

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		
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

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.

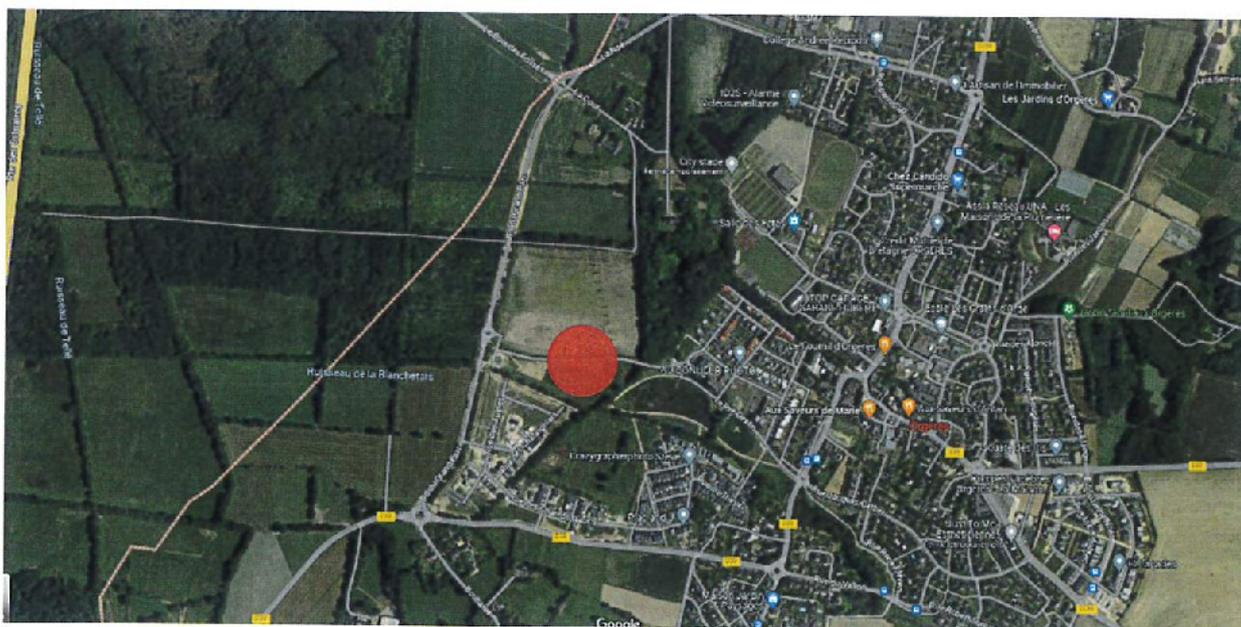
ENGAGEMENT DE L'OPERATION

ORGERES – ZAC des Prairies d'Orgères – Ilot E6 Production d'environ 35 logements et d'un Pôle Petite enfance

Les élus de la commune d'Orgères et l'aménageur Territoires & Développement ont sollicité Archipel Habitat pour la réalisation en maîtrise d'ouvrage directe d'une opération d'environ 35 logements dont environ 25 locatifs sociaux et 10 logements régulés (ex. PLS institutionnel ou accession) ainsi qu'un Pôle petite enfance d'environ 600 m² sur l'îlot E6 de la ZAC des Prairies d'Orgères.

Le Pôle petite enfance prévoit la réalisation d'une crèche, d'un relais petite enfance, d'une MAM et d'une salle associative.

Les murs du pôle petite enfance seront acquis par la commune d'Orgères.



L'architecte-urbaniste de la ZAC est l'agence ID^{UP} à Nantes. Le secteur est déjà viabilisé.

Au regard du planning de réalisation très serré souhaité par la commune (livraison 2026), un montage de type conception-réalisation est envisagé avec l'intervention d'un AMO pour accompagner l'office dans cette démarche.

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 190€ HT/m² SHAB à Orgères (pôle de proximité zone B1), celle du Pôle petite enfance restant à être communiquée par Territoires. Pour la partie régulée, elle sera fonction du produit choisi.



La livraison prévisionnelle de la partie Pôle petite enfance est demandée par la Mairie sur le 1^{er} semestre 2026.

→ Le Bureau, après en avoir délibéré, décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve d'environ 35 logements et d'un pôle petite enfance sur l'îlot E6 de la ZAC des Prairies d'Orgères à Orgères.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 juillet 2023

Le Président


Honoré PUIL

Le Directeur Général


Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230706-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 06-07-2023

Publication le : 06-07-2023

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

ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

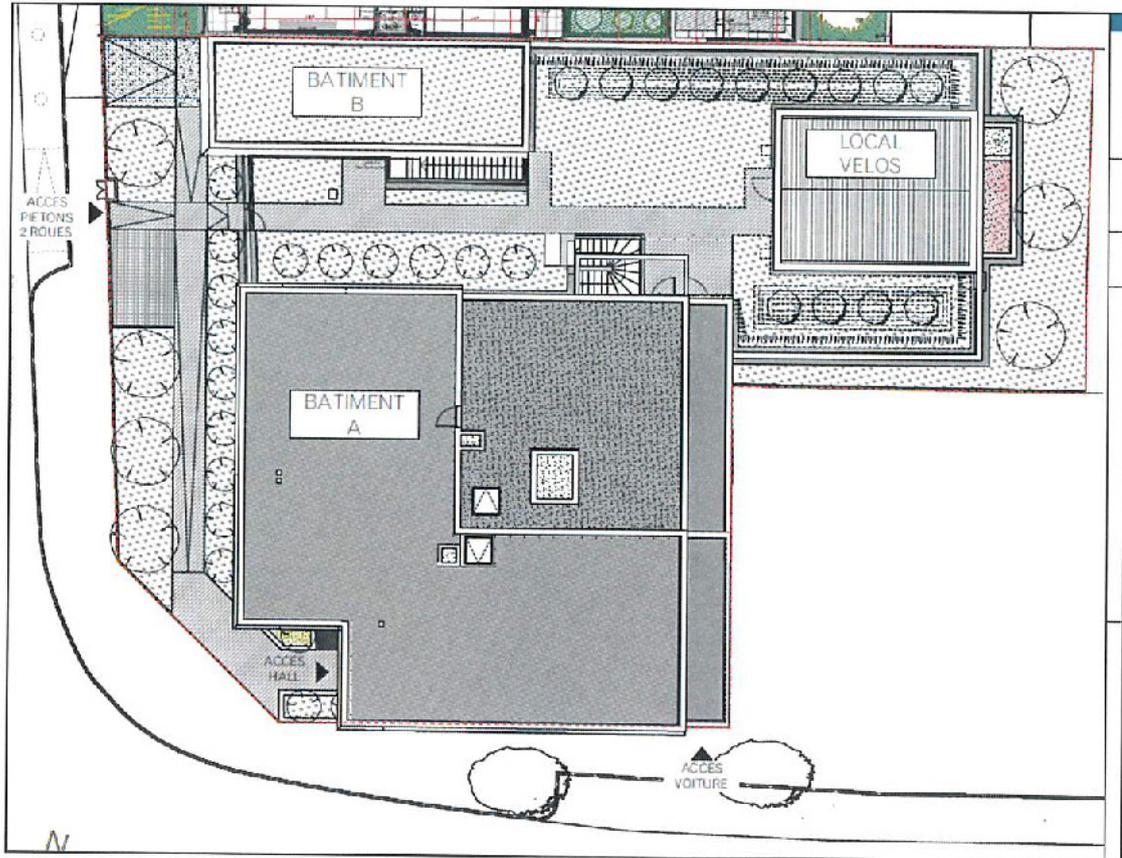
DELIBERATION MODIFICATIVE

Par délibération du 6 juillet 2022, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'acquisition de 8 logements locatifs sociaux et 4 places de stationnement auprès du promoteur Kaufman & Broad, au sein d'une opération située à l'angle du boulevard des Trois Croix et de la rue de Saint Malo à Rennes.

