

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
BUREAU
Séance du 17 avril 2024 à 14h30 – format mixte
(VISIO et 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 en visio		
Madame Marie DUCAMIN, Vice-Présidente de l’office	X en visio		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN		x	à Honoré PUIL
Monsieur Jacques RUELLO	X en visio		
Personnalité qualifiée			
Madame Jacqueline JAN		x	
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)	X en salle		
Représentante des locataires			
Monsieur Gervais PINEL (CLCV 35)	X en visio		

MEMBRE AVEC VOIX CONSULTATIVE

	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale		
Monsieur Antoine ROUSSEAU, Directeur Général	X en salle	

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE (en salle)

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.

Séance du 17 avril 2024

Délibération n°1

RENNES – ZAC Octroi
« Les Gabares » (2049)
34 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 conclut 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 Les Gabares

Par délibération lors du Conseil d’administration du 30 mars 2022, Archipel Habitat a engagé une opération sur la ZAC de l’Octroi, Ilot 2 à Rennes dans le cadre du Bail Réel Solidaire.

Le projet prévoit la construction d’un bâtiment composé de 34 logements en accession aidée (du T2 au T5) ainsi que 34 places de stationnement (1 par logement) à commercialiser dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS) et une place réservée à la copropriété.



La commercialisation des 34 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'accession sociale, les prix de vente sont fixés selon les critères du service habitat de Rennes Métropole.

Ainsi, pour tenir compte de l'équilibre de l'opération sur ce programme spécifique (complexité du terrain), il a été convenu de cibler :

- 25 logements en BRS type 1 (2 800 € m² TTC)
- 9 logements en BRS type 3 (3 800 € TTC)

Il est précisé que le prix de vente plafond moyen au mètre carré de surface habitable comprend une place de stationnement par logement, 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.

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.

GRILLE DE PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS « LES GABARES » (2049)

Niveau de BRS	Type	N°	Surface habitable (surfaces provisoires)	Étage	Taille des balcons / terrasses	Prix de vente non pondéré	Prix de vente après tous les critères de pondération	Prix au m²
BRS 3	T4D	1001	78,90	RDC et 1	32,03	299 820 €	299 320 €	3 794 €
BRS 3	T4D	1002	83,88	RDC et 1	26,9	318 744 €	318 244 €	3 794 €
BRS 3	T4D	1003	83,99	RDC et 1	21	319 162 €	318 162 €	3 788 €
BRS 1	T4D	1004	101,51	RDC et 1	26,08	284 228 €	280 828 €	2 767 €
BRS 1	T2	1005	42,79	1	6,31	119 812 €	116 412 €	2 721 €
BRS 1	T5	1006	97,93	1	7,31	274 204 €	269 204 €	2 749 €
BRS 1	T3	1007	61,61	1	21,37	172 508 €	179 508 €	2 914 €
BRS 1	T2	1008	42,70	2	3,1	119 560 €	117 560 €	2 753 €
BRS 1	T3	1009	61,27	2	8,16	171 556 €	168 556 €	2 751 €
BRS 1	T3	1010	61,61	2	6,47	172 508 €	170 508 €	2 768 €
BRS 1	T4	1011	79,49	2	21,41	222 572 €	233 172 €	2 933 €
BRS 1	T2	1012	42,79	2	6,31	119 812 €	119 412 €	2 791 €
BRS 1	T2	1013	42,70	3	3,1	119 560 €	117 560 €	2 753 €
BRS 1	T3	1014	61,27	3	11,02	171 556 €	168 556 €	2 751 €
BRS 1	T3	1015	61,96	3	10,31	173 488 €	174 488 €	2 816 €
BRS 1	T4	1016	79,49	3	6,47	222 572 €	226 172 €	2 845 €
BRS 1	T2	1017	42,79	3	6,31	119 812 €	119 312 €	2 788 €
BRS 1	T2	1018	42,70	4	3,1	119 560 €	118 560 €	2 777 €
BRS 1	T3	1019	61,27	4	10,31	171 556 €	169 556 €	2 767 €
BRS 1	T3	1020	61,96	4	12,71	173 488 €	175 488 €	2 832 €
BRS 3	T3	1021	68,90	4	68,87	261 820 €	263 820 €	3 829 €
BRS 1	T2	1022	42,70	5	3,1	119 560 €	119 560 €	2 800 €
BRS 1	T3	1023	61,27	5	12,71	171 556 €	170 556 €	2 784 €
BRS 1	T3	1024	61,96	5	10,31	173 488 €	176 488 €	2 848 €
BRS 1	T3	1025	68,90	5	6,47	192 920 €	189 920 €	2 756 €
BRS 1	T2	1026	42,70	6	3,1	119 560 €	119 560 €	2 800 €
BRS 1	T3	1027	61,27	6	10,31	171 556 €	170 556 €	2 784 €
BRS 3	T3	1028	61,03	6	44,14	231 914 €	229 914 €	3 767 €
BRS 3	T3	1029	63,97	7	72,71	243 086 €	242 086 €	3 784 €
BRS 1	T2	1030	42,18	7	17,08	118 104 €	123 604 €	2 930 €
BRS 3	T3	1031	63,97	8	10,31	243 086 €	240 086 €	3 753 €
BRS 3	T2	1032	42,18	8	18,78	160 284 €	161 784 €	3 836 €
BRS 1	T3	1033	63,97	9	6,47	179 116 €	179 116 €	2 800 €
BRS 3	T2	1034	42,18	9	20,92	160 284 €	162 784 €	3 859 €
			2079,79			6 412 412 €	6 410 412 €	3 082 €

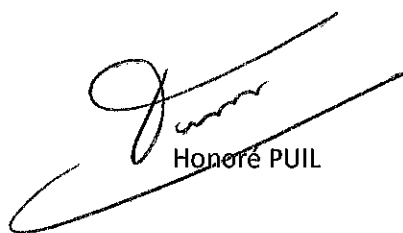
→ Le Bureau, après en avoir délibéré :

- valide à l'unanimité la grille des prix de vente présentée pour les 34 logements et 34 places de stationnement du programme « Les Gabares » à RENNES.
- autorise la signature des contrats de réservation, actes de vente et tous les documents nécessaires à cet effet.

