

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	à Jacques RUELLO
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)		x	à 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.

RENNES – Programme OSLO – 8 rue du 7^{ème} d'Artillerie
Acquisition en VEFA de 14 logements ULS dans le cadre d'un projet avec Bati-Armor

ENGAGEMENT D'OPERATION

En novembre 2024, Archipel Habitat a été sollicité pour faire l'acquisition de 14 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) pour une durée de 15 ans sur le programme nommé OSLO situé au 8 rue du 7^{ème} d'Artillerie à Rennes.

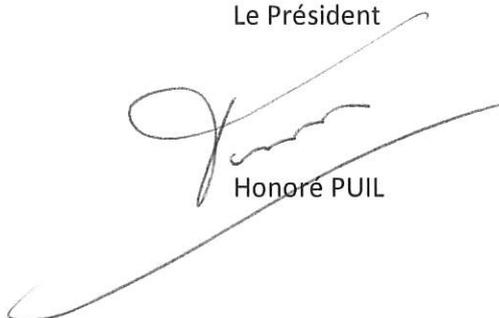
La programmation de l'opération d'acquisition des logements en ULS comprendrait 6 T2 et 8 T3 représentant 785 m² de surface habitable répartie entre le R+1 et le R+5 du bâtiment comprenant chacun une terrasse et un stationnement non boxé.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération de 14 logements en ULS du programme « OSLO » au 8 rue du 7^{ème} d'Artillerie à Rennes.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 mars 2025

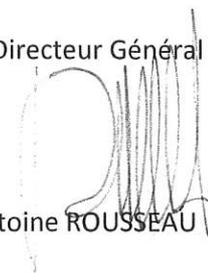
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



REÇU EN PREFECTURE

le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250305-25_03_05_D1

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

ACQUISITION EN VEFA DE 39 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Délibération modificative

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

Par délibération du 21 février 2024, le Bureau a validé l'acquisition en l'état futur d'achèvement des 39 logements locatifs sociaux, et 20 places de stationnement, au prix du PLH de Rennes métropole 2023-2028, soit 2 490 € TTC /m² de surface habitable.

Après échange avec la collectivité et le promoteur, le bureau d'Archipel Habitat est sollicité pour autoriser cette acquisition au prix dérogatoire de 2 490 € TTC /m² de surface utile.

Les autres conditions de l'acquisition restent inchangées.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition en VEFA auprès de la société LAUNAY de 39 logements à usage locatif et 20 places de stationnement suivant les nouvelles conditions de prix présentées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 5 mars 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250305-25_03_05_D2

CHANTEPIE – ZAC des Rives du Blossne, secteur Bocage citadin – Maxilot 4, lot PB 10 Nord
Construction de 37 logements locatifs sociaux (prog 1175) et 2 cellules commerciales

Acquisition du terrain auprès de la Commune de Chantepie

Par délibération du 20 septembre 2023, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de construction sur la ZAC Les Rives du Blossne de la Commune de Chantepie.

Le projet comprend 37 logements collectifs (incluant un T1 « studio d'amis » et un T5 dédié à une colocation seniors), 2 cellules commerciales et un parking en sous-sol de 47 places de stationnement.

Le Bureau est sollicité aux fins d'approuver les conditions d'acquisition du terrain :

Ces conditions sont les suivantes :

- **Vendeur : la Commune de Chantepie.**
- **Désignation : un terrain à bâtir** d'une contenance de **1 905 m²**, figurant au cadastre sous la référence AM n°245.
- **Prix de cession :**
 - Concernant les logements PLUS-PLAI-PLS (2 344,42 m²) :
la charge foncière est de 200 € HT/m² SHAB. (Dispositions du PLH de Rennes Métropole)
 - Concernant le studio d'amis (38,15 m²) :
la charge foncière est de 200 € HT/m² SHAB.
 - Concernant les commerces (343,11 m²), le compromis a fixé le prix d'acquisition à 150 € HT m²/ SU.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition du terrain à bâtir sur la ZAC Les Rives du Blossne, secteur Bocage citadin, lot PB10 Nord, permettant la réalisation de 37 logements et de locaux commerciaux, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 mars 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



CHAVAGNE – 2 rue de l’Avenir, ferme des Barres
Production de 28 logements PLUS-PLAI

ACQUISITION TERRAIN AUPRES DE LA COMMUNE

Par délibération du 29 novembre 2023, le Bureau d’Archipel Habitat a autorisé l’engagement d’une opération de construction d’environ 23 logements PLUS-PLAI et une cellule commerciale/ local d’activités en rez-de-chaussée, sur un terrain propriété de la commune de Chavagne, situé 2 rue de l’Avenir à Chavagne, actuellement bâti d’une ancienne ferme dénommée « Ferme des Barres ».

Le programme prévoit un bâtiment en R+3 de 28 logements PLUS-PLAI d’une surface habitable totale de 1719,27 m², et 28 places de stationnement en sous-sol.

