseau câblé opéré par SFR (qui a succédé à Numéricâble après le rachat – fusion des deux sociétés), les bailleurs ont décidé lors du précédent marché de se regrouper sous forme de groupement pour la passation du marché. Plus de 25 000 foyers sont concernés.

Une réflexion sera menée dans le cadre du renouvellement de ce groupement de commandes afin de s'interroger sur la forme que doit prendre ce service : service antenne classique (a minima), et le cas échéant triple play social, suivant le sourcing en cours auprès des opérateurs de réseaux (GSM, fibre...) et d'autres bailleurs sociaux.

La fonction de coordonnateur du groupement sera assurée par Archipel Habitat, et l'attribution du marché sera effectuée conformément aux dispositions relatives au code de la commande publique en vigueur au moment de l'engagement de la consultation.

Le coordonnateur sera chargé de préparer toutes les pièces du dossier de mise en concurrence, d'engager la consultation, de faire procéder à la signature du marché et à sa notification ; les membres du groupement s'assureront de la bonne exécution du contrat chacun en ce qui le concerne.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
<b>Total</b>	<b>23</b>



Voix pour : 23  
Voix contre : 0  
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration valide la participation d'Archipel Habitat au groupement de commandes afin de lancer la consultation du dispositif de service antenne.

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 mars 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

**ACTUALISATION POUR MISE EN OEUVRE**

**Marché innovant ayant pour objet des prestations de services en lien avec le projet de renouvellement urbain de Maurepas à Rennes**

Dans une délibération en date du 30 juin 2021, le Conseil d'Administration a autorisé la signature d'un marché innovant avec la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) LA COHUE pour l'achat de prestations de services en lien avec le projet de renouvellement urbain de Maurepas à Rennes.

La cohue ne s'étant finalement pas constituée en SCIC, il s'agit de régulariser et d'actualiser la délibération. Il ne s'agit plus d'une convention réglementée mais d'une convention ordinaire.

Cette démarche s'inscrivait dans le cadre de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » qui rend l'Office Public de l'Habitat acteur de l'insertion, « *Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants.* » (article L. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation)

Finalement, la perspective de créer une structure coopérative a été abandonnée, notamment pour des difficultés relatives aux potentiels conflits d'intérêt (toutefois réglées par des délibérations dans les différentes instances) mais également pour des raisons de modèle économique (obtention de certaines subventions impossible).

La Cohue a donc gardé le statut d'une association du champ de l'économie sociale et solidaire qui articule une démarche d'entreprise en proposant la vente des services de proximité qui sont créateurs d'emploi et supports d'insertion sociale, professionnelle et citoyenne apportant une réponse complémentaire aux besoins d'un territoire et de ses habitants.

Pour cela, La Cohue met en œuvre des activités marchandes visant la production de services en vue de leur commercialisation répondant à une triple préoccupation : économique (création d'emplois de proximité), sociale (maintien de lien social), politique (développer l'économie locale).

Le marché n'ayant pas été formalisé, la Cohue intervient actuellement pour Archipel habitat via des bons de commande ponctuels pour réaliser la gestion d'encombrants, des prestations de nettoyage en faisant intervenir des habitants du quartier de Maurepas Gros Chêne.

Afin de donner un cadre financier et juridique aux relations avec la Cohue, il a été décidé de formaliser le marché dans le cadre d'un marché innovant, en application l'article R2122-9-1 du Code de la Commande Publique (Décret n°2021-1634 du 13 décembre 2021 - art. 2, « *L'acheteur peut passer un marché public sans publicité ni mise en concurrence préalables portant sur des travaux, fournitures ou services innovants au sens du second alinéa de l'article L. 2172-3 et répondant à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 100 000 euros hors taxes* »).

Le marché prendra la forme d'un accord cadre comprenant une partie fixe forfaitaire pour la gestion des encombrants, prestations permettant de garantir à la Cohue un socle d'activités permanent et donc de la visibilité financière et d'embauche de salariés et une partie à bons de commande gérée à partir d'un bordereau de prix unitaires définis en lien avec l'association, correspondant aux prix pratiqués usuellement avec les structures d'insertion.

Les bons de commandes vont concerner notamment :

- des prestations de nettoyage et aide au logement en lien avec les relogements provisoires mis en place dans le cadre des travaux de réhabilitations des tours du Gros Chêne,
- des prestations sur des missions de nettoyage des parties communes, espaces communs etc.
- des prestations sur des missions de conciergerie, gestion de clés (maison des habitants, ...)