Pour extrait certifié conforme

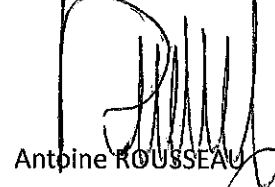
Rennes, le 17 avril 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

CESSON-SEVIGNE, ZAC DES PIERRINS, LOT D1-G (Pg 1085)
Servitude de passage de canalisation d'électricité au profit d'ENEDIS - Régularisation par acte notarié

Archipel Habitat réalise actuellement 24 logements locatifs à Cesson-Sévigné, ZAC des Pierrins, lot D1-G. Ce programme sera livré au cours du deuxième trimestre 2024.

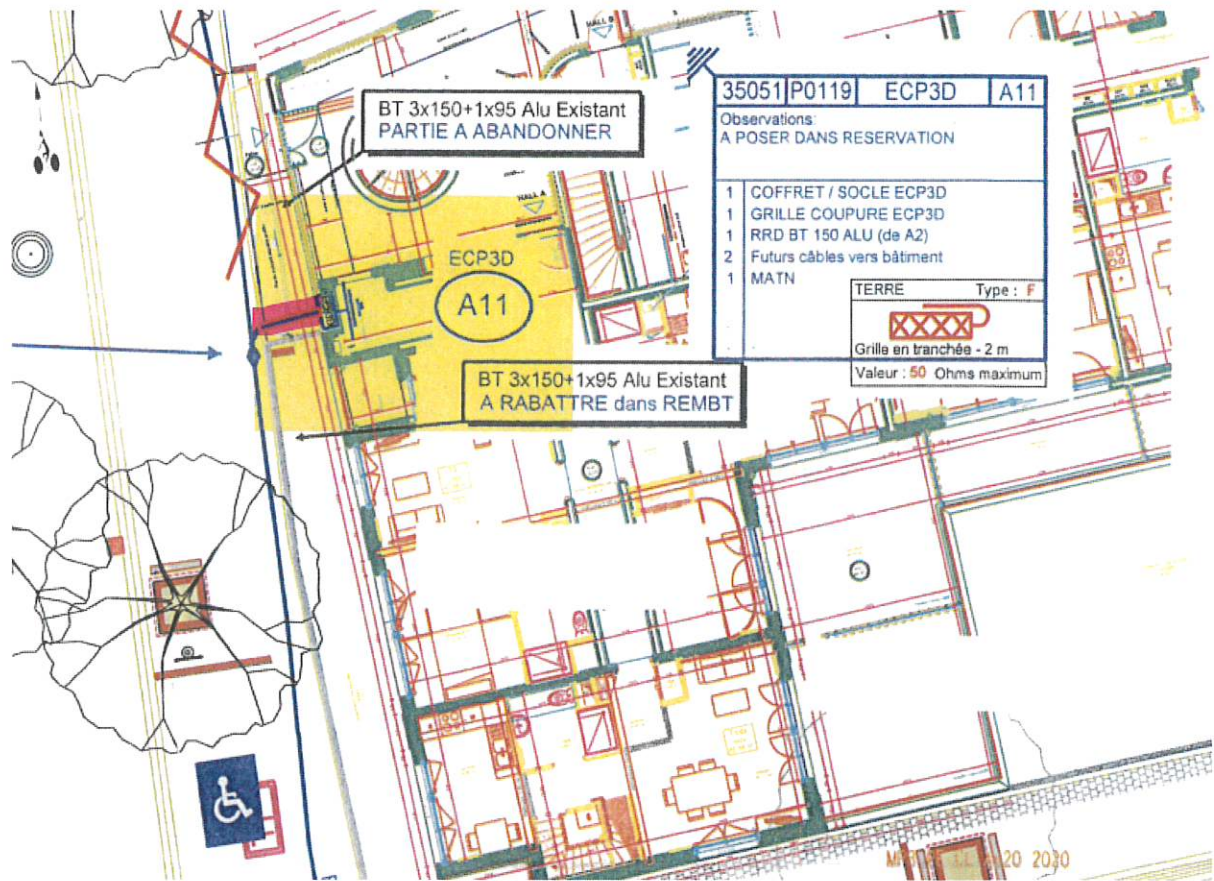
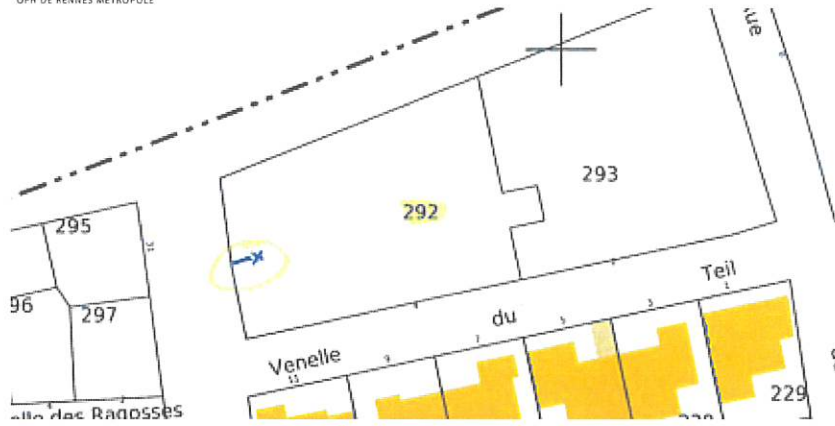
Pour les besoins de son opération et le raccordement au réseau électrique, une convention sous seing privé a été signée en janvier 2024 entre Archipel Habitat et ENEDIS afin de définir les modalités de ce raccordement, et notamment définir précisément l'emprise grevée de la servitude de passage des canalisations, et les obligations qui en résultent pour notre organisme.

