

**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	Honoré PUIL
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

### SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE – ZAC de la Morinais – Opération Gaité Sud

#### Réalisation d'environ 114 logements PLUS-PLAI en co-maitrise d'ouvrage sur une opération d'aménagement globale de 380 logements

L'opération de la Gaité Sud est initiée par la ville de Saint Jacques de la Lande, en charge de l'aménagement du projet. La ville a lancé un appel à candidature fin juin 2024 auprès des promoteurs immobiliers pour la commercialisation de 3 lots, visant la livraison totale de 380 logements selon les règles du PLH.

En lien avec la Métropole, la ville de Saint Jacques a désigné pour l'opération Gaité Sud :

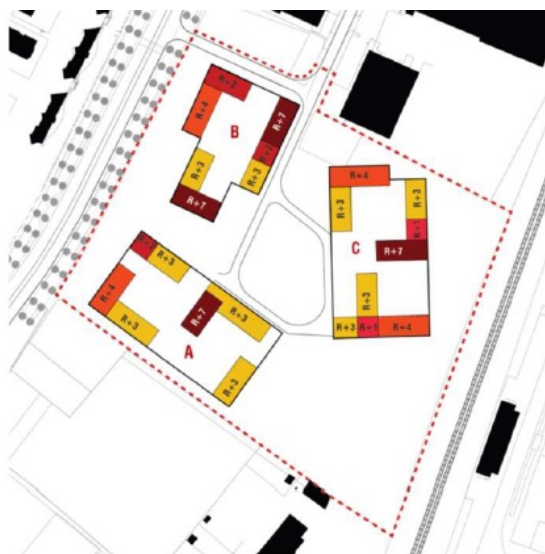
- **Archipel Habitat** pour la réalisation des logements locatifs sociaux ;
- Coop de Construction pour la réalisation des BRS 1 et des BRS 3.



L'aménagement de la Gaité Sud constitue un des leviers de la transformation de l'axe nord-sud (route de Redon) en un boulevard urbain. Par sa position centrale, l'opération Gaité Sud constitue une pièce importante de cette stratégie en offrant une nouvelle séquence urbaine, résidentielle, entre le terminus de ligne B du métro et la mairie de Saint Jacques de la Lande.

La maîtrise d'œuvre urbaine de ce programme est assurée par le cabinet d'architecte-urbaniste uapS, le paysagiste D'ici là et le bureau d'étude VRD Arcadis. Une démarche de co-construction du programme Gaité Sud a été amorcée par la ville dès 2021. Elle a abouti en 2023 par la rédaction du cahier des ambitions partagées par les promoteurs, bailleurs, coopératives et architectes.





L'aménagement futur s'organise en 3 îlots regroupant plusieurs immeubles collectifs (entre 121 et 137 logements par îlot) avec des volumes et des hauteurs diversifiées. Les bâtiments sont implantés autour des cours partagées formant des cœurs d'îlots ouverts. Le stationnement en sous-sol sera commun pour chaque îlot.

En phase d'offre de la consultation, les candidats ont tous proposé un montage en co-maîtrise d'ouvrage. La co-maitrise d'ouvrage impliquera le dépôt du permis de construire par le promoteur retenu, et le rachat d'études et des droits à construire par Archipel Habitat suivant les règles du PLH.

La charge foncière administrée pour le logement locatif social sur l'opération s'élève à **290 € HT/m<sup>2</sup> de SHAB**.

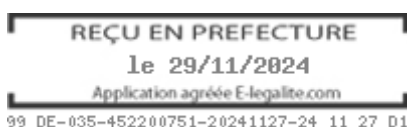
Les règles du PLH 2023-2028, appliquées pour chaque lot de l'opération Gaité Sud, prévoit la répartition des produits de logement de la manière suivante :

- 30% PLUS / PLAI : attribué à Archipel Habitat ;
- 15% Accession aidée (BRS 1) : attribué à Coop de construction ;
- 20% Encadré (BRS 3) : attribué à Coop de construction ;
- 35% Libre (dont BRS 4) : attribué en novembre 2024.

Selon les données de Creha Ouest sur les demandes de logements sociaux et en accord avec la ville, la programmation d'Archipel Habitat proposée est la suivante :

	Shab moyen (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements AH			Total	%
		Lot A	Lot B	Lot C		
<b>T1</b>	38	4	4	5	13	11
<b>T2</b>	46	12	12	14	38	33
<b>T3</b>	64	11	13	13	37	32
<b>T4</b>	78	6	6	6	18	16
<b>T5</b>	91	3	2	3	8	7
<b>Total</b>		<b>36</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>114</b>	100
Shab totale (m <sup>2</sup> )		2 149	2 186	2407	6 742	
Montant CF HT (€)		623 210	633 940	698 030	1 955 180	


Les 114 logements sociaux seront échelonnés sur 3 exercices de programmation (2025-2026-2027), à raison de près d'une quarantaine de logements par an.



→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération Gaité Sud en vue de la construction en co-maitrise d'ouvrage d'environ 114 logements PLUS-PLAI à Saint-Jacques-de-la-Lande dans le cadre du projet initié par la ville.

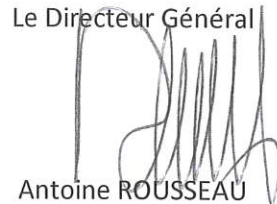
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

## ENGAGEMENT D'OPERATION

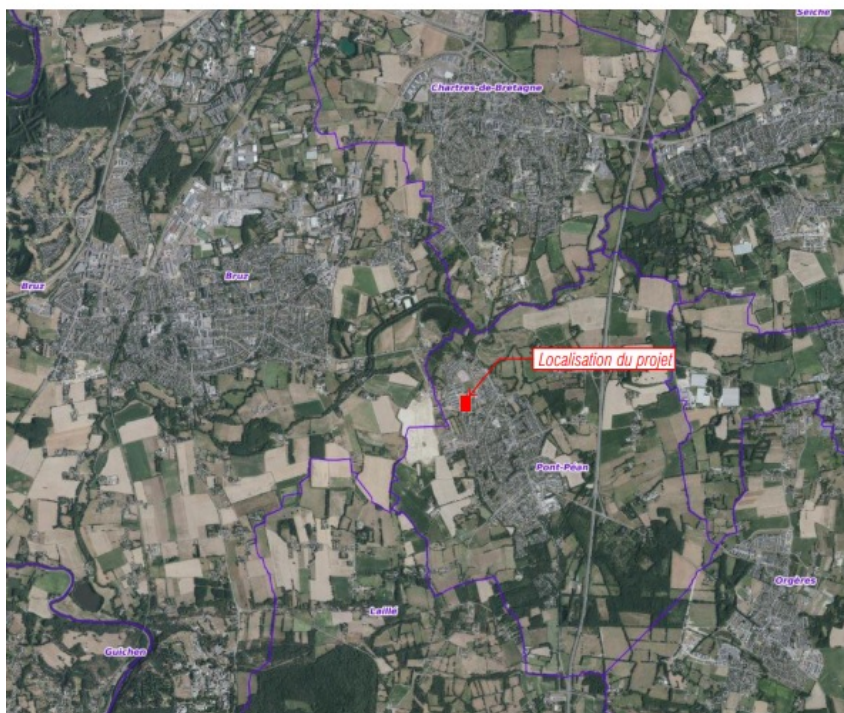
### PONT-PEAN – Rue de la Cave Donjean

#### Projet de 32 logements PLUS-PLAI (Bâtiment A) et de 10 logements BRS 1 et 12 logements BRS 3 (Bâtiment D) dans le cadre d'un futur programme d'aménagement du groupe LAUNAY

