

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 (à partir de la délibération N°2)	x		
Monsieur Jacques RUELLO	x		
Personnalité qualifiée			
Madame Jacqueline JAN	x		
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)		x	à Honoré PUIL
Représentante des locataires			
Madame Colette PIERSON (CLCV)	x		

MEMBRE AVEC VOIX CONSULTATIVE

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

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

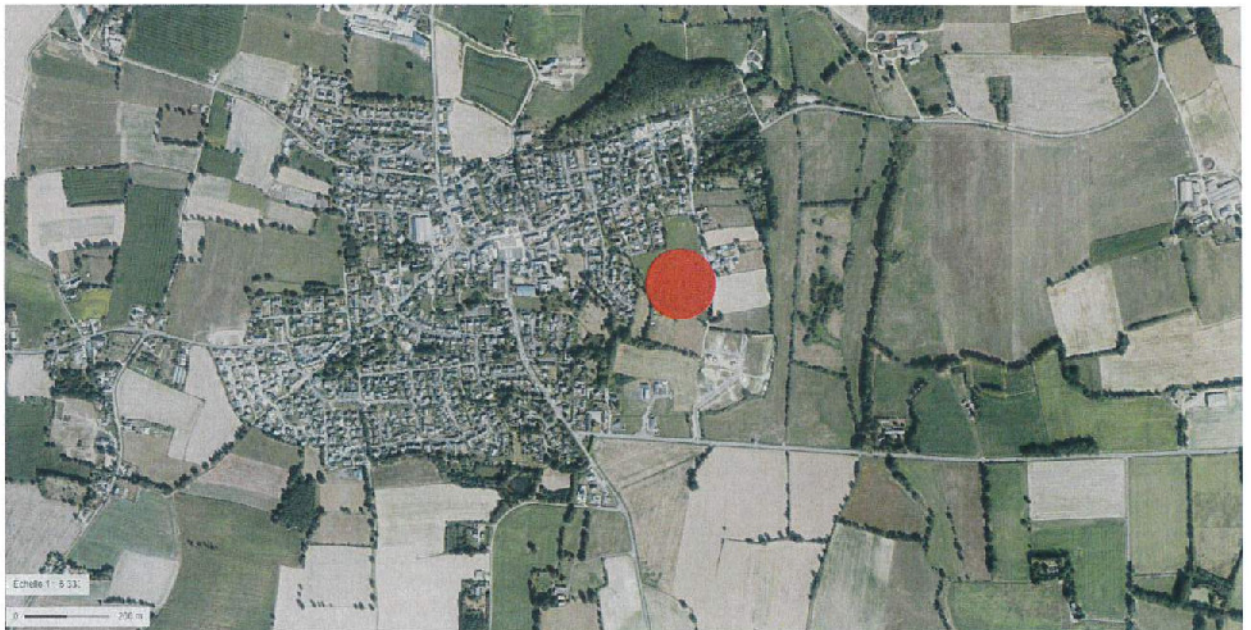
Madame Karine GUILLAUMEUX, Directrice de la Gestion Locative et Sociale
 Madame Valérie DELAROCHE, Directrice des Affaires Financières
 Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine
 Madame Catherine CHARRIER, Assistante direction générale

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

CINTRE – ZAC du Moulin à Vent lot n°119
Production d'environ 8 logements PLUS-PLAI

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Les élus de la commune de Cintré et l'aménageur Territoires & Développement ont sollicité Archipel habitat pour la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe d'une opération d'environ 8 logements locatifs sociaux sur le lot n°119 de la ZAC du Moulin à Vent à Cintré.

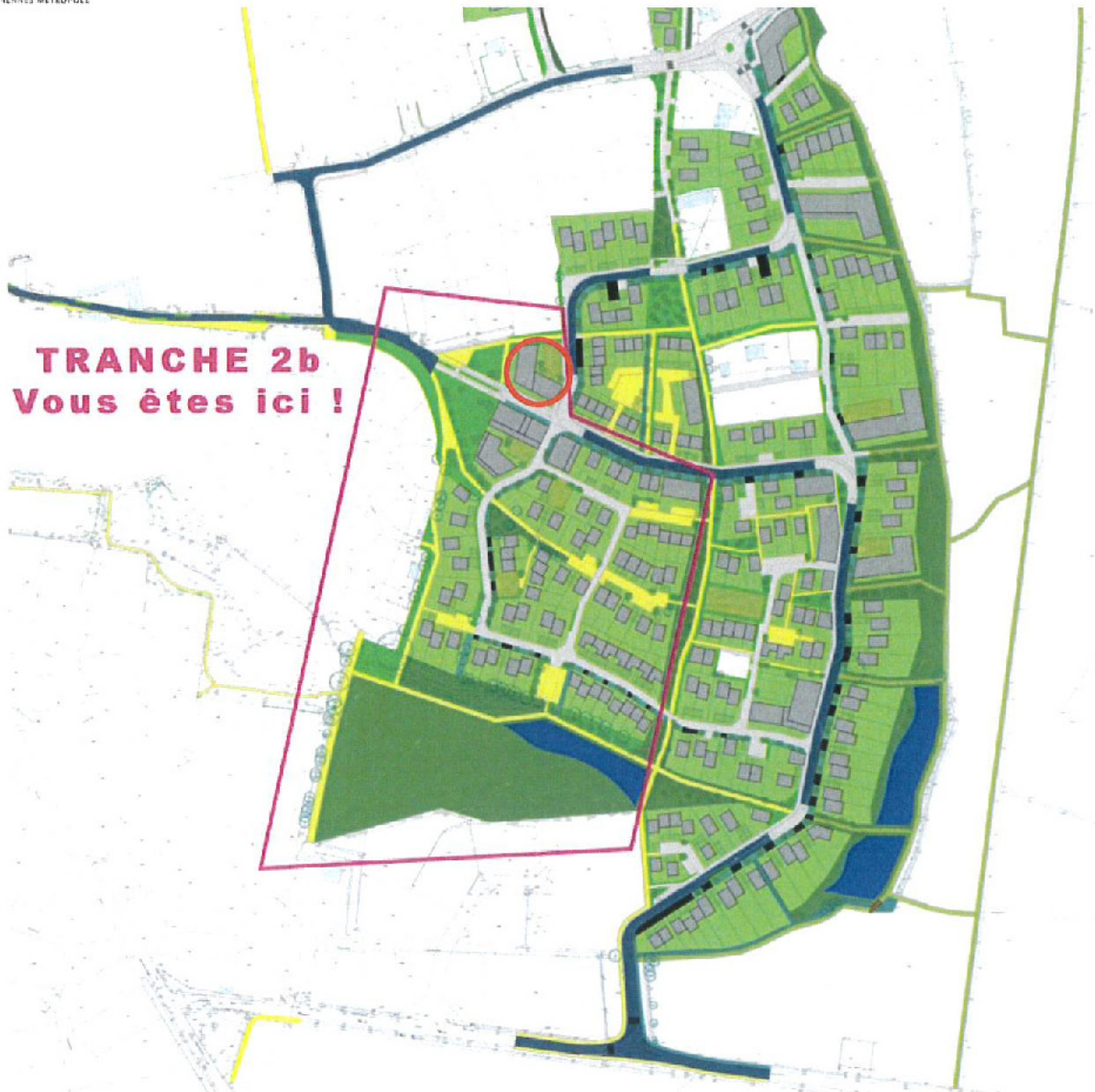


L'architecte-urbaniste de la ZAC est l'agence Forma6. Le secteur est déjà viabilisé. La consultation de maîtrise d'œuvre peut être lancée.

Pour rappel, au bureau des administrateurs d'Archipel habitat du 30 novembre 2022 avait été engagée l'opération de 5 logements PLUS-PLAI route de Bintin, dans le lotissement de l'aménageur Viabilis.

Afin d'optimiser les honoraires dans un enjeu d'équilibre d'opération global, une seule maîtrise d'œuvre pourrait être retenue pour les deux programmes.

Sous réserve d'une évolution éventuelle au titre du PLH 2023 – 2028, la charge foncière pour le PLUS-PLAI en extension urbaine en application des valeurs administrées actuelles du PLH est fixée à 230€ HT/m² SHAB à Cintré (pôle de proximité zone B2).



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

→ Le Bureau, après en avoir délibéré, décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve d'environ 8 logements PLUS-PLAI sur l'îlot n°119 de la ZAC du Moulin à Vent à Cintré.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 31 mai 2023

Le Président


Honoré PUIL

Le Directeur Général


Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230601-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 01-06-2023

Publication le : 01-06-2023

RENNES – ZAC BEAUREGARD - 245 RUE DE SAINT-MALO (Pg 1120X0)

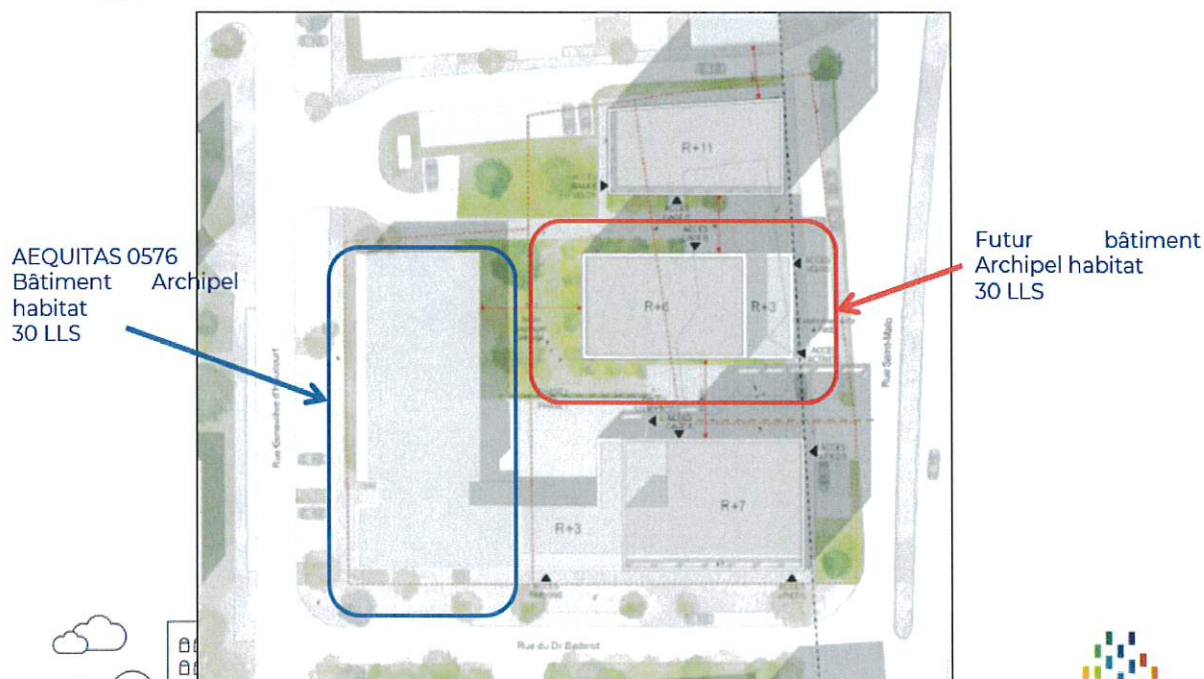
Construction d'environ 30 logements locatifs sociaux

Rachat des études de conception et cotitularité du permis de construire
Acquisition de droits à construire

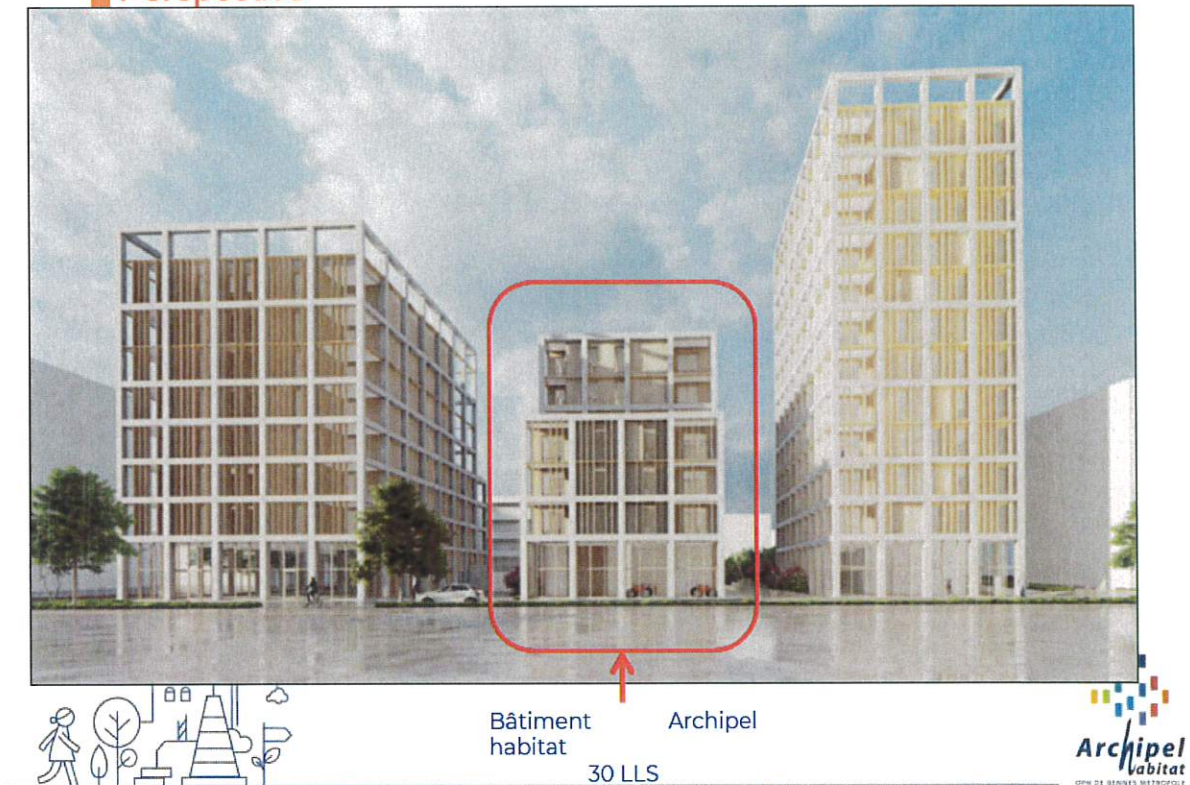
Par délibération du 15 septembre 2021, le Bureau d'ARCHIPEL HABITAT a décidé de l'engagement d'un nouveau programme de construction de logements locatifs sociaux, mené en partenariat avec la Société PIERRE PROMOTION.

Le programme global comprend la construction d'environ 38 logements en accession libre (Bâtiment A), une résidence étudiante de 66 logements (bâtiment C) et 30 logements locatifs sociaux (Bâtiment B), et la reconstruction de la surface commerciale (magasin « 4 pieds »), sur un niveau de sous-sol commun.

■ Plan masse prévisionnel



Perspective



Dans un premier temps, le projet est porté par la société PIERRE PROMOTION, qui déposera une demande de permis de construire et fera l'acquisition des parcelles nécessaires. Pierre Promotion a confié une mission complète pour l'ensemble du projet à un groupement associant l'agence Chouzenoux, mandataire, et le cabinet Lemonnier (économiste), STRUCTURISTE (BE Structures), SOLAB (BE Thermique et Fluides), SOLAB ACOUSTIC (BE Acoustique).

Dans un second temps, le promoteur déposera une demande de permis de construire modificatif en vue de rendre Archipel habitat cotitulaire de l'autorisation initiale.

En parallèle, l'office rachètera les études de conception jusqu'à la phase Etudes d'Avant-Projet Définitif inclus, afin de reprendre la maîtrise d'ouvrage directe de ce projet.

La réalisation de ce programme en partenariat nécessite la signature de plusieurs actes et conventions selon les modalités suivantes :

1/Convention définissant les modalités de la cotitularité du permis de construire délivré initialement à la société Pierre Promotion.

2/ Convention définissant les modalités du rachat des études de conception relatives aux logements locatifs sociaux.

Archipel remboursera ainsi au promoteur les honoraires de maîtrise d'œuvre, frais de géomètre, études géotechniques, et d'une manière générale toutes les dépenses engagées par le promoteur et qui sont en lien direct avec le programme qui sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage Archipel Habitat.

Le montant de ces études, au vu des justificatifs fournis par la société Pierre Promotion, est fixé à la somme d'environ 100 619 € H.T., comprenant un forfait fixe de 96 963,44 € H.T d'honoraires de maîtrise d'œuvre et 3 655,04 € H.T de frais divers susceptibles d'évoluer à la marge en fonction des surfaces définitives au moment de la signature de la convention.

	SP	
Logements Archipel	1892,63 m ²	
Logements/Commerces Pierre Promotion	5584,41 m ²	
	7477,04 m ²	
Total	7477,04	
	Archipel	PP
REPARTITION	25,3%	74,7%

12/05/2023

RAPPELS : Dépenses prévues dans le cadre de la convention de reprise d'études					
Clef de Répartition	Travaux	PRIX	REALISE PAR	Montant € HT ARCHIPEL	Montant € HT PP
Honoraires					
SHAB Logements	Etude de sol G2 AVP / SOL CONSEIL	4 867,00	pp	1 231,96	3 635,04
	aménagement espaces verts / PAYSAGISTE				
	CONSEIL ET PLANTES	4 860,00		1 230,19	3 629,81
	Relevé Topo / HAMEL	1 590,00		402,47	1 187,53
	Test perméabilité / SOL CONSEIL	625,00		158,20	466,80
	notice hydraulique/LAOSENN	2 500,00	632,81	1 867,19	
forfait	Rachat des honoraires MOE	96 963,44		96 963,44	X
				100 619,08	

Les études seront remboursées au vu des factures acquittées à produire par la société Pierre Promotion.

3 / Acquisition des droits à construire par Archipel habitat dans les conditions suivantes :

Prix de cession : selon les dispositions du PLH de RENNES METROPOLE, il est retenu un prix de 275 € HT par m² de surface habitable, soit pour une SHAB prévisionnelle de 1 739 m² un prix H.T de 478 225 € majoré de la TVA au taux réduit (actuellement 10%).

Le prix total H.T ainsi défini sera actualisé en fonction de la surface habitable définitive au jour de la signature de l'acte.

Les frais d'acte notarié seront à la charge d'Archipel habitat en qualité d'acquéreur.

Le Bureau sera également sollicité, ultérieurement, pour approuver les modalités de conclusion des actes suivants :

1/ A l'issue des consultations d'entreprises de travaux, signature d'une convention portant sur les modalités de répartition financière et techniques des différents ouvrages techniques communs à l'ensemble du projet, et qui seraient réalisés par un maître d'ouvrage au bénéfice d'un autre. A ce stade, le local sous-station situé au sous-sol et le local transformateur présent au rez-de-chaussée du bâtiment C sont notamment identifiés parmi les équipements communs.

2/ Acte notarié d'acquisition en l'état futur d'achèvement des 15 places de stationnement dans le sous-sol commun, lequel sera réalisé par la société Pierre Promotion.

Le planning prévisionnel de cette opération est le suivant :

- Mai 2023 : dépôt demande de PC par Pierre Promotion
- 2nd semestre 2024 : démarrage des travaux
- 2nd semestre 2026 : livraison de l'opération

Après échanges avec les membres du Bureau, le principe de sécuriser les conditions suspensives à la confirmation des financements (dont subvention Rennes Métropole) est recommandé.

→Le Bureau, après en avoir délibéré, décide l'acquisition des droits à construire pour la réalisation d'environ 30 logements locatifs à Rennes, ZAC BEAUREGARD, et autorise le montage du projet (rachat des études de conception, cotitularité du permis de construire et protocole de réalisation conjointe), selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 31 mai 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

CHANTEPIE, 83 avenue André Bonnin
Programme de réhabilitation portant sur un immeuble de 3 logements
Conclusion d'un bail emphytéotique

Par délibération du 14 septembre 2022, le Bureau d'Archipel habitat a décidé de l'engagement des études portant sur un programme de réhabilitation de 3 logements sur la commune de Chantepie.



Le montage juridique validé avec la Commune de Chantepie, propriétaire de l'immeuble, consiste en la signature d'un bail emphytéotique de 62 ans, correspondant à la durée du prêt foncier (60 ans) plus 2 ans, avec une redevance libératoire de 99 000€.

L'immeuble étant actuellement soumis au statut de la copropriété, et la Commune souhaitant conserver le local commercial en rez-de-chaussée en pleine propriété, la signature du bail emphytéotique nécessitera des modifications préalables à l'Etat Descriptif de Division – Règlement de Copropriété existant.

Dans l'attente, il été convenu de conclure une promesse de bail emphytéotique dont la rédaction sera confiée à Maître Sonnet, notaire à Chantepie, avec la participation de Maître Hignard pour assister Archipel habitat.

Les conditions suspensives prévues à la promesse seront les suivantes :

- Obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours,
- Obtention des financements nécessaires.

La maîtrise d'œuvre pour cette opération est en cours de désignation.

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Etudes de conception jusqu'en septembre 2023 (inclus le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme)
- Consultation des entreprises et attribution des marchés : d'octobre 2023 à mars 2024
- Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2024.
- Livraison des logements réhabilités : mi-2025.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide la conclusion du bail emphytéotique avec la Commune de Chantepie, selon les conditions exposées.

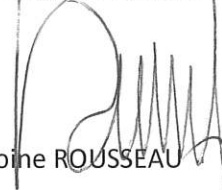
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 31 mai 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

MORDELLES, 1 Allée du Clos Carré (Pg 1080)
Servitude de passage au profit d'ENEDIS en vue de la mise en place d'une ligne électrique souterraine

Dans le cadre des travaux de construction de 17 logements locatifs sociaux et de la mise en place des réseaux nécessaires, ENEDIS sollicite la constitution d'une servitude afin de permettre l'établissement et l'exploitation d'une ligne électrique souterraine.

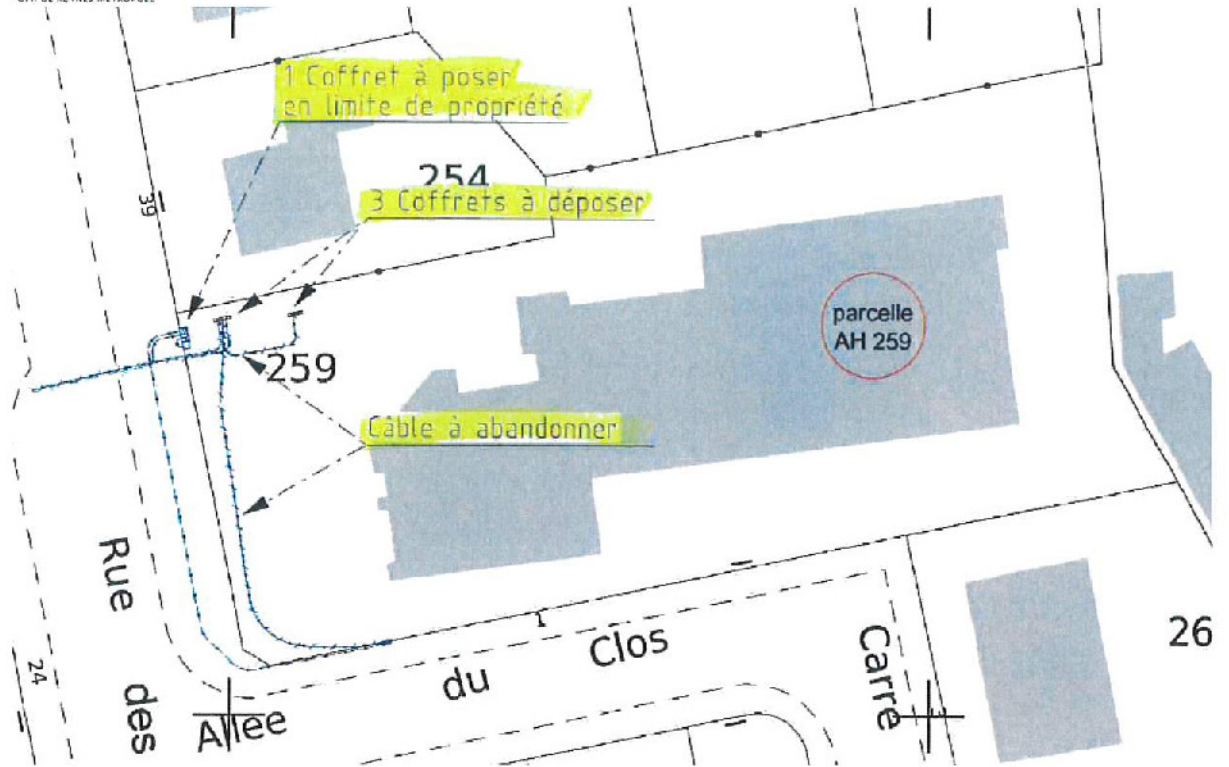
Il s'agit plus précisément d'autoriser le concessionnaire à :

- établir une canalisation souterraine ainsi que ses accessoires ;
- établir si besoin des bornes de repérage ;
- poser un coffret en limite de propriété ;
- effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages ;
- Utiliser les ouvrages installés et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité ;
- Faire pénétrer ses agents ou les entreprises accréditées sur la parcelle propriété d'Archipel habitat.

Une convention sous seing privé a été conclue le 3 mars 2023 pour définir l'emprise grevée de la servitude de passage et en définir les modalités.

La parcelle concernée est la parcelle AH 259 d'une superficie de 1860 m².

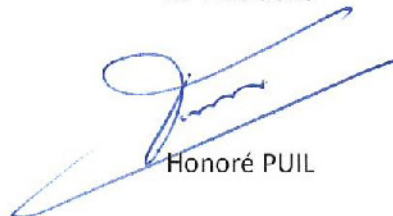
La régularisation par acte authentique a été confiée à l'étude dénommée « S.C.P Notaires de la Visitation », notaires à Rennes. Les frais d'acte seront intégralement supportés par ENEDIS qui s'est également engagé à verser à Archipel habitat une indemnité de 75 €.



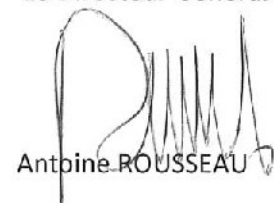
→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la constitution au profit d'ENEDIS d'une servitude de passage pour la mise en place d'une ligne électrique souterraine selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 31 mai 2023

Le Président


Honoré PUIL

Le Directeur Général


Antoinette ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230601-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 01-06-2023

Publication le : 01-06-2023

CESSON SEVIGNE – ZAC Atalante-Via Silva
« Kirigami » (2054)

DELIBERATION RECTIFICATIVE

Il est rappelé la délibération du Bureau en date du 15 septembre 2021 qui a acté les prix de vente des 10 logements à commercialiser dans le cadre du Bail réel solidaire (BRS) situés dans la ZAC Atalante – Via Silva à Cesson-Sévigné sur le programme Kirigami (n°2054) ont été fixés selon la grille suivante :

type	n°	surface habitable (surfaces provisoires) - SHAB (en m ²)	prix de vente non pondéré : 2175 X SHAB	prix de vente arrondi, après tous les critères de pondération, stationnement compris	prix au m ² (SHAB)
T5	1001	106,79	232 268,3	230 000 €	2 154 €
T5	1002	106,79	232 268,3	230 000 €	2 154 €
T5	1003	98,49	214 215,8	212 200 €	2 155 €
T5	1004	101,09	219 870,8	215 500 €	2 132 €
T4	1005	85,73	186 462,8	195 500 €	2 280 €
T5	1006	101,09	219 870,8	215 500 €	2 132 €
T4	1007	85,73	186 462,8	195 500 €	2 280 €
T5	1008	101,09	219 870,8	215 500 €	2 132 €
T4	1009	85,73	186 462,8	195 500 €	2 280 €
T5	1010	112,21	244 056,8	236 600 €	2 109 €
		984,74 m ²	2 141 810 €	2 141 800 €	2175 €/m ² hab

Le prix du logement T4 n°1009 a été fixé à 195 500 €. A la suite d'une erreur matérielle, l'acte de vente signé le 21 avril 2023 chez le notaire mentionne un prix de vente définitif de 195 000 €, soit une perte comptable d'un montant de 500 €.

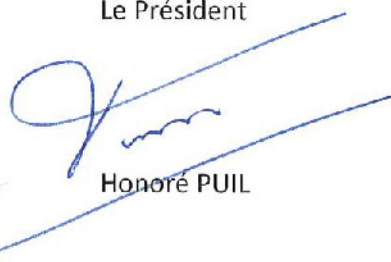
L'état des lieux du process a été réalisé et va être renforcé pour sécuriser davantage et garantir plus de traçabilité sur ces transactions.

→ Le Bureau est informé de cette erreur matérielle et en conséquence de la perte de 500 € occasionnée.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 31 mai 2023

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230601-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 01-06-2023

Publication le : 01-06-2023