

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

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 14h15 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.

ENGAGEMENT

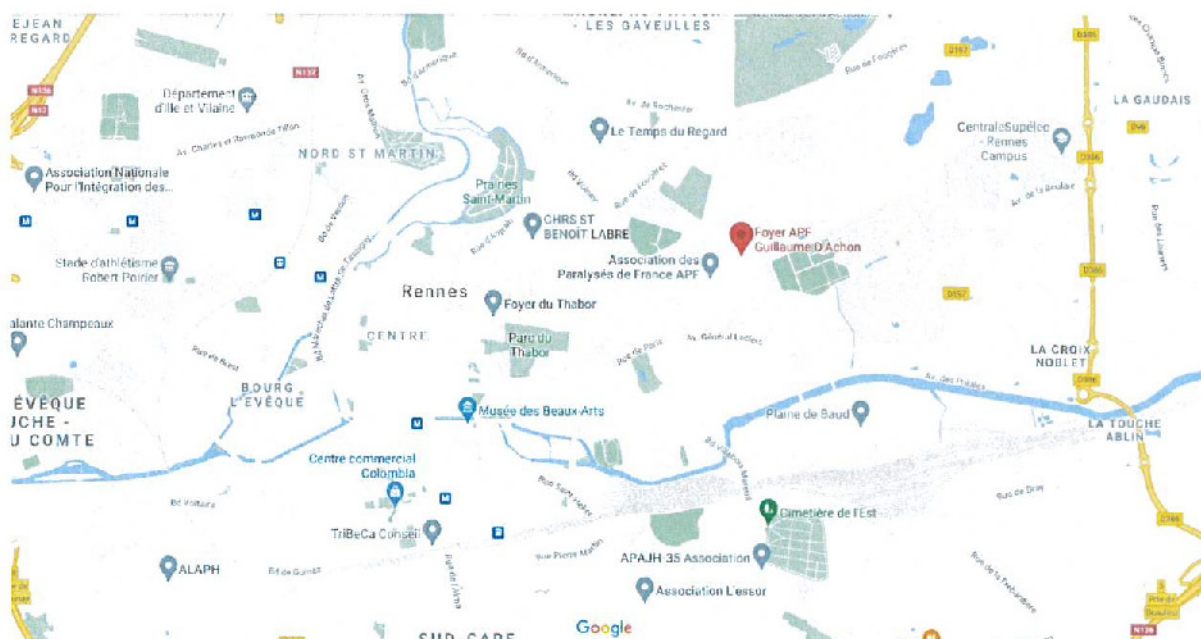
Rennes - angle Boulevard Péguy et rue Danton – foyer APF, Salle Albert Ory

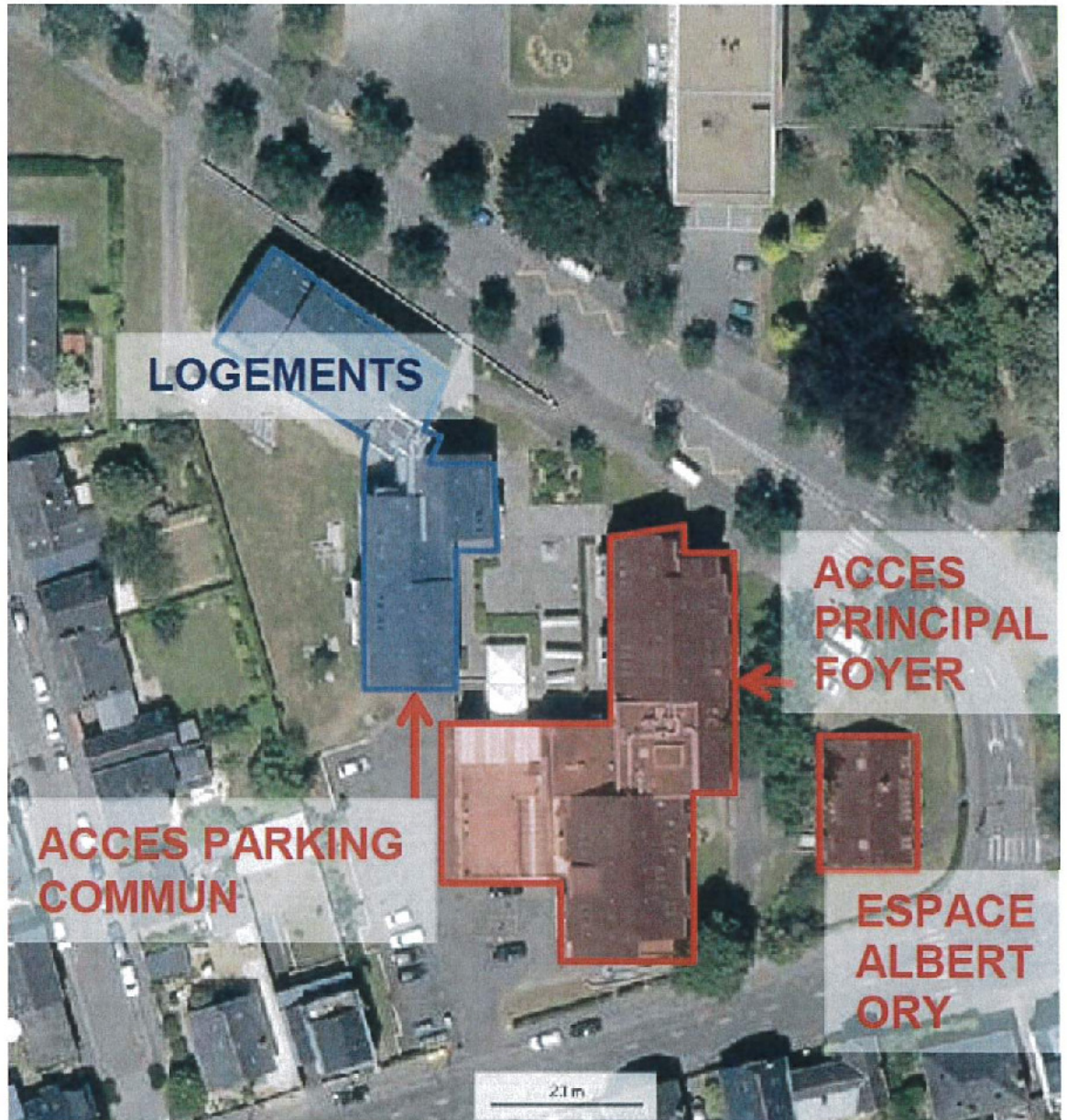
Programme de construction neuve d'environ 25 logements en densification foncière

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 leur parcours résidentiel (diversification typologique, amélioration des conditions d'accessibilité).

En parallèle des études de réhabilitation du foyer APF Guillaume d'Achon, pilotées par le service montage d'opérations d'Archipel Habitat, le potentiel de mutabilité du site a été étudié pour répondre au besoin de petits logements plus autonomes et de recomposition des espaces communs et locaux exprimé par l'APF, tout en produisant une offre complémentaire de logements locatifs sociaux PLUS-PLAI.

La programmation n'est pas encore précisément établie mais nous savons que l'APF souhaiterait faire évoluer son offre par la création d'environ 10 petits logements pour des personnes plus indépendantes. En outre, une recomposition de l'espace d'activités et de réunions Albert Ory, dont la démolition conditionne le projet, devra être programmée.





Archipel Habitat est propriétaire d'une unité foncière de 7783m² composée des parcelles AZ419, 420, 606, AZ 466 et AZ 469 occupées par deux pavillons des années 1950 et 2 programmes collectifs :

- 29 logements locatifs sociaux (en bleu ci-dessus) en R+2+C, gérés par Archipel Habitat. (dont 7 logements adaptés au handicap moteur)
- Le foyer APF de 46 studios, 2 hébergements temporaires et une chambre d'accueil (en rouge ci-dessus) en R+2+C à R+3+C, géré par l'APF (Association des Paralysés de France).

Cet ensemble comprend l'espace Albert Ory à l'est, une salle d'activités et de réunion en RDC d'une capacité de 50 personnes, qui pourra être démolie pour accueillir un projet de construction neuve. En parallèle, Rennes Métropole travaille à la recomposition des voiries et des espaces publics du carrefour, ce qui permettra l'élargissement du tènement foncier Archipel habitat pour accueillir le projet, à l'issue d'un déclassement d'une partie du domaine public.

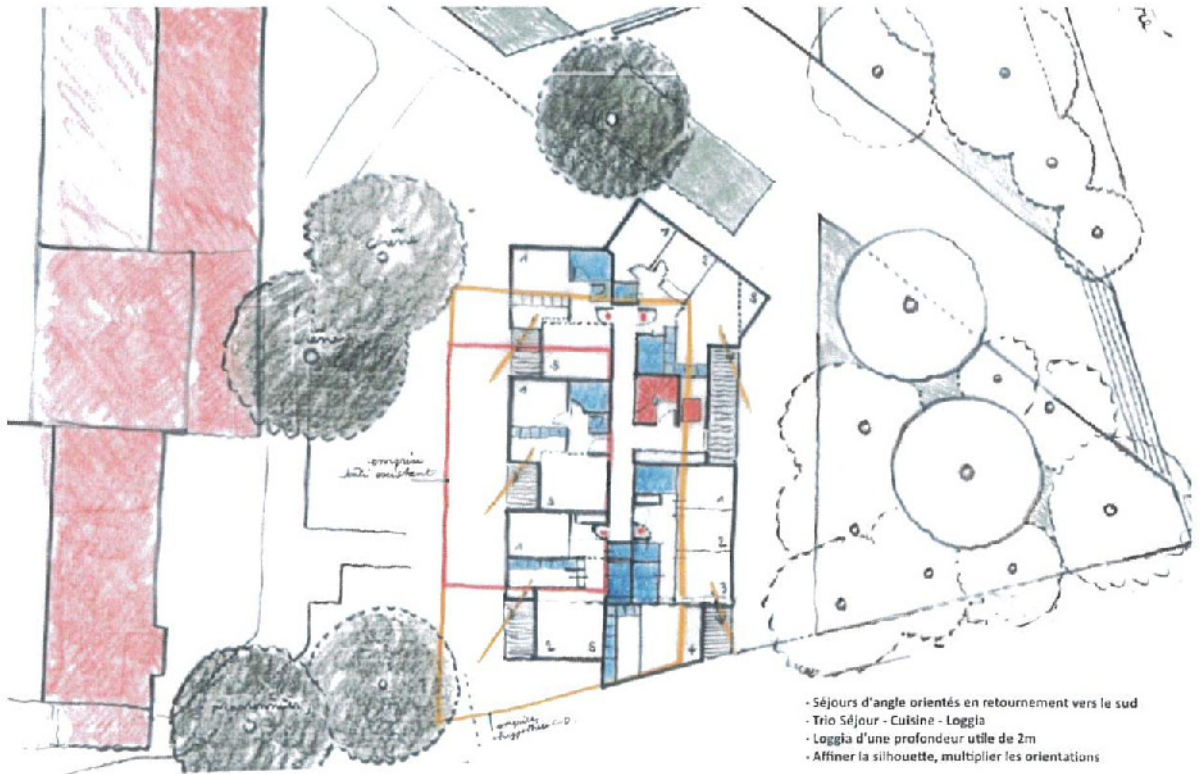
Une étude de faisabilité a été produite en mars 2023 par Vincen CORNU, architecte-conseil de la Ville de Rennes. Il propose la réalisation d'un bâtiment signal d'un potentiel d'environ 25 logements familiaux et d'une salle d'activité en rez-de-chaussée, en recomposition de la démolition.



Le planning prévisionnel de Rennes Métropole pour son intervention sur l'espace public est le suivant :

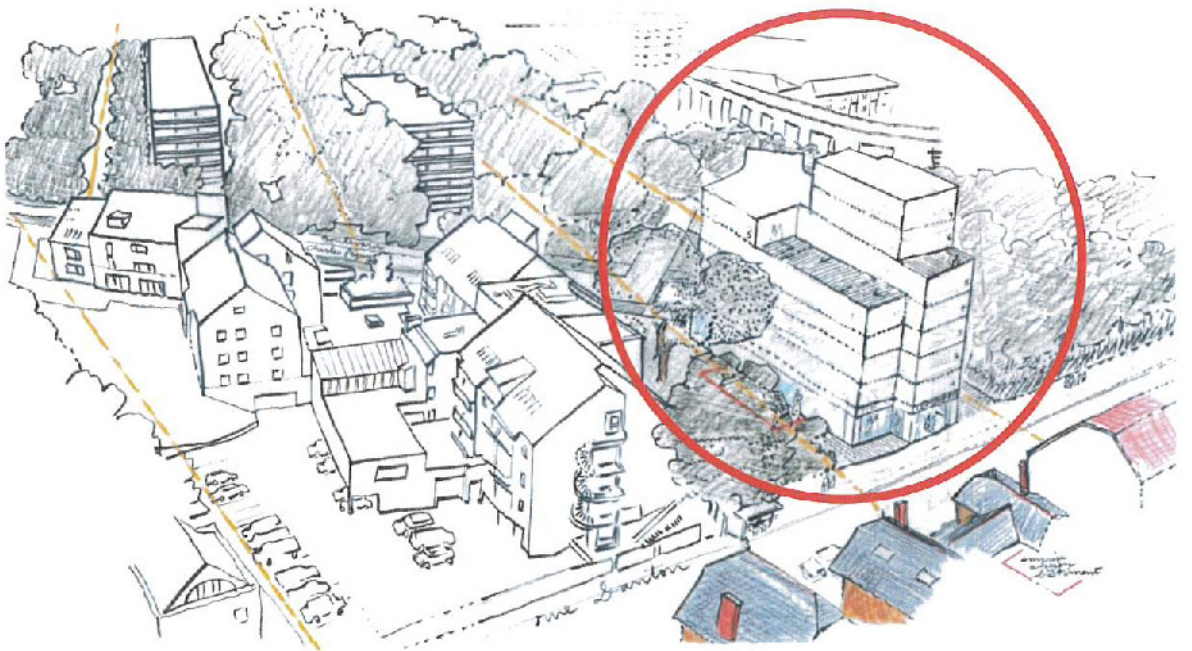
- Approbation du Programme : Bureau Métropolitain du 13 avril
- Étude de Maîtrise d'œuvre en interne (pas de phase Consultation MOE)
- Études AVP : Avril à Mai 2023
- Études PRO Juin à Juillet 2023
- DCE / Consultation / Notification : Septembre 2023 à Janvier 2024
- Travaux : Mars 2024 à début 2025

Plus largement, ce projet s'inscrit dans un secteur en mutation avec les réhabilitations sur le square Quentin et la mutation du boulevard de Vitré.



- Séjours d'angle orientés en retournement vers le sud
- Trio Séjour - Cuisine - Loggia
- Loggia d'une profondeur utile de 2m
- Affiner la silhouette, multiplier les orientations

PRINCIPES DE PROJET





→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement des études portant sur un programme de construction neuve d'environ 25 logements dont 10 logements pour l'APF et une salle d'activités à l'angle du boulevard Charles Péguy et de la rue Danton à Rennes, en densification foncière d'un tènement propriété d'Archipel habitat.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 20 septembre 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230926-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-09-2023

Publication le : 26-09-2023

ENGAGEMENT

CHANTEPIE, Maxilot 4 de la ZAC Bocage Citadin

Programme d'environ 35 logements PLUS-PLAI et un studio d'amis en maîtrise d'ouvrage directe et d'environ 23 PLS en VEFA avec Nexity

Mi-2022, la commune de Chantepie a lancé une consultation d'opérateurs pour attribuer à l'un des groupements candidats la réalisation du Maxilot 4 de la ZAC Bocage Citadin à Chantepie.

Il s'agit du dernier maxilot de cette ZAC en régie, en extension urbaine, située à l'est du centre-ville.

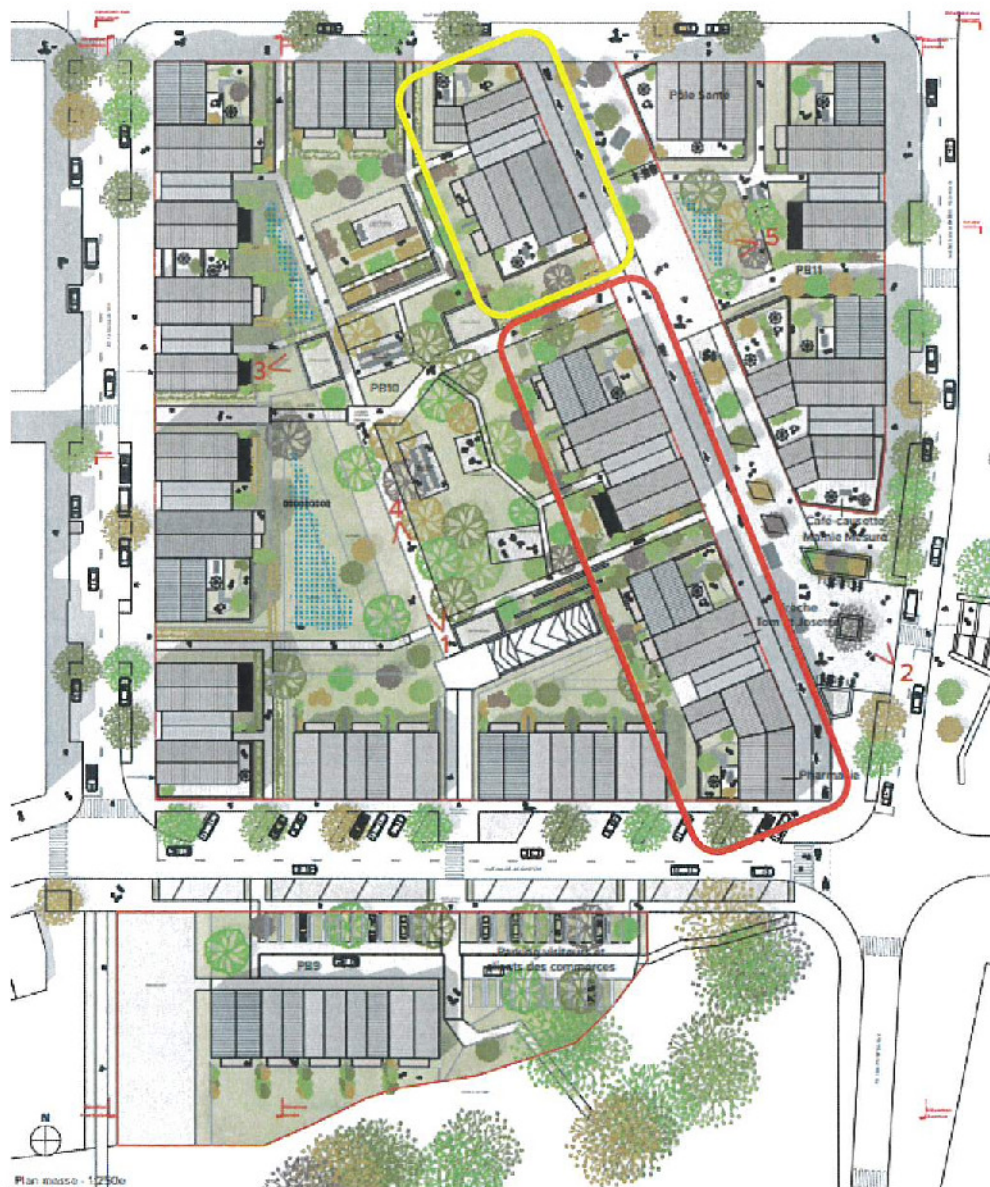


Archipel habitat s'est associé avec le promoteur immobilier Nexity et la coopérative Cap accession pour apporter une réponse complète sur la programmation d'environ 170 logements avec la répartition suivante : 72 logements en accession libre, 43 logements en BRS, environ 35 logements locatifs sociaux, 19 à 23 logements régulés (PLS ou LLI), ainsi que 1450m² de locaux actifs et commerciaux en rez-de-chaussée.

Le groupement a associé plusieurs compétences pour apporter à la commune une réponse détaillée avec un niveau de conception abouti, comme attendu par cette dernière en seconde phase de la consultation :

- Explorations Architecture, architecte, Paris et Nantes
- Zéphyr Paysages, paysagiste, Nantes
- Pouget consultants, bureau d'études thermiques et fluides, Nantes

Du fait de cette commande de la commune en phase consultation et du niveau de production intellectuelle fourni en conséquence, Archipel habitat sera en mesure de contracter directement un marché de gré à gré avec la maîtrise d'œuvre, pour apparaître immédiatement en cotitularité du permis de construire.



Les bâtiments PLUS-PLAI encadrés en rouge et PLS en jaune au plan masse

La candidature du groupement a été retenue lors du conseil municipal de Chantepie le 26 juin 2023. La création d'une grande pièce paysagère centrale constitue un axe fort de la proposition. Par ailleurs, les ambitions constructives sont importantes avec l'atteinte du seuil 2025 de la RE 2020 et d'un niveau 2 bâtiment biosourcé (intégration des matériaux biosourcés > 24kg/m² SDP).



Les bâtiments PLUS-PLAI encadrés en rouge et PLS en jaune sur la volumétrie

Concernant le volet locatif social, Archipel habitat produira en maîtrise d'ouvrage directe environ 35 PLUS-PLAI, dont une colocation séniors, plus un studio d'amis, ainsi que les 550m² SU de locaux professionnels et/ou commerciaux fléchés en rez-de-chaussée. La charge foncière pour le logement locatif social est administrée par le PLH à 200€ HT/m² SHAB.

Sous réserve d'une confirmation définitive, Archipel habitat devrait également acquérir environ 23 logements PLS en VEFA auprès de Nexity. Les négociations sont en cours sur la base d'un prix d'acquisition à 2600€ HT/m² SHAB, équilibrable au loyer plafond PLS.

Archipel habitat propose un partenariat avec l'UGECAM, un groupe de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie, gestionnaire du pôle gériatrique rennais situé à 500 mètres du Maxilot 4, pour la programmation d'une colocation séniors et d'un studio d'amis. Cette proposition s'inscrit dans le cadre de l'enjeu, identifié au contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens (CPOM) de l'UGECAM, de diffuser le logement des séniors hors les murs.

Le planning prévisionnel, sous réserve d'actualisations, prévoit une signature du compromis de vente avec la commune à l'automne 2023 et un dépôt des permis de construire fin 2023, pour un lancement des travaux fin 2024.



→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve d'environ 35 logements PLUS-PLAI et d'un studio d'amis situé à Chantepie, sur le Maxilot 4 de la ZAC Bocage citadin, ainsi que l'acquisition en VEFA d'environ 23 PLS à Nexity dans ce même projet urbain.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 20 septembre 2023

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230926-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-09-2023

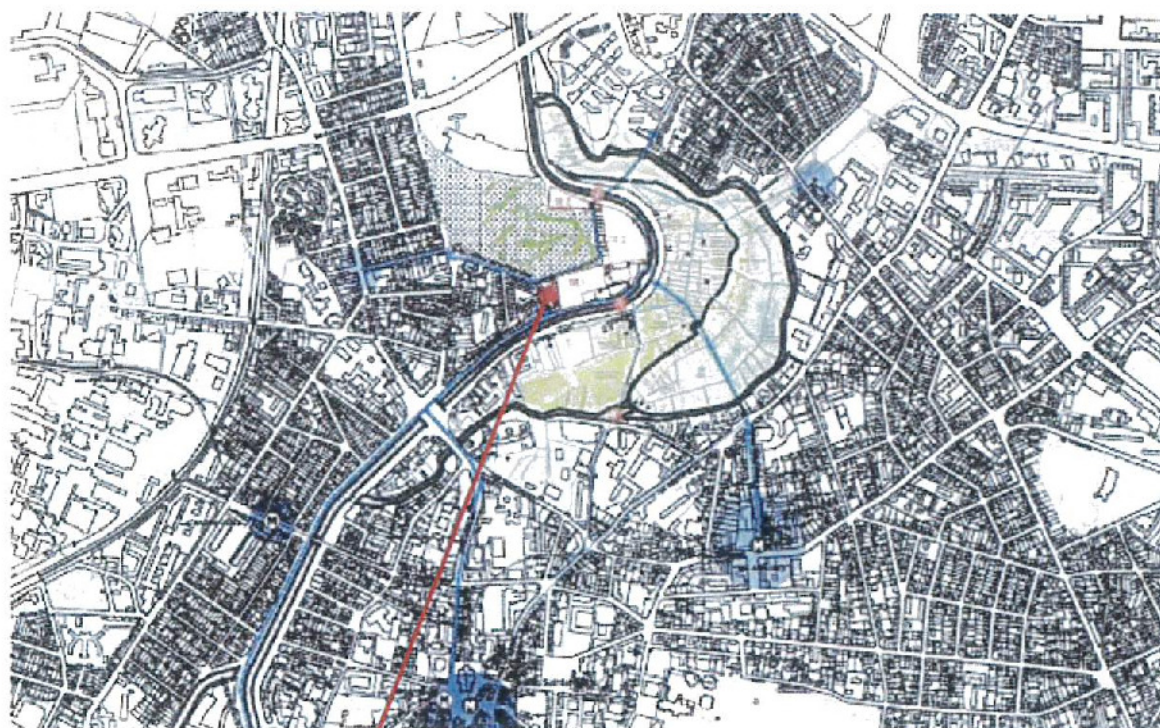
Publication le : 26-09-2023

DELIBERATION MODIFICATIVE

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

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

Par délibération du 28 mai 2020, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération située 12 rue de Plaisance à Rennes.



PROJET

Comme le précisait cette délibération, la Société PIGEALT IMMOBILIER a informé la ville de Rennes de la réalisation d'un projet immobilier à l'adresse susvisée et correspondant à un terrain que le promoteur a acquis auprès d'un particulier.

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

La ville de Rennes a ainsi sollicité Archipel Habitat pour acquérir 5 logements locatifs sociaux au sein de ce projet.

Ce projet prévoit la réalisation de deux bâtiments :

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



Perspective du projet

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

Il convient d'indiquer que la Société PIGEALT IMMOBILIER a déposé auprès de la Mairie de Rennes, le 19 novembre 2021, un permis de construire portant sur cette programmation et qui a été obtenu le 22 juin 2022 sous le n° PC 35238 21 10349.

Le promoteur nous a informé de l'apurement du recours et son souhait de réactiver le projet.

Ce dossier étant inscrit en financement 2022, le Bureau d'Archipel Habitat du 5 octobre 2022 a délibéré sur les conditions d'acquisition en VEFA et notamment sur le prix de vente en état futur d'achèvement qui était de **1 890 € HT/m² de surface utile (SU)** par logement incluant les places de stationnement.

Le montant prévisionnel retenu pour les 5 logements locatifs sociaux dont 3 sont financés en PLUS (TVA de 10%) et 2 sont financés en PLAI (TVA de 5,5%) et les 3 places de stationnement correspondant à une SU de 296,77 m² était de **560 896 € HT, soit 607 985 € TTC**, conformément aux règles fixées par RENNES METROPOLE dans le cadre du P.L.H.

Cependant, afin de tenir compte de la hausse des coûts de construction et des difficultés des promoteurs pour équilibrer leurs opérations, Rennes Métropole a décidé d'actualiser, via son nouveau P.L.H., 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 VEFA a évolué à la hausse.

Ainsi, la Société PIGEULT IMMOBILIER a souhaité bénéficier du nouveau prix PLH fixé à **2 190 € HT /m² de SU**. (prix majoré de la TVA à 5,5% pour les logements PLAI et de la TVA à 10% pour les logements PLUS)

Le prix prévisionnel à retenir pour une surface utile prévisionnelle de 296,77 m² correspondant aux 5 logements locatifs sociaux (inclus 3 places de stationnement) est de **649 927 € HT**, soit **704 490 € TTC**

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

Le démarrage prévisionnel du chantier est fixé au 4^{ème} trimestre 2024.

Aucun contrat de réservation n'a encore été signé avec la Société PIGEULT IMMOBILIER.

La subvention d'équilibre attendue sur cette opération reste nulle.

Le reste des conditions restent quant à elles inchangées.

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau autorise, sous réserve toutefois de l'avis favorable du service France Domaine, l'acquisition en VEFA auprès de la Société PIGEULT IMMOBILIER de 5 logements locatifs sociaux et de 3 places de stationnement au sein du programme situé 12 rue de Plaisance à RENNES, selon les nouvelles conditions ci-exposées.**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 20 septembre 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230926-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-09-2023

Publication le : 26-09-2023

DELIBERATION CORRECTIVE

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)

Pour rappel, le projet du Groupe REALITES prévoit la réalisation de :

- 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.



Ce dossier étant inscrit dans la programmation de financement 2022, le Bureau du 30 novembre 2022 a délibéré sur un prix de vente en état futur d'achèvement de **1 890 € HT/ m² de surface utile** par logement incluant les places de stationnement.

Ainsi, le montant prévisionnel retenu pour 12 logements locatifs sociaux (et 6 places de stationnement) correspondant à une surface utile prévisionnelle de 721,32 m², était de **1 363 276 € HT, soit 1 467 835 € TTC**, conformément aux règles fixées par Rennes Métropole dans le cadre du P.L.H.



En parallèle, les parties s'étaient mises d'accord sur la réalisation par la SCCV CHATEAUGIRON 2, de travaux modificatifs acquéreurs (ci-après « TMA ») devant ainsi s'ajouter au prix d'acquisition VEFA susvisé.

Afin de tenir compte de la hausse des coûts de construction et des difficultés des promoteurs pour équilibrer leurs opérations, Rennes Métropole a décidé d'actualiser les prix de vente en l'état futur d'achèvement des logements locatifs sociaux via son nouveau PLH concernant certaines opérations en cours, dont celle-ci, de sorte que le prix d'acquisition VEFA a évolué à la hausse.

Ainsi, le Bureau en date du 5 juillet 2023, a délibéré sur la proposition faite par Archipel Habitat à la SCCV CHATEAUGIRON 2 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) majoré de la TVA à 5,5% pour les logements PLAI et de la TVA à 10% pour les logements PLUS et acté d'un prix de vente de 1 595 516,40 € HT tenant compte du montant des TMA.

Après échanges avec le promoteur et les notaires, le prix prévisionnel retenu pour une surface utile prévisionnelle de 721,31 m² correspondant aux 12 logements locatifs sociaux est ramené à **1 579 668,90 € HT**. Il inclut les 6 places de stationnement et la prise en charge par le promoteur du coût des TMA.

Le contrat de réservation a été signé par les parties le 16 janvier 2023 et retient le prix d'acquisition VEFA de 1.890 € HT /m² de surface utile ; le nouveau prix d'acquisition sera pris en compte lors de la signature de l'acte authentique qui sera reçu par l'Etude notariale DYADEIS à Rennes.

→ 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 (inclus 6 places de stationnement et les TMA) au sein du programme « ECLA » situé du 77 au 85 rue de Chateaugiron à RENNES, selon les conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 20 septembre 2023

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230926-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 26-09-2023

Publication le : 26-09-2023

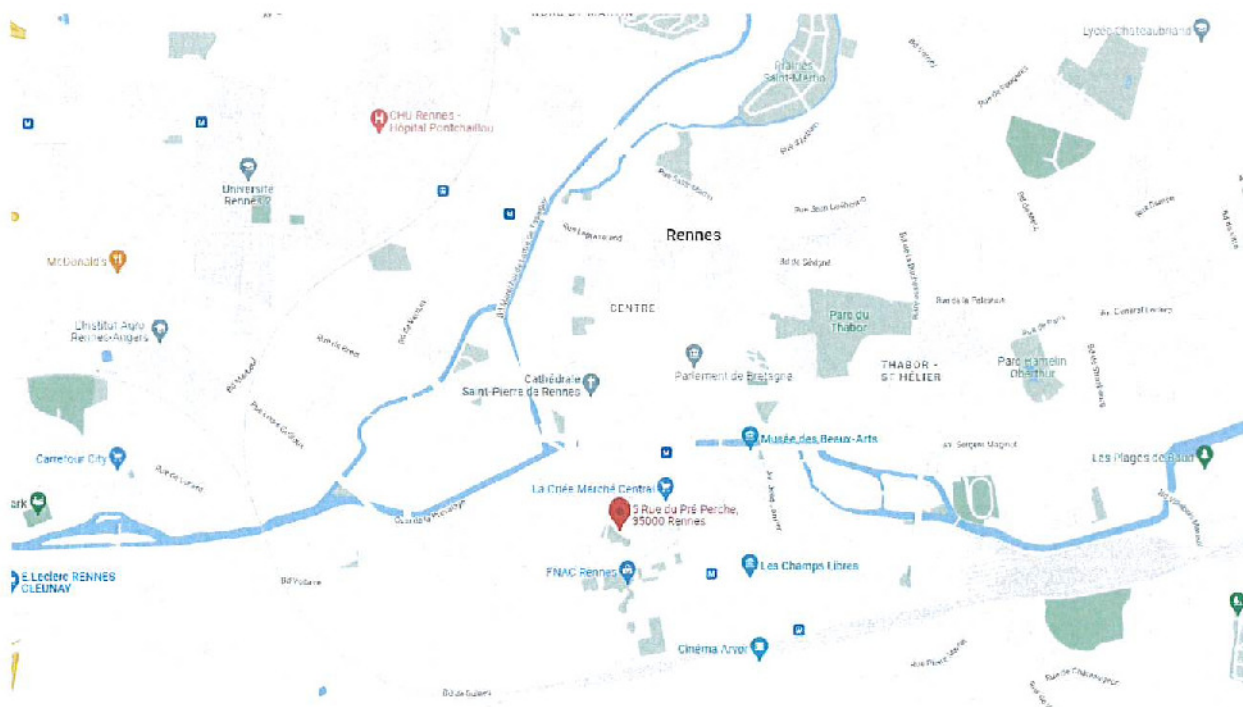
EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DELEGUE PAR RENNES METROPOLE
POUR L'ACQUISITION PAR ARCHIPEL D'UN GARAGE
(MAÎTRISE FONCIERE PREALABLE AU PROJET DE SURELEVATION)

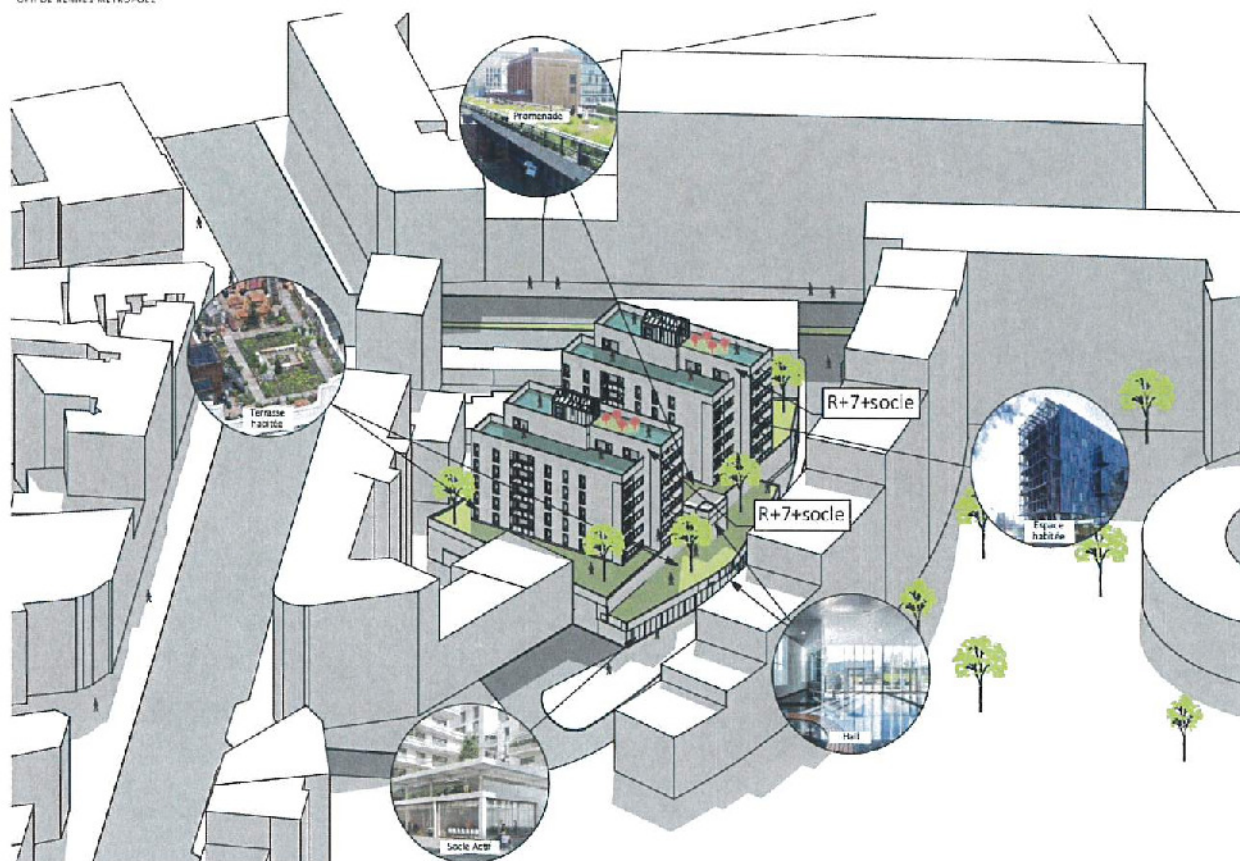
RENNES – Parking rue du Pré Perché

1 - RAPPEL DU PROJET PORTE PAR BATI-ARMOR ET ARCHIPEL HABITAT

Comme décrit dans la délibération d'engagement d'opération présentée au Bureau du 30/11/2022, Archipel habitat a été sollicité par le promoteur immobilier Bati-Armor pour la cession de droits à surélever sur un parking rue du Pré-Perché 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.

A la suite de la signature de cette délibération, les directions de Bati-Armor et d'Archipel habitat ont signé une lettre d'accord pour acter la préférence en cas de cession de droits à surélever et ainsi sécuriser la poursuite des études de faisabilité architecturale (en cours, avec l'agence ALTA), technique, financière, ainsi que la maîtrise foncière complémentaire.





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

2 - DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION PAR RENNES METROPOLE A ARCHIPEL HABITAT

En 2022, Archipel habitat avait sollicité le service foncier de Rennes Métropole dans l'optique de la modification n°1 du PLUi, approuvée le 15/12/2022, afin de passer la parcelle DI 449 en secteur de droit de préemption urbain renforcé et pouvoir envisager au fil de l'eau la maîtrise foncière de quelques garages, en préalable au projet. En effet, ils constituent des lots de copropriété, au nombre de 35, et le droit de préemption simple précédemment en vigueur ne permettait donc pas leur préemption.

Le 29/08/2023, le service foncier de Rennes Métropole a reçu une déclaration d'intention d'aliéner pour la vente d'un garage entre deux particuliers au prix de 40 000€ (référéncé W8 pour 20,88m²). Le vendeur est représenté par une étude notariale située à Vannes. Par un arrêté en préparation, Rennes Métropole va déléguer ce droit de préemption à Archipel habitat.

Au regard des valeurs de transaction de référence pour les garages dans le quartier Colombier (entre 25 000€ et 35 000€) et compte tenu de la charge foncière budgétée par Bati-Armor pour le rachat des droits à surélever, Archipel habitat envisage de notifier une décision de préemption au vendeur à hauteur de 25 000€, si cela est concordant avec l'avis du Pôle d'évaluation domaniale. Comme ce prix est inférieur à celui de la transaction initiale, le vendeur aura alors trois possibilités, avec un délai de deux mois pour notifier son choix : accepter le prix inférieur ou retirer le bien de la vente ou demander la fixation judiciaire du prix. En cas de fixation judiciaire du prix, le bénéficiaire du droit de préemption garde une faculté de renoncer à l'exercice de ce dernier.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise, dans la limite des valeurs de références, l'exercice du droit de préemption par Archipel habitat, délégué par Rennes Métropole en application d'un arrêté en préparation, pour l'acquisition d'un garage privé au R+1 du parking rue du Pré-Perché à Rennes.

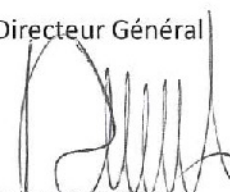
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 20 septembre 2023

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AUTORISATION DE TRANSACTION

Conformément à l'article R.421-16 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment autorise les transactions (9° de l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le bureau a reçu du Conseil d'Administration d'Archipel Habitat délégation de compétence notamment pour l'exercice de cette attribution, en vertu du Règlement Intérieur de l'Office adopté par délibération du Conseil d'Administration en date du 22/09/2020.

Madame P.A, locataire d'un logement de type T3 duplex d'une surface de 68.16 m² depuis le 5 décembre 2013 a signalé le 15 juin 2020 une fuite d'eau au niveau de la fenêtre de la baie vitrée fixe située dans le séjour.

Dès lors, les entreprises compétentes ont été sollicitées mais au vu des constats réalisés une déclaration de sinistre Dommage Ouvrage a été effectuée le 8 septembre 2020.

Après plusieurs expertises, l'assureur nous a signifié le 18 mars 2021 son refus de prise en charge.

A la suite de ce refus de prise en charge, les services d'Archipel Habitat ont procédé à des mesures conservatoires (pose d'une plaque en plexiglass et d'une cornière PVC) afin de garantir l'étanchéité de la fenêtre et se sont rapprochés des entreprises compétentes pour remplacer les menuiseries concernées.

Au regard des contraintes liées aux délais d'intervention des entreprises du bâtiment et de la fabrication des matériaux, le remplacement des menuiseries n'a pu être finalisé qu'au cours du mois de juillet 2023.

En conséquence, Madame P. a sollicité les services d'Archipel Habitat afin d'obtenir une indemnisation au regard des délais écoulés et des solutions provisoires mises en place.

Dès lors, les parties se sont rapprochées, et sans reconnaissance de responsabilité ont conclu ce qui suit, en application des articles 2044 et suivants du code civil afin de mettre fin à la contestation par des concessions réciproques.

Le montant de l'indemnisation du préjudice de jouissance pour le séjour est fixé à un montant total de 1 688,47 euros, montant accepté par la locataire. Il correspond à 30 % de la surface de la pièce impactée par le trouble de jouissance durant 25,5 mois.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la transaction avec Madame P. ainsi que les termes du protocole suivant les conditions qui viennent d'être présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 20 septembre 2023

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

