

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 (arrivée après D1)	x		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN (arrivé après D1)	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 (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.

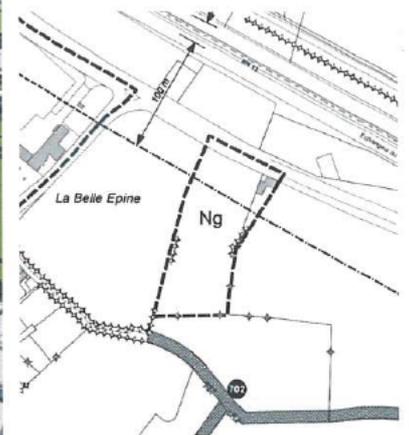
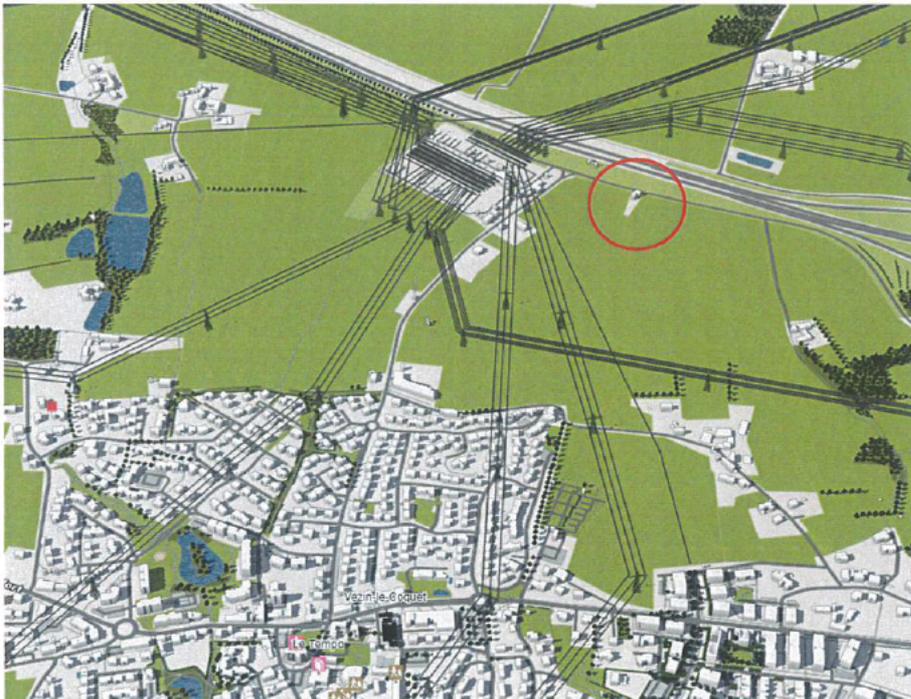
ENGAGEMENT D'OPERATION

VEZIN le COQUET

Réhabilitation d'un pavillon en PLAI adapté à destination des GDV

La métropole et la commune de Vezin-le-Coquet ont programmé la création d'une aire de grand passage à destination des gens du voyage. Le pavillon présent sur la parcelle permet d'accueillir une famille dans le cadre des dispositifs de sédentarisation des Gens du voyage.

Le pavillon concerné est situé à l'est du centre-ville de Vezin-le-Coquet sur l'axe routier Rennes / St Brieuc sur le secteur Belle Epine.



Le secteur est classé en zone Ng (naturel gens du voyage) au PLUi.

Le projet global est composé d'une aire de grand passage permettant d'accueillir 30 caravanes et d'une maison.