### 1. Contexte

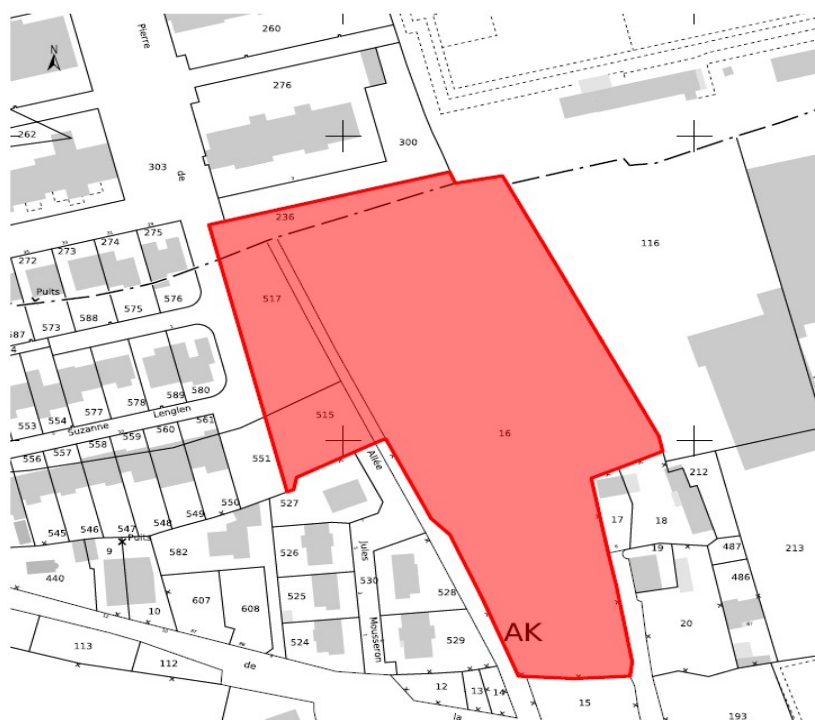
Le groupe Launay travaille depuis plusieurs mois avec la commune de Pont-Péan sur un projet d'aménagement d'une assiette foncière d'1,18 ha appartenant à la ville. L'architecte-urbaniste en charge de l'opération est Guillaume Brosset de l'agence BNR. Les parcelles concernées par le projet sont situées au nord du centre-bourg, bordées par le complexe sportif Jacques Gourdaïs à l'est, la rue de la cave de la Cave Donjean au sud, un tissu pavillonnaire à l'ouest et quelques immeubles collectifs au nord. Actuellement classée en zone UG2b, la prochaine modification du PLUi va permettre la construction de logement sur cette assiette foncière grâce à un changement de zonage en UO1. Pour information complémentaire, le secteur est hors périmètre d'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

### SITUATION



REÇU EN PREFECTURE  
le 29/11/2024  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D2



**Emprise cadastrale totale : 11 847.60m<sup>2</sup>**



1. Rue de la Cave Donjean



2. Vue du site depuis la rue Suzanne Lenglen



## 2. Le projet d'aménagement

REÇU EN PREFECTURE

LE 29/11/2024

Le projet d'aménagement global du secteur propose des logements collectifs et des maisons groupées s'intégrant au tissu existant. L'opération, proposant la production de 105 logements au total, est

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D2

composée de 4 bâtiments (A, B, C et D) et de 4 lots de maisons libres. La répartition des logements en application du nouveau PLH est la suivante :

### 105 logements

	TYPE	%	NBRE	BATIMENT	OPERATEUR
LOCATIF SOCIAL	PLUS/PLAI	30%	32	A	ARCHIPEL
ACCESSION SOCIALE	BRS 1	10%	10	D	ARCHIPEL
PRODUITS ENCADRES (abordables/régulés)	BRS 3	11%	12	D	ARCHIPEL
	LLI ou PLS ou Accession abordable	9%	9	B	LAUNAY
PRODUITS LIBRES	LL	28%	30	C	LAUNAY
	LL	8%	8	B	LAUNAY
	MAISON LIBRES	4%	4		LAUNAY

Le groupe Launay souhaite déposer un permis d'aménager avec les différents lots avant la fin de l'année 2024. La commune de Pont-Péan a validé le schéma d'aménagement suivant et est en discussion avec le service habitat de la métropole pour définir la charge foncière (secteur en extension urbaine ou en renouvellement urbain).



REÇU EN PREFECTURE  
le 29/11/2024  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D2

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération de construction d'environ 32 logements PLUS-PLAI et de 22 logements en BRS 1 et 3 dans le cadre du projet situé rue de la Cave Donjean à Pont-Péan.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D2



**ACQUISITION EN VEFA DE 20 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF**  
**auprès d'ATARAXIA**

**SAINT JACQUES de LA LANDE - 27 rue de la Pilate (prog 1201X0)**

Par délibération du 10 juillet 2024, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 10 places de stationnement aériennes auprès de la société ATARAXIA, au sein d'un programme situé au 27 rue de la Pilate à St Jacques de la Lande.



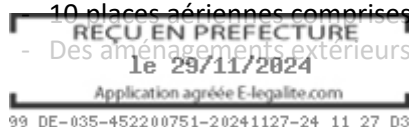
Plan de situation

Le projet de construction dessiné par le maître d'œuvre du projet, l'agence Chouzenoux Architecture, comprend deux bâtiments, et prévoit 49 logements au total :

- Le bâtiment A de gabarit R+2, composé de 20 logements T2, vendu à Archipel habitat ;
- Le bâtiment B de gabarit R+2+attique, comprenant 29 logements locatifs intermédiaires, vendu à CDC Habitat ; ce bâtiment s'élève sur un niveau de sous-sol comprenant 29 places de stationnement dédiées à CDC Habitat.

10 places aériennes comprises dans l'acquisition d'Archipel habitat ;

- Des aménagements extérieurs communs, notamment une noue paysagère.





Logements Archipel habitat

Plan du RDC stade APS (susceptible d'évolution)

Ces logements sont inscrits en programmation 2024, il convient désormais de délibérer sur les conditions de cette acquisition en VEFA qui sont définies de la façon suivante :

- Vendeur : Société ATARAXIA Promotion.
- Désignation : 20 logements collectifs T2 d'une surface habitable (SHAB) prévisionnelle de **943,54 m<sup>2</sup>** dont 10 logements qui seront financés en PLUS et 10 logements financés en PLAI, et 10 places de stationnement aériennes.
- Prix d'acquisition : ce programme est inscrit dans le cadre du « Plan d'opportunités et de relance métropolitain » et bénéficie d'un prix d'acquisition de **3.000 € H.T./m<sup>2</sup> de SHAB**.

**Soit un prix prévisionnel de : 943,54 m<sup>2</sup> x 3.000 H.T./m<sup>2</sup> de SHAB = 2.830.620 € H.T**

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

La T.V.A s'ajoutera au prix ainsi défini, au taux en vigueur à la date de signature de l'acte (actuellement 10% pour les logements PLUS, et 5,5% pour les logements PLAI).

Les autres conditions de l'acquisition sont les suivantes :

REÇU EN PREFECTURE

- Signature d'un contrat de réservation avec versement par Archipel Habitat d'un dépôt de garantie maximum de 5 % du prix de vente TTC, lequel sera versé soit sur un

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D3

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, inaccessible 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 :
  - Acquisition du terrain d'assiette de l'opération projetée, par le Vendeur ;
  - Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours par le promoteur ;
  - Obtention d'une décision favorable d'agrément de financement PLUS-PLAI (instruction en cours) ;
  - 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.
- Acte authentique à recevoir par un notaire désigné par le Vendeur, avec la participation éventuelle d'un notaire assistant Archipel habitat.
- 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 plan de financement prévisionnels sont joints en annexe.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition en VEFA auprès de la société ATARAXIA Promotion de 20 logements à usage locatif et 10 places de stationnement aériennes dans le programme situé 27 rue de la Pilate à St Jacques de la Lande, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



## ACQUISITION du TERRAIN

### PARTHENAY-DE-BRETAGNE – LOTISSEMENT « LE CLOS DES CHATAIGNIERS » (prog 1169X0)

#### Réalisation en maîtrise d'ouvrage directe d'environ 10 logements PLUS-PLAI

Le Bureau du 29 mai 2024 a validé l'engagement d'une opération de construction d'environ 10 logements locatifs sociaux dans le lotissement « Le Clos des Châtaigniers » situé à Parthenay-de-Bretagne.



L'aménageur Astella, qui pilote l'opération du lotissement dénommé « Le Clos des Châtaigniers », a sollicité Archipel habitat pour la signature d'une promesse portant sur l'acquisition du terrain d'assiette de notre projet de construction.

Il s'agit du lot C, parcelle d'une surface de 859 m<sup>2</sup>, figurant au cadastre à la section A numéro 2089.

Le prix d'acquisition est celui fixé par le PLH 2023-2028, soit, pour la commune de Parthenay-de-Bretagne (Pôle de Proximité non SRU), en secteur de renouvellement urbain, un prix H.T de **360 € / m<sup>2</sup> de surface habitable**.

Au stade des Etudes de faisabilité, la surface habitable prévisionnelle s'établit à 768,96 m<sup>2</sup>.

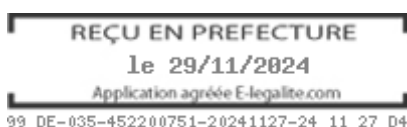
**Soit un prix d'acquisition prévisionnel de 276.825,60 € H.T.**

Le prix définitif sera fixé en fonction de la surface habitable au jour de la signature de l'acte.

Le notaire désigné par le vendeur Astella est Maître Guillaume PIED, notaire à RETIERS.

Archipel Habitat sera assisté par Maître LE CORVIC, notaire à Saint-Gilles.

Une indemnité d'immobilisation à hauteur de 5% du prix de vente TTC sera versée à la signature de la promesse.



L'acte de vente sera régularisé après la réalisation des conditions suspensives habituelles :

- Obtention de l'arrêté de permis de construire et purge des délais de recours ;
- Obtention de l'avis favorable des domaines ;
- Obtention des décisions de financement des logements locatifs sociaux.



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

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition du terrain constituant le lot C du Lotissement « Le Clos des Châtaigniers » situé à Parthenay-de-Bretagne, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D4

**CONCLUSION DU BAIL REEL SOLIDAIRE AVEC L'OFS RM**

**Réalisation en maîtrise d'ouvrage directe de 4 logements BRS**

**L'HERMITAGE –ZAC DU LINDON (prog n°1165/1166)**

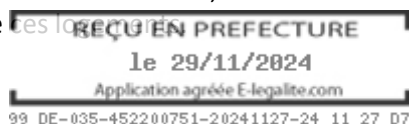
Par délibération du 29 mai 2024, le Bureau a autorisé l'engagement de l'opération de construction d'environ 4 logements BRS, sur les lots n°1G11, 1G12, 1G13, 1G14 de la ZAC du Lindon à L'Hermitage.



La ZAC du Lindon à L'Hermitage est une ZAC pilotée par Territoires et Développement.

En mars 2023, Archipel Habitat a engagé la réalisation d'environ 29 logements et d'un équipement public sur le lot C1b de la ZAC du Lindon à L'Hermitage.

Dans le cadre des échanges avec les partenaires sur ce projet, Territoires a sollicité Archipel Habitat pour la réalisation de 4 maisons en BRS sur les lots n°1G11, 1G12, 1G13, 1G14 et d'ainsi confier la mission à Atelier L2, maîtrise d'œuvre désignée sur le lot C1b, afin de ne pas retarder la production de ces logements.





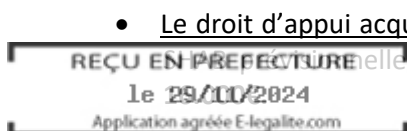
Il convient désormais de délibérer quant aux conditions d'acquisition des droits à construire pour ce programme.

Ces conditions sont les suivantes :

- Vendeur : TERRITOIRES & DEVELOPPEMENT
- Acquéreur : OFS RENNES METROPOLE

ARCHIPEL HABITAT signera un Bail Réel Solidaire Opérateur avec l'OFS.