Le caractère innovant de la prestation effectuée par LA COHUE est renforcé par plusieurs axes :

- La captation et le repérage des habitants par le lieu de vie et par recommandation dans le cadre d'échanges informels. Sans CV, le recrutement est basé sur la motivation, centrée sur la personne et son parcours.
- Un accompagnement socio professionnel et la mise en relation avec d'autres structures de droit commun
- Un suivi tout au long des missions confiées en matière d'encadrement, de familiarisation aux codes de l'entreprise et en valorisant les qualités et savoirs êtres.
- Une possibilité pour les bénéficiaires de s'inclure dans les activités et la vie de LA COHUE

Pour permettre de mesurer l'atteinte de ces objectifs qualitatifs, un dispositif de suivi et des indicateurs sont intégrés au marché et permettront de mesurer les effets bénéfiques de cette innovation.

Archipel Habitat propose donc de passer un marché négocié sans publicité ni mise en concurrence en application Article R2122-9-1 du Code de la Commande Publique.

La durée maximale du marché est de 4 ans, et pour un montant maximum de 100 000€, conformément à la réglementation mentionnée ci-dessus. Au-delà, une mise en concurrence pour le maintien des prestations sur le secteur deviendra nécessaire.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	<b>18</b>
Nombre d'administrateurs représentés	<b>4</b>
<b>Total</b>	<b>22</b>

Voix pour : 22

Voix contre : 0

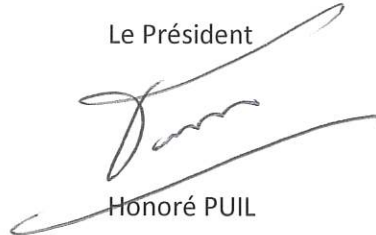
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise la conclusion du marché innovant avec l'association La COHUE pour l'achat de prestations de services en lien avec le projet de renouvellement urbain de Maurepas à Rennes.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 mars 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

Délibération n°2 - CA du 27/03/2024 - Page 3 sur 3  
le 03/04/2024  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240327-2024032702-

CHANTEPIE, ZAC DES RIVES DU BLOSNE, Maxilot 3 (prog n°1188X0)

Acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux auprès de LAMOTTE CONSTRUCTION

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 décembre 2023, le Bureau d'Archipel Habitat, en séance exceptionnelle, a décidé de l'engagement d'une opération située au sein du Maxilot 3 de la ZAC des Rives du Blossne à Chantepie.



Plan de situation



Cette opération s'inscrit dans le cadre du « Plan d'opportunités 2023 de Rennes Métropole » en vue d'une production additive de logements locatifs sociaux dans un contexte de ralentissement de la commercialisation des logements neufs « libres ».



*Plan masse*

Plus précisément, il s'agit pour Archipel Habitat d'acquérir 6 logements locatifs sociaux financés en PLAI, de grands T6, en duplex, disposant chacun d'entrées autonomes et d'un jardinet au sud, situés au rez-de-chaussée du bâtiment 7D.



*Perspective du projet*

Un permis de construire a été obtenu le 21 octobre 2021, et les travaux ont démarré au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. La livraison du programme est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

REÇU EN PREFECTURE

Délibération n°3 – CA du 27/03/2024 – Page 2 sur 5

le 03/04/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240327-24032703-DE

L'agrément de financement PLAI ayant été délivré le 22 décembre 2023, il est envisagé, sous réserve de l'obtention de l'avis favorable de France Domaine quant aux conditions financières d'acquisition, et de la fourniture de la Garantie Financière d'Achèvement par le promoteur, de signer un acte d'acquisition avec le promoteur au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 dans les conditions suivantes :

- Désignation des biens acquis : 6 logements locatifs sociaux d'une surface habitable (SHAB) prévisionnelle de 638,94 m<sup>2</sup> financés en PLAI et 6 places de stationnement en sous-sol.
- Prix d'acquisition : par dérogation aux dispositions du PLH de Rennes Métropole et conformément au « Plan d'opportunité », il est retenu un prix de **3.000 € HT/m<sup>2</sup> de SHAB (stationnement inclus)**.

Soit, un **prix de 1.916.820 € HT** majoré de la TVA à 5,5%, soit un **montant de 2.022.245,10 € TTC**.

Le prix HT ainsi défini sera actualisé en fonction de la SHAB définitive au jour de la signature de l'acte.

- Les frais d'acte, ainsi qu'une quote-part des frais relatifs à l'établissement de la division en copropriété seront à la charge d'Archipel habitat en tant qu'acquéreur.
- L'acte sera reçu par Maître Bernadac, notaire du promoteur, avec la participation de Maître Deshayes, représentant Archipel Habitat.

