

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			
Madame Colette PIERSON (CLCV)	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 12h15 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.

RENNES – 1 à 12 rue Etienne Pinault (0011)
Projet de réhabilitation thermique de 60 logements

ENGAGEMENT DE L'OPERATION



L'ensemble immobilier de la rue Etienne Pinault (n°1 à 12) a été livré en 1957 selon les plans de l'architecte rennais Yves Le Moine. Il est situé à l'ouest de la Ville de Rennes à proximité de la Route de Lorient au niveau du stade de foot.

Cet ensemble immobilier est composé de deux bâtiments principaux en R+4 avec un RDC surélevé. Il totalise 60 logements de deux typologies simplement : 36 T3 et 24 T4. Les immeubles occupent une parcelle propriété d'Archipel Habitat composée d'une première barre avec deux cages d'escaliers et 20 logements et une seconde barre d'habitations de 6 entrées avec 40 logements. Un large parking aérien occupe une part importante de la parcelle ainsi que trois ensembles de garages comptabilisant 30 box.



De nombreux arbres et espaces engazonnés agrémentent le terrain aux abords des deux constructions. Une aire de jeux pour enfants est située à l'ouest du 4 rue Etienne Pinault sur le pignon ouest de l'immeuble.

Depuis leur construction, les bâtiments ont déjà fait l'objet d'entretien courant et de remplacements de composants : réfection des sols des parties communes, remplacement du réseau d'eaux usées, travaux d'aménagement extérieur.

L'opération de réhabilitation projetée a vocation à améliorer les performances énergétiques des immeubles et le confort d'usage des logements tout en développant l'attractivité de ce patrimoine.

Dans le cadre de cette réhabilitation thermique, il est nécessaire d'engager dès à présent différentes études portant sur les bâtiments (consultation de maîtrise d'œuvre, diagnostics techniques des bâtiments, etc...) nécessaires à l'élaboration d'un programme de travaux répondant aux enjeux inscrits au PSP et au budget alloué de 33 500 € HT par logement.

Ce projet sera en cohérence avec les engagements d'Archipel Habitat relatifs aux enjeux de **qualité environnementale** (d'un point de vue des performances énergétiques), aux enjeux d'attractivité du site, et aux enjeux de la **qualité architecturale** (respect de l'architecture des bâtiments et des matériaux existants).

La réhabilitation s'inscrira dans une démarche de consultation des habitants à travers des questionnaires techniques et des réunions de concertation.

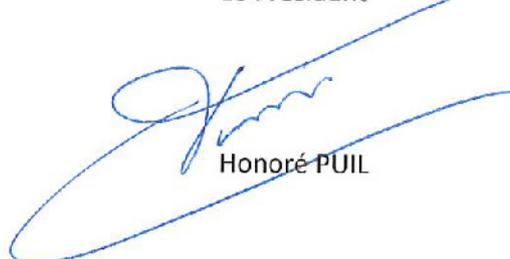
Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Études de conception en 2023/2024
- Consultation des entreprises et lancement du chantier en 2025
- Livraison 2027

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur la réhabilitation du site de la rue Etienne Pinault à Rennes ainsi que la conclusion de tous actes, contrats et engagements nécessaires à cet effet, dans le respect des obligations réglementaires applicables à l'organisme et notamment l'engagement de toutes les démarches et formalités relatives au financement du programme (demandes de subventions, demandes de prêts, demandes de garanties, etc.).**

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 12 avril 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230413-9-DE

Acte certifié exécutoire

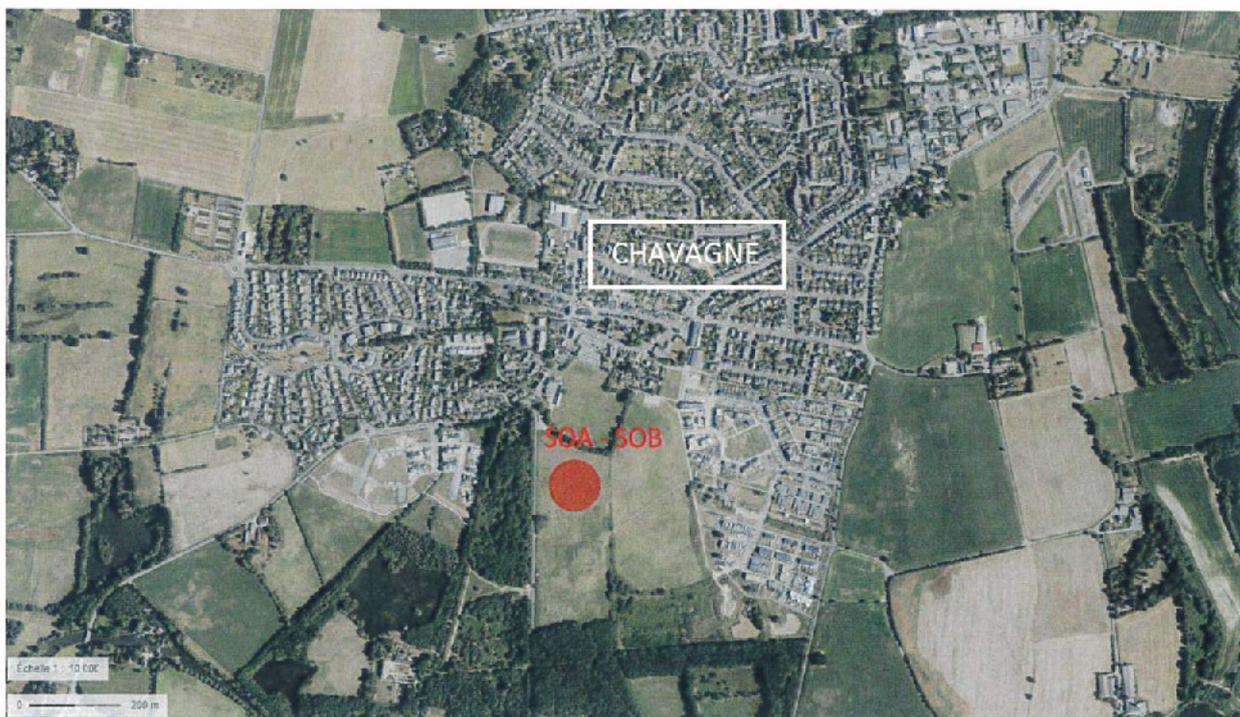
Réception par le Préfet : 13-04-2023

Publication le : 13-04-2023

CHAVAGNE – ZAC de la Touche, secteur Confluences, ilots SOA et SOB
Production d'environ 30 logements PLUS-PLAI, une cantine scolaire, et 8 à 10 logements BRS

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Les élus de la commune de Chavagne et l'aménageur Territoires Publics ont sollicité Archipel habitat pour contribuer à la première production aidée du nouveau secteur Confluences de la ZAC de la Touche, dont la viabilisation sera lancée en avril 2023. Il s'agit d'un secteur en extension urbaine. La maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC est l'agence Sitadin.