Il s'agit plus précisément d'autoriser le concessionnaire, sur la parcelle cadastrée ZY 292 propriété d'Archipel habitat, à :

- Établir une canalisation souterraine dans une bande de 3 mètres de large sur une longueur totale d'environ 6 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Établir si besoin des bornes de repérage ;
- Encastrier un ou plusieurs coffrets dans un mur, muret ou une façade ;
- Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages ;
- Utiliser les ouvrages installés et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité ;
- Faire pénétrer ses agents ou les entreprises accréditées sur la parcelle concernée.

ENEDIS prendra à sa charge tous les dommages causés par l'exploitation de ses installations.

La régularisation par acte notarié a été confiée par ENEDIS à Maître MEVEL, notaire à Rennes, les frais d'acte seront intégralement supportés par ENEDIS.



→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la régularisation par acte notarié de la servitude de passage de canalisation d'électricité au profit d'ENEDIS selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 17 avril 2024

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 18/04/2024

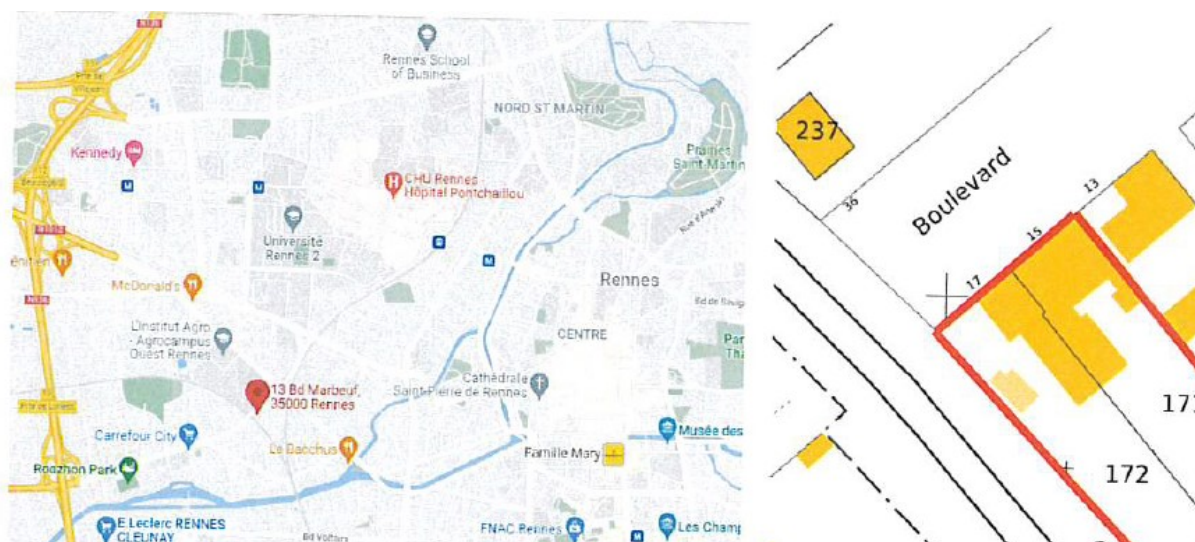
Application agréée E-legalite.com

RENNES, 15/17 Bd Marbeuf (prog n°1141X0)

Acquisition en VEFA de 6 logements locatifs sociaux auprès de la Société ED PROMOTION

AUTORISATION DE SIGNATURE

Par délibération du 9 mars 2022, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération nommée « LE BAKELITE » et située 15/17 Bd Marbeuf à Rennes.



Comme le précisait cette délibération, la Société ED PROMOTION prévoit un projet de construction de 59 logements dans le diffus, à ladite adresse sur un remembrement de deux parcelles.

En CATC, Archipel Habitat a été désigné comme bailleur social sur ce projet.

Pour rappel, cette opération de 59 logements dont 6 logement locatifs sociaux pour Archipel Habitat comprend un bâtiment de gabarit R+5+A sur un niveau de sous-sol comportant 15 places de stationnement dont 3 pour Archipel Habitat.

La programmation des logements libres est constituée presque exclusivement de typologie de petites tailles à destination d'étudiants et associés à des espaces communs situés au rez-de-chaussée, supervisés et non gérés par un syndic à la mission élargie.

En application d'une servitude d'équilibre social de l'habitat, ED PROMOTION doit programmer 25% de la surface plancher du projet en PLUS et PLAI.



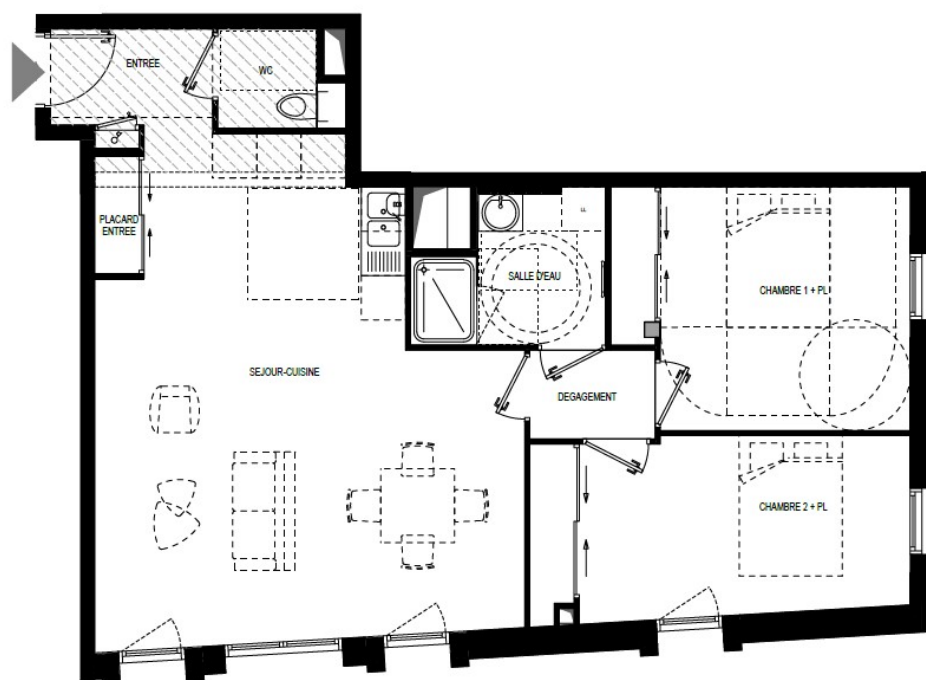
Perspective du projet

Concernant les 6 logements locatifs sociaux qui seront acquis par Archipel Habitat, il s'agira de T3 d'une superficie comprise entre 65m² et 73 m² répartis sur plusieurs niveaux et desservis par les mêmes circulations que les logements libres.

Ces logements devaient initialement être des T4 mais par soucis de cohérence et de qualité d'usage, il a été décidé de travailler ces logements sous forme de colocations jeunes, en lien avec l'Association SAINT JOSEPH DE PREVILLE qui a d'ailleurs confirmé son intérêt pour ce projet et dont le partenariat a été évoqué avec Rennes Métropole.

Logement situé au RDC :
LE BAKELITE

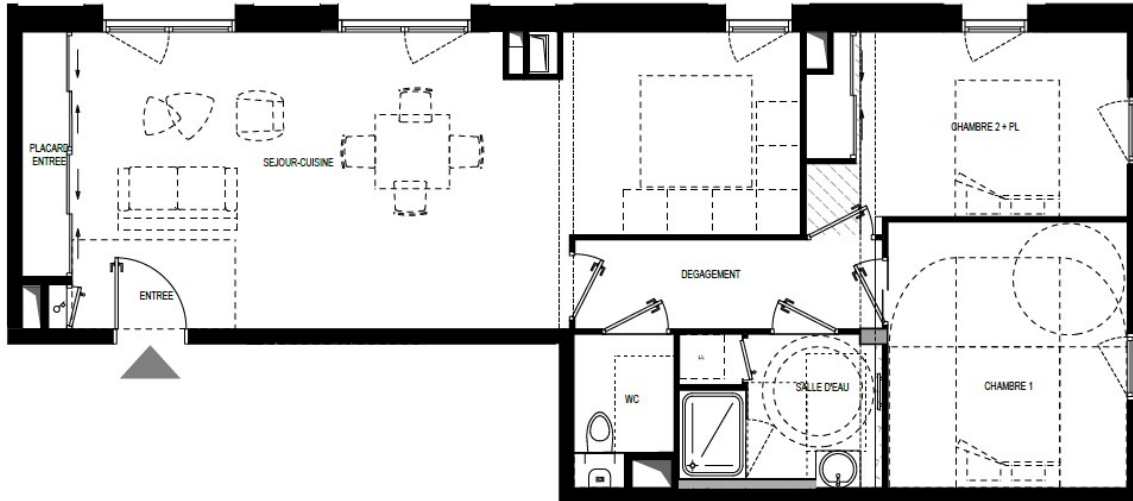
15/17 boulevard Marbeuf - Rennes



Plan du logement 001

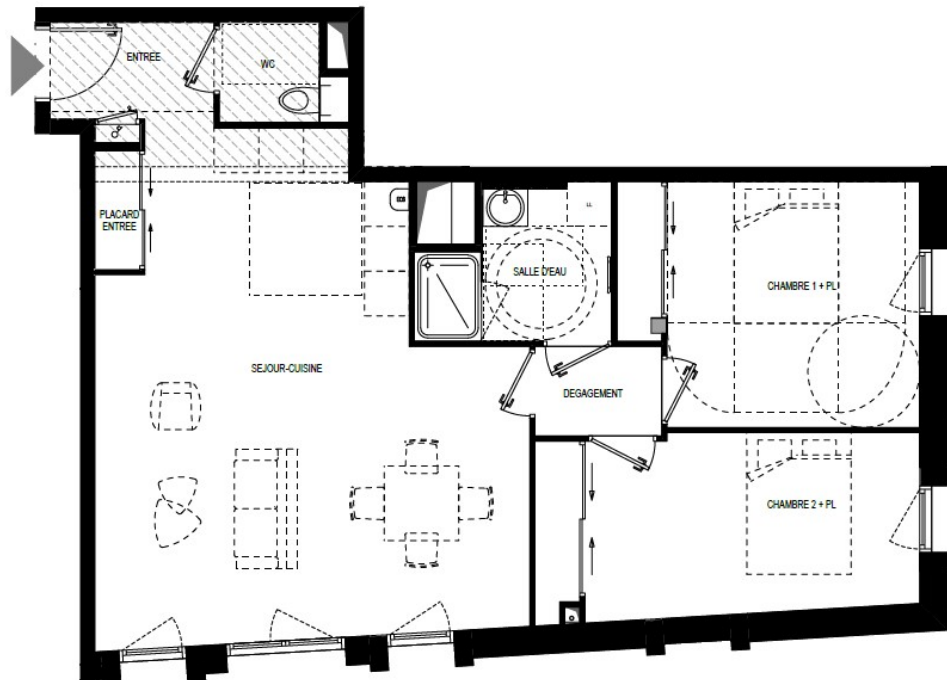
Logements situés en R+1 :