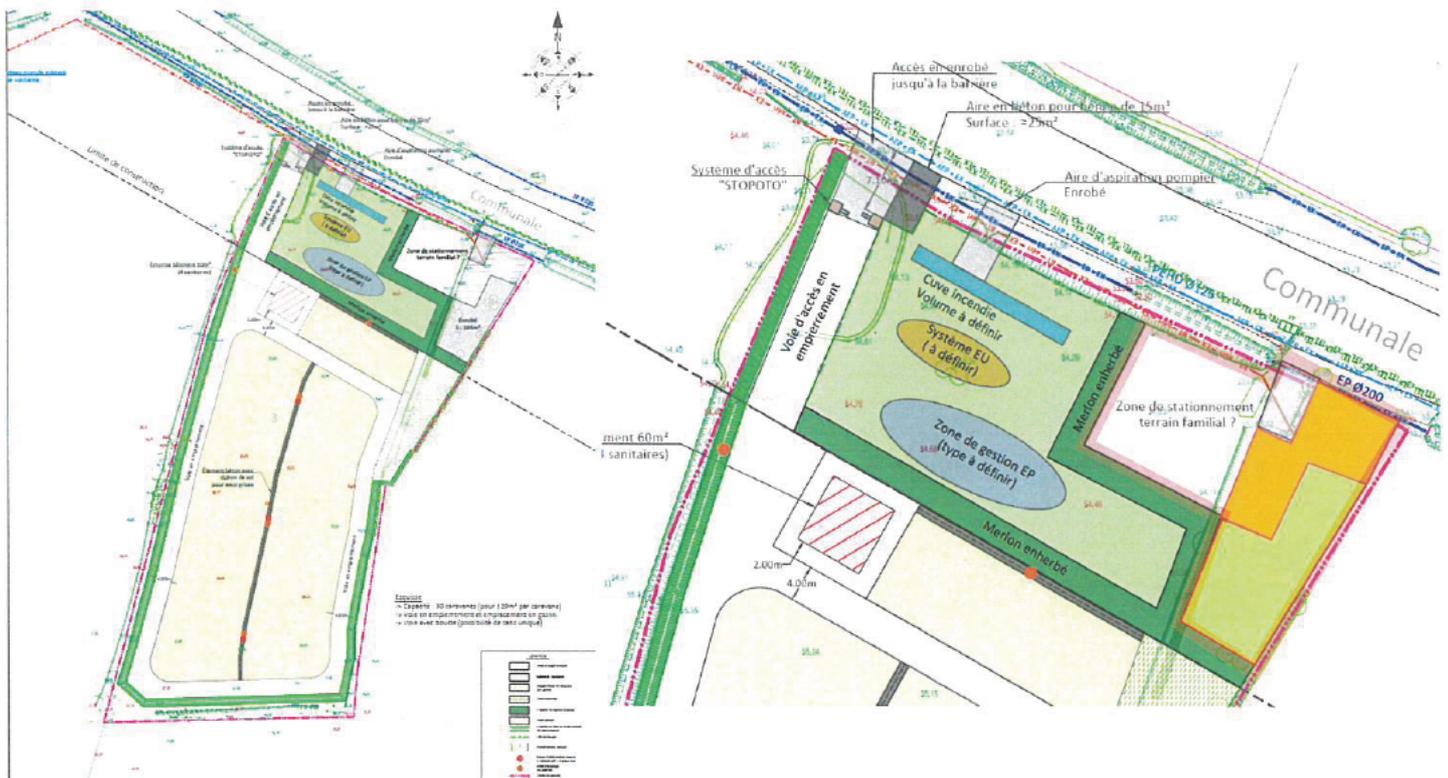
Des travaux lourds de réhabilitation doivent être entrepris sur ce pavillon de 131m². Celui-ci est dégradé et obsolète du fait d'un mode de chauffage au bois vétuste, d'une production Eau chaude sanitaire électrique et d'une installation électrique non conforme. Le DPE réalisé selon l'ancienne norme indique un classement F avec 354 kWh ep.m².an. Le diagnostic avant-vente ne fait pas état de présence d'amiante mais des investigations complémentaires devront être réalisées pour permettre l'exécution des travaux.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_



La maîtrise d'ouvrage d'aménagement du terrain est assurée par Rennes Métropole. La maison est intégrée au périmètre des travaux de viabilisation avec la création de la station de traitement des EU et le raccordement aux énergies.

La maison actuellement propriété de Rennes Métropole sera confiée à Archipel Habitat via un Bail de longue durée (Bail Emphytéotique ou Bail à construction...). La valeur du bail emphytéotique ou du bail à construction tiendra compte du montant des travaux à réaliser, dans le souci d'équilibre de l'opération.