Cette sollicitation concerne deux ilots, avec une intervention d'Archipel habitat en maîtrise d'ouvrage directe et autonome :

- SOA : production de 28 à 33 logements collectifs PLUS-PLAI et d'un local actif en rez-de-chaussée d'environ 400m². Un niveau de sous-sol pour le stationnement sera à prévoir.
- SOB : production de 8 à 10 logements BRS en forme intermédiaire, avec un stationnement aérien.

Afin d'optimiser les honoraires dans un enjeu d'équilibre d'opération global, une seule maîtrise d'œuvre pourrait être retenue pour les deux programmes.

Sauf évolution des valeurs administrées du PLH dans le cadre de sa révision pour la période 2023-2028, la charge foncière pour le PLUS-PLAI en extension urbaine est fixée à 190€ HT/m² SHAB à Chavagne (pôle de proximité zone B1).

L'objectif convenu avec Territoires Publics et de la commune est un dépôt d'un permis de construire au premier trimestre 2024.

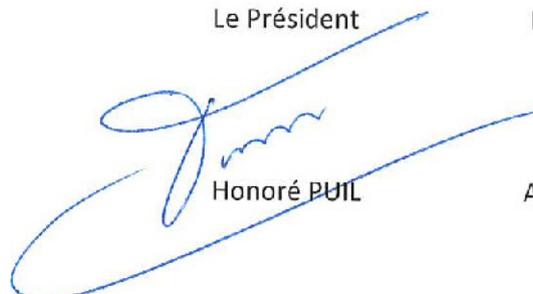


→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur les programmes de construction neuve d'environ 30 logements PLUS-PLAI et 8 à 10 logements BRS, sur les îlots SOA et SOB dans le secteur Confluences de la ZAC de la Touche à Chavagne.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 12 avril 2023

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230413-8-DE

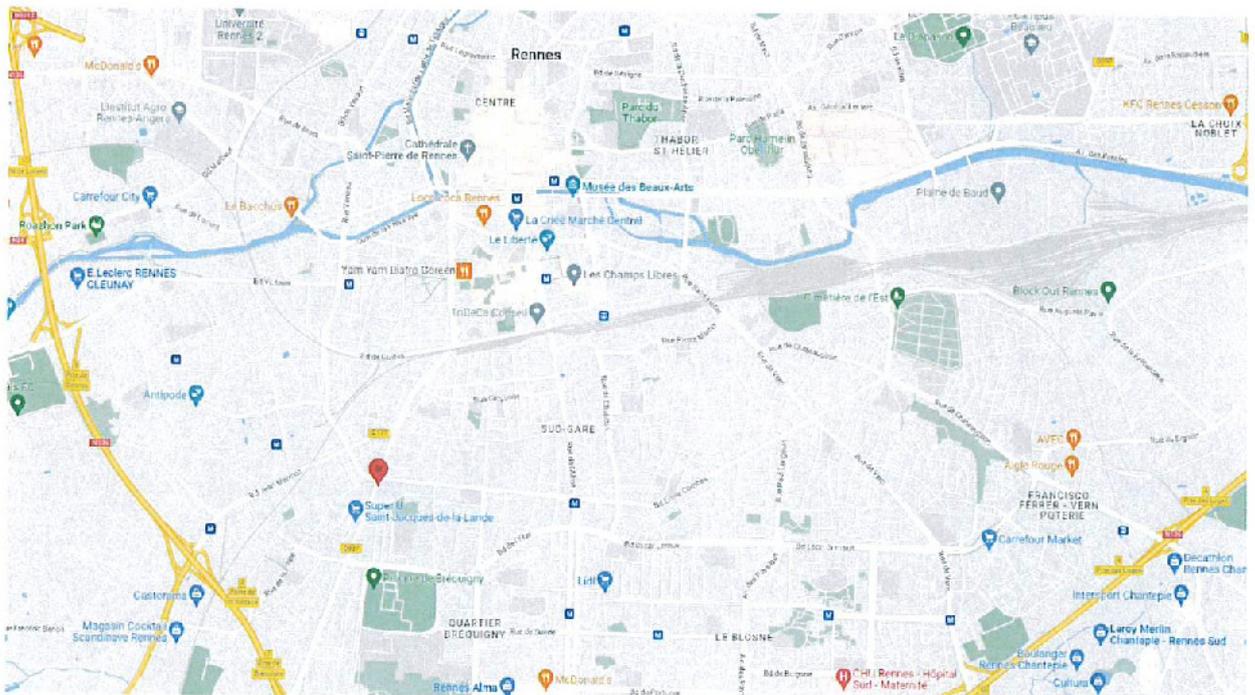
Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-04-2023

Publication le : 13-04-2023

RENNES – 257 à 261 rue de Nantes
Production de 14 logements PLUS-PLAI dans une opération portée par Lamotte