LE BAKELITE
15/17 boulevard Marbeuf - Rennes



Plan du logement 105

LE BAKELITE
15/17 boulevard Marbeuf - Rennes

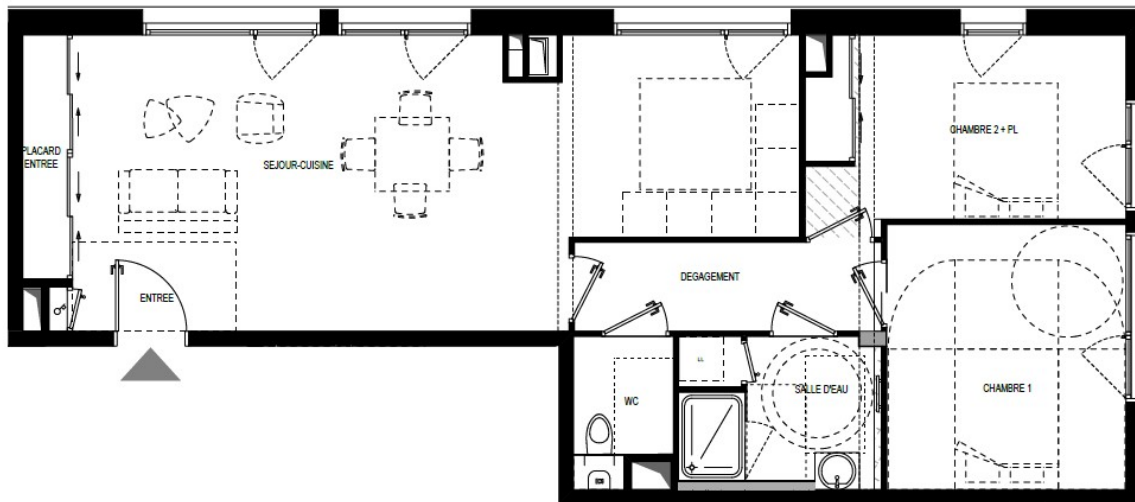


Plan du logement 106

Logements situés en R+2 :

