

Extrait du registre des délibérations Conseil d'Administration Séance du 22 octobre 2025 à 9h00 au siège social d'Archipel Habitat - salle Bréhat

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir
Elu(e)s du Conseil Métropolitain			
Monsieur Honoré PUIL, Président de l'office	x		
Madame Marie DUCAMIN, Vice-Présidente de l'office	х		
Monsieur Michel DEMOLDER (départ après la D11)	х		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN		х	à Honoré PUIL
Madame Valérie LEBOEUF	х		
Monsieur Jacques RUELLO	х		
Personnalités qualifiées			
Monsieur Hubert CHARDONNET		х	à Patrick SCIBERRAS
Madame Françoise COTTEREAU		x	à Jean-Georges KERGOSIEN
Madame Jacqueline JAN		х	à Pierre ULLIAC
Monsieur Pierre ULLIAC	х		
Monsieur Patrick SCIBERRAS	х		
Personnalités qualifiées dont élu(e)s hors collectivité de rattachement	İ		
Monsieur Ludovic BROSSARD	х		
Madame Isabelle LORAND (départ après la D5)	х		
Associations d'insertion ou logement des personnes défavorisées			
Monsieur Jean-Georges KERGOSIEN	х		
Action Logement			
Monsieur Xavier GUILLEMET	х		
CAF 35			
Monsieur Edwin ANGELE		х	
UDAF 35			
Monsieur Parfait-Landry MAMBOU	х		
Syndicats			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)	х		
Monsieur Olivier BRIAND (CGT)	х		
Représentants des locataires			
Monsieur Gervais Pinel (CLCV)	х		
Monsieur Pascal BORNAIS (INDECOSA - CGT 35)	х		
Madame Virginie MAURON (CNL 35)	х		
Monsieur Michel GUERIN (DAL 35)	х		



MEMBRES AVEC VOIX CONSULTATIVES		
	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale		
Monsieur Antoine ROUSSEAU Directeur Général	х	
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)	х	

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

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

Invité excusé:

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



DIRECTION GENERALE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n° 1

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

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

Il est apparu qu'une nouvelle mise à jour était nécessaire pour prendre en compte des ajustements organisationnels.

Le tableau joint en annexe a été mis à jour en conséquence et suivant l'ensemble des mobilités au sein de l'office.

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	4
Total	22

Voix pour : 22 Voix contre : 0

Abstention: 0

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

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Généra

Antoine ROUS

REÇU EN PREFECTURE le 27/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D1

Délibération N°1 - CA du 22/10/2025 - page 0



DIRECTION GENERALE DQI/SLL/HT

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n° 2

DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026

Il est présenté aux administrateurs le rapport d'orientations budgétaires 2026.

→ Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration prend acte du débat des orientations budgétaires 2026 qui vient d'avoir lieu.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSS



DIRECTION DES AFFAIRES FINANCIERES VD / KC

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°3

ANNEE 2026

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 : + 3,26 % pour 2025).

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 2ème trimestre de l'année N-1). En application des dispositions de droit positif, une évolution de 1,04 % des loyers est autorisée au 1^{er} janvier 2026.

La Convention d'Utilité Sociale conclue entre l'État, Rennes Métropole et Archipel habitat pour une durée de 6 ans, à compter du 13 juillet 2018, a été prolongée jusqu'à juin 2026. Elle 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 pour les locataires présents, 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 1,04% (basée sur l'indice de référence des loyers du second trimestre de l'année 2025) et ce à compter du 1^{er} octobre 2025.

La loi de finances pour 2026 peut toujours techniquement déroger au plafond de variation de l'IRL du 2ème 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 au 1er janvier 2026 devront rester conditionnées au texte définitif de la loi de finances 2026.

En tant qu'Office Foncier Solidaire :

Conformément à la délibération du 24/10/2024 et en application des contrats, la redevance des BRS est révisée au 1^{er} janvier 2026 sur la base de l'IRL du 3^{ème} trimestre 2025, soit +0,87%, pour les BRS initiaux signés avant le 1^{er} janvier 2025.

En cas de revente, la revalorisation est appliquée dès le 1^{er} janvier qui suit l'entrée dans les lieux.

Le maintien des objectifs de production et de réhabilitation nécessite de proposer au Conseil d'Administration une évolution optimisée au 1er janvier 2026 des loyers (+ 1,04 %) 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, le risque de non-valorisation de l'APL au 01/01/2025 étant désormais

é RECUEN PREFECTURE étique s'étant allégée.

le 23/10/2025
Application agréée E-legalite.com



Après réunion du CCL (Conseil de Concertation Locative) le 16 octobre 2025, les associations de locataires présentes (CNL 35, CLCV, INDECOSA/CGT, AFOC 35 et DAL 35) ont émis unanimement un avis défavorable.

En séance de Conseil d'Administration, les associations de locataires demandent le maintien du dispositif de remise exceptionnelle de charges énergie en bas de quittance sur les étiquettes F et G selon les modalités prévues par la délibération du Conseil d'Administration en date du 23 octobre 2024.

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

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	4
Total	22

Voix pour: 17

Voix contre: 5

Olivier Briand (CGT 35), Gervais Pinel (CLCV), Pascal Bornais (INDECOSA/CGT35), Virginie Mauron (CNL 35) et

Michel Guérin (DAL 35)

Abstention: 0

→ approuve la révision des loyers logements locatifs et stationnement de 1,04 % ainsi que 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 2ème 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 2026, celles-ci se substitueraient à la présente décision.

> Voix pour: 22 Voix contre: 0 Abstention: 0

→ décide de maintenir le dispositif de remise exceptionnelle de charges énergie en bas de quittance sur les étiquettes F et G tel que défini par délibération du Conseil d'Administration du 23 octobre 2024.

> Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Directeur Généra

Antoihe RO

Le Président

Honoré PUIL

REÇU EN PREFECTURE le 23/10/2025

9_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D3

Application agréée E-legalite.com

Délibération N°3 - CA du 22/10/2025 - Page 2/2

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n° 4

Ajustement de cotisations 2025

1) Foncier Solidaire France - Contribution supplémentaire pour 2025 - Régularisation

Archipel Habitat a obtenu en août 2020 son agrément en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), en vue notamment de commercialiser les logements à céder via le dispositif du bail réel solidaire (BRS) dans les tours du quartier de Maurepas.

En cette qualité, Archipel Habitat a adhéré, dès 2021, à l'association Foncier Solidaire France au sein de laquelle les OFS agréés, s'engagent, avec le soutien du Ministère de tutelle et de leurs structures fédératives, à promouvoir et développer un mode de production du logement durablement abordable. (cf. délibération CA du 30 juin 2021)

En 2024, le montant de la cotisation s'élevait à 1 500 €.

Afin de répondre aux attentes de ses adhérents et compte tenu de son développement, l'association a dû renforcer ses moyens humains et financiers. C'est dans ce contexte que Foncier Solidaire France a voté en Assemblée Générale du 18 juin 2025 le relèvement de la cotisation forfaitaire annuelle à 4 200€.

Le montant de cette cotisation actualisée dépasse de 2 700 € le montant prévu au budget 2025.

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

La modification du montant de la cotisation relève donc de ce cadre. Son versement sera imputé en charge sur le budget 2025 (compte 62818).

2) Foncier Solidaire Rennes Métropole - Cotisation exceptionnelle pour 2025

L'association dénommée Foncier Solidaire Rennes Métropole (FSRM) a été créé en juillet 2018. Elle a pour objet « dans le cadre d'une démarche d'assistance et de bienfaisance, d'acquérir et de gérer des terrains, bâti ou non, en vue de la réalisation de logements et équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L 301-1 du CCH afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes à revenus modestes par le biais notamment de la signature de Baux Réels Solidaires (BRS) ».

Archipel Habitat, comme d'autres organismes et sociétés coopératives produisant du logement social sur la métropole, a adhéré dès 2018 à l'association Foncier Solidaire Rennes Métropole.

TELUE DE L'ACTION CA du 19/10/2017). Le montant de la cotisation annuelle est de 1 000 €.

le 23/10/2025

L'organisation partenariale nécessite de mettre en commun des données et des informations afin de pouvoir disposer de l'information en temps réel et de connaitre l'activité de l'association. Pour cela, FSRM envisage de se doter d'un outil numérique de gestion des BRS. Sur décision du Conseil d'Administration de l'association FSRM du 14 mai 2024, il a été décidé de repartir le coût de cette application sur l'ensemble des membres de l'association.

Une cotisation exceptionnelle complémentaire de 13 000 € est demandée pour Archipel Habitat en 2025.

Le versement de cette cotisation exceptionnelle sera imputé en charge sur le budget 2025 (compte 62818).

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	4
Total	22

Voix pour : 22 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration valide, pour l'année 2025, le versement d'une cotisation à l'association Foncier Solidaire France portée désormais à 4 200 € ainsi que celui d'une cotisation exceptionnelle de 13 000 € à l'association Foncier Solidaire Rennes Métropole destiné au financement d'un outil numérique. Le Conseil d'Administration valide également les ajustements nécessaires du budget qui en découlent.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antdine ROUSS

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n° 5

BUDGET 2025: 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 2025 des postes de dépenses et recettes impactant la capacité d'autofinancement 2025 (C.A.F.) ou le prélèvement sur le Fonds de Roulement (FdR).

Le Conseil d'Administration est sollicité pour approuver la décision budgétaire correspondante suivant détails portés au rapport : CAF brute recalée à 24,7 M€ et Prélèvement sur FDR ramené à 7,8 M€

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	4
Total	22

Voix pour : 22 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la décision modificative budgétaire détaillée présentée et commentée en séance.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAL

REÇU EN PREFECTURE le 23/10/2025 Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D5

Délibération N°5 – CA. du 22/10/2025 – Page 1 sur 5



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n° 6

CLOTURE FINANCIERE

CONSTRUCTION NEUVE DE 9 LOGEMENTS LOCATIFS - PG 1083X0

« CLOS KAVAN » - ZAC la touche lot HC1 - 1 venelle Anjela Duval - CHAVAGNE

L'opération de construction neuve de 9 logements locatifs, « CLOS KAVAN » située ZAC la touche lot HC1, 1 venelle Anjela Duval 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 225 808.67 € soit 25 089.85 € 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	17
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	21

Voix pour : 21 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve la clôture financière de la construction neuve de 9 logements locatifs « CLOS KAVAN » située sur la ZAC de La Touche, lot HC1, 1 venelle Anjela Duval à Chavagne 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 225 808.67 € (deux cent vingt-cinq mille huit cent huit euros, soixante-sept centimes).

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEA

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com 99_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_08



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°7

BILAN D'OPERATION

RENNES – RUE CHICOGNE « HERITAJ » PG 3011E0

CONSTRUCTION ET CESSION D'UN LOCAL TERTIAIRE

Archipel Habitat a livré en juillet 2020, un local tertiaire, dénommé « HERITAJ », rue Chicogné à Rennes.

Le local a été vendu le 26/10/2020 à la SAS DU PRE PERCHE.

Le bilan financier, présenté en annexe, fait ressortir un excédent global de 19 310.21 €.

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	17
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	21

Voix pour : 21 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le bilan financier du local tertiaire « HERITAJ » situé rue de Chicogné à Rennes.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Difecteur Généra

Honoré PUIL

Antoine ROUSSE

REÇU EN PREFECTURE le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D7



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°8

BILAN D'OPERATION

RENNES - 2 rue des Francs Bourgeois « ST GERMAIN » PG 3013E0

CONSTRUCTION ET CESSION D'UN LOCAL D'ACTIVITE

Archipel Habitat a livré en mars 2021, un local d'activité, dénommé « ST GERMAIN », 2 rue des Francs Bourgeois à Rennes.

Le local d'activité a été vendu le 15/11/2022 à Territoires et Perspectives.

Le bilan financier, présenté en annexe, fait ressortir un excédent global de 14 394.37 €.

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	17
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	21

Voix pour : 21 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le bilan financier du local d'activité « ST GERMAIN » situé 2 rue des francs bourgeois à Rennes.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Directeur Généra

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEA

REÇU EN PREFECTURE le 23/10/2025 Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D8



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°9

BILAN D'OPERATION

RENNES – 2 bis rue des Francs Bourgeois « ST GERMAIN » PG3014E0

CONSTRUCTION ET CESSION D'UN SANITAIRE PUBLIC

Archipel Habitat a livré en mai 2021, un sanitaire public, dénommé « ST GERMAIN », 2 rue des Francs Bourgeois à Rennes.

Le sanitaire a été vendu le 09/03/2020 à la ville de Rennes.

Le bilan financier, présenté en annexe, fait ressortir un excédent global de 8 876.41 €.

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	17
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	21

Voix pour : 21 Voix contre : 0

Abstention: 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le bilan financier du sanitaire public « ST GERMAIN » situé 2 rue des francs bourgeois à Rennes.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSS

REÇU EN PREFECTURE le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com 99_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D9



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n° 10

BILAN D'OPERATION

RENNES – 2 bis rue des Francs Bourgeois « ST GERMAIN » PG 3020E0

CONSTRUCTION ET CESSION D'UN DEVERSOIR

Archipel Habitat a livré en mai 2021, un déversoir, dénommé « ST GERMAIN », 2 rue des Francs Bourgeois à Rennes.

Le déversoir a été vendu le 12/03/2020 à Rennes métropole.

Le bilan financier, présenté en annexe, fait ressortir un excédent global de 372.90 €.

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	17
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	21

Voix pour: 21 Voix contre: 0

Abstention: 0

→ Le Conseil d'Administration approuve le bilan financier du déversoir « ST GERMAIN » situé 2 rue des francs bourgeois à Rennes.

> Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEA

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025 99_DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D1

Application agréée E-legalite.com



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°11

CLOTURES FINANCIERES

ADDITIONS ET REMPLACEMENTS DE COMPOSANTS

Divers travaux d'addition et remplacement de composants, effectués entre 2015 et 2024 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.

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	17
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	21

Voix pour : 21 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 1 333 987,26 € (un million trois cent trente-trois mille neuf cent quatre-vingt-sept euros et vingt-six centimes);
- 10672 "Excédents d'exploitation affectés à l'investissement Activités ne pas relevant du service d'intérêt économique général ", de la somme nette de 45 375,80 € (quarante-cinq-mille-trois-cent-soixante-quinze euros et quatre-vingts centimes).

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Directeur Généra

REÇU EN PREFECTURE le 23/10/2025

Application agréée E-legalite.com
99 DE-035-452200751-20251022-25_10_22_D1

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ET DU PATRIMOINE JM

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°12

ENGAGEMENT OPERATION

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

RENNES – 33-35 rue Louis Guilloux Acquisition de 14 logements ULS dans le cadre d'un projet avec Lamotte

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

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

Afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêt, l'autorisation du Conseil d'Administration est requise préalablement à la signature par le Directeur Général des actes et conventions dont les modalités et conditions sont exposées ci-dessous.

Par une délibération du 25 octobre 2023, le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat, a autorisé l'acquisition en VEFA de 16 logements locatifs sociaux et 8 places de stationnement (prog 1147X0) auprès de la société Lamotte au sein du programme situé au n°33 de la rue Louis Guilloux à Rennes.

Depuis cette date, le projet a été modifié et comprend notamment :

- Un Bâtiment A de 16 logements PLUS/PLAI cédés en VEFA à Archipel Habitat, et une cellule commerciale en rez-de-chaussée (pas de changement : cf. délibération du CA du 25/10/2023),
- Un Bâtiment B de 14 logements PLS démembrés dont l'usufruit serait cédé à Archipel Habitat (objet de la présente délibération) et des places de stationnements en sous-sol.

Le Conseil d'Administration est sollicité pour autoriser l'acquisition des 14 logements en usufruit locatif social (ULS) au prix de 900 € HT /m2 de SHAB (environ 752,66 m²)

RECUEN PREFECTURE 10 de la VEFA, sont 10 23/10/2025 de présentation.



Le Pôle d'Evaluation domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne a rendu un avis conforme le 26 septembre 2025.

Il est précisé que Marie Ducamin n'a pas participé aux débats et à ce 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
ègle de majorité : najorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	16
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	20

(Marie Ducamin) N'a pas pris part aux débats et au vote : 1

Voix pour: 18

Virginie Mauron (CNL 35) Voix contre: 1

Abstention: 0

→ Le Conseil d'Administration décide l'engagement de l'opération et autorise l'acquisition de l'usufruit locatif social en VEFA auprès de la société Lamotte de 14 logements à usage locatif et 14 places de stationnement dans le programme situé au 33-35 rue Louis Guilloux à Rennes, suivant les conditions présentées, en complément des 16 logements locatifs sociaux et des 8 places de stationnement.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

Antoing POLICE

Le Directeur Général



DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ET DU PATRIMOINE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°13

RENNES – 245 rue de Saint-Malo Acquisition en VEFA de 44 logements PLS dans le cadre d'un projet avec Pierre Promotion

Par une délibération du 31 mai 2023, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'acquisition des droits à construire pour la réalisation par Archipel Habitat de 30 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe dans le cadre du programme mené par Pierre Promotion au 245 rue de Saint-Malo à Rennes.

Le projet a été modifié et comprend notamment :

- Un Bâtiment A de 44 logements (objet de la délibération) et une cellule commerciale en rez-dechaussée (non cédé),
- Un Bâtiment B de 30 logements PLUS/PLAI et un local en rez-de-chaussée réalisés par Archipel Habitat (délibération du 31 mai 2023),
- Un Bâtiment C de 55 hébergements étudiants/jeunes actifs,
- 69 places de stationnement en sous-sol, dont 32 seront acquises en VEFA par Archipel habitat,
- 12 places de stationnement aériennes.

Il est prévu que les travaux soient réalisés en deux tranches. La tranche 1 comprend la construction du bâtiment A. La tranche 2 comprend les bâtiments B et C, qui seront réalisés après la relocalisation du magasin existant dans le Bâtiment A.

Le Conseil d'Administration est sollicité pour autoriser l'acquisition en VEFA de 44 logements PLS au prix de 3 100 € HT /m² de SHAB (environ 2 297,93 m²)

Les modalités d'acquisition, conformes aux dispositions réglementaires applicables à la VEFA, sont précisées dans le rapport de présentation.

Le Pôle d'Evaluation domaniale de la Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne a rendu un avis conforme le 26 septembre 2025.

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

16/23
16
4
20



Voix pour : 20 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise l'acquisition en l'état futur d'achèvement de 44 logements à usage locatif et 17 places de stationnement auprès de la SNC ATMOSPHERE, dans le programme situé au 245 rue de Saint-Malo à Rennes, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025 Application agréée E-legalite.com



DIRECTION DE LA PROXIMITE ET DES TERRITOIRES

CONSEIL D'ADMINISTRATION

WG/VB

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°14

PARTENARIAT ARCHIPEL HABITAT / AFEV COLOCATIONS ETUDIANTES SOLIDAIRES

Depuis plusieurs années, un partenariat a été développé avec l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV) présente sur plus de 40 villes en France, particulièrement dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Les actions développées par l'AFEV sont assurées bénévolement par des étudiants avec un encadrement réalisé par des salariés permanents financés notamment par des crédits politiques de la ville.

A Rennes, l'association a, au fil du temps, développé sa présence à l'échelle de différents quartiers prioritaires et travaille avec l'ensemble des bailleurs sociaux. L'AFEV est, par ailleurs, soutenue par d'autres partenaires : la Ville de Rennes, la CAF, l'Université de Rennes, la Caisse des Dépôts et Consignations.

Depuis 2011, Archipel Habitat et l'AFEV ont expérimenté sur différents sites un partenariat visant à développer des colocations solidaires de jeunes de moins de 30 ans en vue de favoriser le lien social, de développer des actions de « bien vivre ensemble », de porter des projets d'animation sociale et de répondre à des objectifs de mixité sociale des personnes logées.

Le projet d'avenant pour la période 2025/2026 s'inscrit donc dans la continuité du partenariat existant et portera sur 5 colocations étudiantes solidaires implantées sur les secteurs du Blosne (1), de Maurepas (2) et de Villejean (2).

Sur ces sites, les actions d'animation et de lien social réalisées par les étudiants habitants, à travers les colocations, ont été définies en tenant compte des projets développés avec une ingénierie de projet apportée par l'équipe de l'AFEV. L'ingénierie consistant à définir avec Archipel Habitat, des modalités d'intervention des colocataires au service des projets développés sur les sites où ils sont implantés en ayant une coordination adaptée et resserrée, en lien avec Archipel Habitat, pour garantir une contribution positive des colocations à projets, à la participation des habitants.

Le partenariat avec l'AFEV fait l'objet d'une convention cadre et d'avenants annuels, pour la période 2023/2026 pour fixer les modalités techniques et financières d'intervention année par année, selon les principes définis ci-dessus.

Il est convenu que les principes de structuration des budgets alloués se définissent comme suit :

- Une contribution à l'ingénierie de projet à hauteur 2 000 €/an pour l'ensemble des projets menés.
- <u>Une aide minimale</u> à l'animation fixée à 500 € par an et par colocation, soit 2 500 €.

REÇU EN PREFECTURE

le 23/10/2025



Au-delà, si nécessaire, l'opportunité d'apporter des contributions supplémentaires pourra être examinée dans le cadre des actions de lien social développées par Archipel Habitat.

Le projet d'avenant pour la période 2025/2026 ainsi qu'un extrait du rapport d'activité de l'AFEV sur les actions solidaires menées dans les quartiers sont joints en annexe.

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	16
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	20

Voix pour: 19

Voix contre: 0

Michel Guérin (DAL 35) Abstention: 1

→ Le Conseil d'Administration autorise la conclusion avec l'AFEV de l'avenant ainsi que le versement de la subvention pour la période 2025/2026 suivant les modalités qui viennent d'être présentées.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEA



DIRECTION DE LA PROXIMITE ET DES TERRITOIRES

CONSEIL D'ADMINISTRATION

WG

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°15

DISPOSITIF EXCEPTIONNEL D'INDEMNISATION DES LOCATAIRES

Dans un souci constant d'amélioration de la qualité de service de l'office, il est proposé la mise en place d'un dispositif exceptionnel d'indemnisation des locataires ayant pour but de compenser les désagréments occasionnés par des incidents impactant la totalité d'un collectif d'habitations entrainant une gêne majeure pour les habitants.

Le champ d'application de ce dispositif ainsi que les modalités de mise en œuvre sont précisés dans le rapport de présentation commenté en séance.

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	16
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	20

Voix pour : 20 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration autorise la mise en place du dispositif exceptionnel d'indemnisation des locataires suivant les modalités qui viennent d'être exposées

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Le Directeur Généra

Hoporé PUIL

Intoine ROUSSE



DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°16

AJUSTEMENT DES REGLES DE GESTION

Présentation des admissions en non - valeurs des créances irrecouvrables

Les délibérations des Conseils d'Administration des 28/11/2007, 25/06/2008 et 16/12/2009 ont défini des règles de gestion pour la présentation des admissions en non-valeurs.

Au regard de l'évolution des contextes relatifs aux coûts des procédures de recouvrement amiables et contentieuses, le Conseil d'Administration est sollicité pour approuver les nouvelles règles d'admission en non-valeur qui sont précisées dans le rapport de présentation commenté en séance.

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
ègle de majorité : najorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés	
Nombre d'administrateurs présents	16
Nombre d'administrateurs représentés	4
Total	20

Voix pour : 20 Voix contre : 0 Abstention : 0

→ Le Conseil d'Administration approuve ces nouvelles modalités de gestion des créances faisant l'objet d'une admission en non-valeur, autorise le directeur général à prendre toutes les décisions nécessaires et relatives à la mise en œuvre de cette décision.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

1 VW WV

Le Directeur Géne



Séance du 22 octobre 2025

Délibération n°17

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 séance.

→ Vu le rapport présenté en séance, le Conseil d'Administration prendre acte de la mise à jour du tableau des effectifs de l'office.

Pour extrait certifié conforme Rennes, le 22 octobre 2025

Le Président

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEA

Le Directeur Général