ENGAGEMENT DE L'OPERATION



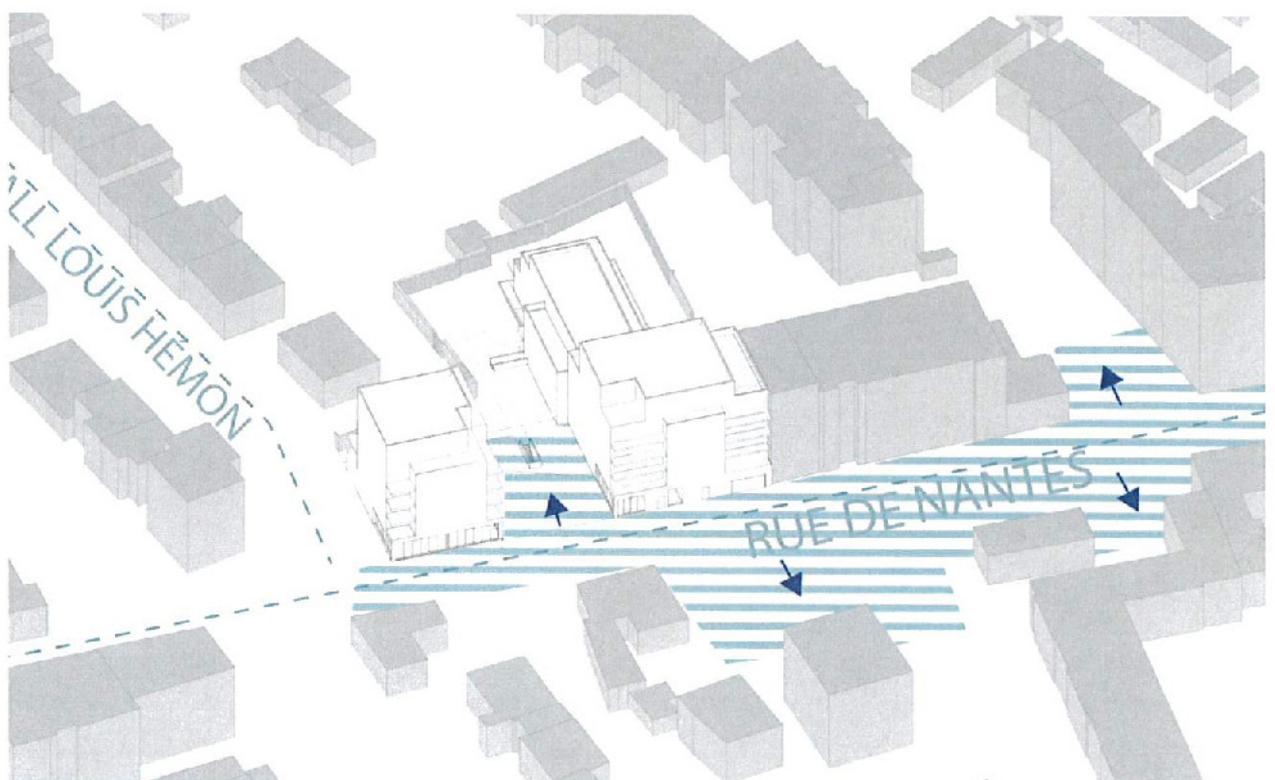
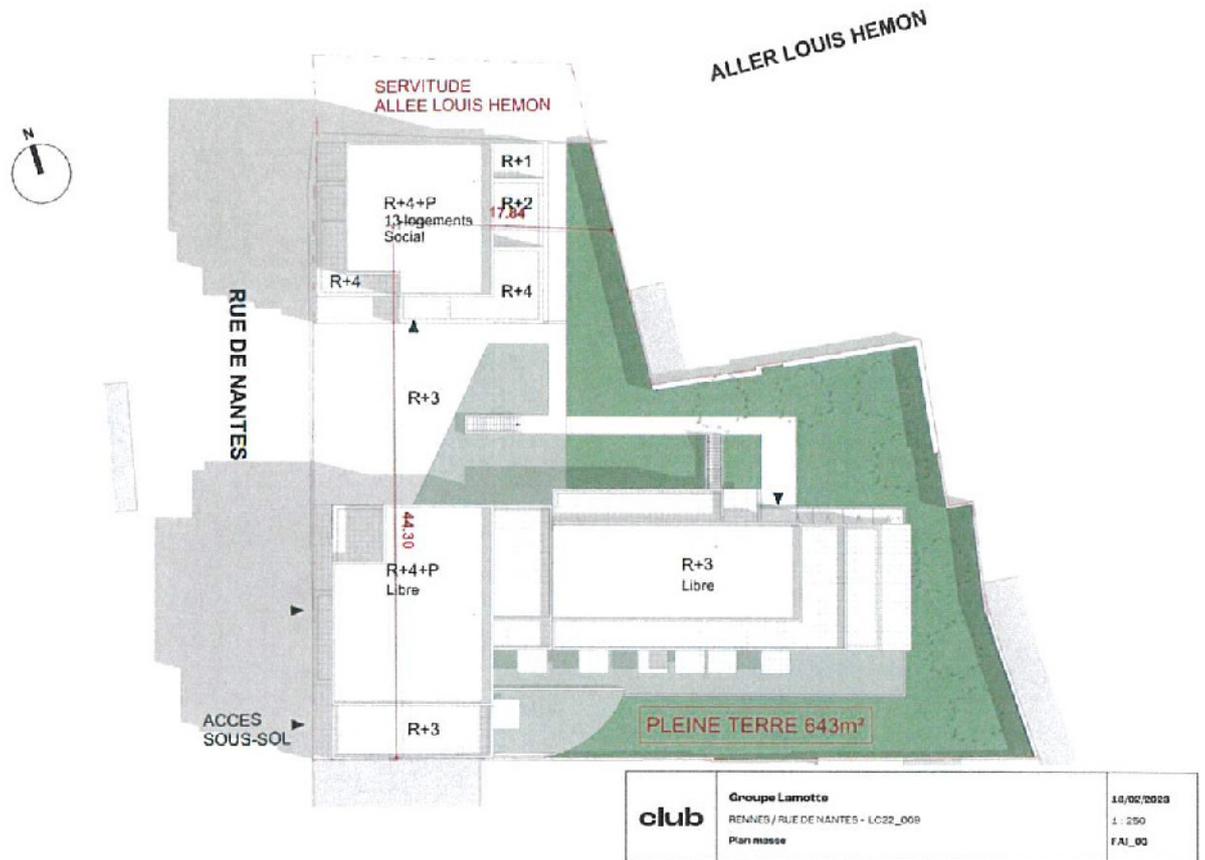
Le groupe Lamotte développe une opération en diffus de 51 logements dont 14 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI. En CATC du 21/09/2022, la collectivité a fléché Archipel habitat pour développer la part de logements locatifs PLUS-PLAI en application de la servitude d'équilibre social de l'habitat du PLUi.

Sous réserve d'une validation définitive par la collectivité, le montage envisagé par le groupe Lamotte serait une vente de charges foncières à Archipel habitat, avec un rachat des études de maîtrise d'œuvre par Archipel habitat. L'architecte de l'opération est l'agence CLUB (anciennement Meignan Engasser Peraud).

Sauf évolution des valeurs administrées du PLH dans le cadre de sa révision, la charge foncière pour le PLUS-PLAI est fixée à 275€ HT/m² SHAB sur la ville de Rennes.

