

MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVES

	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir
Elu(e)s du Conseil Métropolitain			
Monsieur Honoré PUIL, Président de l'office		x	à Marie DUCAMIN
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 Lucienne MAZURAS (CLCV)	x		

MEMBRE AVEC VOIX CONSULTATIVE

	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale		
Monsieur Antoine ROUSSEAU, Directeur Général	x	

PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE

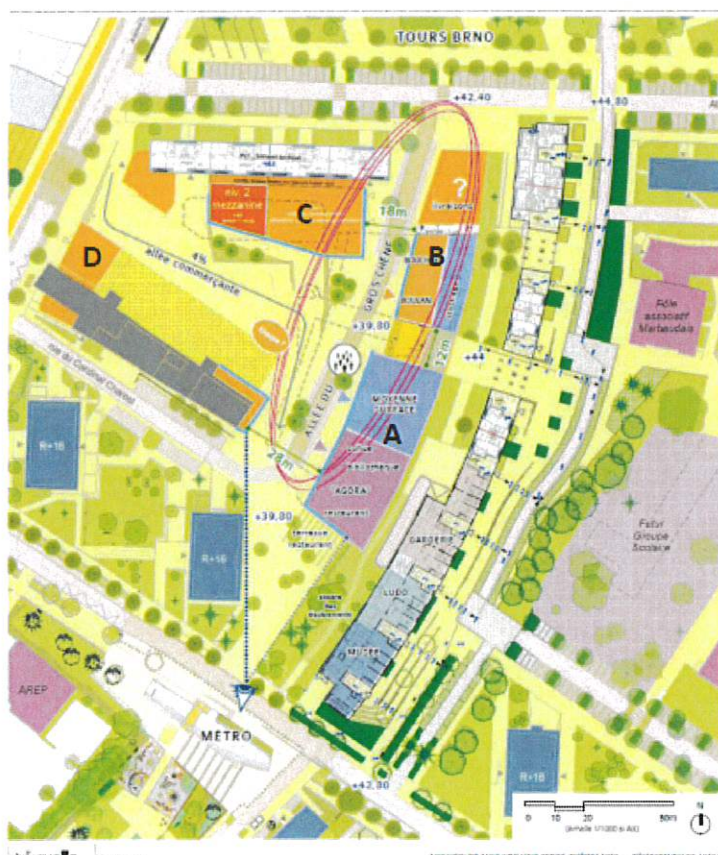
Madame Karine GUILLAUMEUX, Directrice de la Gestion Locative et Sociale
Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine
Madame Catherine CHARRIER, Assistante Direction Générale

La séance de Bureau est ouverte à 14h30 sous la présidence de Madame Marie DUCAMIN.

Engagement d’opération

RENNES MAUREPAS GROS CHENE – Déplacement et reconstitution de l’agence Centre Nord

L’opération d’aménagement sur le quartier du Gros Chêne, réalisée par l’aménageur Territoires en lien avec Rennes Métropole et la Ville de Rennes, prévoit une reconfiguration profonde du centre commercial du Gros Chêne. Afin d’améliorer son attractivité, il est notamment envisagé de créer une voie qui permet de desservir plus directement les commerces situés en fond de place du Gros Chêne (copropriété Est). La création de ce maillage supplémentaire nécessite la déconstruction d’une partie du bâtiment qui comprend des cellules commerciales au RDC et des équipements au niveau supérieur, dont l’agence Centre Nord d’Archipel habitat. Aussi, la partie du bâtiment qu’elle occupe actuellement étant vouée à la déconstruction, l’Agence ne peut être maintenue dans sa situation actuelle.