- Désignation : un terrain à bâtir sur les lots n°1G11, 1G12, 1G13, 1G14 de la ZAC du Lindon à L'Hermitage. Les 4 lots ayant une contenance d'environ 204m<sup>2</sup> chacun soit environ 816m<sup>2</sup> au total.
- Prix de cession et droit d'appui :
  - Prix de cession à l'OFS : En application du PLH de Rennes Métropole, le montant de la charge foncière en extension urbaine à L'Hermitage est de 190€ HT/m<sup>2</sup> SHAB soit pour une SHAB prévisionnelle d'environ 320m<sup>2</sup> (environ 80m<sup>2</sup> par maison), **un prix de 60 800€ HT majoré de la TVA au taux réduit (5,5%)**.



- Régularisation de l'acte authentique de cession à l'OFS : Acte à recevoir par Maître LE CORVIC notaire à SAINT GILLES, les frais correspondants étant à la charge de l'acquéreur (OFS).
- Régularisation du BRS initial : concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente du terrain à l'OFS, Archipel habitat conclura avec l'OFS un Bail Réel Solidaire Operateur qui précisera notamment les obligations mises à la charge d'Archipel habitat dans le cadre de ce BRS et les modalités des transferts de droits du BRS initial aux accédants.  
Acte à recevoir par la S.C.P MORIN-SOURDAINE-HIGNARD-CHERDRONNET, notaire de l'OFS.  
Les frais correspondants seront à la charge d'Archipel habitat.

Le prix de revient prévisionnel est joint en annexe.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la conclusion avec l'Office Foncier Solidaire de Rennes Métropole du bail réel solidaire permettant la réalisation du programme de 4 logements BRS, sur les lots n°1G11, 1G12, 1G13, 1G14 de la ZAC du Lindon à L'Hermitage, suivant les modalités présentées.


Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE  
le 29/11/2024  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D7



**ACQUISITION d'un immeuble de 15 logements et de 9 garages**

**RENNES – Quartier Cleunay-Arsenal-Redon - 41 rue Alexandre Duval**

Il est rappelé que le Conseil d'Administration du 23 octobre 2024 a décidé d'engager les négociations auprès de l'agence immobilière Giboire en vue de faire l'acquisition d'un immeuble de 15 logements, propriété privée, située au 41 rue Alexandre Duval à Rennes. (quartier Cleunay-Arsenal-Redon)

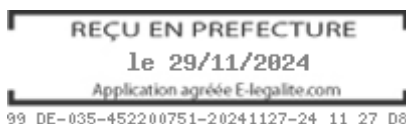
L'ensemble immobilier, réparti sur 5 niveaux, figure sur une parcelle de 562 m<sup>2</sup> et est composé de 15 caves et d'un local poubelle en sous-sol ainsi que 9 localisés dans la cour intérieure.



Dans le cadre du plan de développement de l'office et des objectifs du PLH de Rennes Métropole, la vente de cet immeuble présente une opportunité de conventionnement de 15 nouveaux logements en PLUS-PLAI afin de conforter une offre locative à loyer modéré sur le secteur.

La surface habitable totale des 15 logements est de 871 m<sup>2</sup>, soit une surface moyenne de 58 m<sup>2</sup>. Les logements ont des petites surfaces par rapport à leur typologie :

- 6 T2 d'une surface moyenne de 40 m<sup>2</sup> ;
- 9 T4 d'une surface moyenne de 66 m<sup>2</sup>.



Chacun des 5 niveaux de l'immeuble (RDC à R+4) propose la même distribution avec 3 appartements par étage à part pour le rez-de-chaussée :

- RDC : 2 T2 et 1 T4 sans balcon
- 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage : 1 T2 et 2 T4 avec balcons.

La façade principale sur la rue Alexandre Duval est exposée Nord sans balcons, la façade Sud, donnant sur la cour comporte 3 balcons par étage (un par appartement). La façade et les balcons des appartements latéraux, en retrait par rapport à la partie centrale, nécessitent des travaux de ravalement.



Les logements sont actuellement occupés à 80% (3 logements vacants), et sont loués sur la base de loyer autour de ~~10~~ € /m<sup>2</sup> incluant le garage. A ce jour, la recette annuelle des loyers est de ~~20~~ K€.

La recette mensuelle prévue pour les logements locatifs sociaux est à loyer unique (environ 6,5 €/m<sup>2</sup>) avec une valorisation des 9 garages à hauteur de ~~6~~ €/mois. Ainsi, la recette annuelle totale s'établirait à 74 K€.

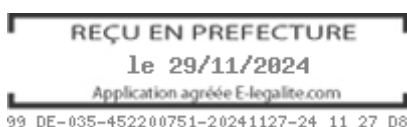
A la suite des visites de l'ensemble des logements, les intérieurs de ces derniers sont en bon état. Néanmoins, une intervention serait nécessaire afin de relever les performances énergétiques. En effet, il est relevé des disparités de DPE entre les logements la classe E (anciens DPE) à la classe C.

Un programme de travaux prévisionnels a été établi visant particulièrement à améliorer le confort des locataires et la sécurité de l'immeuble. Les travaux comprennent un ravalement de l'immeuble et des garages, l'étanchéité des garages, une isolation thermique par l'extérieur du bâtiment, la reprise de la cour intérieure, mais aussi le remplacement des VMC, des chaudières et la mise en sécurité des installations électriques. Les travaux sont estimés à 514 K€ HT soit 591,2 € HT/m<sup>2</sup> SHAB.

L'offre d'acquisition d'un montant de ~~100~~ € (net vendeur) faite par l'office au propriétaire vendeur a été acceptée. (frais d'agence : ~~10~~ K€ HT)

Cette acquisition sera soumise à la condition suspensive d'obtention des financements (subventions de l'Etat et de Rennes Métropole, prêts de la Banque des Territoires). Le service Habitat de Rennes Métropole a confirmé l'inscription de cette opération sur la programmation 2025.

Le notaire désigné par le vendeur est Maître Arnaud Sollet, Office notarial LEGACY NOTAIRES (Paris). Archipel habitat sera assisté par Maître Virginie Deshayes, Etude DYADEIS (Rennes).



calendrier :

- Signature de la promesse de vente : décembre 2024
- Signature de l'acte : avant l'été 2025

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

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition-amélioration de l'ensemble immobilier de 15 logements situés 41 rue Alexandre Duval à Rennes suivant les conditions qui viennent d'être exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D8

**ACQUISITION DROITS A CONSTRUIRE auprès de TERRITOIRES PUBLICS**

**Délibération modificative**

**RENNES, ZAC Porte de Saint Malo, lot B**

**Construction de 36 logements locatifs (prog 1108X0)**

Par délibération du Bureau du 21 avril 2021, il a été décidé l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur le lot B de la ZAC Porte de Saint Malo à RENNES.



Ce projet concerne la réalisation par Archipel Habitat de 36 logements collectifs à usage locatif en financement PLUS et PLAI, sur un îlot partagé avec Keredes qui réalise, via une SCCV, des logements BRS et des logements en accession libre.

Les 18 places de stationnements seront intégrées dans un niveau de sous-sol commun avec le programme en accession.

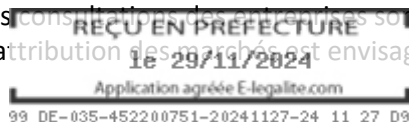
L'agence Atelier 56 S a été désignée pour assurer la maîtrise d'œuvre de cette opération.

Un permis de construire unique, en cotutularité avec la SCCV Kercoligny, a été obtenu en juillet 2024, pour la réalisation de 36 logements locatifs sociaux, et 19 logements en BRS.

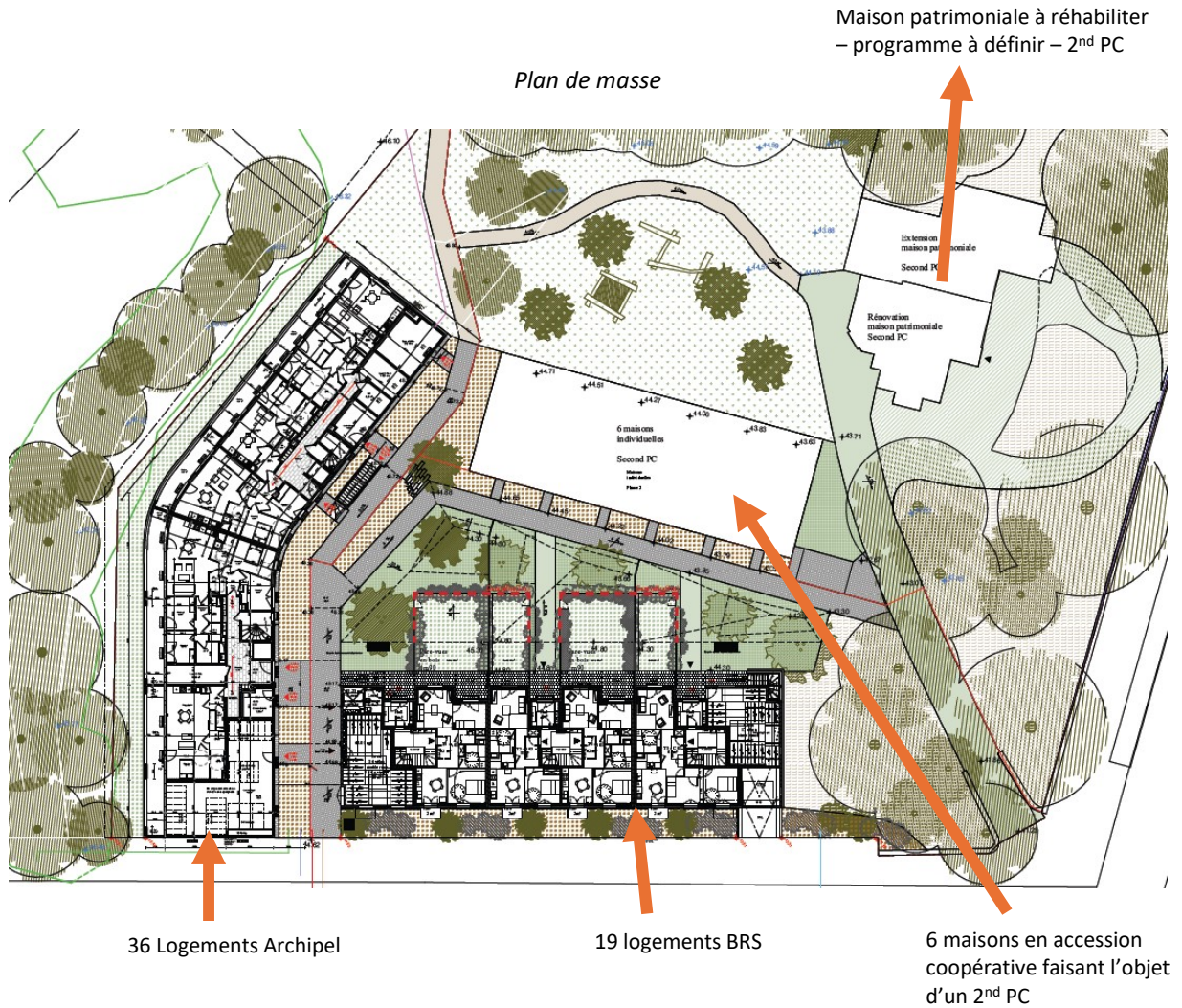
Afin de tenir compte de l'imbrication des programmes, un groupement de commandes a été constitué pour les lots Terrassement et Gros Œuvre, Chauffage ventilation plomberie, Electricité CFO et Aménagement extérieur.

Les consultations de marchés sont en cours.

L'attribution des marchés est envisagée en février/ mars 2025.



Le démarrage des travaux d'Archipel habitat devra se faire en concertation avec la société Keredes, la rampe d'accès au parking se trouvant sur le terrain de leur opération.



*Insertion – Document PC*





Le 29 novembre 2023, le Bureau a délibéré sur les conditions d'acquisition des droits à construire nécessaires à la réalisation du programme d'Archipel habitat, sur la base d'un prix unitaire de 275 € H.T / m<sup>2</sup> SHAB, tel que prévu par le P.L.H précédent en secteur de renouvellement urbain.

La programmation des logements, notamment BRS, ayant été fixée au regard des dispositions du P.L.H 2023-2028, il convient de s'y référer également pour fixer le montant de la charge foncière.

Ainsi, il y a lieu de retenir un prix d'acquisition de **290 € H.T / m<sup>2</sup> SHAB**.

Soit, pour une SHAB de 2 272,94 m<sup>2</sup> (au stade DCE), un prix H.T de **659.152,60 €**, majoré de la T.V.A au taux réduit.

Le prix total H.T ainsi défini sera actualisé en fonction de la surface habitable définitive au jour de la signature de l'acte.

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

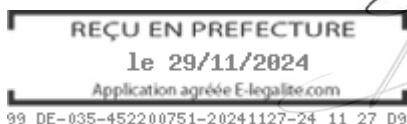
L'acte d'acquisition sera reçu par le notaire choisi par le vendeur Territoires Publics, Maître Deshayes, aux frais d'Archipel habitat en sa qualité d'acquéreur.