L'objectif du groupe Lamotte est de déposer un permis de construire avant juillet 2023, à l'issue d'une phase de concertation avec les riverains, en application de la charte Construction et citoyenneté.

La production des 14 PLUS-PLAI se situerait dans le plot nord, autonome en superstructure mais sur un sous-sol commun avec le logement en accession libre produit par le groupe Lamotte. Un commerce en rez-de-chaussée d'environ 100m² fera également partie de la programmation Archipel habitat.

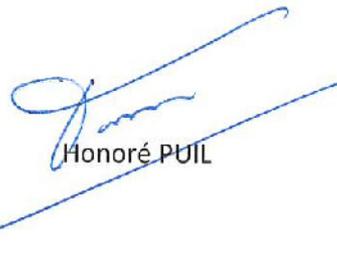


Il est précisé que Marie Ducamin n'a pas pris part aux débats et au vote.

→Après en avoir délibéré, le Bureau confirme l'intérêt du partenariat de l'office pour la construction de 14 logements PLUS-PLAI dans le programme du groupe Lamotte situé 257 à 261 rue de Nantes à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 12 avril 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

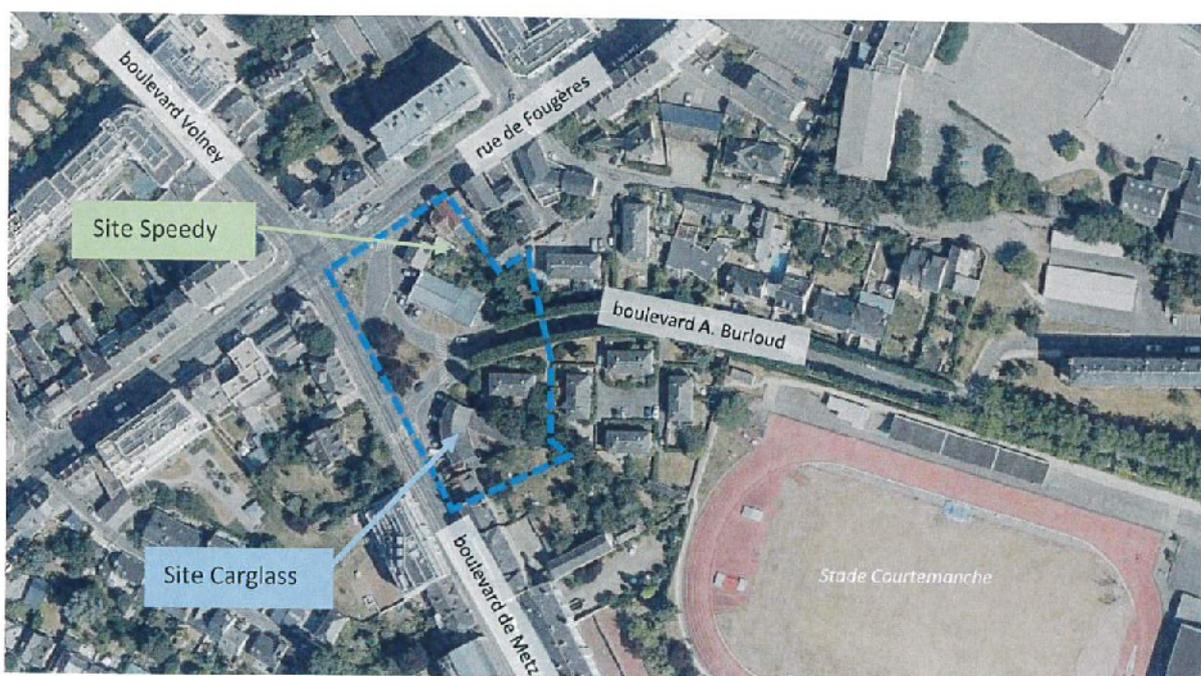
RENNES – angle boulevard de Metz et boulevard Burloud
Acquisition en VEFA de 26 logements PLUS-PLAI avec Bati-Armor

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Il est rappelé la délibération du Bureau du 26/01/2022 présentant le projet immobilier situé à l'angle du boulevard de Metz et du boulevard Burloud à Rennes dans lequel Archipel habitat accompagne le promoteur Bati-Armor et la Ville de Rennes sur le développement d'un projet de construction singulier à l'étude depuis plusieurs années.

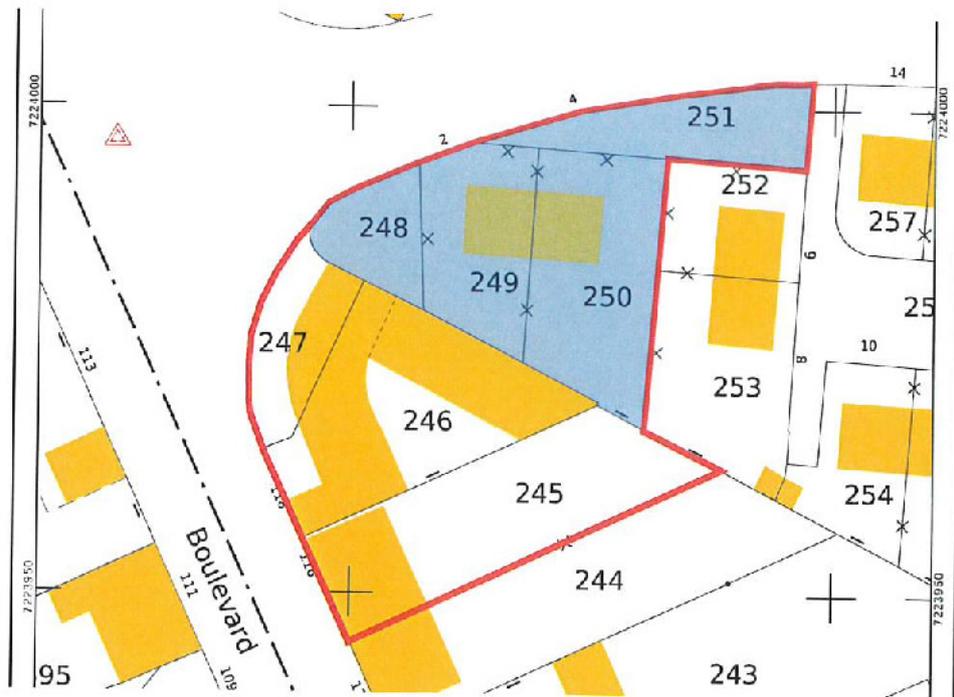
En parallèle, les espaces publics de ce carrefour seront recomposés et réaménagés.