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

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré,  
Etant précisé que le pouvoir de Marie Ducamin n'a pas été pris en compte,

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	3
<b>Total</b>	<b>22</b>

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, autorise l'acquisition auprès de la société Lamotte Constructeur de 6 logements locatifs sociaux au sein du programme dénommé « Les Clairières boisées » situé au sein du Maxilot 3 de la ZAC des Rives du Blosne à Chantepie, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 mars 2024

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

Délibération n°3 – CA du 27/03/2024 – Page 3 sur 3

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240327-240327D3-DE

**RENNES – ZAC Baud Chardonnet Ilot O**

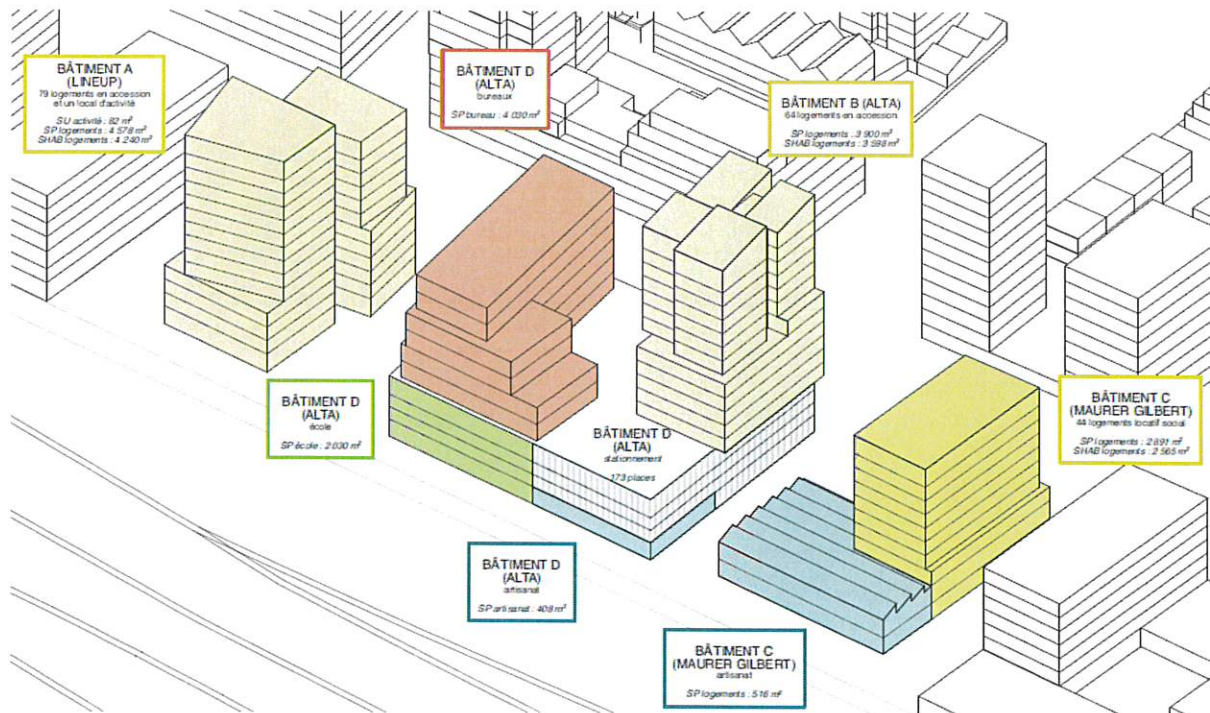
**Construction de 44 logements locatifs sociaux (prog 1140X0)**