LE BAKELITE

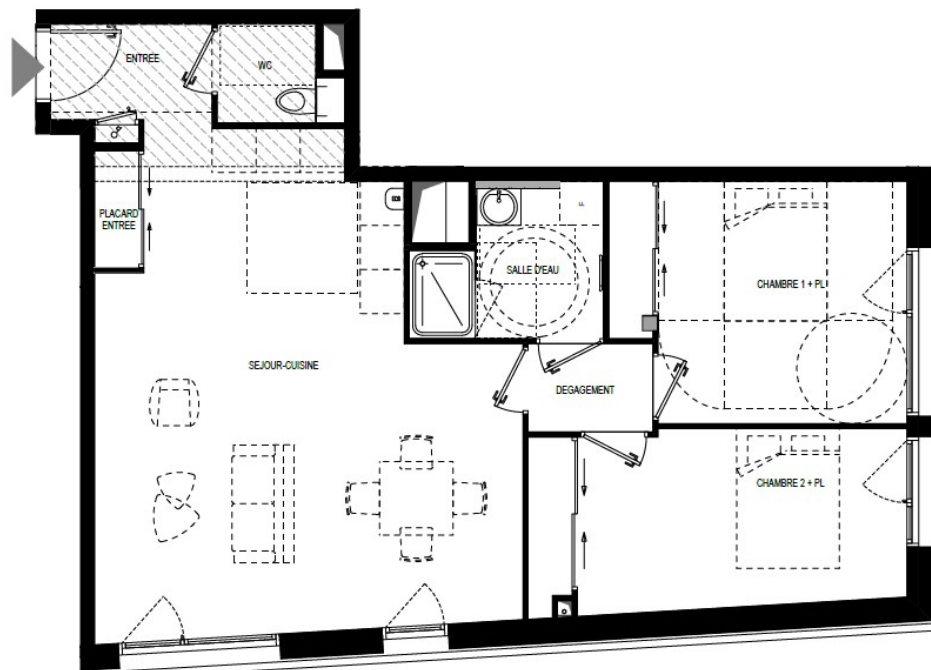
15/17 boulevard Marbeuf - Rennes



Plan du logement 205

LE BAKELITE

15/17 boulevard Marbeuf - Rennes

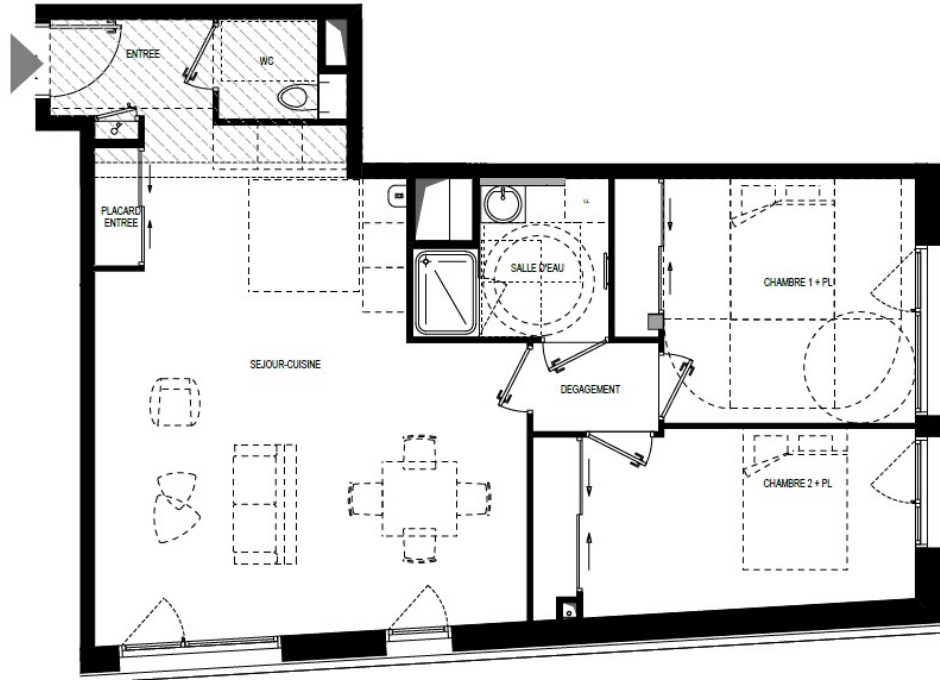


Plan du logement 206

Logement situé en R+3 :

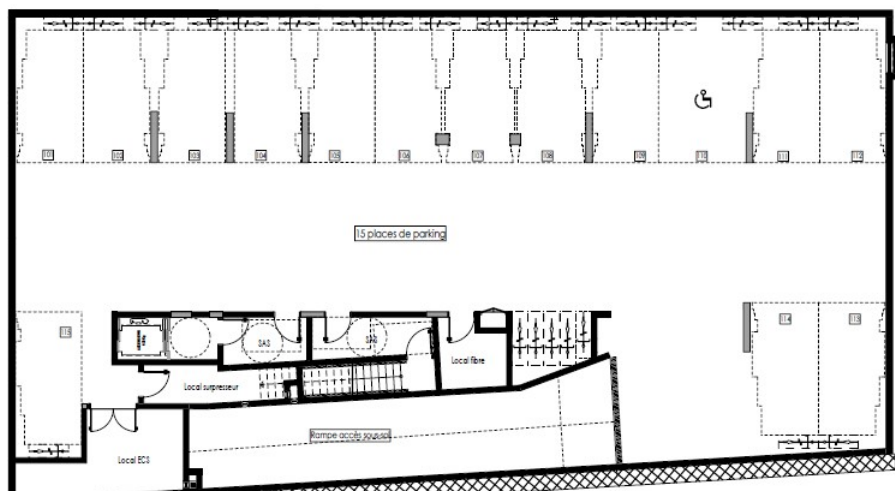
LE BAKELITE

15/17 boulevard Marbeuf - Rennes



Plan du logement 306

Concernant les 3 places de stationnement attribuées à ARCHIPEL HABITAT, elles seront réalisées en infrastructure.



Plan de niveau sous-sol

La Société ED PROMOTION a déposé le permis de construire le 17 décembre 2021 qui a été délivré le 27 juin 2022 sous le numéro PC 35238 22 10831.

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 ED PROMOTION, promoteur.
- Désignation : 6 logements collectifs d'une surface habitable (ci-après « SHAB ») prévisionnelle de 425,08 m² dont 3 logements qui seront financés en PLUS (TVA 10%) d'une SHAB prévisionnelle de 212,54 m² et 3 logements financés en PLAI (TVA 5,5%) d'une SHAB prévisionnelle de 212,54 m² ;
- Prix d'acquisition : selon les dispositions du PLH de RENNES METROPOLE, il est retenu un prix de **2.490 € TTC/m² de SHAB**.
 - o Pour les 3 logements financés en PLUS : il est retenu un **prix HT de 582.147,06 €** majoré de la TVA à 10%, soit **un montant TTC de 529.224,60 €** ;
 - o Pour les 3 logements financés en PLAI : il est retenu un **prix HT de 558.331,95 €** majoré de la TVA à 5,5%, soit **un montant TTC de 529.224,60 €**.

Ainsi, pour une SHAB d'environ 425,08 m², il est retenu **un prix HT prévisionnel de 1.140.479,01 €** correspondant à un **montant TTC de 1.058.449,20 €**.

Conformément aux dispositions du PLH, cette valeur unitaire comprend en outre l'usage de 3 places de stationnements.

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 fait actuellement l'objet d'échanges entre ARCHIPEL HABITAT et la Société ED PROMOTION.
- 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 ED PROMOTION du PC purgé ;
 - o Obtention par ED PROMOTION 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.

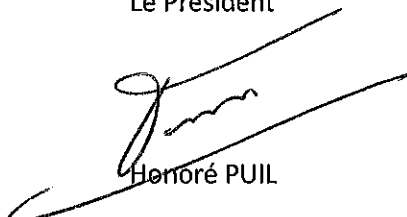
Le prix de revient et le plan de financement prévisionnels sont joints en annexe.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la Société ED PROMOTION de 6 logements locatifs sociaux et de 3 places de stationnement au sein du programme « LE BAKELITE » situé 15/17 Bd Marbeuf à RENNES, selon les conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme

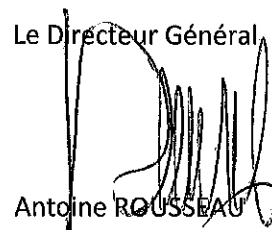
Rennes, le 17 avril 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



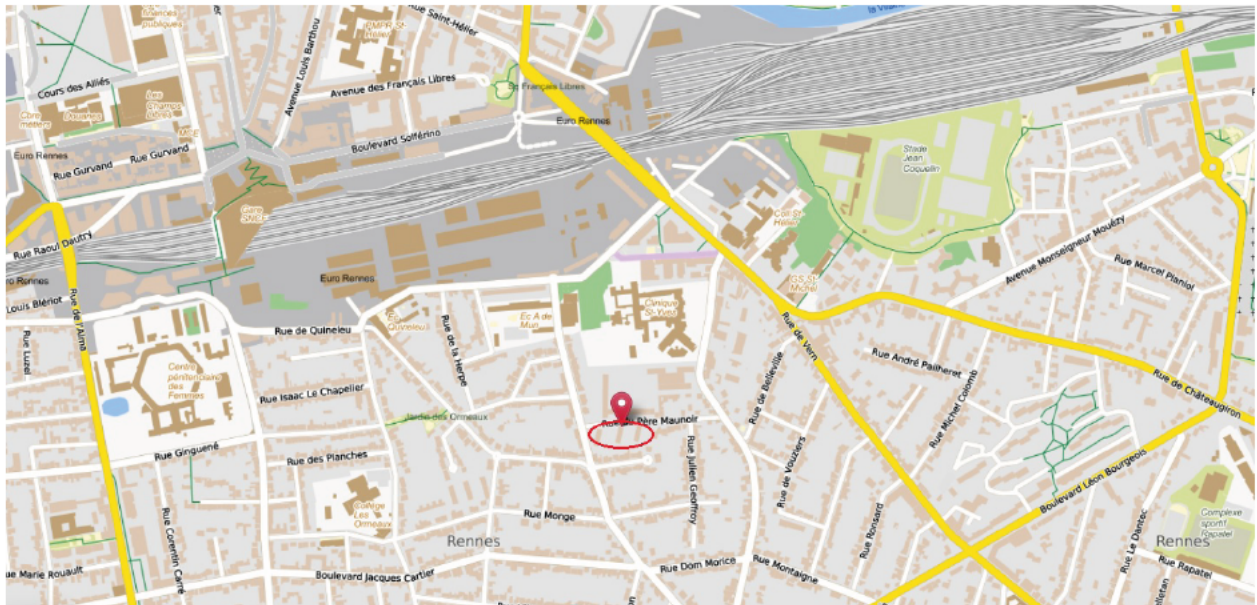
Antoine ROUSSEAU

Engagement

RENNES – Quartier Ste Thérèse – Rues Albert de Mun et du Père Maunoir

Acquisition de 25 logements – 44 places de stationnement et un local d’activité en vue de leur conventionnement en PLUS-PLAI et de leur réhabilitation

Archipel Habitat a été sollicité, via un mandataire, par la société Foncière Vesta, propriétaire d’un ensemble immobilier de 25 logements, de 44 stationnements et d’un petit local d’activité, construits dans les années 50, et ayant appartenu à la société ICF, filiale immobilière de la SNCF, pour y loger notamment ses agents.



La cession de l’ensemble immobilier situé au carrefour des rues Albert de Mun et du Père Maunoir à un fonds d’investissement [REDACTED] remonte à fin 2018.

Après échange avec le service habitat de la Métropole, il a été convenu de l’intérêt qu’Archipel Habitat étudie cette sollicitation, dans la perspective d’un conventionnement en PLUS-PLAI des 25 logements, pour conforter dans ce quartier une offre locative à loyer modéré.

Les logements sont actuellement occupés à [REDACTED], et sont loués sur la base de loyer autour de [REDACTED], soit au niveau des loyers du PLS neuf.

L'ensemble immobilier se compose de 3 bâtiments :

- 41 rue Albert de Mun – 19 rue du Père Maunoir : 2 bâtiments en R+2+Combles aménagés avec sous-sol (caves individuelles et local vélo commun) sans ascenseur regroupant 8 logements chacun (2 par niveau) ;
- 15 rue du Père Maunoir : 1 bâtiment en R+2+Combles non aménagés avec sous-sol (caves individuelles et local vélo commun) sans ascenseur regroupant 9 logements sur 3 niveaux et local de bureau de 32 m².

La surface habitable totale est de 2 028 m². La typologie des 25 logements, avec des surfaces généreuses, est répartie de la manière suivante :

- 5 T2 d'une surface moyenne de 51,8 m² ;
- 8 T3 d'une surface moyenne de 69,6 m² ;
- 12 T4 d'une surface moyenne de 101,4 m².