Afin de permettre au promoteur immobilier de constituer le tènement foncier complet du projet sud dit du « Carglass », Archipel habitat va vendre à Bati-Armor les parcelles AZ 248, AZ 249, AZ 250 et AZ 251, d'une contenance cadastrale de 849m².



Les deux sites de projet de Bati-Armor: 67 logements sur le site « Carglass » et 25 logements sur le site « Speedy » et des surfaces de commerces en rez-de-chaussée

Ces parcelles sont occupées par deux pavillons T5 de type HLM-O, construits en 1959 et conventionnés, adressés au 2 et 4 boulevard Burloud. Ils font partie d'un ensemble de 56 pavillons répartis en plusieurs îlots dans le quartier de Maurepas : les 54 autres pavillons font l'objet d'une campagne de réhabilitation, actuellement en phase études et pour une phase travaux à compter de 2023.



En bleu: parcelles Archipel habitat (849m²) / en rouge: emprise foncière du projet "Carglass" de Bati-Armor (1868m²)



Perspective du projet « Carglass » de Bati-Armor, comprenant les 26 logements locatifs sociaux sur un total de 67 logements et une surface commerciale en rez-de-chaussée

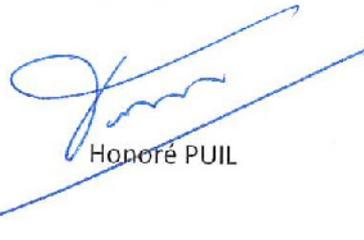
L'opération sur le site sud dit du « Carglass » consiste en la vente du foncier d'Archipel habitat au prix de l'avis du Domaine, soit 518 000€, et la production 26 logements locatifs sociaux dans le programme neuf de 67 logements avec commerce en rez-de-chaussée, par une acquisition en VEFA à Bati-Armor, au prix administré du PLH de Rennes Métropole.

Le permis de construire a été déposé en août 2022 et devrait être obtenu au mois de mai 2023. L'architecte est Julien Chouzenoux.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme d'acquisition en VEFA de 26 logements PLUS-PLAI, dans le cadre d'un projet porté par Bati-Armor à l'angle du boulevard de Metz et du boulevard Burloud à Rennes.

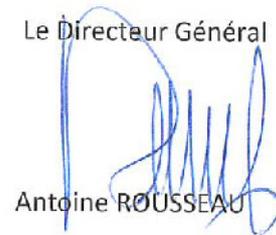
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 12 avril 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230413-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-04-2023

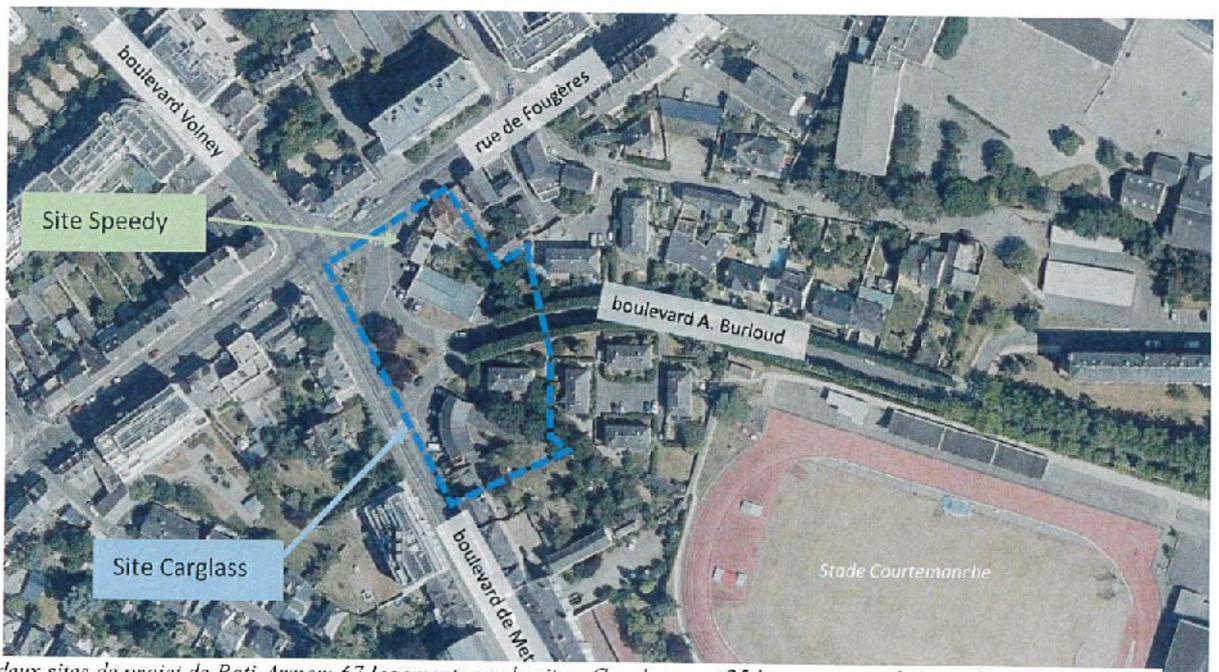
Publication le : 13-04-2023

RENNES – angle boulevard de Metz et boulevard Burloud
CESSION DE DEUX UNITES FONCIERES AU PROMOTEUR BATI-ARMOR

Il est rappelé qu'Archipel habitat accompagne le promoteur immobilier Bati-Armor et la Ville de Rennes sur le développement d'un projet de construction singulier à l'étude depuis plusieurs années, situé à l'angle du boulevard de Metz et du boulevard Burloud.