**Acquisition de droits à construire**

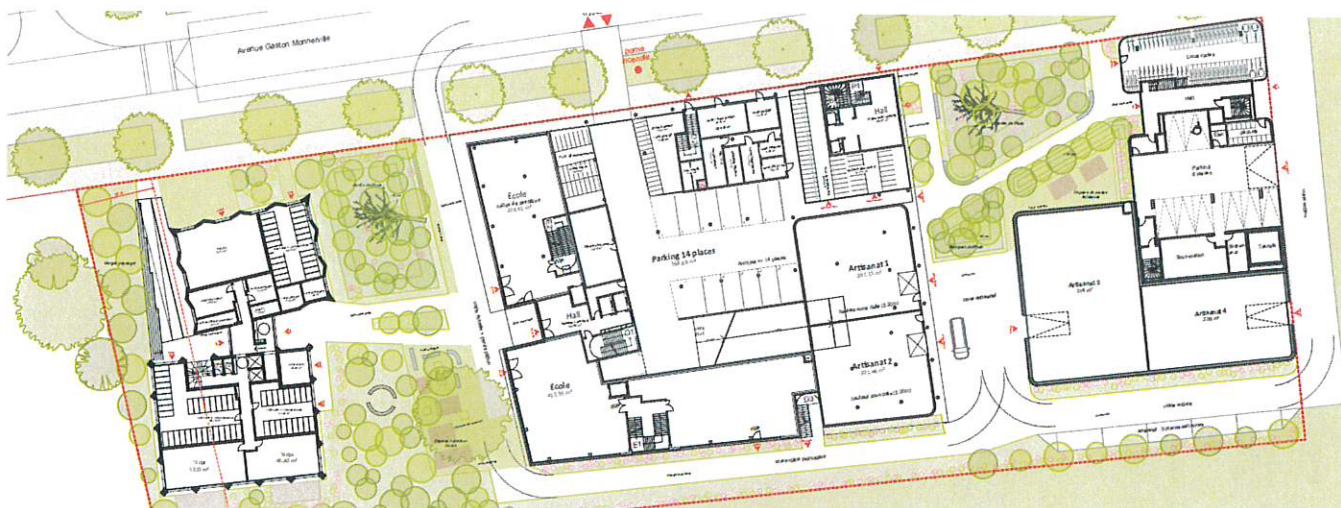
**Rachat des études de conception et cotitularité du permis de construire**

Par délibération du 30 novembre 2022, le Bureau a approuvé l'engagement du programme de construction d'environ 47 logements locatifs sociaux sur l'ilot O de la ZAC Baud Chardonnet à Rennes, au sein d'un ensemble immobilier composé de 189 logements (accession libre, BRS, accession maîtrisée, PLS privé, logements locatifs sociaux), de locaux commerciaux et artisanaux.

La programmation a été ajustée à 44 logements locatifs sociaux, qui seront regroupés au sein d'un bâtiment unique (bâtiment C).



Les 22 places de stationnement nécessaires aux logements locatifs sociaux sont réparties entre le bâtiment C (8 places) et le bâtiment D (14 places qui seront vendues à Archipel habitat par la SCCV).



Dans un premier temps, ce projet est porté par la société SECIB, associée à la société Kermarrec Promotion au sein de la SCCV dénommée « Rennes Ilot O ».

Les promoteurs ont d'ores et déjà signé, le 2 septembre 2022, un compromis avec Territoires Publics portant sur l'emprise foncière de l'intégralité du projet, et déposé une demande de permis de construire en date du 20 septembre 2023.



*Insertion depuis l'avenue Gaston Monnerville – extrait dossier PC*

Le Bureau du 30 novembre 2022 a validé le montage de ce programme qui consiste en un rachat, par Archipel habitat, des études de conception relatives au programme de logements locatifs sociaux, afin que l'office assure la maîtrise d'ouvrage directe du bâtiment C à partir de la phase Etudes de Projet (PRO).

Le planning prévisionnel de cette opération est le suivant :

- Obtention PC : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 ;
- Consultation des entreprises (pour le bâtiment C) : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 ;
- Attribution des marchés de travaux (bâtiment C) : 1<sup>er</sup> trimestre 2025 ;
- Démarrage travaux de construction (bâtiment C) : 2<sup>ème</sup> semestre 2025.

La conception du programme permet à Archipel Habitat d'envisager le démarrage des travaux de construction de ses logements indépendamment du démarrage des travaux par la SCCV.

Archipel Habitat et la SCCV ont convenu des modalités opérationnelles suivantes :

**1/ Dépôt d'une demande de permis de construire modificatif** en vue de rendre Archipel Habitat cotitulaire de l'autorisation. Les parties signeront alors une convention définissant les modalités de cette cotitularité.

**2/ Signature d'une convention définissant les modalités du rachat des études** de conception relatives aux logements locatifs sociaux.

L'office remboursera ainsi au promoteur une quote-part des honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre, jusqu'à la phase « Obtention du PC » inclus, pour un montant de **99 939 € HT**.

L'équipe est composée, à ce stade, de : l'agence ALTA (mandataire du groupement), l'agence LINE UP, architecte, l'agence MAURER & GILBERT, architecte, le BE ELEMENT, l'économiste LEMONNIER, le BE Structures Ouest Structures, le BE Fluides / Thermique/ acoustique SOLAB, et le paysagiste FAAR, qui ont tous travaillé en commun sur l'ensemble du projet.

L'office remboursera également, au prorata de la surface de plancher de son programme, soit 16 % des dépenses :

- les frais d'étude de sol,
- les études de pollution,
- les études acoustiques,
- et frais liés à l'affichage du permis,

pour un montant total de **4 044 € H.T**

Enfin, les honoraires de maîtrise d'ouvrage portées par la SCCV, ont été fixées à la somme de **15 400 € H.T**.