Le calendrier prévisionnel :

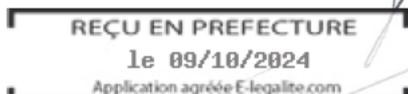
- Dernier trimestre 2024 : Dépollution pyrotechnique par Rennes Métropole
- Printemps 2025 : travaux d'aménagement (environ 4 mois) par Rennes Métropole
- 4 trimestre 2024 : études réhabilitation maison Archipel habitat
- 1 trimestre 2025 : consultation entreprises maison Archipel Habitat
- Mai/juin 2025 : lancement de la réhabilitation maison Archipel Habitat

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération de réhabilitation d'un pavillon PLAI adapté sur le secteur de Belle Epine à Vezin le Coquet dans le cadre de la négociation d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction avec la collectivité.**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 9 octobre 2024

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_

ACQUISITION TERRAIN

Projet de création d'une résidence sociale pour jeunes de 15 logements, et de locaux communs, en partenariat avec l'ESSOR

15 Rue de Rennes à MONTFORT SUR MEU

Par délibération du 20 septembre 2023, le bureau d'Archipel Habitat a validé l'engagement de l'opération visant la création d'une résidence sociale pour jeunes relevant de la protection de l'enfance, à Montfort-sur-Meu, en partenariat avec l'Essor.

A ce stade, les études engagées portent sur la réalisation :

- d'un foyer d'une dizaine de places intégrant bureaux et salles communes au rez-de-chaussée, et les chambres au R+1 ;
- de 6 studios et d'une colocation regroupés au R+2 ;
- des bureaux et services du Pôle Jeunesse et Parentalité au R+3.



Document graphique d'insertion – stade APS – Image non définitive.

L'implantation du projet a été définie en concertation avec la commune de Montfort sur Meu, sur un terrain cadastré AE 389 d'une contenance de 1.541 m², et sur partie d'un terrain cadastré AE 28 pour une superficie d'environ 105 m², aujourd'hui propriétés de l'E.P.F Bretagne dans le cadre d'un portage foncier.

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_



Fond de jardin rétrocédé à la Ville

Les principales conditions d'acquisition sont les suivantes :

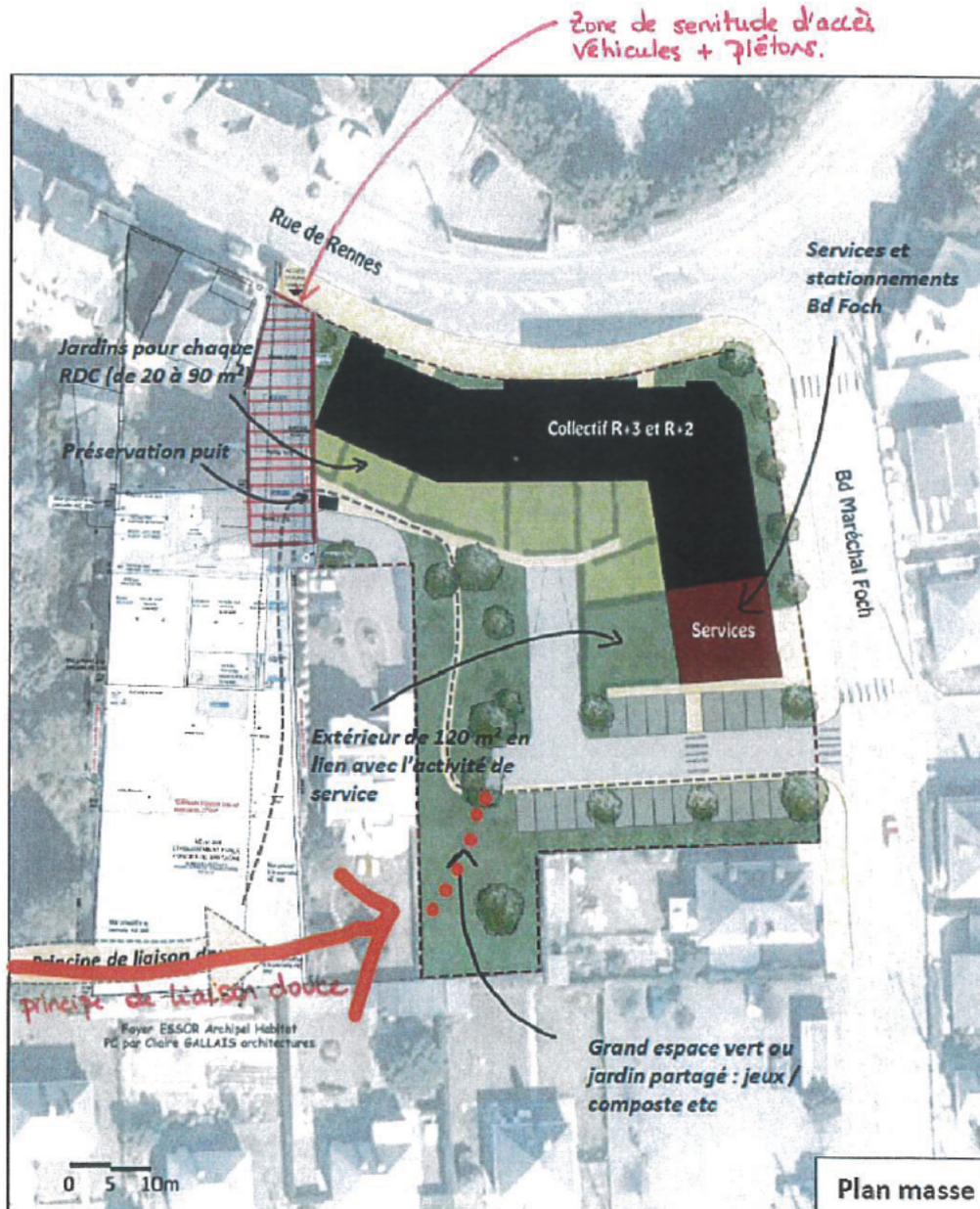
- Prix d'acquisition de la parcelle AE 389 : 147.428,01 € nets vendeur, correspondant au prix d'acquisition par l'E.P.F. augmenté des frais d'acte notarié acquittés par l'E.P.F.
- Prix d'acquisition de la parcelle AE 28 : 95,67 € /m², soit environ 10.045 € pour une surface prévisionnelle de 105 m² (surface exacte à définir par géomètre)
- Signature d'un compromis avec l'E.P.F sous les conditions suspensives suivantes :
 - Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
 - Obtention d'un avis favorable des domaines ;
 - Obtention des décisions favorables de financement.

REÇU EN PREFECTURE
 le 09/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_

- Clauses particulières : afin de tenir compte des projets d'aménagement de la Mairie sur le secteur :
 - Il sera inscrit à l'acte une faculté de rétrocession à sa demande du fond de jardin (environ 525 m² - zone en vert foncé sur plan ci-dessus) pour un prix unitaire de 95,67 € / m².
 - Une servitude de passage piétons et véhicules sera constituée sur les parcelles acquises par Archipel habitat au profit de la parcelle cadastrée AE 30 afin de permettre son accès à la rue de Rennes.



Projet d'aménagement de la Mairie

- Acte à recevoir par Maître Deshayes, notaire à Rennes, aux frais d'Archipel habitat.



99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition du terrain permettant la réalisation du projet de construction d'un Foyer, rue de Rennes à Montfort sur Meu, selon les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme

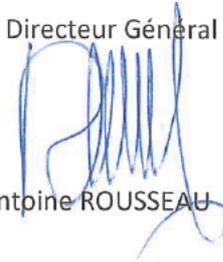
Rennes, le 9 octobre 2024

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_

ACQUISITION D'UN GARAGE

RENNES – Parking rue du Pré Perché

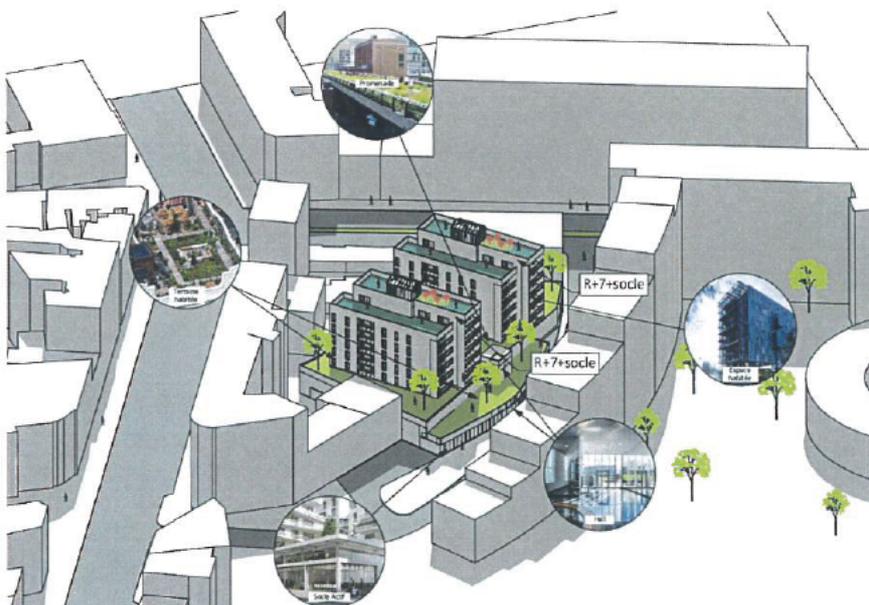
Le parking de la rue du Pré-Perché est une copropriété constituée de 37 lots :

- Archipel Habitat est propriétaire des lots 1 et 2 constitués des niveaux R-1 et RDC (141 places de parking louées) et des 3000/4000^{ème} des parties communes.
- 35 autres lots en copropriété sont des parkings couverts, propriétés de personnes privées, situés au R+1, accessibles via une rampe extérieure indépendante.

La société Nexity en est le syndic.

Les parkings d'Archipel habitat sont principalement destinés aux locataires des immeubles de logements locatifs sociaux du 5 au 15 rue du Pré-Perché (129 logements, programme de 1975).

Le promoteur Bâti Armor poursuit actuellement, avec l'accord d'Archipel Habitat (Bureau du 30/11/2022), des études de faisabilité afin de permettre la surélévation du parking en vue de développer un programme mixte d'environ 22 logements en accession libre, 22 logements locatifs sociaux (50% minimum) et 3 locaux commerciaux.



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

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_

Afin de faciliter la cession des droits à surélever nécessaires au projet, il a été convenu avec Rennes Métropole que la Collectivité déléguerait ponctuellement son droit de préemption à Archipel Habitat en cas de vente de garage propriété de personnes privées.

Par délibération du 24 janvier 2024, le Bureau a ainsi autorisé l'exercice par Archipel Habitat du droit de préemption délégué pour l'acquisition d'un garage constituant le lot n°3 de la copropriété, et représentant les 26/4.000èmes des parties communes.

Conformément à la procédure applicable en la matière, le Directeur Général a pris, le 15 février 2024, une décision de préemption au prix de 25.000 € qui a été notifiée au vendeur, à son notaire et à l'acquéreur évincé.

Le vendeur n'ayant pas officiellement fait part de son accord dans le délai de deux mois à compter de la notification de cette décision de préemption, la procédure de préemption est aujourd'hui caduque.

Néanmoins le notaire nous a informés de la volonté de son client de poursuivre la vente.

Il est par conséquent proposé de valider une acquisition amiable du garage, au même prix. L'acte sera reçu par Maître EMONNET, notaire à Betton (Etude Grand Angle).

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition par Archipel habitat d'un garage privé dans le parking situé rue du Pré-Perché.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 9 octobre 2024

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

Descriptif de l'ensemble immobilier concerné :

Celui-ci comprend trois bâtiments à usage principal d'habitation élevés en R+2 et R+3 sur sous-sol, comprenant :

- Au 15 rue du Père Maunoir : 9 logements (5T2 et 4 T3), 1 local bureau en rez de chaussée, 10 caves et 4 garages en pied d'immeuble ;
- Au 19 rue du Père Maunoir : 8 logements (6 T4 et 2T3), 8 caves, 1 local ancienne chaufferie, et 3 garages en pied d'immeuble ;
- Au 41 rue Albert de Mun : 8 logements (6 T4 et 2 T3), 8 caves et 3 garages en pied d'immeuble ;
- 1 bloc de 3 garages ;
- 1 bloc de 2 garages ;
- 1 bloc de 6 garages ;
- 23 emplacements de stationnements extérieurs ;
- Des espaces verts et voies de circulation.

Soit un total de 25 logements, 1 bureau, 26 caves, 21 garages et 23 emplacements de stationnement extérieurs.

Ledit ensemble cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BZ	218	15 rue du Père Maunoir	0ha 24a 28ca
BZ	219	41 rue Albert de Mun	0ha 13a 42ca
Contenance totale			0ha 37a 70ca

PARCELLE CADASTRALE ET VUE AÉRIENNE



RÉGIME DE DÉTENTION

Plaine propriété

ADRESSE DE LA PARCELLE

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

RÉFÉRENCE CADASTRALE

000 BZ 218

CONTENANCE CADASTRALE

3 770 m²

000 BZ 218

REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_



Evolution historique :

La data-room transmise par le vendeur a permis de recueillir de nombreuses informations sur l'évolution de l'ensemble immobilier, et d'engager les diligences prévues au terme de la lettre d'offre. L'historique de propriété a pu être déterminé et la sécurisation juridique des actes eu égard aux règles d'urbanisme (historique de propriété, servitudes etc.) est en cours par les notaires de l'opération.

Analyse technique :

L'ensemble des logements ont été visité. Les logements sont dans l'ensemble bien entretenus, lumineux et spacieux.

Le programme de travaux est en cours de finalisation et devrait s'inscrire à un montant proche de l'estimation de 25 000€ pour intervenir plus particulièrement sur :

- La réhabilitation thermique des 3 bâtiments (DPE D actuellement), plus particulièrement des logements en rez-de-chaussée ;
- Le confort acoustique des logements ;
- La ventilation des salles de bain.

Les travaux principaux envisagés concernent donc :

- La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieure (ITE) ;
- Le remplacement des menuiseries existantes extérieures et intérieures ;
- Dépose de l'isolation existante en sous face du plafond du sous-sol et réfection par flochage ;
- La mise en place de faux plafonds isolants en plafonds dans les halls du rez-de-chaussée.

Analyse juridique :

Pour sécuriser l'opération, les équipes d'Archipel Habitat et ses conseils sur cette opération (notaire conseil et avocat) ont réalisé un audit juridique détaillé. L'audit juridique ne relève pas de points bloquants pour l'opération mais des points de négociation résiduels importants, dont l'objectif sera de les sécuriser à l'acte au mieux des intérêts d'Archipel Habitat.

Prix d'acquisition :



Principales conditions de l'acquisition :

Les principales conditions d'acquisition portent sur :

- Le montant du dépôt de garantie
- La capacité, à l'occasion de la reprise des contrats de location en cours, à maintenir les baux commerciaux et à muter les contrats de location pour ceux afférents à des logements, en baux répondant à la réglementation des baux locatifs sociaux.
- Les conditions afférentes aux loyers, impayés, et restitution des dépôts de garantie
- L'obtention des agréments, prêt et confirmation des subventions dont bénéficiera

REÇU EN PREFECTURE

- La loi n° 2016-1097 du 8 août 2016 relative à la transparence de l'information sur les coûts de l'immobilier et à la lutte contre la fraude

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_

Calendrier de l'acquisition :

- Signature d'une promesse de vente au plus tôt le 15 octobre 2024
- Réitération par acte authentique au plus tard le 31 décembre 2024.

Le notaire désigné par le vendeur est Maître Claire Lubin, Office notarial BAUM (Paris).
Archipel habitat sera assisté par Maître Virginie Deshayes, Etude DYADEIS (Rennes).

→ **Après avoir pris connaissance du rapport de présentation et entendu les précisions apportées par le directeur général et après en avoir délibéré, le Bureau valide l'engagement de cette opération et autorise l'acquisition auprès de Foncière VESTA, selon les conditions exposées.**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 9 octobre 2024

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



REÇU EN PREFECTURE

le 09/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20241009-2024_10_09_