Le bureau est sollicité pour valider les conditions d’acquisition comme suit :

- **Désignation** : un **terrain propriété de la commune**, partiellement occupé par un ancien bâtiment d’habitation sur deux niveaux, d’une superficie de **1 618.39 m²** à extraire des parcelles cadastrées à la section AB n°308, 309, 310 et 311.
- **Prix de cession** : selon le PLH 2023-2028 en secteur de renouvellement urbain, soit **335 € par m² de surface habitable**.

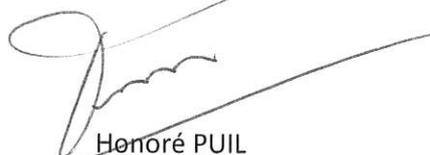
Le montant de la charge foncière a été validé par un avis des Domaines en date du 31 octobre 2024.

Il est précisé que le terrain est soumis à des prescriptions de fouilles archéologiques. Une subvention serait mobilisable. Les coûts de démolition seront déduits du prix de vente ainsi que le reste à charge du coût des fouilles archéologiques.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau décide l’acquisition du terrain bâti nécessaire à la construction d’un programme de 28 logements locatifs, situé au 2 rue de l’Avenir dit « Ferme des Barres » à Chavagne, selon les conditions exposées.

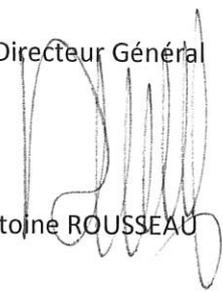
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 5 mars 2025

Le Président

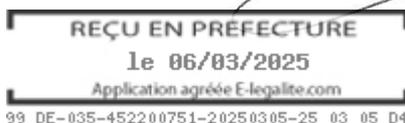


Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



ORGERES – ZAC des Prairies d’Orgères – Ilot E

VENTE EN VEFA D’UN POLE PETITE ENFANCE AU PROFIT DE LA COMMUNE D’ORGERES

Par délibération du 5 juillet 2023, le Bureau d’Archipel Habitat a autorisé l’engagement d’une opération de production de 36 logements et d’un Pôle Petite Enfance en maîtrise d’ouvrage directe sur l’îlot E6 de la ZAC des Prairies d’Orgères.

Le Pôle Petite Enfance était destiné à être acquis par la commune d’Orgères.

Par une seconde délibération du 18 décembre 2024, le Conseil d’Administration d’Archipel Habitat, a autorisé l’acquisition du terrain objet de l’opération auprès de la SEM Territoires & Développement. Une promesse de vente a été signée en ce sens avec la SEM Territoires & Développement le 18 décembre 2024.

Il est proposé au Bureau de délibérer sur les conditions de la vente en VEFA (Vente en l’Etat Futur d’Achèvement) du Pôle Petite Enfance à la commune d’Orgères.

- **Désignation des biens vendus :**

Un local à destination du Pôle Petite Enfance dont la surface de plancher prévisionnelle est de **484,48 m²**.

Le local sera livré aménagé (cuisine et locaux annexes, sanitaires, buanderie, kitchenettes, tables et autre mobilier d’intérieur).

- **Prix de vente :**

Le prix convenu avec la commune d’Orgères est d’un montant de **1 404 850 €HT**, majoré d’une TVA de 20%.

Ce prix ne prend pas en compte les frais d’actes, à la charge de l’acquéreur.

- **Echéancier des appels de fonds :**

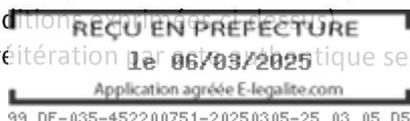
Il est prévu un échelonnement du paiement tel que décomposé ci-dessous :

- 35 % à l’achèvement des fondations
- 35% à l’achèvement hors d’eau hors d’air
- 25% à l’achèvement du bâtiment
- et 5 % à la remise de clés.

- **Signature d’un contrat de réservation sous conditions suspensives :**

Le futur contrat de réservation sera signé dès lors que les délibérations correspondantes auront été validées par le Vendeur et l’Acquéreur (délibération du Conseil Municipal d’Orgères reprenant les conditions de vente).

La réitération par acte authentique sera soumise aux conditions suspensives suivantes :



- L'obtention des autorisations d'urbanisme sollicitées pour la construction de l'ensemble logements et Pôle petite enfance,
- L'obtention des décisions favorables de financement pour les logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI et PLS) réalisés avec le projet petite enfance,
- l'obtention d'un avis favorable des services France Domaines,
- l'acquisition définitive du foncier par Archipel Habitat.
- l'obtention des délibérations favorables d'acquisition par le Vendeur et l'Acquéreur,

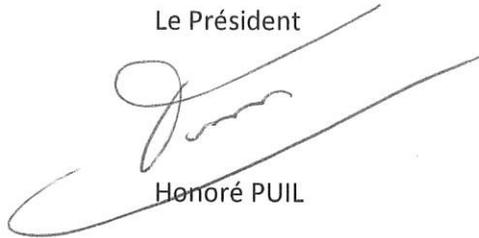
La cession sera également consentie sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne le financement bancaire nécessaire à cet achat.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise, sous réserve des conditions précitées, la vente en VEFA par Archipel Habitat au profit de la commune d'Orgères, d'un Pôle Petite Enfance à réaliser dans le cadre du programme de construction d'un ensemble immobilier situé sur l'îlot E6 de la ZAC des Prairies d'Orgères.

Pour extrait certifié conforme

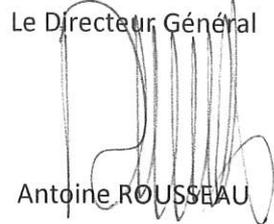
Rennes, le 5 mars 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250305-25_03_05_D5

RENNES, 2 à 4bis RUE DE LORIENT (prog 0551)
Servitude de passage de canalisation d'électricité au profit d'ENEDIS

Régularisation par acte notarié

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique, des travaux envisagés par la Société ENEDIS doivent emprunter la propriété d'Archipel Habitat située 2 à 4 bis Rue de Lorient à Rennes.

Une convention sous seing privé sera prochainement signée 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 la Société ENEDIS, sur la parcelle cadastrée AH 401 propriété d'Archipel habitat, à :

- Établir une canalisation souterraine dans une bande de 3 mètres de large sur une longueur totale d'environ 4 mètres ainsi que ses accessoires (*représenté en rose surligné sur le plan ci-dessous*) afin de se raccorder au transformateur existant ;
- 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 et versera à Archipel habitat, une indemnité unique et forfaitaire de soixante-quinze euros (75€).

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 décide 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 5 mars 2025

Le Président

Le Directeur Général



99_DE-035-452200751-20250305-25_03_05_06

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

NOUVOITOU, RUE DE VERN
Servitude de passage de canalisation d'électricité au profit d'ENEDIS

Régularisation par acte notarié

Archipel Habitat réalise actuellement un programme comprenant la réhabilitation d'un bâtiment existant permettant l'intégration de 5 logements locatifs sociaux ainsi que la démolition de bâtiments existants afin de permettre la réalisation d'un immeuble neuf de 6 logements locatifs et de 6 maisons individuelles groupées à Nouvoitou, Rue de Vern.

Pour les besoins de son opération et le raccordement au réseau électrique, une convention sous seing privé a été signée le 14 novembre 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.

Il s'agit plus précisément d'autoriser le concessionnaire, sur la parcelle cadastrée AA 245, propriété d'Archipel habitat, à :

- Établir 10 canalisations souterraines dans une bande de 3 mètres de large sur une longueur totale d'environ 140 mètres ainsi que ses accessoires ;
- Établir si besoin des bornes de repérage ;
- Poser sur socle un ou plusieurs coffrets ;
- 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 et versera à Archipel habitat, une indemnité unique et forfaitaire de soixante-quinze euros (75€).

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 décide la régularisation par acte notarié de la servitude de passage de canalisations d'électricité au profit d'ENEDIS selon les conditions exposées.**

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 5 mars 2025

Le Président

Le Directeur Général



99_DE-035-452200751-20250305-25_03_05_07

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

DELIBERATION MODIFICATIVE

ACQUISITION EN VEFA ET EN DEMEMBREMENT DE PROPRIETE (USUFRUIT LOCATIF)

RENNES – PRELUDE - 93/95 rue de Chateaugiron

Acquisition de 23 logements ULS dans le cadre d'un projet avec Promo Ouest

Par délibération du 24 janvier 2024, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'acquisition de 7 logements PLUS-PLAI en VEFA au sein du programme de 36 logements nommé « PRELUDE » situé au 93-95 rue de Chateaugiron à RENNES.

Par délibération du 18 décembre 2024, le Conseil d'Administration d'Archipel Habitat, a autorisé l'engagement de l'opération d'acquisition de 23 logements en ULS du programme « PRELUDE » au 93-95 rue de Chateaugiron à RENNES en complément des 7 logements PLUS-PLAI.

Par délibération du 29 janvier 2025, le Bureau d'Archipel Habitat, a autorisé l'acquisition de 23 logements ULS dans le cadre d'un projet avec PROMO OUEST.

La présente délibération tend à remplacer la délibération du 29 janvier 2025 ayant été prise avec une erreur matérielle quant au prix d'acquisition. En effet, la délibération du 29 janvier 2025 prévoyait une acquisition à 950€ HT / m2 de SU au lieu de 950€ HT/m2 de SHAB.

Il est donc proposé au Bureau de délibérer pour valider le prix d'acquisition de 950€ HT/m2 de SHAB.

Cette délibération modificative annule et remplace la délibération N°1 du Bureau du 29/01/2025.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition de l'usufruit locatif social en VEFA auprès de la société PROMO OUEST de 23 logements à usage locatif et places de stationnement dans le programme situé 93/95 rue de Chateaugiron à Rennes, au prix de 950€ HT/m2 de SHAB.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 5 mars 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



99_DE-035-452200751-20250305-25_03_05_DH