**→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la société Territoires Publics des droits à construire nécessaires à la construction des logements locatifs sociaux sur la ZAC Porte de Saint Malo à RENNES lot B, selon les nouvelles conditions exposées.**

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D9

**CESSION D'UNE PARCELLE à PIERRE PROMOTION**

**Réalisation de 30 logements locatifs sociaux**

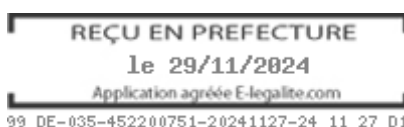
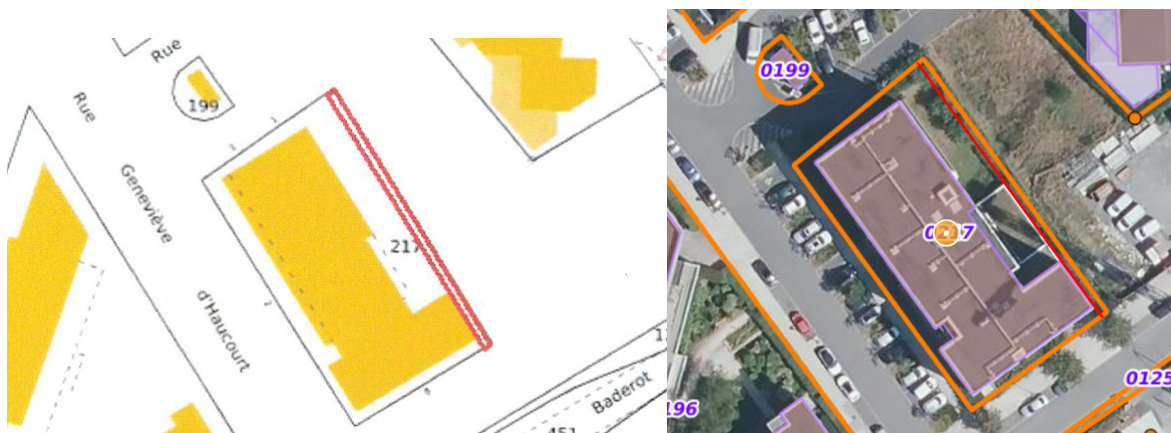
**RENNES, ZAC BEAUREGARD, 245 Rue de Saint-Malo (prog 1120X0)**

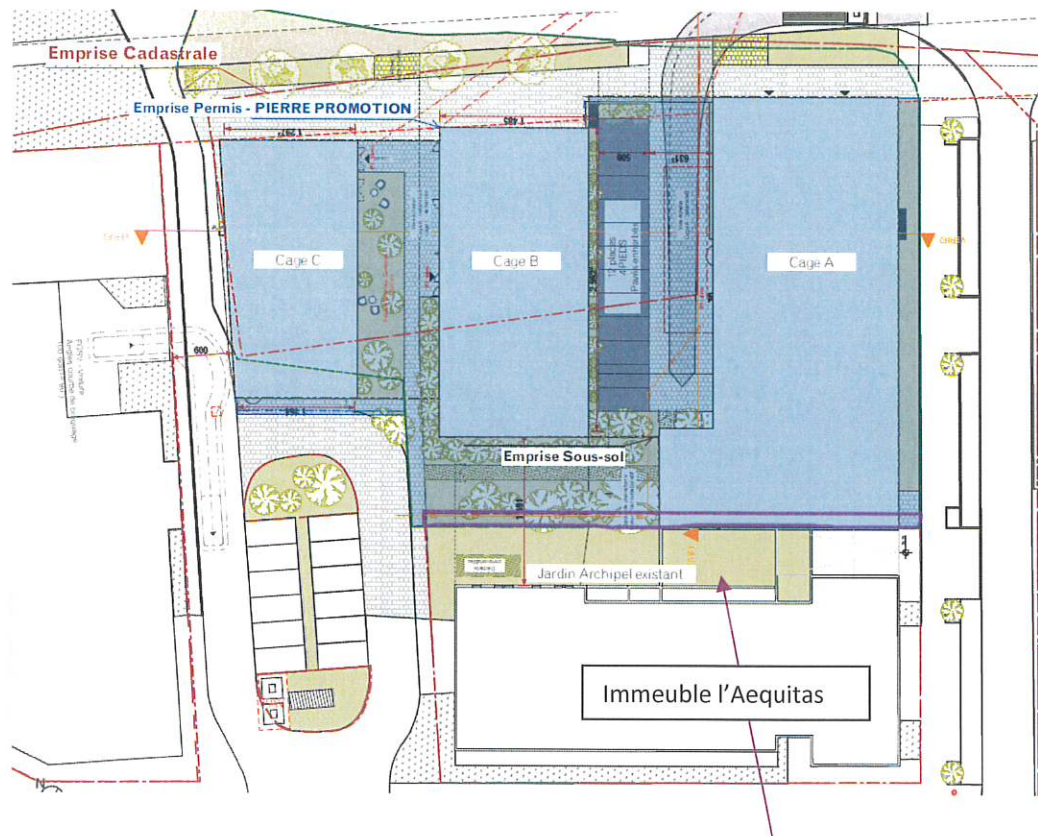
Par délibération du 31 mai 2023, le Bureau a validé les modalités de rachat des études de conception et d'acquisition des droits à construire pour réaliser ce projet mené en partenariat avec la société Pierre Promotion, situé ZAC Beauregard à Rennes.

Ce programme prévoit la réalisation de trois bâtiments distincts, en deux phases de travaux. La première phase inclut la construction du bâtiment A et la démolition de l'ancien magasin 4 pieds qui déménagera au rez-de-chaussée du bâtiment A. La deuxième phase englobe la construction du bâtiment B (30 logements locatifs sociaux) et du bâtiment C (résidence étudiante), ainsi que le sous-sol commun.

La société Pierre Promotion a sollicité Archipel Habitat pour faire l'acquisition d'une bande de terrain de 69 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée HS 217, nécessaire à l'obtention du permis de construire.

Cette bande foncière est actuellement à usage d'espaces verts (haie) et est rattachée au programme d'Archipel Habitat dénommé « L'Aequitas » situé 2 rue Geneviève d'Haucourt.





*Bande foncière à céder*

L'avis du service France Domaine a été sollicité sur la valeur vénale de cette parcelle afin d'engager les négociations avec l'acquéreur.

Par avis en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, ce service retient une valeur de 15 000 €.

Cette valeur semble appropriée pour un terrain non constructible en raison de sa configuration. De plus, la cession de cette bande foncière est dans l'intérêt d'Archipel habitat, car l'entretien de la haie sera très difficile à l'achèvement du projet de construction voisin.

Une proposition a donc été faite sur cette base au promoteur, qui l'a acceptée.

Les frais de géomètre pour la réalisation de la division foncière et les frais de notaire pour la rédaction de l'acte de cession seront à la charge de Pierre Promotion.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la cession, au profit de la société Pierre Promotion ou d'une SCCV s'y substituant, d'une petite parcelle de terrain non bâtie d'une contenance de 69 m<sup>2</sup> située rue Geneviève d'Haucourt à Rennes, suivant les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président

Le Directeur Général

REÇU EN PREFECTURE  
le 29/11/2024  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D1

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



## **RENNES – Parking rue du Pré Perché**

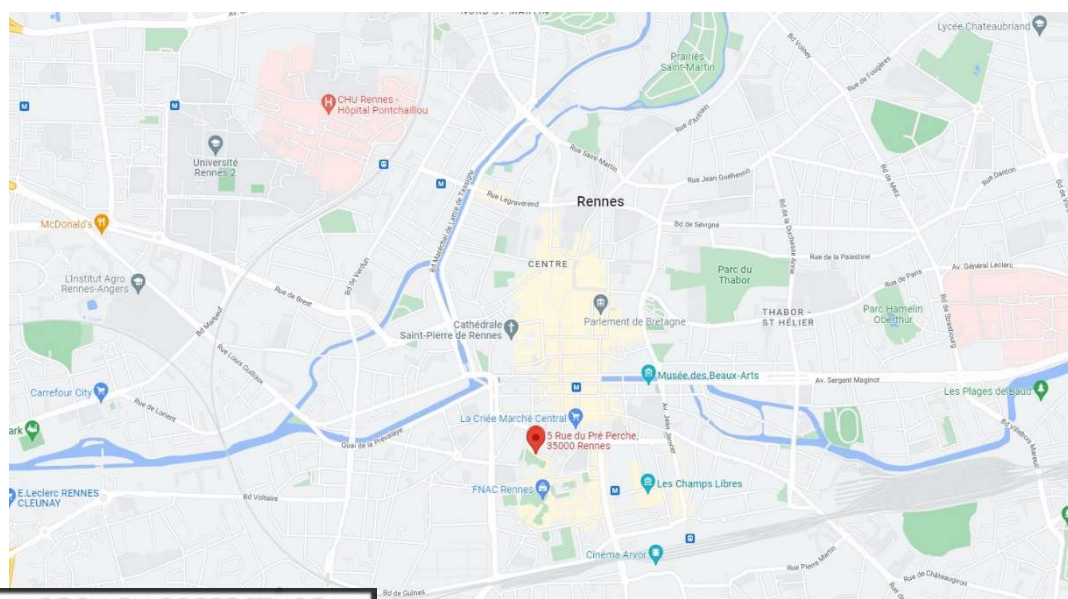
### **AUTORISATION D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DELEGUE PAR RENNES METROPOLE POUR L'ACQUISITION PAR ARCHIPEL HABITAT D'UN GARAGE EN VENTE**

#### **(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 DU 30 NOVEMBRE 2022**

Comme décrit dans la délibération d'engagement d'opération présentée au bureau 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 l'office, 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.



REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D1

Pour rappel, le parking de la rue du Pré-Perché est une copropriété constituée de 37 lots :

- Archipel Habitat est propriétaire des lots 1, 2 et 3 constitués des niveaux R-1 et RDC (141 places de parking louées) et des 3026/4000 des parties communes.
- 34 autres lots en copropriété sont des parkings couverts, propriétés de personnes privées, situés au R+1, accessibles via une rampe extérieure indépendante.

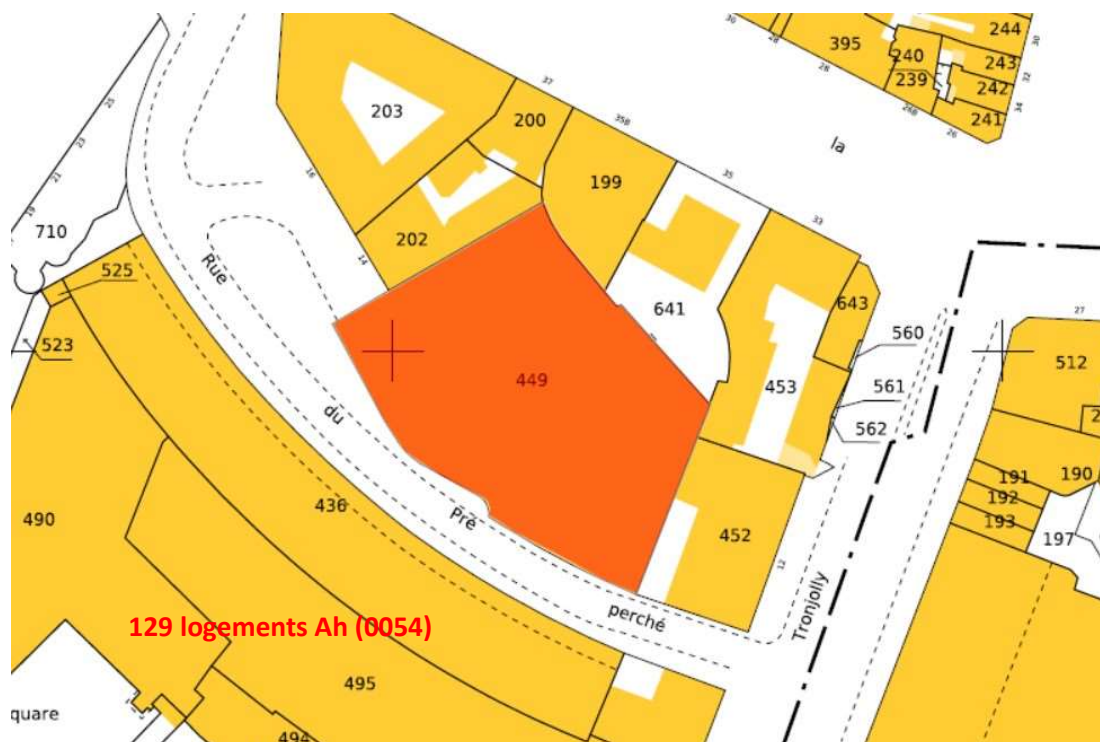
Le règlement de copropriété de 1975 identifie les parties communes.

La Société NEXITY en est le syndic.

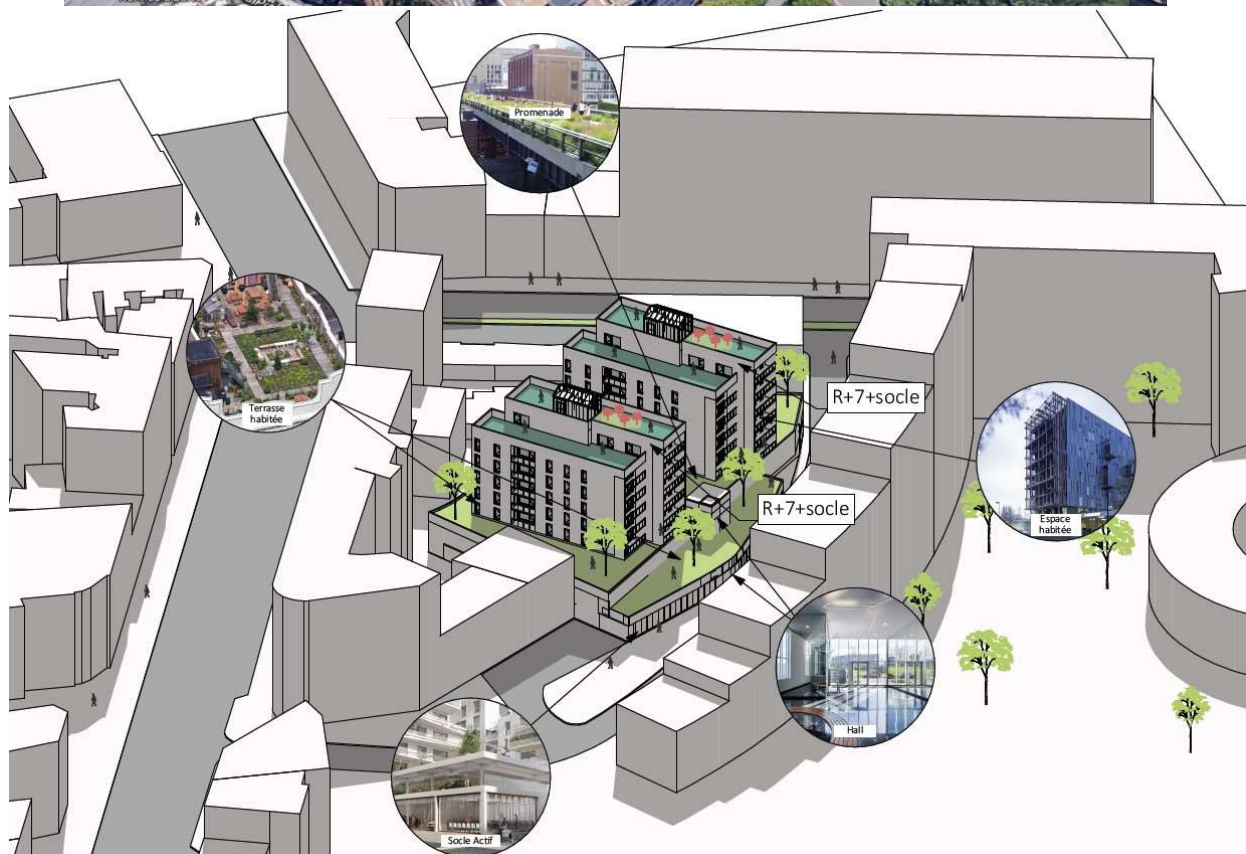
Les parkings appartenant à Archipel Habitat sont principalement destinés aux locataires des immeubles de logements locatifs sociaux du 5 au 15 rue du Pré-Perché (129 logements, programme de construction de 1975).

Dans le cadre des études de faisabilité, il a été demandé au promoteur BATI-ARMOR que toutes ou le maximum des places de parking d'Archipel Habitat du niveau R-1 et du RDC soient maintenues à l'issue de la surélévation.

**Pour rappel, Archipel Habitat est récemment devenu propriétaire d'un garage, constituant le lot n°3, par une acquisition amiable conclue le 21/10/2024, validée par délibération du Bureau du 9/10/2024. Pour mémoire, cette acquisition amiable a été conclue pour un montant de 25 000€.**



*En rouge : parcelle DI 449 pour 2088m<sup>2</sup>, parking du Pré Perché*



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

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

En 2022, Archipel Habitat avait sollicité le service foncier de Rennes Métropole dans l'optique de la modification n°1 du PLUi, approuvée le 15 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 34, et le droit de préemption simple, précédemment en vigueur, ne permettait donc pas leur préemption.



99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D1

Le 4 octobre 2024, le service foncier de Rennes Métropole a reçu une déclaration d'intention d'aliéner pour la vente d'un garage entre deux particuliers au prix de 30 000 € (auquel s'ajoute les frais d'actes notariés, estimés à environ 5 000€) et correspondant au lot 4 de la copropriété située rue du Pré perché à RENNES.

Par un arrêté en date du 24 octobre 2024, Rennes Métropole 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.

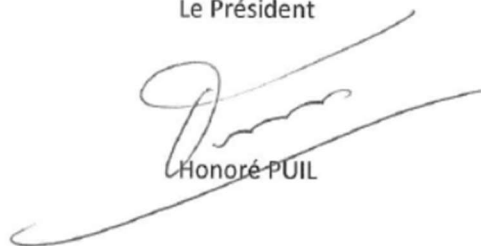
Comme ce prix est inférieur à celui de la transaction initiale, le vendeur aura alors trois possibilités, avec un délai de deux (2) mois pour notifier son choix, à savoir :

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

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau 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 24 octobre 2024, pour l'acquisition d'un garage privé correspondant au lot 4 de la copropriété située rue du Pré-Perché à Rennes.**

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



ABANDON DE PROJET

245 RUE DE NANTES A RENNES (pg 1145X0)

Réalisation de 4 logements locatifs sociaux en VEFA avec Bati-Armor

Le projet d'acquisition en VEFA de 4 logements situé au 245 rue de Nantes à Rennes, auprès du promoteur Bati-Armor, engagé à la séance de Bureau du 6 avril 2022, a été arrêté. En effet, la société Bati-Armor, nous a indiqué que la répartition programmatique a évolué sans réalisation de logements locatifs sociaux.

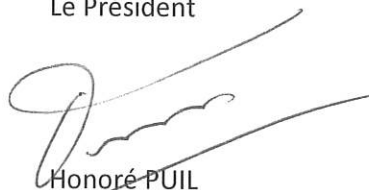
Les frais engagés par Archipel Habitat pour cette opération s'élèvent à 1 724.00 € de conduite d'opération.

Il est proposé de décider l'abandon de ce programme et de constater en perte d'exploitation la somme de 1 724.00 € susvisée au compte 678888(203) « *Autres charges exceptionnelles diverses* ».

→ Après en avoir délibéré, le Bureau valide l'abandon du projet d'acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux qui devait se réaliser 245 rue de Nantes à Rennes auprès du promoteur Bati-Armor (pg 1145X0) et le transfert en charges exceptionnelles des sommes listées ci-dessus pour un total de 1 724.00 €.

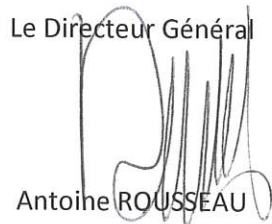
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 27 novembre 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20241127-24\_11\_27\_D1