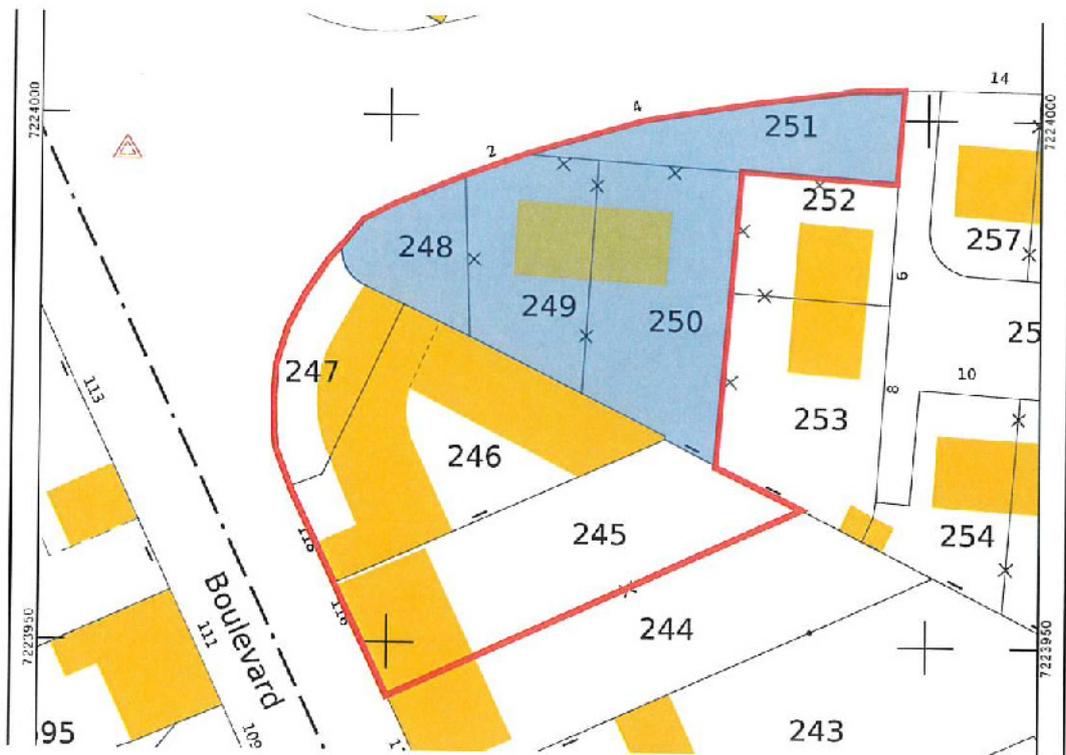
L'opération sur le site sud dit du « Carglass » consiste en la vente du foncier d'Archipel habitat au prix de l'avis du Domaine, soit **518 000€**, et la production de 26 logements locatifs sociaux dans le programme neuf de 67 logements avec commerce en rez-de-chaussée, par une acquisition en VEFA à Bati-Armor, au prix administré du PLH de Rennes Métropole.

Afin de permettre au promoteur immobilier de constituer le tènement foncier complet du projet sud dit du « Carglass », Archipel habitat va vendre à Bati-Armor les parcelles AZ 248, AZ 249, AZ 250 et AZ 251, d'une contenance cadastrale de 849m². Ces parcelles sont occupées par deux pavillons T5 de type HLM-O, construits en 1959 et conventionnés, adressés au 2 et 4 boulevard Burloud. Ils font partie d'un ensemble de 56 pavillons répartis en plusieurs îlots dans le quartier de Maurepas : les 54 autres pavillons font l'objet d'une campagne de réhabilitation, actuellement en phase études et pour une phase travaux à compter de 2024.



Les deux sites de projet de Bati-Armor: 67 logements sur le site « Carglass » et 25 logements sur le site « Speedy » et des surfaces de commerces en rez-de-chaussée

La démolition de ces deux pavillons se fera sous maîtrise d'ouvrage d'Archipel habitat, qui refacturera les coûts de démolition à Bati-Armor lors de la vente.



En bleu : parcelles Archipel habitat (849m²) / en rouge: emprise foncière du projet "Carglass" de Bati-Armor (1868m²)



En vert : parcelles Archipel habitat (275m²) / en rouge : emprise foncière du projet "Speedy" de Bati-Armor (1305m²)

Sur le site nord dit du « Speedy », Archipel habitat prévoit également de vendre à Bati-Armor les terrains situés en face sur le boulevard Burloud, sis AZ 481 et AZ 482 au cadastre, pour 275m² : il s'agit d'un ancien local câble aujourd'hui inutilisé et d'un délaissé d'espace vert. Il n'y a aucun logement concerné. L'avis du Domaine établit la valeur de ce foncier à **302 500€**, ce qui sera le prix de vente d'Archipel habitat.

Bati-Armor souhaite acquérir ces terrains dans le cadre de la constitution du tènement foncier pour un second projet sur l'angle nord du boulevard Burloud et du boulevard de Metz, projet dit du « Speedy » (environ 25 logements et des surfaces de commerces en rez-de-chaussée) dont le calendrier opérationnel sera le même que sur le projet sud du « Carglass ».

La programmation logement de ce second projet « Speedy » sera en accession libre, mais les deux programmes sont liés puisqu'en application d'une contractualisation PLH à laquelle le PLUi fait référence, il est exigé 25% de la surface de plancher de la totalité des deux projets en logement locatif social PLUS-PLAI. Cela correspond aux 26 logements locatifs sociaux mentionnés plus haut (environ 1556m² SHAB), tous regroupés dans le projet sud « Carglass » pour des raisons de rationalité opérationnelle et de gestion future.

Ces recettes de cession pourront permettre à Archipel habitat un réinvestissement dans le cadre du projet de réhabilitation des 54 pavillons de Maurepas.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide la vente au profit de la société Bâti-Armor (ou de la SCCV constituée pour les besoins de l'opération) des parcelles cadastrées AZ 248 à 251, et AZ 481 et 482, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 12 avril 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230413-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-04-2023

Publication le : 13-04-2023

RENNES, 5 rue du Pré de Bris, « Domaine St Cyr » (Pg 0424)
Servitude de passage de canalisation d'électricité au profit d'ENEDIS

Régularisation par acte notarié

En 2018, Archipel Habitat a été sollicité par Enedis, qui, dans le cadre de sa mission de conception, construction, exploitation, maintenance et développement de réseau de distribution d'électricité, souhaitait installer sur la parcelle cadastrée AH 257 une ligne électrique souterraine.

Pour précision, Archipel Habitat est titulaire d'un bail emphytéotique sur la parcelle AH 257, consenti par la Ville de Rennes pour une durée de 50 ans prenant fin le 31 décembre 2042.

Une convention sous seing privé a été conclue le 2 octobre 2018 pour en définir les modalités, 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 à :

- établir une canalisation souterraine dans une bande d'un mètre de large sur une longueur totale d'environ 22 mètres ainsi que ses accessoires ;
- établir si besoin des bornes de repérage ;
- 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, les frais d'acte seront intégralement supportés par Enedis.

RENNES, 2 rue Adolphe Leray « Le Galéna » (Pg 0717)
Mise à disposition d'un local au profit d'ENEDIS – Régularisation par acte notarié

Archipel Habitat a mené, entre 2012 et 2014, une opération de construction de 47 logements locatifs sociaux et locaux commerciaux dans la ZAC Brasserie St Héliier, rue Adolphe Leray.

Dans le cadre des travaux, une convention sous seing privé a été signée avec Enedis en vue d'autoriser la mise à disposition d'un local pour l'installation d'un transformateur électrique.

Maître MEVEL, notaire à Rennes mandaté par Enedis, nous a sollicités pour la régularisation de l'acte notarié, dont les frais sont pris en charge par son client.

Il s'agit plus précisément d'autoriser le concessionnaire, sur la parcelle BZ 844, propriété d'Archipel Habitat, à :

- Occuper un local de 21,90 m² pour l'installation d'un poste de transformation. Les équipements installés à l'intérieur du local seront entretenus par ENEDIS, seul le local reste la propriété d'Archipel habitat, qui doit en assurer l'entretien ;
- Faire passer toutes les canalisations nécessaires pour assurer l'alimentation du transformateur ;
- Procéder aux élagages et abattements de plantations nécessaires ;
- Accéder en permanence à ce local.

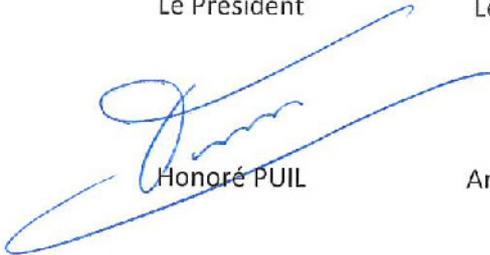
En contrepartie, Enedis a déjà réglé à Archipel Habitat une indemnité forfaitaire de 2 794,99 € et s'engage à prendre à sa charge tous les dommages causés par l'exploitation de ses installations.



→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la régularisation par acte notarié de la mise à disposition d'un local au profit d'Enedis selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 12 avril 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230413-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-04-2023

Publication le : 13-04-2023

NOUVOITOU, Ilot de la Siacrée, rue de Vern (Pg 1046X0)

Constitution de servitudes

Par décision du 5 novembre 2015, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de requalification urbaine sur l'ilot de la Siacrée à Nouvoitou.

Le projet comprend :

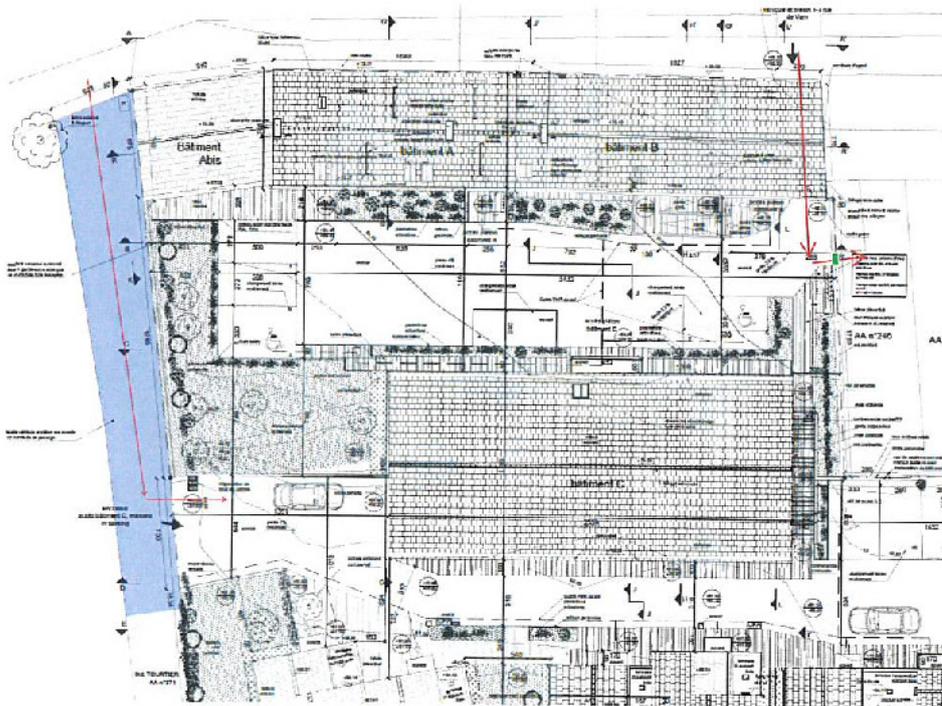
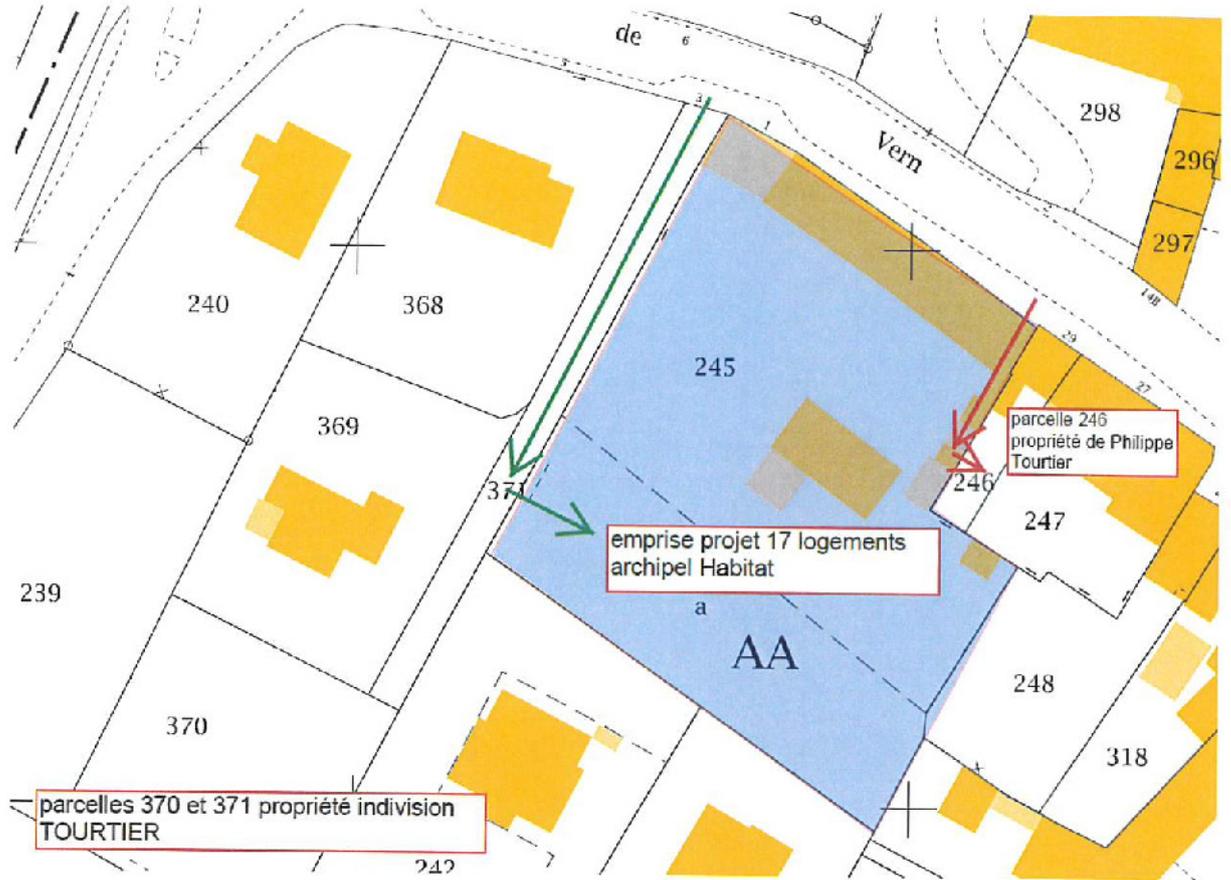
- la réhabilitation d'un bâtiment existant (ancienne école) permettant l'intégration de 5 logements locatifs sociaux,
- la démolition de bâtiments existants afin de permettre la réalisation d'un immeuble neuf de 6 logements locatifs, et de 6 maisons individuelles groupées.

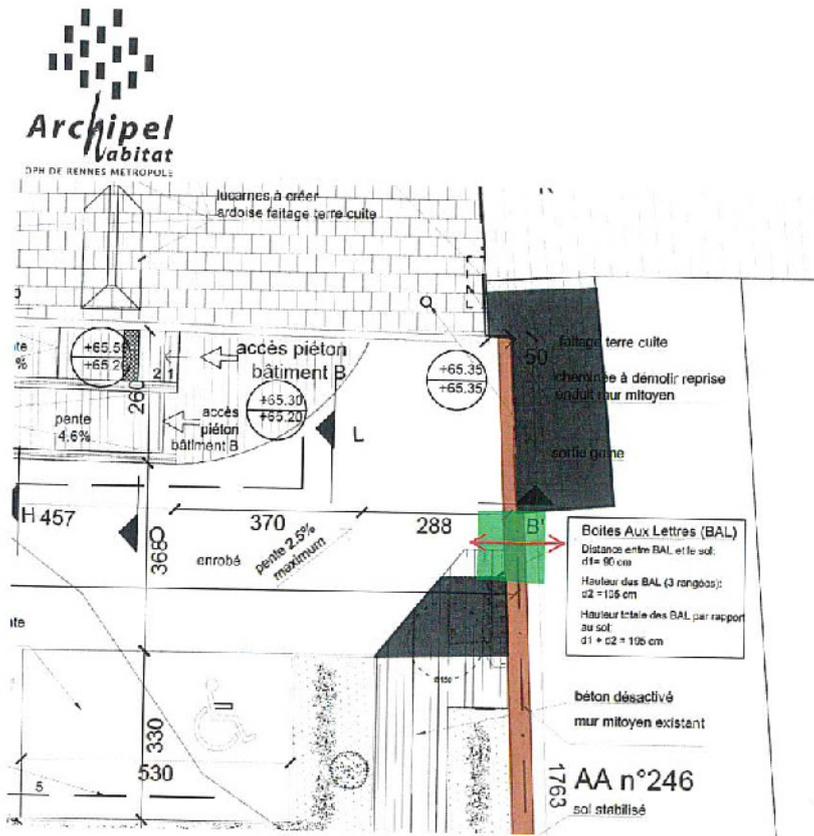
Le Conseil d'administration a autorisé l'acquisition auprès de Rennes Métropole du terrain bâti cadastré AA 245 nécessaire à la réalisation de l'opération.

Il était précisé dans la délibération du 19 octobre 2022 que la signature de l'acte d'acquisition ne pourrait avoir lieu qu'après la régularisation de la servitude nécessaire pour l'accès des véhicules au projet.

Les négociations engagées avec les propriétaires des parcelles cadastrées AA n°370 et 371 ont abouti aux propositions suivantes :

- l'indivision Tourtier consent une servitude de passage piétons, véhicules et réseaux sur la parcelle AA 371 au profit de la parcelle AA 245 ; en contrepartie, Archipel Habitat réalisera la voie d'accès à ses frais et en assurera l'entretien. Archipel Habitat consent également à mettre en place des fourreaux « en attente » qui permettront de faciliter la viabilisation de la parcelle cadastrée AA 370, propriété de l'indivision Tourtier actuellement à la vente.
- Archipel habitat consentira une servitude de passage à l'Est de la parcelle AA 245 au profit de la parcelle AA 246, propriété de M. Philippe Tourtier. Cette servitude a pour objectif de favoriser l'entretien des espaces verts de M. Tourtier, celui-ci ne disposant pas d'accès sur la rue depuis l'arrière de sa maison. Une ouverture d'environ 1m20 sera pratiquée entre les deux fonds aux frais de M. Tourtier.





L'accord des parties sur les modalités de ces servitudes sera formalisé au sein d'un protocole d'accord, avant de faire l'objet d'une régularisation par acte notarié rédigé par Maître MENGER-BELLEC, notaire à Cesson-Sévigné.

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la constitution des servitudes nécessaires à la réalisation du programme de 17 logements locatifs sociaux à Nouvoitou, rue de Vern, suivant les conditions présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 12 avril 2023

Le Président

Le Directeur Général


Honoré PUIL


Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230413-2-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 13-04-2023

Publication le : 13-04-2023