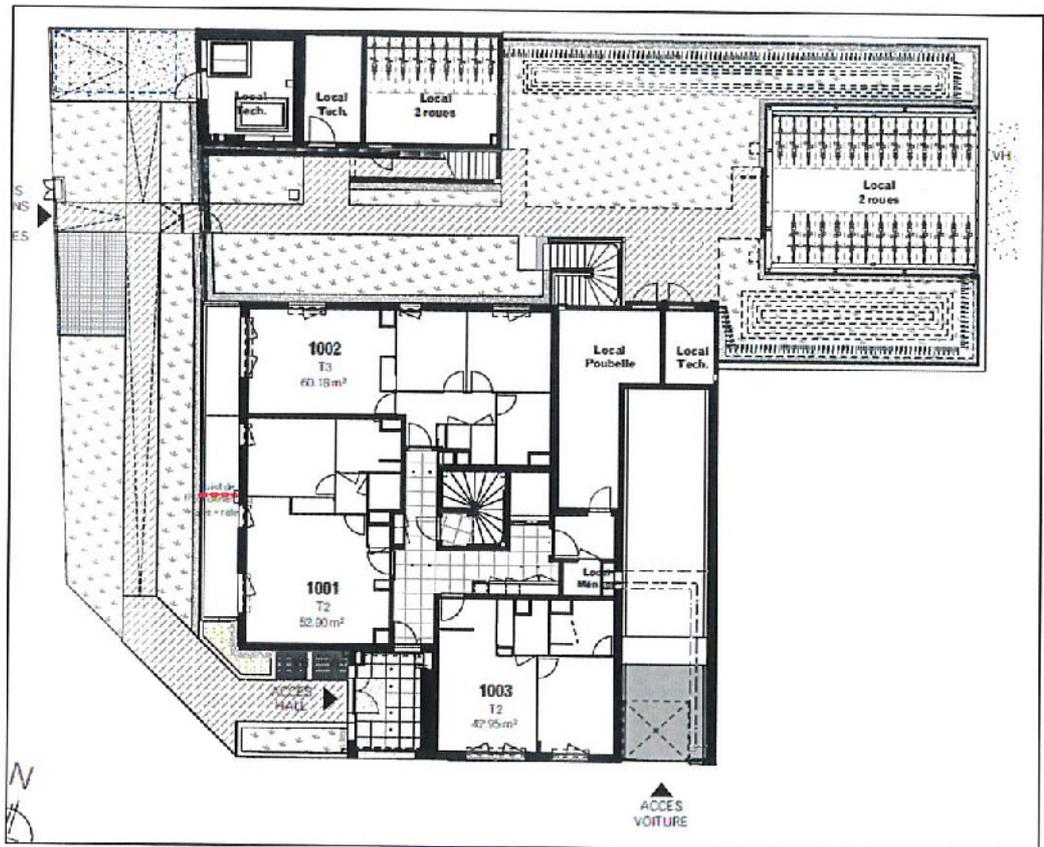
Le projet de construction dessiné par le maître d'œuvre du projet, l'agence Chouzenoux, comprend deux bâtiments de gabarit R+1 et R+9, sur deux niveaux de sous-sol, et prévoit 38 logements au total. Les logements locatifs sociaux sont situés au rez-de-chaussée et au R+1. Les locaux techniques (fibre, surpresseur, ordures ménagères, vélos, ménage) sont communs à tous les logements du programme. L'ensemble immobilier est organisé sous la forme d'une copropriété.



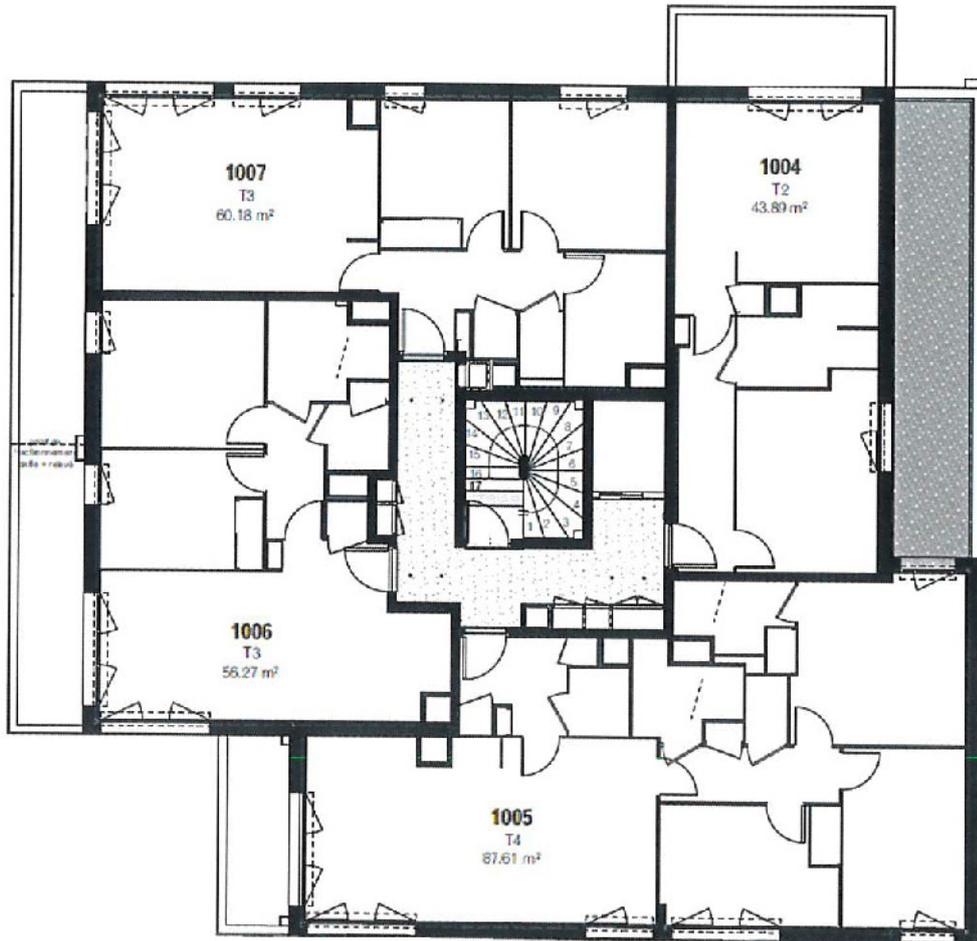
Vue du projet



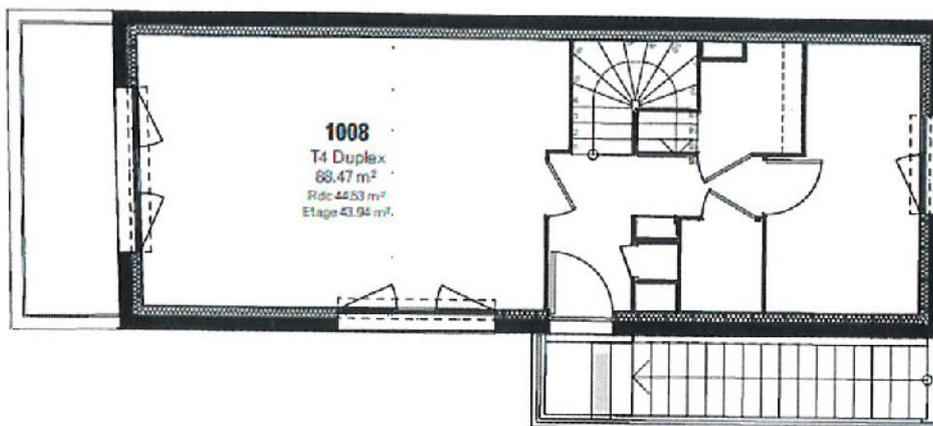
Plan masse du projet

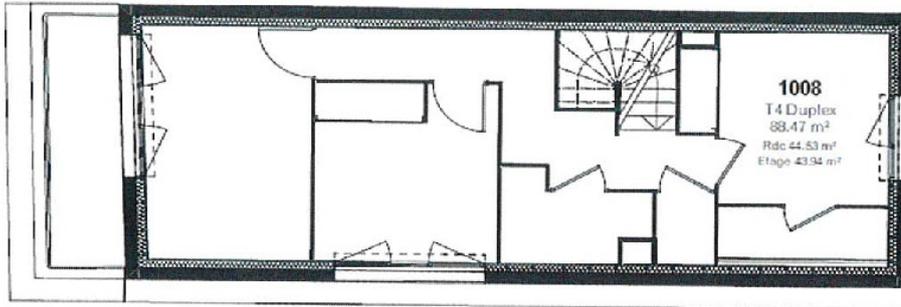


Logements 1001, 1002 et 1003 vendus à Archipel habitat – RDC du bâtiment A



Logements 1004, 1005, 1006 et 1007 vendus à Archipel habitat – R+1 du bâtiment A





Logement 1008 vendu à Archipel habitat – R+1 / +2 du bât B

Le prix d'acquisition fixé était de 1.890 € H.T / m² de surface utile, stationnements compris, conformément aux règles fixées par Rennes Métropole dans le cadre du P.L.H.

Afin de tenir compte de la hausse des coûts de construction et des difficultés des promoteurs pour équilibrer leurs opérations, Rennes Métropole a récemment proposé de réhausser ce prix à **2.190 €** H.T / m² de surface utile, stationnements compris, pour les opérations n'ayant pas encore fait l'objet d'un acte notarié.

Pour le programme du 258 – 260 rue de Saint-Malo, le prix nouvellement fixé s'établit ainsi à **1 145 589 euros H.T.** pour une surface utile de **523,10 m²**, majorée de la TVA au taux réduit (5,5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS).

L'acte authentique sera reçu par Maître GUEGUEN (S.A.S DUGUESCLIN à RENNES), notaire désigné par le vendeur, associé à Maître DESHAYES, en qualité de conseil d'ARCHIPEL HABITAT.

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...).

Le nouveau montage financier génère une subvention d'équilibre de 13 077 €/logement soit 104 614 € HT (contre 0 € initialement) pour maintenir les conditions d'équilibre et de récupération des fonds propres pour Archipel Habitat.

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement sont joints comme suit :



→ Le Bureau, après en avoir délibéré, décide l'acquisition en VEFA auprès de la société KAUFMAN & BROAD de 8 logements à usage locatif et 4 places de stationnement suivant les nouvelles conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 juillet 2023

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230706-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 06-07-2023

Publication le : 06-07-2023

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

**Acquisition en VEFA de 12 logements locatifs
auprès de la SCCV CHATEAUGIRON 2 (Groupe REALITES)**

DELIBERATION MODIFICATIVE

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 REALITES 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

Il est rappelé que 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.



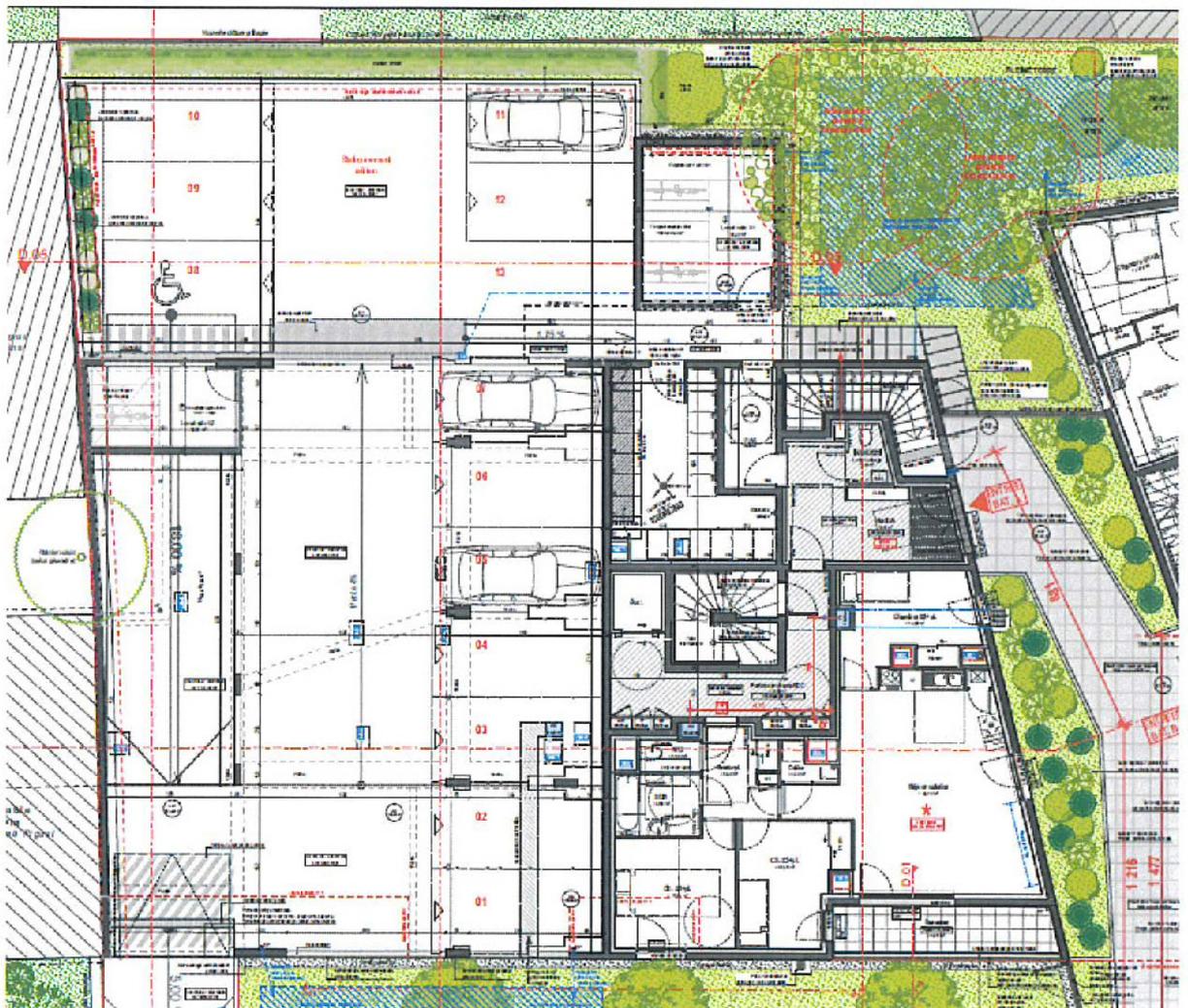
La répartition des 9 logements locatifs sociaux était alors la suivante :

- 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.

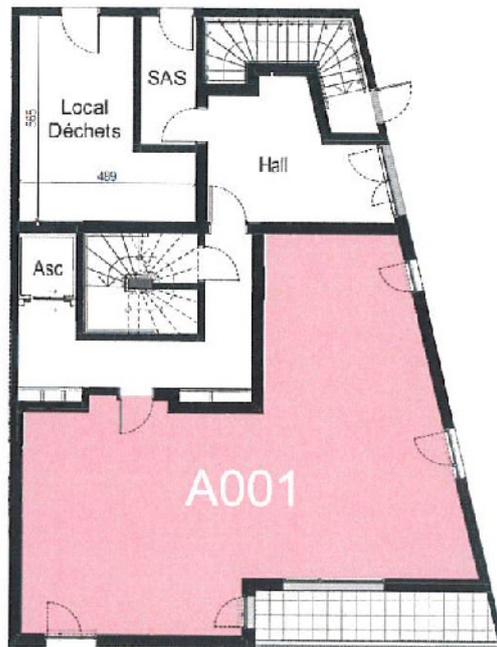
Elle comprend désormais :

- 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.

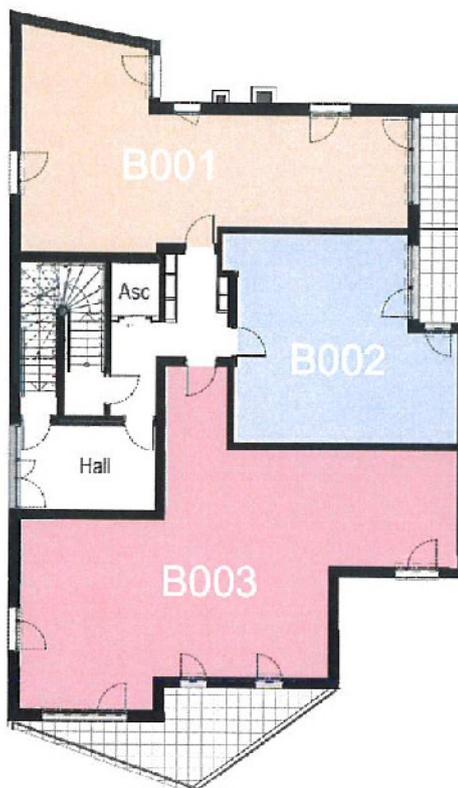
Ainsi, par un courrier d'engagement du 4 novembre 2022, la SCCV CHATEAUGIRON 2 a formalisé auprès d'ARCHIPEL HABITAT la modification du projet immobilier initial concernant la répartition des logements locatifs sociaux.

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

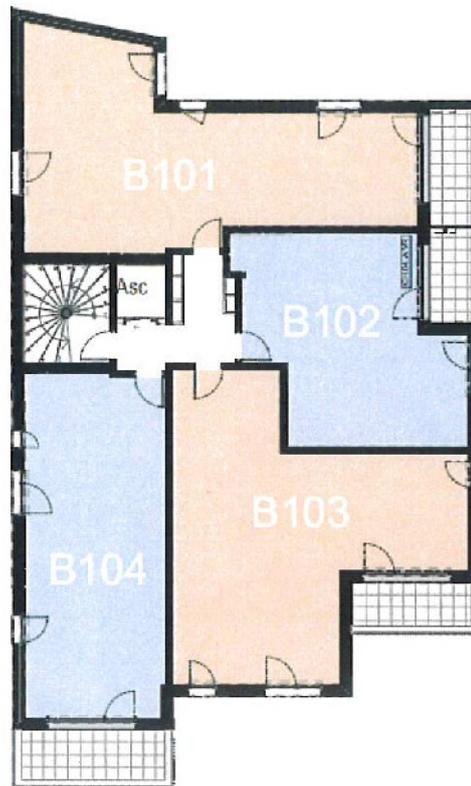
- 1 logement au RDC du bâtiment A



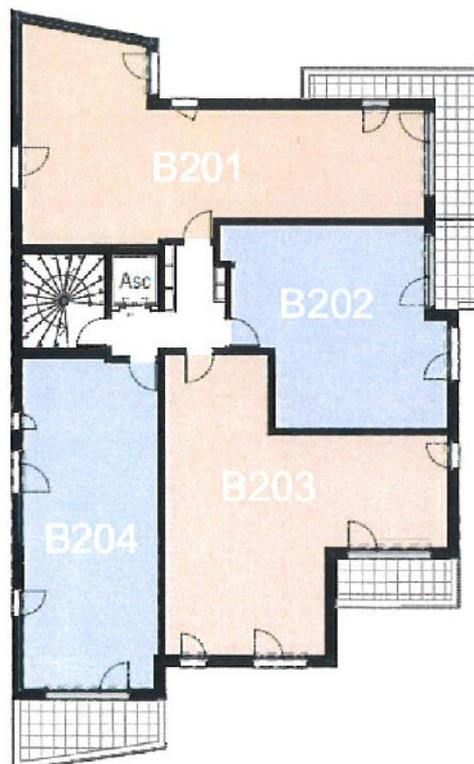
- 11 logements dans le bâtiment B dont :
 - o 3 logements au RDC



- 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 la Maire de Rennes en date du 2 juin 2022 sous le numéro précité et qui est purgé de tout recours.

Un PCM a été déposé et obtenu le 30 novembre 2022.

Ce dossier étant inscrit dans la programmation de financement 2022, le Bureau du 30 novembre 2022 a délibéré sur les conditions d'acquisition en VEFA suivantes :

- 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 METROPOLE, il est retenu un prix de **1.890 € HT/m² de surface utile (SU)**.
 - o 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 €** ;
 - o 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.

- 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 envisagée sur le 4^{ème} trimestre 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.



Toutefois, Rennes Métropole a décidé d'actualiser les prix de vente en l'état futur d'achèvement des logements locatifs sociaux concernant certaines opérations en cours, dont celle-ci, de sorte que le prix d'acquisition a évolué à la hausse.

La SCCV CHATEAUGIRON 2 a ainsi proposé à Archipel Habitat de lui vendre les 12 logements locatifs sociaux au prix de vente de **2 190 € HT /m²** de SU (inclus les 6 places de stationnement) en prenant en charge les travaux modificatifs acquéreur (« TMA »).

Le présent Bureau doit ainsi délibérer sur le nouveau **prix de vente de 2.190 € HT /m² de SU** :

- Pour les 6 logements financés en PLUS : il est retenu un **prix HT de 761.616,30 €** (SU de 347,77 m² x 2.190 €/m² de SU) majoré de la TVA à 10% (76.161,63 €),
Soit **un montant TTC de 837.778,26 €** ;
- Pour les 6 logements financés en PLAI : il est retenu un **prix HT de 818.052,60 €** (SU de 373,54 m² x 2.190 €/m² de SU) majoré de la TVA à 5,5% (44.992,89 €),
Soit **un montant TTC de 863.045,49 €**.

Ainsi, pour une surface utile prévisionnelle de 721.31 m², il est retenu **un prix HT prévisionnel de 1.579.668,90 €**.

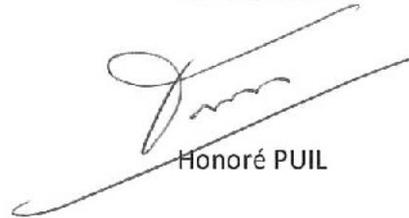
Par conséquent, le nouveau prix d'acquisition dû par la SCCV CHATEAUGIRON 2 à Archipel Habitat est de **1.595.516,40 € HT** correspondant à **1.700.823,75 € TTC**.

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement sont joints comme suit :

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues dans le contrat de réservation, 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 nouvelles conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 juillet 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

RENNES, angle Boulevard de Metz et Boulevard Burloud (prog 1170X0)

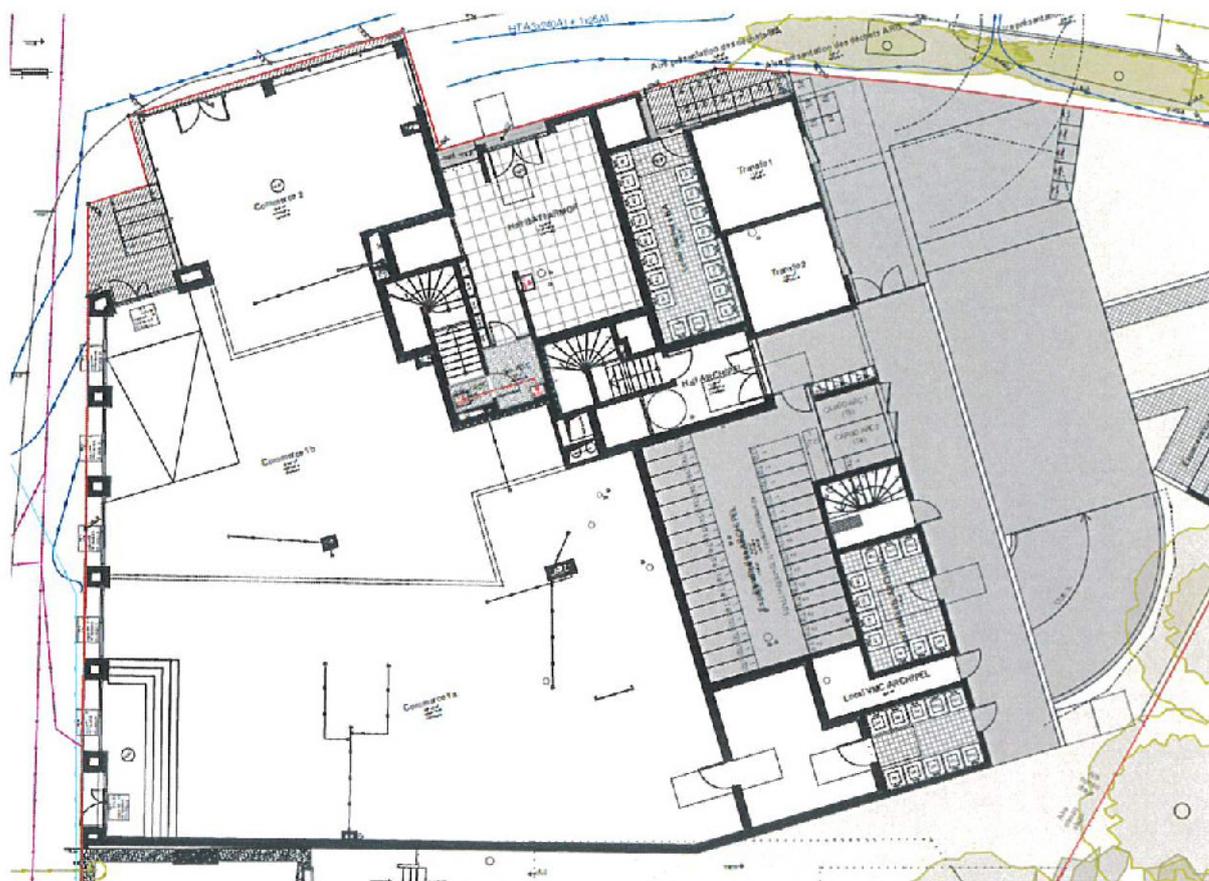
ACQUISITION EN VEFA DE 26 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Par délibération du 12 avril 2023, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement de l'opération d'acquisition en l'état futur d'achèvement de 26 logements à usage locatif et 13 places de stationnement auprès de la société BATI-ARMOR dans un programme situé à l'angle du Boulevard de Metz et du Boulevard Burloud à Rennes, dit projet « Carglass ».

Le projet global de construction dessiné par le maître d'œuvre du projet, l'agence CHOUZENOUX, comprend au total 67 logements et des cellules commerciales en rez-de-chaussée, et comprend deux niveaux de sous-sol.



Les 26 logements vendus à Archipel habitat sont regroupés dans une cage d'escalier unique, avec un hall indépendant.



Plan du RDC

L'arrêté de permis de construire a été délivré au promoteur-vendeur en date du 2 mai 2023.

Le démarrage prévisionnel des travaux de construction est prévu au 2^{ème} trimestre 2024.

Au préalable, la démolition des ouvrages présents sur l'emprise foncière du programme doit être réalisée (notamment la démolition des deux pavillons situés au 2 et 4 boulevard Albert Burloud, propriété d'Archipel habitat, et dont le terrain sera cédé à Bâti Armor).

Le prix d'acquisition en VEFA des logements locatifs sociaux actuel est de 1.890 € H.T / m² de surface utile, stationnements compris, conformément aux règles fixées par Rennes Métropole dans le cadre du P.L.H.

Afin de tenir compte de la hausse des coûts de construction et des difficultés des promoteurs pour équilibrer leurs opérations, Rennes Métropole a récemment proposé de rehausser ce prix à 2.190 € H.T / m² de surface utile, stationnements compris, pour les opérations n'ayant pas encore fait l'objet d'un acte notarié.

C'est sur cette base que le dossier de financement a été déposé le 14 Juin 2023. La subvention d'équilibre s'établit à 8 666 € HT/logement soit 225 328 € HT pour maintenir les conditions d'équilibre et de récupération des fonds propres par Archipel Habitat.

Pour le programme « Carglass », le prix ainsi fixé s'établit à ce jour à 3.674.973,30 euros H.T, majoré de la TVA au taux réduit (5,5% pour les PLAI, 10% pour les PLUS actuellement), pour une surface utile estimée de 1.678,07 m². 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.



Les autres conditions de l'acquisition sont les suivantes :

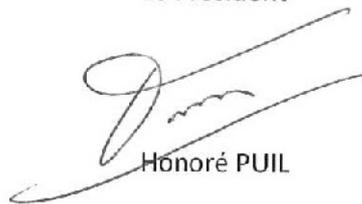
- Signature d'un contrat de réservation avec versement par Archipel Habitat d'un dépôt de garantie d'un montant maximum de 5 % du prix de vente TTC, lequel sera versé soit sur un compte ouvert à l'Office Notarial chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, soit sur un compte ouvert dans un établissement financier (compte indisponible, inaccessibles et insaisissables).
- Echelonnement des versements suivant l'état d'avancement de la construction conformément aux dispositions de l'article R 261-14 du C.C.H.
- Régularisation de la vente soumise aux principales 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 ;
 - Fourniture d'une garantie financière d'achèvement par le promoteur.
- Acte authentique à recevoir par un notaire désigné par le vendeur, éventuellement associé à un second notaire désigné par ARCHIPEL HABITAT pour l'assister.
- 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...).

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement sont joints comme suit :

→ Le Bureau, après en avoir délibéré, décide l'acquisition en VEFA auprès de la société BATI-ARMOR de 26 logements à usage locatif et 13 places de stationnement suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 juillet 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

RENNES – ZAC MADELEINE – Lot J -225 rue de Nantes (Pg n°1092X0)

Réalisation de 20 logements locatifs sociaux

ACQUISITION DES DROITS A CONSTRUIRE

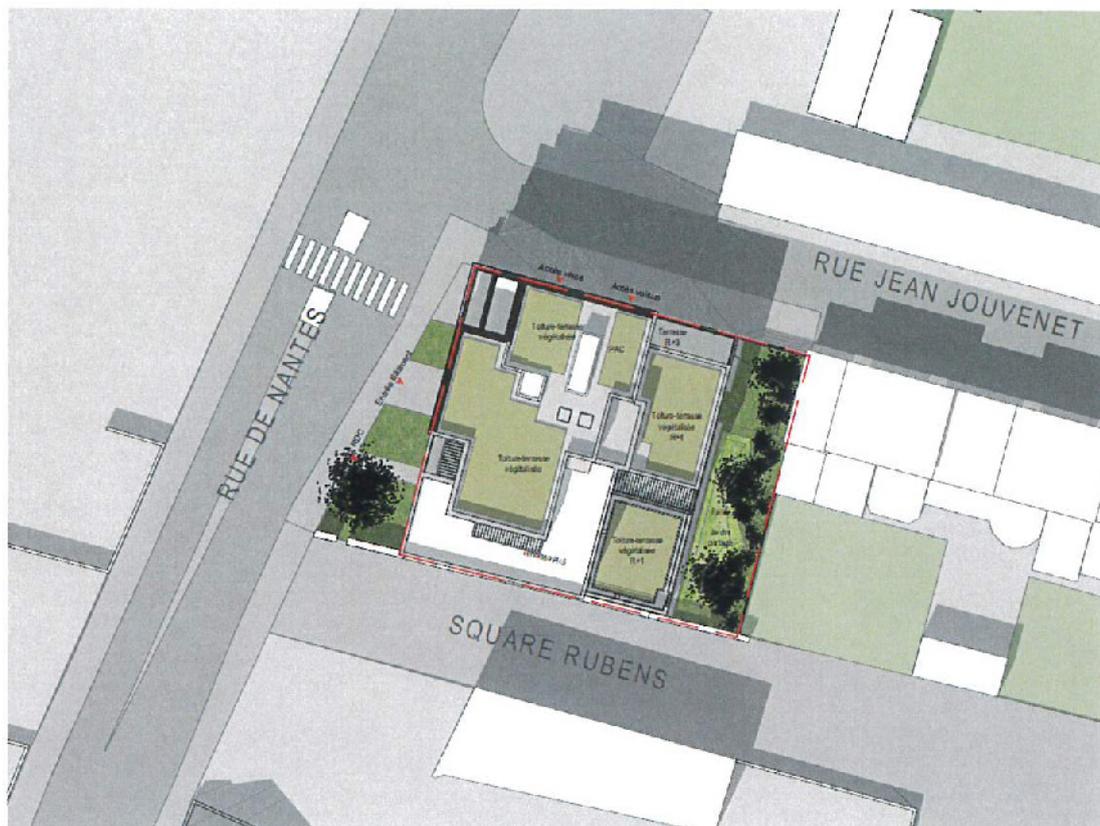
Par délibération du Bureau du 28 novembre 2019, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé d'engager une nouvelle opération de construction sur la ZAC MADELEINE qui est une ZAC rennaise réalisée en régie par la Ville de Rennes et contient plusieurs lots dont le lot J sur lequel sera présent Archipel Habitat.

Il est situé à l'extrémité sud de la ZAC, positionné au niveau de la rue de Nantes, et sera constitué d'un parking au rez de chaussée, et d'un bâtiment principalement orienté sur la rue de Nantes.



Plan de situation de la ZAC MADELEINE

Archipel Habitat s'est vu confié la réalisation d'un programme sur le lot J incluant 20 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI et 10 places de stationnement situées au rez de chaussée du bâtiment.



Plan masse

La demande de permis de construire devant être déposée prochainement, il convient que le Bureau délibère sur les conditions d'acquisition du terrain d'emprise des constructions à édifier afin de permettre la signature d'une promesse de vente.

Les conditions sont les suivantes :

- Vendeur : Ville de RENNES, en qualité de propriétaire des parcelles sur lesquelles sera édifié le projet de construction.
- Désignation : acquisition de droits à construire pour la réalisation de 20 logements locatifs sociaux dont 10 logements financés en PLUS et 10 logements financés en PLAI dont la surface habitable (« SHAB ») prévisionnelle est de 1.241,15 m².
- Prix d'acquisition des droits à construire : selon les dispositions du PLH de RENNES METROPOLE, il est retenu un prix de **275 €/m² HT de SHAB**.

Ainsi, pour une SHAB prévisionnelle de 1.241,15 m², il est retenu un prix H.T de **341.316 € majoré de la TVA à 10 % (34.132 €), soit un montant TTC de : 375.448 €**.

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

- Promesse de vente : aucune promesse de vente n'ayant encore été signée, celle-ci sera à établir conjointement entre ARCHIPEL HABITAT et la Ville de RENNES.
- Conditions suspensives à intégrer à la promesse de vente :
 - o Obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par RENNES METROPOLE ;
 - o Obtention des autorisations administratives purgées de tout recours ;
 - o Prise en charge des frais d'acte par ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur ;
 - o Et obtention de l'avis favorable du service FRANCE DOMAINE quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- Acte authentique de vente : la réitération du compromis de vente devant Notaire aura lieu à la levée des conditions suspensives. Les frais correspondants seront mis à la charge d'ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur, de sorte que ce coût sera à ajouter au prix de vente.



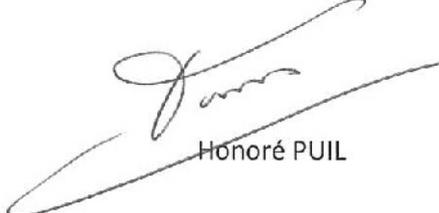
Le financement de l'opération a fait l'objet d'une décision d'agrément le 16 décembre 2022. Le montant total des subventions sollicitées est de 1 326 458 € pour le financement de 10 logements PLUS et 10 logements PLAI.

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement sont joints comme suit :

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la Ville de RENNES des parcelles situées sur le lot J de la ZAC DE LA MADELEINE sur lesquelles est prévu la construction de 20 logements locatifs sociaux et un parking situé au rez de chaussée du bâtiment, selon les conditions ci- exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 juillet 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230706-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 06-07-2023

Publication le : 06-07-2023

DELIBERATION MODIFICATIVE

RENNES, 20 boulevard de Guines (Pg 1099F0)

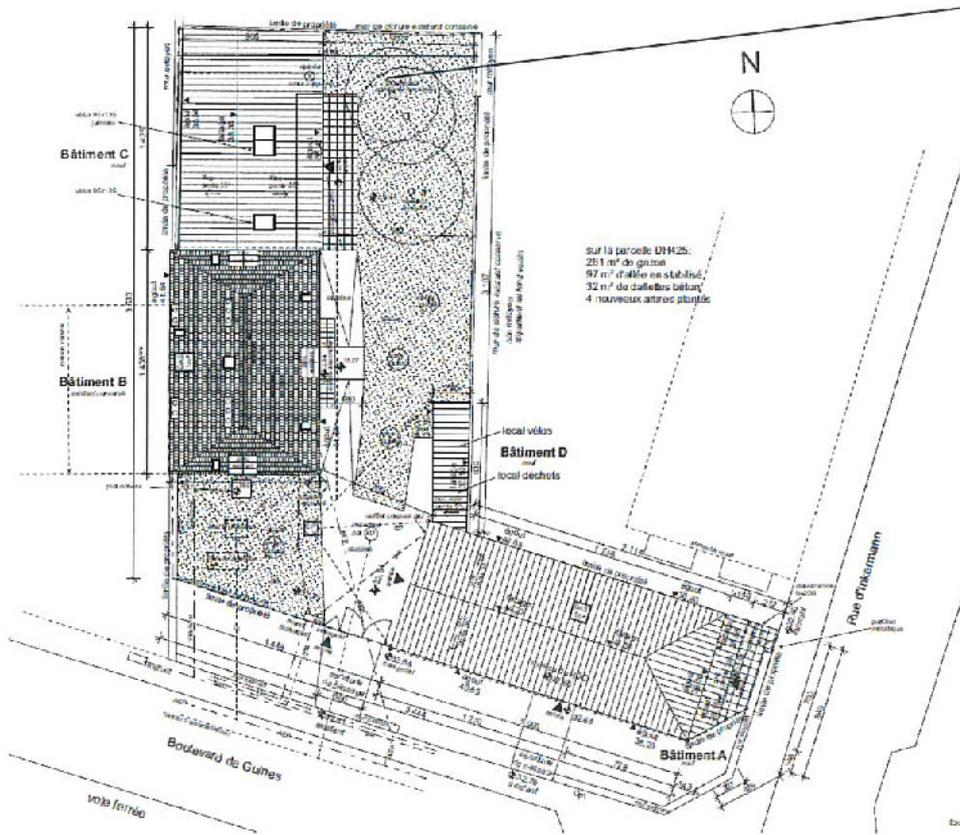
Réhabilitation et extension d'une maison existante, et construction neuve pour l'accueil de mineurs

CONCLUSION D'UN BAIL A CONSTRUCTION

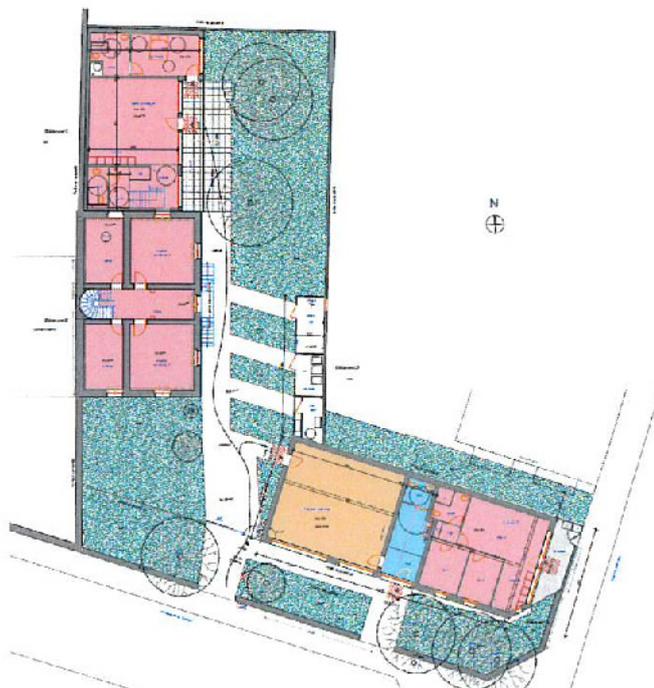
Par délibération du 28 mai 2020, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération portant sur la réalisation de travaux de restructuration d'une maison bourgeoise située à Rennes, 20 boulevard de Guines, propriété de l'association l'Essor, afin de permettre la création de places de foyer, et d'espaces collectifs communs, destinés à l'accueil de jeunes relevant de l'aide à l'enfance. Le projet inclut également la réalisation d'une extension et la construction d'un bâtiment neuf, à l'angle du boulevard de Guines et de la rue d'Inkerman.



Photos de la maison et de son jardin



8 chambres dans la maison existante (bâtiment B), 1 chambre PMR dans extension nord (bâtiment C),
 1 T1, 1 studio, 1 T3 et 2 chambres dans le bâtiment neuf (bâtiment A)



Projet du RDC

Il avait été convenu que l'Essor mettrait les biens à disposition d'Archipel Habitat par bail emphytéotique. (montage approuvé par délibération du Bureau d'Archipel Habitat du 01/02/2023)

Toutefois, après échanges entre les notaires de l'ESSOR et d'Archipel Habitat, il s'avère que la signature d'un bail à construction est plus adaptée au projet, afin de tenir compte :

- d'une part, de l'importance des travaux envisagés : réalisation d'une extension, travaux de réhabilitation, et construction neuve,
- et d'autre part, de la mise à disposition du bien à titre gratuit par l'ESSOR, moyennant une remise des constructions en fin de bail.

Les caractéristiques du bail ne sont pas modifiées :

- Désignation des biens mis à disposition :

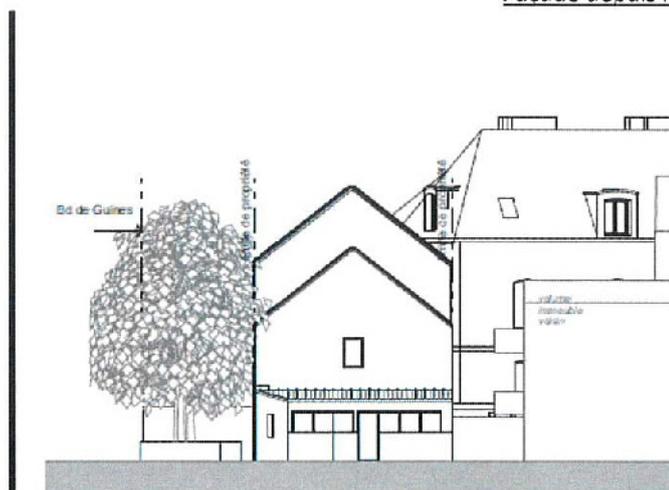
Une maison d'habitation comprenant :

- Au sous-sol : cave et chaufferie,
- Au rez-de-chaussée : hall, salon, bureau, salle à manger, cuisine, dégagement,
- Au 1^{er} étage : palier, 3 chambres, 2 salles de bains,
- Au 2^{ème} étage : palier, 2 chambres, 2 cabinets de toilettes, une petite pièce mansardée, 2 greniers.
- Grenier et combles au-dessus.

La surface totale du bâti existant est d'environ 260 m².



Façade depuis le jardin



Façade depuis la rue Inkermann



Façade depuis le bd de Guines

Le tout figurant au cadastre sous le numéro : DH 425 pour une contenance de 877 m².

- Durée du bail : la durée du bail est fixée à 42 ans, soit la durée de l'emprunt le plus long à mobiliser, majorée de 2 années.
- Conditions financières : mise à disposition gratuite par l'association.
- Signature du bail après la purge des délais de recours contre l'arrêté de permis de construire (obtenu le 19 avril 2023 et en cours d'affichage), et obtention de la décision de financement à délivrer par Rennes Métropole (inscription à la programmation 2023).
- Frais d'acte supportés par ARCHIPEL HABITAT.

L'opération faisant actuellement l'objet d'un recours gracieux, les conditions suspensives sont donc renforcées avec une exigence d'obtention du certificat de non-recours ou la purge de ces derniers.

→ **Le Bureau, après en avoir délibéré, décide la régularisation avec l'Association l'Essor d'un bail à construction, pour la réalisation des travaux projetés, suivant les conditions présentées.**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 juillet 2023

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230706-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 06-07-2023

Publication le : 06-07-2023

Séance du 5 juillet 2023

Délibération n°8

RENNES – SITE HOTEL DIEU
« Villa Léonie » (2058)
32 logements en accession aidée BRS

FIXATION DU PRIX DE VENTE ET DES CONDITIONS DE CESSIION AUX ACCEDANTS

1) Rappel du principe du nouveau dispositif d'accession sociale – le Bail Réel Solidaire :

La loi ALUR du 24 Mars 2014 a créé les Organisme de Foncier Solidaires (OFS).

L'objectif de la création de ces organismes est de permettre une pérennisation de l'offre sociale d'accession à la propriété. L'OFS devient ainsi propriétaire du terrain d'assiette du projet et conclu avec le constructeur un Bail Réel Solidaire (BRS) initial.

Ce BRS est ensuite transféré à chacun des accédants, afin de lui conférer un droit réel sur le terrain moyennant le versement à l'OFS d'une redevance.

Un organisme de ce type, dénommé « Foncier Solidaire Rennes Métropole » a été constitué lors d'une Assemblée Générale Constitutive du 3 Juillet 2018.

2) Le programme Villa Léonie

Par délibération modificative lors du Bureau le 26 mai 2021, ARCHIPEL HABITAT a engagé une opération en BRS sur le site de l'Hôtel Dieu, à RENNES. Cet engagement complétait la délibération du 8 octobre 2020 qui désignait Archipel Habitat sur la réalisation d'un programme locatif. Les études ayant déjà été démarré par LINKCITY (opérateur du site de l'Hôtel Dieu) pour les deux programmes, il était convenu avec le promoteur de réaliser un rachat d'études au stade PC.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment composé de 32 logements en accession aidée (du T2 au T5) ainsi que 32 places de stationnement (1 par logement), à commercialiser dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS), d'un bâtiment de 43 logements locatifs PLUS/PLAI et de 2 cellules d'activités répartis au rez-de-chaussée des 2 bâtiments locatifs.

La commercialisation des 32 appartements et parkings en accession sera réalisée au moyen du montage juridique exposé ci-dessus. Ce dispositif permet une accession sociale qui dissocie le foncier du bâti et permet ainsi aux personnes éligibles de bénéficier d'un prix de vente inférieur à celui du marché.



3) Définition de la grille des prix de vente :

L'opération répondant aux conditions fixées par le PLH pour l'accèsion sociale, les prix de vente sont fixés selon les critères du service habitat de Rennes Métropole.

Ainsi, pour l'ensemble des ménages bénéficiaires, le prix de vente plafond moyen est de 2 800 € TTC le mètre carré de surface habitable, compris une place de stationnement par logement et après déduction des aides de Rennes Métropole et TVA à 5,5% incluse également.

Afin de tenir compte des spécificités de chaque logement (*typologie, étage, disposition*), les prix de ventes des logements sont modulés.

La grille jointe ci-après précise les prix de vente de chaque logement, en accession sociale.

Les surfaces identifiées au tableau annexé étant provisoires (stade DCE), les prix sont susceptibles d'être réajustés à la marge, au vu des surfaces habitables définitives, sans modification des critères de pondération.

GRILLE DE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS « Villa Léonie » (2058)

type	Code Archi	surface habitable (surfaces provisoires)	Surface annexe	étage	prix de vente non pondéré : 2800 X C	prix de vente après tous les critères de pondération E + H + J + N	prix au m ²
T2	A302	45,08	6,83	RDC	126 224,00 €	125 224 €	2 778 €
T2	A313	46,86	5,88	R+1	131 208,00 €	137 768 €	2 940 €
T2	A314	46,27	5,95	R+1	129 556,00 €	136 034 €	2 940 €
T2	A316	43,43	3,67	R+1	121 604,00 €	123 604 €	2 846 €
T2	A323	46,86	5,88	R+2	131 208,00 €	137 768 €	2 940 €
T2	A324	46,27	5,95	R+2	129 556,00 €	136 034 €	2 940 €
T2	A326	43,43	3,67	R+2	121 604,00 €	127 684 €	2 940 €
T2	A333	46,86	5,88	R+3	131 208,00 €	137 768 €	2 940 €
T2	A334	46,27	5,95	R+3	129 556,00 €	136 034 €	2 940 €
T2	A336	43,43	3,67	R+3	121 604,00 €	127 684 €	2 940 €
T2	A343	46,86	5,88	R+4	131 208,00 €	137 768 €	2 940 €
T2	A344	46,27	5,95	R+4	129 556,00 €	136 034 €	2 940 €
T2	A346	43,43	3,67	R+4	121 604,00 €	127 684 €	2 940 €
T2	A352	46,86	5,88	R+5	131 208,00 €	137 768 €	2 940 €
T2	A353	46,27	5,95	R+5	129 556,00 €	136 034 €	2 940 €
T2	A355	43,43	3,67	R+5	121 604,00 €	127 664 €	2 940 €
T3	A311	65,73	7,99	R+1	184 044,00 €	175 044 €	2 663 €
T3	A312	64,51	29,46	R+1	180 628,00 €	184 628 €	2 862 €
T3	A321	65,73	7,99	R+2	184 044,00 €	176 044 €	2 678 €
T3	A322	64,53	10,26	R+2	180 684,00 €	178 684 €	2 769 €
T3	A331	65,73	7,99	R+3	184 044,00 €	177 044 €	2 694 €
T3	A332	64,53	10,26	R+3	180 684,00 €	179 684 €	2 785 €
T3	A341	65,73	7,99	R+4	184 044,00 €	178 044 €	2 709 €
T3	A342	64,53	10,26	R+4	180 684,00 €	180 684 €	2 800 €
T4	A315	84,48	10,26	R+1	236 544,00 €	225 544 €	2 670 €
T4	A325	84,48	10,26	R+2	236 544,00 €	226 544 €	2 682 €
T4	A335	84,48	10,26	R+3	236 544,00 €	227 544 €	2 693 €
T4	A345	84,48	10,26	R+4	236 544,00 €	228 544 €	2 705 €
T4	A354	84,48	10,26	R+5	236 544,00 €	229 544 €	2 717 €
T5	A301	95,87	25,88	RDC	268 436,00 €	255 036 €	2 660 €
T5	A303	103,48	16,17	RDC	289 744,00 €	275 244 €	2 660 €
T5	A351	91,42	46,21	R+5	255 976,00 €	267 384 €	2 925 €
		1962,07	316,09		5 493 796 €	5 493 796 €	2 800 €

4) Définition des conditions de cession aux accédants

- Les logements sont attribués aux candidats lors de la commission d'agrément des preneurs (comité de sélection accession), afin de garantir un traitement équitable des situations.
- L'acquéreur conclut un Bail Réel Solidaire utilisateur
- L'acquéreur verse une redevance au titre de l'usage du foncier
- Le paiement du prix de vente se fera suivant un échéancier applicable à la VEFA en secteur protégé
- Les actes authentiques sont à recevoir par le notaire associé au projet, les frais d'acquisition étant à la charge de l'acquéreur.

→ Le Bureau, après en avoir délibéré :

- valide la grille des prix de vente présentée pour les 32 logements et 32 places de stationnement du programme « Villa Léonie » à RENNES.
- autorise la signature par le Directeur Général, des contrats de réservation, actes de vente et tous les documents nécessaires à cet effet.

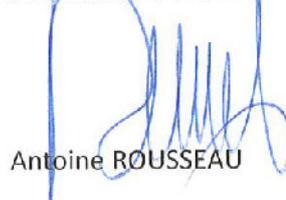
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 juillet 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230706-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 06-07-2023

Publication le : 06-07-2023