Le montant total à régler à la SCCV, au vu des justificatifs fournis par la SCCV, s'élève ainsi à la somme de **119 383 € H.T**.

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

D'autres dépenses feront l'objet d'une refacturation par la SCCV à Archipel Habitat ultérieurement. Il s'agit notamment des honoraires de l'AMO ayant une mission d'aide à la décision et d'accompagnement à la mise en œuvre de l'autoconsommation collective, et des honoraires du géomètre chargé d'établir le montage juridique de l'ensemble immobilier complexe.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
<b>Total</b>	<b>23</b>

Voix pour : 23

Voix contre : 0

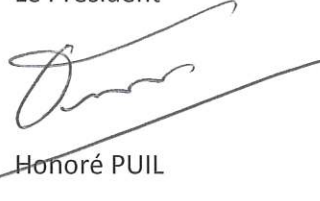
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration décide l'acquisition des droits à construire pour la réalisation de 44 logements locatifs à Rennes, ZAC Baud Chardonnet Ilot O, et autorise la conclusion des conventions découlant du montage du projet selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

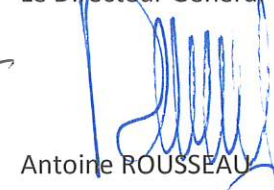
Rennes, le 27 mars 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

**FIXATION DU PRIX DE VENTE ET DES CONDITIONS DE CESSIION AUX ACCEDANTS**

**21 logements en accession aidée BRS**

**RENNES - 12 allée de Brno**

**« CEZEMBRE » (2801)**

**DELIBERATION MODIFICATIVE**

Par délibération du 24 janvier 2024, le Bureau d'Archipel Habitat a validé la grille de prix de vente des 21 prochains logements en BRS sur le quartier du gros Chêne résidence Cézembre. Toutefois, la pondération du critère d'orientation a été réajustée en raison d'une modification des plans de vente. Cette nouvelle pondération modifie en conséquence les prix de vente des logements.

Pour mémoire,

**1) Le programme de requalification et les logements en accession sociale à la propriété**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en partenariat avec la Ville de Rennes et les différents partenaires signataires de la convention ANRU, Archipel Habitat a engagé une importante réflexion portant sur son patrimoine locatif social situé sur le quartier de Maurepas à Rennes.

Une importante opération de réhabilitation est engagée sur les 10 tours du Gros Chêne situées Boulevard Emmanuel Mounier et Allée de Brno à Rennes, comportant à ce jour 903 logements sociaux dont 40 studios jeunes actifs et 21 logements en accession sociale. Elle se déroulera sur une période de 10 ans.

Afin de répondre à la volonté partagée des différents partenaires d'apporter à ce quartier en difficulté davantage de mixité sociale et de lui redonner une image plus attractive pour l'avenir, Archipel Habitat a le projet de céder, à la marge, une partie de ses logements dès lors qu'ils seront devenus vacants via le dispositif du Bail réel Solidaire (BRS).

Aujourd'hui, les 2 premières tours situées au 5 et 7 Boulevard Emmanuel Mounier sont livrées. Les travaux pour les tours situées au 10 et 12 allée de Brno vont commencer en début d'année 2024. 21 logements seront vendus en accession sociale à la propriété sur l'immeuble 12 allée de Brno dénommé Cézembre sur la base des dispositions prévues par l'article L443-11 alinéa VI du CCH.

L'article précise qu'afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitation ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'état dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toutes personnes physiques ou morales.

Une déclaration de cession a été faite auprès des services de l'Etat et Rennes Métropole en date du 13/09/2021, à laquelle les services de l'Etat ont répondu favorablement en date du 23/02/2022.



## 2) Les objectifs du projet :

Le projet élaboré à ce jour par Archipel habitat vise l'atteinte d'un objectif de mixité sociale grâce à la mise en œuvre de plusieurs interventions :

- Intégrer dans le cadre des travaux environ 100 logements (dont 21 logements sur la Tour Cézembre au 12 allée de Brno) destinés à être cédés via le dispositif OFS / BRS.
- Un ambitieux projet de réhabilitation /requalification visant notamment à retravailler les typologies existantes, à améliorer la qualité des logements, à réduire significativement les dépenses énergétique (isolation thermique et changement du mode de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire), ainsi qu'à modifier en profondeur l'image architecturale des bâtiments.
- Intégrer dans le projet des espaces partagés, dont une salle de convivialité située au rez de chaussée qui bénéficiera aux habitants du 12 allée de Brno

## 3) Le montage juridique :

La commercialisation des 21 logements en accession sociale sera réalisée au moyen du montage juridique du Bail Réel Solidaire dit BRS afin de conférer un droit réel immobilier au profit de l'accédant.

Les modalités du BRS pour cette opération font l'objet d'une autre délibération présentée au CA du 25/03/2021.

Avec le montage retenu d'un produit d'accession à la propriété en OFS / BRS, le prix de cession sera défini sur la base du prix de revient réel, conformément aux objectifs du PLH en QPV.

En complément du prix de cession à financer par prêts bancaires, les futurs accédants auront à verser une redevance mensuelle à Archipel Habitat en sa qualité d'OFS permettant de couvrir les coûts de fonctionnement.

Archipel Habitat a mis en place un syndic en interne pour assurer la gestion de la copropriété créée sur les tours disposant de logements en accession sociale : Archipel Syndic.

## 4) Définition de la grille des prix de vente :

Le programme « CEZEMBRE » fait partie de Nouveau Programme National de Renouveau Urbain de Rennes Métropole.

Inscrit dans la convention ANRU, il répond également aux exigences du PLH, et est éligible aux aides des collectivités selon la répartition suivante :

- L'aide du conseil départementale à hauteur de 2 988,27€ par logement ;
- L'aide de l'ANRU à hauteur de 10 000€ par logement ;



- L'aide de Rennes Métropole à hauteur de 10 000€ par logement ;  
Soit un montant total d'aides de 482 754€.

Ces 3 aides sont versées à Archipel Habitat en déduction du prix de revient, comme prévu dans la convention NPNRU. Ces montants sont pris en compte dans la définition des prix de vente présentés ci-dessous. Le prix de vente moyen est de 2 200 € /m<sup>2</sup> de surface habitable après aides (TVA à 5,5% incluse).

Enfin, une aide complémentaire de Rennes Métropole d'un montant d'environ 4 000 € pourra être versée directement aux accédants, en fonction de la composition du ménage acquéreur, et viendra également en déduction du prix de vente indiqué ci-dessus.

Tous les ménages acquéreurs pourront bénéficier de cette aide supplémentaire à l'exception des personnes seules.

Afin de tenir compte des spécificités de chaque logement, (typologie, étage, loggia agrandie), les prix de vente des logements sont modulés.

N° du logement	Niveau	Type	Surface habitable	Prix de vente TTC avant pondération avec déduction des aides	prix de vente après pondération	prix de vente arrondi	prix TTC / m <sup>2</sup> hab
PORTE 2285	3	t2	41,4	91 080,00 €	89 330,00 €	89 330,00 €	2 158 €
PORTE 2291	4	t2	41,3	90 860,00 €	89 110,00 €	89 110,00 €	2 158 €
PORTE 2295	5	t2bis	52,2	114 840,00 €	113 090,00 €	113 090,00 €	2 166 €
PORTE 2338	12	t2bis	52,5	115 500,00 €	118 000,00 €	118 000,00 €	2 248 €
PORTE 2344	13	t2bis	52,5	115 500,00 €	121 000,00 €	121 000,00 €	2 305 €
PORTE 2350	14	t2bis	52,5	115 500,00 €	121 000,00 €	121 000,00 €	2 305 €
PORTE 2284	3	t3	52,4	115 280,00 €	110 280,00 €	110 280,00 €	2 105 €
PORTE 2325	10	t3	52,4	115 280,00 €	116 280,00 €	116 280,00 €	2 219 €
PORTE 2356	15	t3	52,5	115 500,00 €	121 500,00 €	121 500,00 €	2 314 €
PORTE 2299	5	t3bis	66	145 200,00 €	141 950,00 €	141 950,00 €	2 151 €
PORTE 2305	6	t3bis	66	145 200,00 €	142 200,00 €	142 200,00 €	2 155 €
PORTE 2341	12	t3bis	66	145 200,00 €	146 200,00 €	146 200,00 €	2 215 €
PORTE 2347	13	t3bis	66	145 200,00 €	149 200,00 €	149 200,00 €	2 261 €
PORTE 2353	14	t3bis	66	145 200,00 €	149 200,00 €	149 200,00 €	2 261 €
PORTE 2340	12	t3bis	66,1	145 420,00 €	146 420,00 €	146 420,00 €	2 215 €
PORTE 2346	13	t3bis	66,1	145 420,00 €	149 420,00 €	149 420,00 €	2 261 €
PORTE 2352	14	t3bis	66,1	145 420,00 €	149 420,00 €	149 420,00 €	2 261 €
PORTE 2359	15	t4	66	145 200,00 €	145 200,00 €	145 200,00 €	2 200 €
PORTE 2286	3	t4	66	145 200,00 €	134 200,00 €	134 200,00 €	2 033 €
PORTE 2298	5	t4	66	145 200,00 €	134 200,00 €	134 200,00 €	2 033 €
PORTE 2358	15	t4	66,1	145 420,00 €	145 420,00 €	145 420,00 €	2 200 €
<b>TOTAL</b>			1242,10	2 732 620,00 €	2 732 620,00 €	2 732 620,00 €	2 200 €

