

Séance du 5 octobre 2022 à 14h30 – au siège d'Archipel habitat – Salle Molène

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir
Elu(e)s du Conseil Métropolitain			
Monsieur Honoré PUIL, Président de l'office	x		
Madame Marie DUCAMIN, Vice-Présidente de l'office	x		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN	x		
Monsieur Jacques RUELLO	x		
Personnalité qualifiée			
Madame Jacqueline JAN		x	à Marie DUCAMIN
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)		x	à Jacques RUELLO
Représentante des locataires			
Madame Lucienne MAZURAS (CLCV)	x		

MEMBRE AVEC VOIX CONSULTATIVE

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

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

Madame Valérie DELAROCHE, Directrice des Affaires Financières
Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine
Madame Catherine CHARRIER, Assistante Direction Générale

La séance de Bureau est ouverte à 14h30 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.

ENGAGEMENT D'OPERATION

RENNES – 37 à 41 rue Montaigne

Acquisition en VEFA de 4 logements collectifs locatifs auprès du promoteur Edouard Denis



Le promoteur Edouard Denis monte actuellement un projet de construction de 48 logements situé au 37 et 41 rue Montaigne à Rennes, dans le diffus, sur un remembrement de 3 parcelles. En CATC, la collectivité a désigné Archipel Habitat comme bailleur social sur cette opération au titre de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale du PLUI.

Ce projet de 48 logements au total comprend un bâtiment de gabarit R+5 sans sous-sol, avec un parking aérien comportant 13 places de stationnement. La programmation des logements libres est constituée exclusivement de petites typologies à destination d'étudiants, associées à des espaces communs en rez-de-chaussée, non gérés mais supervisés par le syndic Nexity. En application d'une servitude d'équilibre social de l'habitat, ED Promotion doit programmer 20% de la surface plancher du projet en PLUS-PLAI.

Les 4 logements fléchés vers Archipel habitat seront un T4 en rez-de-chaussée (79m²), et trois T2 de 58m² (initialement prévus en T3 par le promoteur) en R+1, R+2, R+3, disposés sur plusieurs niveaux et desservis par les mêmes circulations que le logement libre. Les locaux communs seront partagés avec la future copropriété.

2 places de stationnement seront comprises dans la VEFA (0,5 place par logement, conformément au PLUi).

Le permis de construire a été déposé le 27 juin 2022 par le promoteur Edouard Denis, avec Tadamm Architecture pour la maîtrise d'œuvre.



→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération portant sur un programme d'acquisition en VEFA d'environ 4 logements locatifs sociaux situé 37 à 41 rue Montaigne à Rennes, auprès du promoteur Edouard Denis.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221013-6-DE

Acte certifié exécutoire

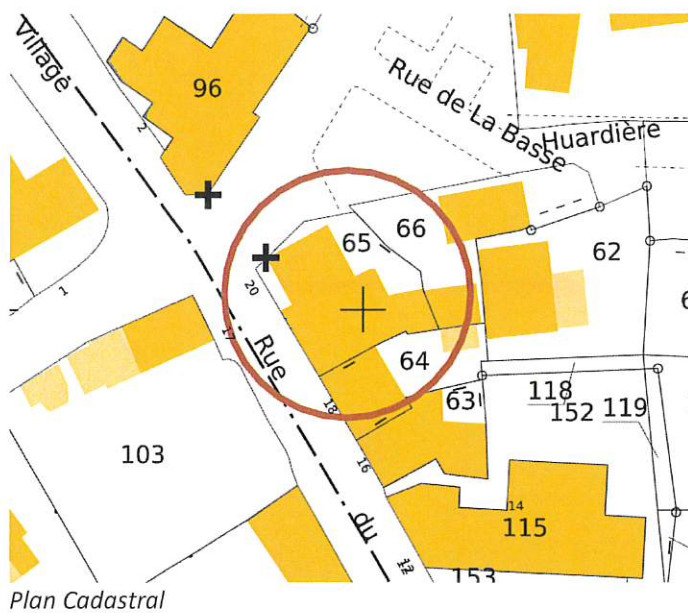
Réception par le Préfet : 13-10-2022

Publication le : 13-10-2022

ENGAGEMENT D'OPERATION

Réhabilitation de 2 logements

Ensemble 0612 - LA CHAPELLE THOUARAUULT – 20 rue du Commerce



Perspective état existant

L'immeuble situé 20 rue du Commerce à La Chapelle Thouarault a été acheté par Archipel Habitat en 1992. Il est situé à proximité du centre bourg. Cet ensemble est composé de deux bâtiments accolés en R+1. Il dispose de 2 logements (1 type 2 de 39 m² et un type 5 de 99 m²)

Depuis leur construction, les bâtiments ont déjà fait l'objet d'entretien courant et de remplacements de composants. Une réhabilitation thermique a été en partie réalisée en 2018 permettant d'améliorer les performances énergétiques de l'ensemble (isolation thermique notamment). Cependant, ces travaux n'ont pas tous aboutis car l'un des plancher a révélé des faiblesses structurelles ne permettant pas d'assurer sa fonction de solidité et de continuer les travaux prévus. D'autre part, la distribution des pièces dans ces deux logements ne répond plus au confort attendu par les locataires (pièces aveugles, chambres et salle de bain desservies par une pièce principale).

L'opération de réhabilitation projetée a pour vocation de restituer les capacités portantes du plancher défaillant ainsi que le confort d'usage des logements tout en développant l'attractivité de ce patrimoine.

Dans le cadre de cette réhabilitation, il est nécessaire d'engager dès à présent différentes études portant sur les bâtiments (consultation de maîtrise d'œuvre, diagnostics techniques des bâtiments, etc.) qui permettront la définition précise d'un programme en phase avec ces enjeux et le budget de travaux global de 80 000 à 100 000 € HT en fonction du projet retenu.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- pré-études (diagnostics immobiliers, recensement des attentes et des besoins, consultation de MOE) sur le 3^{ème} trimestre 2022
- études de conception : fin 2022 à juin 2023
- consultation des entreprises 3^{ème} trimestre 2023
- lancement du chantier 4^{ème} semestre 2023
- livraison fin 2024

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération de réhabilitation des 2 logements situés aux 20 rue du Commerce à La Chapelle Thouarault.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221013-8-DE

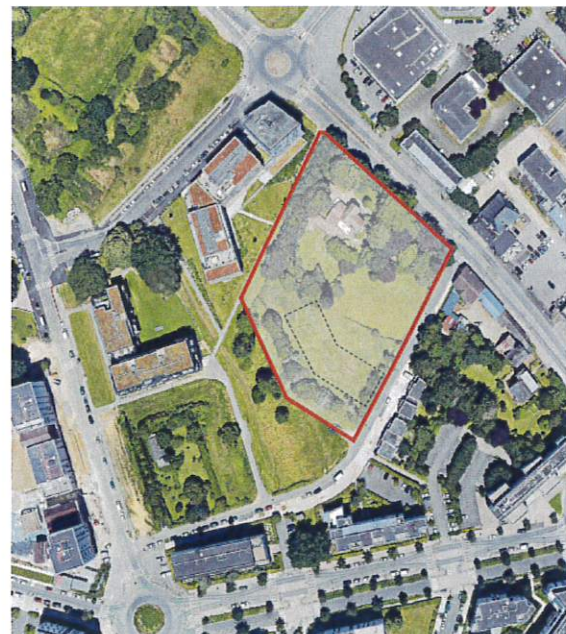
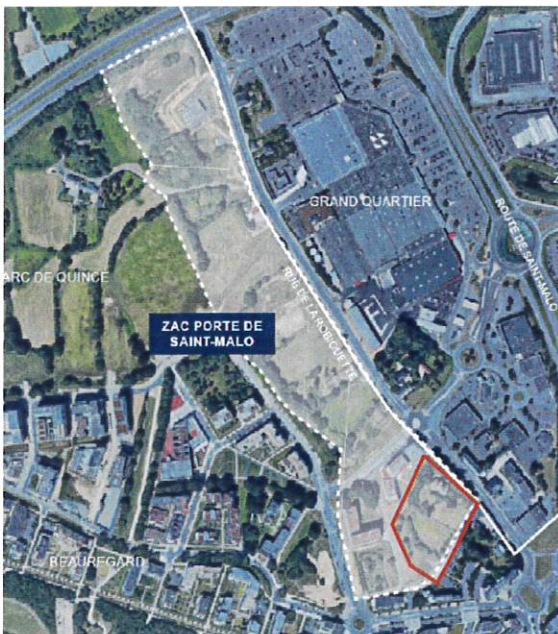
Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-10-2022

Publication le : 13-10-2022

RENNES, ZAC Porte de Saint Malo, lot B
Construction de 36 logements locatifs (prog 1108X0)
Acquisition de droits à construire auprès de TERRITOIRES PUBLICS

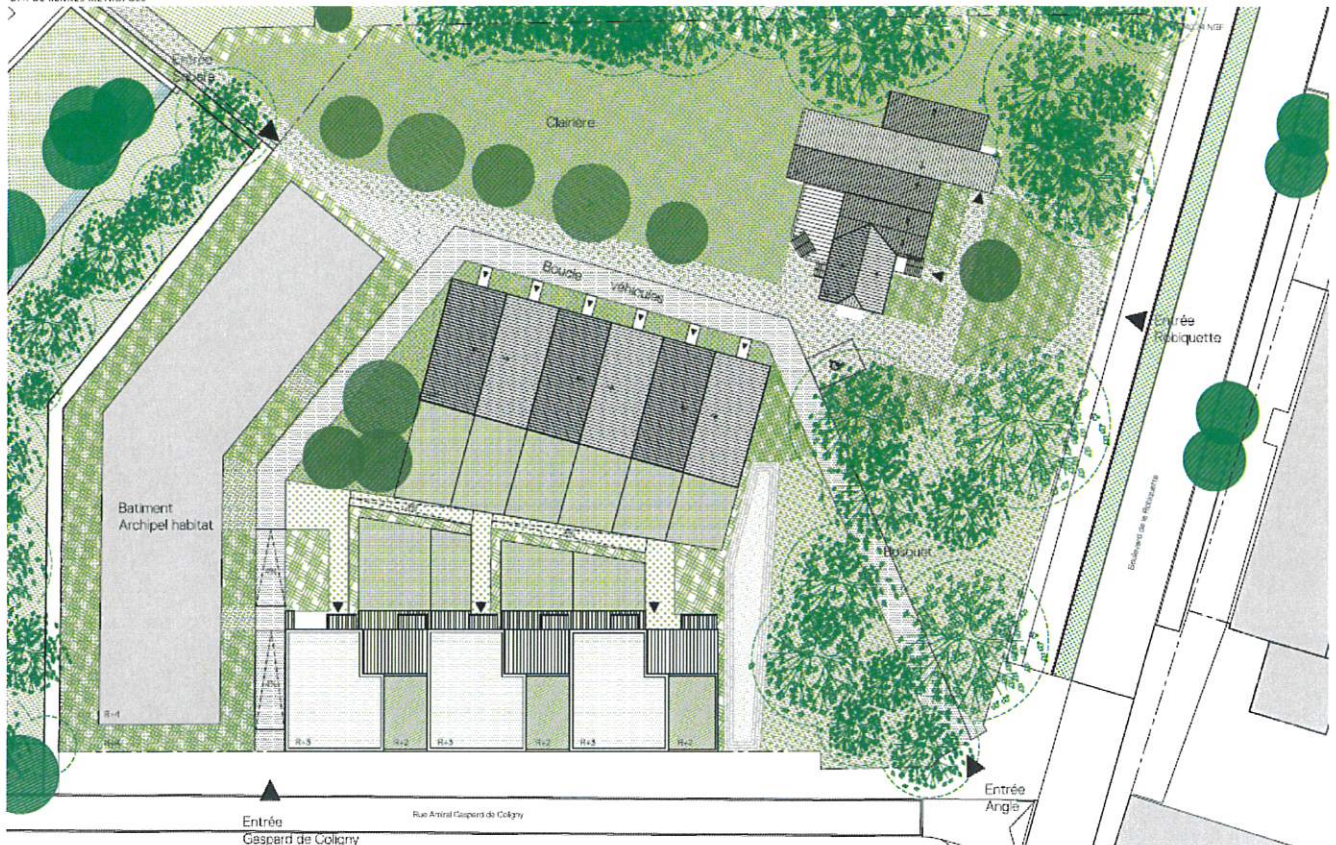
Par délibération du Bureau du 21 avril 2021, il a été décidé de l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur le lot B de la ZAC Porte de Saint Malo à RENNES.



