

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 en visio		
Monsieur Jacques RUELLO	x		
Personnalité qualifiée			
Madame Jacqueline JAN	x		
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)	x		
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 (en visio)
 Madame Karine GUILLAUMEUX, Directrice de la Gestion Locative et Sociale
 Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine
 Madame Catherine CHARRIER, Assistante Direction Générale

La séance de Bureau est ouverte à 16h30 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.

ENGAGEMENT D'OPERATION MODIFICATIF

RENNES – ZAC Baud Chardonnet Ilot O

Construction d'environ 47 logements locatifs sociaux

Par délibération du 26 janvier 2022, le Bureau a validé le projet d'acquisition en l'état futur d'achèvement de 47 logements locatifs sociaux au sein d'un ensemble immobilier composé de 189 logements (accession libre, BRS, accession maîtrisée, PLS privé, logements locatifs sociaux), de locaux commerciaux et artisanaux.

L'ilot O de la ZAC Baud Chardonnet a été à l'origine attribué par le CATC de la Ville de Rennes à la société SECIB, associée à la société Kermarrec.

Les promoteurs ont confié la maîtrise d'œuvre de l'ensemble aux agences ALTA, LINE UP, et Gilbert Maurer.

Au vu de la composition du projet faisant apparaître une émergence autonome pour les logements locatifs sociaux (bâtiment C), Archipel habitat a proposé à la Ville de Rennes d'en reprendre la maîtrise d'ouvrage directe à l'issue de la phase APD portée par les promoteurs. Le CATC du 13 juillet 2022 a validé ce montage.

Cela se traduira par le dépôt d'un permis de construire modificatif permettant de rendre Archipel habitat cotitulaire de l'autorisation initiale, et le rachat des études de conception déjà menées.

Le Bureau sera sollicité pour délibérer sur ce sujet spécifique lorsque le montant des études sera connu.

Le projet sera composé d'un socle occupé par 180 places de parkings, des locaux artisanaux, 1 local d'activités et les locaux techniques. Au-dessus de ce socle s'élèveront 4 émergences en R+9 à R+16 dont 3 en logements et 1 en activités tertiaires + école.

Le calendrier prévisionnel pour cette opération est le suivant :

- Décembre 2022 : Dépôt du permis de construire.
- Eté 2023 : Lancement de la consultation entreprises.
- 1^{er} trimestre 2024 : Démarrage des travaux
- 4^{ème} trimestre 2025 : Livraison des logements.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction d'environ 47 logements locatifs sociaux situés Ilot O de la ZAC Baud Chardonnet à Rennes, dans les conditions exposées ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

Le Président

Honoré PUIL

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-10-DE

Acte certifié exécutoire

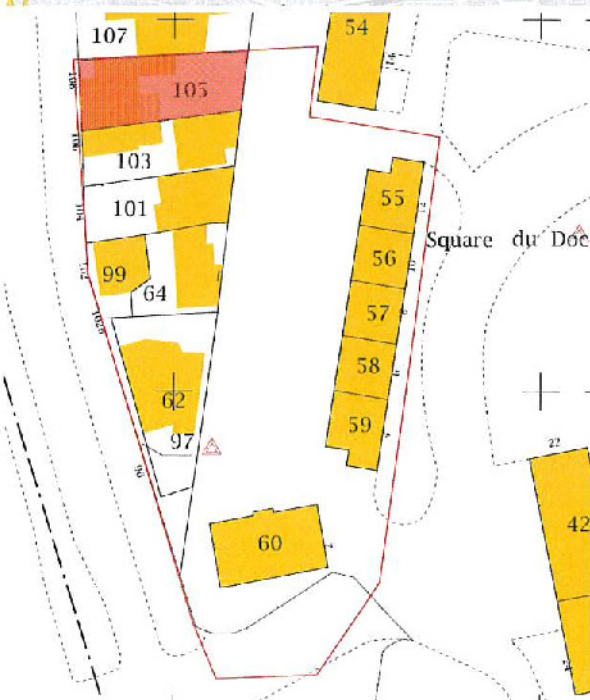
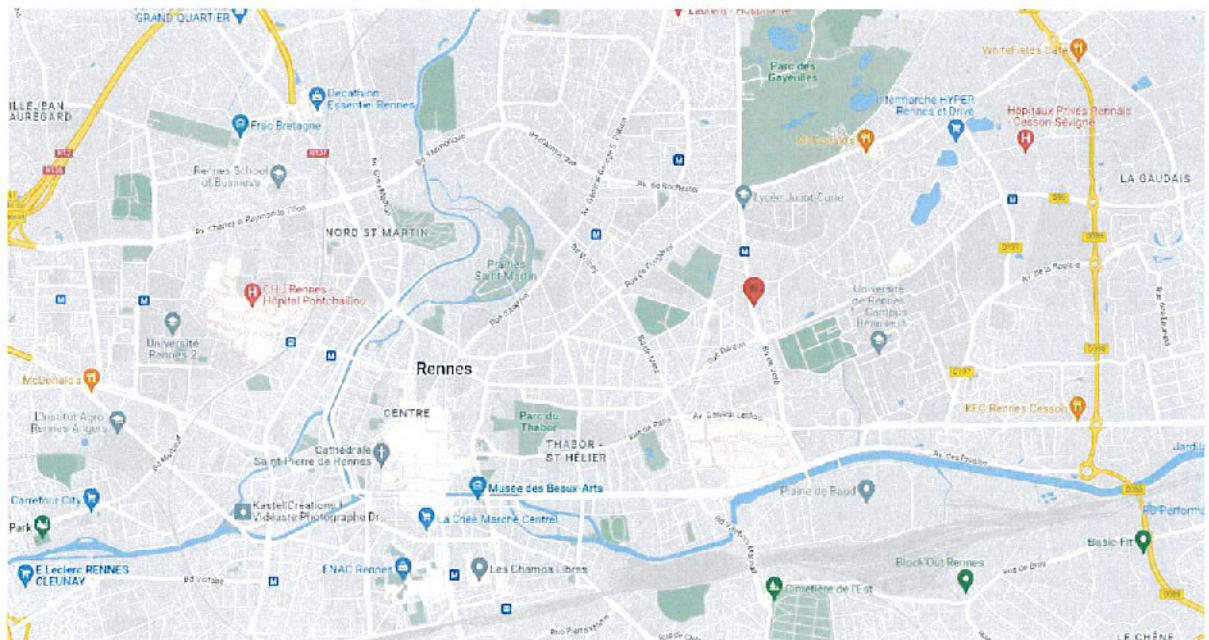
Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

ENGAGEMENT

RENNES, 108 boulevard de Vitré

**Démolition d'un pavillon en phase de portage foncier
avant une opération de construction neuve**



La Ville de Rennes, Rennes Métropole et Archipel Habitat ont finalisé la maîtrise foncière des parcelles du 96 à 108 boulevard de Vitré. Ces parcelles sont contiguës au Square Quentin, dont les bâtiments du 2 et du 4 à 12 (21 logements locatifs sociaux) seront démolis pour constituer le tènement foncier encadré en rouge ci-contre, d'environ 2815m2 de terrain.

Les pavillons du 96-98 et du 108 boulevard de Vitré, acquis par Archipel habitat, feront également l'objet d'une démolition.

Les parcelles du 102 à 106 boulevard de Vitré ont déjà été libérées de toute occupation par la collectivité, qui porte le foncier.



Le pavillon du 108 boulevard de Vitré est actuellement sous compromis de vente entre les propriétaires et Archipel habitat. L'acte authentique est prévu pour le 8 décembre 2022.

Sur l'ensemble du tènement foncier, une étude de faisabilité commandée à l'agence Vincen Cornu Architecture a confirmé un potentiel de constructibilité d'une soixantaine de logements et un local commercial en rez-de-chaussée.

La programmation concernera la production de logements aidés, en majorité des PLUS-PLAI, accompagnés d'une quote-part de PLS et/ou de BRS, dans des proportions à établir définitivement en lien avec le service habitat de Rennes Métropole.

Le pavillon du 108 boulevard de Vitré, en mauvais état, nécessitait un programme de travaux trop lourd pour pouvoir être loué temporairement. Sa démolition rapide est donc proposée pour éviter le risque de squat. Ce pavillon a été acheté vide et est toujours vacant. Une sécurisation a été mise en place par l'entreprise Prodomo.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur la démolition du pavillon vacant du 108 boulevard de Vitré à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Le Directeur Général

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-9-DE

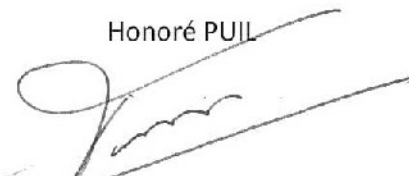
Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

Honoré PUIL

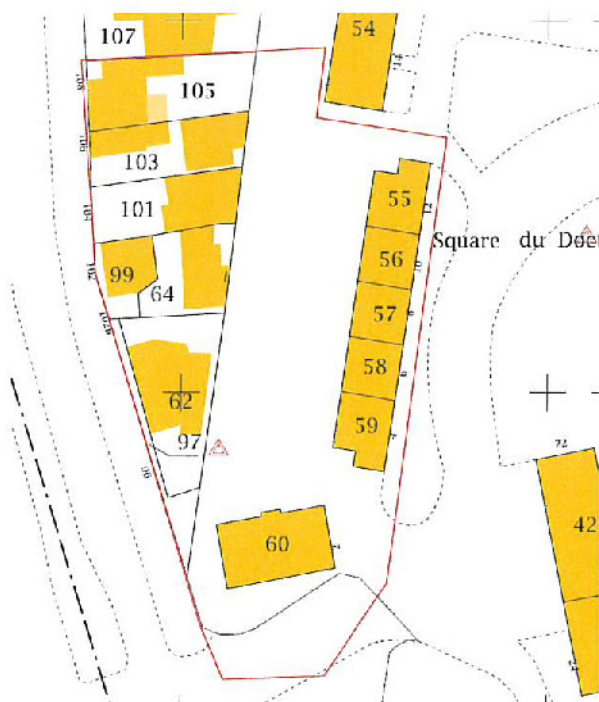
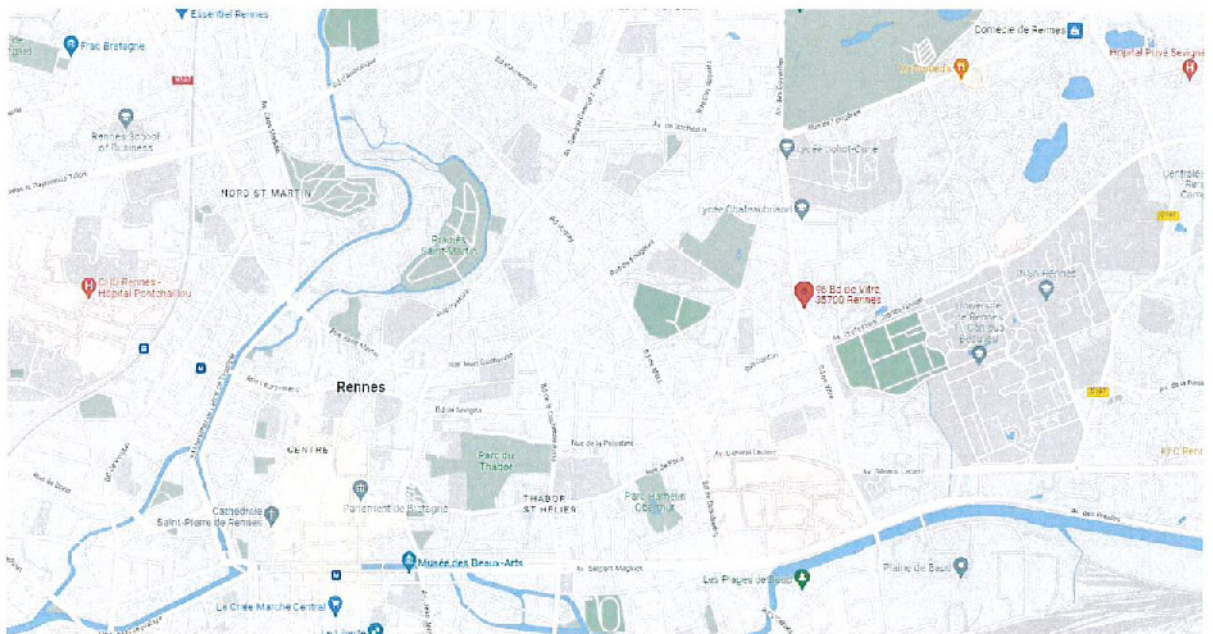
Antoine ROUSSEAU



ENGAGEMENT

RENNES, 96 à 108 boulevard de Vitré et 2 à 12 Square Quentin

Programme de construction neuve d'une soixantaine de logements



La Ville de Rennes, Rennes Métropole et Archipel Habitat ont finalisé la maîtrise foncière des parcelles du 96 à 108 boulevard de Vitré. Ces parcelles sont contiguës au Square Quentin, dont les bâtiments du 2 et du 4 à 12 (21 logements locatifs sociaux) seront démolis pour constituer le tènement foncier encadré en rouge ci-contre, d'environ 2815m2 de terrain.

Les pavillons du 96-98 et du 108 boulevard de Vitré, acquis par Archipel habitat, feront également l'objet d'une démolition.

Les parcelles du 102 à 106 boulevard de Vitré ont déjà été libérées de toute occupation par la collectivité, qui porte le foncier.



Une étude de faisabilité commandée à l'agence Vincen Cornu Architecture a confirmé un potentiel de constructibilité d'une soixantaine de logements et un local commercial en rez-de-chaussée.

La programmation concernera la production de logements aidés, en majorité des PLUS-PLAI, accompagnés d'une quote-part de PLS et/ou de BRS, dans des proportions à établir définitivement en lien avec le service habitat de Rennes Métropole.



Perspective de l'étude de faisabilité de l'agence Vincen Cornu Architecture (63 logements et un local commercial en rez-de-chaussée)



**Plan masse de l'étude de faisabilité de l'agence Vincen Cornu Architecture
(hypothèse 63 logements et un local commercial en rez-de-chaussée)**

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Décembre 2022 : signature de l'acte authentique de vente pour l'acquisition du pavillon du 108 boulevard de Vitré, finalisant la maîtrise foncière du site
- 1 T 2023 : lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre
- 2 T 2023 : choix de la maîtrise d'œuvre / DID
- 4 T 2023 : dépôt des permis de construire et de démolir/ engagement des procédures de relogement
- 3 T 2024 : obtention et purge des permis de construire et de démolir / finalisation de la phase de relogement
- 1 T 2025 : démarrage des travaux de construction

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve, en renouvellement urbain, d'une soixantaine de logements situé 96 à 108 boulevard de Vitré et 2 à 12 Square Quentin à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Le Directeur Général

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

Honoré PUJIL

Antoine ROUSSEAU

ENGAGEMENT

RENNES, Square Yves Le Moine

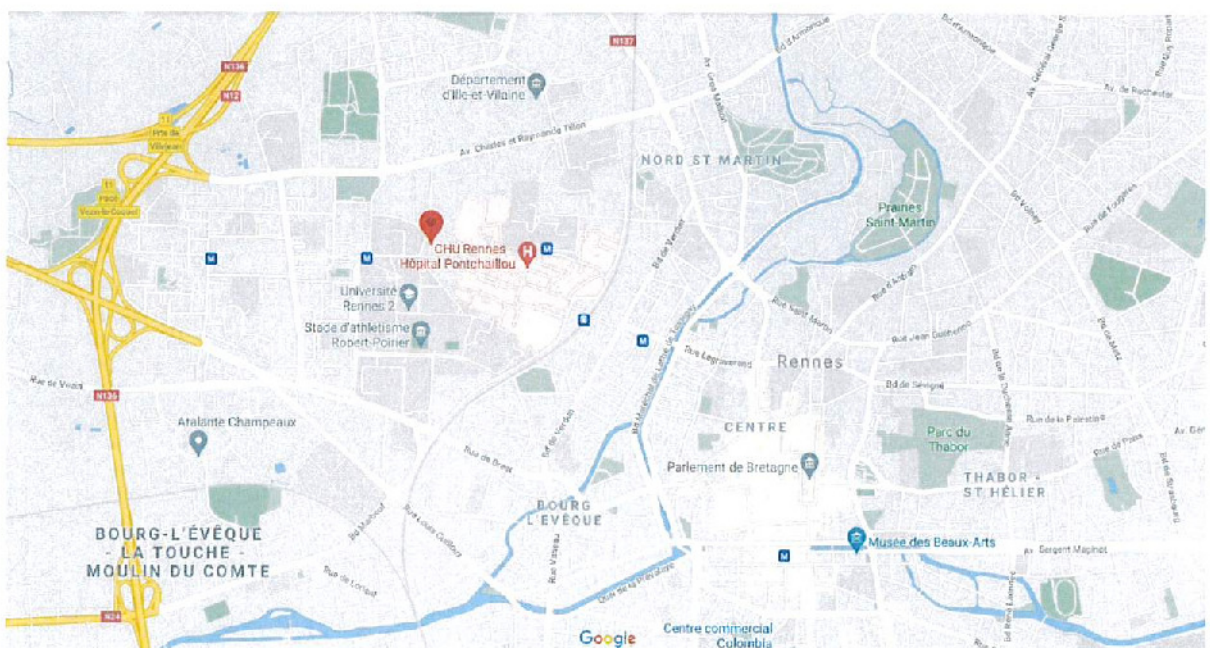
Programme de construction neuve d'une quarantaine de logements études de surélévation

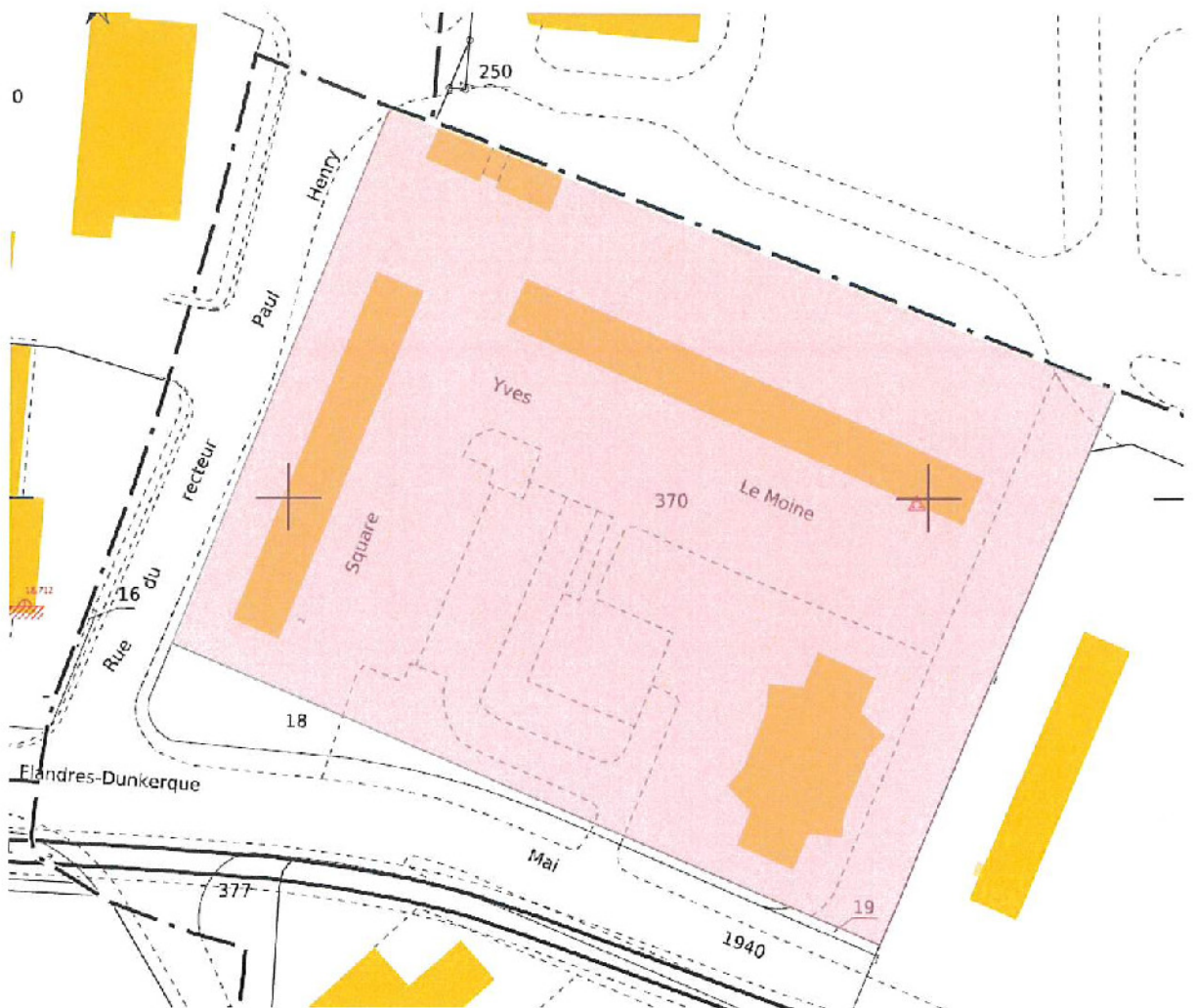
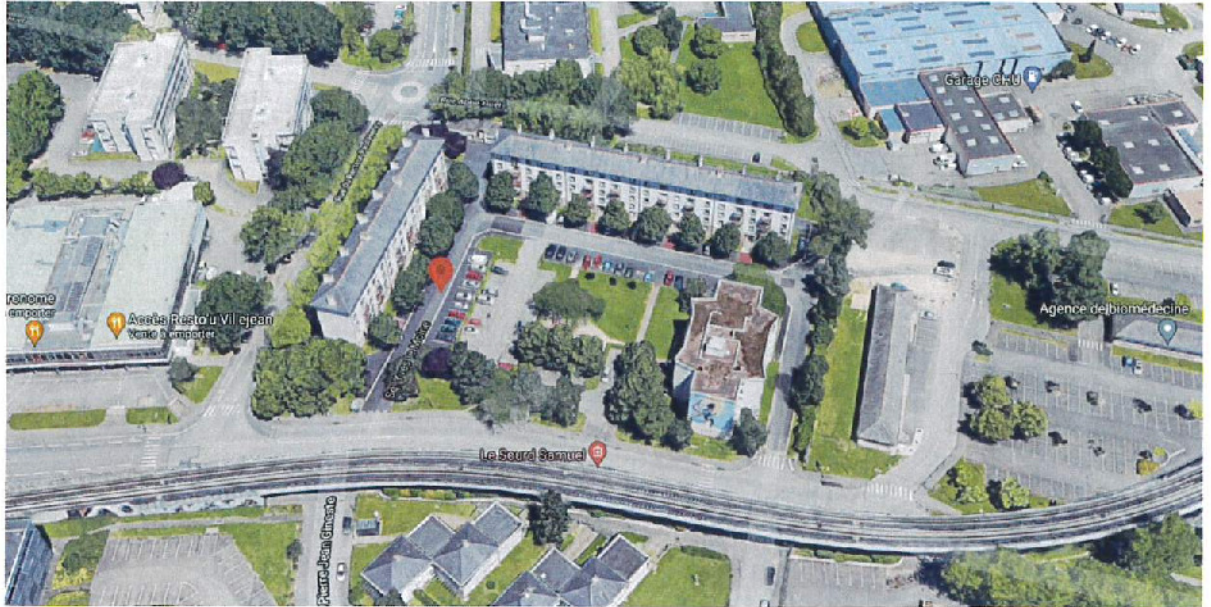
En renouvellement urbain, dans le contexte de la trajectoire ZAN, Archipel habitat étudie le potentiel de densification des emprises foncières et des groupes immobiliers existants, dont l'OPH est propriétaire, avec comme objectif induit d'accompagner les locataires dans leurs parcours résidentiel (diversification typologique, amélioration des conditions d'accessibilité).

Dans un souci de préserver au maximum les espaces paysagers de qualité, le confort d'usage et le cadre de vie des locataires sur place, ces opérations pourront se développer sur des espaces de stationnement à recomposer, des délaissés fonciers et espaces libres peu qualitatifs.

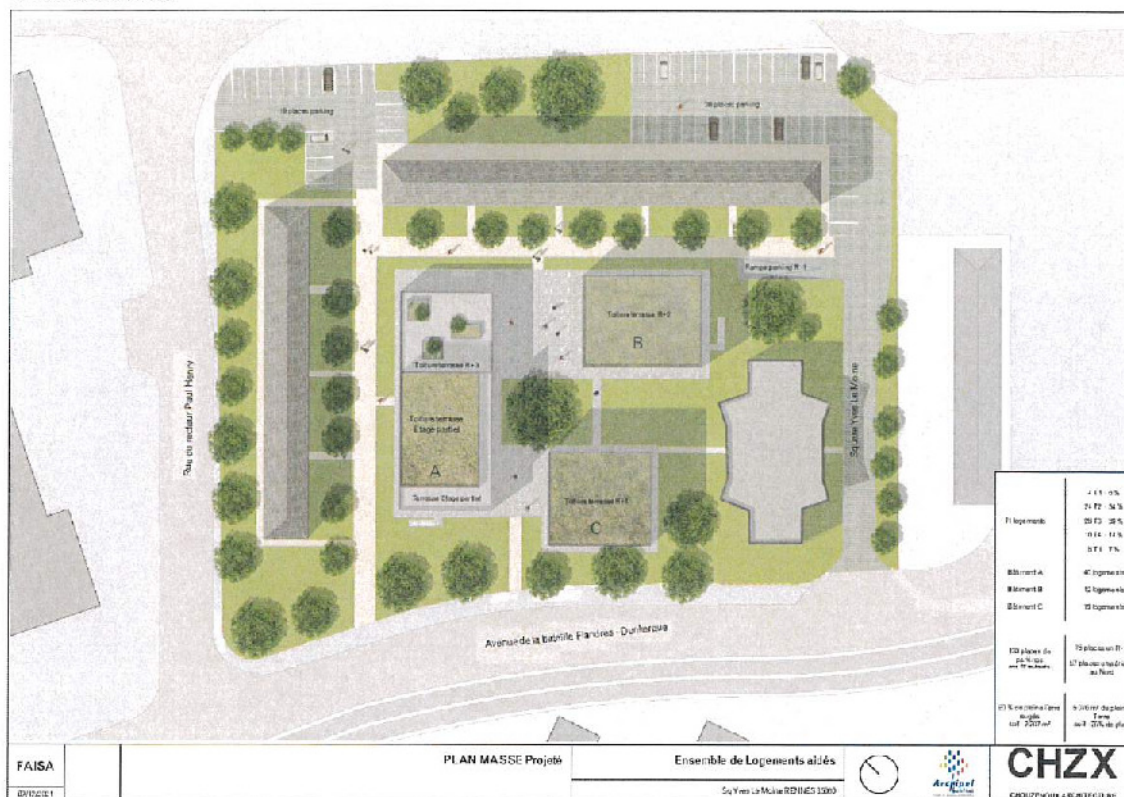
Le Square Yves Le Moine a été identifié comme l'un des sites présentant un potentiel de densification mobilisable rapidement, en lien avec les études en cours pour la réhabilitation des 70 logements des 2 bâtiments des années 1950. Pour rappel, le site est également occupé par un plot de 29 logements des années 1970, dont le potentiel en surélévation sera étudié.

L'espace central, occupé principalement par des zones de parking, est visé par la recomposition.





Parcelle AN370, propriété d'Archipel habitat



**Plan masse de l'étude de faisabilité de l'agence Chouzenoux Architecture
(constructibilité résiduelle maximum à faire évoluer dans le cadre des études à venir)**

Une étude de faisabilité commandée à l'agence Chouzenoux Architecture a confirmé un potentiel maximum constructible de 71 logements. Ces nouveaux logements, accessibles, permettront notamment à des habitants âgés du Square de rester sur site.

La densité retenue en construction neuve se situera plutôt autour d'une quarantaine de logements. La surélévation du bâtiment des années 1970 sera également étudiée. Par ailleurs, ce choix permettrait de préserver le cœur d'ilot et d'intégrer une étude globale de création d'un ilot de fraîcheur paysagé, planté, au bénéfice de l'ensemble des habitants.

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Novembre 2022 : engagement de l'opération au bureau des administrateurs d'Archipel habitat
- 1 T 2023 : lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre
- 2 T 2023 : choix de la maîtrise d'œuvre
- 4 T 2023 : dépôt des permis de construire et de démolir
- 3 T 2024 : obtention et purge des permis de construire et de démolir
- 1 T 2025 : démarrage des travaux de construction

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve et de surélévation, d'une quarantaine de logements, situé Square Yves le Moine à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



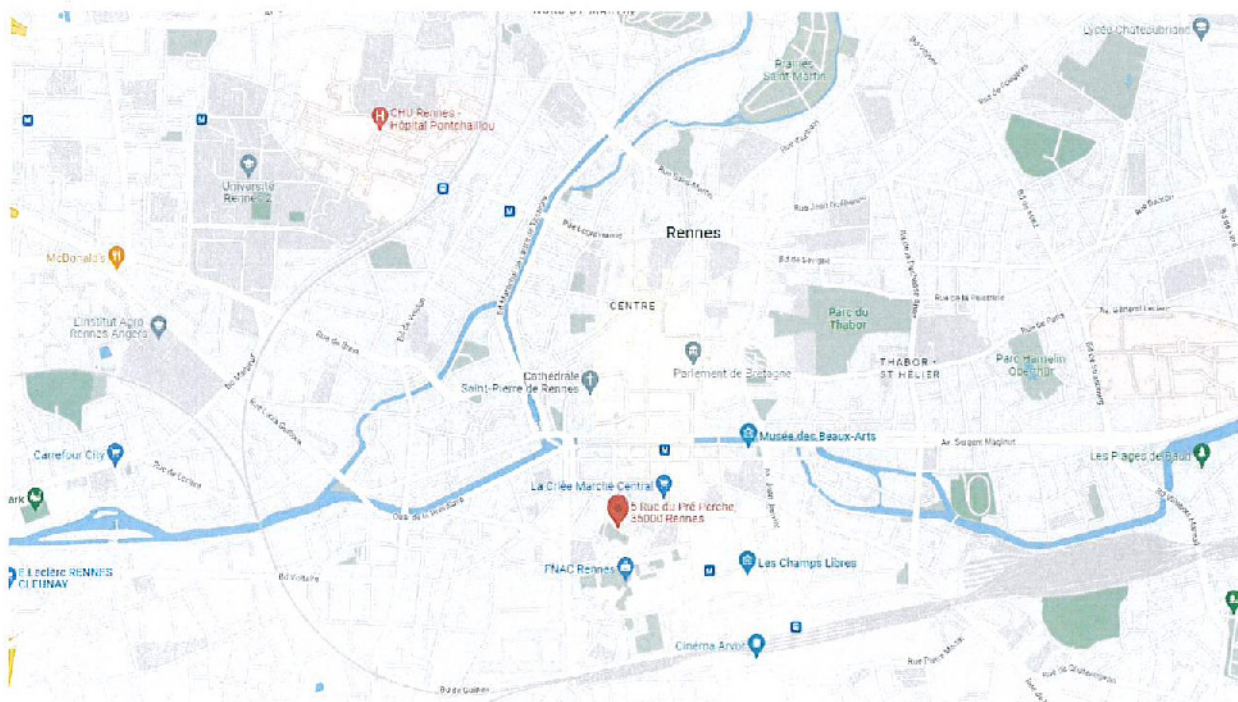
ENGAGEMENT DE L'OPERATION

RENNES – Parking rue du Pré Perché

Conclusion d'un accord pour la poursuite des études avec le promoteur Bati-Armor
concernant la réalisation d'environ 22 logements locatifs sociaux,
22 logements en accession libre et 3 locaux commerciaux

Archipel habitat a été sollicité par le promoteur immobilier Bati-Armor pour la cession de droits à surélever sur un parking appartenant pour partie à l'OPH, dans le but de développer un programme mixte d'environ 22 logements en accession libre, 22 logements locatifs sociaux (50% minimum) et 3 locaux commerciaux.

Dans ce cadre, le promoteur Bati-Armor souhaite signer un accord pour la poursuite des études avec Archipel habitat pour acter la préférence en cas de cession de droits à surélever et ainsi sécuriser la poursuite des études de faisabilité architecturale, technique, financière, ainsi que la maîtrise foncière complémentaire.



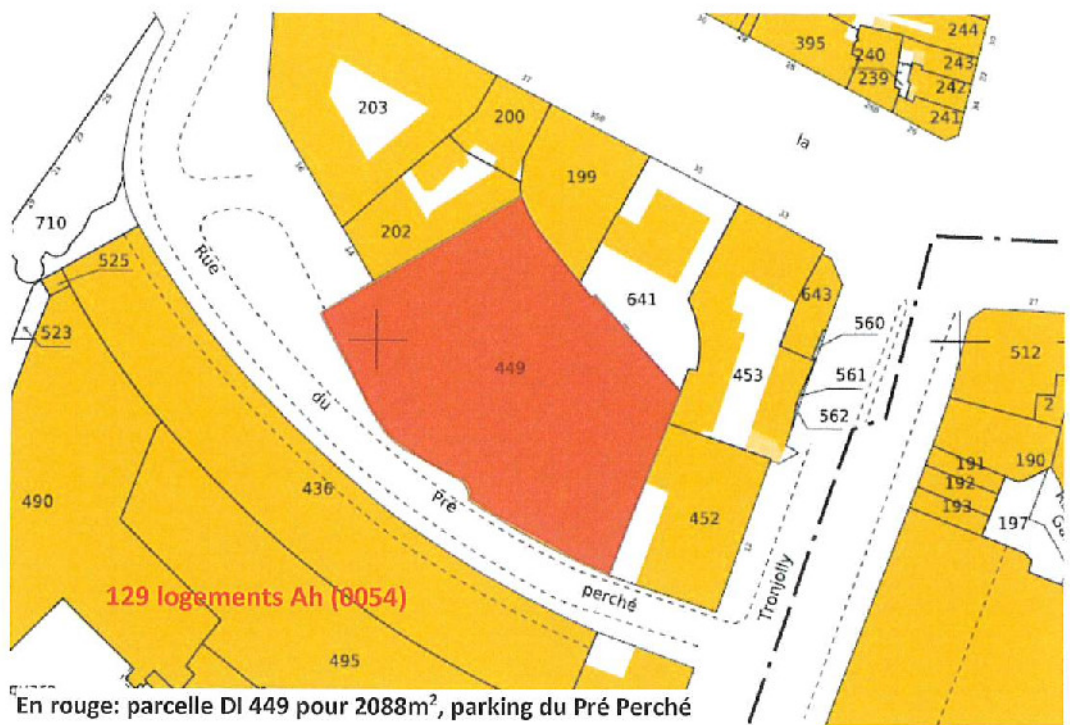
Le parking de la rue du Pré-Perché est une copropriété constituée de 37 lots :

- Archipel Habitat est propriétaire des lots 1 et 2 constitués des niveaux R-1 et RDC (141 places de parking louées) et des 3000/4000 des parties communes.
- 35 autres lots en copropriété sont des parkings couverts, propriétés de personnes privées, situés au R+1, accessibles via une rampe extérieure indépendante.

Le règlement de copropriété de 1975 identifie les parties communes. Nexity en est le syndic.

Les parkings d'Archipel habitat sont principalement destinés aux locataires des immeubles de logements locatifs sociaux du 5 au 15 rue du Pré-Perché (129 logements, programme de 1975).

Ainsi, dans le cadre des études de faisabilité, il a été demandé au promoteur Bati-Armor que toutes ou le maximum des places de parking d'Archipel habitat du R-1 et RDC soient maintenues à l'issue de la surélévation.

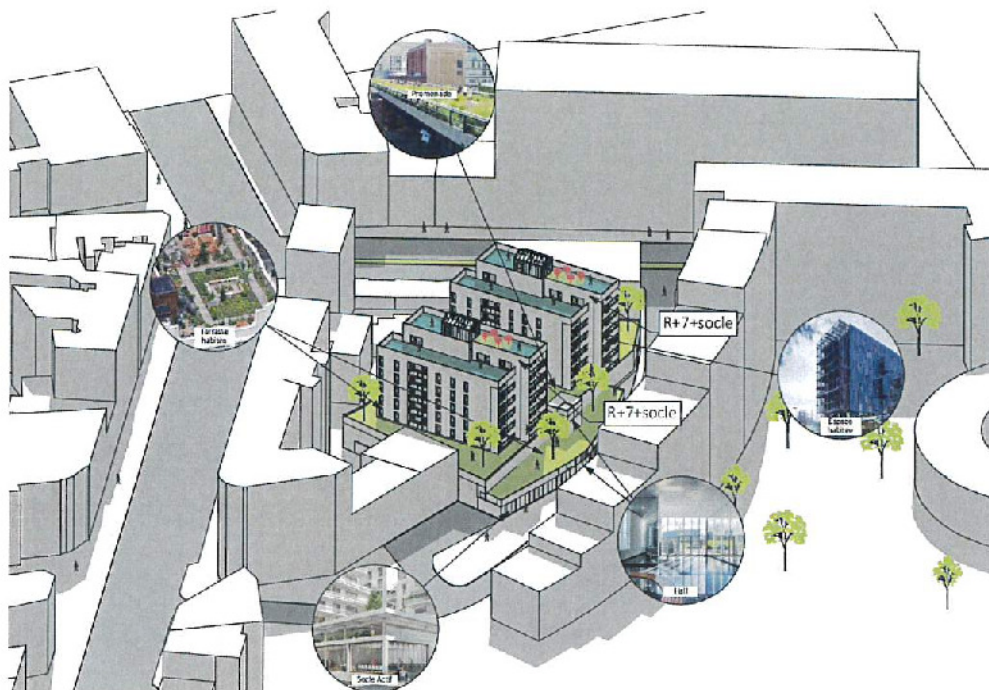


Il est demandé à Bati-Armor de programmer un minimum de 50% du programme en logements locatifs sociaux PLUS-PLAI, soit environ 22 logements à ce stade des études.

Le montage proposé est un rachat d'études par Archipel habitat à Bati-Armor et une co-maîtrise d'ouvrage. Dans ce cadre, pour permettre d'équilibrer financièrement le volet logement locatif social de l'opération, il a été demandé à Bati-Armor un achat de droits à surélever auprès d'Archipel habitat à un montant minimum d'1 500 000€. Selon l'évolution des règles du PLH, le montage (co-maîtrise d'ouvrage ou VEFA) reste à établir définitivement.



En effet, les coûts de construction prévisionnels estimés par Bati-Armor en lien avec un économiste s'élevaient à près de 2500€ HT/ m² SHAB. De plus, la recomposition du parking aura un impact organisationnel important pour Archipel habitat en phase chantier. Le promoteur devra donc faire des propositions opérationnelles permettant de minimiser les incidences pour les usagers du parking et explorer les solutions de report provisoire vers le parking Colombier.



Volumétrie de l'étude de faisabilité de l'agence d'architecture ALTA

Bati-Armor a mené les premières études de faisabilité en lien avec l'agence d'architecture ALTA. Il en ressort la possibilité de créer deux plots distincts en superstructure.

Le calendrier proposé par Bati-Armor est le suivant :

- Signature d'une convention d'études: décembre 2022
- Accord sur l'avant-projet: Octobre 2023
- Signature d'un compromis de vente : Décembre 2023
- Dépôt d'un PC : Septembre 2024
- Obtention d'un PC : Mars 2025
- PC purgé des recours : Juin 2025
- Acquisition des droits à surélever : Septembre 2025

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide la conclusion d'un accord pour la poursuite des études avec le promoteur Bati-Armor en vue de la vente de droits à surélever le parking de la rue du Pré-Perché et l'engagement de l'opération visant à la réalisation d'environ 22 logements locatifs sociaux.

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

Le Président

Honoré PUIL

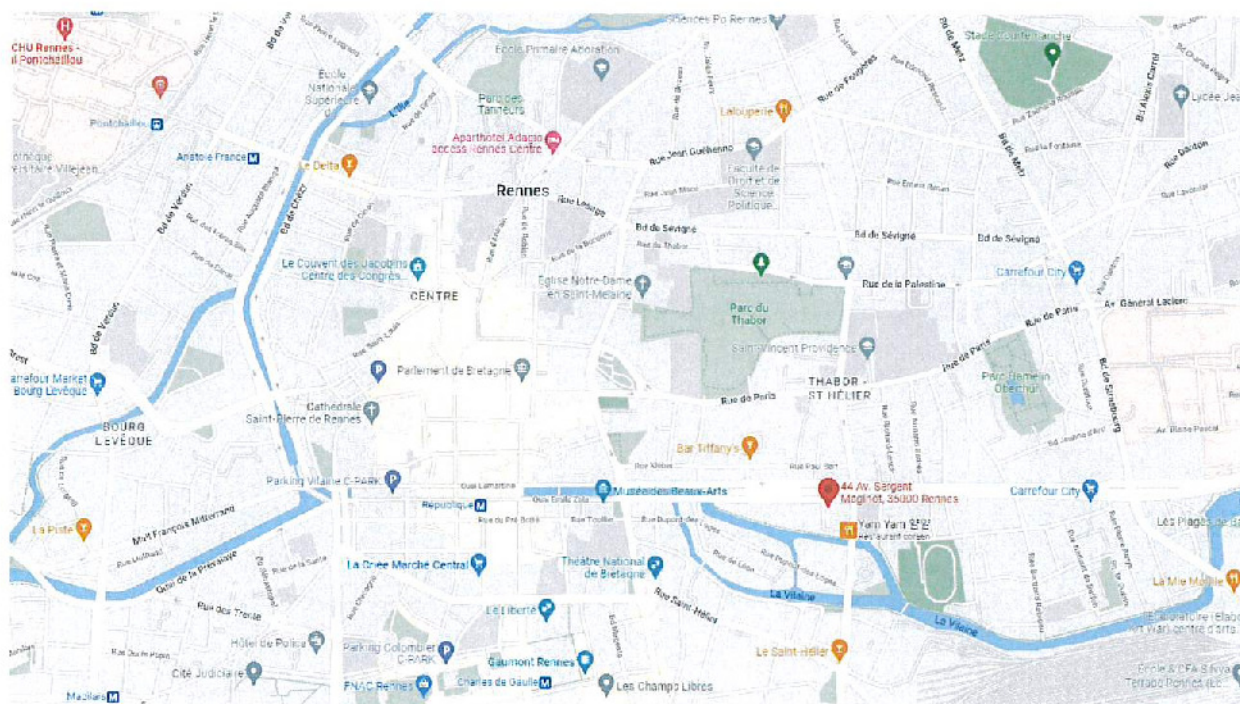
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

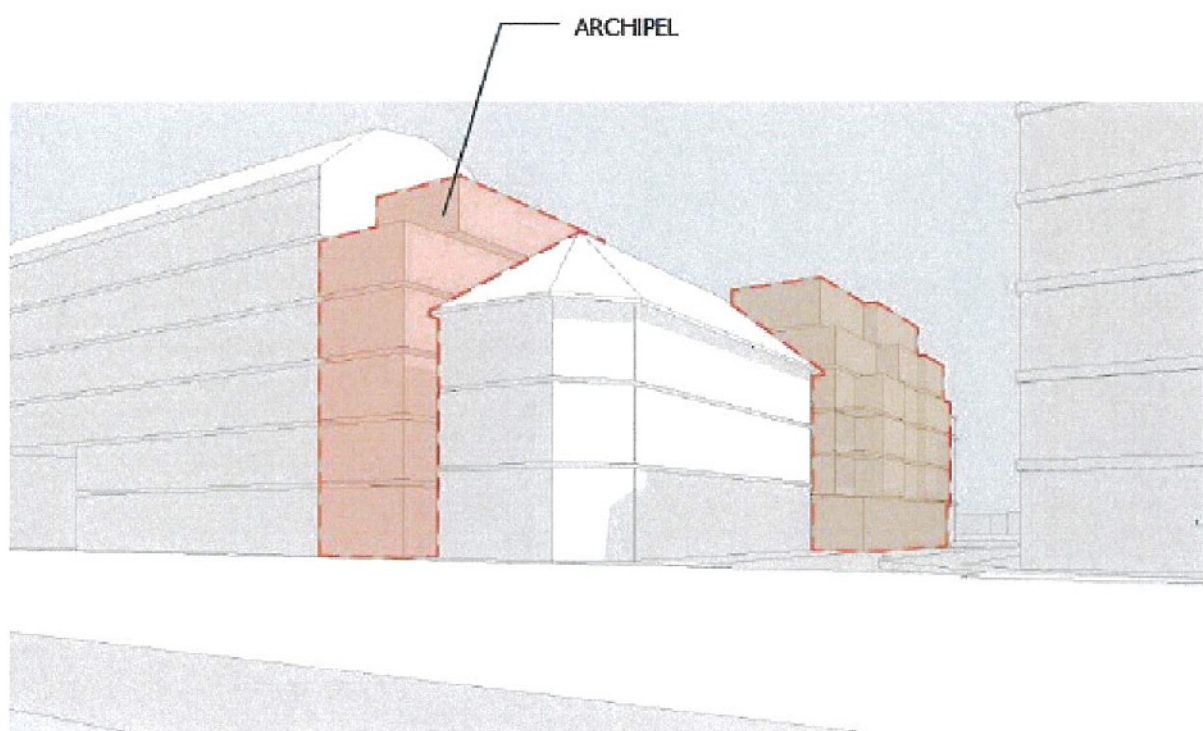
RENNES – 44 avenue du Sergent Maginot
VEFA de 5 logements PLUS-PLAI avec le groupe Arc



Le groupe Arc porte un projet de renouvellement urbain d'une quinzaine de logements entre le 1 bis rue de la Barbotière et le 44 avenue du Sergent Maginot, pour lequel il a engagé la maîtrise foncière. Ce secteur en sortie de ZAC n'était pas concerné par une servitude de mixité sociale applicable en secteur diffus au titre du PLUI. Néanmoins, la Ville de Rennes, qui doit céder une parcelle pour permettre la réalisation du projet, a demandé une quote-part d'environ 30% de logements locatifs sociaux dans le projet.

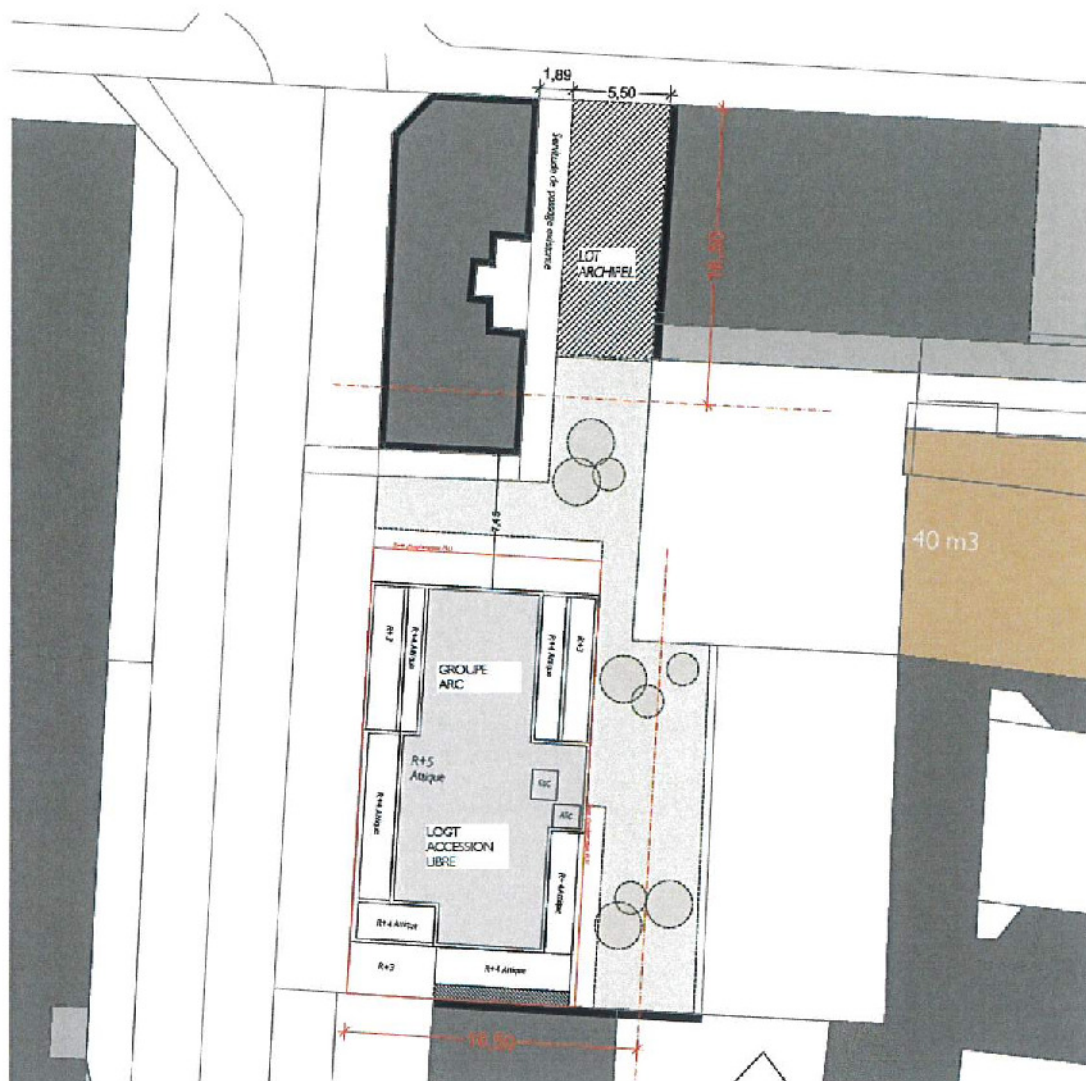
Les esquisses ont été réalisées par l'agence d'architecture Line-Up. Un plot autonome de 5 logements est dessiné au niveau de la dent-creuse du 44 avenue du Sergent Maginot. Il a été convenu en lien avec Rennes Métropole de flécher ce plot autonome pour la programmation PLUS-PLAI.

Le montage retenu est la VEFA, économiquement le seul envisageable au regard de la complexité du bâtiment à produire (linéaire sur rue de 5,5m).



Vue Nord Ouest

Le projet pourra entrer en programmation 2023. Le permis de construire est en phase de préparation pour un dépôt en 2023.



→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme d'acquisition en VEFA de 5 logements PLUS-PLAI, dans le cadre d'un projet porté par le groupe Arc et situé rue de la Barbotière et avenue du Sergent Maginot à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

RENNES, Site AFPA avenue du Haut-Sancé, rive Est

Projet de portage foncier

Acquisition par Archipel Habitat d'un foncier bâti propriété de l'AFPA : projet de restructuration-réhabilitation d'un bâtiment d'hébergement à destination des stagiaires de l'AFPA et

Dans la continuité des travaux d'analyse présentés dans la note d'information lors du bureau du 17 novembre 2021, Archipel habitat a poursuivi les échanges avec l'AFPA, Adoma et Rennes Métropole, dans le but d'engager une première phase d'intervention sur la rive est de l'avenue du Haut Sancé.

Rennes Métropole a produit courant 2022 des études urbaines en lien avec l'architecte et le paysagiste conseil de la collectivité, qui ont été présentées à l'AFPA et à Archipel habitat. Elles concernent un large secteur allant de la ZAC actuelle du Haut Sancé au sud jusqu'à la rue Auguste Pavie au nord, en passant par le site AFPA.

La collectivité a confirmé à l'AFPA sa volonté de réintégrer les emprises du site AFPA au tissu urbain adjacent, en recomposant le site et ses alentours via une opération d'urbanisme.

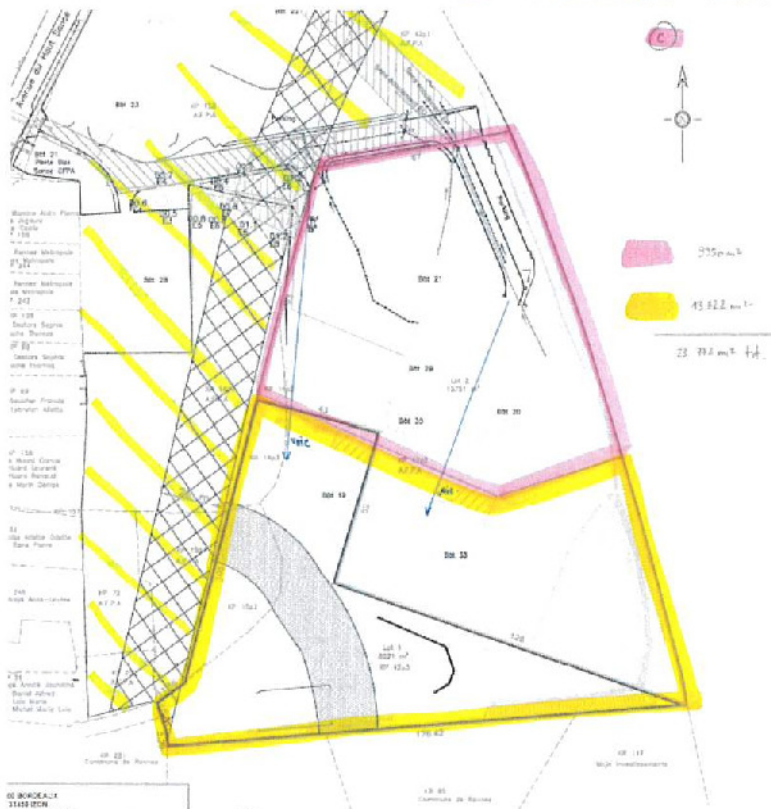
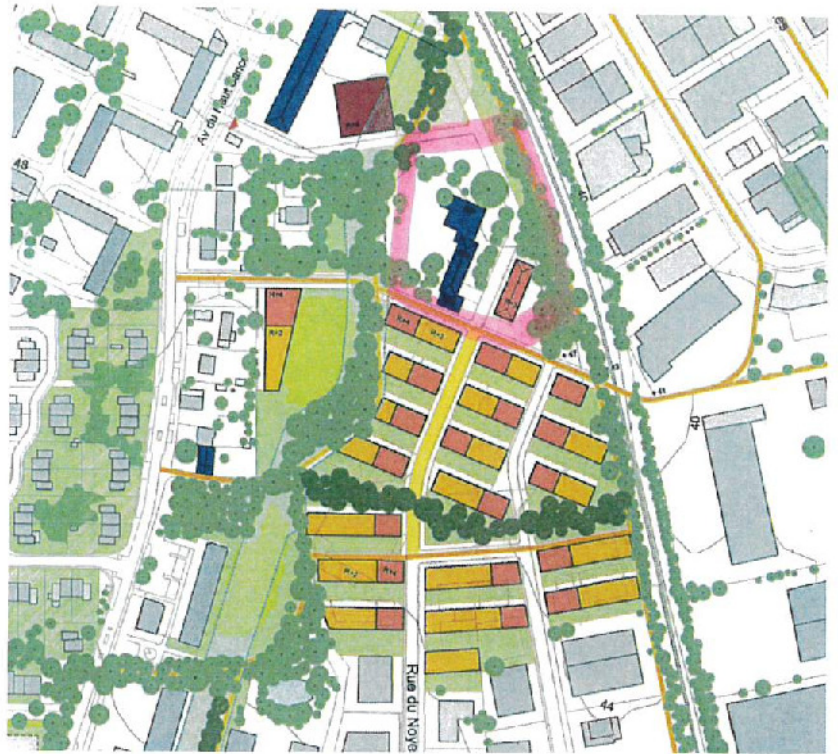
Il a été proposé par la collectivité la signature d'une convention d'études tripartite visant à raccorder la poursuite des études urbaines de Rennes Métropole avec les orientations du SPSI de l'AFPA et à cadrer l'intervention en première phase d'Archipel habitat. Cette convention d'études est en cours de rédaction par le service aménagement de Rennes Métropole.

Archipel habitat propose de se positionner sur le tènement foncier apparaissant en rose ci-dessous sur les croquis de l'architecte conseil et sur le plan de division initialement prévu par Adoma.

L'acquisition foncière qui pourra être proposée par Archipel habitat à l'AFPA vise à :

- La réhabilitation et l'extension immédiates du bâtiment d'hébergement des stagiaires de l'AFPA (objectif de 130 places), avec un fléchage Adoma pour la gestion.
- Le portage foncier d'une zone actuellement non mutable au titre du PLUi mais permettant aux termes des évolutions des règles d'urbanisme une production résidentielle locative sociale standard.

Cette proposition amènera à la réalisation d'études et de chiffrages préalables permettant à Archipel habitat de mesurer le risque de cet investissement (études structure, géotechniques, pollution, faisabilités architecturales, etc.).



→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le projet d'acquisition par Archipel habitat d'emprises foncières de l'AFPA situées avenue du Haut Sancé à Rennes.

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

Le Président

Honoré PUIL

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Directeur Général

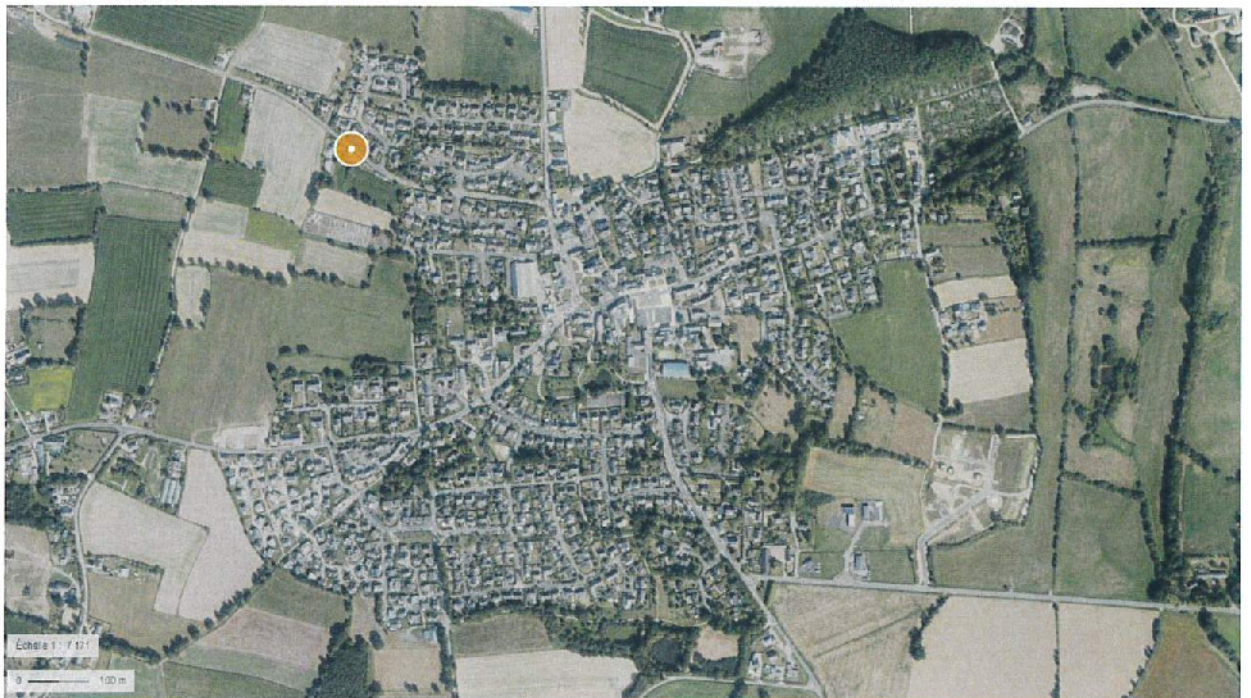
Antoine ROUSSEAU

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

CINTRE – route de Bintin 5 logements PLUS-PLAI dans un lotissement porté par Viabilis

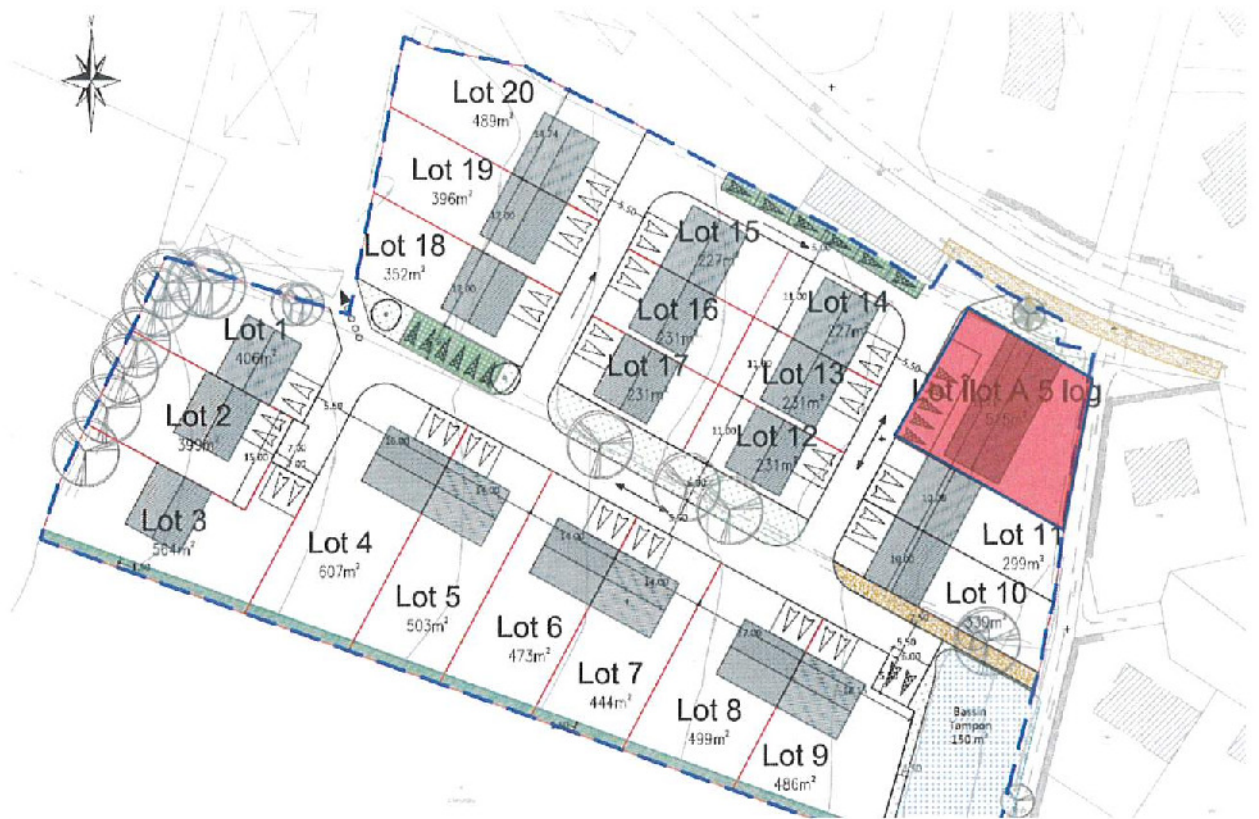
Archipel habitat a été sollicité par le groupe Viabilis, aménageur d'un lotissement route de Bintin à Cintré, pour produire un plot de 5 logements locatifs sociaux dans ce lotissement. La programmation locative sociale découle du conventionnement PLH de l'opération d'aménagement.

Pour mémoire, le parc locatif social d'Archipel habitat à Cintré comprend 51 logements locatifs.



Les charges foncières administrées par le PLH dans le cadre d'un projet PLUS-PLAI en extension urbaine, sont fixées à 230€ HT/m² SHAB pour le PLUS-PLAI.

Le permis d'aménager étant en phase de conception par Viabilis avec l'agence Sitadin, ce projet entrera en programmation 2023.



Il est précisé que Jacques Ruello n'a pas pris part au vote.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve de 5 logements PLUS-PLAI, dans le cadre d'un lotissement aménagé par Viabilis, route de Bintin à Cintré.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU




AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

RENNES, ZAC HAUT SANCE, LOT D2
Construction de 33 logements locatifs sociaux (prog 1138X0) et 20 logements locatifs
intermédiaires (prog 3024X0)
Acquisition de terrain auprès de la Ville de Rennes

Par délibération du 15 septembre 2021, le Bureau d'Archipel habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération portant sur la construction, ZAC du Haut Sancé à Rennes, d'environ 35 logements locatifs sociaux, et 20 logements locatifs intermédiaires, ces derniers étant destinés à être vendus à CDC Habitat.

Le terrain du projet est situé en bordure de la rue de Chateaugiron à proximité de l'ancien espace commercial du Landry.



L'agence URBANMAKERS a été désignée pour assurer la maîtrise d'œuvre de cette opération. Le projet dessiné s'organise autour de deux bâtiments en R+6 (33 logements locatifs sociaux) et R+5 (20 logements locatifs intermédiaires) sur un niveau de sous-sol commun à usage de stationnement. Un travail particulier est fait sur la prise en compte de matériaux biosourcés avec notamment un mode constructif envisagé en structure mixte béton/bois permettant également de répondre aux attentes de la RE2020.



Les conditions de la vente en l'état futur d'achèvement des 20 logements locatifs intermédiaires à CDC Habitat ont été adoptées dans la délibération du Bureau du 9 mars 2022.

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Dépôt de la demande de pré-PC : fin 2022.
- Lancement de la consultation des entreprises : Juin 2023
- Démarrage du chantier : 1^{er} trimestre 2024.

Il est proposé au Bureau de délibérer quant aux conditions d'acquisition du terrain nécessaire à la réalisation des constructions.

Ces conditions sont les suivantes :

- Vendeur : la Ville de Rennes, en qualité d'aménageur de la ZAC.

- Désignation : un terrain d'une contenance globale d'environ 1 959 m².
- Prix de cession : conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat, le montant de la charge foncière s'établit comme suit :
 - Pour les logements locatifs sociaux : sur la base de 275 € HT par m² de surface habitable, pour une SHAB prévisionnelle (au stade Esquisses) de 2 079 m², un prix HT de 571 725 €, majoré de la TVA au taux réduit.
 - Pour les logements locatifs intermédiaires : sur la base de 350 € HT / m² de surface habitable, pour une SHAB prévisionnelle (au stade Esquisses) de 1 203 m², un prix HT de 421 050 €, 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 Maître SOURDAINE, notaire désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition auprès de la Ville de Rennes du terrain nécessaire à la construction des logements locatifs sociaux et logements locatifs intermédiaires sur la ZAC Haut Sancé à RENNES lot D2, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

RENNES, 77 à 85 rue de Chateaugiron (prog n°1132X0)

Acquisition en VEFA de 12 logements locatifs auprès du Groupe REALITES

Par délibération du 17 novembre 2021, le Bureau d'Archipel habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération située 77 à 85 rue de Chateaugiron à Rennes.



Le Groupe Réalités a acquis cinq parcelles cadastrées CH 201, CH 202, CH 203, CH 204 et CH 205 en vue de leur remembrement et sur lesquelles est prévue la construction d'un ensemble immobilier comprenant 46 logements collectifs dont 37 logements libres et 9 logements sociaux répartis dans deux bâtiments :

- Bâtiment A R+5 situé à l'est de la parcelle,
- Bâtiment B R+7 situé à l'ouest de la parcelle

Cet ensemble immobilier comprend également deux niveaux de sous-sol.



Perspective



Plan masse

Ce projet s'inscrit dans la mutation globale de ce secteur de la ville de Rennes à travers un ensemble de trois projets au carrefour de la rue de Chateaugiron, du boulevard Villebois-Mareuil et du boulevard Léon Bourgeois.

Sur chacun des angles, Archipel habitat a été fléché par le CATC comme bailleur social pour la réalisation des logements locatifs sociaux.

Ces trois projets seront réalisés par le Groupe REALITES, la Société KAPALIA et le Groupe LAUNAY.

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier réalisé par le Groupe REALITES dénommé « EKLA », ce dernier a créé la **SCCV CHATEAUGIRON 2** qui a déposé, le 14 décembre 2021, un permis de construire auprès de la ville de RENNES sous le numéro PC 35238021 10427 et dans lequel il est prévu notamment la réalisation de :

- 9 logements locatifs sociaux financés en PLUS et en PLAI, d'une surface correspondant à 20 % de la surface plancher (SP) totale du projet, soit environ 608 m² de SP conformément aux plans de vente et à la notice descriptive sommaire,
- 0,5 places de stationnement par logement, soit 5 places attribuées aux lots sociaux.



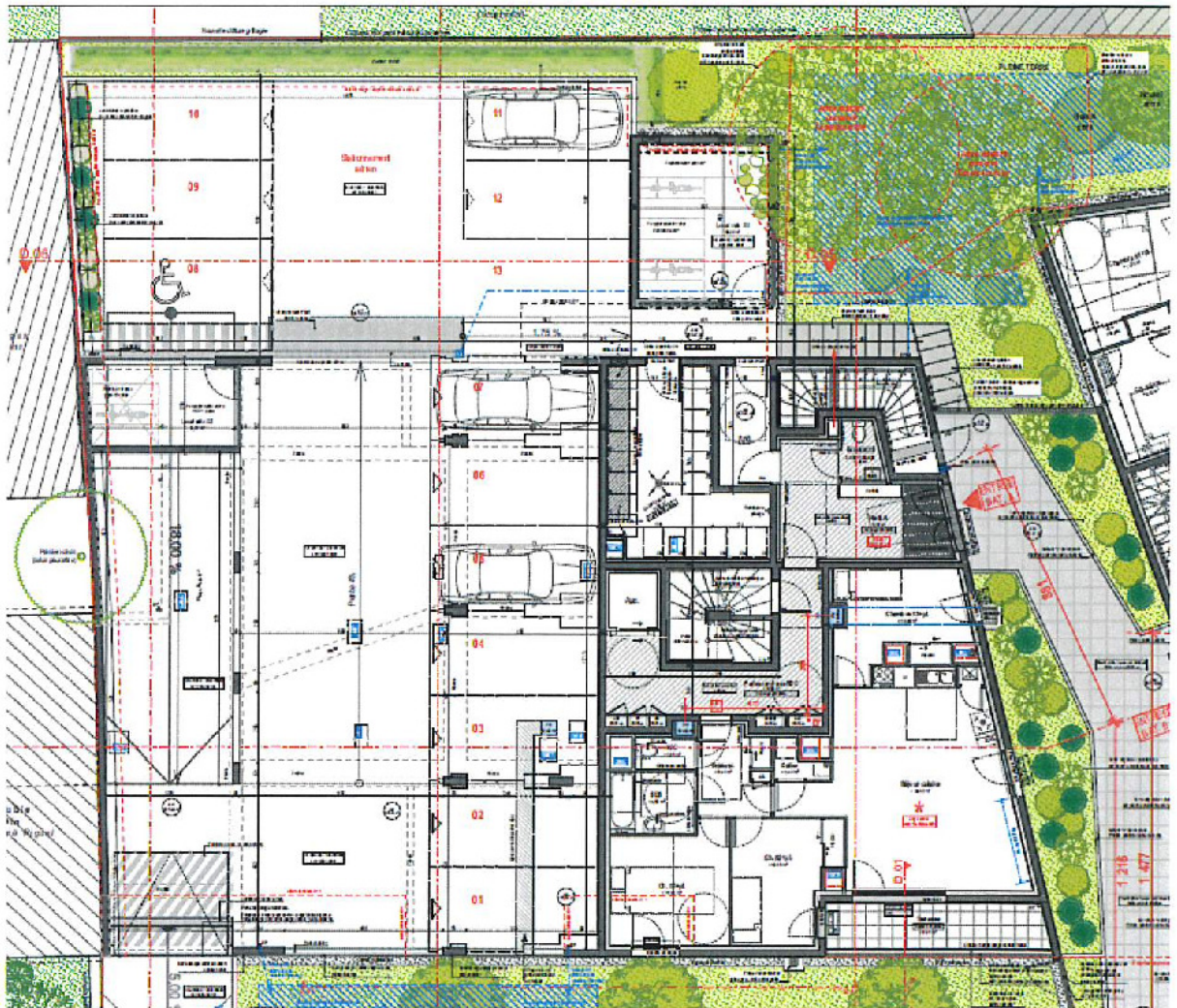
La répartition des 9 logements locatifs sociaux était alors la suivante :

- 6 logements situés au rez-de-chaussée de chacun des bâtiments
- 3 logements situés au R+1 du bâtiment B

Il était prévu la typologie suivante 3 T2, 3 T3, et 3 T4 dont la répartition était susceptible d'évoluer.

Quant aux places de stationnement, il était prévu qu'ARCHIPEL HABITAT disposerait de stationnements aériens.

Des emplacements vélos étaient également prévus au niveau rez-de-chaussée.



Dans le prolongement de plusieurs échanges entre le Groupe REALITES, la ville de RENNES et ARCHIPEL HABITAT, la programmation initiale a été modifiée.

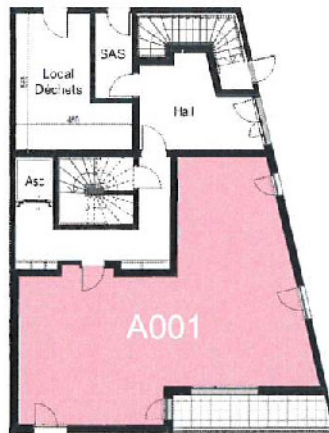
Elle comprend désormais :

- 46 logements collectifs :
 - o dont 34 logements libres,
 - o et 12 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI, d'une surface utile d'environ 721 m².

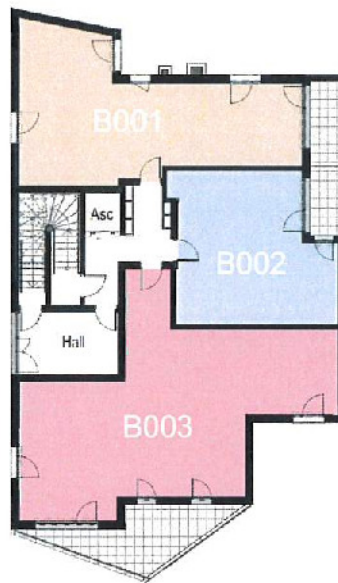
Ainsi, par un courrier d'engagement du 4 novembre 2022, la SCCV CHATEAUGIRON 2 a formalisé auprès d'ARCHIPEL HABITAT la modification du projet immobilier initial concernant la répartition des logements locatifs sociaux.

Les 12 logements locatifs sociaux seront répartis de la façon suivante :

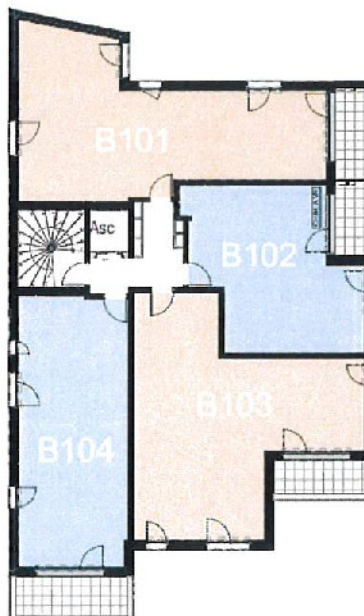
- 1 logement au RDC du bâtiment A



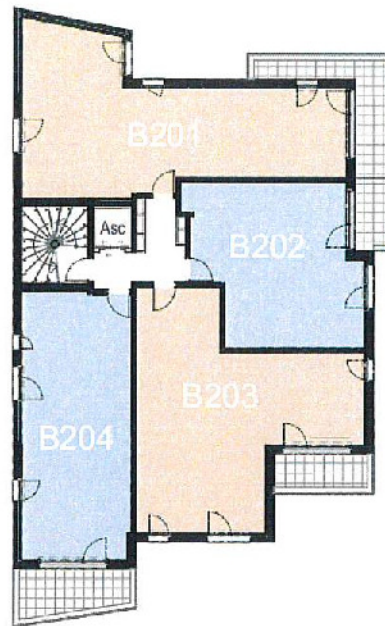
- 11 logements dans le bâtiment B dont :
 - o 3 logements au RDC



- o 4 logements en R+1



- 4 logements en R+2



Il est également prévu 0,5 places de stationnements par logement, soit désormais 6 places aériennes (au lieu de 5).

Il convient d'indiquer que la SCCV CHATEAUGIRON 2 a obtenu le permis de construire portant sur cette nouvelle programmation aux termes d'un arrêté de Madame le Maire de RENNES en date du 2 juin 2022 sous le numéro précité.

Ce dernier est d'ailleurs purgé de tout recours.

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

- Vendeur : SCCV CHATEAUGIRON 2.
- Désignation : 12 logements locatifs sociaux d'une surface utile (SU) prévisionnelle de 721,31m² dont 6 logements qui seront financés en PLUS (TVA 10%) d'une SU prévisionnelle de 347,77m² et 6 logements financés en PLAI (TVA 5,5%) d'une SU prévisionnelle de 373,54 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)**.
 - Pour les 6 logements financés en PLUS : il est retenu un **prix HT de 657 285 €** (SU de 347,77 m² x 1.890 €/m² de SU) majoré de la TVA à 10% (65 729 €),
Soit un montant TTC de 723 014 € ;
 - Pour les 6 logements financés en PLAI : il est retenu un **prix HT de 705 991 €** (SU de 373,54 m² x 1.890 €/m² de SU) majoré de la TVA à 5,5% (38.830 €),
Soit un montant TTC de 744 821 €.

Ainsi, pour une surface utile prévisionnelle de 721.31 m², il est retenu un **prix HT prévisionnel de 1 363 276 €** correspondant à un **montant TTC de : 1 467 835 €.**

Conformément aux dispositions du PLH, cette valeur unitaire comprend en outre l'usage des 6 places de stationnements aériennes 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 SCCV CHATEAUGIRON 2. La signature de ce contrat doit intervenir postérieurement à la présente délibération, soit à partir de mi-décembre 2022.
- 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 dont la date prévisionnelle est prévue le 17 février 2023, devant Notaire avec, si nécessaire, la participation d'un Notaire mandaté par ARCHIPEL HABITAT pour l'assister dans la réalisation de ce projet immobilier.

Après en avoir délibéré, le Bureau autorise, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, l'acquisition auprès de la SCCV CHATEAUGIRON 2 de 12 logements locatifs sociaux et de 6 places de stationnement au sein du programme « EKLA » situé du 77 au 85 rue de Chateaugiron à RENNES, selon les conditions ci-exposées.

Annexes :

- *Plan de financement*

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022


Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

RENNES, 227 avenue du Général Leclerc (prog 1087X0)
Construction de 18 logements collectifs locatifs
Protocole de réalisation conjointe
Acquisition en VEFA de 9 places de parking en sous-sol

Par délibération du Bureau du 12 septembre 2019, il a été décidé de l'engagement d'une nouvelle opération de construction de 18 logements à RENNES, 227 avenue du Général Leclerc.

A l'issue de la consultation de promoteurs organisée par le CHGR, l'équipe constituée d'ARC Promotion et Archipel Habitat a en effet été désignée pour la réalisation d'un programme de 44 logements dont 18 logements locatifs sociaux PLUS / PLAI.

Le Bureau du 7 juillet 2021 a approuvé les modalités de montage spécifique de cette opération.

Dans un 1^{er} temps, le projet a été porté par ARC Promotion qui a obtenu un permis de construire global le 1^{er} septembre 2021.

ARC Promotion a confié une mission complète pour l'ensemble du projet à un groupement associant l'agence Atelier L2, mandataire, et CDLP (économiste), ARES CONCEPT (BE Structures), SOLAB OXYGEN (BE Thermique et Fluides), SOLAB ACOUSTIC (BE Acoustique) et OB Ingénierie (DET et OPC).

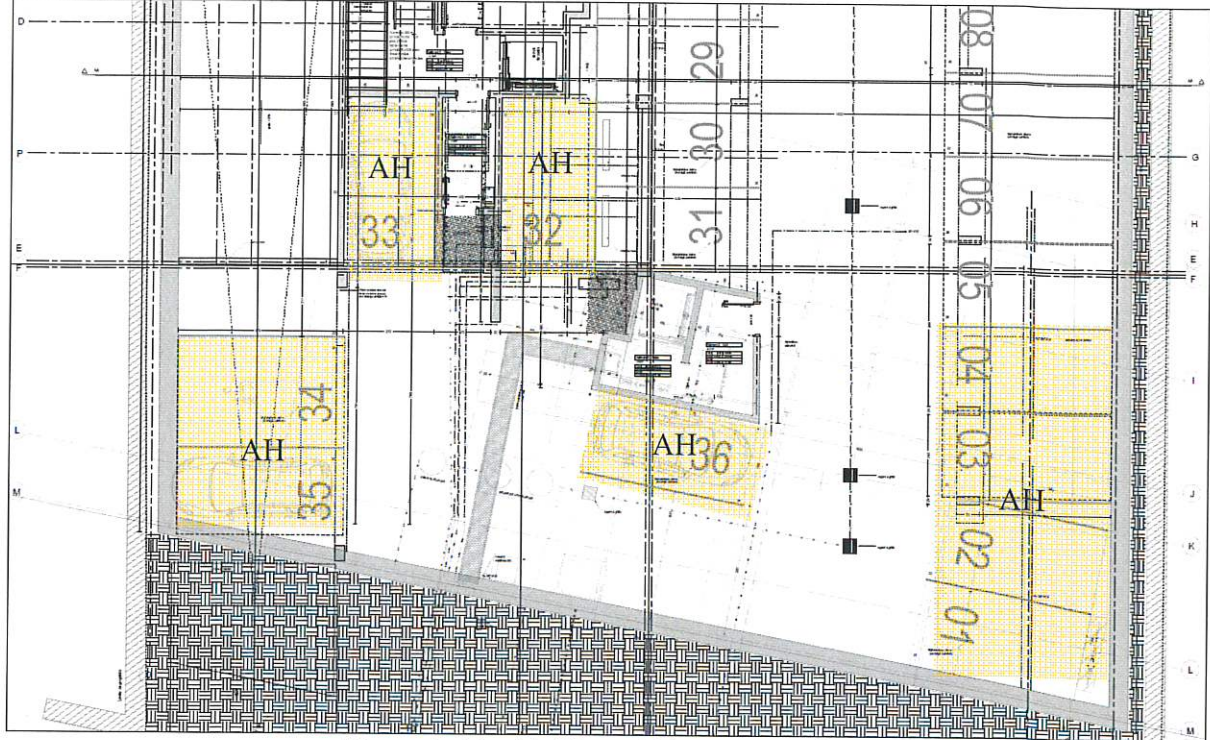
Dans un second temps, Archipel habitat est devenu cotitulaire du permis de construire suite à l'obtention d'un permis de construire modificatif délivré le 31 mars 2022 par la Ville de Rennes, à ce jour purgé de tout recours.

Une convention de cotitularité fixant les droits et obligations des co-pétitionnaires a été signée dans ce cadre.

Afin d'assurer la poursuite des études et reprendre la maîtrise d'ouvrage directe de son projet, Archipel habitat rachète à ARC PROMOTION les études de conception jusqu'au stade APD inclus pour un montant de 44 046.62 € H.T, incluant les factures réglées à la maîtrise d'œuvre, au contrôleur technique, au SPS, les frais d'affichage des permis de construire, de géomètre, et d'études de sol, et contractualise avec le groupement de maîtrise d'œuvre pour les missions restant à réaliser, à partir de la phase Etudes de Projet.

Sur le plan structurel, le projet est constitué de deux bâtiments collectifs réalisés par chacun des maîtres d'ouvrage, l'ensemble étant édifié sur un sous-sol commun réalisé par ARC PROMOTION.

Les parties ont donc convenu que les 9 places de stationnement nécessaires au projet d'Archipel habitat seraient vendues en l'état futur d'achèvement par ARC PROMOTION au prix de 135 000 € H.T soit 15 000 € HT par place.



Places Archipel habitat : 01 à 05 puis 32 à 36

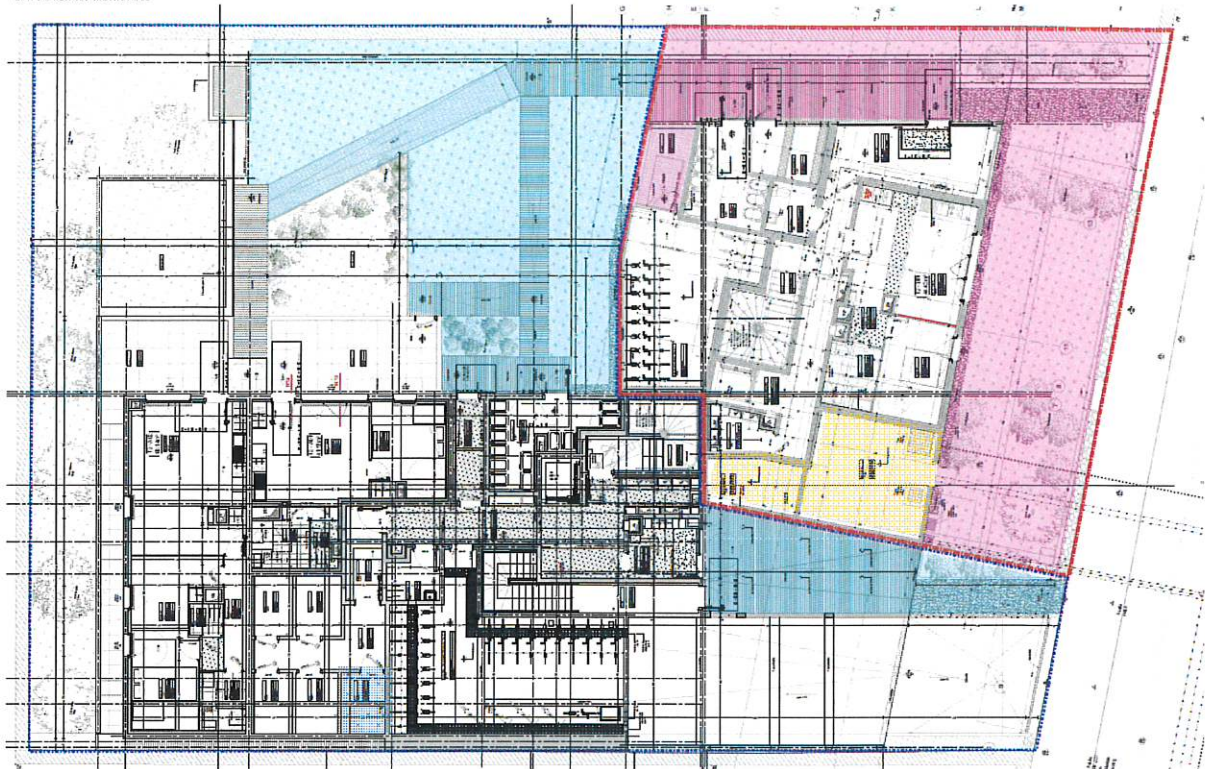
Le projet comporte également quelques ouvrages techniques d'utilité commune dont la réalisation incombe à un seul maître d'ouvrage.





Il en est ainsi :

- Du local sous-station chauffage urbain, du local surpresseur, d'une partie des espaces verts réalisés par Archipel habitat ;
- Du local fibre, de l'ouvrage de rétention des eaux de pluie et de la noue d'infiltration, du terrassement, des fondations spéciales, et d'une partie des espaces verts, réalisés par ARC PROMOTION.

Les parties ont convenu de se répartir les dépenses afférentes à ces ouvrages et espaces communs, selon différentes clés de répartition fixées en fonction de leur utilité (SHAB des logements ou nombre de stationnements en sous-sol, emprise des stationnements, mètres linéaires d'infrastructure).

Enfin, le sous-sol étant sous maîtrise d'ouvrage ARC PROMOTION, celui-ci réalisera la cage d'ascenseur et le sas reliant les étages du bâtiment d'Archipel habitat, et lui refacturera intégralement cette dépense.



-  Local surpresseur et local sous-station réalisés par Archipel habitat
-  Local fibre réalisé par Arc Promotion
-  Espace extérieur réalisé par Archipel habitat
-  Espace extérieur réalisé par Arc Promotion

A ce stade d'avancement des études, la consultation des entreprises étant finalisée, il en résulte une refacturation en faveur d'ARC PROMOTION de la somme de 190 076.56 € H.T.

Un avenant viendra, le cas échéant, définir les montants définitifs dès lors que les montants prévisionnels retenus au protocole subiraient une modification à la hausse de plus de 5 %.

En dessous de cette limite, les justificatifs des augmentations devront être fournis par l'une ou l'autre des parties.

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la conclusion du protocole de réalisation conjointe, ainsi que l'acquisition de 9 places de stationnement auprès d'ARC PROMOTION, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221201-1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 01-12-2022

Publication le : 01-12-2022

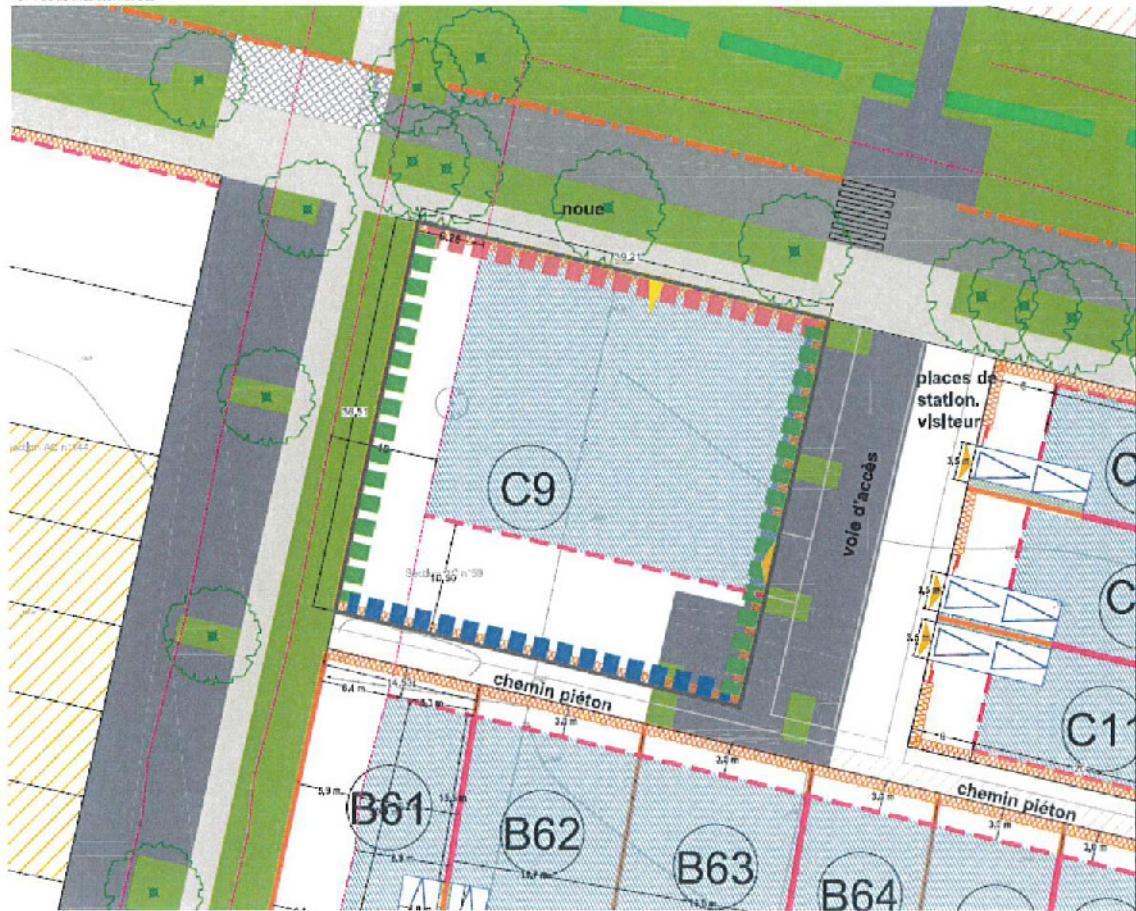
LAILLE – ZAC de la Touche – Tranche 3 – Ilot C9
Construction de 12 logements locatifs sociaux (prog 1149X0)
Acquisition de droits à construire auprès de TERRITOIRES PUBLICS

Par délibération du Bureau d'Archipel habitat du 6 juillet 2022, il a été décidé de l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur l'îlot C9 situé dans la Tranche 3 de la ZAC de la Touche à Lailié.



Localisation de la ZAC de la Touche à LAILLE

Pour rappel, par un courrier en date de mai 2022, l'Aménageur Territoires Publics a attribué à Archipel habitat l'îlot C9 situé dans la Tranche 3 de la ZAC de la Touche à Lailié pour la réalisation de 12 logements locatifs sociaux dont 6 logements seront financés en PLUS et les 6 autres en PLA1 ainsi que de 12 places de stationnement.



Plan de localisation de l'îlot sur la ZAC de la Touche

Archipel habitat ne gérant pas de patrimoine à Laillé à ce jour, il s'agira donc de son premier projet au sein de cette commune.

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

Ces conditions sont les suivantes :

- **Vendeur** : La société Territoires Publics, Aménageur de la ZAC.
- **Désignation** : la SHAB prévisionnelle des 12 logements locatifs sociaux dont 6 logements sont financés en PLUS et les 6 autres en PLAI, incluant les 12 places de stationnement est de 720 m².
- **Prix d'acquisition** : conformément aux dispositions du PLH de Rennes Métropole, il est retenu un prix de 230 € HT par m² de surface habitable (SHAB).

Ainsi, pour une SHAB prévisionnelle d'environ 790,56 m², il est retenu **un prix HT de 181 829 €** (SHAB de 790,56 m² x 230 € HT/m²), majoré de la TVA au taux réduit de 10 % (18 183 €), soit un **montant TTC de : 200 012 €**.

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

(voir annexe plan de financement)

- **Compromis de vente** : aucun compromis de vente n'a encore été signé mais il est actuellement en relecture par les deux parties prenantes au projet à savoir, ARCHIPEL HABITAT et la Société TERRITOIRES PUBLICS.

- **Conditions suspensives à intégrer au compromis de vente** :
 - o Obtention d'un PC avant le 30 novembre 2023 et qu'il soit purgé de tout recours,
 - o Obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par RENNES METROPOLE,
 - o Obtention de l'avis favorable du Service des domaines quant aux conditions financières de l'acquisition projetée,
 - o Absence de procédure collective à l'encontre d'ARCHIPEL HABITAT.

- **Acte authentique de vente** : la réitération du compromis de vente devant Notaire, et en l'espèce, devant Maître CHEYLAT, Notaire à ORGERES, aura lieu à la levée des conditions suspensives et ce, avant le 31 décembre 2023.
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.
ARCHIPEL HABITAT, si nécessaire, mandatera un Notaire pour l'assister dans la rédaction de cet acte.

Il convient enfin d'indiquer qu'aucun PC n'a encore été déposé.

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la Société Territoires Publics des droits à construire nécessaires à la réalisation des 12 logements locatifs sociaux et des 12 places de stationnement sur l'îlot C9 situé dans la Tranche 3 de la ZAC de la Touche à Laillé, selon les conditions ci-exposées.

Annexe :

- *Plan de financement*

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-13-DE

Acte certifié exécutoire

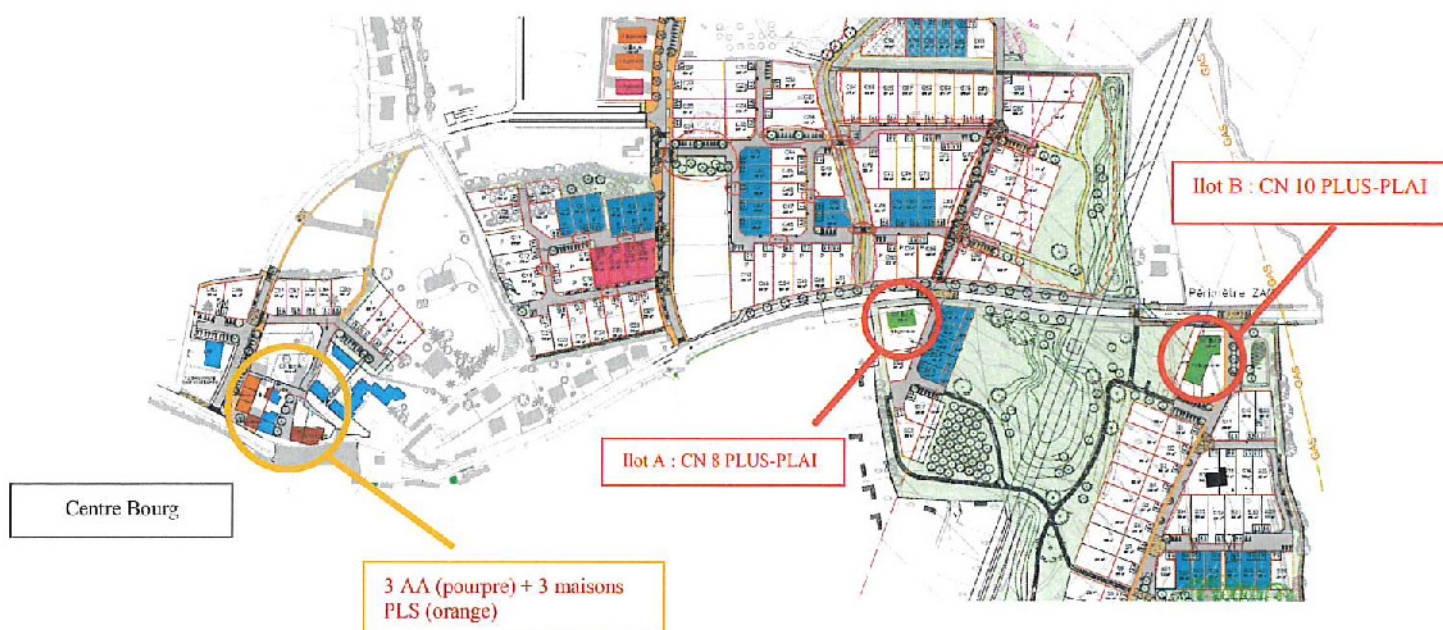
Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

SAINT-ARMELE – ZAC des Boschaux - Ilots A et B
Construction de 18 logements locatifs sociaux (prog 1135X0)
Acquisition de terrain auprès de la société VIABILIS

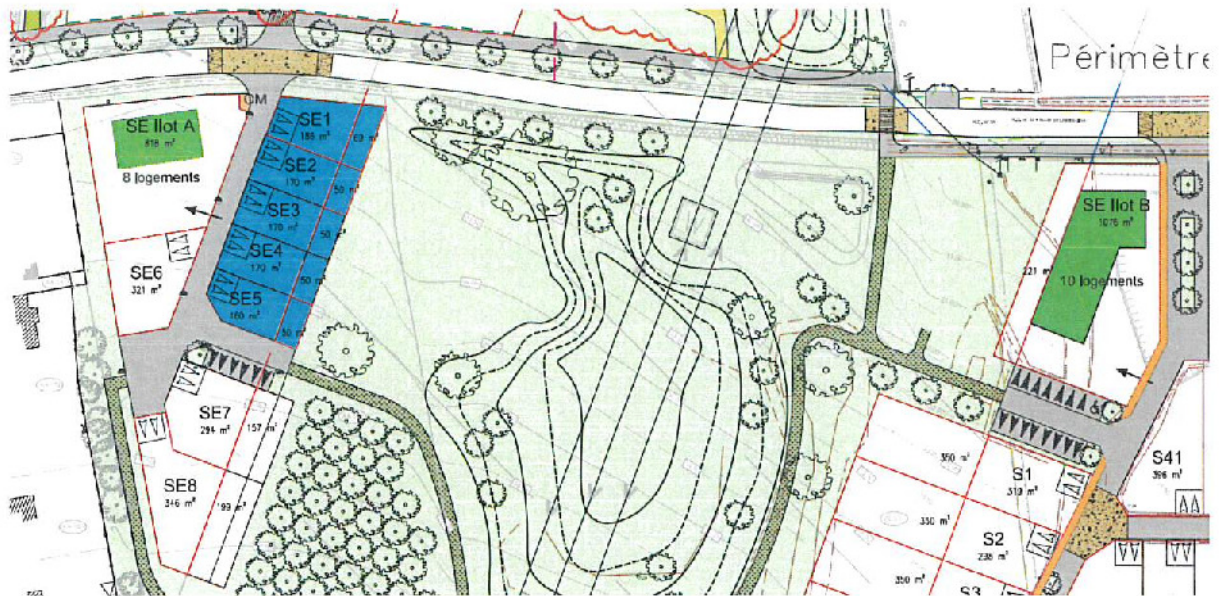
Par délibération du 26 janvier 2022, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement de plusieurs programmes sur la commune de Saint Armel :

- Construction neuve de 18 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI, sur les ilots A et B de la ZAC Les Boschaux,
- Acquisition-amélioration de 3 bâtiments situés en centre-bourg (ancienne poste), 13 place de l'église (ancien café) et 6 rue de la Mairie (ancienne boucherie),
- Construction de 3 maisons individuelles en financement PLS, en centre-bourg également.

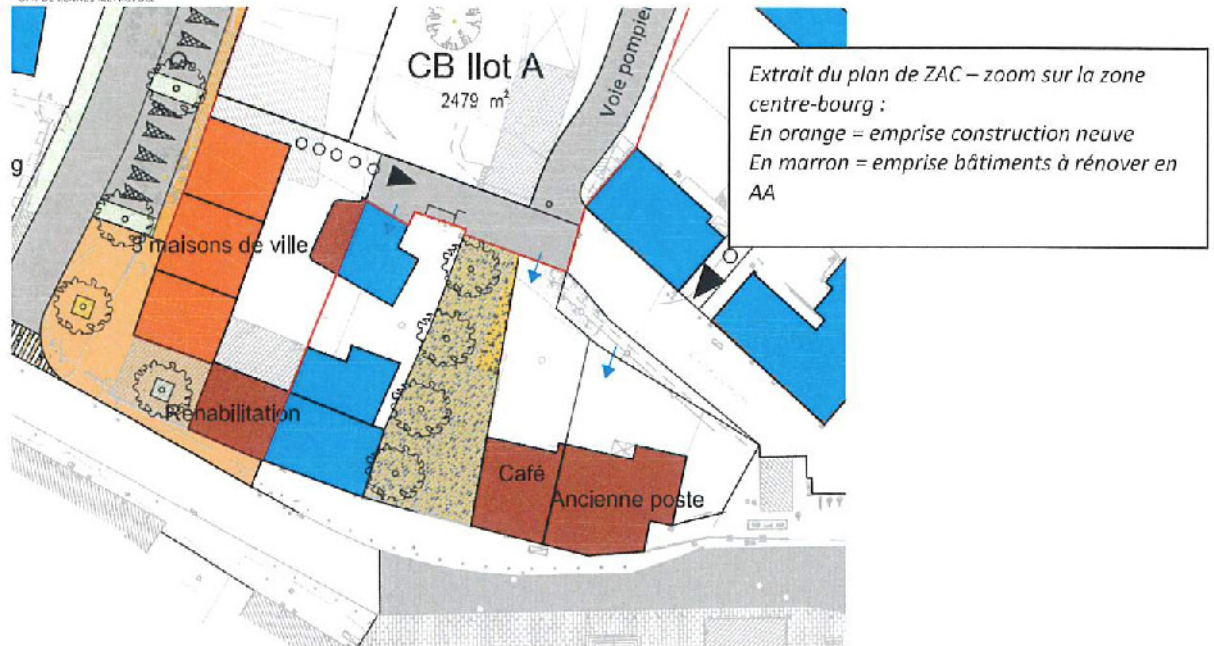


A noter que les 18 logements prévus dans la Zac s'inscrivent dans l'appel à projet AMI bois et qu'à ce stade un mode constructif mixte béton/bois est envisagé permettant également de répondre aux attentes de la RE2020.

Extrait du plan de ZAC – zoom sur les îlots SE.A et SE.B



Bâtiment de l'ancienne boucherie (photo du haut) et bâtiments de l'ancien bar et de l'ancienne Poste (photo du bas)



L'agence Xavier Dattin Architectes a été désignée en octobre pour assurer la maîtrise d'œuvre de cette opération. Une mission complète lui a été confiée pour la construction des 18 logements PLUS-PLAI neufs.

A ce stade, le montage financier de l'opération d'acquisition-amélioration et de construction des maisons individuelles est encore à préciser, le contrat de maîtrise d'œuvre a donc été découpé en deux tranches : une tranche ferme portant sur les phases « Diagnostics » / « Esquisses » et « Etudes d'Avant-Projet Sommaire », une tranche conditionnelle portant sur les autres phases.

Il est donc proposé au Bureau de délibérer uniquement sur les conditions d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation des 18 logements locatifs neufs.

Ces conditions sont les suivantes :

- Vendeur : la société VIABILIS, en qualité d'aménageur de la ZAC.
- Désignation : deux terrains d'une contenance globale d'environ 818 m² (îlot A) et 1 297 m² (îlot B).
- Prix de cession : conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat, le montant de la charge foncière s'établit, sur la base de **230 € HT** par m² de surface habitable, et d'une SHAB prévisionnelle de 1 136 m², à un prix HT **de 261 280 €**, 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.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition auprès de la société VIABILIS du terrain nécessaire à la construction des logements locatifs sociaux sur la ZAC des Boschoux lots A et B à Saint Armel, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-12-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022

Dispositif de remise exceptionnelle énergie

1. Rappel du contexte et enjeux

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

- Une évolution forte de l'ensemble des coûts attachés à l'exploitation immobilière
- Une augmentation des prix de l'électricité, du gaz et autres combustibles (+ 19 % entre le deuxième trimestre 2021 et le deuxième trimestre 2022) [Réf Insee 1/09/2022](#)
- Des répercussions financières importantes pour les ménages français, plus particulièrement pour les ménages avec les revenus les plus bas qui subissent plus fortement cette hausse des prix dans leur panier de consommation
- Avec en parallèle, un accroissement global significatif du coût de la vie en France (depuis l'été 2021, l'inflation a brusquement augmenté passant de 1,5 à 6,8% entre juillet 2021 et juillet 2022 [Ref Vie publique 9/09/2022](#))

Ces évolutions engagent de nouveaux enjeux pour Archipel habitat :

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

Compte tenu de tout ce qui précède, Archipel habitat s'engage auprès de ses locataires à mettre en place un fond d'aide spécifique afin de prévenir et limiter l'augmentation des situations d'impayés et de précarité selon deux modalités :

- Un dispositif exceptionnel énergie qui a pour but d'apporter une aide financière ponctuelle et exceptionnelle aux locataires les plus impactés/fragilisés par la hausse du coût des énergies dans les logements classés E, F et G (sur la base des DPE connus au 31 décembre 2022)
- Un dispositif additionnel au Fonds d'Urgence Logement qui s'inscrit en complémentarité des aides spécifiques existantes pour soutenir les locataires les plus fragilisés par l'évolution de leurs charges courantes. Cette analyse étant réalisée lors de la survenance d'une situation d'impayé comme c'est le cas lors de la mobilisation du FUL et du FSL.

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

Dispositif de remise exceptionnelle énergie lissée sur toute l'année, quel que soit le mode de chauffe (chauffage collectif ou individuel) sous forme d'une remise bas de quittance correspondant à une diminution des charges récupérables :

Cible	Locataires des logements classés en étiquette E, F ou G
Fréquence de l'aide	Versée sur toute l'année 2022 (12 mois) correspondant au montant annuel appliqué par l'ensemble des bailleurs de la métropole
Montant de l'aide	Forfaits* : - T1 : 7,50 euros soit 90 euros / an - T2 : 10 euros soit 120 euros / an - T3 : 12,50 euros soit 150 euros / an - T4 et plus : 15 euros soit 180 euros / an * y compris pour les locataires entrants dans le logement au cours de la période
Mode d'attribution	Aide portée au crédit du compte client, en déduction du quittancement du mois
Modalités d'éligibilité	Prise en compte des DPE connus au 31/12/2022 (DPE à la cage d'escalier), soit environ 800 logements pour un montant global de 120 000 euros Application de la remise sur toute l'année 2023 pour les locataires présents au 31/12/2022

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

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

Principes retenus : La sollicitation de ce fond est ouverte aux situations suivantes :

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

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

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

Critère de bonne foi du locataire :

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

Projection :

1500 locataires bénéficient d'un plan pour lesquels il serait possible de venir en neutralisation partielle de la dette afin de maintenir un apurement réaliste (environ 1/5ème des locataires pourraient bénéficier de cette aide dans la limite de 180 K€ annuel).

Commission interne de suivi :

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

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

→ Mandaté par le Conseil d'Administration du 19/10/2022, le Bureau, après en avoir délibéré, décide de la mise en place en 2023 d'un double système d'aide aux locataires pour faire face à la hausse du coût de l'énergie pour une enveloppe globale de 300 000 euros correspondant à la :

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

Et prend la décision :

- de valider les situations en ANV pour un montant de 180 000 euros pour l'année 2023, au titre d'impayés nouveaux, de recalage de plans d'apurement, de création de nouveaux plans d'apurement
- de créer une commission interne mensuelle chargée de valider les ANV courants au titre du dispositif et de décider sur les situations internes et complexes (IO, surendettement, ...)
- d'autoriser le Directeur Général à valider les ANV au fil de l'eau et le charge d'informer le CA trimestriellement des ANV consenties au titre du dispositif.

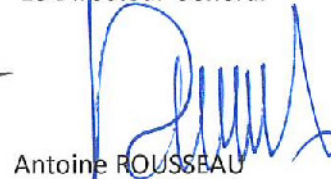
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 30 novembre 2022

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20221205-11-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 05-12-2022

Publication le : 05-12-2022