##### 5) Définition des conditions de cession aux accédants

- Les logements sont attribués aux candidats lors de la commission d'agrément des preneurs afin de garantir un traitement équitable des situations.
- L'acquéreur conclut avec Archipel Habitat, agréé OFS, un Bail Réel Solidaire constitutif à son profit de droits réels immobiliers lui donnant vocation à une accession sociale à la propriété.

- L'acquéreur verse une redevance au titre de l'usage du foncier et du BRS qui lui est consenti. Cette redevance correspond au frais de fonctionnement de l'OFS et s'établit à la somme de 0.15€ / m<sup>2</sup> de surface habitable la première année.
- Les actes authentiques sont à recevoir par le notaire associé au projet, les frais étant à la charge de l'accédant.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
<b>Total</b>	<b>23</b>

Voix pour : 23  
Voix contre : 0  
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration valide la nouvelle grille des prix de vente présentée pour les 21 logements du programme « Cézembre » à Rennes suivant les conditions qui viennent d'être exposées.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 27 mars 2024

Le Président

Le Directeur Général




Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

COTISATION 2024

Adhésion Association Française des Correspondants à la protection  
des Données à caractère Personnel

Dans le cadre des moyens fournis au délégué à la protection des données pour l'accomplissement de sa mission au sein de l'office, il est proposé d'adhérer à l'AFCDP - association des correspondants à la protection des données à caractère personnel.

Cette association propose des informations utiles et crée un lien entre les correspondants à la protection des données personnelles. A ce titre, cette adhésion constitue un outil utile à l'accomplissement de la mission du délégué à la protection des données.

Il est de ce fait nécessaire d'ajuster le budget « cotisations » 2024 du montant de cette nouvelle cotisation pour un montant de 450 € (compte 62818).

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	<b>23</b>

Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise l'adhésion à l'AFCDP et l'ajustement nécessaire du budget permettant le versement de la cotisation de 450 € pour l'année 2024.

Le Président




Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 mars 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

Délibération n°6 – C.A. du 27/03/2024 – Page 1 sur 1

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240327-24032706-DE

**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, 30/03/22 et du 29/03/23 définissant des règles comptables applicables chez Archipel Habitat, il est proposé :

- D'ajuster à compter de l'exercice 2023 les règles d'imputation comptable de certaines dépenses d'Etat des lieux des logements de la manière suivante :

*Un regard particulier sera porté sur les travaux de remise en état d'un logement (suite au départ d'un locataire) dont le chiffrage global est supérieur à 40 000 € TTC. Une analyse au cas par cas peut amener à considérer toutes ou partie de ces dépenses comme des dépenses d'investissement de remplacement de composant dès que l'intervention sur un composant est supérieure à 8000€ HT.*

- Et de mettre à jour le calcul de la provision d'indemnité de fin de carrières :

Les hypothèses retenues à compter de 2008 et actualisées à compter de 2023 concernant le calcul de cette provision sont les suivantes :

- départ volontaire du salarié,
- âge départ à la retraite : 62 ans pour la catégorie 1 (ouvriers, employés et gardiens) et 67 ans pour les catégories 2 à 4, (techniciens, agents de maîtrise et assimilés et cadres et assimilés),
- actualisation : OAT TEC 10 au 31/12/N,
- convention collective appliquée :
  - décret de 1993 appliqué de 2008 à 2011,
  - décret du 8 juin 2011 appliqué depuis 2012 ; *qui a été intégré dans la Convention Collective Nationale des OPH du 6/4/2017 depuis 2018, (ainsi que ses avenants).*
- liste des tables renseignées et mises à jour : espérance de vie (tables INSEE), turn-over (données AH), profils de carrière (données AH).

Ci-joint, en annexe, la synthèse des mises à jour de l'annexe littéraire « règles et méthodes comptables ».

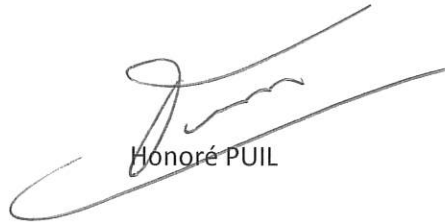
Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir délibéré,

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	18
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	<b>22</b>

Voix pour : 22  
Voix contre : 0  
Abstention : 0

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

Le Président




Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 mars 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

P.J. : 1

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 10 LOGEMENTS PLUS-PLAI- PLS (pg 1034X0)

Place Saint Germain – rue des Francs Bourgeois – RENNES

L'opération de construction de 10 logements locatifs « Le Persan », située place Saint Germain, rue des Francs Bourgeois, 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 **474 102,74 €**, soit 47 410 € par logement.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	<b>23</b>

Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 10 logements « Le Persan » située place Saint Germain, rue des Francs Bourgeois, 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 474 102,74 € (quatre cent soixante-quatorze mille cent deux euros et soixante-quatorze centimes).

P.J. : 1

Pour extrait certifié conforme


Rennes, le 27 mars 2024

Le Directeur Général

Le Président



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

CLOTURE FINANCIERE

REHABILITATION de 21 LOGEMENTS VENDUS ENSUITE EN BRS

PAR L'OFS d'ARCHIPEL HABITAT (2800X0) - 7 boulevard E. MOUNIER – RENNES

L'opération de réhabilitation de 21 logements, située 7 boulevard E. Mounier à Rennes, en vue d'être vendus en BRS par l'OFS d'Archipel Habitat, 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 **2 118 267,46 €**, soit 100 870 € par logement.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	<b>23</b>

Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de réhabilitation de 21 logements, située 7 boulevard E. Mounier à Rennes, en vue d'être vendus en BRS par l'OFS d'Archipel Habitat et l'affectation au compte 106716 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" (OFS) de la somme de 2 118 267,46 € (deux millions cent dix-huit mille deux cent soixante-sept euros et quarante-six centimes).

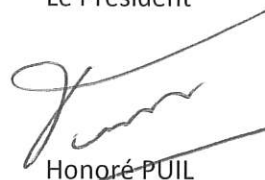
P.J. : 1

Pour extrait certifié conforme


Rennes, le 27 mars 2024

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL



Antdine ROUSSEAU

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS PLUS-PLAI (pg 1026X0)

3 place du chêne vert – CINTRE

L'opération de construction de 12 logements locatifs « L'Ivinenn », située 3 place du chêne vert à CINTRE, 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 **222 160,08 €**, soit 18 513 € par logement.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	<b>23</b>

Voix pour : 23


Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 12 logements « L'Ivinenn » située 3 place du chêne vert à CINTRE 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 222 160,08 € (deux cent vingt-deux mille cent soixante euros et huit centimes).

P.J. : 1

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 mars 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



**CLOTURE FINANCIERE**

**CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS PLUS-PLAI (pg 1051X0)**

**ZAC des Basses Noës – Tranche 2 - lot A3 – SAINT-ERBLON**

L'opération de construction de 24 logements locatifs « L'IZ », située sur le lot A3 de la ZAC des Basses Noës à SAINT-ERBLON, 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 **469 731,85 €**, soit 19 572 € par logement.

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

<b>Règle de quorum :</b> 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	<b>16/23</b>
<b>Règle de majorité :</b> majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	19
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	<b>23</b>

Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 24 logements « L'IZ » située sur ZAC des Basses Noës à SAINT-ERBLON 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 469 731,85 € (quatre cent soixante-neuf mille sept cent trente et un euros et quatre-vingt-cinq centimes).

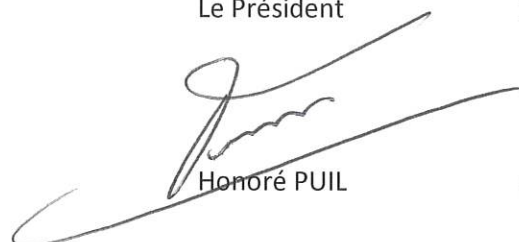
P.J. : 1

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 mars 2024

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 03/04/2024

Application agréée E-legalite.com

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 qui comprend :

- la transformation d'un poste OPH
- la création de 4 postes OPH

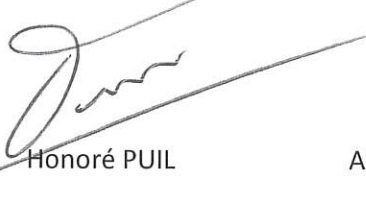
L'effectif s'établit ainsi au 1<sup>er</sup> avril 2024 à 322 postes, 282 postes OPH et 40 postes FPT.

Pour extrait certifié conforme

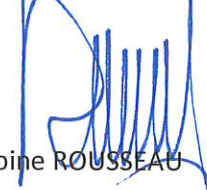
Rennes, le 27 mars 2024

Le Directeur Général

Le Président



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU