

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	à Jacques Ruello
Monsieur Jacques RUELLO	x		
Personnalité qualifiée			
Madame Jacqueline JAN	x		
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)	x		
Représentante des locataires			
Monsieur Gervais PINEL (CLCV 35)		x	à Marie Ducamin

MEMBRE AVEC VOIX CONSULTATIVE

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

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

Madame Valérie JARNY, Directrice des Ressources Humaines et des Relations Sociales
(à partir de la délibération n°11 : Approbation atteinte des objectifs 2023 et fixation objectifs 2024 du directeur général
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 Madame Marie DUCAMIN.

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Programme en PSLA CONCERTO – PM7 et PM7B (2040)

Prix et modalités de vente du « PLUG » 2005

Suivant la délibération du bureau du 11 juin 2015, Archipel Habitat a engagé la commercialisation du programme de vente en PSLA dénommé « CONCERTO », composé de 20 logements en collectifs du type 3 au type 5, ainsi qu'une maison individuelle de type 5.

Cet ensemble dénommé « Le Concerto » est situé sur la ZAC de la Courrouze, secteur Pilate, à Saint-Jacques-de-La-Lande.

Ce projet prévoit en plus des 21 logements PSLA, la réalisation de :

- 57 logements locatifs PLUS, PLAI et PLS
- Un studio d'ami
- 5 studios « PLUG »
- Un local d'activité
- Un local convivial

Les « PLUG » sont des studios mitoyens à certains logements en accession sociale (T3 et T4) :

	Niveau	Numéro	Surface utile
PLUG	1	2001	28,04
PLUG	2	2002	28,04
PLUG	3	2003	28,04
PLUG	4	2004	28,04
PLUG	5	2005	36,17

Prix de vente et destination des « PLUG »

Les PLUGS font l'objet d'un financement libre et sont proposés à la vente des locataires-accédants des logements du programme à compter du 6^{ème} mois qui suit la livraison du programme. L'achat de ces PLUGS peut intervenir après la levée d'option du logement et le transfert de propriété. L'acte prévoit également une clause de pénalité en cas de revente dans les 10 ans afin de dissuader d'une revente spéculative. Ils sont destinés à la résidence principale (extension de surface)

Dans l'attente de cette mise en vente, les PLUGS seront mis à la disposition d'une association dans le cadre d'une convention temporaire de location et de gestion. Les prix des loyers seront situés entre le loyer « L0 » et le loyer PLS.

Suite à une demande d'achat du PLUG numéro 2005, le prix de vente du PLUG a été fixé à 3 300 € du m² € de surface utile, TVA à 20% incluse.

Le calcul du prix de cette vente tient compte des équilibres de l'opération.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau valide le prix de vente du PLUG numéro 2005 en vue de la cession au locataire accédant du logement 1019 du programme CONCERTO à Saint Jacques de La Lande suivant les conditions qui viennent d'être exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 24 janvier 2024

La Vice-Présidente



Marie Ducamin

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240125-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-01-2024

Publication le : 26-01-2024

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

21 logements en accession aidée BRS

RENNES - 12 allée de Brno

« CEZEMBRE » (2801)

1) Le programme de requalification et les logements en accession sociale à la propriété

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en partenariat avec la Ville de Rennes et les différents partenaires signataires de la convention ANRU, Archipel Habitat a engagé une importante réflexion portant sur son patrimoine locatif social situé sur le quartier de Maurepas à Rennes.

Une importante opération de réhabilitation est engagée sur les 10 tours du Gros Chêne situées Boulevard Emmanuel Mounier et Allée de Brno à Rennes, comportant à ce jour 903 logements sociaux dont 40 studios jeunes actifs et 21 logements en accession sociale. Elle se déroulera sur une période de 10 ans.

Afin de répondre à la volonté partagée des différents partenaires d'apporter à ce quartier en difficulté davantage de mixité sociale et de lui redonner une image plus attractive pour l'avenir, Archipel Habitat a le projet de céder, à la marge, une partie de ses logements dès lors qu'ils seront devenus vacants via le dispositif du Bail réel Solidaire (BRS).

Aujourd'hui, les 2 premières tours situées au 5 et 7 Boulevard Emmanuel Mounier sont livrées. Les travaux pour les tours situées au 10 et 12 allée de Brno vont commencer en début d'année 2024. 21 logements seront vendus en accession sociale à la propriété sur l'immeuble 12 allée de Brno dénommé Cézembre sur la base des dispositions prévues par l'article L443-11 alinéa VI du CCH.

L'article précise qu'afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitation ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'état dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toutes personnes physiques ou morales.

Une déclaration de cession a été faite auprès des services de l'Etat et Rennes Métropole en date du 13/09/2021, à laquelle les services de l'Etat ont répondu favorablement en date du 23/02/2022.



2) Les objectifs du projet :

Le projet élaboré à ce jour par Archipel habitat vise l'atteinte d'un objectif de mixité sociale grâce à la mise en œuvre de plusieurs interventions :

- Intégrer dans le cadre des travaux environ 100 logements (dont 21 logements sur la Tour Cézembre au 12 allée de Brno) destinés à être cédés via le dispositif OFS / BRS.
- Un ambitieux projet de réhabilitation /requalification visant notamment à retravailler les typologies existantes, à améliorer la qualité des logements, à réduire significativement les dépenses énergétique (isolation thermique et changement du mode de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire), ainsi qu'à modifier en profondeur l'image architecturale des bâtiments.
- Intégrer dans le projet des espaces partagés, dont une salle de convivialité située au rez de chaussée qui bénéficiera aux habitants du 12 allée de Brno

3) Le montage juridique :

La commercialisation des 21 logements en accession sociale sera réalisée au moyen du montage juridique du Bail Réel Solidaire dit BRS afin de conférer un droit réel immobilier au profit de l'accédant.

Les modalités du BRS pour cette opération font l'objet d'une autre délibération présentée au CA du 25/03/2021.

Avec le montage retenu d'un produit d'accession à la propriété en OFS / BRS, le prix de cession sera défini sur la base du prix de revient réel, conformément aux objectifs du PLH en QPV.

En complément du prix de cession à financer par prêts bancaires, les futurs accédants auront à verser une redevance mensuelle à Archipel Habitat en sa qualité d'OFS permettant de couvrir les coûts de fonctionnement.

Archipel Habitat a mis en place un syndic en interne pour assurer la gestion de la copropriété créée sur les tours disposant de logements en accession sociale : Archipel Syndic.

4) Définition de la grille des prix de vente :

Le programme « CEZEMBRE » fait partie de Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de Rennes Métropole.

Inscrit dans la convention ANRU, il répond également aux exigences du PLH, et est éligible aux aides des collectivités selon la répartition suivante :

- L'aide du conseil départementale à hauteur de 2 988,27€ par logement
- L'aide de l'ANRU à hauteur de 10 000€ par logement
- L'aide de Rennes Métropole à hauteur de 10 000€ par logement

Soit un montant total d'aides de 482 754€

Ces 3 aides sont versées à Archipel Habitat en déduction du prix de revient, comme prévu dans la convention NPNRU. Ces montants sont pris en compte dans la définition des prix de vente présentés ci-dessous. Le prix de vente moyen est de 2 200 €/m² de surface habitable après aides (TVA à 5,5% incluse).

Enfin, une aide complémentaire de Rennes Métropole d'un montant d'environ 4 000 € pourra être versée directement aux accédants, en fonction de la composition du ménage acquéreur, et viendra également en déduction du prix de vente indiqué ci-dessus.

Tous les ménages acquéreurs pourront bénéficier de cette aide supplémentaire à l'exception des personnes seules.

Afin de tenir compte des spécificités de chaque logement, (typologie, étage, loggia agrandie, cuisine ouverte, orientation des logements), les prix de vente des logements sont modulés.

La grille, ci-après, précise les prix de vente de chaque logement après pondération.

N° du logement	Niveau	Type	Surface habitable	Prix de vente TTC avant pondération avec déduction des aides	prix de vente après pondération	prix de vente arrondi	prix TTC / m ² hab
PORTE 2285	3	T2	40,2	88 439,96 €	93 439,96 €	93 440,00 €	2 324 €
PORTE 2291	4	T2	40,2	88 439,96 €	93 439,96 €	93 440,00 €	2 324 €
PORTE 2295	5	T2bis	52,6	115 719,94 €	110 719,94 €	110 720,00 €	2 105 €
PORTE 2337	12	T2bis	52,6	115 719,94 €	113 719,94 €	113 720,00 €	2 162 €
PORTE 2343	13	T2bis	52,6	115 719,94 €	114 219,94 €	114 220,00 €	2 171 €
PORTE 2349	14	T2bis	52,6	115 719,94 €	114 219,94 €	114 220,00 €	2 171 €
PORTE 2326	10	T3	52,4	115 279,94 €	112 779,94 €	112 780,00 €	2 152 €
PORTE 2325	10	T3	52,5	115 499,94 €	112 999,94 €	113 000,00 €	2 152 €
PORTE 2355	15	T3	52,5	115 499,94 €	116 499,94 €	116 500,00 €	2 219 €
PORTE 2299	5	T3bis	66,1	145 419,93 €	140 419,93 €	140 420,00 €	2 124 €
PORTE 2305	6	T3bis	66,1	145 419,93 €	140 419,93 €	140 420,00 €	2 124 €
PORTE 2341	12	T3bis	66,1	145 419,93 €	145 419,93 €	145 420,00 €	2 200 €
PORTE 2347	13	T3bis	66,1	145 419,93 €	145 919,93 €	145 920,00 €	2 208 €
PORTE 2353	14	T3bis	66,1	145 419,93 €	145 919,93 €	145 920,00 €	2 208 €
PORTE 2340	12	T3bis	66	145 199,93 €	151 199,93 €	151 200,00 €	2 291 €
PORTE 2346	13	T3bis	66	145 199,93 €	151 699,93 €	151 700,00 €	2 298 €
PORTE 2352	14	T3bis	66	145 199,93 €	151 699,93 €	151 700,00 €	2 298 €
PORTE 2359	15	T4	66,1	145 419,93 €	141 419,93 €	141 420,00 €	2 139 €
PORTE 2286	3	T4	66	145 199,93 €	143 199,93 €	143 200,00 €	2 170 €
PORTE 2298	5	T4	66	145 199,93 €	143 199,93 €	143 200,00 €	2 170 €
PORTE 2358	15	T4	66	145 199,93 €	147 199,93 €	147 200,00 €	2 230 €
TOTAL			1240,80	2 729 758,70 €	2 729 758,70 €		2 200 €

5) Définition des conditions de cession aux accédants

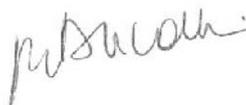
- Les logements sont attribués aux candidats lors de la commission d'agrément des preneurs afin de garantir un traitement équitable des situations.
- L'acquéreur conclut avec Archipel Habitat, agréé OFS, un Bail Réel Solidaire constitutif à son profit de droits réels immobiliers lui donnant vocation à une accession sociale à la propriété
- L'acquéreur verse une redevance au titre de l'usage du foncier et du BRS qui lui est consenti. Cette redevance correspond au frais de fonctionnement de l'OFS et s'établit à la somme de 0.15€ / m² de surface habitable la première année.
- Les actes authentiques sont à recevoir par le notaire associé au projet, les frais étant à la charge de l'accédant.

→ Le Bureau, après en avoir délibéré :

- Valide la grille des prix de vente présentée pour les 21 logements du programme « Cézembre » à Rennes.
- Autorise la conclusion des promesses de BRS, actes de vente et tous les documents nécessaires à cet effet.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 24 janvier 2024

La Vice-Présidente



Marie Ducamin

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240125-9-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-01-2024

Publication le : 26-01-2024

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

9 logements en accession régulée intermédiaire - « Darius » (2059)

RENNES – ZAC Baud Chardonnet

1) Rappel du principe du nouveau dispositif d’accession régulée intermédiaire

Le dispositif d’accession régulée intermédiaire est un nouveau produit issu du nouveau Programme de l’Habitat de Rennes Métropole.

Les conditions d’éligibilité au produit défini par le PLH concernent les primo-accédants sous plafonds de ressources PLS Accession (144 % des plafonds PLUS).

2) Le programme Darius

Par délibération lors du Bureau le 20 janvier 2021, ARCHIPEL HABITAT a engagé une opération sur la ZAC Baud Chardonnet à RENNES.

Le projet prévoit la construction d’un bâtiment composé de 9 logements en accession régulée intermédiaire (du T2 au T4) ainsi que 9 places de stationnement (1 par logement), à commercialiser dans le cadre de l’accession régulée intermédiaire, d’un bâtiment de 37 logements locatifs PLUS/PLAI.

La commercialisation des 9 appartements et parkings en accession sera réalisée au moyen du montage juridique défini dans le cadre des logements régulés.



3) Définition de la grille des prix de vente :

L’opération répondant aux conditions fixées par le PLH pour l’accession régulée, les prix de vente sont fixés selon les critères du nouveau Programme de l’Habitat.

Ainsi, pour l'ensemble des ménages bénéficiaires, le prix de vente plafond maximum moyen est de 3 600 € TTC le mètre carré de surface habitable (TVA à 20%), stationnement compris. Un parking sera proposé avec chaque logement.

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

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

type	code archi	B n°	C surface habitable (surfaces provisoires)	D étage	Surface annexes	E prix de vente non pondéré : 2049X C	prix de vente après tous les critères de pondération E + H + J + N	prix au m ²
1001		T3	66,77	1	15,61	240 372,00 €	234 372 €	3 510 €
1002		T4	81,22	1	33,16	292 392,00 €	295 392 €	3 637 €
1003		T2	45,07	1	7,71	162 252,00 €	164 252 €	3 644 €
1004		T3	66,74	2	15,61	240 264,00 €	235 764 €	3 533 €
1005		T4	81,22	2	8,85	292 392,00 €	294 392 €	3 625 €
1006		T2	45,07	2	7,71	162 252,00 €	165 752 €	3 678 €
1007		T3	66,77	3	15,61	240 372,00 €	236 872 €	3 548 €
1008		T4	81,22	3	8,85	292 392,00 €	291 392 €	3 588 €
1009		T2	45,07	3	7,71	162 252,00 €	166 752 €	3 700 €
			579,15			2 084 940,00 €	2 084 940 €	3 600 €

4) Définition des conditions de cession aux accédants

- Les logements sont attribués aux candidats lors du comité d'agrément des preneurs, afin de garantir un traitement équitable des situations.
- L'acquéreur conclut un contrat de réservation et verse un dépôt de garantie. 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 (Maître BEAUVAIS), 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 9 logements et 9 places de stationnement du programme « DARIUS » à Rennes,
- autorise la conclusion des contrats de réservation, actes de vente et tous les documents nécessaires à cet effet.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 24 janvier 2024

La Vice-Présidente



Marie Ducamin

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240125-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-01-2024

Publication le : 26-01-2024

RENNES, ZAC HAUT SANCE LOT D2

VENTE EN VEFA DE 22 LOGEMENTS AU PROFIT DE CDC HABITAT

DELIBERATION MODIFICATIVE

Par délibération du 9 mars 2022, le Bureau d'ARCHIPEL HABITAT a autorisé la vente en l'état futur d'achèvement de 20 logements locatifs intermédiaires à CDC Habitat, dans le cadre d'une nouvelle opération située dans la ZAC du Haut Sancé, à Rennes.

Le prix fixé entre les parties était alors de 2.850 € H.T / m² SHAB, parkings inclus.

Dans le contexte de hausse des coûts de construction, Archipel habitat et CDC Habitat se sont entendus pour modifier ce prix de vente.

La typologie des logements a également été modifiée, et la vente porte désormais sur 22 logements locatifs intermédiaires regroupés au sein d'un bâtiment unique en R+3+ attique.

Cette opération comprend également la réalisation d'un bâtiment de 33 logements locatifs aidés en R+4+attique.

L'ensemble étant édifié sur un niveau de sous-sol commun comprenant 39 places de stationnements voitures et 6 places de stationnements motos.





Les nouvelles conditions de la vente en l'état futur d'achèvement sont les suivantes :

- Désignation des biens vendus :

22 logements locatifs intermédiaires dont la typologie se répartit de la façon suivante : 2 T1, 8 T2, 10 T3, 2 T4, et 22 places de parking.

- Prix de vente : fixé à 3.600 € H.T / m² SHAB (T.V.A au taux réduit de 10% en sus), parking inclus.

Soit, pour une SHAB prévisionnelle à ce jour de 1 193,66 m², un prix prévisionnel H.T de 4.297.176 €.

Le prix de vente total sera actualisé lors de la signature de l'acte définitif, sur production d'une attestation de surface de la maîtrise d'œuvre.

- Echéancier des appels de fonds : déterminé en fonction de l'avancement des travaux de construction, soit : 25% à la signature de l'acte notarié ; 73,5% à la livraison ; 0,5% à la levée des réserves et fournitures des pièces de fin de chantier, et 1% à la non-contestation de la conformité.

- Signature d'un contrat de réservation dans le courant du 1^{er} trimestre 2024.

- Signature de l'acte authentique, à recevoir par Maître Deshayes (Etude DYADEIS NOTAIRES à Rennes), avec la participation de Maître Loussouarn, assistant l'acquéreur, sous réserve, notamment, de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Résultat de la consultation des entreprises permettant de valider un coût de construction maximum pour le LLI à 2.455 € HT / m² SHAB, incluant le coût des aménagements extérieurs ;

- Obtention et purge du permis de construire portant sur l'ensemble de l'opération ;

- Obtention de l'avis du service des domaines par le vendeur et l'acquéreur.

Il est précisé qu'Archipel habitat a d'ores et déjà obtenu les financements et subventions pour les logements locatifs aidés.

- Les frais d'acte, ainsi qu'une quote-part des frais correspondant au dépôt des pièces et de l'état descriptif de division en volumes et/ou en copropriété seront à la charge de CDC habitat en sa qualité d'acquéreur (coût à ajouter au prix de vente).

La demande de permis de construire a été déposée le 22 novembre 2023.

La consultation des entreprises se déroulera au 2^{ème} trimestre 2024 pour un démarrage des travaux au 4^{ème} trimestre 2024.

→ **Le Bureau, après en avoir délibéré, décide la vente en l'état futur d'achèvement par Archipel Habitat au profit de la société CDC Habitat de 22 logements locatifs intermédiaires et 22 places de parkings, dans le cadre du programme de construction situé ZAC du Haut Sancé Lot D2 à Rennes, suivant les conditions présentées.**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 24 janvier 2024

La Vice-Présidente

Marie Ducamin

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240125-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-01-2024

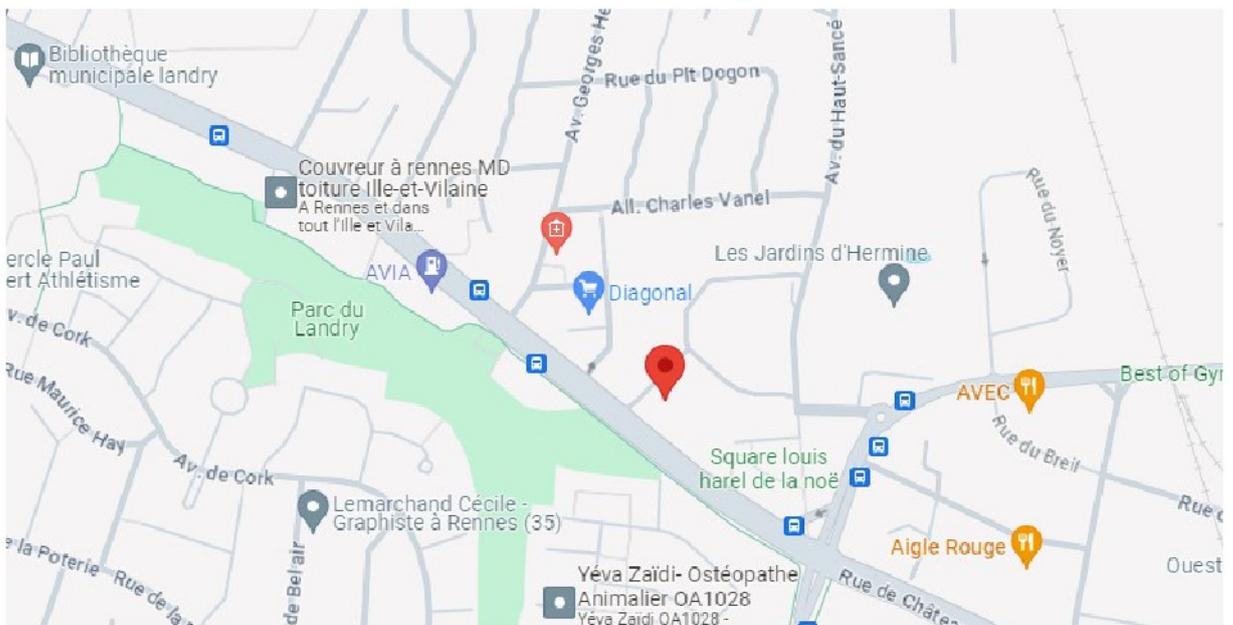
Publication le : 26-01-2024

RENNES, ZAC HAUT DE SANCE, 175 rue de Chateaugiron (n°1186)

Acquisition en VEFA de 37 logements locatifs auprès de BOUYGUES IMMOBILIER

AUTORISATION DE SIGNATURE

Par délibération du 20 décembre 2023, le Conseil d'administration d'ARCHIPEL HABITAT a décidé de l'engagement d'une opération située 175 rue de Chateaugiron à RENNES.



Plan de situation

RENNES METROPOLE a fléché ARCHIPEL HABITAT auprès de BOUYGUES IMMOBILIER pour l'achat de logements situés dans son projet immobilier dénommé « L'ESPLANADE » situé à ladite adresse.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du « PLAN DE RELANCE ET D'OPPORTUNITES DE RENNES METROPOLE » en vue d'une production additive de logements locatifs sociaux dans un contexte de ralentissement de la commercialisation des logements neufs « libres ».

Plus précisément, il s'agit pour ARCHIPEL HABITAT d'acquérir 37 logements locatifs sociaux situés dans le bâtiment B dont 6 logements financés en PLUS, 13 logements financés en PLAI et 18 logements PLS ainsi que 19 places de stationnement situées au sous-sol du projet.



Plan masse

Un permis de construire n° PC 35238 19 10358 a été déposé le 6 décembre 2019 et a été obtenu le 4 novembre 2020.

Celui-ci est purgé de tout recours, conformément à l'attestation du Tribunal administratif de Rennes en date du 1^{er} février 2021 et purgé de tout retrait conformément à l'attestation de la Ville de Rennes en date du 8 avril 2021.

Ce dossier étant inscrit en financement 2023, il convient désormais de délibérer quant aux conditions de cette acquisition en VEFA qui sont définies de la façon suivante :

- Vendeur : Bouygues Immobilier, Promoteur.
- Désignation : 37 logements collectifs d'une surface habitable (SHAB) prévisionnelle de 2.189,10 m² dont :
 - 13 logements financés en PLAI (TVA 5,5%) d'une SHAB prévisionnelle de 852,70 m² ;
 - 6 logements financés en PLUS (TVA 10%) d'une SHAB prévisionnelle de 396,50 m² ;
 - 18 logements PLS d'une SHAB prévisionnelle de 939,90 m².
- Prix d'acquisition : par dérogation aux dispositions du PLH de Rennes Métropole et conformément audit « Plan d'opportunités de Rennes Métropole », il est retenu un prix de :
 - **3.000 € HT/m² de SHAB (stationnement inclus) pour les logements financés en PLAI et PLUS**
 - **3.200 € HT/m² de SHAB (stationnement inclus) pour les logements PLS.**

Soit,

- Pour les 13 logements financés en PLA : il est retenu un **prix de 2.558.100 € HT** majoré de la TVA à 5,5%, soit un **montant de 2.698.796 € TTC** ;
- Pour les 6 logements financés en PLUS : il est retenu un **prix de 1.189.500 € HT** majoré de la TVA à 10%, soit un **montant de 1.308.450 € TTC**.
- Pour les 18 logements PLS : il est retenu un **prix de 3.007.680 € HT**, majoré de la TVA à 10 %, soit un **montant de 3.308.448 € TTC**.

Ainsi, pour une SHAB prévisionnelle de 2.189,10 m², il est retenu un **prix prévisionnel de 6.755.280 € HT** correspondant à un **montant de 7.315.694 € TTC**.

Le prix HT ainsi défini sera actualisé en fonction de la SHAB 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 Bouygues Immobilier.
- Conditions suspensives à intégrer au contrat de réservation :
 - Obtention par Archipel Habitat de l'avis favorable de France Domaine quant aux conditions financières négociées ;
 - Obtention par Bouygues Immobilier de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) ;
 - Obtention par Archipel Habitat des financements locatifs aidés dédiés à l'opération ;
 - 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 devant Notaire avec, si nécessaire, la participation d'un Notaire mandaté par Archipel Habitat pour l'assister dans la réalisation de ce projet immobilier.

(Prix de revient et plan de financement joints en annexe)

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau autorise, l'acquisition auprès de Bouygues Immobilier de 37 logements locatifs sociaux au sein du programme 175 rue de Chateaugiron à Rennes, selon les conditions ci-exposées.**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 24 janvier 2024

La Vice-Présidente



Marie Ducamin

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240125-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-01-2024

Publication le : 26-01-2024

RENNES, 93/95 rue de Chateaugiron

Acquisition en VEFA de 7 logements locatifs auprès de la SCCV 93 CHATEAUGIRON

AUTORISATION DE SIGNATURE

Par délibération du 20 décembre 2023, le Conseil d'administration d'ARCHIPEL HABITAT a décidé de l'engagement d'une opération située 93 rue de Chateaugiron à RENNES.



Plan de situation

RENNES METROPOLE a fléché ARCHIPEL HABITAT auprès de la SCCV 93 CHATEAUGIRON pour la réalisation d'un projet immobilier dénommé « PRELUDE » comprenant 36 logements dont 7 logements locatifs sociaux sur un terrain situé 93 rue de Chateaugiron à RENNES, cadastré CO n°166, n°303, n°304 et n°305 acquis auprès de particuliers.

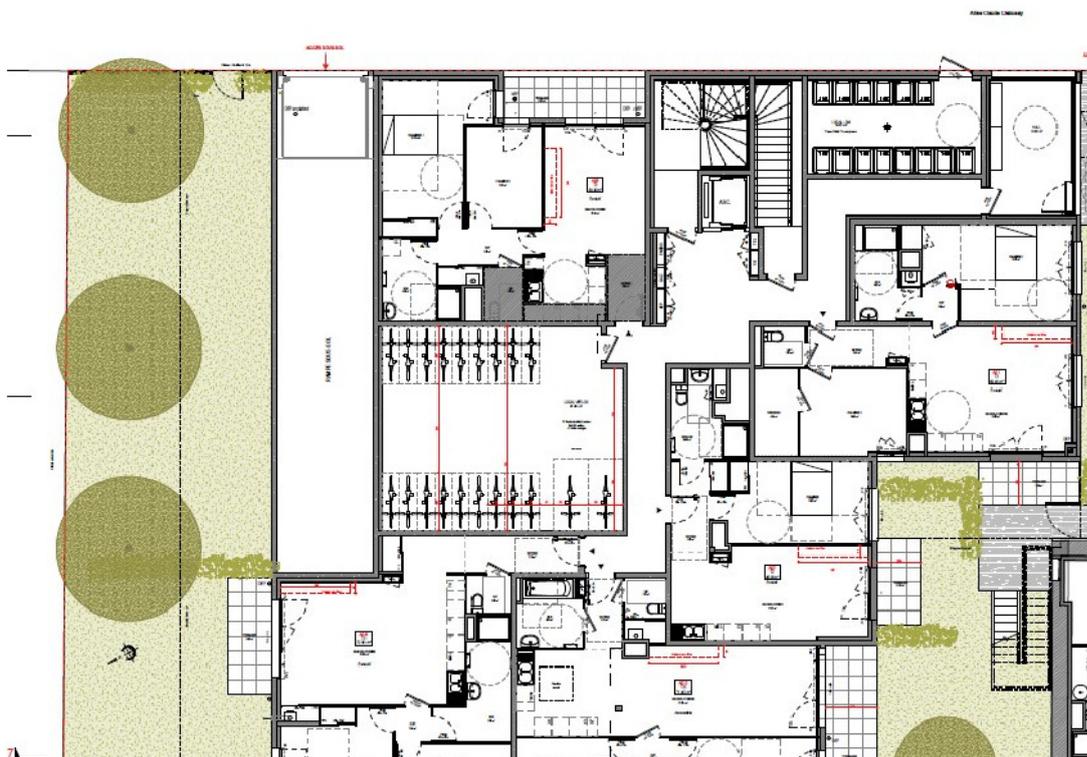
Cette opération s'inscrit dans le cadre du « PLAN DE RELANCE ET D'OPPORTUNITES 2023 DE RENNES METROPOLE » en vue d'une production additive de logements locatifs sociaux dans un contexte de ralentissement de la commercialisation des logements neufs « libres ».

Un permis de construire valant démolition n° PC 352382210243 a été déposé le 6 octobre 2022 et a été obtenu le 4 janvier 2023. Il est purgé de tout recours.

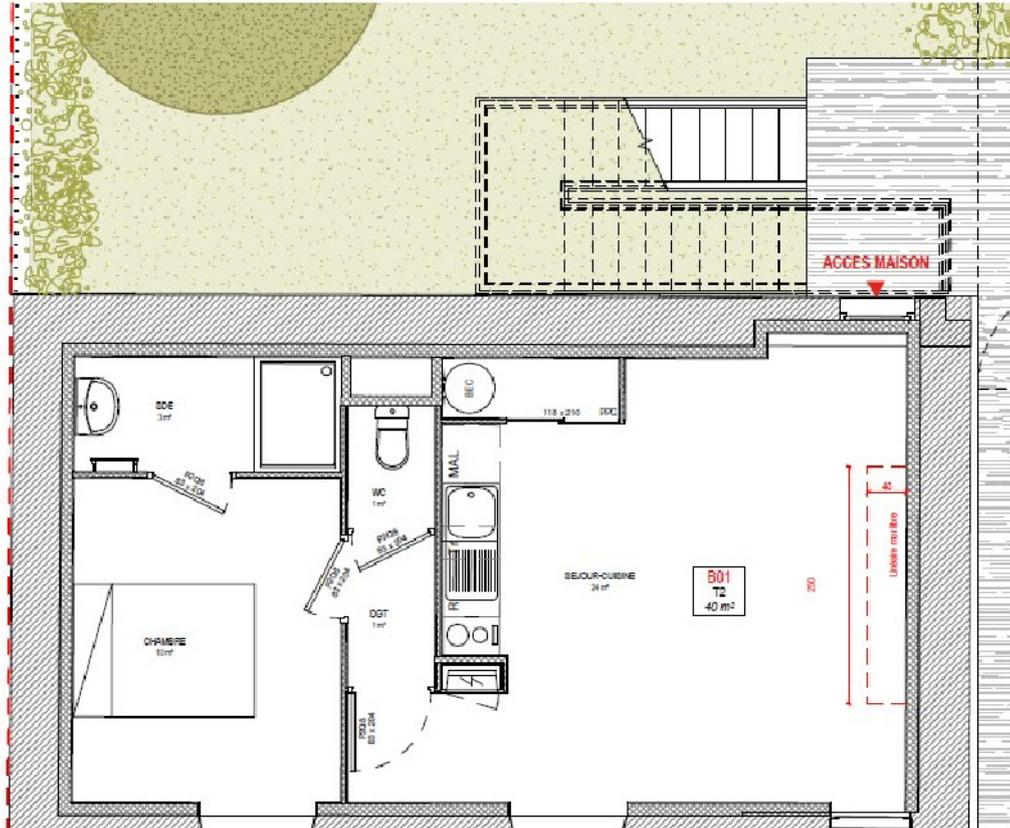


Insertion du projet dans son environnement

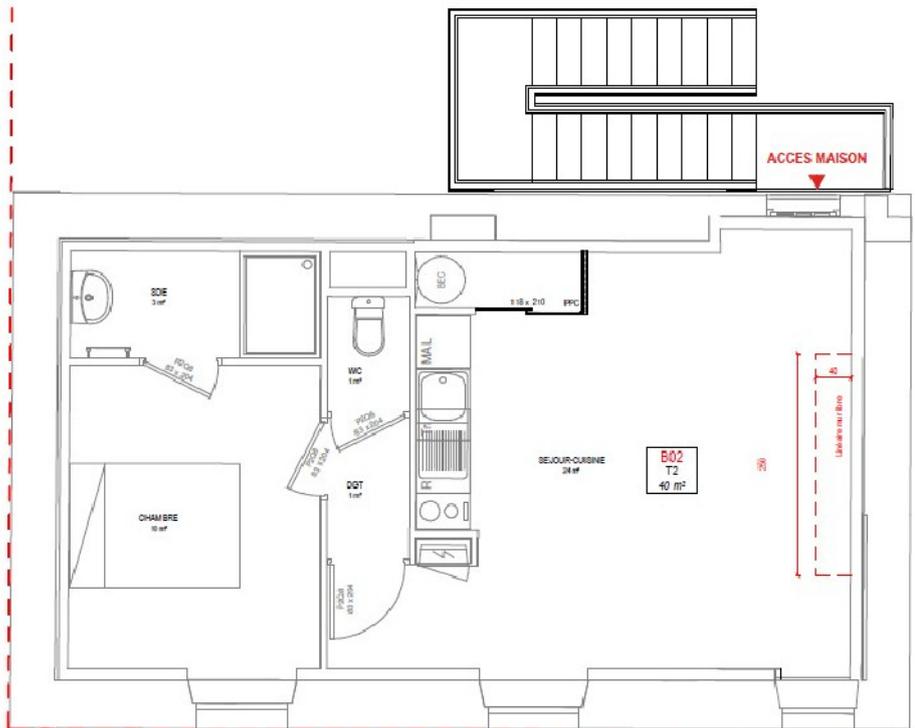
Les 5 logements locatifs sociaux situés au rez-de-chaussée :



Le logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment B (maison réhabilitée) :



Le logement situé au R+1 du bâtiment B (maison réhabilitée) :



Ce dossier étant inscrit en financement 2023, il convient désormais de délibérer quant aux conditions de cette acquisition en VEFA qui sont définies de la façon suivante :

- Vendeur : SCCV 93 CHATEAUGIRON, dont l'associée est la Société PROMO OUEST.
- Désignation : 7 logements collectifs d'une surface habitable (SHAB) prévisionnelle de 403,55 m² dont 4 logements qui seront financés en PLUS (TVA 10%) d'une SHAB prévisionnelle de 221,80 m² et 3 logements financés en PLAI (TVA 5,5%) d'une SHAB prévisionnelle de 181,75 m² ;
- Prix d'acquisition : selon les dispositions du PLH de Rennes Métropole, il est retenu un prix de **2.490 € TTC/m² de SHAB (sans stationnement)**.
 - o Pour les 4 logements financés en PLUS : il est retenu un **prix HT de 502.075 € HT** majoré de la TVA à 10%, soit un **montant TTC de 552.283 € TTC** ;
 - o Pour les 3 logements financés en PLAI : il est retenu un **prix HT de 428.964 € HT** majoré de la TVA à 5,5%, soit un **montant TTC de 452.557 € TTC**.

Ainsi, pour une SHAB de 403,55 m², il est retenu un **prix HT prévisionnel de 931.039 € HT** correspondant à un **montant TTC de 1.004 840 € TTC**.

Le prix TTC ainsi défini sera actualisé en fonction de la SHAB 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 93 CHATEAUGIRON.
- 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 la SCCV 93 CHATEAUGIRON de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) ;
 - o Obtention par Archipel Habitat 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 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, l'acquisition auprès de la SCCV 93 CHATEAUGIRON de 7 logements locatifs sociaux au sein du programme « PRELUDE » situé 93/95 rue de Chateaugiron à Rennes, selon les conditions ci-exposées.**

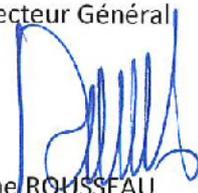
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 24 janvier 2024

La Vice-Présidente



Marie Ducamin

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240125-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-01-2024

Publication le : 26-01-2024

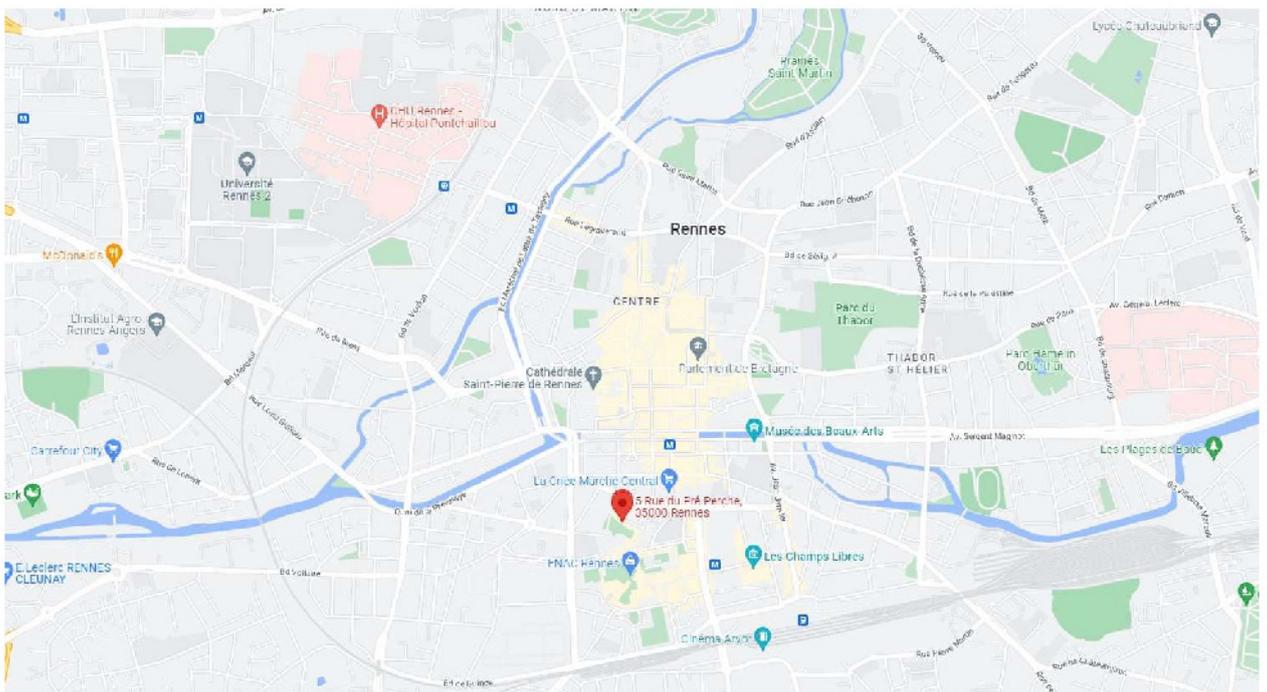
RENNES – Parking rue du Pré Perché

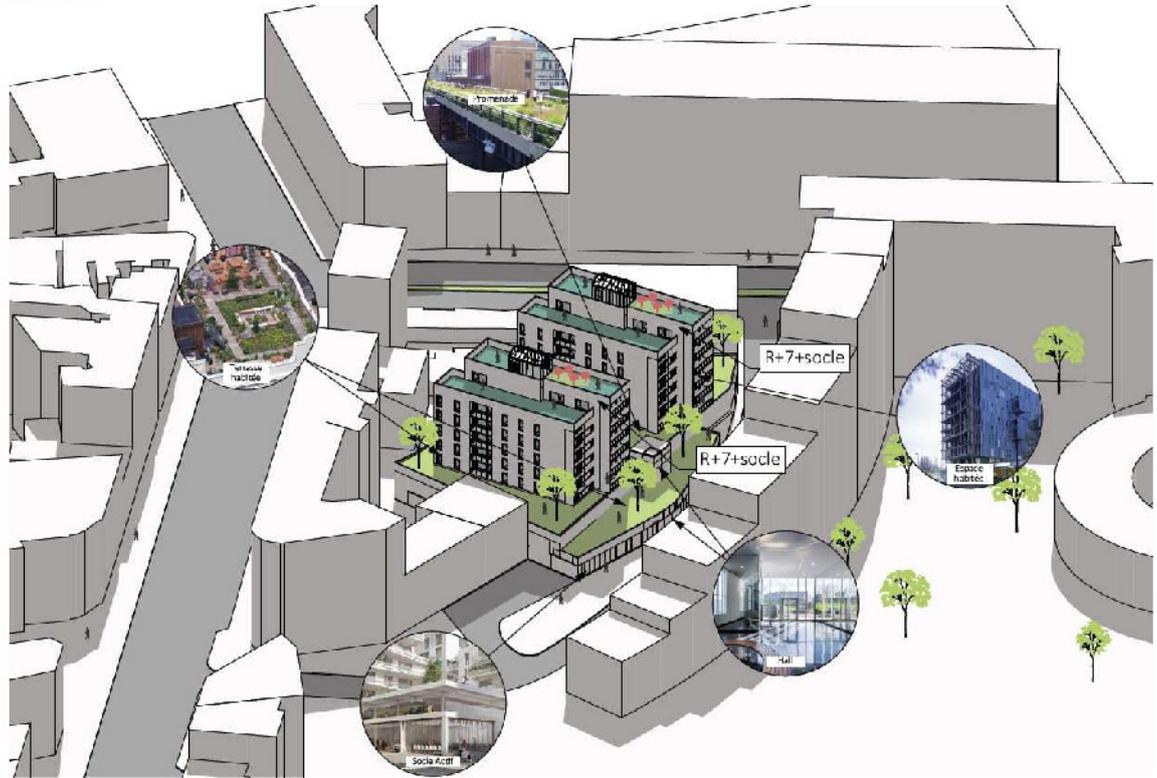
AUTORISATION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DELEGUE PAR RENNES METROPOLE POUR L'ACQUISITION PAR ARCHIPEL D'UN GARAGE EN VENTE (MAÎTRISE FONCIERE PREALABLE AU PROJET DE SURELEVATION ENGAGE AU BUREAU DU 30 novembre 2022)

1 - RAPPEL DU PROJET PORTE PAR BATI-ARMOR ET ARCHIPEL HABITAT, PRESENTE AU BUREAU DES ADMINISTRATEURS DU 30 NOVEMBRE 2022

Comme décrit dans la délibération d'engagement d'opération présentée au bureau des administrateurs du 30 novembre 2022, ARCHIPEL HABITAT a été sollicité par le promoteur immobilier BATI-ARMOR pour la cession de droits à surélever sur un parking situé rue du Pré-Perché à RENNES appartenant pour partie à ARCHIPEL HABITAT, 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 METROPOLE dans l'optique de la modification n°1 du PLUi, approuvée le 15 décembre 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 5 décembre 2023, le service foncier de RENNES METROPOLE a reçu une déclaration d'intention d'aliéner pour la vente d'un garage entre deux particuliers au prix de 35.000 € (auquel s'ajoute les frais d'acte notarié) et correspondant au lot 3 de la copropriété située rue du Pré perché à RENNES.

Par un arrêté en date du 22 décembre 2023, RENNES METROPOLE a délégué 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 (2) mois pour notifier son choix, à savoir :

- soit accepter le prix inférieur,
- soit retirer le bien de la vente,
- soit demander la fixation judiciaire du prix.



→ Le Bureau, après en avoir délibéré, autorise l'exercice du droit de préemption par Archipel Habitat, délégué par Rennes Métropole en application d'un arrêté de Rennes Métropole en date du 22 décembre 2023, pour l'acquisition d'un garage privé correspondant au lot 3 de la copropriété située rue du Pré-Perché à RENNES.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 24 janvier 2024

La Vice-Présidente

Marie Ducamin

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240125-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-01-2024

Publication le : 26-01-2024