DERNIERE VERSION DU PLAN GUIDE _ janvier 2021

FLUIDITÉ, COMMODITÉ, ACCESSIBILITÉ

De Brno au Métro,
l’allée du Gros Chêne

une allée circulée
confortable et apaisée

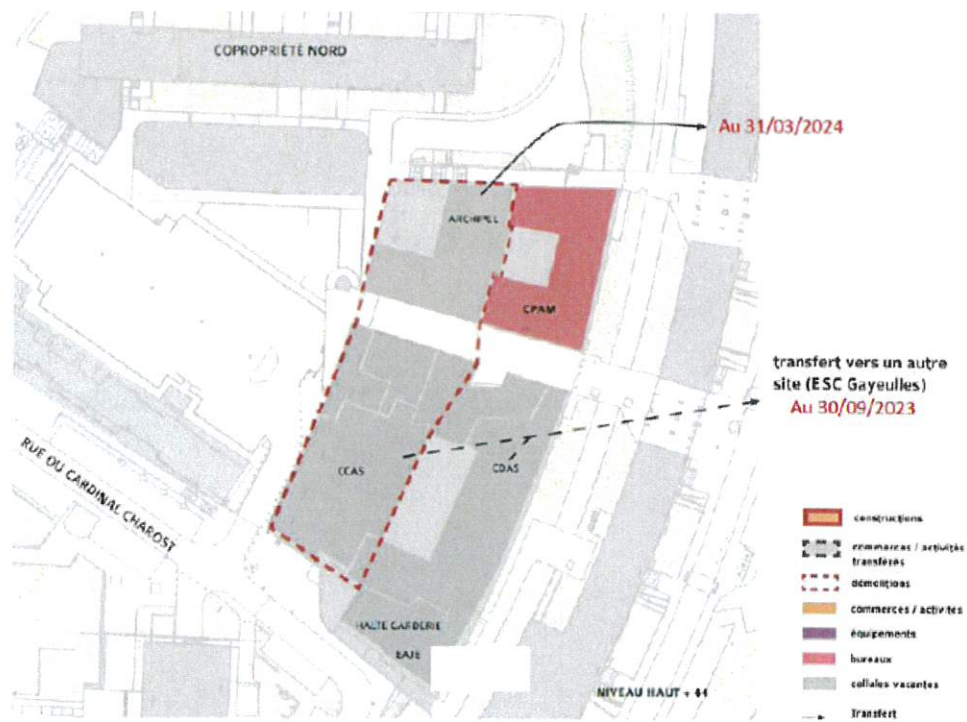
le long des façades commerciales

| ligne de confort à environ +40 (altimétrie) |

- façades vitrées et ouvertes
- visibilité vers et depuis le métro
- accès de plein pied aux commerces
- accès de plein pied à la moyenne surface
- accès de plein pied à la colone, à la bibliothèque, et au restaurant



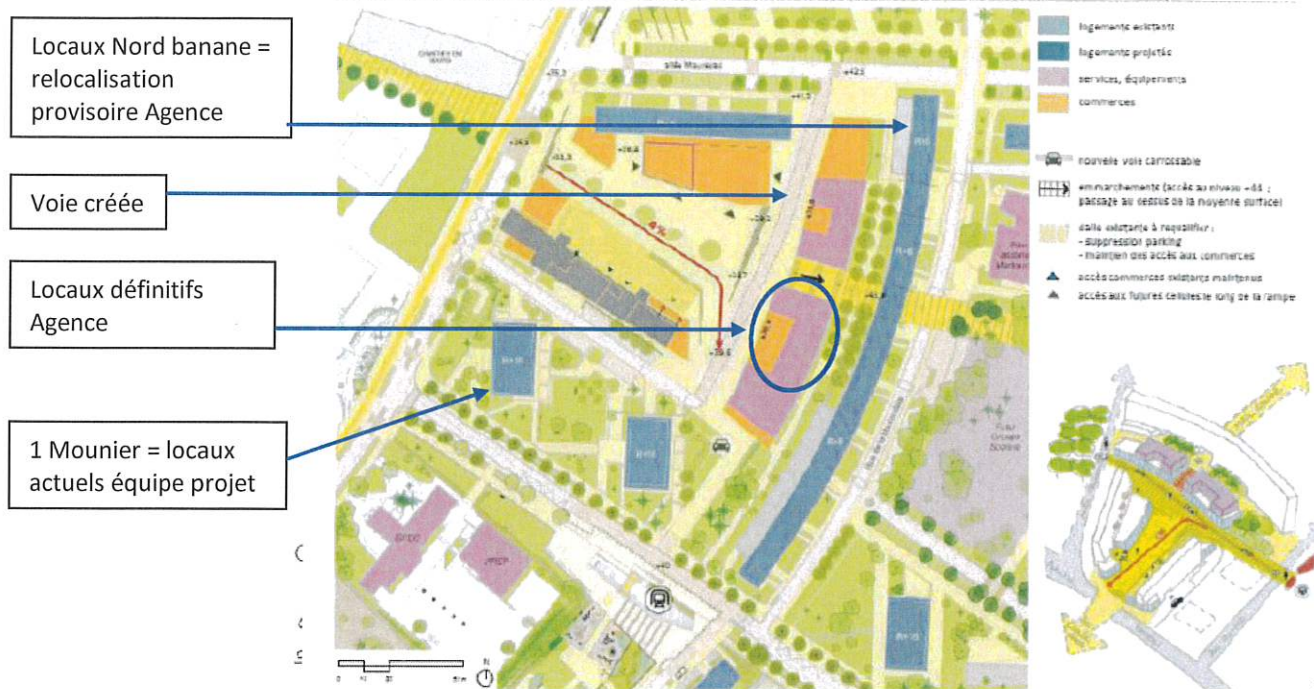
- Concernant la déconstruction de l'actuelle agence et la solution transitoire :
 - La libération des locaux de l'agence actuelle, selon le planning optimisé présenté par Territoires en COPIL Ville le 3 juin 22, **devrait intervenir à compter de début 2024** pour un démarrage des travaux de déconstruction partielle de la copropriété Est au 1er semestre 2024.
Ces travaux nécessitent préalablement :
 - **d'étudier les besoins de l'agence, dans ses phases provisoire et définitive**, afin de bien confirmer l'adéquation des locaux identifiés avec le fonctionnement de l'agence,
 - **l'emménagement provisoire de l'agence dans les locaux Nord Banane** actuellement occupés par les services du centre social qui doit lui-même s'installer dans le nouvel ESC aux Gayeulles (livraison mars 2023 pour une installation des services mi 2023)
 - **de définir le besoin potentiel de travaux d'adaptation des locaux nord Banane**, notamment afin de prévoir un pôle accueil pour l'agence