Les 44 places de stationnement se décomposent comme suit :

- 21 garages
- 23 emplacements extérieurs de stationnement

PARCELLE CADASTRALE ET VUE AÉRIENNE



RÉGIME DE DÉTENTION

Pleine propriété

ADRESSE DE LA PARCELLE

15/19 rue du Père-Maunoir
41 rue Albert de Mun
35000 - RENNES

RÉFÉRENCE CADASTRALE

000 BZ 218
000 BZ 219

CONTENANCE CADASTRALE

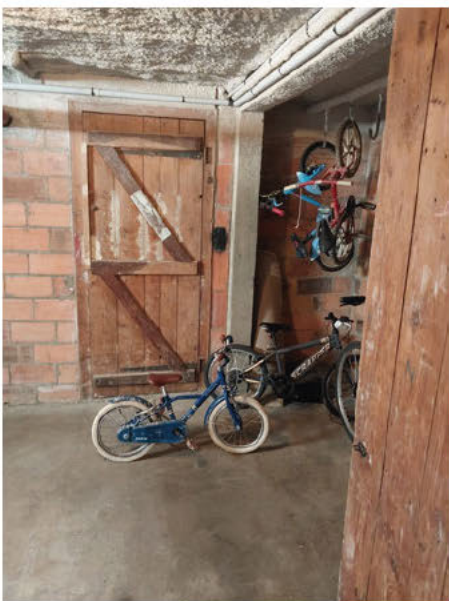
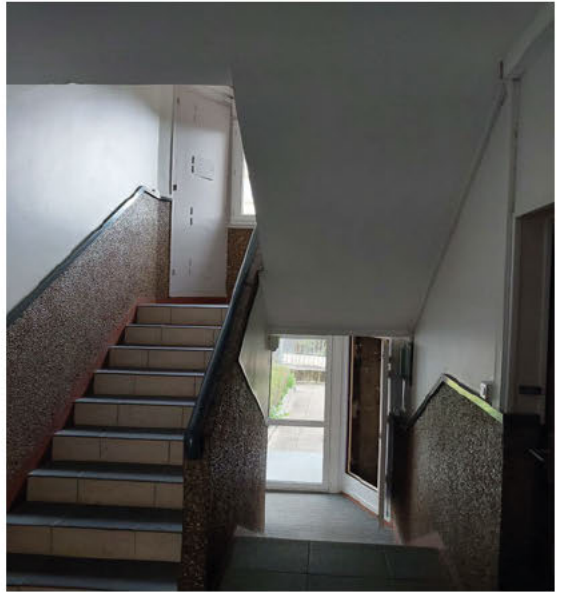
3 770 m²

REÇU EN PREFECTURE

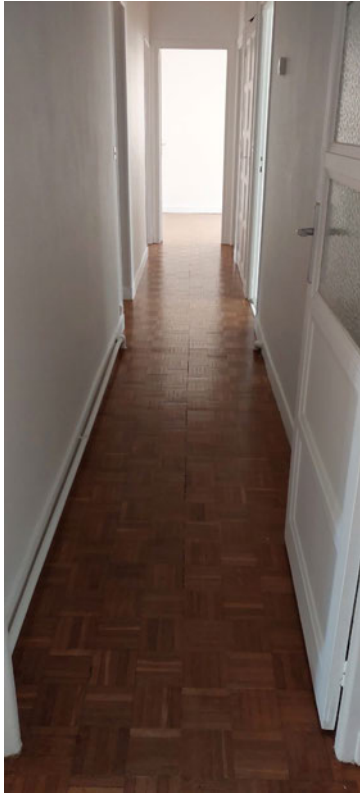
le 18/04/2024

Délibération n°4 – Bureau du 17/04/2024 – Page 2 sur 3

Application agréée E.legalite.com
99_DE-035-452200751-2024.04.17-2024.04.17D_4



REÇU EN PREFECTURE
le 18/04/2024



REÇU EN PREFECTURE
le 18/04/2024

Suite à une première visite datant du 28 mars, les bâtiments sont bien entretenus. Toutefois, une intervention serait nécessaire afin de relever la performance énergétique (DPE classé actuellement [REDACTED] et carbone de l'ensemble immobilier, provisionnées à hauteur de [REDACTED] (hors honoraires et frais divers) soit [REDACTED]

Dans le but d'affiner le plan des travaux prévisionnels, une visite approfondie des 3 bâtiments sera demandée permettant de rentrer dans la majorité des logements. Les diagnostics complémentaires, plus particulièrement amiante et plomb, n'ont pas été transmis à ce jour.

A ce jour, les recettes locatives sont de [REDACTED] pour les logements [REDACTED] pour le local et de [REDACTED] pour les stationnements. La recette locative pour des logements locatifs sociaux à loyer unique [REDACTED]

En annexe, vous trouverez une simulation avec une opération mixte PLAI-PLUS trouvant son équilibre [REDACTED] Le prix de revient s'élève à [REDACTED]

Une subvention de [REDACTED] par Rennes Métropole a été intégrée au plan de financement. En effet, cette opération serait financée dans le cadre de la programmation 2024 des aides à la pierre de Rennes Métropole. Les prêts de la Banque des Territoires seront également sollicités.

[REDACTED]

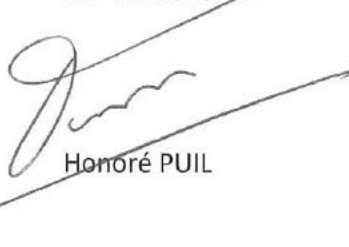
→Le Bureau, après en avoir délibéré :

Décide en premier lieu la transmission aux vendeurs d'une lettre d'intention (LOI), sur la base des éléments présentés (prix d'acquisition indicatif, plan de financement, programme de travaux, conditions suspensives d'engagement).

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 17 avril 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 18/04/2024

Application agréée E-legalite.com