

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		
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)		x	à Honoré PUIL
Représentante des locataires			
Madame Lucienne MAZURAS (CLCV)	x		

MEMBRE AVEC VOIX CONSULTATIVE

	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale par intérim		
Madame Karine GUILLAUMEUX, Directrice Générale par intérim	x	

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

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

CHAVAGNE – Ilot E de la ZAC de la Touche

Réalisation de 23 logements locatifs et d'une MAM par Archipel Habitat, dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec Keredes (logements en accession libre et PLS privé)

Archipel Habitat a répondu aux côtés de Keredes à une consultation restreinte d'opérateurs lancée en février 2022 par l'aménageur Territoires Publics.

A l'issue d'une audition en avril 2022, la candidature a été retenue en mai 2022. La programmation est la suivante :

- 10 logements PLUS-PLAI, dont 6 logements inclusifs avec l'association Handichavagne et 4 logements à destination des personnes en situation de handicap (AH).
- 13 ou 12 logements PLS institutionnels - le logement de l'accompagnant du projet d'habitat inclusif sera financé en PLS ou en locatif libre (AH).
- Une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) en rez-de-chaussée, en vente ou en location (AH).
- 8 logements en accession libre (Keredes).
- 3 logements PLS investisseurs (Keredes).

Tous les logements PLS et libres seront adaptés pour répondre à une demande de personnes âgées.



Situation de l'ilot E dans la ZAC de la Touche à Chavagne

Le montage proposé par Archipel Habitat avec Keredes est une co-maîtrise d'ouvrage avec un permis de construire en cotitularité et un groupement de commandes pour la consultation des entreprises.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Juin 2022 : lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre (procédure formalisée PCN : phase candidatures + phase offres).
- Juillet 2022 : signature du compromis de vente (à la suite de la procédure d'engagement au prochain bureau des administrateurs d'Archipel habitat, le 6 juillet 2022)
- Octobre 2022 : choix de la maîtrise d'œuvre.
- 1^{er} trimestre 2023 : dépôt des autorisations d'urbanisme (après une importante phase de travail avec la commune, l'association HandiChavagne, les porteuses de projet de MAM...)
- 4^{ème} trimestre 2023 : obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout retrait et recours.
- 4^{ème} trimestre 2023 : signature de l'acte authentique de vente.
- 1^{er} trimestre 2024 : lancement des travaux.
- 1^{er} trimestre 2026 : livraison.



Croquis d'intention de répartition des volumes

Le projet se développera sous la forme d'un gabarit maximum R+3+A/C, sur un sous-sol offrant une partie du stationnement nécessaire (le reste des places en aérien).

Archipel Habitat gère 46 logements existants à Chavagne : 19 logements cours des vieux métiers, 19 logements avenue des Fontenelles et 8 logements rue de la Croix Verte. Sur les programmes HC7 et HC1, 16 et 7 logements sont également en chantier.

Afin d'entreprendre sans délai les études correspondantes, il est proposé au Bureau de décider de l'engagement de ce nouveau projet.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur un programme d'environ 23 logements locatifs et une MAM, situés Ilot E de la ZAC de la Touche à Chavagne.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220712-23-DE

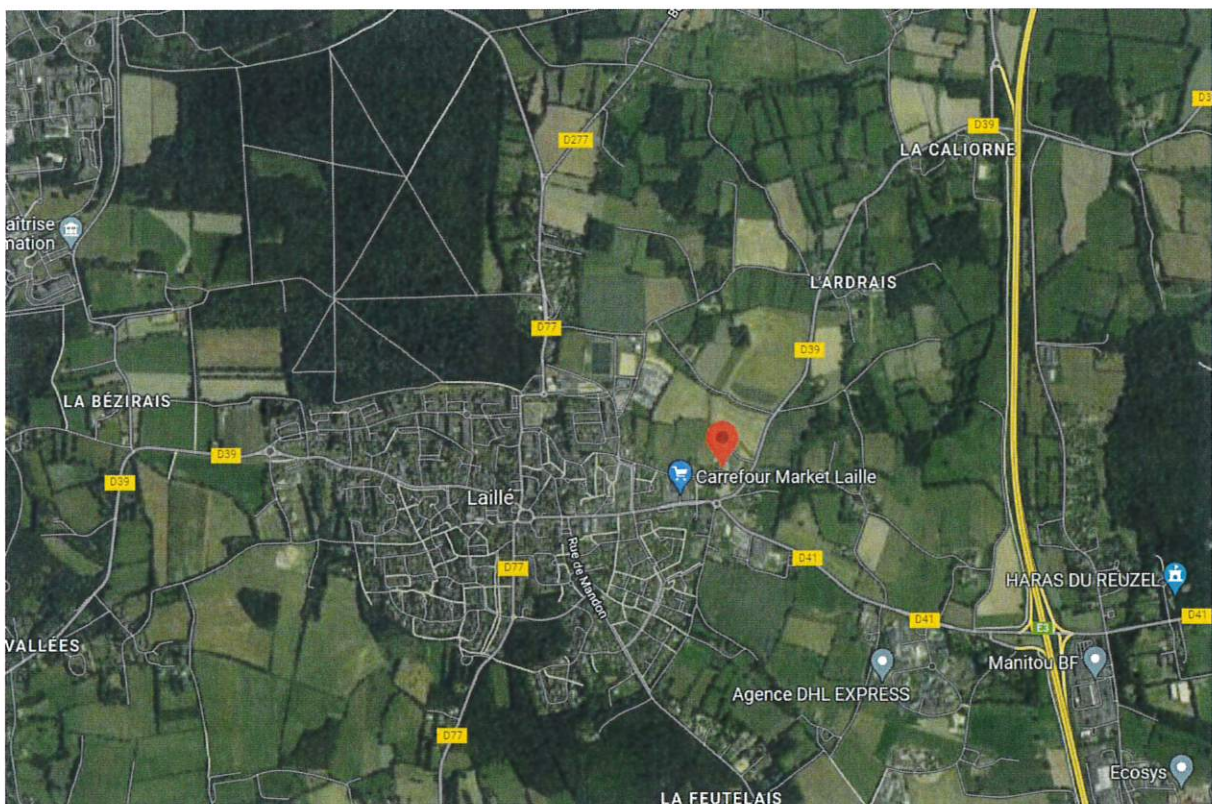
Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 12-07-2022

Publication le : 12-07-2022

ENGAGEMENT D'OPERATION

LAILLE – lot C9, Tranche 3 de la ZAC de la Touche
Réalisation d'environ 10 logements locatifs sociaux



Localisation de la ZAC de la Touche à Laillé

Par un courrier de mai 2022, l'aménageur Territoires Publics a attribué à Archipel habitat un lot de la tranche 3 de la ZAC de la Touche à Laillé, pour la réalisation d'environ 10 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI. Il s'agira du premier projet d'Archipel habitat à Laillé, où l'office ne gère pas de patrimoine à ce jour.

Les charges foncières pour le PLUS-PLAI sont encadrées par le PLH à 230€HT/m² SHAB.

Afin d'entreprendre sans délai les études correspondantes, il est proposé au Bureau de décider de l'engagement de ce nouveau projet.



Plan de la ZAC de la Touche à Laillé

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur un programme d'environ 10 logements locatifs, situés dans la tranche 3 de la ZAC de la Touche à Laillé.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL


 Karine GUILLAUMEUX

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220712-22-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 12-07-2022

Publication le : 12-07-2022

MORDELLES – Le Clos Carré

**Transformation d'une opération mixte logements/locaux en 100% logements locatifs
PLUS/PLAI**

MODIFICATION D'ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Par délibération en date du 29 novembre 2018, le Bureau d'Archipel habitat a autorisé l'engagement d'une nouvelle opération de démolition/construction d'environ 12 logements locatifs et des locaux à destination du Centre Hospitalier Guillaume Reignier (CHGR) sur la commune de Mordelles, allée du Clos Carré.

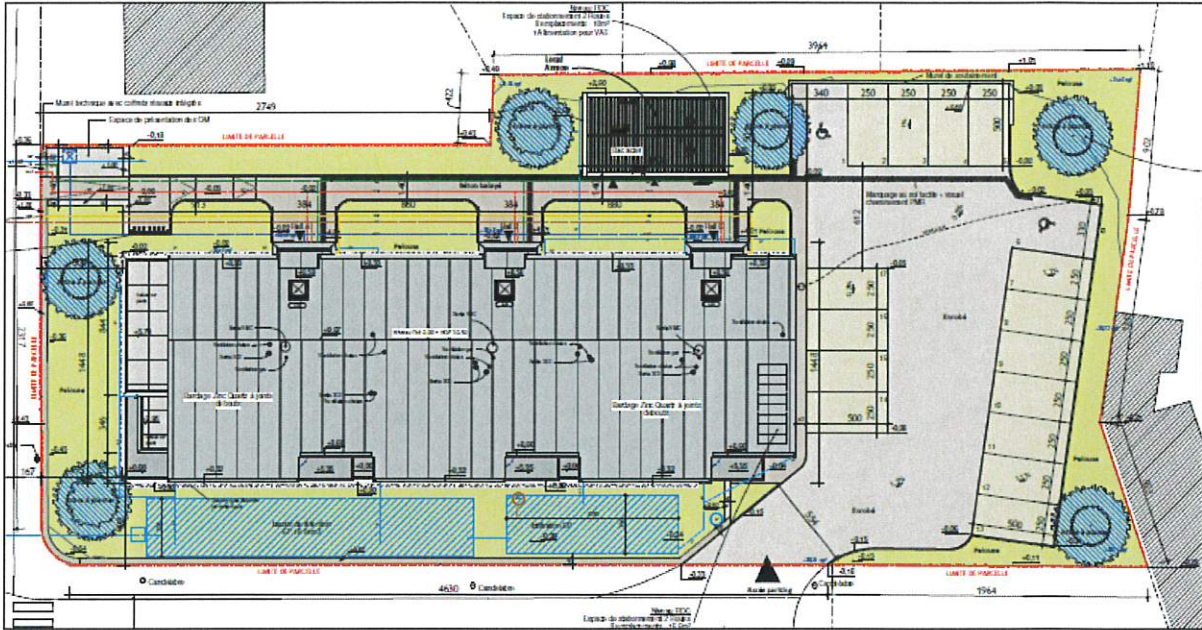
Courant 2020, le CHGR a informé Archipel habitat de son souhait de se retirer de ce projet, ayant trouvé une autre parcelle sur la commune de Mordelles pour implanter ses futurs locaux.

À la suite de ce retrait, la maîtrise d'œuvre a retravaillé son projet en réduisant la surface de l'espace de bureaux envisagés, permettant de passer de 12 à 15 logements locatifs sociaux. Le nouveau partenaire intégré au projet à la fin de l'année 2020 est l'association SAVA-itinéraire bis, déjà implantée sur la commune de Mordelles et à la recherche d'un nouvel espace de bureaux.

La conception du local a donné lieu à de nombreux échanges avec cette association entre la fin de l'année 2020 et l'année 2021, année lors de laquelle Archipel habitat a déposé et obtenu une autorisation de construire délivrée par la mairie de Mordelles.

Finalement, l'association SAVA-itinéraire bis a informé Archipel habitat par mail en début d'année 2022, de son souhait de se retirer du projet, car cette association a trouvé un autre local sur la commune de Mordelles.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a donc retravaillé le projet pour le transformer en 100% logements locatifs. Ce nouveau projet permettra de réaliser au total 17 logements locatifs, financés en PLUS/PLAI.



Plan de masse de l'opération (phase DCE – mai 2022)

Le lancement de la consultation pour le choix des entreprises est prévu pour le 3^{ème} trimestre 2022 et le démarrage des travaux est envisagé pour le 1^{er} semestre 2023, avec une livraison prévisionnelle de l'opération estimée pour le 1^{er} semestre 2025.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Bureau de décider de l'engagement modificatif de ce projet.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement modificatif de l'opération immobilière située allée du Clos Carré à Mordelles, composée à 100% de logements locatifs financés en PLUS/PLAI, soit 17 logements sur cette parcelle ainsi que toutes les démarches et formalités relatives au financement du programme (demandes de subventions, demandes de prêts, demandes de garanties, etc.).

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL


Karine GUILLAUDEUX

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220712-21-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 12-07-2022

Publication le : 12-07-2022

ZAC LORIENT- ST BRIEUC – Lot n°2 – RENNES (programme n° 1057)

Construction de 37 logements locatifs sociaux

**Convention de partenariat financier concernant l'aménagement des espaces verts avec la
SCCV OSTERMEYER**

Par délibération du 12 juillet 2018, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'acquisition auprès de la Ville de Rennes du terrain nécessaire à la réalisation d'une opération de construction de 37 logements locatifs sur la ZAC Lorient-Saint-Brieuc à Rennes qui a fait l'objet d'une délibération complémentaire par ledit Bureau le 17 février 2021.

Il convient de rappeler qu'au sein de cette ZAC, la Ville de Rennes a prévu plusieurs îlots constructifs qui ont été attribués à différents constructeurs pour la réalisation de logements libres, de logements en accession sociale et de logements locatifs sociaux.

Le lot n°2, objet des présentes, a été attribué conjointement à Archipel Habitat pour la réalisation de logements locatifs sociaux et aux sociétés Coop Habitat Bretagne et Soreim, pour la réalisation de logements en accession libre et en accession sociale via le dispositif du BRS.

Afin de mener à bien cette opération, la Société Coop Habitat Bretagne et la Société Soreim ont constitué une SCCV dénommée « SCCV OSTERMEYER ».

Archipel Habitat et la SCCV OSTERMEYER se sont titrées sur un parcellaire distinct et ont obtenu un permis de construire indépendant leur permettant de rester le plus autonome possible.

Archipel Habitat a ainsi été autorisé à réaliser 37 logements locatifs sociaux et la SCCV, des logements libres et 5 logements en accession sociale de type BRS sur le lot n°2 de la ZAC susmentionnée.

Toutefois, sur chacune des parcelles des parties, il existe des espaces non bâtis qui ont été aménagés par ces dernières et qui seront accessibles à leurs résidents.

Plus précisément, les parties à usage commun, que sont les espaces verts, ont été aménagés par lesdits parties de la façon suivante :

- Archipel Habitat a réalisé un cœur d'îlot de type « jardin » aménagé avec des espaces verts et du mobilier urbain ;
- La SCCV OSTERMEYER a réalisé un espace paysager, localisé à l'Est des logements en BRS.

Les parties sont convenues qu'aucun organe de gestion telle qu'une association de propriété de type ASL, AFUL, etc. ne sera constituée à des fins de simplification de gestion des espaces verts qui appartiennent à chacune des parties et qui restera à leur entière charge, de sorte qu'elles ont décidé de partager les investissements qu'elles ont supportés pour l'aménagement de ces espaces et qui feront l'objet d'une convention de partenariat financier.

Pour définir ce partage, les parties se sont donc accordées sur le fait que le montant dû par chacune d'elles serait calculé au prorata de la surface habitable des 37 logements locatifs sociaux réalisés par ARCHIPEL HABITAT et de la surface habitable des 5 logements BRS réalisés par la SCCV OSTERMEYER.

Ainsi, le coût des travaux desdits espaces s'élevant à :

- Pour Archipel Habitat: 39.215,07 € HT, soit 47.058,08 € TTC (TVA 20%),
- Pour la SCCV OSTERMEYER : 3.300 € HT, soit 3.960 € TTC (TVA 20 %).

Le montant total des dépenses est donc à 42.515,07 € HT, soit 51.018,08 € TTC qu'il convient de répartir selon la clé de répartition exposée supra.

Soit :

Clé de répartition	SHAB (m ²)	Pourcentage	Montant à retenir selon pourcentage (€ TTC)	Montant à rembourser (€ TTC)
ARCHIPEL HABITAT	2.329,10	82 %	41.834,83	
SCCV OSTERMEYER	505,81	18 %	9.183,26	5.223,26

La SCCV OSTERMEYER doit donc rembourser à Archipel Habitat la somme de 5.223,26 € TTC.

Enfin, il convient de préciser que la propriété et la gestion des espaces aménagés par la SCCV OSTERMEYER seront transférées au syndicat des copropriétaires qui s'y substituera et inscrira lors de sa prochaine assemblée générale la modification de son EDD-RCP afin d'y intégrer la servitude de passage permettant aux résidents de chacune des parties d'accéder aux espaces verts aménagés par chacune d'elles.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la convention de partenariat financier entre Archipel Habitat et la SCCV OSTERMEYER déterminant le montant dû par les parties, selon la clé de répartition ci-exposée, dans le cadre de l'aménagement de leurs espaces verts respectifs situés sur le lot n°2 de la ZAC Lorient-Saint Briec à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220712-20-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 12-07-2022

Publication le : 12-07-2022

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

ZAC DE LA TOUCHE – Ilot E – CHAVAGNE

Construction de 23 logements locatifs et d'une MAM par ARCHIPEL HABITAT, dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage avec la Société KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE

Acquisition des droits à construire

Par une délibération de ce jour, Archipel Habitat a décidé l'engagement d'une nouvelle opération de construction de 23 logements locatifs et d'une MAM en co-maîtrise d'ouvrage avec Keredes Promotion Immobilière, candidature commune retenue en mai 2022 à la suite de la consultation restreinte d'opérateurs lancée en février 2022 par l'aménageur Territoires Publics.

Il est rappelé la composition de l'opération comme suit :

Pour Archipel Habitat :

- 23 logements locatifs sociaux dont :
 - o 10 logements financés en PLUS/PLAI comprenant 6 logements inclusifs avec l'association « HANDICHAVAGNE » et 4 logements à destination des personnes en situation de handicap ;
 - o 13 logements PLS institutionnels incluant le logement de l'animateur des projets inclusifs ;
- Une Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) située en rez-de-chaussée et qui fera l'objet d'une location ou d'une cession.

Pour la Société Keredes Promotion Immobilière :

- 8 logements en accession libre,
- 3 logements PLS investisseurs.

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Mai 2022 : désignation du lauréat par l'aménageur Territoires Publics.
- Juin 2022 : lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre (procédure formalisée PCN : phase candidatures + phase offres)
- Juillet 2022 : signature du compromis de vente
- Octobre 2022 : choix de la maîtrise d'œuvre
- 1^{er} trimestre 2023 : dépôt des autorisations d'urbanisme (après une importante phase de travail avec la commune, l'association « HANDICHAVAGNE », les porteuses de projet de MAM, ...)
- 4^{ème} trimestre 2023 : obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout retrait et recours
- 4^{ème} trimestre 2023 : signature de l'acte authentique de vente
- 1^{er} trimestre 2024 : lancement des travaux
- 1^{er} trimestre 2026 : livraison.

Eu égard audit planning, il était donc nécessaire de conclure rapidement un compromis de vente.

Les conditions d'acquisition des droits à construire auprès de l'Aménageur Territoires Publics sont les suivantes :

- 1) **Le vendeur** : Territoires Publics, en qualité d'aménageur de la ZAC de la Touche à Chavagne.
- 2) **Les acquéreurs** : Archipel Habitat et la Société Keredes Promotion Immobilière.
- 3) **Désignation** : îlot E de la ZAC de la TOUCHE à Chavagne.
- 4) **Prix de cession** :
 - **Pour les 23 logements locatifs PLUS/PLAI/PLS** : conformément aux dispositions du PLH de Rennes Métropole, il est retenu un prix de 190 € HT par m² de surface habitable, soit pour une SHAB prévisionnelle de 1.226 m², un prix HT de 232.940 €, majoré de la TVA au taux réduit de 10 %, soit la somme de 256.234 € TTC.
 - **Pour la MAM** : le prix retenu est de 100€ /m² de surface utile, soit pour une surface utile prévisionnelle de 100m², un prix HT de 10.000 € majoré de la TVA au taux normal de 20 %, soit la somme de 12.000 € TTC.

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

5) **Les conditions du dépôt de garantie**

Les parties sont convenues que chacune d'elle versera un dépôt de garantie correspondant à 10% de leur prix d'acquisition prévisionnel hors taxe qui sera versé lors de la signature du compromis de vente.

6) **Régularisation d'un compromis de vente tripartite sous conditions suspensives**

Au préalable, il convient d'indiquer que les parties au projet, à savoir Archipel Habitat, la Société Keredes Promotion Immobilière et l'Aménageur Territoires Publics, signeront un compromis de vente tripartite.

Dans le cadre de la signature de ce compromis, Archipel Habitat et la Keredes Promotion Immobilière resteront totalement indépendantes et n'entretiendront aucun lien entre elles vis-à-vis de l'Aménageur Territoires Publics pour le paiement des droits à construire.

Les conditions suspensives à retenir dans ledit compromis seront les suivantes :

- Obtention du permis de construire purgé de tout recours,
- Obtention des décisions favorables de financement PLUS, PLAI et PLS à délivrer par Rennes Métropole,
- Obtention de l'avis favorable du service des domaines quant aux conditions financières projetée.

7) **Régularisation de l'acte authentique de cession** :

A la levée des conditions suspensive, le compromis de vente conclus par Archipel Habitat et la Société Keredes Promotion Immobilière sera réitéré de façon concomitante, de sorte que chacune des parties signera un acte authentique distinct avec l'Aménageur Territoires Publics devant le Notaire de ce dernier, en charge de la cession du foncier.

Les frais correspondants seront à la charge des acquéreurs.

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

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition par Archipel Habitat des droits à construire auprès de l'Aménageur Territoires Publics, nécessaires à la construction des 23 logements locatifs sociaux et de la MAM sur l'îlot E de la ZAC de la Touche à Chavagne, qui feront l'objet d'un compromis de vente tripartite réitéré de façon concomitante, selon les conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

RENNES, 258 – 260 rue de Saint Malo (prog 1121X0)

ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Par délibération du 15 septembre 2021, le Bureau d'Archipel habitat a décidé l'engagement d'une opération d'acquisition en VEFA de 8 logements à usage locatif et de 4 places de stationnement auprès de la société Kaufman & Broad située à l'angle du boulevard des Trois Croix et de la rue de Saint Malo à Rennes.



Plan de situation

Le projet de construction dessiné par le maître d'œuvre du projet, l'agence Chouzenoux, comprend deux bâtiments de gabarit R+1 et R+9, sur deux niveaux de sous-sol, et prévoit 38 logements au total. Les logements locatifs sociaux sont situés au rez-de-chaussée et au R+1 et seront intégrés dans la copropriété.

Le permis de construire a d'ores et déjà été obtenu par le promoteur et démarrage des travaux est prévu au 2^{ème} semestre 2022.



PC 6.1 Vue depuis Avenue Charles Tillon.

➤ **Les conditions de la cession sont conformes aux dispositions réglementaires applicables à la VEFA en secteur protégé, à savoir :**

- Signature d'un contrat de réservation avec versement par Archipel Habitat d'un dépôt de garantie d'un montant maximum de 5 % du prix de vente TTC, lequel sera versé soit sur un compte ouvert à l'Office Notarial chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, soit sur un compte ouvert dans un établissement financier (compte indisponible, incessible et insaisissable).
- Echelonnement des versements suivant l'état d'avancement de la construction conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du C.C.H.
- Acte authentique de cession à recevoir par un notaire à désigner par le vendeur, éventuellement associé à un notaire intervenant en qualité de conseil d'Archipel habitat.
- Régularisation de la vente soumise aux conditions suspensives suivantes :
 - Obtention par Archipel Habitat des financements aidés par l'Etat pour l'opération ;
 - Obtention de l'avis favorable du service France Domaine sur les conditions financières de l'acquisition ;
 - Purge du permis de construire délivré au promoteur-vendeur.
- Les frais liés à la vente seront à la charge d'Archipel Habitat, acquéreur (frais d'acte, quote-part des frais de dépôt de pièces et de dépôt de l'état descriptif de division en copropriété...).

Conformément aux règles fixées par Rennes Métropole pour les opérations acquises en VEFA par les bailleurs, le prix a été déterminé de la manière suivante :

- prix unitaire de 1 890 € HT par m² de surface utile, stationnements compris, soit à ce jour pour une surface utile estimée à 519,12 m² la somme totale prévisionnelle de 981 137 € H.T majorée de la TVA au taux réduit (5,5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS à ce jour). Le prix définitif sera actualisé au jour de la vente, sur la base du prix unitaire retenu, en fonction des surfaces utiles réelles du projet.

Le prix unitaire de 1 890 € H.T est ferme et non révisable.

Le financement de ces logements par Rennes Métropole est prévu sur la programmation 2022.

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

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition en VEFA auprès de la société Kaufman & Broad de 8 logements à usage locatif et de 4 places de stationnement suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

RENNES, 81 à 85 boulevard Villebois Mareuil et 87 à 91 rue de Chateaugiron (prog 1131X0)

ACQUISITION EN VEFA DE 16 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Par délibération du 17 novembre 2021, le Bureau d'ARCHIPEL HABITAT a décidé l'engagement d'une opération d'acquisition en VEFA de 16 logements à usage locatif et 8 places de stationnement auprès de la société KAPALIA, située à l'angle du boulevard Villebois Mareuil et de la rue de Châteaugiron à Rennes.



Le projet global de construction dessiné par le maître d'œuvre du projet, l'agence Marian Rubio, s'organise autour de 4 bâtiments de gabarit R+2 à R+7, sur deux niveaux de sous-sol, et prévoit 73 logements au total.

Deux bâtiments accueilleront les logements locatifs sociaux et bénéficieront d'un accès autonome. Les stationnements vendus et les locaux techniques communs (chaufferie, fibre...) sont situés au sous-sol.



Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Obtention PC : Mi-juillet 2022
- Démarrage travaux : 1^{er} semestre 2023
- Livraison : 2^{eme} semestre 2025

➤ **Les conditions de la cession sont conformes aux dispositions réglementaires applicables à la VEFA en secteur protégé, à savoir :**

- Signature d'un contrat de réservation avec versement par Archipel Habitat d'un dépôt de garantie d'un montant maximum de 5 % du prix de vente TTC, lequel sera versé soit sur un compte ouvert à l'Office Notarial chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, soit sur un compte ouvert dans un établissement financier (compte indisponible, incessible et insaisissable).

- Echelonnement des versements suivant l'état d'avancement de la construction conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du C.C.H.

- Acte authentique de cession à recevoir par un notaire à désigner par le vendeur, éventuellement associé à un notaire intervenant en qualité de conseil d'Archipel Habitat.

- Régularisation de la vente soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention par Archipel Habitat des financements aidés par l'Etat pour l'opération ;
- Obtention de l'avis favorable du service France Domaine sur les conditions financières de l'acquisition ;
- Purge du permis de construire délivré au promoteur-vendeur.

- Les frais liés à la vente seront à la charge d'Archipel Habitat, acquéreur (frais d'acte, quote-part des frais de dépôt de pièces et de dépôt de l'état descriptif de division en volumes et en copropriété...).

Conformément aux règles fixées par Rennes Métropole pour les opérations acquises en VEFA par les bailleurs, le prix a été déterminé de la manière suivante :

- prix unitaire de 1 890 € HT par m² de surface utile, stationnements compris, soit à ce jour pour une surface utile estimée à 1 017,34 m² la somme totale prévisionnelle de 1 922 772 € H.T majorée de la

TVA au taux réduit (5,5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS à ce jour). Le prix définitif sera actualisé au jour de la vente, sur la base du prix unitaire retenu, en fonction des surfaces utiles réelles du projet.

Le prix unitaire de 1 890 € H.T est ferme et non révisable.

Le financement de ces logements par Rennes Métropole est prévu sur la programmation 2022.

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

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition en VEFA auprès de la société KAPALIA de 16 logements à usage locatif et 8 places de stationnement suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

RENNES, 97 à 103 rue de Chateaugiron (prog 1131X0)

ACQUISITION EN VEFA DE 6 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Par délibération du 26 janvier 2022, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une opération d'acquisition en VEFA de 6 logements à usage locatif, dont 2 maisons individuelles T6, 3 T2 et 1 T4 duplex, et de 4 places de stationnement auprès de la société ICADE, située rue de Châteaugiron à Rennes.



Plan de situation

Le projet global de construction dessiné par le maître d'œuvre du projet, l'agence Chouzenoux, s'organise autour d'un immeuble réparti en 2 halls, de niveau R+6, et deux maisons réhabilitées, pour un total de 38 logements, sur deux niveaux de sous-sol.

Les 6 logements vendus à Archipel habitat se répartissent comme suit :

- 4 logements situés en rez-de-chaussée de l'immeuble collectif ;
- 2 logements financés en PLAI-A situés dans les maisons réhabilitées.

La configuration du programme (stationnements dans le sous-sol commun, local vélos et local ordures ménagères communs, accès et circulations communs) nécessitera la création d'une copropriété.



Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Obtention PC : 3^{ème} trimestre 2022
- Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2023
- Livraison : 1^{er} trimestre 2025.

➤ **Les conditions de la cession sont conformes aux dispositions réglementaires applicables à la VEFA en secteur protégé, à savoir :**

- Signature d'un contrat de réservation avec versement par Archipel Habitat d'un dépôt de garantie d'un montant maximum de 5 % du prix de vente TTC, lequel sera versé soit sur un compte ouvert à l'Office Notarial chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, soit sur un compte ouvert dans un établissement financier (compte indisponible, incessible et insaisissable).

- Echelonnement des versements suivant l'état d'avancement de la construction conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du C.C.H.

- Acte authentique de cession à recevoir par l'étude DYADEIS (Cathou & associés), notaire à Rennes.

- Régularisation de la vente soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention par Archipel Habitat des financements aidés par l'Etat pour l'opération ;
- Obtention de l'avis favorable du service France Domaine sur les conditions financières de l'acquisition ;
- Purge du permis de construire délivré au promoteur-vendeur.

- Les frais liés à la vente seront à la charge d'Archipel Habitat, acquéreur (frais d'acte, quote-part des frais de dépôt de pièces et de dépôt de l'état descriptif de division en volumes et/ou en copropriété...).

Conformément aux règles fixées par Rennes Métropole pour les opérations acquises en VEFA par les bailleurs, le prix a été déterminé de la manière suivante :

- prix unitaire de 1 890 € HT par m² de surface utile, stationnements compris, soit à ce jour pour une surface utile estimée à 520,12 m² la somme totale prévisionnelle de 983 026,80 € H.T majorée de la TVA au taux réduit (5,5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS à ce jour). Le prix définitif sera actualisé au jour de la vente, sur la base du prix unitaire retenu, en fonction des surfaces utiles réelles du projet.

Le prix unitaire de 1 890 € H.T est ferme et non révisable.

Le financement de ces logements par Rennes Métropole est prévu sur la programmation 2022.

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

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition en VEFA auprès de la société ICADE de 6 logements à usage locatif et 4 places de stationnement suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

Archipel Habitat est propriétaire d'un logement situé 4 Rue Fernand Kerforne à Rennes (35700). Le locataire, M. P. L. provoque de nombreuses nuisances sonores et adopte un comportement inacceptable envers son voisinage. Malgré les démarches amiables engagées par Archipel Habitat, les troubles perdurent.

→Après en avoir délibéré, Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à ester en justice à l'encontre de M. P. L. devant le Tribunal Judiciaire de Rennes aux fins d'obtenir le prononcé de la résiliation de son bail et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant et bien de son chef.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL


Karine GUILLAUMEUX

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

Archipel Habitat est propriétaire d'un logement situé au 16 Square Docteur Arthur Quentin à Rennes (35700). La locataire, Mme K. S. occasionne de nombreuses nuisances sonores. Malgré les nombreuses démarches amiables engagées par Archipel Habitat, les troubles n'ont pas cessé.

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à ester en justice à l'encontre de Mme K. S. devant le Tribunal Judiciaire de Rennes aux fins d'obtenir le prononcé de la résiliation de son bail et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant et bien de son chef.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

En vertu d'une décision en date du 24 mai 2022, la CALEOL a décidé de ne pas attribuer un logement à Monsieur Salah C., en raison d'une dette antérieure de loyers pour laquelle aucun plan d'apurement n'avait été mis en place.

Monsieur Salah C. a présenté un recours contentieux le 31 mai 2022 devant le Tribunal Administratif de Rennes à l'encontre de cette décision.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à ester en justice et à se constituer en défense sur l'instance pendante devant le Tribunal Administratif de Rennes, pour obtenir le rejet du recours de Monsieur Salah C à l'encontre de la décision de la CALEOL.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

En vertu d'un arrêté de Madame la Maire de Rennes en date du 23 novembre 2021, Archipel Habitat a obtenu un Permis de construire pour la construction d'un immeuble, sis rue Jean Guéhenno, à proximité de la station de métro Jules Ferry, composé de 36 logements, de surfaces commerciales, et de places de stationnement en sous-sol.

L'association Les Amis du patrimoine Rennais et plusieurs riverains ont formé un recours gracieux contre l'arrêté de permis de construire, qui a été rejeté implicitement le 20 mars 2022.

L'Ordre de service de démarrage des travaux a été notifié pour le 16 mai 2022.

Par requêtes déposées au greffe du Tribunal Administratif de Rennes, notifiées à Archipel Habitat le 18 mai 2022, les mêmes requérants ont formé un recours contentieux aux fins d'annulation de l'arrêté de permis de construire et ont parallèlement déposé une requête en référé-suspension de celui-ci.

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à ester en justice à l'encontre des consorts M., de l'Association Les Amis du patrimoine rennais et autres requérants, devant le Tribunal Administratif de Rennes, en défense, pour obtenir le rejet des demandes de suspension et d'annulation de l'arrêté de permis de construire délivré le 23 novembre 2021.**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

Autorisation de transaction

En vertu du 9° de l'article R.421-16 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration autorise les transactions.

Par délibération en date du 22 septembre 2020, adoptant son règlement intérieur, le Conseil d'Administration a notamment délégué au Bureau la compétence d'autoriser les transactions.

Lors de l'opération immobilière de construction de l'immeuble le PERSAN, 4 rue des Francs Bourgeois à Rennes, Archipel Habitat s'était engagé à surélever les souches de cheminée de la copropriété voisine du 6 rue des Francs Bourgeois.

Ladite copropriété a connu un sinistre lors de travaux qu'elle réalisait concomitamment, ce qui a entraîné un arrêt de chantier.

Devant poursuivre son chantier, Archipel Habitat a dû déposer l'échafaudage et n'a pu réaliser les travaux de rehausse des souches de cheminée. Il a été proposé à la copropriété de verser une indemnité de 4500 € en contrepartie de la non-réalisation des travaux de rehausse.

La copropriété a accepté cette proposition à l'unanimité lors de son assemblée générale du 28 janvier 2022. Elle a décidé de reverser cette indemnité au propriétaire du seul lot bénéficiaire des cheminées, la SCI FRB6, qui en perd de fait l'usage.

Afin de clore le litige, il est proposé la signature d'un protocole transactionnel prévoyant le versement par Archipel Habitat d'une indemnité de 4500 €, directement à la SCI FRB6, en contrepartie de la renonciation des parties à la rehausse des souches de cheminée par Archipel Habitat

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la signature du protocole transactionnel avec le syndicat des copropriétaires du 6 rue des Francs Bourgeois et la SCI FRB6, propriétaire du lot 4 dont les modalités viennent d'être présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220712-10-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 12-07-2022

Publication le : 12-07-2022

Autorisation de transaction

En vertu du 9° de l'article R.421-16 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration autorise les transactions.

Par délibération en date du 22 septembre 2020, adoptant son règlement intérieur, le Conseil d'Administration a notamment délégué au Bureau la compétence d'autoriser les transactions.

Archipel Habitat a réalisé des travaux de réhabilitation thermiques en mars 2021, notamment dans un logement sis 4 allée Valentin Guillerm à Rennes.

Le logement est loué à Madame Kaja M et Monsieur Jorge M, en vertu d'un contrat de bail signé le 2 juillet 2013 et modifié par avenant du 25 juin 2021.

En novembre 2021, les locataires se sont plaints de moisissures dans le logement et de phénomènes de condensation.

Les investigations ont permis de constater l'écrasement de gaines VMC et la présence d'une minuterie stoppant la VMC dans le logement. Des travaux ont été entrepris pour remédier aux désordres le 11 avril 2022.

Les locataires ont sollicité l'indemnisation de leur préjudice, constitué par des moisissures sur des matelas, vêtements et mobilier.

Afin de clore le litige, il est proposé la signature d'un protocole transactionnel proposant le versement aux locataires d'une indemnité chiffrée à la somme de 3 536,25 €, dont sera déduit le montant de la dette de loyer constatée à la date du 30 juin 2022.

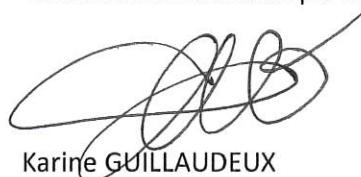
→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la signature du protocole transactionnel avec Madame Kaja M et Monsieur Jorge M, demeurant 4 allée Valentin Guillerm à Rennes. Suivant les modalités qui viennent d'être présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 6 juillet 2022

Le Président

La Directrice Générale par intérim

Honoré PUIL



Karine GUILLAUMEUX

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220712-11-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 12-07-2022

Publication le : 12-07-2022