

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir
Elu(e)s du Conseil Métropolitain			
Monsieur Honoré PUIL, Président de l'office	x		
Madame Marie DUCAMIN, Vice-Présidente de l'office	x		
Monsieur Michel DEMOLDER	x		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN	x		
Madame Valérie LEBOEUF	x		
Monsieur Jacques RUELO	x		
Personnalités qualifiées			
Monsieur Hubert CHARDONNET		x	à Mathieu JEANVRAIN
Madame Françoise COTTEREAU		x	à Isabelle LORAND
Madame Jacqueline JAN	x		
Monsieur Pierre ULLIAC		x	à Marie DUCAMIN
Monsieur Patrick SCIBERRAS	x		
Personnalités qualifiées dont élu(e)s hors collectivité de rattachement			
Monsieur Ludovic BROSSARD		x	à Michel DEMOLDER
Madame Isabelle LORAND	x		
Associations d'insertion ou logement des personnes défavorisées			
Monsieur Jean-Georges KERGOSIEN		x	à Jacqueline JAN
Action Logement			
Monsieur Xavier GUILLEMET		x	à Honoré PUIL
CAF 35			
Monsieur Edwin ANGELE		x	à Valérie LEBOEUF
UDAF 35			
Monsieur Parfait-Landry MAMBOU	x		
Syndicats			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)		x	à Jacques RUELO
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)	x		

REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

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 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

Invité excusé :

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

REÇU EN PREFECTURE
le 25/10/2024
Application agréée E-legalite.com

DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

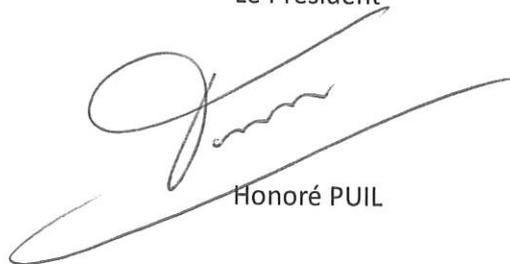
Il est présenté aux administrateurs le rapport, ci-joint, d'orientations budgétaires 2025.

→ Le Conseil d'Administration prend acte du débat sur les orientations budgétaires 2025 qui vient d'avoir lieu.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

ANNEE 2025

REVISION ANNUELLE DES LOYERS

Rappel du cadre réglementaire

En application des dispositions de l'article L353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.), les loyers et redevances **plafonds** sont révisés, annuellement au 1^{er} janvier, selon l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (I.R.L.) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (pour rappel : + 3,50 % pour 2024).

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH) le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'I.R.L. (I.R.L. du 2^{ème} trimestre de l'année N-1). En application des dispositions de droit positif, une évolution de 3,26 % des loyers est autorisée au 1^{er} janvier 2025.

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

En parallèle, les aides au logement (APL) ont connu une augmentation de 3,26%, basée sur l'indice de Référence des Loyers (IRL) du deuxième trimestre, et ce depuis le 1^{er} octobre 2024.

Cependant, la loi de finances pour 2025 peut toujours techniquement déroger au plafond de variation suivant l'IRL du 2^{ème} trimestre. Le texte définitif de la loi de finances ne sera connu qu'à la fin de l'année, à l'issue du débat parlementaire. Aussi les délibérations relatives à la variation des loyers à effet du 1^{er} janvier 2025 devront rester conditionnées au texte définitif de la loi de finances 2025.

Contexte et environnement économique

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

- une charge énergétique qui augmente pour les bailleurs et pour leurs locataires avec, pour ces derniers, un risque d'accroissement des impayés,
- une inflation généralisée qui alourdit déjà le coût des opérations d'investissement (neuf et réhabilitation) et qui s'applique progressivement aux nouveaux contrats de l'exploitation, augmentation des charges de gestion courante (entretien, maintenance, services...),
- des investissements accélérés à réaliser sur le parc contenu du contexte climatique,
- un **REÇU EN PRÉFECTURE** des taux d'intérêts avec un impact non négligeable sur le niveau du taux du **1^{er} 25/10/2024**

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

Dans ce contexte de stabilisation de la situation économique et financière fragile des O.L.S., le maintien des objectifs de production et de réhabilitation nécessite de proposer au Conseil d'Administration une évolution optimisée au 1er janvier 2025 des loyers (+ 3,26 %) pour protéger à la fois son potentiel financier, poursuivre ses engagements au sens de la C.U.S. et du P.L.H. et assurer la qualité de service attendue par les locataires.

En contrepartie, il est proposé de maintenir en 2025, auprès des locataires les plus fragiles, notre dispositif de soutien aux « fractures énergétiques » des charges, de renforcer tous les accompagnements et de prévenir les décrochages d'impayés. Au vu de l'impact pour les locataires, avec une augmentation du loyer qui s'ajoute au poids des charges, le Conseil d'Administration sera appelé à se prononcer par délibération distincte sur un dispositif ad-hoc d'accompagnement financier de nos locataires (voir délibération spécifique).

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

Dans le cadre du Conseil de Concertation Locative qui s'est tenu le 17/10/2024, les associations de locataire ont émis un avis défavorable à l'application de cette révision.

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

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 18

Voix contre : 5

(Olivier Briand - CGT 35, Gervais Pinel – CLCV 35, Pascal Bornais – INDECOSA-CGT 35,
Virginie Mauron – CNL 35 et Michel Guérin – DAL 35)

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la révision des loyers de 3,26 %, hors logements dont les DPE sont classés en F et G, approuve l'application, aux contrats de location-accession, des modalités de révision annuelle telles que définies ci-dessus en actualisant sur la base de l'évolution de l'indice de l'I.R.L. du 2^{ème} trimestre afin de retenir des principes identiques à ceux applicables aux logements locatifs, et décide qu'en cas de dispositions contraires dans la Loi de Finances 2025, celles-ci se substitueront à la présente décision.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

Le Président

Honoré PUIL



DISPOSITIF DE REMISE EXCEPTIONNELLE ENERGIE

1. Rappel du contexte et enjeux

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

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

Ces évolutions engagent de nouveaux enjeux pour Archipel habitat :

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

Compte tenu de ce contexte, Archipel habitat poursuit son engagement auprès de ses locataires à mettre en place un fonds d'aide spécifique afin de prévenir et limiter l'augmentation des situations d'impayés et de précarité selon deux modalités :

- un dispositif exceptionnel énergie qui a pour but d'apporter une aide financière ponctuelle et exceptionnelle aux locataires les plus impactés/fragilisés par la hausse du coût des énergies dans les logements classés E, F et G (sur la base des DPE connus au 31 décembre 2024),
- un dispositif additionnel au Fonds d'Urgence Logement qui s'inscrit en complémentarité des aides spécifiques existantes pour soutenir les locataires les plus fragilisés par l'évolution de leurs charges courantes. Cette analyse étant réalisée lors de la survenance d'une situation d'impayé comme c'est le cas lors de la mobilisation du FUL et du FSL.

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

Dispositif de remise exceptionnelle énergie lissée sur toute l'année, quel que soit le mode de chauffe (chauffage collectif ou individuel) sous forme d'une remise bas de quittance correspondant à une diminution des charges récupérables :	Locataires des logements classés en étiquette E, F ou G
Fréquence de l'aide	Versée sur toute l'année 2025 (12 mois) correspondant au montant annuel appliqué par l'ensemble des bailleurs de la métropole
Montant de l'aide	Forfaits* : - T1 : 7,50 euros soit 90 euros /an - T2 : 10 euros soit 120 euros / an - T3 : 12,50 euros soit 150 euros / an - T4 et plus : 15 euros soit 180 euros /an <i>* y compris pour les locataires entrant dans le logement au cours de la période</i>
Mode d'attribution	Aide portée au crédit du compte client, en déduction du quittance du mois
Modalités d'éligibilité	Prise en compte des DPE connus au 31/12/2024 (DPE à la cage d'escalier), soit environ 600 logements pour un montant global de 80 000 euros. Application de la remise sur toute l'année 2025 pour les locataires présents au 31/12/2024.

A titre informatif, le coût du gaz en collectif facturé à Archipel habitat est passé de 146 euros du MWH à fin 2022, à 132 euros du MWH à fin 2023, puis à 114 euros du MWH au 3^{ème} trimestre 2024 mais le maintien du dispositif est nécessaire pour une dernière année au vu de l'abandon du bouclier énergétique.

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

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

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

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



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D3

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

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

Critère de bonne foi du locataire

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

Projection

Enjeux de solvabilisation des locataires :

Retour à une stricte additionnalité des fonds en complément et au niveau du FUL accordé par Rennes Métropole à Archipel Habitat (enveloppe estimée à ce jour à 50K€)

Commission interne de suivi

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

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

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir 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	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 23

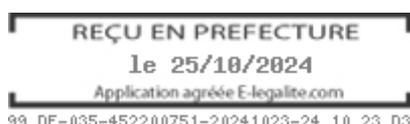
Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le maintien d'un double système d'aide aux locataires sous la forme de :

- . un dispositif exceptionnel énergie, pour les locataires des logements dont le DPE est classé E, F ou G.,
- . un dispositif additionnel au Fonds d'Urgence Logement (FUL) pour les locataires en situation d'impayés

- et prend la décision :



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D3

- . de valider les situations en ANV (Admission en Non-Valeur) pour un montant estimatif de 50 K€ pour l'année 2025, au titre d'impayés nouveaux, de recalage de plans d'apurement, de création de nouveaux plans d'apurement,
- . d'autoriser le Directeur Général à valider les ANV au fil de l'eau et le charge d'informer au moins une fois par an le Conseil d'Administration des ANV consenties au titre du dispositif.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D3

BUDGET 2024 : DECISION MODIFICATIVE N°1

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

Les services ont donc effectué une estimation de la consommation 2024 des postes de dépenses et recettes impactant la capacité d'autofinancement 2024 (C.A.F.) ou le prélèvement sur le Fonds de Roulement (FDR).

1) EXPLOITATION

L'économie générale du budget est considérée comme bouleversée et impose une décision modificative lorsque la prévision actualisée de la C.A.F. brute est inférieure à 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration (budget voté en décembre 2023).

Sur l'annexe 1 : Compte de résultat prévisionnel, la prévision actualisée de la C.A.F. brute au 30/09/2024 affiche notamment une forte évolution des produits exceptionnels (dont près de 3,5 M€ grâce à l'obtention en 2024 de dégrèvement de TFPB). La CAF brute est ainsi estimée à 24,9 M€ pour une prévision initiale de 20,6M€ soit une augmentation de 20,7 %.

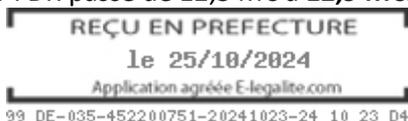
Compte tenu de quelques évènements majeurs intervenus depuis le vote du budget en décembre 2023, Cette variation est supérieure aux 20% rappelés ci-dessus, et il est donc nécessaire d'effectuer une décision modificative budgétaire : cf annexe 2.

Après intégration de la décision modificative budgétaire, la prévision de la CAF brute passe à **24,8 M€** : cf. annexe 3.

2) INVESTISSEMENT

L'estimation générale du budget est considérée bouleversée et impose une décision modificative lorsque la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration (budget voté en décembre 2023).

Sur l'annexe 1, tableau de financement, l'estimation actualisée du prélèvement sur fonds de roulement fin 2024 n'évolue pas de plus de +10 % par rapport au budget voté. En évolution de 4,2%, le prélèvement sur FDR passe de 12,3 M€ à **12,9 M€.**



Il n'y a pas d'obligation à modifier les valeurs du tableau de financement ressources. cf annexe 2.

Après intégration de la CAF brute après DM, le prélèvement sur fonds de roulement est porté à **8,2 M€** du budget actualisé cf annexe 3

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir 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	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

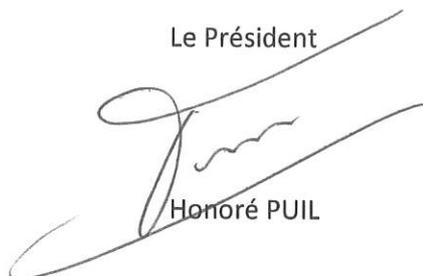
Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

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

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

P.J. : 3 annexes



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D4

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, 29/03/2023 et du 27/03/2024, définissant des règles comptables applicables chez Archipel Habitat, il est proposé de préciser pour 2024 quelques règles dans la détermination de certaines provisions et d'amortissement de certains biens afin de tenir compte de l'évolution de leur utilisation.

Ainsi, il est proposé, pour 2024 :

- d'ajuster le calcul de la provision pour Indemnité de Fin de Carrière (IFC) en portant le plafond de l'indemnité de 3 mois à 4 mois de salaire comme le prévoit la nouvelle convention collective applicable à notre Office,
- d'adapter la gestion comptable des mobiliers et équipements pour les biens mis à disposition dans les logements « tiroirs » et de « courtoisie », en fixant une durée spécifique d'utilisation et d'amortissement. Il est proposé de passer des 10 ans actuels d'amortissement à 3 ans pour tenir compte de l'intensité de l'utilisation et de la fréquence de rotation sur ces biens et de ne comptabiliser qu'un lot pour le coût global d'achat chaque année sans devoir en assurer un suivi détaillé par coût unitaire.

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 en avoir délibéré à l'unanimité,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la mise à jour des règles d'imputation comptable avec application à compter de l'exercice 2024.

Le Président



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_DE

Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS PLUS-PLAI (pg 1054X0)

Les Perséides – 330 avenue d Général Patton – RENNES

L'opération de reconstitution d'offre ANRU composée de 32 logements locatifs, « Les Perséides », située 330 avenue du Général Patton à RENNES, peut faire l'objet d'une clôture financière.

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

Les fonds propres à affecter s'élèvent à **493 601,26 €**, soit 15 425 € par logement.

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

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

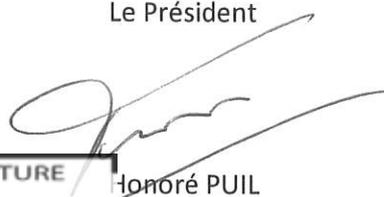
Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 32 logements « Les Perséides » située 330 avenue du Général Patton 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 493 601,26 € (quatre quatre-vingt-treize mille six cent un euros et vingt-six centimes).

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D6

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS PLUS-PLAI (pg 1070X0)

ZAC les Pierrins ilot D1 lot L- CESSON SEVIGNE

L'opération de construction de 20 logements locatifs « Le Quérina », située ZAC les Pierrins ilots D1 lot L à CESSON SEVIGNE, 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 **484 373.46 €**, soit 24 218.67 € par logement.

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

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

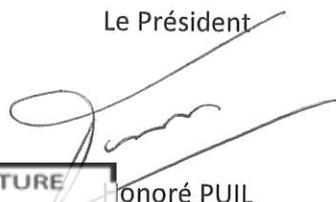
Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 20 logements « Le Quérina » située ZAC les Pierrins ilot D1 lot L à CESSON-SEVIGNE 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 484 373.46 € (quatre cent quatre-vingt-quatre mille trois cent soixante-treize euros et quarante-six centimes).

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D7

MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°9 DE LA SEANCE DU 27 MARS 2024
CLOTURE FINANCIERE

REHABILITATION de 21 LOGEMENTS VENDUS ENSUITE EN BRS PAR L'OFS d'ARCHIPEL HABITAT

7 boulevard E. MOUNIER – RENNES (2800X0)

La clôture financière de l'opération de réhabilitation de 21 logements, située 7 boulevard E. Mounier à Rennes, logements destinés à une vente en BRS par l'OFS d'Archipel Habitat, a été approuvée lors de la séance du Conseil d'Administration du 27 mars 2024. À la suite d'une précision de la fédération des OPH sur la ventilation en activité SIEG/hors SIEG de ce type d'opération, il est nécessaire de modifier le compte comptable d'affectation des fonds propres indiqué dans cette délibération.

Le plan de financement prévisionnel et réel de l'opération reste identique et est rappelé en annexe.

Pour rappel, 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 en avoir délibéré à l'unanimité,

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve, pour 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, la modification de l'affectation au compte, votée lors de la séance du 27 mars 2024. Les fonds propres sont à affecter au compte 106718 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général" (hors OFS) de la somme de 2 118 267,46 € (deux millions cent dix-huit mille deux cent soixante-sept euros et quarante-six centimes).

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

CLOTURE FINANCIERE

Réhabilitation Marbaudais (pg 001618)

12 à 26 rue de la Marbaudais - RENNES

L'opération de réhabilitation de 70 logements locatifs située 12 à 26 rue de la Marbaudais 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 **153 320,39 €**, soit 2 190,29 € par logement.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir 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	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

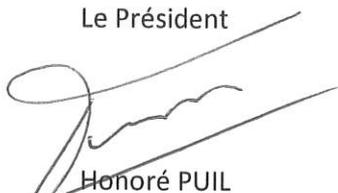
Voix pour : 23

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de réhabilitation de 70 logements située 12 à 26 rue de la Marbaudais 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 153 320,39 € (cent cinquante-trois mille trois cent vingt euros et trente-neuf centimes).

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE
le 25/10/2024
Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D9

RENNES, Place Jean Guéhenno

VENTE D'UN COMMERCE AU PROFIT DE LA SOCIETE TERRITOIRES ET PERSPECTIVES

En vertu de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général a compétence pour passer tous actes et contrats au nom de l'office et le représenter dans tous les actes de la vie civile.

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

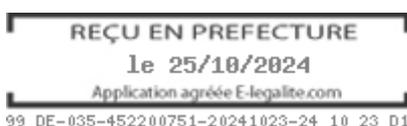
Il est précisé que l'acte objet de la présente délibération relève du régime des conventions réglementées en raison de la présence d'administrateurs communs au sein des instances d'Archipel habitat et de Territoires.

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

Par délibération du 12 octobre 2011, le Bureau d'Archipel habitat a décidé l'engagement d'une opération portant sur la construction à Rennes, en lien avec la station de la seconde ligne du métro dénommée Jules Ferry, d'un programme mixte de logements locatifs et de commerces à rez-de-chaussée.

Ce programme a été réceptionné en novembre 2023.

La société Territoires et Perspectives a manifesté son intérêt pour se rendre acquéreur de la cellule commerciale, en vue d'y installer notamment une activité de boulangerie – pâtisserie.



Le local est vendu non aménagé.

Ces biens ont fait l'objet d'une division en volumes permettant l'autonomie de gestion des logements locatifs propriété d'Archipel habitat, et du local commercial vendu.

- Prix de vente : sera compris dans une fourchette de 1 150 000 à 1 200 000 € H.T, majoré de la TVA au taux normal (20% actuellement) en fonction de la prise en compte des éventuelles dernières actualisations.

- Signature de l'acte authentique, à recevoir par Me HIGNARD, notaire associé à Rennes.

- Les frais d'acte seront à la charge de Territoires et Perspectives en sa qualité d'acquéreur (coût à ajouter au prix de vente).

Il est précisé que Michel Demolder et Jacques Ruello n'ont pas pris part aux débats ainsi qu'au vote.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir 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	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 19

Voix contre : 0

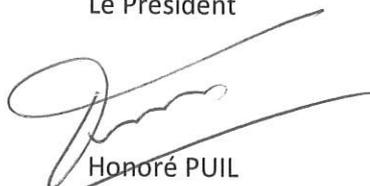
Abstention : 0

N'ont pas pris part au vote : 4

(Michel Demolder et pouvoir de Ludovic Brossard ; Jacques Ruello et pouvoir de Jacques Martiniault)

→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des règles applicables aux conventions réglementées, la vente par Archipel habitat au profit de la société Territoires et Perspectives d'un local à usage commercial dans le cadre du programme de construction de logements locatifs situé à proximité de la place Jean Guéhenno, selon les conditions exposées.

Le Président



Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

RENNES, ZAC Haut Sancé – Lot C2

Création d'une SCCV avec la société KEREDES dans le cadre d'une opération de construction de 65 logements en BRS 1 et 3

ENGAGEMENT D'OPERATION

À la suite du dépôt d'une candidature commune concernant la ZAC Haut Sancé à RENNES, KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE et ARCHIPEL HABITAT sont attributaires du programme de construction du Lot C2 portant sur 65 logements en accession sociale pour une surface habitable d'environ 3 900 m². La ville de Rennes, aménageur de la ZAC, souhaiterait une répartition entre BRS 1 et BRS 3 conformément aux dispositions du nouveau PLH 2023-2028 de Rennes Métropole.

Pour rappel, la ZAC du Haut Sancé est située en bordure de la rue de Chateaugiron à proximité de l'ancien espace commercial du Landry. Archipel Habitat est chargée de produire un bâtiment de 33 logements locatifs sociaux sur le lot D2 et de livrer en VEFA un autre immeuble de 22 logements locatifs intermédiaires à CDC Habitat. Archipel Habitat achète également 37 logements PLUS-PLAI-PLS à Bouygues Immobilier sur le lot A résultant du plan d'opportunité de Rennes Métropole 2023.



REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

L'architecte-urbaniste de la ZAC du Haut-Sancé, l'agence CoBe, a défini des préconisations à la fois architecturales, urbaines, paysagères et environnementales assurant la cohérence du projet global.



La ville de Rennes a défini un cadre d'intervention dans lequel nous avons pris les engagements suivants avec KEREDES :

- Le respect du calendrier prévisionnel avec un objectif de livraison en 2028 ;
- La désignation d'un paysagiste unique pour travailler sur l'aménagement du cœur d'îlot commun avec les lots C1 et C3 destinés à NEOTOA ;
- La mise en place d'une ASL pour gérer les espaces extérieurs qui resteront propriété des futures copropriétés, sans être clôturés. KEREDES GESTION IMMOBILIERE, filiale du groupe KEREDES, interviendra en tant que conseil en phase conception afin de garantir la mise en place des organes de gestion de l'ensemble immobilier et la pérennité des usages ;
- La sélection de l'équipe de Maitrise d'œuvre, en concertation avec l'aménageur, qui s'inscrira dans le respect du Code de la commande publique à travers une procédure d'appel d'offre formalisée ;
- Le programme sera conforme à la RE2020 seuil 2025 afin de répondre au référentiel bas carbone de Rennes Métropole ;
- La certification NF Habitat HQE sera exigée. KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE et ARCHIPEL HABITAT sont engagés dans le processus de certification CERQUAL – QUALITEL.

REÇU EN PREFECTURE
le 25/10/2024
Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

Compte tenu des planifications internes et des principes de partenariat figurant dans la convention entre ARCHIPEL HABITAT et KEREDES, il est proposé de contractualiser la co-maîtrise d'ouvrage du projet par la **création d'une société via une SCCV – Société Civile de Construction Vente** - à constituer entre les 2 partenaires pour cette opération. Les statuts de la société ainsi que la convention des prestations de service (montage d'opération, suivi des travaux, suivi garantie et contentieux et commercialisation) sont en cours de définition. Afin de respecter le calendrier de l'aménageur, la consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée et est pilotée par KEREDES en partenariat avec ARCHIPEL HABITAT.

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

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir 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	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

(Patrick Sciberras) N'a pas pris part au vote : 1

→ Le Conseil d'Administration décide l'engagement de l'opération du lot C2 de la ZAC Haut Sancé à RENNES pour la réalisation du programme de construction de 65 logements collectifs en accession – dispositif BRS 1 et 3 et autorise, la constitution entre ARCHIPEL HABITAT et la société KEREDES d'une SCCV.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

BETTON - ZAC de la Plesse – la Chauffeterie
Tranche 4 - Lot C5

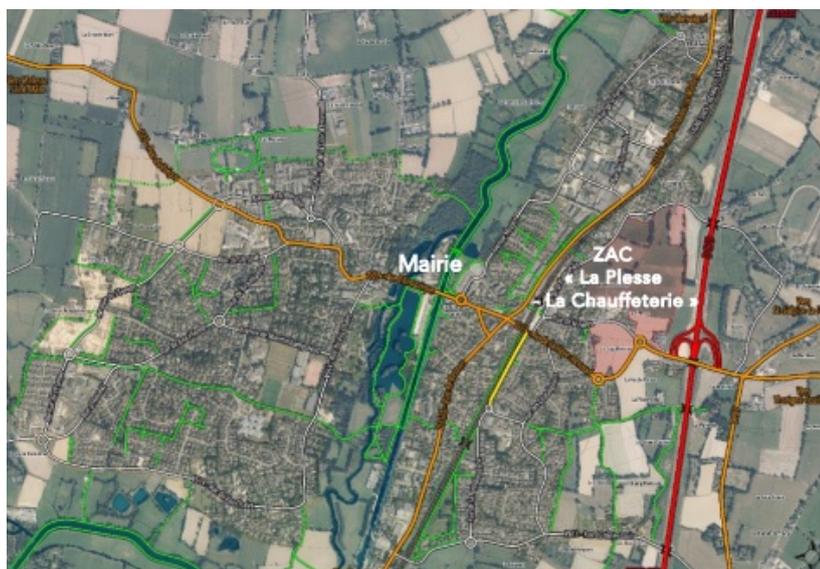
Réalisation de 35 PLUS/PLAI et de 12 BRS

ENGAGEMENT D'OPERATION

En 2016, la commune de Betton a créé la ZAC de la Plesse et de la Chauffeterie et a procédé à une concession d'aménagement d'une durée de 13 ans avec le groupe Giboire. Située à l'est de la commune à proximité de la gare ferroviaire, la ZAC 20ha est inscrite dans la démarche EcoQuartier et accueillera à terme 683 logements, collectifs et individuels, des commerces et des services de proximité.

La philosophie de la ZAC est de créer un « quartier-parc piétonnier » où le bâti s'invite dans un continuum d'espaces publics et privatifs densément arborés offrant :

- Un parc central lieu de vie et d'usages récréatifs (street-park, jeux d'eau, pique-nique, espace couvert, allée boisée, etc.) ;
- Des canaux et noues destinés à rendre visible le « chemin de l'eau » et ralentir les ruissellements ;
- Une priorité aux modes doux, et TC (proximité arrêt bus et gare-PEM) ;
- Des espaces communs en cœur d'îlot entièrement (« bois habité ») ou majoritairement piétonniers, ouverts sur l'extérieur.



REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

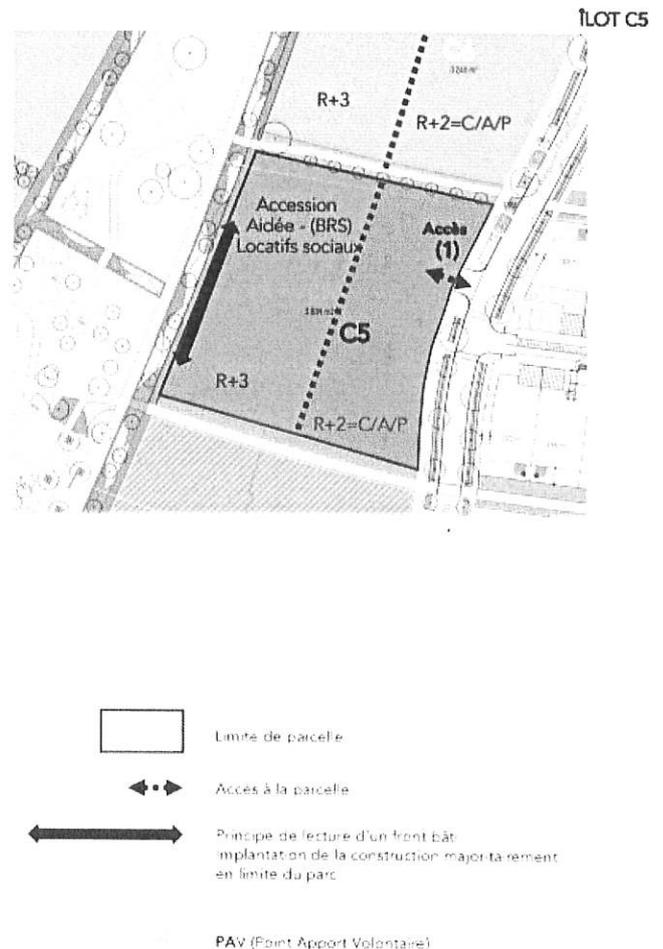
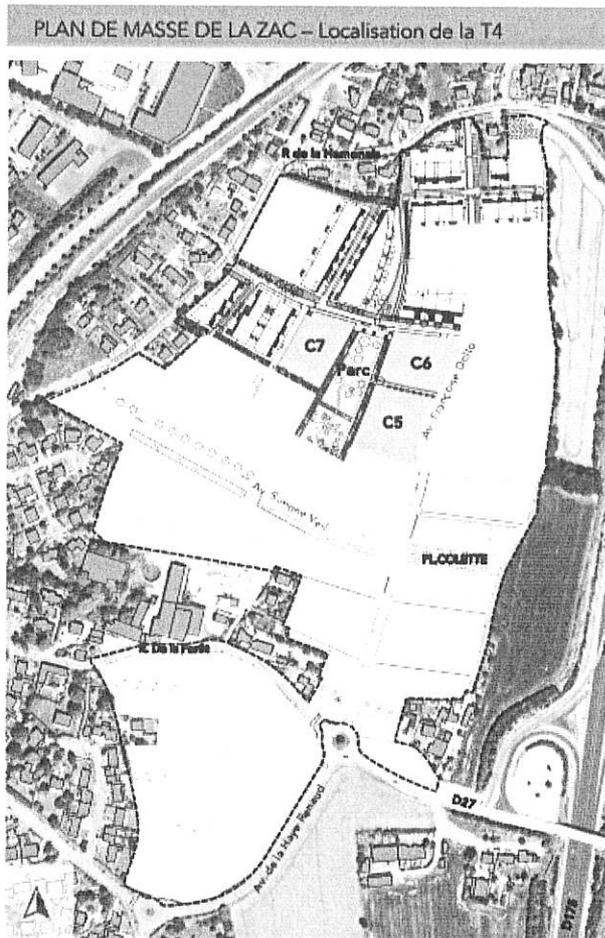
99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1



Après délibération du Conseil municipal de Betton du 19 juin 2024, la municipalité et l'aménageur ont convenu de la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de la Plesse – la Chauffetterie avec le lancement des tranches 3, 4 et 5.

Ainsi, le groupe Giboire commercialise la tranche 4 de la ZAC représentant environ 190 logements sous la forme de :

- 3 îlots collectifs C5, C6 et C7 (env. 144 logements collectifs jusqu'au R+3) ;
- 46 maisons individuelles (46 terrains à bâtir en couture avec la rue de la Hamonais).



Archipel Habitat aura en charge la production des 47 logements minimum sur 2 bâtiments maximum au sein de l'îlot C5. La surface de l'îlot est d'environ 3 834 m² pour une surface plancher indicative de 3 600 m² et une SHAB de 3 200 m² minimum (soit 68 m² de surface par logement).

Les logements locatifs sociaux et en accession se répartissent de la manière suivante :

- 35 logements PLUS-PLAI
- 12 logements en BRS :
 - 8 logements BRS 1
 - 4 logements BRS 3

Le calendrier prévu pour l'opération :

	AU PLUS TARD
Consultation maîtrise d'œuvre	Septembre/Octobre 2024
Lancement des études préalables	Novembre 2024
Présentation esquisse à aménageur	Décembre 2024
Présentation esquisse à la Commune	Janvier 2025
Signature compromis	Février 2025
Présentation APS/APD (Organisation de l'ilot, plan masse, plan S/s, volumétrie, façade...) à aménageur	Mars 2025
Présentation avant dépôt du PC à la Commune	Avril 2025
Dépôt PC	Mai 2025
PC obtenu	Octobre 2025
PC purgé de tout recours	Janvier 2026
Dépôt dossier de financement	
Obtention des financements	
Acquisition du foncier	Février 2026

Délais indicatifs :

- Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2026 idéalement
4^{ème} trimestre 2026 au plus tard
- Livraison des logements : 2^{ème} trimestre 2028 idéalement
3^{ème} trimestre 2028 au plus tard.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir 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	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 23
Voix contre : 0
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration décide l'engagement de l'opération du lot C5 de la ZAC de la Plesse – la Chauffeterie à BETTON pour la production de 47 logements collectifs soit 35 logements PLUS-PLAI et 12 BRS.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL

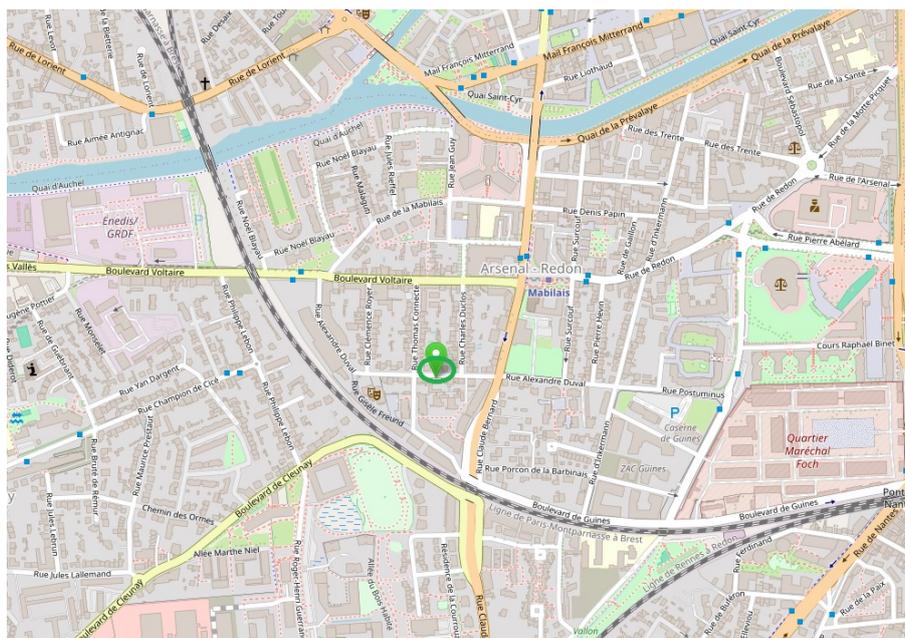
Antoine ROUSSEAU

RENNES – Quartier Cleunay-Arsenal-Redon - 41 rue Alexandre Duval

Acquisition d'un immeuble de 15 logements et 9 garages en vue de leur conventionnement en PLUS-PLAI et leur réhabilitation

ENGAGEMENT D'OPERATION

Archipel Habitat a été informé par l'agence immobilière Giboire de la vente d'un immeuble en monopropriété privée, situé au 41 rue Alexandre Duval dans le quartier Cleunay-Arsenal-Redon, composé de 15 logements, de 9 garages et de 15 caves.



Dans le cadre de notre plan de développement et des objectifs du PLH de Rennes Métropole, la vente de cet immeuble présente une opportunité d'un conventionnement en PLUS-PLAI de 15 nouveaux logements afin de conforter une offre locative à loyer modéré sur le secteur.

La surface habitable totale est de 871 m². La typologie des 15 logements, avec des petites surfaces, est répartie de la manière suivante :

- 5 T2 d'une surface moyenne de 40 m² ;
- 10 T4 d'une surface moyenne de 66 m².



Le bâtiment est un immeuble de 5 niveaux (RDC à R+4), avec 3 appartements par étage. La façade principale sur la rue Alexandre Duval est exposée Nord sans balcons, la façade Sud, donnant sur la cour comporte 3 balcons par étage (un par appartement). La façade et les balcons des appartements latéraux, en retrait par rapport à la partie centrale, nécessitent des travaux de ravalement.



Les logements sont actuellement occupés à 80% (3 logements vacants), et sont loués actuellement sur la base de loyer autour de 11 €/m². (Conventionnement en LLS au LU prévu)

A la suite des visites de l'ensemble des logements, les intérieurs de ces derniers sont en bon état. Néanmoins, une intervention serait nécessaire afin de relever les performances énergétiques. En effet, nous relevons des disparités de DPE entre les logements de la classe E (anciens DPE) à la classe C.

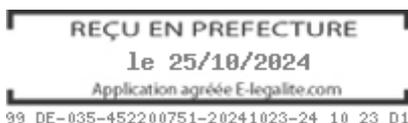
Un programme de travaux prévisionnels a été établi visant particulièrement à améliorer le confort des locataires et la sécurité de l'immeuble. Il comprendrait un ravalement de l'immeuble et des garages, l'étanchéité des garages, une isolation thermique par l'extérieur du bâtiment, la reprise de la cour intérieure, mais aussi le remplacement des VMC, des chaudières et la mise en sécurité des installations électriques. Les travaux sont estimés à **514 K€ HT** soit 591,2 € HT/m² SHAB.

En annexe, est jointe une simulation avec une opération mixte PLUS-PLAI permettant d'établir une offre d'acquisition à **██████████ € net vendeur** à laquelle s'ajoutent les frais d'agence pour un montant de **██ K€ HT**. Cette acquisition sera soumise à la condition suspensive d'obtention des financements (subventions de l'Etat et Rennes Métropole, prêts de la Banque des Territoires), ce qui conduirait à envisager **une signature de l'acte lors du second semestre 2025**.

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

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

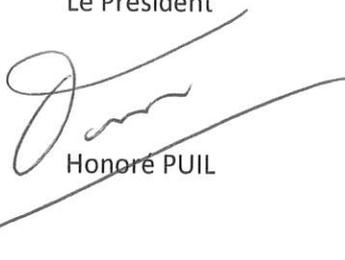
Voix pour : 23
Voix contre : 0
Abstention : 0



→ Le Conseil d'Administration décide l'engagement des négociations pour l'acquisition des 15 logements dans la perspective d'un conventionnement PLUS-PLAI de l'immeuble situé au 41 rue Alexandre Duval à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

NPNRU - 10 tours du Gros-Chêne
Modalités de cession d'environ 100 logements dans le cadre de l'accession sociale à la
propriété via le dispositif des Baux Réels Solidaires (BRS)
Et application de la révision de la redevance

Délibération modificative

Par délibération du 13 février 2020, dans le cadre de la préparation du dossier de demande d'agrément en qualité d'OFS (Organisme de Foncier Solidaire) d'Archipel Habitat, le Conseil d'Administration validait les principales modalités de cession de logements en vue de l'accession sociale à la propriété à mettre en œuvre, en première intention sur les 10 tours du gros-Chêne dans le quartier de Maurepas.

L'agrément en qualité d'OFS d'Archipel Habitat a été délivré par arrêté de la préfecture de Région le 24/08/2020.

Pour rappel : sur les 10 tours situées boulevard Emmanuel Mounier et allée de Brno, 5 ont vocation à être concernées par un projet d'accession sociale à la propriété dans le cadre du dispositif du BRS, à raison de 20 logements environ par tour, soit environ 100 logements au total.

La première tour concernée par le projet d'accession sociale en BRS a été livrée en avril 2023 au 7 Boulevard E. Mounier.

L'immeuble situé au 12 allée de Brno est le prochain à être concerné par des travaux de requalification. Les travaux ont démarré en 30 septembre 2024, pour un achèvement prévu au second semestre 2025.

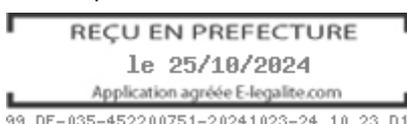
La délibération en date du 25/03/2021 a validé plus finement les conditions des cessions à intervenir par Archipel Habitat agissant en qualité d'OFS.

Il est proposé aux administrateurs de valider certaines adaptations du dispositif.

Pour mémoire, les conditions suivantes telles que définies dans la délibération du 25/03/2021 sont maintenues :

Public visé : conformément aux dispositions du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) : Il s'agit de ménages sous plafonds de ressources et destinant exclusivement le logement à leur résidence principale. La location du logement est interdite, sauf dérogation autorisée par le CCH (suite à décès) ou dérogation approuvée par Archipel Habitat en qualité d'OFS. L'exercice d'une activité professionnelle y est interdit sauf celle de garde d'enfants et sauf accord préalable donné par l'OFS. La domiciliation d'une activité professionnelle de type autoentrepreneur sera également autorisée.

Instance de validation des candidatures : Le comité de sélection de l'accession (composition et modalités de fonctionnement fixées par délibération du CA du 30/03/2022). Sa décision vaudra agrément par l'OFS.



99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

Durée des BRS : 99 ans - soit la durée maximale autorisée - étant précisé que lors de chaque changement de titulaire (revente, succession) le BRS est renouvelé pour une nouvelle période de 99 années.

Prix de cession : Des délibérations seront soumises au Bureau pour validation dès que les prix de revient et les prix de cession définitifs seront établis.

Modalités juridiques des actes à conclure entre Archipel Habitat et les accédants : il s'agira d'un BRS conclu selon les dispositions de l'article L 255-2 du CCH. Cet acte sera constitutif au profit des ménages accédants de droits réels immobiliers en vue d'une accession sociale à la propriété. En raison de sa nature et de l'intervention portant sur un immeuble ancien, les actes seront conclus à l'achèvement des travaux de requalification, avec une entrée des ménages dans les lieux après leur régularisation.

Modalités en cas de décès de l'accédant : hormis le conjoint de l'accédant (lié par un mariage ou un PACS), ses ayants droits pourront se voir transférer les droits réels portant sur le logement sous réserve qu'ils respectent les plafonds de ressources, accèdent pour leur résidence principale et qu'ils soient agréés par l'OFS au vu des justificatifs de leur éligibilité au dispositif. Dans cette situation, le BRS sera renouvelé à leur profit pour une nouvelle période de 99 ans. Si les ayants droits ne respectent pas les conditions pour bénéficier de l'accession sociale dans le cadre du BRS, il appartiendra à Archipel Habitat, dans le cadre de sa mission d'OFS, de trouver un accédant intéressé remplissant les conditions requises ou de se charger du rachat du logement et de la conclusion d'un nouveau BRS avec un ménage remplissant les conditions d'éligibilité du BRS.

Copropriété : Comme le permet le CCH, Archipel Habitat en sa qualité d'OPH, assurera la fonction de syndic des immeubles après leur mise en copropriété. Cette mise en copropriété sera sollicitée auprès d'un géomètre, lequel fournira également les attestations réglementaires de surface habitable (dits « loi Carrez »). La participation des accédants aux votes en assemblées générales de la copropriété interviendra dans les termes des dispositions du CCH ; l'OFS conservant ses pouvoirs de décision pour les principaux sujets traitant de l'immeuble dans son ensemble (modification du règlement de copropriété apportant un changement affectant les parties communes, actes de disposition, de transformation, ...)

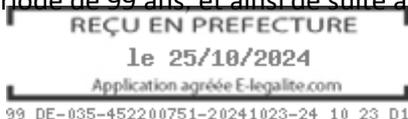
Signature d'une promesse de BRS avec les ménages agréés avec versement d'un dépôt de garantie au plus égal à 1 % du prix.

Signature, à l'achèvement des travaux, des actes de BRS avec les ménages accédants : les actes seront reçus par l'Office Notarial de Me Jean-Baptiste HIGNARD et associés (Notaires des lices) à Rennes. Les frais d'acte, ainsi que les quotes-parts des frais liés aux dépôts de pièces du programme, à l'établissement et au dépôt de l'Etat descriptif de division-règlement de copropriété seront à la charge des ménages accédants.

Il est proposé d'apporter quelques ajustements aux conditions suivantes qui avaient été actées dans la délibération du 25/03/2021 :

Modalités des reventes successives : Le BRS qui sera conclu avec les accédants contiendra diverses clauses qui définiront les conditions dans lesquelles l'acquéreur initial pourra revendre son logement : le nouveau ménage devra notamment respecter lui aussi les plafonds de ressources et acquérir le logement pour en faire sa résidence principale. Le nouveau ménage devra être agréé par l'OFS sur présentation des justificatifs de son éligibilité au dispositif.

Dans cette situation, le BRS initial sera renouvelé au profit du second acquéreur pour une nouvelle période de 99 ans, et ainsi de suite à chaque acte de disposition.



→ **Le calcul du prix de cession a été déterminé initialement de la manière suivante :** « *Le prix de la cession sera encadré sur la base du prix initial actualisé sur la base de la variation de l'IRL (Indice de Révision des Loyers) et pourra, dans une limite de 5 000 € maximum (achat ou pose + achat) avec une décote de 2% par an, contenir un complément de prix correspondant aux travaux faits dans le logement par l'accédant précédent (exemple : cuisine aménagée). Le prix de cession ainsi déterminé (prix de base + complément de prix) devra en tout état de cause rester inférieur au plafond des prix de vente des logements PSLA qui est fixé règlementairement chaque année.* »

→ Il est proposé de supprimer le plafond de 5.000 € appliqué dans le calcul du prix de revente :

« *Le prix plafond de cession d'un logement attaché à un BRS conclu avec l'OFS est égal au prix de la première vente dudit logement, actualisé par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers, (IRL).*

L'indice de base sera le dernier Indice de Référence des Loyers tel qu'établi par l'INSEE et correspondant au dernier indice connu au jour de signature de l'acte de BRS.

Cédant et cessionnaire conservent la possibilité de convenir d'un complément de prix, qui viendrait en sus du prix plafond portant sur des équipements mobiliers installés ou acquis par le cédant ; ce complément de prix devant refléter la valeur effective et l'état desdits équipements et être mentionné à l'acte de vente.

En tout état de cause le prix de cession ainsi déterminé (prix de base + complément de prix) devra rester inférieur au plafond fixé en application de l'article R 255-1 du CCH, lequel renvoie au plafond de prix PSLA fixé règlementairement chaque année. »

Garantie de rachat et de relogement : ces garanties seront apportées par Archipel Habitat en sa qualité d'OPH (exigence réglementaire du CCH). Elles interviennent dans l'hypothèse d'« accidents de la vie » mentionnés au CCH. Les conditions d'interventions de ces garanties seront mentionnées à l'acte.

→ Il était prévu initialement que : « *S'agissant de la garantie de rachat, les conditions de l'indemnisation financière seront les mêmes que dans le cadre d'une revente à un autre ménage accédant éligible. Par dérogation aux dispositions du CCH la garantie de rachat s'appliquera sans limitation dans le temps et sans décote, à l'exception de l'hypothèse d'un logement dégradé au-delà des barèmes habituels de vétusté* ».

→ **Il est proposé de préciser que le prix de rachat, en cas de mobilisation de la garantie de rachat par l'OFS, s'entend hors éventuel complément de prix correspondant à des équipements mobiliers installés ou acquis par l'accédant.**

Montant de la redevance mensuelle due au titre du BRS : défini sur la base d'un montant de 0,15 € par m² de surface habitable et payable à compter de la remise des clés du logement. Cette redevance sera collectée par le syndic avec les charges de copropriété de l'immeuble.

→ La délibération du 25/03/2021 prévoyait : « *Ce montant pourra être actualisé sur la base de l'IRL (Indice de révision des loyers), suivant décision à acter par le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat.* ». Cette mention a été reprise aux contrats. Il est donc nécessaire d'activer formellement la révision pour les contrats déjà signés à ce jour, pour une première actualisation au 1^{er} janvier 2025.



- Dans un souci de simplification et d'automatisme, il est proposé pour les nouveaux contrats la formulation suivante : « Cette valeur de base sera révisée annuellement au 1^{er} janvier de l'année N+2 de l'entrée dans les lieux sur la base de l'IRL du 3^e trimestre N-1 de l'actualisation, correspondant au dernier IRL connu au 1^{er} janvier. En cas de revente, la revalorisation sera appliquée dès le 1^{er} janvier qui suit l'entrée dans les lieux ».

Il est précisé que le pouvoir d'Edwin Angèle n'a pas été pris en compte.

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

Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participant à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	15
Nombre d'administrateurs représentés	7
Total	22

Voix pour : 22
Voix contre : 0
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise les nouvelles modalités des BRS à conclure avec les ménages dans le cadre de l'accession sociale sur les tours concernées situées sur le secteur du gros-chêne dans le quartier de Maurepas à Rennes, suivant les conditions présentées ainsi que la signature par Monsieur le directeur général, ou son délégataire, de tous les actes et documents correspondants.

Le Conseil d'Administration décide de mettre en œuvre à compter du 1er janvier 2025, la révision de la redevance, ci-dessus décrite, et ce pour tous les contrats (pour information, IRL de 2,47% pour tous les contrats concernés et en cours au 1er janvier 2025).

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

Travaux d'accessibilité et d'adaptation dans les logements existants

La politique d'accompagnement au vieillissement d'Archipel Habitat a été validée lors du Conseil d'Administration du 30 mars 2022, traduisant ainsi la volonté d'apporter des réponses adaptées aux besoins de maintien à domicile, de prévention et de parcours résidentiel de nos locataires vieillissants.

Ainsi, sur demandes individuelles des locataires, et avec l'appui d'un professionnel médical ou paramédical, Archipel Habitat réalise chaque année des travaux d'accessibilité et d'adaptation de logements dans le parc existant.

Au préalable, Archipel Habitat s'assure que les conditions d'occupation et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont bien respectées. A défaut, Archipel Habitat se réserve la possibilité de refuser l'adaptation et encourage alors le locataire à changer de logement pour un logement plus adapté à ses besoins.

Les bénéficiaires des travaux sont les personnes âgées et/ou en situation de handicap et les locataires qui accueillent durablement une personne âgée et/ou en situation de handicap dans leur foyer. Ils doivent être à jour de leurs loyers et charges.

Les travaux réalisés ne concernent que les parties privatives, et sont de trois grandes natures :

- Menus travaux d'adaptation (barres de maintien, robinetterie...) en vue de prévenir les chutes,
- Aménagement/réaménagement de la salle de bain et les travaux de plomberie et de revêtement associés (remplacement d'une baignoire par une douche, équipements adaptés...),
- Installation de la domotique (motorisation de volets roulants, interphonie...).

De façon ponctuelle, des menus travaux pourront être réalisés dans les parties communes telles que la pose d'une barre d'appui pour les escaliers ou l'amélioration de l'éclairage des couloirs.

Les travaux seront réalisés en priorité dans les logements de type 1, 2 et 3, situés en rez-de chaussée ou 1^{er} étage, ou accessibles par un ascenseur. En effet, les logements de type 4 et plus ont vocation à accueillir des familles avec des enfants pour lesquelles les baignoires sont encore demandées et facilitent la relocation.

Concernant la participation financière des locataires, malgré une volonté commune d'appliquer une homogénéité des conditions appliquées par chacun des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de Rennes Métropole, dans la pratique, les règles et principes d'intervention restaient hétérogènes en termes de seuil de déclenchement de la participation des habitants, et du niveau de participation de ces derniers.

Ce sujet suscite de nombreuses questions de la part des associations représentant les locataires.

En ce qui concerne Archipel Habitat, une délibération du 17 décembre 2015 a approuvé une participation financière forfaitaire de 200€ maximum de nature de travaux soit 750€ maximum.

L'ADO habitat d'Ille et Vilaine, réunie le 11 juin 2024, s'est saisie de cette question afin que la participation financière soit harmonisée pour les organismes sur le territoire de Rennes Métropole, afin de pouvoir développer une communication commune. Il a ainsi été décidé que la participation des locataires serait fixée à 250€ par nature de travaux et son seuil de déclenchement à 2000€ de travaux.

Les locataires bénéficiant de l'ASPA ou dont les ressources n'excèdent pas le montant de l'ASPA sont exonérés de cette participation.

En outre, les locataires peuvent faire une démarche auprès d'organismes, associations, mutuelles, pour obtenir une aide qui viendrait en déduction de leur participation.

Le montant des dépenses engagées par Archipel Habitat pourra faire l'objet d'une demande de dégrèvement de la Taxe Foncières des Propriétés Bâties (TFPB) en application des dispositions en vigueur notamment prévue à l'article 1391C du Code Général des Impôts.

Ces dispositions ont été présentées en Conseil de Concertation Locative le 17/10/2024.

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, et après en avoir 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	15
Nombre d'administrateurs représentés	8
Total	23

Voix pour : 23
Voix contre : 0
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration valide les nouvelles modalités financières s'appliquant aux travaux d'accessibilité et d'adaptation dans les logements existants qui viennent d'être exposés.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE
le 25/10/2024
Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1

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 :

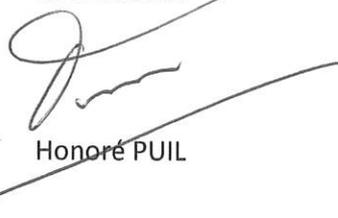
Effectif CDI :

- la création de 1 poste OPH en CDI **prévu au budget 2024** (1 AP)
- la création **par anticipation** de deux départs (période de tuilage)

Ces créations conduisent à une augmentation de l'effectif CDI de **3 postes**.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 23 octobre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 25/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241023-24_10_23_D1