Ce projet concerne la réalisation par Archipel Habitat de 36 logements collectifs à usage locatif en financement PLUS et PLAI pour l'année 2022, sur un ilot partagé avec Keredes qui réalise des logements PSLA et des logements en accession libre.

Les 18 places de stationnements seront intégrées dans un niveau de sous-sol commun avec le programme en accession.

L'agence Atelier 56 S a été désignée pour assurer la maîtrise d'œuvre de cette opération ; le planning prévisionnel prévoit un dépôt de demande de permis de construire unique, en cotitularité avec Keredes, et un dépôt de dossier de financement fin 2022.



Plan de masse

Il est proposé au Bureau de délibérer quant aux conditions d'acquisition des droits à construire nécessaires à la réalisation des constructions.

Ces conditions sont les suivantes :

- Vendeur : La société Territoires Publics, en qualité d'aménageur de la ZAC.
- Désignation : des volumes issus d'une parcelle d'une contenance globale d'environ 8 640 m².
- Prix de cession : conditions conformes aux dispositions du PLH sur la base de 200 € HT par m² de surface habitable, pour une SHAB prévisionnelle de 2 239 m², un prix HT de 447 800 €, 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.
- 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, et obtention de l'avis favorable du service des domaines quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- Régularisation de l'acte authentique de cession, à la levée des conditions suspensives. Acte à recevoir par le notaire désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

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

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition auprès de la société Territoires Publics des droits à construire nécessaires à la construction des logements locatifs sociaux sur la ZAC Porte de Saint Malo à RENNES lot B, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221013-4-DE

Acte certifié exécutoire

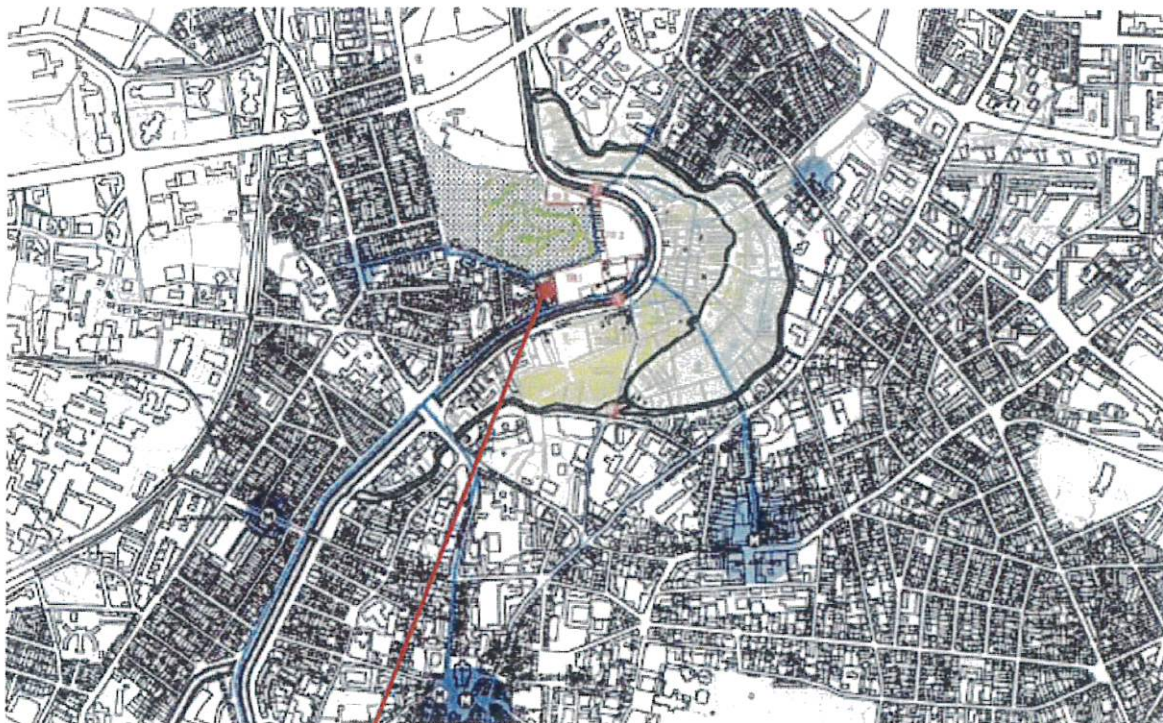
Réception par le Préfet : 13-10-2022

Publication le : 13-10-2022

RENNES, 12 rue de Plaisance (prog n°1101X0)

Acquisition en VEFA de 5 logements locatifs auprès de la Société PIGEALT IMMOBILIER

Par délibération du 28 mai 2020, le Bureau d'Archipel habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération située 12 rue de Plaisance à Rennes portant sur environ 7 logements.



PROJET

Comme le précisait cette délibération, la Société Pigeault Immobilier a informé la ville de Rennes de la réalisation d'un projet immobilier situé 12 rue de Plaisance à Rennes sur un terrain que le promoteur a acquis auprès d'un particulier.

La ville de Rennes possédant un terrain contigu à celui de la Société Pigeault Immobilier, elle a demandé à cette dernière d'étudier un projet sur les deux parcelles précitées en y intégrant des logements locatifs sociaux.

La ville de Rennes a ainsi sollicité l'office pour acquérir environ 5 logements locatifs sociaux au sein de ce projet. (nombre de logements ajusté à l'issue des études)

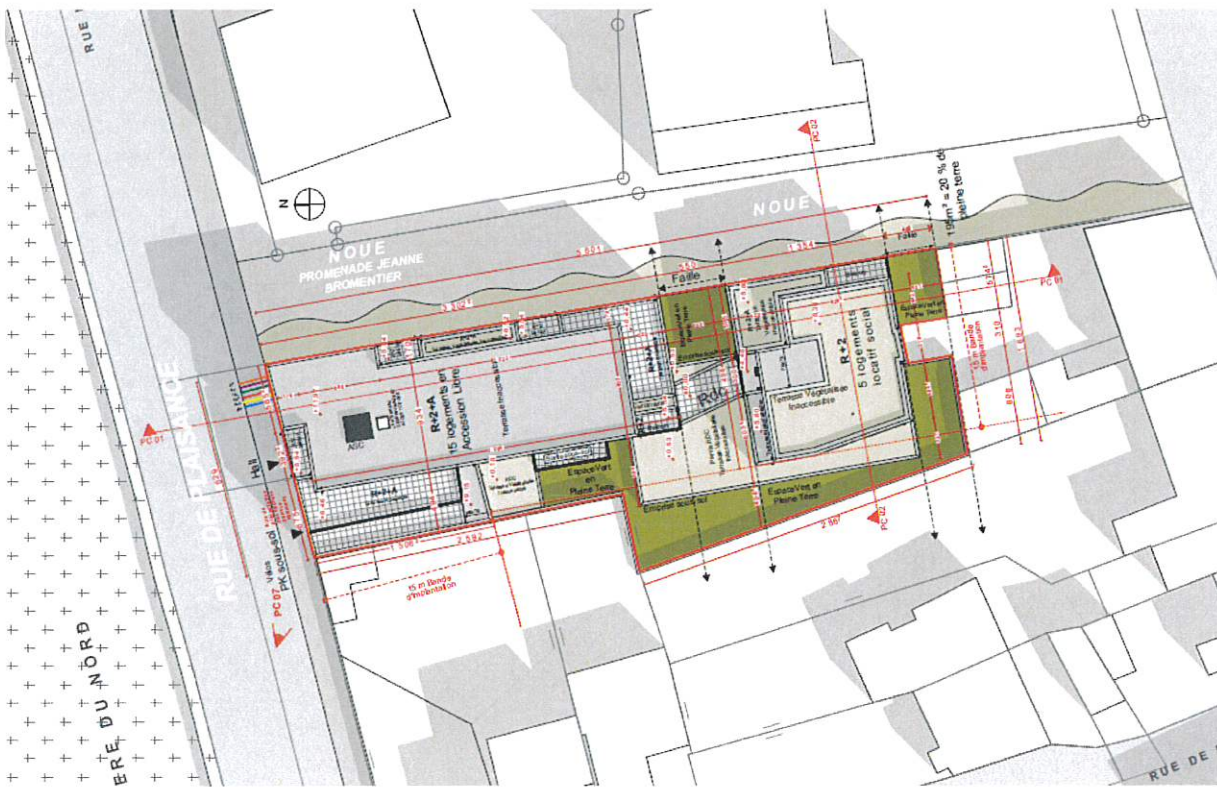
Ce projet prévoit la réalisation de deux bâtiments :

- Un bâtiment A contenant 15 logements en accession libre
- Un bâtiment B contenant 5 logements locatifs sociaux.

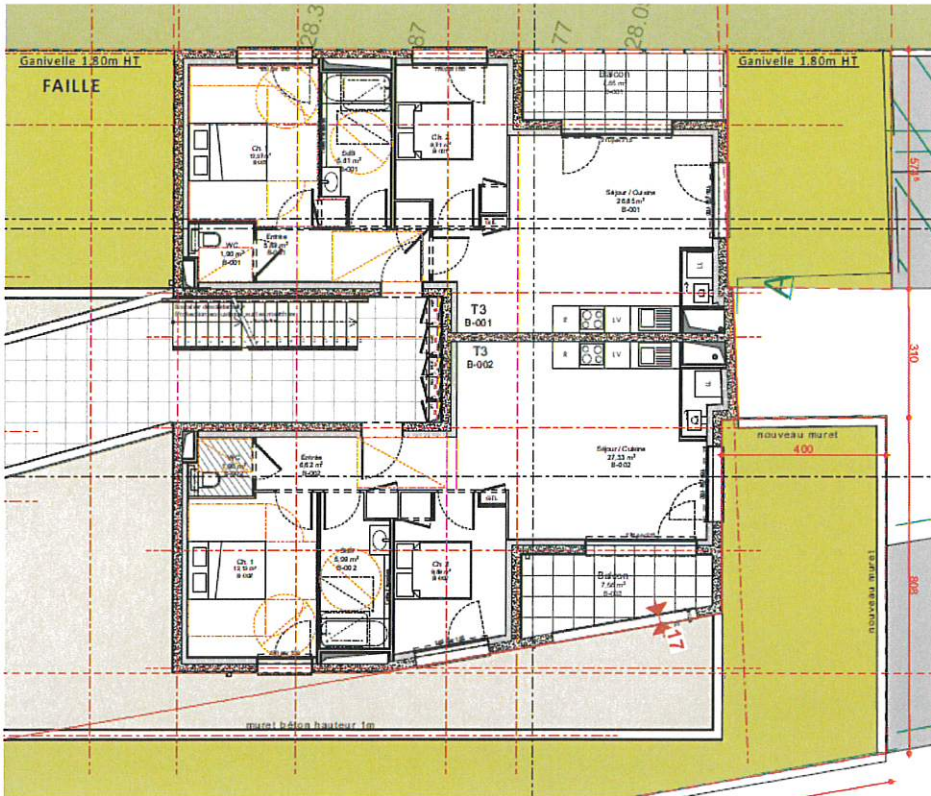


Perspective du projet

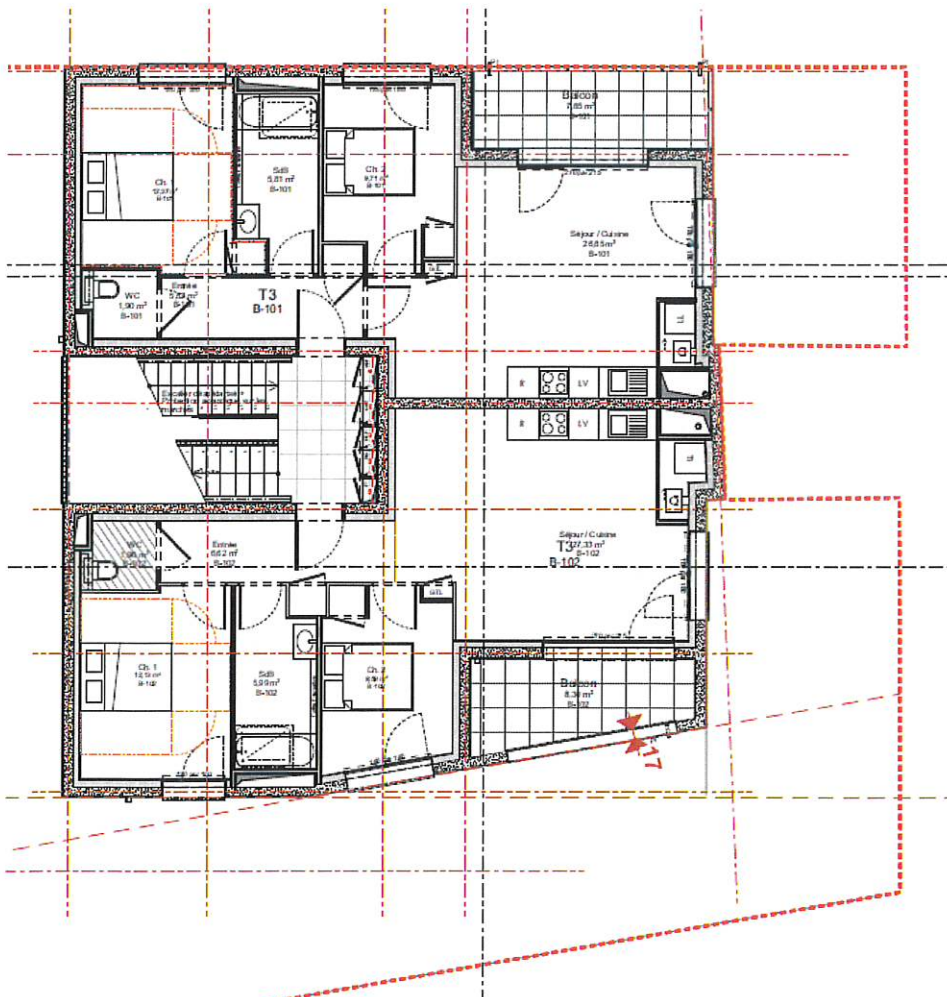
Les 5 logements locatifs sociaux seront répartis du RDC au R+2 :



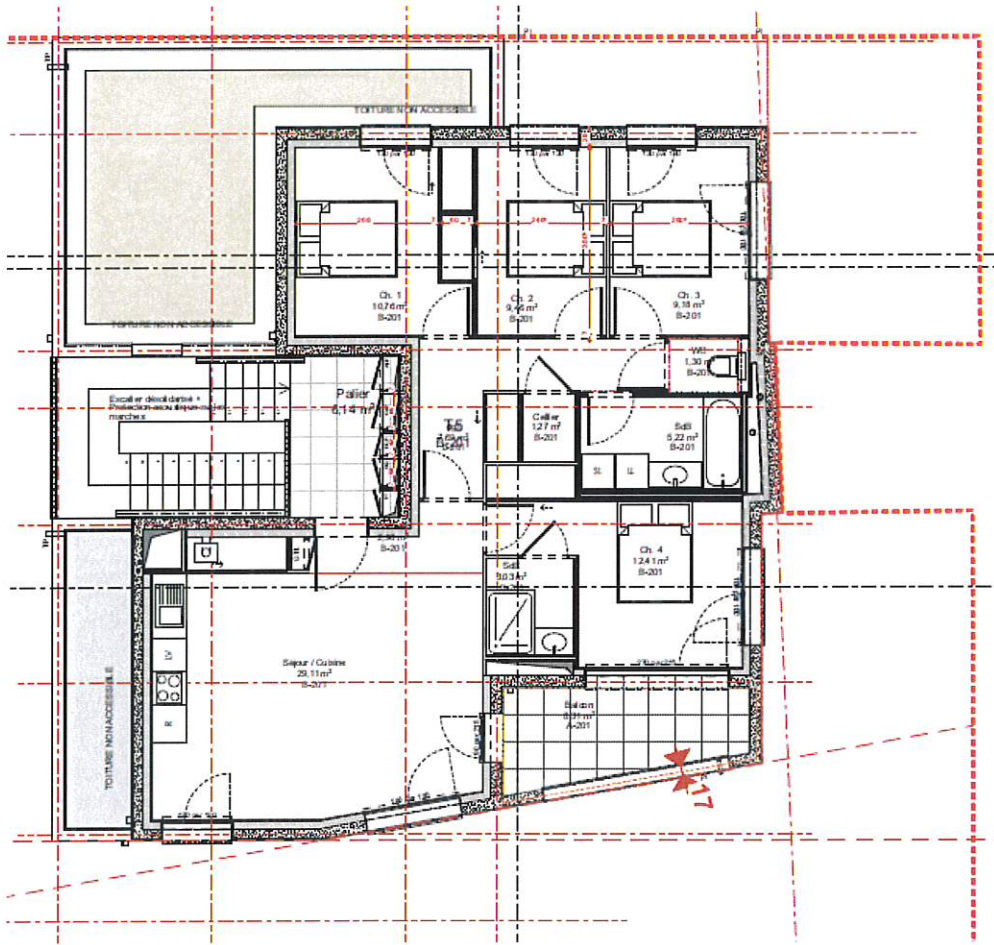
Plan de masse



Plan du RDC

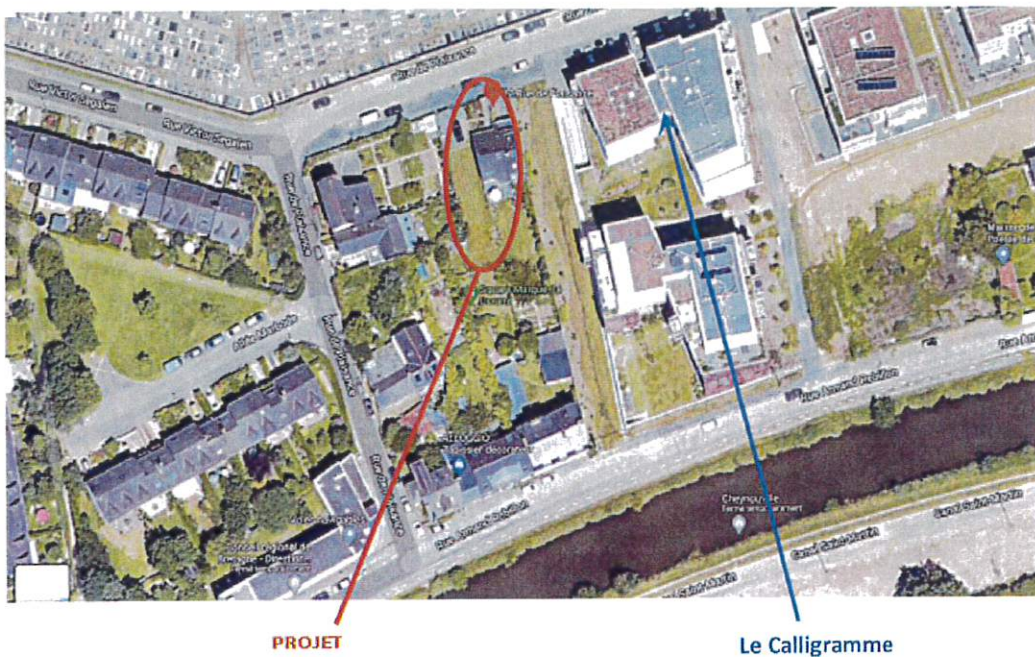


Plan du R+1



Plan du R+2

A toutes fins utiles, il convient de rappeler que ce projet se situe à proximité de notre programme dénommé « LE CALIGRAMME » réalisé sur la ZAC PLAISANCE et livré en 2017.



Ce dossier étant inscrit en financement 2022, il convient désormais de délibérer quant aux conditions de cette acquisition en VEFA qui sont définies de la façon suivante :

- Vendeur : Société Pigeault Immobilier, promoteur.
- Désignation : 5 logements collectifs d'une surface utile (SU) prévisionnelle de 296,77 m² dont 3 logements qui seront financés en PLUS (TVA 10%) d'une SU prévisionnelle de 190,94 m² et 2 logements financés en PLAI (TVA 5,5%) d'une SU prévisionnelle de 105,83 m² ;
- Prix d'acquisition : selon les dispositions du PLH de Rennes Métropole, il est retenu un prix de **1.890 € HT/m² de surface utile (SU)**.
 - o Pour les 3 logements financés en PLUS : il est retenu un **prix HT de 360.877 €** (SU de 190,94 m² x 1.890 €/m² de SU) majoré de la TVA à 10%, soit un **montant TTC de 396.965 €** ;
 - o Pour les 2 logements financés en PLAI : il est retenu un **prix HT de 200.019 €** (SU de 105,86 m² x 1.890 € /m² de SU) majoré de la TVA à 5,5%, soit un **montant TTC de 211.020 €**.

Ainsi, pour une surface utile d'environ 296,77 m², il est retenu un **prix HT prévisionnel de 560.896 €** correspondant à un **montant TTC de : 607.985 €**.

Conformément aux dispositions du PLH, cette valeur unitaire comprend en outre l'usage de 3 places de stationnements dans le parking en sous-sol du programme immobilier.

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

- Contrat de réservation : aucun contrat de réservation n'ayant encore été signé, celui-ci sera à établir conjointement entre ARCHIPEL HABITAT et la Société PIGEULT IMMOBILIER.
- Conditions suspensives à intégrer au contrat de réservation :
 - o Obtention par ARCHIPEL HABITAT de l'avis favorable de France Domaine quant aux conditions financières négociées ;
 - o Obtention par le vendeur du PC purgé ;
 - o Obtention par le vendeur de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) ;
 - o Obtention des financements locatifs aidés dédiés à l'opération ;
 - o Prise en charge des frais d'acte par ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur.
- Acte authentique : le contrat de réservation sera réitéré par acte authentique devant Notaire avec, si nécessaire, la participation d'un Notaire mandaté par ARCHIPEL HABITAT pour l'assister dans la réalisation de ce projet immobilier.

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

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide, sous réserve toutefois de l'avis favorable du service France Domaine sur le prix, l'acquisition auprès de la Société Pigeault Immobilier d'un ensemble d'environ 5 logements locatifs et de 3 places de stationnement au sein du programme situé 12 rue de Plaisance à RENNES, selon les conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221013-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-10-2022

Publication le : 13-10-2022

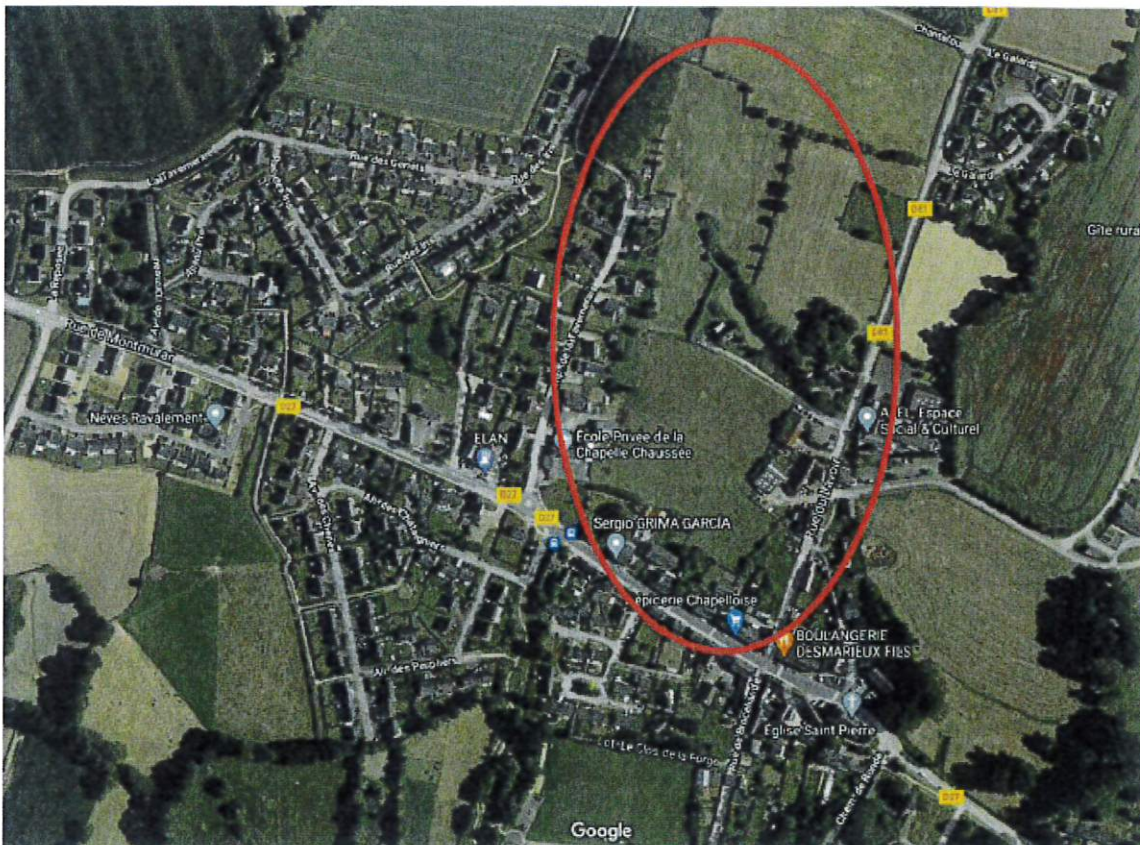
Séance du 5 octobre 2022

Délibération n°5

LA CHAPELLE CHAUSSEE - ZAC du CHEMIN NEUF – Lots A et B (prog n°1123/3014 X0)
Construction de 14 logements locatifs
Acquisition du terrain auprès de la Société VIABILIS AMENAGEMENT

Par délibération du Bureau du 15 septembre 2021, il a été décidé l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur les îlots A et B de la ZAC du Chemin neuf à La Chapelle-Chaussée.

Ce projet concerne la réalisation par Archipel Habitat d'environ 14 logements locatifs sociaux (7 PLUS et 7 PLAI) et d'un local d'activités.

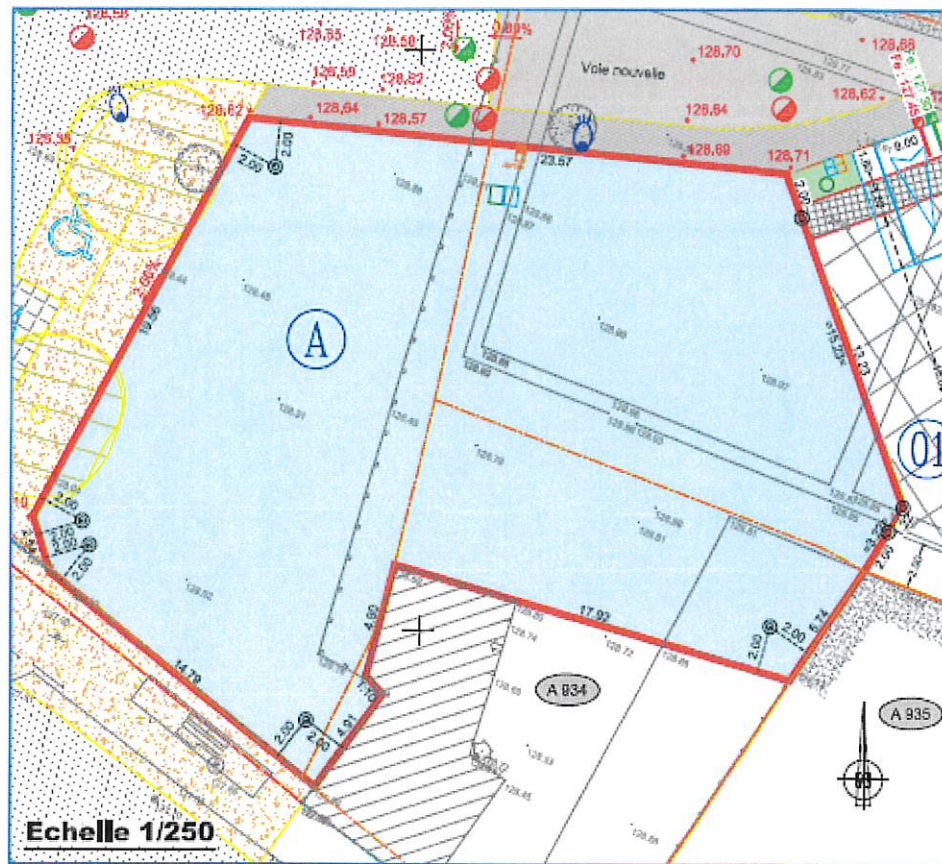


Plan de situation

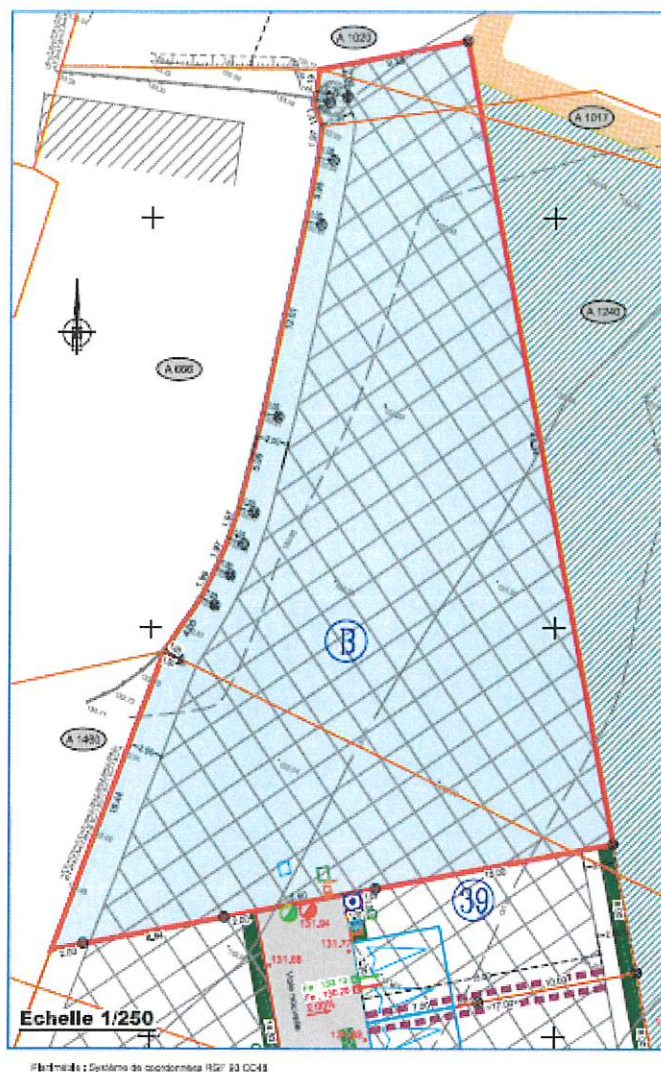
Plus précisément, l'îlot A permet la réalisation d'un projet d'une capacité d'environ de 7 logements locatifs sociaux, 7 places de stationnement et la création d'un local d'activités qui sera loué ou vendu par Archipel Habitat et l'îlot B permet la réalisation d'un projet d'une capacité d'environ 7 logements locatifs sociaux et de 7 places de stationnement.



Plan de la Zac du Chemin Neuf



Plan de l'ilot A



Plan de l'îlot B

Ce dossier étant inscrit en financement 2022, il convient de délibérer quant aux conditions d'acquisition du terrain d'emprise des constructions à édifier afin de permettre la signature d'un compromis.

Ces conditions sont les suivantes :

1) Acquisition de droits à construire concernant les logements locatifs sociaux

- Vendeur : Société VIABILIS AMENAGEMENT, en qualité d'aménageur de la ZAC.
- Désignation : acquisition de droits à construire pour la réalisation de 14 logements locatifs sociaux dont 7 logements sont financés en PLUS d'une surface habitable (SHAB) prévisionnelle de 436,32 m² et 7 logements financés en PLAÎ d'une SHAB prévisionnelle de 451,44 m², soit une SHAB prévisionnelle totale de 887,76 m².
- Prix d'acquisition des droits à construire cession : selon les dispositions du PLH de RENNES METROPOLE, il est retenu un prix de **230 €/m² HT de surface habitable (SHAB)**.

Ainsi, pour une SHAB prévisionnelle d'environ 887,76 m², il est retenu un **prix H.T de 204.185 € majoré de la TVA à 10 %, soit un montant TTC de : 224.604 €.**

Le prix total H.T ainsi défini sera actualisé en fonction des surfaces habitables définitives au jour de la signature de l'acte.

- Compromis de vente : aucun compromis de vente n'ayant encore été signé, celui-ci sera à établir conjointement entre ARCHIPEL HABITAT et la Société VIABILIS AMENAGEMENT.
- Conditions suspensives à intégrer au compromis de vente :
 - o Obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par RENNES METROPOLE ;
 - o Prise en charge des frais d'acte par ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur ;
 - o Et obtention de l'avis favorable du service France Domaine quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- Acte authentique de vente : la réitération du compromis de vente devant Notaire aura lieu à la levée des conditions suspensives. Les frais correspondants seront mis à la charge d'ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur, de sorte que ce coût sera à ajouter au prix de vente.

2) Acquisition de droits à construire concernant le local d'activités

-Désignation : acquisition de droits à construire sur un terrain à bâtir au sein de l'îlot A pour la réalisation d'un local d'activités dont la surface utile prévisionnelle est de 50 m² et située au rez-de-chaussée de l'immeuble édifié pour la construction de 7 logements locatifs sociaux.

-Prix de vente : il est retenu un prix de charge foncière de 100 €/m² HT de surface utile (SU) prévisionnelle.

Soit, pour une SU prévisionnelle de 50 m², un **prix HT de 5.000 €** majoré de la TVA au taux normal (20%), correspondant à la somme de : 6.000 € TTC.

Le prix total H.T dû par ARCHIPEL HABITAT à la Société VIABILIS AMENAGEMENT ainsi défini sera actualisé en fonction des surfaces utiles définitives au jour de la signature de l'acte.

-Compromis de vente : aucun compromis de vente n'ayant été signé, il pourra intervenir dès lors que les délibérations correspondantes auront été validées par ARCHIPEL HABITAT et la Société VIABILIS AMENAGEMENT.

-Acte authentique de vente : la réitération du compromis de vente aura lieu devant Notaire. Les frais correspondants seront mis à la charge d'ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur, de sorte que ce coût sera à ajouter au prix de vente.

Ce local aura vocation à être loué ou vendu par ARCHIPEL HABITAT.

Des contacts sont actuellement en cours avec des professionnels de santé.

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

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition auprès de la Société VIABILIS AMENAGEMENT de deux parcelles de terrain à bâtir sur les îlots A et B de la ZAC du Chemin Neuf à La Chapelle-Chaussée, pour permettre la construction d'environ 14 logements locatifs sociaux et un local d'activités, selon les conditions ci- exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 octobre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221013-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-10-2022

Publication le : 13-10-2022