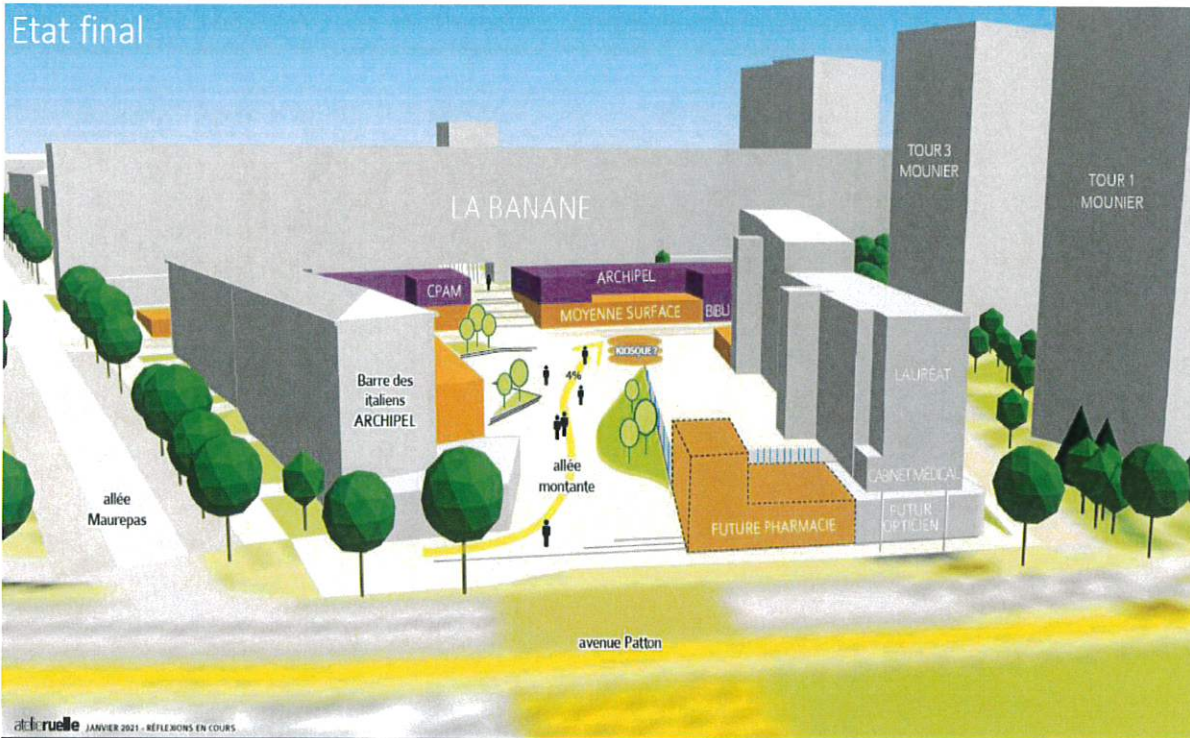
- Dans sa phase provisoire, l'implantation de l'agence Centre Nord serait maintenue sur 2 sites tel qu'elle fonctionne aujourd'hui : les locaux du 1 Mounier (équipe projet Gros Chêne), et les locaux Nord Banane. Les besoins liés à l'équipe projet seront bien intégrés à terme au projet de la future agence.

Les travaux de déconstruction partielle de la copropriété Est ne pourront commencer qu'à l'issue du déménagement de l'EAJE (établissement accueil jeunes enfants) situé actuellement dans la zone démolie et accueilli à terme dans les locaux qu'Archipel habitat aménage dans les locaux sud Banane, dont la livraison est prévue fin 2024.

Schéma d'aménagement pour la restructuration du centre commercial Gros Chêne



- Concernant la reconstitution de la nouvelle agence – locaux actuellement occupés par le centre social :
 - **Le besoin** à terme en locaux pour l’implantation de la nouvelle agence a été estimé par Archipel habitat autour de 550 m². Cette première estimation a été confirmée par le CERUR, en charge d’établir un pré-programme et un schéma fonctionnel des futurs bureaux.
 - **Le montage envisagé** pour la recomposition de la nouvelle agence est le suivant :
 - Territoires est l’opérateur unique sur tout le centre commercial et les copropriétés (Nord et Est)
 - Lancement d’une consultation de Maîtrise d’œuvre par Territoires sur les bâtiments des 2 copros (déconstruction partielle et requalification)
 - Réalisation de l’ensemble des études et des travaux par Territoires afin de prévoir une intervention technique et architecturale homogène
 - Division en volume pour Agence Archipel avec cession (type VEFA) des locaux totalement aménagés par Territoires (sauf équipements en mobilier des bureaux), afin de simplifier et optimiser le montage (une seule maîtrise d’ouvrage, détermination des prestations, ...)
 - **Les travaux envisagés à ce jour consisteraient en :**
 - Renforcement structurel pour amélioration de la portance
 - Traitement des façades et amélioration de l’attractivité de l’ensemble du bâtiment
 - Réhabilitation intérieure / mise aux normes, ...
 - Reconfiguration de l’accès et du pôle accueil qui devront être prévus côté allée G. de la Tour avec un enjeu à cet endroit de visibilité et d’accessibilité de l’agence



○ **Le travail d'élaboration d'une programmation détaillée est à lancer :**

- A ce stade, les éléments de pré-programmation déjà fournis sont suffisants pour le lancement de la consultation de Moe portée par Territoires et prévue prochainement
- Archipel habitat doit poursuivre son travail de programmation (définition des besoins avec les équipes, réflexion sur le fonctionnement et les usages, détermination des éléments techniques, ...).

Une mission de programmation devra être confiée à un prestataire extérieur afin d'accompagner l'office dans l'élaboration du programme détaillé.

○ **Le travail sur les modalités du montage juridique et financier doit être poursuivi afin d'affiner la nature des travaux, les limites de prestations, les modalités de cession et de transfert provisoire, ...**

Aussi, il est d'ores et déjà envisagé qu'après libération des locaux actuels (copropriété Est), la cession par Archipel au profit de Territoires soit intégrée au montage juridique et financier global de la reconstitution de l'agence, dans l'objectif d'en optimiser l'impact financier pour Archipel habitat.



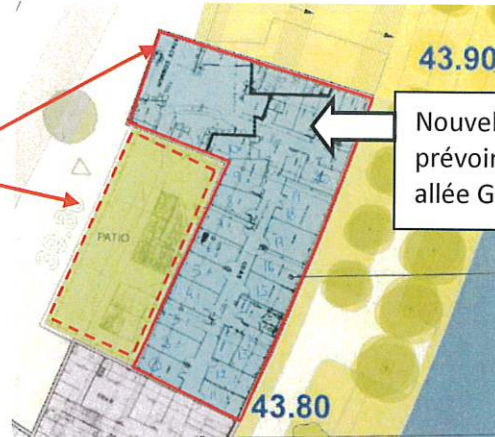
L'implantation de la future Agence Centre Nord est prévue au cœur de la nouvelle centralité, sur la dalle supérieure du centre commercial, en sortie directe du porche de la Banane, et en lien avec le futur équipement public de la Bibliothèque

Locaux projetés

Surfaces disponibles :
570 m² environ

(en attente données techniques)

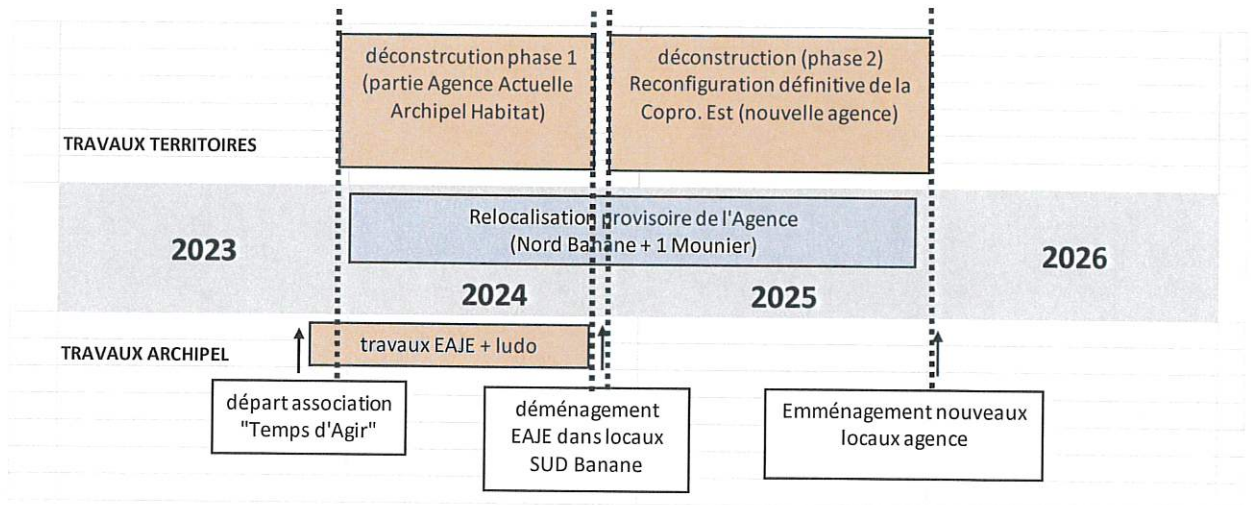
Emprise Future
Agence, y
compris patio



Extrait du schéma de restructuration – Annexe CR Réunion 13/11/2019
Surface allouée au projet

- Le planning prévisionnel de la nouvelle agence serait donc le suivant : un début des travaux fin 2024 pour une livraison envisagée au 1er semestre 2026.

A noter que dans ce cas, la solution transitoire d'accueil de l'agence dans les locaux Nord Banane va durer a minima 2 ans, en considérant la complexité et l'imbrication des différentes phases de travaux nécessaires à la composition de la nouvelle centralité prévue par le projet urbain.



→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération de relocalisation provisoire et de reconfiguration de l'Agence Centre Nord, conformément aux modalités et dispositions décrites ci-dessus.



AR-Préfecture de Rennes

La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

035-452200751-20220922-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 22-09-2022

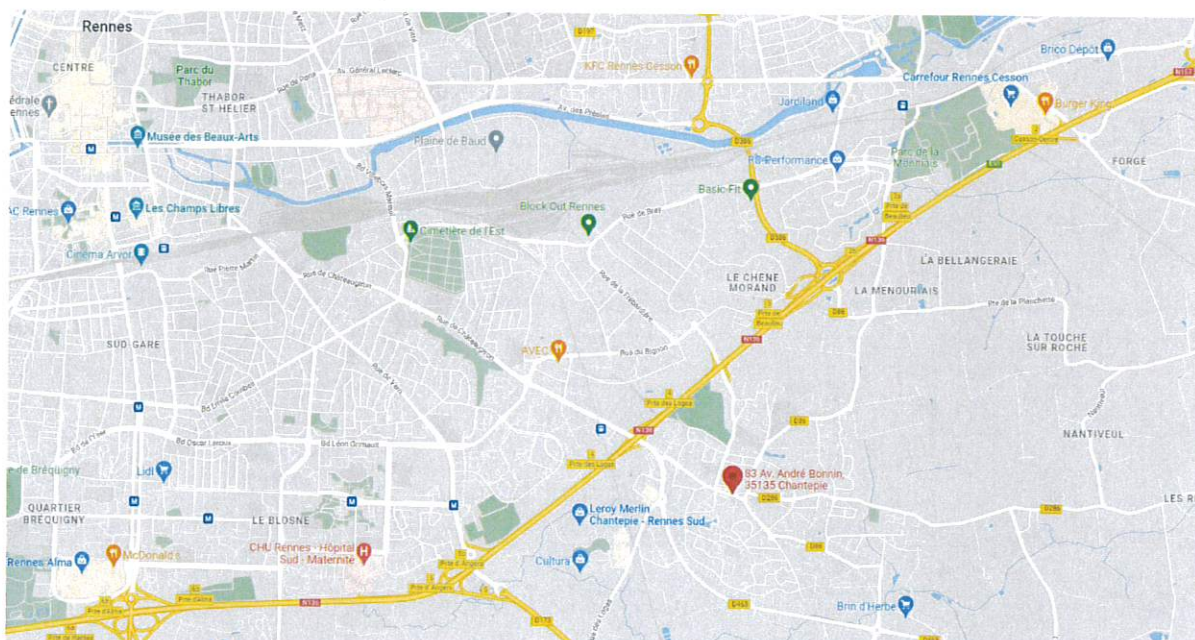
Publication le : 22-09-2022

Engagement d'opération

Programme de réhabilitation portant sur un immeuble de 3 logements

83 avenue André Bonnin à Chantepie

La commune de Chantepie a sollicité Archipel habitat pour la réalisation d'un programme de 3 logements locatifs sociaux via la réhabilitation d'un immeuble dont elle est propriétaire, situé au 83 avenue André Bonnin à Chantepie.



L'immeuble est occupé par un commerce en rez-de-chaussée, que la commune souhaite garder en patrimoine et par 3 logements actuellement vacants, concernés par cette opération. Une réhabilitation lourde, concernant tous les corps d'état, est à prévoir afin d'améliorer les performances thermiques, acoustiques, et d'effectuer une remise aux normes complète du bâtiment. Au regard d'opérations similaires, l'estimation de coût travaux est d'un peu plus de 85 000€ HT par logement, pour un prix de revient prévisionnel d'opération de 483 000€ TTC.

Au regard de ce niveau d'investissement élevé pour une opération de taille modeste, un équilibre d'opération sera recherché à travers le montage suivant :

- Un bail emphytéotique de 62 ans, correspondant à la durée du prêt foncier (60 ans) plus 2 ans, avec une redevance libératoire de 99 000€ versée immédiatement.
- Un financement en PLAI et une subvention d'équilibre de Rennes Métropole à hauteur de 25 000€ par logement.
- Une gestion des logements confiée à l'AIVS de Rennes Métropole, pour produire une offre de logements bien située pour des publics prioritaires.



Le 83 avenue André Bonnin est un immeuble en R+2+C, sans ascenseur. L'immeuble, acquis par la commune de Chantepie en 2007, est une construction datant du XXème s., recensé au PLUi comme patrimoine bâti d'intérêt local.

Les 3 logements concernés sont 2 T2 de 53m² et un T1 de 25m² SHAB. Ces logements sont actuellement inclus dans une copropriété de 5 logements et 2 locaux commerciaux, avec des locaux ordures ménagères et vélos en parties communes. Les modalités d'organisation juridique permettant d'assurer si possible leur autonomie seront étudiées en lien avec un géomètre.

Cette opération sera financée en programmation 2023.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement du programme de réhabilitation de l'immeuble de 3 logements situé au 83 avenue André Bonnin à Chantepie.



La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220922-9-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 22-09-2022

Publication le : 22-09-2022

Séance du 14 septembre 2022

délibération n°3

**Servitude de passage pour ENEDIS en vue de la mise en place d'une ligne électrique
souterraine de 400 volts
1 square Pierre Merlat à Rennes (Pg 012)**

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, souhaite qu'Archipel Habitat lui reconnaisse les droits suivants :

- établir une canalisation souterraine dans une bande de trois (3) mètres de large sur une longueur totale d'environ 40 mètres ainsi que ses accessoires ;
- établir si besoin des bornes de repérage ;
- sans coffret ;
- 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. ENEDIS pourrait confier ces travaux à Archipel Habitat si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur ;
- Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité.

Afin de permettre la réalisation dudit ouvrage, ENEDIS demande à Archipel Habitat de pouvoir faire pénétrer sur la parcelle concernée ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Pour se faire, ENEDIS devra préalablement avertir Archipel Habitat de ces interventions sauf en cas d'urgence. Une convention sous seing privé a été conclue le 12 juillet 2022 pour en définir les modalités, et notamment définir précisément l'emprise grevée de la servitude de passage pour la mise en place de la canalisation, le droit d'accès sur la parcelle et les obligations qui en résultent pour Archipel Habitat.

Cette convention est consentie à titre gratuit à compter de la régularisation par acte authentique devant Notaire, les frais d'acte seront intégralement supportés par ENEDIS.

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la constitution au profit d'ENEDIS d'une servitude de passage pour la mise en place d'une canalisation électrique souterraine et d'accès à la parcelle selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022

La Vice-Présidente

Le Directeur Général



AR-Préfecture de Rennes

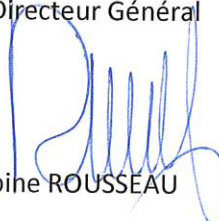
035-452200751-20220922-6-DE

Acte certifié exécutoire

Marie DUCAMIN

Réception par le Préfet : 22-09-2022

Publication le : 22-09-2022



Antoine ROUSSEAU

Délibération n°3 – Bureau du 14/09/2022

Vente en VEFA d'un local commercial au profit de la commune de LANGAN

Le Clos du Bourg (Pg 1079) à LANGAN

DELIBERATION MODIFICATIVE

Par délibération du 29 novembre 2018, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé l'engagement d'une nouvelle opération portant sur la construction, rue de Romillé et Lotissement Le Clos du bourg à LANGAN, d'environ 11 logements locatifs sociaux et d'un local commercial. A noter que le projet définitif permet de réaliser 9 logements sur le terrain d'assiette de l'opération.



Plan de situation

Le Bureau du 30 janvier 2020 a validé les conditions de la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'achèvement) du local commercial à la commune de LANGAN.



Projet rue de Romillé



Projet côté cœur d'îlot

Les caractéristiques techniques du local commercial ayant évolué, ainsi que sa destination, le Bureau d'Archipel Habitat est consulté à nouveau afin de délibérer sur les conditions de cession :

- Désignation des biens vendus (modification) :

Un local dont la surface utile prévisionnelle est de **135,40 m²** (au lieu de 120 m²).

Le local sera livré avec aménagement intérieur et hors mobilier.

La Commune souhaite l'affecter à un usage paramédical.

- Prix de vente (modification) :

La vente de ce local commercial est fixée à la somme de **348.892 € TTC** (TVA au taux normal de 20% inclus) (au lieu de 253.453 € TTC).

- Echéancier des appels de fonds (inchangé) :

L'échéancier sera déterminé en fonction de l'avancement des travaux de construction.

- Signature d'un contrat de réservation (inchangé) :

La signature aura lieu dès lors que les délibérations correspondantes auront été validées par le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

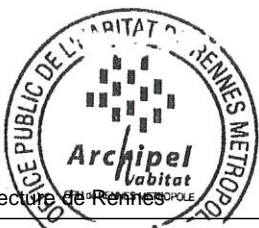
- Signature de l'acte authentique (inchangé) :

L'acte authentique de vente sera signé devant Maître LORET, Notaire associé à ROMILLE.

- Les frais d'acte ((inchangé) :

Ils seront à la charge de la Commune de LANGAN en sa qualité d'ACQUEREUR (coût à ajouter au prix de vente).

→ **Après en avoir délibéré, Le Bureau autorise la vente en VEFA au profit de la commune de LANGAN, d'un local d'activités à réaliser dans le cadre du programme de construction de logements locatifs situés Lotissement Le Clos du Bourg à LANGAN, suivant les conditions ci-dessus présentées.**



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220922-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 22-09-2022

Publication le : 22-09-2022

La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 14 septembre 2022

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

LE RHEU – ZAC LA TREMELIERE – Tranche 3 – Lot A (programme n°1103)

Rétrocession au profit de la commune

Par délibération du 20 janvier et du 17 février 2021, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur le lot A de l'îlot jardin 3 de la ZAC La Trémelière située à Le Rheu par l'acquisition de droits à bâtir auprès de Territoires en vue de la réalisation de 21 logements locatifs et d'une Maison d'Assistante Maternelle (MAM) au rez-de-chaussée.

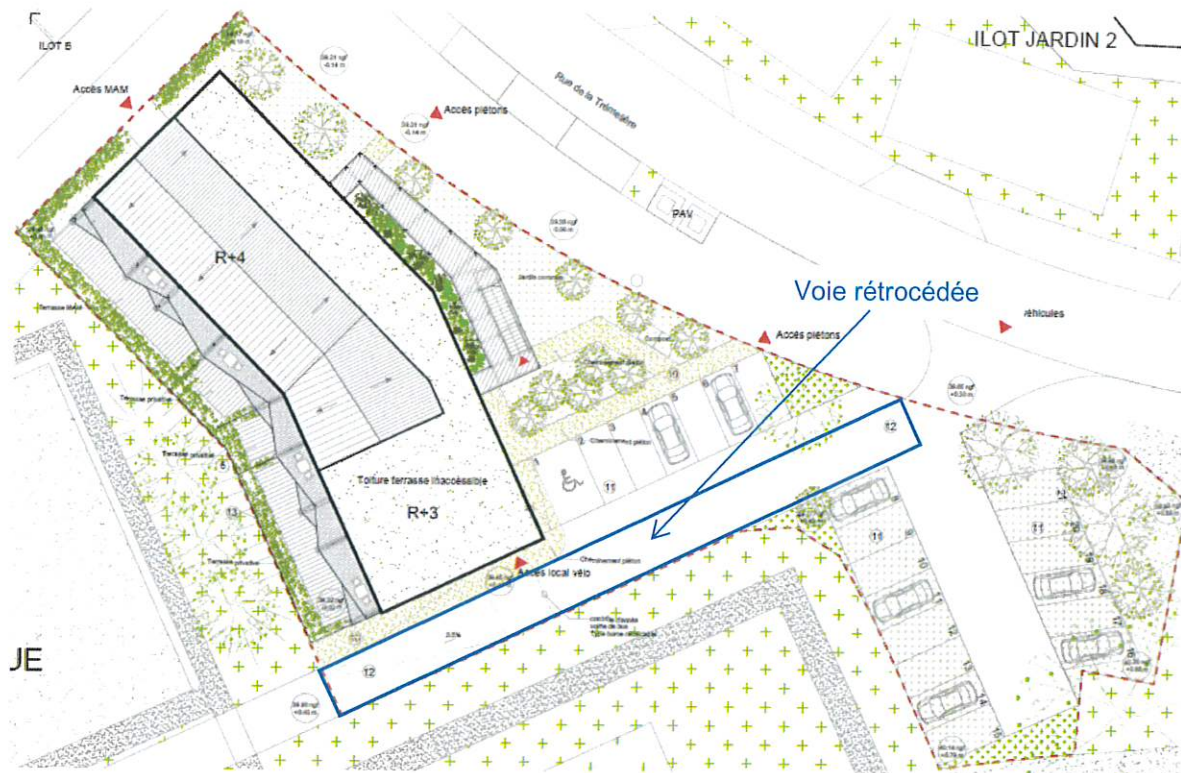


Zac de la Trémelière – Ilot Jardin 3 – localisation du lot A

Sur notre parcelle, une voie dessert notre programme mais permet également l'accès au stade municipal de la commune de Le Rheu.

Il a été convenu par les parties que l'aménagement de ladite voirie serait réalisé par Archipel Habitat et que le surcoût serait pris en charge par l'aménageur Territoires.

Cette voirie sera ensuite rétrocédée à la commune de Le Rheu.



Plan de masse du projet – localisation voie

La cession de cette voirie est consentie à titre gratuit par Archipel Habitat au profit de la commune de Le Rheu en contrepartie de la prise en charge par cette dernière des frais d'entretien et de réfection de la voirie qui servira également d'accès aux stationnements aériens prévus pour les locataires de projet sans pour autant générer de charges pour eux.

Les frais nécessaires à la régularisation de la rétrocession (Notaire, Géomètre, ...) seront à la charge d'Archipel Habitat.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise la rétrocession de la voirie d'accès au stade municipal de la commune de Le Rheu au profit de cette dernière, suivant les conditions ci-exposées.



La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20220922-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 22-09-2022

Publication le : 22-09-2022

Délibération n°5 – Bureau du 14/09/2022

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

Archipel Habitat est propriétaire d'un logement situé au 1 Avenue Pierre Galery à Thorigné-Fouillard. Le locataire en titre a donné congé le 12/05/2022 avec un délai de préavis de 3 mois. Depuis, Mme B. C., ex-compagne, occupe le logement sans droit ni titre. Malgré les sollicitations d'Archipel Habitat, cette dernière refuse de quitter le logement et entend solliciter judiciairement la poursuite du bail à son profit, alors même qu'elle ne peut prétendre à un transfert du droit au bail.

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau autorise le Directeur Général à ester en justice à l'encontre de Mme B. C. devant le Tribunal Judiciaire de Rennes aux fins de faire constater la résiliation du bail du fait du congé donné par le locataire en titre, d'obtenir l'expulsion de Mme B. C., et celle de tout occupant et bien de son chef et du chef de la succession, et d'être autorisé à reprendre possession des lieux.**



La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

Archipel Habitat est propriétaire d'un logement situé au 4 square Saint Exupery à Rennes. La locataire est décédée et depuis son décès, le logement est occupé par M. L. M., sans droit ni titre, et alors même qu'il ne peut prétendre à un transfert du droit au bail. De plus, il ne donne aucune suite aux sollicitations d'Archipel Habitat.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise le Directeur Général à ester en justice à l'encontre de M. L. M. devant le Tribunal Judiciaire de Rennes aux fins de faire constater la résiliation du bail du fait du décès, d'obtenir l'expulsion de M. L. M., et celle de tout occupant et bien de son chef et du chef de la succession, et d'être autorisé à reprendre possession des lieux.



La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

Archipel habitat est propriétaire d'un logement situé au 6 Square Docteur Arthur Quentin à Rennes. La locataire en titre, Mme K. S., occasionne de nombreux troubles du voisinage : menaces de mort envers le voisinage, nuisances sonores à toute heure du jour ou de la nuit, jet d'objets depuis son balcon, etc... Malgré les différentes démarches amiables engagées par Archipel habitat, les troubles n'ont pas cessé.

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau autorise le Directeur Général à ester en justice à l'encontre de Mme K. S. devant le Tribunal Judiciaire de Rennes aux fins d'obtenir le prononcé de la résiliation de son bail et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant et bien de son chef.**



La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Conformément aux dispositions de l'article R 421-16, 11° du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration ou le Bureau, par délégation, autorise, le directeur général à ester en justice, ceci en application de l'article R.421-18 du même CCH.

Dans ce cadre, la situation suivante est exposée :

Archipel habitat est propriétaire d'un logement situé au 14 Rue Jean Marie Ecorchard à Chartres de Bretagne. Le locataire en titre, M. P. X., occasionne de nombreuses nuisances sonores et intimide le voisinage. Malgré les différentes démarches amiables engagées par Archipel habitat, les troubles n'ont pas cessé.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise le Directeur Général à ester en justice à l'encontre de M. P. X. devant le Tribunal Judiciaire de Rennes aux fins d'obtenir le prononcé de la résiliation de son bail et son expulsion, ainsi que celle de tout occupant et bien de son chef.


Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 14 septembre 2022



La Vice-Présidente

Marie DUCAMIN

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU