

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 Jacques RUELO
Monsieur Michel DEMOLDER	x		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN		x	
Madame Valérie LEBOEUF	x		
Monsieur Jacques RUELO	x		
Personnalités qualifiées			
Monsieur Hubert CHARDONNET		x	à Pierre ULLIAC
Madame Françoise COTTEREAU	x		
Madame Jacqueline JAN	x		
Monsieur Pierre ULLIAC (départ après la D5)	x		
Monsieur Patrick SCIBERRAS (départ après la D22)	x		
Personnalités qualifiées dont élu(e)s hors collectivité de rattachement			
Monsieur Ludovic BROSSARD			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		
Monsieur Olivier BRIAND (CGT)	x		
Représentants des locataires			
Monsieur Gervais Pinel (CLCV) (départ après la D22)	x		
Monsieur Pascal BORNAIS (INDECOSA - CGT 35)	x		
Madame Virginie MAURON (CNL 35)	x		
Monsieur Michel GUERIN (DAL 35)	x		

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

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 Delphine AVIGNON, Directrice de la Gestion Locative et Sociale
- ◆ 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

Invité présent :

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

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

Séance du 18 juin 2025

Délibération n° 1

SIMPLIFICATION DES MODALITES D'ADHESION OU DE COTISATION

Dans le cadre de ses missions, Archipel Habitat est adhérent de diverses associations relevant de son environnement professionnel.

Il est précisé que toute nouvelle adhésion, quel que soit le montant, souscrite par l'office en cours d'exercice budgétaire, fait l'objet d'une délibération au Conseil d'Administration afin de pouvoir en conséquence inscrire cette dépense et ajuster le compte 62818 (cotisations).

Il est proposé de simplifier le cadre général de cette disposition pour les nouvelles cotisations ou adhésions dont le montant annuel n'excéderait pas 500 €/an en confiant son arbitrage au directeur général au titre de l'article R421-18 du Code de l'Habitat et de la Construction qui définit ses fonctions parmi lesquelles la fonction d'exécution du budget.

S'agissant du règlement des cotisations validées par le Conseil d'Administration, il est rappelé la délibération du 15 décembre 2016 qui a acté une tolérance de dépassement dans la limite de 500 € ou 10% du montant autorisé pour les versements supérieurs à 5 000 €. Ces dispositions restent inchangées.

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	19
Nombre d'administrateurs représentés	3
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration valide les modalités simplifiées d'adhésion ou de cotisation qui viennent d'être exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président


Honoré PUIL

Le Directeur Général


Antoine ROUSSEAU

Séance du 18 juin 2025

Délibération n° 2

PARTAGE DES ENJEUX ET ORIENTATIONS D'ARBITRAGE PATRIMONIAUX DES LOGEMENTS EN PAVILLON – PAVILLONS MITOYENS ET LOGEMENTS « HYPER-DIFFUS »

Dans le cadre de l'actualisation de son Plan Stratégique Patrimonial, Archipel Habitat a identifié un certain nombre d'opérations, pour lesquels des réinvestissements significatifs sont à prévoir dans les 10 prochaines années pour assurer une qualité de service équivalente à ses standards et plus tard de nouveau pour tendre vers le respect des objectifs de la stratégie nationale bas carbone. Pour ces situations tout à fait singulières, des arbitrages patrimoniaux s'imposent.

Il est rappelé qu'Archipel Habitat, s'inscrit pleinement dans l'orientation stratégique portée par les communes, Rennes et la Métropole, qui écarte le principe d'une vente locative sociale comme moyen de financement du logement social.

Un travail d'analyse interne a donc été réalisé en transversalité pour identifier la liste des logements suivant en 3 catégories de patrimoine :

- Logements en diffus hors Rennes Métropole : +/- 50
- Logements en diffus (pavillons, mitoyenneté) sur Rennes Métropole, dont l'usage, les conditions d'occupation et le programme de travaux présuppose des arbitrages : +/- 30
- Logements en diffus (Copropriétés) : +/- 25

cadre règlementaire :

L'article L.443.11 du code de la construction et de l'habitation, prévoit la faculté pour un bailleur de céder des logements à l'unité ou en bloc à des personnes physiques (locataires ou tiers, selon les conditions de vacance ou non du logement lors de la vente) ou morales (vente entre organismes de logement social).

L'article L. 443-7 du même code, précise les différentes conditions dans lesquelles les organismes HLM peuvent céder les logements (y compris la possibilité de céder en BRS). Elle fixe les conditions dans lesquelles l'avis de l'Etat, de la commune et/ou de la métropole, lorsqu'elle est délégataire de la compétence de délivrance des agréments d'aliénation, est requis, eu égard notamment à l'existence ou non d'un plan de vente dûment validé dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale.

Prochaines étapes :

- Une phase d'échanges et de concertations avec les collectivités concernées.
- Au terme de ces échanges, présentation d'orientations, le cas échéant ajustée, pour l'horizon du CA de décembre 2025, et en toute hypothèse en cohérence avec l'agenda des prochaines CUS qui entérinent les principes de vente des bailleurs.

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E.legalite.com

99_DE-035-452200751-20250618-25_06_18_D2

Sur la base du rapport présenté par le directeur général 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	19
Nombre d'administrateurs représentés	3
Total	22

Voix pour : 15
(Michel Guérin – DAL 35 et Virginie Mauron – CNL 35) Voix contre : 2
Abstention : 5
(Gervais Pinel – CLCV 35, Pascal Bornais – INDECOSA 35, Olivier Briand – CGT 35,
Françoise Cottereau et Jean-Georges Kergosien)

→ Le Conseil d'Administration valide la stratégie d'arbitrages patrimoniaux qui vient d'être présentée.

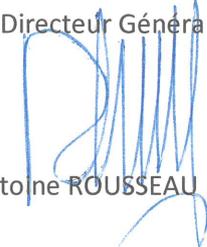
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR

Séance du 18 juin 2025

Délibération n° 3

RAPPORT ANNUEL DE GESTION 2024

Le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat et notamment l'article R.421-18 portant sur les fonctions de directeur général précise que « le directeur général rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration et lui présente un rapport annuel en la matière ».

En vertu de cet article, ledit rapport ci-joint est soumis aux membres du Conseil d'Administration, pour approbation.

Sur la base du rapport présenté par le directeur général 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	19
Nombre d'administrateurs représentés	3
Total	22

Voix pour : 22

Voix contre : 0

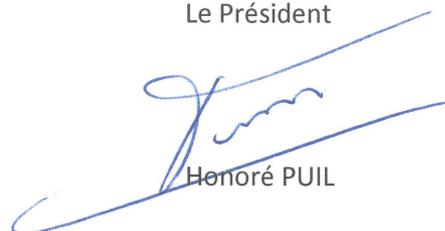
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité le rapport annuel de gestion 2024 qui vient d'être présenté.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

EXPLOITATION	CHARGES	PRODUITS
Exploitation (hors opérations d'accession)	111 728 876,16	115 854 300,95
Opérations d'accession	9 855 661,35	9 615 939,43
Résultat comptable : Excédent d'exploitation	3 885 702,87	
Total Exploitation	125 470 240,38	125 470 240,38

TABLEAU DE FINANCEMENT	EMPLOIS	RESSOURCES
capacité d'autofinancement (CAF)		27 491 055,75
Ressources externes		59 157 473,37
Total Ressources		86 648 529,12
Total Emplois	83 665 699,80	
APPORT au Fonds de Roulement	2 982 829,32	
<i>dont variation de Fonds de Roulement (lié au financement de stock immobilier)</i>		<i>1 177 063,75</i>

TABLEAU DES STOCKS	EMPLOIS	RESSOURCES
Stock de production		
TRAVAUX	3 367 919,98	2 216 998,67
LOTS ACHEVES	2 216 998,67	
Transfert vers programme locatif (Baderot)		187 445,35
LOTS ACHEVES MIS EN LOCATION		
Vente (BRS; PSLA ; Parkings)		3 926 578,01
	5 584 918,65	6 331 022,03
Diminution du stock accession	746 103,38	
Stock d'approvisionnement		
stock initial		173 405,83
stock final	182 828,62	
variation de stock		9 422,79

- après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport financier,
 - après avoir vu la présentation des annexes,
 - après avoir entendu le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
- le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité les comptes 2024 qui se soldent par un excédent d'exploitation de 3 885 702,87 €

Pour extrait certifié conforme, Fait à RENNES le 18 juin 2025

Le Directeur Général,

Antoine ROUSSEAU

Le Président,

Honoré PUIL

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

Conformément aux dispositions du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux articles R.423-12 et R.423-28 du Code la Construction et de l'Habitation et aux arrêtés du 24 mars 2022, 14 décembre 2022 et 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 qui précise le plan de compte applicable au 1er janvier 2021, puis 2022 et 2023 et les modifications dans les états réglementaires des organismes d'HLM, le conseil d'administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos avec indication de la part du résultat relevant du service d'intérêt économique général (SIEG).

Avant d'être affecté, le résultat est retraité des plus ou moins-values nettes réalisées lors de la cession des biens immobiliers, dans les conditions fixées dans les instructions mentionnées au premier alinéa de l'article R.423-7 du CCH.

Il est proposé au Conseil d'Administration de délibérer sur l'affectation du résultat 2024 comme suit :

TOTAL	SIEG (hors OFS) Compte 120118	SIEG (OFS) Compte 120116	HORS SIEG Compte 12018
Excédent 2024 : 3 885 702,87 €	1 942 962,63€	2 294,86 €	1 940 445,38€

Compte tenu de la plus-value réalisée en 2024 (voir tableau joint), il y a lieu d'alimenter le compte de réserves de plus-values nettes sur cessions immobilières de cette marge en prélevant sur l'excédent 2024 :

Plus-values :	<u>-154 278,77 €</u>	<u>- 49 675,45 €</u>	<u>0 €</u>	<u>-104 603,32 €</u>
Solde =	3 731 424,10 €	1 893 287,18 €	2 294,86 €	1 835 842,06 €

Il est proposé d'affecter les soldes au compte de report à nouveau.

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	19
Nombre d'administrateurs représentés	3
Total	22

Voix pour : 22
Voix contre : 0
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la proposition d'affectation en report à nouveau du résultat de l'exercice 2024 et de la plus-value de 2024 (et entérine les écritures non budgétaires suivantes) :

1) Pour l'activité relevant du service d'intérêt économique général (SIEG hors activité OFS) :

. 49 675,45 € au crédit du compte 106851 (réserves sur cessions immobilières depuis 2021) et débit du compte 120118 (Résultat de l'exercice-bénéfice- SIEG hors activité OFS).

. 1 893 287,18 € au crédit du compte 110118 (report à nouveau-solde créditeur- SIEG hors OFS) et débit du compte 120118.

2) Pour l'activité relevant du service d'intérêt économique général (SIEG OFS Organisme de Foncier Solidaire) :

. 2 294,86 € au crédit du compte 110116 (report à nouveau-solde créditeur SIEG OFS) et débit du compte 120116 (Résultat de l'exercice-bénéfice- SIEG activité OFS).

3) Pour l'activité ne relevant pas du service d'intérêt économique général (hors SIEG) :

. 104 603,32 € au crédit du compte 106852 (réserves sur cessions immobilières depuis 2021) et débit du compte 12018 (Résultat de l'exercice-bénéfice- SIEG hors activité OFS).

. 1 835 842,06 € au crédit du compte 11012 (report à nouveau-solde créditeur- hors SIEG) et débit du compte 12018 (Résultat de l'exercice-bénéfice- hors SIEG).

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250618-25_06_18_05

CLOTURE FINANCIERE

ACQUISITION EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE 40 LOGEMENTS LOCATIFS - PG 1073X0

« L'ALISIER » - HOTEL DIEU bâtiment K- RENNES

L'opération d'acquisition en état futur d'achèvement de 40 logements locatifs « L'Alisier » située sur le site de l'Hôtel Dieu, bâtiment K 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 **953 884,16 €**, soit 23 847,10 € par logement.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

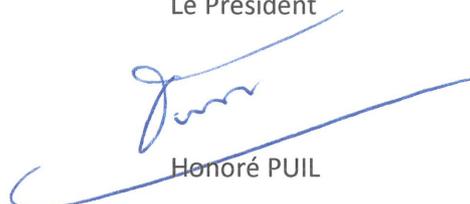
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération d'acquisition en état futur d'achèvement de 40 logements locatifs « L'Alisier » située sur le site de l'Hôtel Dieu, bâtiment K 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 953 884,16 € (neuf cent cinquante-trois mille huit cent quatre-vingt-quatre euros et seize centimes).

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

CLOTURE FINANCIERE

ACQUISITION EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE 41 LOGEMENTS LOCATIFS - PG 1076X0

RECONSTITUTION DE L'OFFRE ANRU

« BEAUMONT » - ZAC Eurorennes 22 rue R Dautry et 18-20 Beaumont – RENNES

L'opération d'acquisition en état futur d'achèvement de 41 logements locatifs, en reconstitution de l'offre ANRU, « Beaumont » située ZAC Eurorennes 22 rue R Dautry et 18-20 Beaumont 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 **853 421,34 €** soit 20 815,15€ par logement.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20
Voix contre : 0
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération d'acquisition en état futur d'achèvement de de 41 logements locatifs « Beaumont » située sur la ZAC Eurorennes 22 rue Dautry et 18-20 Beaumont à Rennes, 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 853 421.34 € (huit cent cinquante-trois mille quatre cent vingt et une euros, trente-quatre centimes).

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION NEUVE DE 16 LOGEMENTS LOCATIFS - PG 1075X0

« MONTENDRO » - ZAC La Touche HC7 – CHAVAGNE

L'opération de construction neuve de 16 logements locatifs « Montendro » située ZAC de la Touche à CHAVAGNE, 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 **297 451,36 €**, soit 18 590.71 € par logement.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

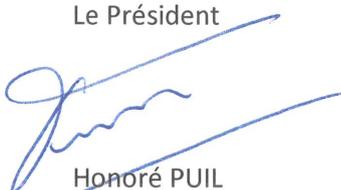
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de l'opération de construction de 16 logements locatifs « MONTENDRO » situé sur la ZAC de la Touche îlot HC7 à CHAVAGNE, 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 297 451,36 € (deux cent quatre-vingt-dix-sept mille quatre cent cinquante et un et trente-six centimes).

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

CLOTURES FINANCIERES
ADDITIONS ET REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS

Divers travaux d'addition et remplacement de composants, effectués entre 2019 et 2023 sur des immeubles locatifs et des foyers, ont été soldés.

Le tableau ci-joint résume la nature de ces travaux ainsi que leur montant et leur financement.

- Dépenses totales effectuées en investissement	1 339 022,38 €	
dont logements locatifs	573 065,78 €	
- Fonds propres à affecter	917 222,38 €	(68,50 %)
dont logements locatifs	151 265,78 €	(26,40 %)

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

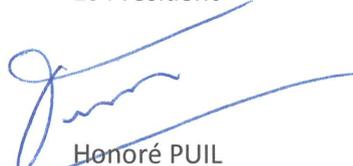
Règle de quorum : 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés	16/23
Règle de majorité : majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20
Voix contre : 0
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière des travaux d'amélioration divers listés en annexe et l'affectation aux comptes 106718 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du service d'intérêt économique général non OFS", de la somme nette de 917 222,38 € (neuf-cent-dix-sept-mille-deux-cent-vingt-deux euros et trente-huit centimes).

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE
le 20/06/2025
Application agréée E-legalite.com

RENNES, angle Boulevard de Metz et Boulevard Burloud (prog 1170X0)

ACQUISITION EN VEFA DE 23 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF AUPRES DE BATI ARMOR

Délibération modificative

Par délibération du 12 avril 2023, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement de l'opération d'acquisition en l'état futur d'achèvement de 26 logements à usage locatif et 13 places de stationnement auprès de la société BATI-ARMOR dans un programme situé à l'angle du Boulevard de Metz et du Boulevard Burloud à Rennes. (Nom commercial : « Les jardins de Babylone » comprenant 78 logements au total)

A la suite de la modification du projet, la composition du programme qu'il est proposé d'acquérir en VEFA par l'office comprend 23 logements PLUS-PLAI (hall A) et 11 places de stationnement ainsi que 10 logements en ULS (hall B) et 2 places de stationnement. (Voir délibération séparée N°11 du CA du 18/06/25)

Il est rappelé la délibération du 5 juillet 2023 qui prévoyait un prix d'acquisition de 2 190 € HT / m² de surface utile.

L'opération s'inscrit dans le cadre du nouveau PLH qui prévoit un prix d'acquisition en VEFA de 2 490 € TTC / m² de SHAB, stationnements compris. (SHAB estimée à 1 126,05 m²).

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques a rendu un avis conforme le 16 juin 2025.

Le Conseil d'Administration est donc sollicité pour autoriser ces nouvelles conditions d'acquisition, les autres modalités restant inchangées.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 19

Voix contre : 0

(Virginie Mauron – CNL 35) Abstention : 1

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

→ Le Conseil d'Administration décide l'acquisition en VEFA auprès de la société BATI-ARMOR de 23 logements à usage locatif et de 11 places de stationnement suivant les nouvelles conditions qui viennent d'être exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

ACQUISITION EN VEFA ET EN DEMEMBREMENT DE PROPRIETE (USUFRUIT LOCATIF)

RENNES – Programme « Les Jardins de Babylone » - 116-118 boulevard de Metz
Acquisition de 10 logements ULS dans le cadre d'un projet avec Bati-Armor

Il est rappelé le projet immobilier dénommé « les Jardins de Babylone » mené par la société BATI-ARMOR en partenariat avec Archipel Habitat à l'angle des boulevards de Metz et Albert Burloud à Rennes. (cf. délibération du bureau du 26/01/2022)

A la suite de la modification du projet, la composition du programme qu'il est proposé d'acquérir en VEFA par l'office en complément des 23 logements PLUS-PLAI (hall A) et 11 places de stationnement, comprend 10 logements en Usufruit Locatif Social (hall B) et 2 places de stationnement.

Les 10 logements en ULS totalisent 476 m² de SHAB répartis entre le R+3 et le R+4 du hall B disposant pour la majorité d'une terrasse ou d'un balcon. (9 T2 et 1 T3)

En vue de la signature du contrat de réservation, le Conseil d'Administration est sollicité pour autoriser cette acquisition au prix unitaire de **950 €/m² de SHAB**. Les conditions de cette acquisition sont précisées dans le rapport de présentation.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques a rendu un avis conforme le 11 juin 2025.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

Abstention : 0

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

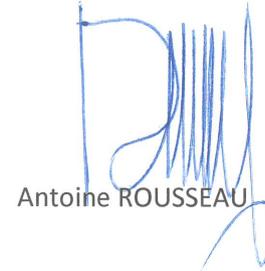
→ Le Conseil d'Administration décide, en complément des 23 logements locatifs sociaux, l'acquisition de l'usufruit locatif social en VEFA auprès de la société BATI-ARMOR de 10 logements à usage locatif et 2 places de stationnement dans le programme « Les Jardins de Babylone » situé au 116-118 boulevard de Metz à Rennes, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président


Honoré PUIL

Le Directeur Général


Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

ACQUISITION EN VEFA ET EN DEMEMBREMENT DE PROPRIETE (USUFRUIT LOCATIF)

RENNES – Programme OSLO – 8 rue du 7^{ème} d'Artilerie
Acquisition de 14 logements ULS dans le cadre d'un projet avec Bati-Armor

Par une délibération du 5 mars 2025, le Bureau d'Archipel Habitat, a autorisé l'engagement de l'opération d'acquisition de 14 logements en Usufruit Locatif social auprès de BATI-ARMOR concernant le programme « OSLO » au 8 rue du 7^{ème} d'Artilerie à Rennes.

En vue de signer le contrat de réservation, le Conseil d'Administration est sollicité pour autoriser cette acquisition au prix unitaire de 950 €/m² de SHAB (environ 785 m²).

Les modalités d'acquisition sont précisées dans le rapport de présentation.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques a rendu un avis conforme le 19 mai 2025.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

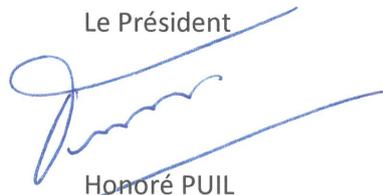
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise l'acquisition de l'usufruit locatif en VEFA auprès de la société BATI-ARMOR de 14 logements à usage locatif et places de stationnement pour le programme « OSLO » situé 8 rue du 7^{ème} d'Artilerie à Rennes, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



RENNES, 42 rue Marcel Sembat (prog 1102X1 et 1111L0)
Réhabilitation d'un logement existant et construction de 3 logements
Conclusion d'un bail à construction avec la Ville de Rennes

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

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

Archipel Habitat et la société Kermarrec Promotion travaillent en partenariat depuis quelques années sur la réalisation d'un projet devant se développer sur la rue Sembat pour Archipel Habitat et sur le Bd Clemenceau pour le projet de la société Kermarrec.

Archipel Habitat est propriétaire d'un patrimoine locatif situé à l'angle du boulevard Clémenceau, de la rue de l'Alma et de la rue Marcel Sembat avec, en cœur d'îlot, des stationnements aériens et des garages. Un pavillon situé au 105 boulevard Clemenceau appartient également à Archipel Habitat, pour l'avoir acquis à titre de réserve foncière.

Les bâtiments situés du 117 au 121 rue de l'Alma et au 103 boulevard Georges Clémenceau font actuellement l'objet d'une réhabilitation.

Le bâtiment situé au 38 rue Marcel Sembat est actuellement vacant et sera démoli, ainsi que les garages en cœur d'îlot, et le pavillon du 105 bd Clémenceau, pour constituer une partie du tènement foncier du programme commun avec Kermarrec.

L'ensemble immobilier à édifier après démolition des bâtiments situés sur les parcelles se décompose à ce jour, de la manière suivante :

- Programme à commercialiser par la SCCV SAMBA, en partie Sud de l'îlot, aspecté sur le boulevard Clémenceau, de deux immeubles rassemblant 34 logements en accession libre et de 35 parkings en sous-sol, ainsi que d'un commerce ;
- Programme de 21 logements locatifs sociaux et 12 parkings en sous-sol, propriété d'Archipel Habitat, en partie Nord de l'îlot, aspecté sur la rue Marcel Sembat.

Ce programme est complété par la réhabilitation par Archipel habitat, d'un logement existant et la construction, sur la même parcelle, de 3 logements neufs, sur une parcelle appartenant à la Ville de Rennes, au 42 rue Marcel Sembat (parcelle cadastrée section BW n° 537 pour 373 m²).

Du point de vue du foncier, il sera procédé à une division en volumes assise sur les parcelles cadastrales propriété d'Archipel habitat, de Kermarrec Promotion, et de la Ville.

Les cessions et acquisitions foncières entre Kermarrec et Archipel habitat ont été approuvées par le Bureau du 7 mai 2025 (volumes 1, 2, 4, 5, 6).

REÇU EN PREFECTURE ent propriété de la Ville de Rennes.

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

Le volume 8, qui correspond à un voile béton se rattachant au programme de réhabilitation et de construction développé sur le volume 3, est actuellement propriété de la société Kermarrec. Il sera cédé à la Ville qui consentira un bail à construction à Archipel habitat sur les volumes 3 et 8.

Les conditions du bail à conclure sont prévues comme suit :

- Modalités de mise à disposition : conclusion d'un bail à construction pour une durée de 65 ans, moyennant une redevance libératoire et forfaitaire de 175 000 € à la signature de l'acte.
- Régularisation par acte authentique : Acte à recevoir par l'Office Notarial de Maître DESHAYES. Les frais correspondants seront à la charge d'Archipel Habitat.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques a rendu un avis conforme le 21 février 2025.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ **Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, la conclusion avec la Ville de Rennes d'un bail à construction, suivant les conditions exposées.**

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

RENNES, ZAC Haut de Sancé Lot C2 (Pg 2066X0)
Programme de construction de logements en accession sociale BRS
CONSTITUTION D'UNE SCCV

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 la société keredes Promotion Immobilière.

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.

Dans le cadre de la ZAC Haut Sancé à Rennes, Archipel Habitat et Keredes Promotion Immobilière ont été attributaires d'un programme de construction portant sur 65 logements collectifs destinés à être vendus dans le cadre du dispositif d'accession sociale de Rennes Métropole, le Bail Réel Solidaire (34 logements en accession BRS1 et 31 logements en accession BRS3). (cf. : délibération du CA du 23/10/2024)

Il est apparu souhaitable que la poursuite du projet soit menée via une SCCV – Société Civile de Construction Vente - à constituer entre les Keredes et Archipel Habitat.

Les dispositions arrêtées en concertation avec la société Keredes, et qui seront reprises dans les statuts de la société civile à constituer, sont les suivantes :

Dénomination : SCCV Haut Sancé.

Objet social : L'acquisition du terrain d'assiette du projet et la construction du programme de 65 logements collectifs ; puis sa cession à des accédants à la propriété répondant aux critères d'attribution de l'accession sociale de RENNES METROPOLE dans le cadre du dispositif BRS.

Siège social : Fixé à Rennes – 110 Bd Clémenceau

Durée : 99 ans, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation

Apports, capital social : Le capital social est fixé à 1.000 € au total, les apports étant répartis comme suit :

- La Société KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE	650 € (65%)
- L'OPH ARCHIPEL HABITAT	250 € (25%)
- La Société KEREDES GESTION IMMOBILIERE	100 € (10%)

Le capital social sera divisé en 100 parts d'un montant nominal de 10 €, attribués aux associés en fonction de leurs apports, savoir :

- à la Société KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE :	65 parts
- à L'OPH ARCHIPEL HABITAT :	25 parts
- à la Société KEREDES GESTION IMMOBILIERE :	10 parts

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E.legalite.com

Assurée par la société **KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE**.

Les statuts, qui seront reçus sous forme d'un acte sous seing privé, sont conformes aux dispositions du Code Civil relatives aux sociétés civiles et à celles du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) relatives aux sociétés constituées en vue de la vente d'immeubles.

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 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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 19

Voix contre : 0

Abstention : 0

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

→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, la constitution entre Archipel Habitat et la société KEREDES d'une SCCV dénommée SCCV Haut Sancé suivant les dispositions présentées, pour la réalisation du programme de construction de 65 logements collectifs en accession sociale – dispositif BRS – sur la ZAC Haut de Sancé à Rennes.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

VEZIN-LE-COQUET

impasse du Sapin Vert-Aménagement du Centre Bourg - Portage foncier de 2 terrains

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

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

Par délibération du 7 mai 2025, le Bureau a autorisé l'engagement de l'opération de portage foncier de parcelles situées à Vezin le Coquet, impasse du Sapin Vert, pour compléter l'assiette foncière d'Archipel Habitat en vue d'une future opération d'aménagement.

Le pavillon concerné par cette opération est actuellement la propriété de Rennes Métropole, dans le cadre d'une convention de mise en réserve avec la commune de Vezin le Coquet, venant à expiration le 30 juin 2025.

Il est donc proposé aux membres du Conseil d'Administration de délibérer sur les conditions d'acquisition, afin de permettre la signature de l'acte.

Les biens concernés sont les parcelles AD 118 de 68 m², et AD 526 pour 520 m², comprenant un pavillon divisé en 2 appartements duplex de 37,5 m². Le prix d'acquisition total s'élève à 194 380,55 €.

En complément, Archipel Habitat prévoit l'acquisition auprès de la Commune de Vezin-le Coquet, propriétaire, d'une bande de terrain cadastrée AD 116 d'une superficie de 131 m² au prix de 5 240 €.

Ces valeurs sont validées par l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques du 16 avril 2025.

Il est précisé que les élus de Rennes Métropole 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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 14

Voix contre : 0

Abstention : 0

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

(*Il, Jacques Ruello, Michel Demolder, Valérie Leboeuf*) n'ont pas pris part au vote : 4
(*Pouvoirs de Marie Ducamin et Ludovic Brossard*) Pouvoirs non pris en compte : 2

→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, la signature avec Rennes Métropole et la Commune de Vezin le Coquet, des actes d'acquisition portant sur le projet de portage foncier des parcelles situées Impasse du Sapin vert à Vezin-le-Coquet.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250618-25_06_18_D1

CORPS-NUDS, ZAC des Grands Sillons, Ilot K3
Construction de 16 logements locatifs (prog 1157X0)
Acquisition du terrain auprès de TERRITOIRES ET DEVELOPPEMENT

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

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

Par délibération du Bureau du 10 juillet 2024, il a été décidé l'engagement d'une opération de construction de 16 logements sur l'îlot K3 de la ZAC des Grands Sillons à Corps-Nuds.

Il est proposé au Conseil d'Administration de délibérer sur les conditions d'acquisition du terrain d'emprise des constructions à édifier afin de permettre la signature d'un compromis avec le vendeur comme suit :

- Vendeur : La société Territoires & Développement, en qualité d'aménageur de la ZAC.
- Désignation : un terrain à bâtir d'une contenance globale d'environ 1.856 m².
- Prix de cession : **sur la base de 275 € HT par m² de surface habitable** soit pour une SHAB prévisionnelle de 960 m², un prix HT de 264 000 €, majoré de la TVA au taux réduit.

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

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques a rendu un avis conforme le 16 mai 2025.

- Régularisation d'un compromis de vente sous conditions suspensives : obtention du permis de construire purgé de tous recours, obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par Rennes Métropole.
- Régularisation de l'acte authentique de cession, à la levée des conditions suspensives. Acte à recevoir par Maître JAGAULT PELERIN, notaire à Corps-Nuds, désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

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

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 18

Voix contre : 0

Abstention : 0

(Jacques Ruello) N'a pas pris part au vote : 1

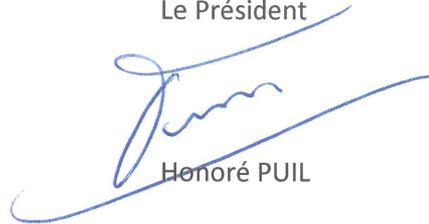
(Pouvoir de Marie Ducamin) Pouvoir non pris en compte : 1

→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, l'acquisition auprès de la société Territoires & Développement du terrain nécessaire à la construction des logements locatifs sociaux sur la ZAC des Grands Sillons à CORPS-NUDS, ilot K3, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

BETTON – ZAC de la Plesse – La Chaufferie
Tranche 4 – Lot C5

Acquisition d'un terrain à bâtir pour la réalisation d'environ 35 LLS et 12 BRS

Par une délibération du 23 octobre 2024, le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat a décidé l'engagement d'un nouveau programme de construction de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sur la ZAC de la Plesse à Betton.

Archipel Habitat aura en charge la production d'une cinquantaine de logements sur deux bâtiments maximums au sein de l'ilot C5 de la Tranche 4 de cette ZAC. La surface de l'ilot est d'environ 3834 m², avec une constructibilité associée de 3 200 m².

La programmation prévisionnelle se répartit de la manière suivante :

- 35 à 40 logements PLUS-PLAI
- 12 à 15 logements en BRS
 - 8 à 10 logements en BRS 1
 - 4 à 5 logements en BRS 3

Les principales conditions d'acquisition sont les suivantes :

1/ Pour les logements locatifs sociaux :

Selon les dispositions du PLH de Rennes Métropole 2023-2028, la charge foncière en secteur d'extension urbaine sur Betton est de 180 € HT/m² SHAB.

Soit, pour une SHAB prévisionnelle de 2 382 m², un **prix prévisionnel de 428 760 € HT** majoré de la TVA au taux réduit (10%).

Un compromis de vente sera signé sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention du permis de construire initial purgé de tout recours ;
- Obtention par ARCHIPEL HABITAT des financements aidés par l'Etat pour l'opération ;

Le service France Domaine a rendu un avis conforme le 22 mai 2025.

L'acte définitif sera régularisé par le notaire désigné par le Vendeur, Maître Christophe GUINES, notaire à Betton, avec la participation éventuelle d'un notaire désigné par Archipel Habitat pour l'assister.

2/ Pour les logements en BRS :

Ces logements seront commercialisés pour une partie en BRS 1 (8 à 10 logements), et pour une partie en BRS 3 (4 à 5 logements).

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

Concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente du terrain à l'OFS de Rennes Métropole, Archipel Habitat conclura avec l'OFS un Bail Réel Solidaire Operateur qui précisera notamment les obligations mises à la charge d'Archipel habitat dans le cadre de ce BRS et les modalités des transferts de droits du BRS initial aux accédants.

L'acte sera reçu par la S.C.P MORIN-SOURDAINE-HIGNARD-CHERDRONNET, notaire de l'OFS.
Les frais correspondants seront à la charge d'Archipel Habitat.

- Pour le BRS 1 : Archipel habitat s'acquittera auprès de l'OFS de Rennes Métropole d'un droit d'appui de 50 euros/m² de SHAB (sans TVA). Soit pour une surface prévisionnelle de 545m² de SHAB, un droit d'appui prévisionnel de **27 250 euros**.
- Pour le BRS 3 : Le droit d'appui équivaut à la charge foncière TTC (TVA à 5,5%) acquittée par l'OFS, soit, 350 € HT + TVA 5,5% = 369,25 €. Soit, pour une surface prévisionnelle de 273 m² SHAB, un droit d'appui prévisionnel de **100 805,25 €**.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20
Voix contre : 0
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise l'acquisition d'un terrain à bâtir auprès de la société GIBOIRE pour la réalisation de 35 logements à usage locatif et 12 BRS dans la ZAC de la Plesse – La Chauffetterie à Betton (Tranche 4) selon les conditions qui viennent d'être présentées.

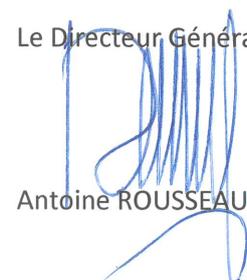
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

RETROCESSION A TITRE GRATUIT

RENNES – ZAC de Beauregard – Rue Amiral Gaspard de Coligny
Acquisition à titre gratuit d'une parcelle d'espaces naturels

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.

Archipel Habitat est propriétaire de plusieurs maisons rue Amiral Gaspard de Coligny dans la ZAC de Beauregard à Rennes, sur la parcelle cadastrée HS 212. L'aménageur de la ZAC, Territoires & Développement, a conservé une parcelle avec une partie d'espaces verts en bordure du projet d'Archipel Habitat.

La concession d'aménagement de la ZAC prenant fin, Territoires souhaite rétrocéder à l'office à titre gratuit la portion de cette parcelle (cadastrée HS 211) correspondant aux espaces verts.

Le Conseil d'Administration est donc sollicité afin d'autoriser cette acquisition dont les conditions sont exposées comme suit :

Descriptif de la parcelle :

La parcelle concernée par la cession correspond à une bande d'espaces verts d'environ 2m de large (largeur du portillon en bois) pour une longueur de 20 m soit une surface approximative de 40 m².

Prix d'acquisition :

La cession est proposée par Territoires à titre gratuit.

L'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale rendu le 19 mai 2025 est conforme.

Il est précisé que Jacques Ruello 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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

Voix pour : 18

Voix contre : 0

Abstention : 0

(Jacques Ruello) N'a pas pris part au vote : 1
(Pouvoir de Marie Ducamin) Pouvoir non pris en compte : 1

→ Le Conseil d'Administration autorise, en application des dispositions gouvernant les conventions réglementées, l'acquisition à titre gratuit de la parcelle d'espaces verts située au 5 rue Amiral Gaspard de Coligny dans la ZAC de Beauregard à Rennes suivant les conditions présentées.

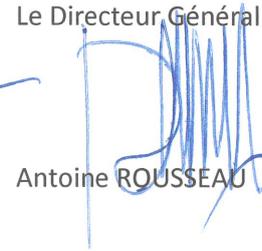
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250618-25_06_18_D1

SAINT JACQUES DE LA LANDE – ZAC de la Courrouze, PC8 (Pg 3021E0)

VENTE D'UNE CELLULE COMMERCIALE AU PROFIT DE LA SCI CŒUR COURROUZE (TERRITOIRES)

Par délibération du 22 février 2018, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement du projet « PC 8 » de 22 logements locatifs ainsi qu'une cellule commerciale en rez-de-chaussée.

Par une délibération du 13 février 2020, le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat a autorisé la cession en VEFA de la cellule commerciale à la société Territoires.

Compte tenu de l'état d'avancement actuel du projet d'Archipel habitat, il convient désormais de délibérer sur les conditions de la vente en achevé de la cellule commerciale.

Cette présente délibération a pour objet la modification de la délibération du 13 février 2020.

- Désignation du bien vendu :

Une cellule commerciale dont la surface utile est de 62,70 m², et vendue brute de béton.

- Acquéreur :

La cellule commerciale sera cédée à la SCI Cœur Courrouze (Territoires).

- Prix de vente :

La vente aura lieu moyennant le prix de 95 883 € HT, majoré de la TVA à taux normal (20%).

L'avis des domaines a été remis le 11 avril 2025.

Il est précisé que Jacques Ruello 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 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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 18

Voix contre : 0

Abstention : 0

(Jacques Ruello) N'a pas pris part au vote : 1

(Pouvoir de Marie Ducamin) Pouvoir non pris en compte : 1

REÇU EN PREFECTURE

Le 20/06/2025

Application agréée E.legalite.com

→ Le Conseil d'Administration autorise, sous réserve des conditions précitées, la vente par Archipel Habitat au profit de la SCI Cœur Courrouze (TERRITOIRES), d'une cellule commerciale réalisée dans le cadre du projet « PC 8 » situé dans la ZAC de la Courrouze à Saint Jacques de la Lande.

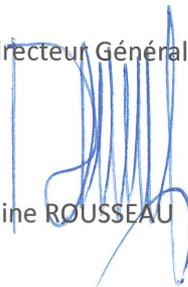
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

RENNES – Parking rue du Pré Perché

AUTORISATION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION

DELEGUE PAR RENNES METROPOLE

POUR L'ACQUISITION PAR ARCHIPEL D'UN GARAGE EN VENTE – LOT 10 - MAÎTRISE FONCIERE

En 2022, Archipel Habitat a sollicité le service foncier de Rennes Métropole dans l'optique de la modification n°1 du PLUi, approuvée le 15 décembre 2022, afin de passer la parcelle DI 449 en secteur de droit de préemption urbain renforcé et pouvoir envisager, au fil de l'eau, la maîtrise foncière de quelques garages, en préalable d'un projet éventuel de densification.

Le 17 avril 2025, le service foncier de Rennes Métropole a reçu une déclaration d'intention d'aliéner pour la vente d'un garage entre deux particuliers au prix de 30.000 € (auquel s'ajoute les frais d'acte notarié) correspondant au lot 10 de la copropriété située rue du Pré perché à Rennes.

Par un arrêté en date du 15 mai 2025, Rennes Métropole a délégué ce droit de préemption à Archipel Habitat.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

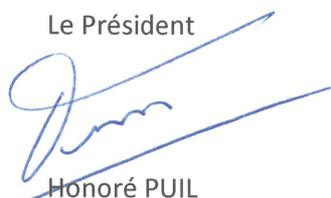
Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise l'exercice du droit de préemption par Archipel Habitat, délégué par Rennes Métropole en application d'un arrêté de Rennes Métropole en date du 15 mai 2025, pour l'acquisition d'un garage privé correspondant au lot 10 de la copropriété située rue du Pré-Perché à Rennes.

Pour extrait certifié conforme

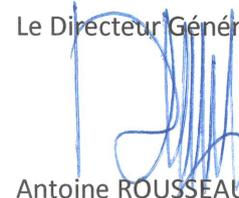
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



RENNES – Parking rue du Pré Perché

ACQUISITION AMIABLE – LOT 4

En 2022, Archipel Habitat a sollicité le service foncier de Rennes Métropole dans l'optique de la modification n°1 du PLUi, approuvée le 15 décembre 2022, afin de passer la parcelle DI 449 en secteur de droit de préemption urbain renforcé et pouvoir envisager, au fil de l'eau, la maîtrise foncière de quelques garages, en préalable d'un projet éventuel de densification.

Une déclaration d'intention d'aliéner a été transmise à Rennes Métropole le 4 octobre 2024 concernant la vente d'un garage – lot n°4 - au sein de la copropriété de parking rue du Pré Perché. Par un arrêté du 24 octobre 2024, Rennes Métropole a délégué le droit de préemption à Archipel Habitat. Le processus de préemption n'a cependant pas pu aboutir en raison de la caducité de la procédure de préemption.

Il est proposé de valider l'acquisition l'amiable du garage à 25 000€. L'acte sera reçu par Maître Jocelyn POUESSEL, notaire à Rennes.

L'avis des domaines obtenu le 13 novembre 2024 est conforme.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise l'acquisition par Archipel habitat d'un garage privé – Lot N°4 dans le parking situé rue du Pré Perché à Rennes.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 18 juin 2025

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250618-25_06_18_D2

AVENANT A L'ACCORD D'INTERESSEMENT 2024-2026

Un accord d'intéressement portant sur la période triennale du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2026 a été signé en juin 2024 dans le cadre des dispositions prévues aux articles L. 3311-1 et suivants et D 3313-1 et suivants du Code du travail et du décret 2011-636 du 8 juin 2011.

Avec la mise en place de cet intéressement, la Direction associe collectivement l'ensemble des salariés OPH et fonctionnaires à la performance d'Archipel Habitat.

La formule de calcul et la méthode de répartition entre les bénéficiaires sont définies à partir de critères permettant de mesurer la contribution des salariés et de leur attribuer une part du résultat, sans compromettre, pour autant, la part de ce résultat nécessaire pour assurer la pérennité et le développement de l'office.

2 indicateurs sont retenus pour le calcul de l'intéressement distribuable :

- Un indicateur économique lié à l'autofinancement net
- Un indicateur construit à partir de 7 objectifs opérationnels

Pour chaque indicateur sont définis des niveaux d'objectifs à atteindre et des niveaux correspondant de primes d'intéressement. L'intéressement distribuable est égal à la somme des primes associées à chaque indicateur.

L'accord initial fixait les indicateurs et leurs seuils pour l'exercice 2024 et prévoyait la renégociation annuelle des seuils pour les exercices suivants, en début d'année.

Pour l'exercice 2025, les signataires de l'accord proposent de retenir de nouveaux seuils, formalisés par avenant à l'accord initial.

Le pourcentage de masse salariale distribuable est inchangé.

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	18
Nombre d'administrateurs représentés	2
Total	20

Voix pour : 20

Voix contre : 0

Abstention : 0

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

Application agréée E-legalite.com

→ Le Conseil d'Administration approuve le projet d'avenant à l'accord d'intéressement pour l'exercice 2025 et son extension aux fonctionnaires de l'office.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 20/06/2025

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 :

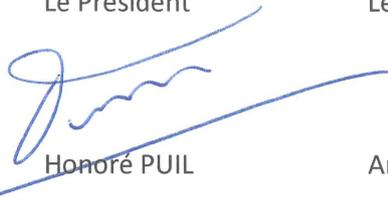
Effectif CDI :

- la création de 1 poste OPH en CDI **prévu au budget 2024** (1 ATRL)
- la création **par anticipation** de deux départs FPT (période de tuilage)
- la transformation de 4 postes de fonctionnaires dans le cadre de la promotion interne

Pour extrait certifié conforme

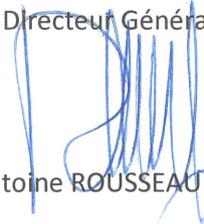
Rennes, le 18 juin 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU