

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

BUREAU

Séance du 21 février 2024 à 14h30 – au siège d'Archipel habitat

Salle Molène

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			
Monsieur Gervais PINEL (CLCV 35)	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

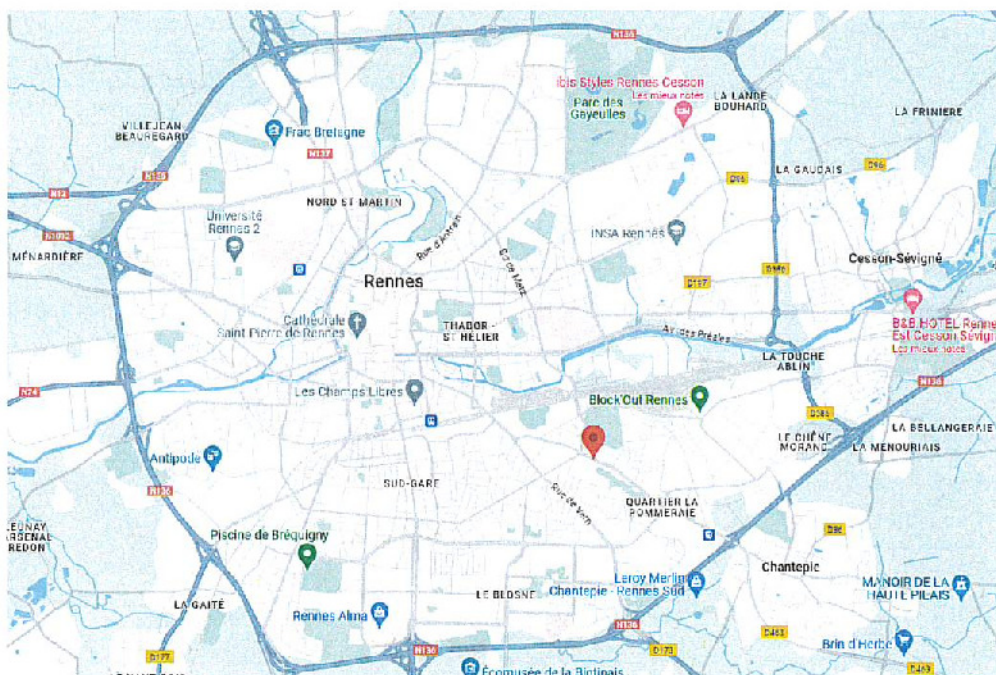
La séance de Bureau est ouverte à 14h30 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.

RENNES – 105 – 109 rue de Châteaugiron

Acquisition après réhabilitation d'une maison en PLAI et commercialisation d'environ 6 logements BRS dans le cadre d'un projet avec Pichet Immobilier

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Pichet Immobilier a sollicité Archipel habitat sur le foncier d'un terrain situé 105 – 109 rue de Châteaugiron à Rennes, maîtrisé par le promoteur. Cette sollicitation s'inscrit dans le cadre d'un conventionnement PLH et d'un fléchage en CATC de la Ville de Rennes pour la production d'un PLAI et la commercialisation de 6 BRS.



L'opération d'une surface de plancher totale d'environ 2089 m² comprend 36 logements dont 29 logements libres portés par Pichet Immobilier.

Dans le cadre de ce projet, Archipel habitat réalisera :

- La commercialisation d'environ 6 BRS. Ces logements seront à commercialiser au prix de 2 800€ TTC/ m² SHAB y compris stationnement. La rémunération HT d'Archipel Habitat correspond à 5% du chiffre d'affaires TTC. Un mandat tripartite (OFS, promoteur, Archipel) sera établi à cette fin.
- L'acquisition après réhabilitation d'une maison d'environ 78 m² de SHAB en PLAI sur la base d'un prix d'acquisition de 2 490 € TTC / m² SHAB avec un objectif de performance BBC rénovation.

Le dépôt du permis de construire est visé pour le premier trimestre 2024. La maîtrise d'œuvre du projet est l'agence Advento basée en région parisienne et à Bordeaux.



→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement d'une acquisition après réhabilitation d'une maison en PLAI et la commercialisation d'environ 6 logements BRS aux 105 – 109 rue de Châteaugiron à Rennes auprès du promoteur Pichet Immobilier.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 21 février 2024

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240222-9-DE

Acte certifié exécutoire

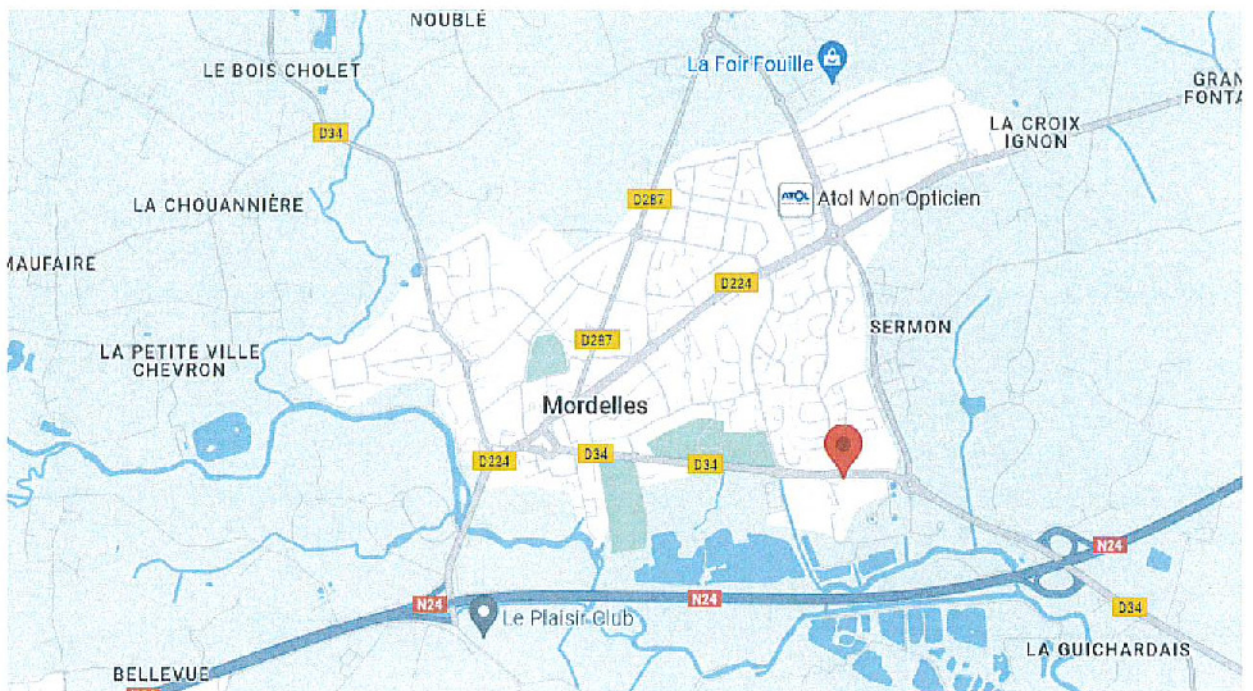
Réception par le Préfet : 22-02-2024

Publication le : 22-02-2024

MORDELLES – 16 route de Chavagne
Production d'environ 12 logements PLUS-PLAI en VEFA
dans le cadre d'un projet avec Pichet Immobilier

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Pichet Immobilier a sollicité Archipel habitat sur le foncier d'un terrain situé 16 route de Chavagne, maîtrisé par le promoteur. Cette sollicitation s'inscrit dans le cadre d'un conventionnement PLH et d'un fléchage en CATC de la Ville de Rennes pour la production de 12 PLUS-PLAI.



L'opération d'une surface habitable totale d'environ 2100 m² comprend 39 logements dont 12 logements PLUS PLAI en VEFA pour Archipel habitat et 27 logements en VEFA en LLI qui seraient cédés CDC Habitat.

Parmi les 12 logements PLUS PLAI pour Archipel habitat, 10 logements seront produits via une VEFA au prix administré du PLH, à hauteur de 2 490€ TTC/m² SHAB PK inclus. Les deux autres logements PLUS PLAI seront intégrés dans le cadre du programme d'opportunité métropolitain, avec un montant de VEFA pour ces 2 logements revalorisé à hauteur de 3000 € HT / m² SHAB PK inclus, suivant les échanges entre le promoteur et le service habitat de Rennes Métropole.

MORDELLES, 16 route de Chavagne

Acquisition en VEFA d'environ 12 logements locatifs sociaux auprès de la Société PICHET IMMOBILIER

Par délibération du même jour, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération située 16 route de Chavagne à Mordelles dont le foncier est maîtrisé par la Société PICHET IMMOBILIER, promoteur.

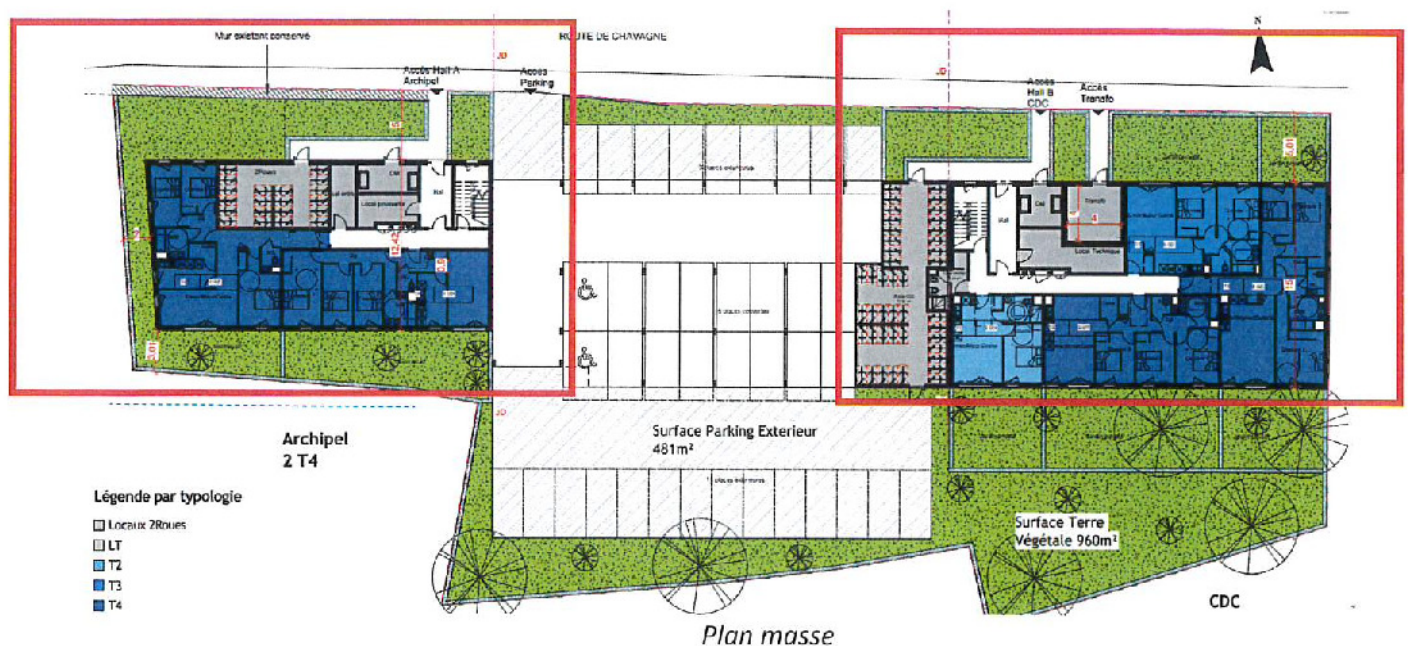
La Société PICHET IMMOBILIER a sollicité Archipel Habitat dans le cadre d'un conventionnement PLH et d'un fléchage en CATC de Rennes Métropole pour la production d'environ 12 logements locatifs sociaux.

Le programme de construction prévu par cette dernière comprend 39 logements locatifs sociaux répartis sur une surface habitable prévisionnelle de 2.100 m² dont :

- 12 logements locatifs sociaux achetés par ARCHIPEL HABITAT et 12 places de stationnement ;
- 27 logements locatifs intermédiaires achetés par CDC HABITAT et 27 places de stationnement.

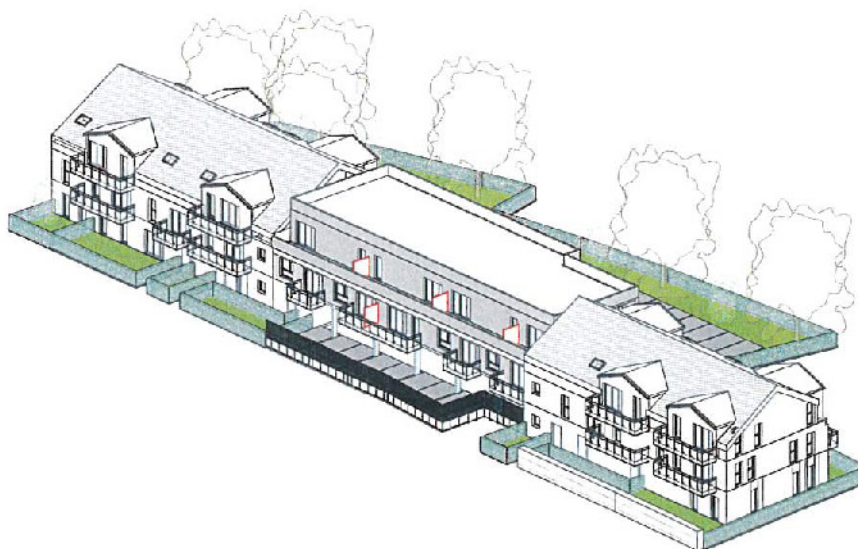
Logements Archipel Habitat

Logements CDC Habitat



Concernant les 12 logements locatifs sociaux achetés par ARCHIPEL HABITAT :

- 10 logements seront vendus en l'état futur d'achèvement ;
- 2 logements seront également vendus en l'état futur d'achèvement et intégrés dans le cadre du programme d'opportunité métropolitain.



Vue 3D de la façade Nord du projet de construction

La Société PICHET IMMOBILIER a prévu de déposer le permis de construire au cours du mois de février 2024. Le maître d'œuvre du projet retenu est l'agence ADVENTO, située en région parisienne et à Bordeaux.

Ce dossier étant inscrit en financement 2024, il convient désormais de délibérer quant aux conditions de cette acquisition en VEFA qui sont définies de la façon suivante :

- Vendeur : Société PICHET IMMOBILIER, promoteur.
- Désignation : 12 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI dont 10 logements d'une surface habitable (SHAB) prévisionnelle d'environ 590 m² et 2 logements intégrés dans le cadre du programme d'opportunité métropolitain d'une SHAB prévisionnelle de 140 m², soit une SHAB prévisionnelle totale d'environ 730 m².
- Prix d'acquisition : selon les dispositions du PLH de RENNES METROPOLE :
 - o Pour les 10 logements dont 5 sont financés en PLUS et 5 sont financés en PLAI : il est retenu un **prix de 2 490 € TTC/ m² de SHAB** (places de stationnement incluses), soit un **prix prévisionnel de 1 364 028,65 € HT** ;

Dans le cadre du programme d'opportunité métropolitain, pour les 2 logements restants, dont 1 est financé en PLAI et 1 en PLUS : il est retenu un **prix de 3 000 € HT /m² de SHAB** (places de stationnement incluses), soit un **prix prévisionnel de 420 000 € HT**.

Ainsi, pour une surface habitable totale prévisionnelle d'environ 730 m², il est retenu un **prix prévisionnel total de 1 784 028,65 € HT**.

Le prix HT ainsi défini sera actualisé en fonction de la surface habitable 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 Société PICHET IMMOBILIER.
- 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 devant Notaire avec, si nécessaire, la participation d'un Notaire mandaté par ARCHIPEL HABITAT pour l'assister dans la réalisation de ce projet immobilier.

Le prix de revient prévisionnel ainsi que le plan de financement sont joints en annexe.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la Société PICHET IMMOBILIER de 12 logements locatifs sociaux et de 12 places de stationnement au sein du programme situé 16 route de Chavagne à MORDELLES, selon les conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 21 février 2024

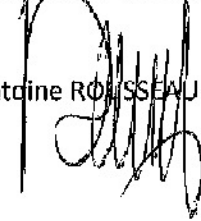
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



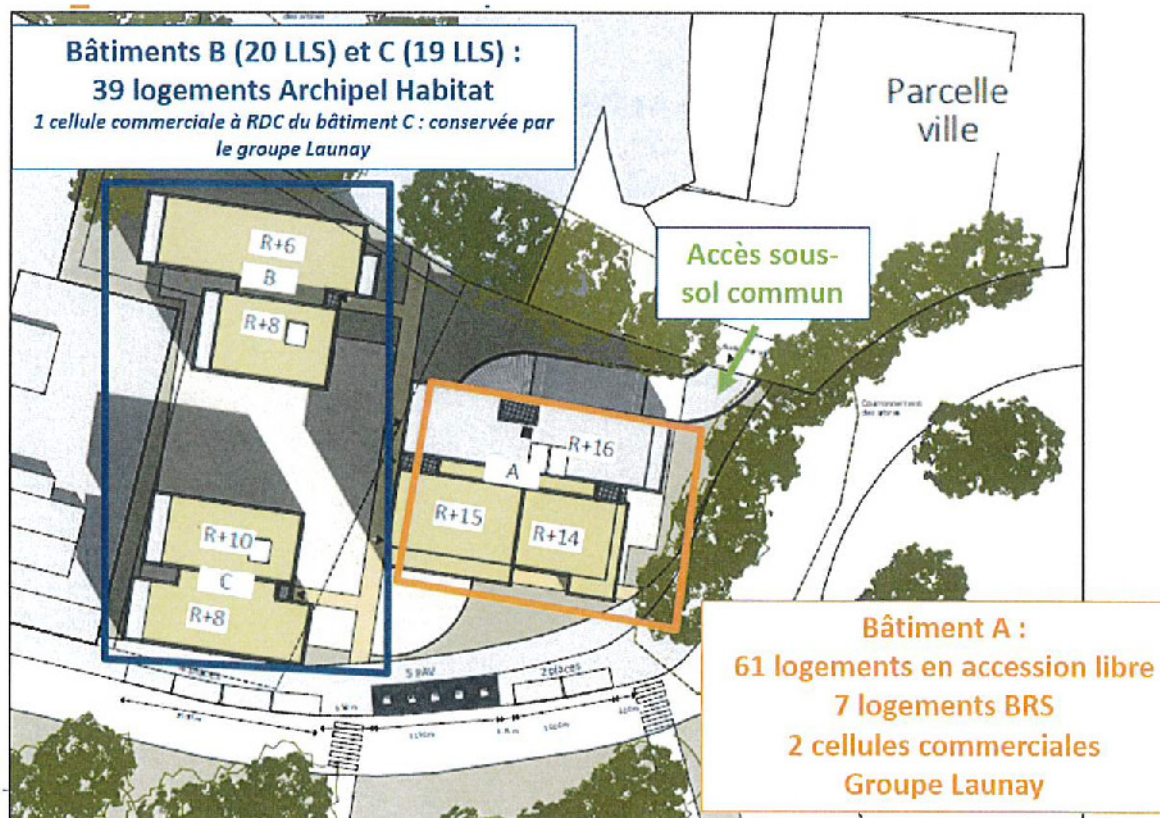
RENNES, 75-77 BOULEVARD ALBERT 1^{ER} (prog 1114X0)

ACQUISITION EN VEFA DE 39 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Par délibération du 20 mai 2021, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement de l'opération d'acquisition en VEFA de 39 logements locatifs sociaux et 20 places de stationnement auprès de la société Launay, au sein d'un programme situé aux 75-77 Boulevard Albert 1^{er} à Rennes.

Le projet de construction dessiné par le maître d'œuvre du projet, l'agence A/LTA, comprend trois bâtiments, sur deux niveaux de sous-sol, et prévoit 107 logements au total :

- Le bâtiment A de gabarit R+16 composé de 61 logements en accession libre, 7 logements financés en BRS, et 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée ;
- Le bâtiment B de gabarit R+8 comprenant 20 logements locatifs sociaux ;
- Le bâtiment C en R+10 comprenant 19 logements locatifs sociaux et 1 cellule commerciale en rez-de-chaussée (cellule commerciale non vendue à Archipel habitat).



plan masse de l'opération



Perspectives

Les logements ont fait l'objet d'un agrément en 2021, il convient désormais de délibérer quant aux conditions de cette acquisition en VEFA qui sont définies de la façon suivante :

- Vendeur : Société GROUPE LAUNAY, promoteur.
- Désignation : 39 logements collectifs d'une surface habitable (SHAB) prévisionnelle de **2 946,14 m²** dont 20 logements qui seront financés en PLUS et 19 logements financés en PLAI.
- Prix d'acquisition : en l'absence de contrat de réservation signé à ce jour, et avec l'accord des services de Rennes Métropole, il est convenu d'appliquer le prix fixé par les dispositions du PLH de RENNES METROPOLE 2023-2028, soit **2 490 € TTC /m² de SHAB**.

Soit un prix prévisionnel de : 2 946,14 m² x 2 490 € TTC/m² de SHAB = 7 335 888,60 € TTC
(Soit un prix H.T de 6.807.664,18 €, en tenant compte d'un taux de T.V.A de 5,5% pour les logements PLAI et de 10% pour les logements PLUS)

Conformément aux dispositions du PLH, ce prix comprend en outre l'acquisition de 20 places de stationnements dans le parking en sous-sol du programme immobilier.

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

A ce prix d'acquisition, s'ajoute le montant des prestations complémentaires demandées par Archipel habitat afin de répondre aux exigences de son référentiel : ajout de volets roulants électriques, parois de douche et de baignoires, modification revêtements de sol, modification hauteur faïence, aménagement des placards...

Ces prestations supplémentaires sont chiffrées à **54 558,92 € HT**.

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, incessible et insaisissable).
- 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 de l'avis favorable du service France Domaine sur les conditions financières de l'acquisition ;
 - Fourniture d'une garantie financière d'achèvement par le promoteur.
Etant précisé que le permis de construire obtenu par la société Launay est purgé de tout recours.
- Acte authentique à recevoir par l'étude DYADEIS, notaires à Rennes.



- 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 et le plan de financement prévisionnels sont joints en annexe.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition en VEFA auprès de la société LAUNAY de 39 logements à usage locatif et 20 places de stationnement suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 21 février 2024

Le Président

Honoré PUIL

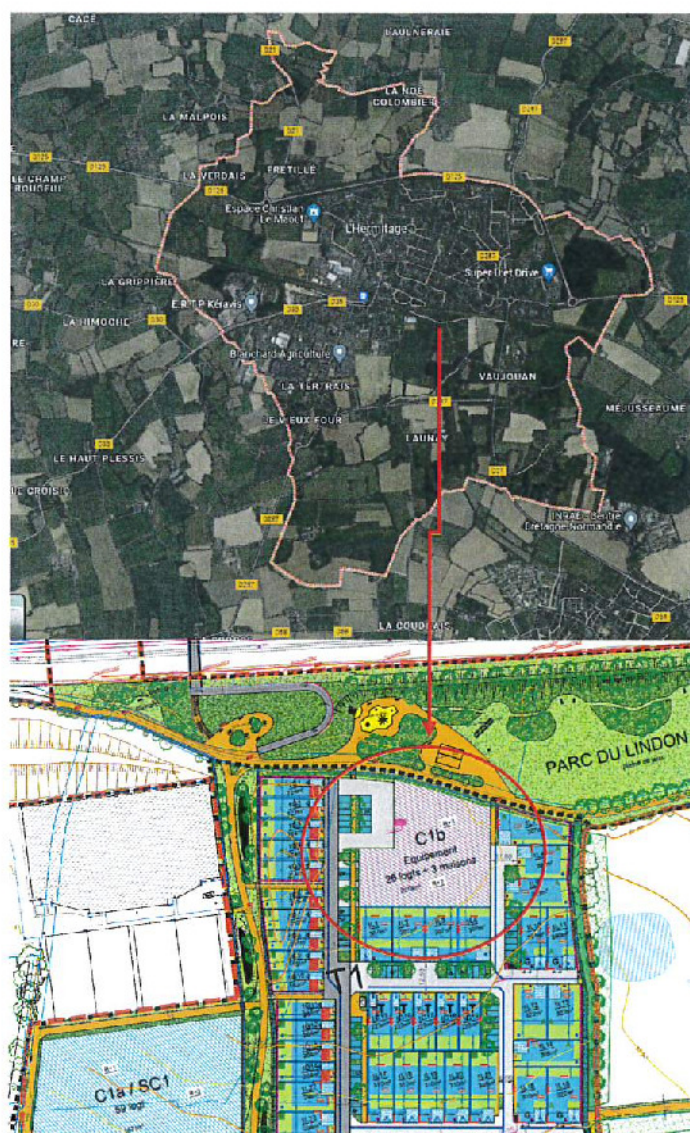
Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

L'HERMITAGE – Lot C1b de la ZAC DU LINDON (prog n°1165/1166)
Réalisation en maitrise d'ouvrage directe de 29 logements locatifs sociaux et d'un
équipement public auprès de la SPLA TERRITOIRES PUBLIC

ACQUISITION DES TERRAINS

Par délibération du Bureau du 1^{er} mars 2023, il a été décidé de l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur le Lot C1b de la ZAC DU LINDON à L'HERMITAGE.



Plus précisément, la programmation comprend 26 logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI et 3 logements sur lesquels une réflexion est actuellement en cours avec l'ADAPEI pour réaliser de l'habitat inclusif ou des logements « famille d'accueil/Accueil familial », ainsi que des places de stationnement et une salle polyvalente.

Aucun permis de construire n'a encore été déposé.

Ce dossier étant inscrit en financement 2024, il convient de délibérer quant aux conditions d'acquisition du terrain d'emprise des constructions à édifier afin de permettre la signature d'un compromis, puis d'un acte de vente.

Ces conditions sont les suivantes :

- Vendeur : SPLA TERRITOIRES PUBLIC, en qualité d'aménageur de la ZAC.

1) Acquisition de droits à construire concernant les logements

- Désignation : acquisition de droits à construire sur un terrain à bâtir pour la réalisation de 29 logements locatifs sociaux dont d'une SHAB prévisionnelle de **1 900 m²**.
- Prix d'acquisition des droits à construire cession : conformément aux dispositions du PLH de RENNES METROPOLE 2023-2028, il est retenu un prix de : **190 € /m² de SHAB** pour les 29 logements locatifs sociaux,

Soit, pour une SHAB prévisionnelle de 1.900 m², il est retenu un **prix de 361 000 € HT** (qui sera majoré de la TVA à prix réduit correspondante).

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

2) Acquisition de droits à construire concernant la salle polyvalente

- Désignation : acquisition de droits à construire sur un terrain à bâtir pour la réalisation d'une salle polyvalente dont la surface utile prévisionnelle est de **300 m²**.
- Prix d'acquisition des droits à construire : il est retenu une charge foncière à titre gratuit.

Soit, pour une SU prévisionnelle de 300 m², il est retenu un prix de **0 € HT**.

Cette salle aura vocation à être vendue par ARCHIPEL HABITAT en l'état futur d'achèvement à la commune de L'HERMITAGE.

3) Modalités de signature du compromis de vente et de l'acte de vente du terrain à bâtir

- Compromis de vente : aucun compromis de vente n'ayant encore été signé, celui-ci sera à établir conjointement entre ARCHIPEL HABITAT et la SPLA TERRITOIRES PUBLIC.

- Conditions suspensives à intégrer au compromis de vente :
 - a. Obtention des décisions favorables de financement PLUS, PLAI et PLS à délivrer par RENNES METROPOLE ;
 - b. Prise en charge des frais d'acte par ARCHIPEL HABITAT en sa qualité d'acquéreur ;
 - c. 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 aura lieu à la levée des conditions suspensives devant Me LE CORVIC, Notaire à SAINT GILLES et de la SPLA TERRITOIRES PUBLIC et devant Me DESHAYES, Notaire à RENNES et d'ARCHIPEL HABITAT. 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.

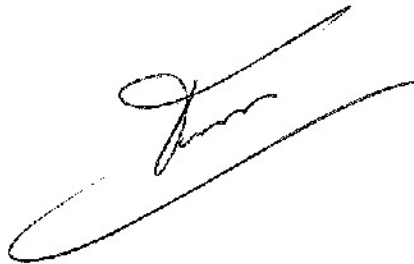
Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels sont joints en annexe.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la SPLA TERRITOIRES PUBLIC d'une parcelle de terrain à bâtir sur le Lot C1b la ZAC du LINDON à L'HERMITAGE, sur laquelle est prévue la construction de 29 logements locatifs sociaux et d'une salle polyvalente, selon les conditions ci- exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 21 février 2024

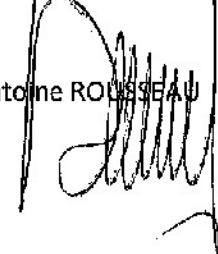
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Programme en PSLA CONCERTO – PM7 et PM7B (2040)

Prix et modalités 2024 de vente des « PLUG »

Il est rappelé la délibération du Bureau du 24 janvier 2024 actant le prix et les modalités de vente d'un studio PLUG n°2005 sur le programme PSLA dénommé « CONCERTO » situé sur la ZAC de la Courrouze, secteur Pilate, à Saint-Jacques-de-La-Lande.

Il est rappelé également que le programme CONCERTO est composé de 20 logements collectifs du type 3 au type 5, ainsi qu'une maison individuelle de type 5 qui ont été commercialisés en PSLA. Cette opération prévoit en plus la réalisation de 57 logements locatifs PLUS, PLAI et PLS, un studio d'ami, 5 studios « PLUG », un local d'activité et un local convivial.



Les « PLUG » sont des studios mitoyens à certains logements en accession sociale (T3 et T4) ; leurs surfaces sont précisées comme suit :

	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 d'acquisition précisera une clause en cas de revente assortie d'une sanction financière. L'acquéreur du PLUG s'oblige en cas d'acquisition à destiner le bien à l'agrandissement de son logement, constituant sa résidence principale, avec ou sans travaux permettant une communication directe. Il s'oblige en outre à ne pas le louer et à ne pas le revendre durant une période de 10 ans. L'acte d'acquisition précise les modalités de sanction financière en cas de revente. Par exception et au cours de cette période, l'acquéreur pourra être autorisé à revendre ou louer après avoir obtenu l'accord spécifique du vendeur en raison de motifs bien définis. (mobilité, chômage, séparation, naissance...)

Faisant suite à une nouvelle demande d'acquisition portant sur le PLUG n°2004, il est proposé de fixer le prix à 3 300 € du m² € de surface utile, TVA à 20% incluse et de valider ce tarif pour les futures cessions qui interviendront sur l'année 2024.

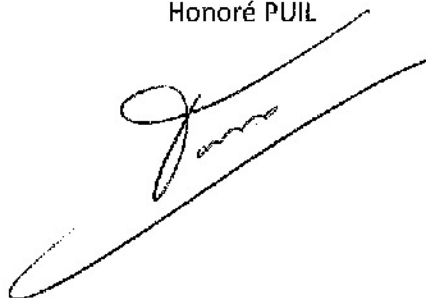
Dans l'attente de ces futures ventes, les PLUGS sont mis à la disposition de l'ASFAD dans le cadre d'une convention de location et de gestion avec un prix de loyer situé entre le loyer « L0 » et le loyer PLS.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau valide la cession du PLUG n°2004 ainsi que le prix de vente fixé à 3 300 € /m² € de surface utile pour les ventes qui interviendront sur l'année 2024 suivant les conditions qui viennent d'être exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 21 février 2024

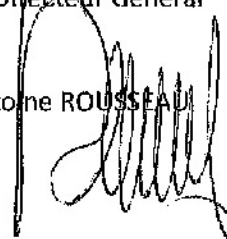
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Cession d'une cellule commerciale au profit de la SCI patrimoniale « Les Bouillons Blancs »
90 rue de la Pilate à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Le programme dénommé « PM7 Prélude Concerto » situé sur la ZAC de la Courrouze, secteur Pilate à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE a été achevé en 2023.

Au rez-de-chaussée du programme locatif situé sur l'îlot PM7B existe une cellule à usage professionnel ou commercial. Ce local d'activité comprend une surface utile de 106,20 m² et sera livré brut de béton et non aménagé.

A ce jour, le Conseil d'Administration de « La Maison des Familles » s'est manifesté en vue d'acquérir cette cellule par la constitution d'une SCI patrimoniale « Les Bouillons Blancs » créée en 2006 par M. et Mme COURTEL. Les négociations étant abouties, il convient désormais de contractualiser cette cession.

La cession sera consentie pour un montant de 212 400,00 € HT, soit 2 000,00 € HT/m² de surface utile. L'avis des Domaines a été consulté en date du 22 janvier 2024.

Une condition suspensive est prévue afin de s'assurer que l'acquéreur obtienne le financement bancaire nécessaire à cet achat le cas échéant. Un financement bancaire est par ailleurs envisagé pour les travaux d'aménagement du local qui sera suivi par un maître d'œuvre.

Le compromis de vente préalable et l'acte authentique de vente seront reçus par l'office notarial Grand Angle de Betton à Rennes (Me RENAUDON-BRUNETIERE et associés), les frais correspondants étant à la charge de l'acquéreur.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la cession au profit de la SCI patrimoniale « Les Bouillons Blancs » de la cellule commerciale livrée brute et fermée située au n° 90 rue de la Pilate à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE suivant les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 21 février 2024

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20240222-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 22-02-2024

Publication le : 22-02-2024