

**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 (présent jusqu’à la délibération N°1)	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**

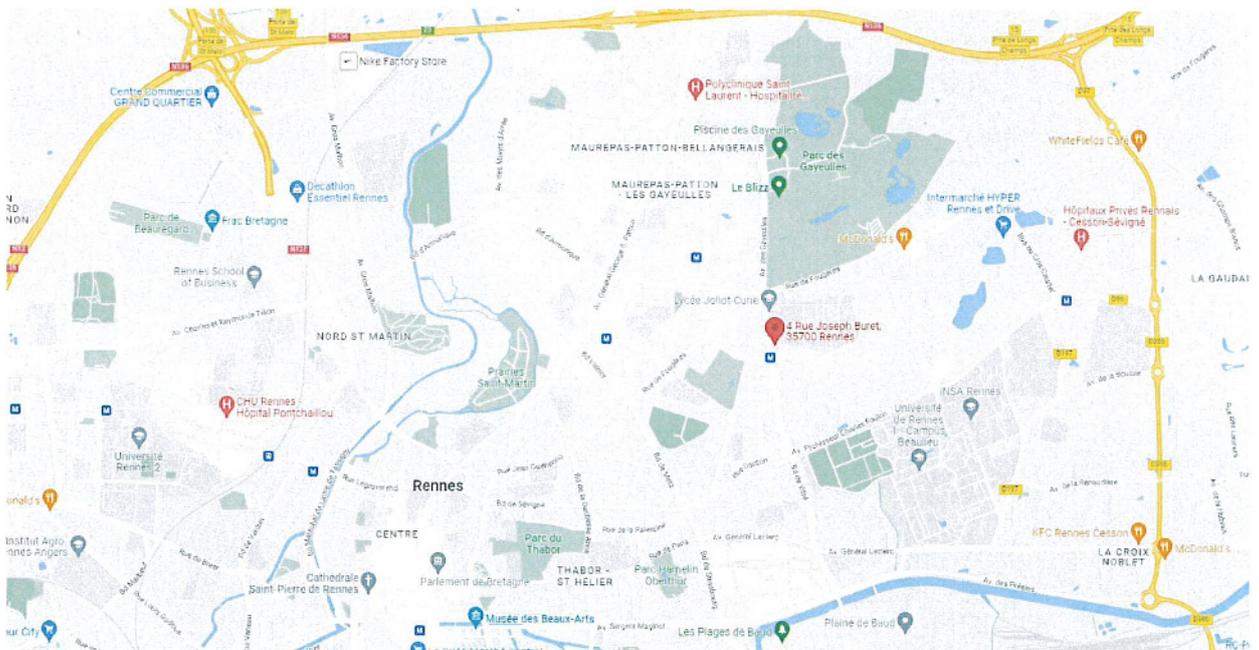
Madame Valérie DELAROCHE, Directrice des Affaires Financières  
Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine  
Madame Catherine CHARRIER, Assistante Direction Générale

*La séance de Bureau est ouverte à 14h30 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.*

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

VEFA de 10 logements PLUS-PLAI avec Bouygues Immobilier

2 à 6 rue Joseph Buret à RENNES



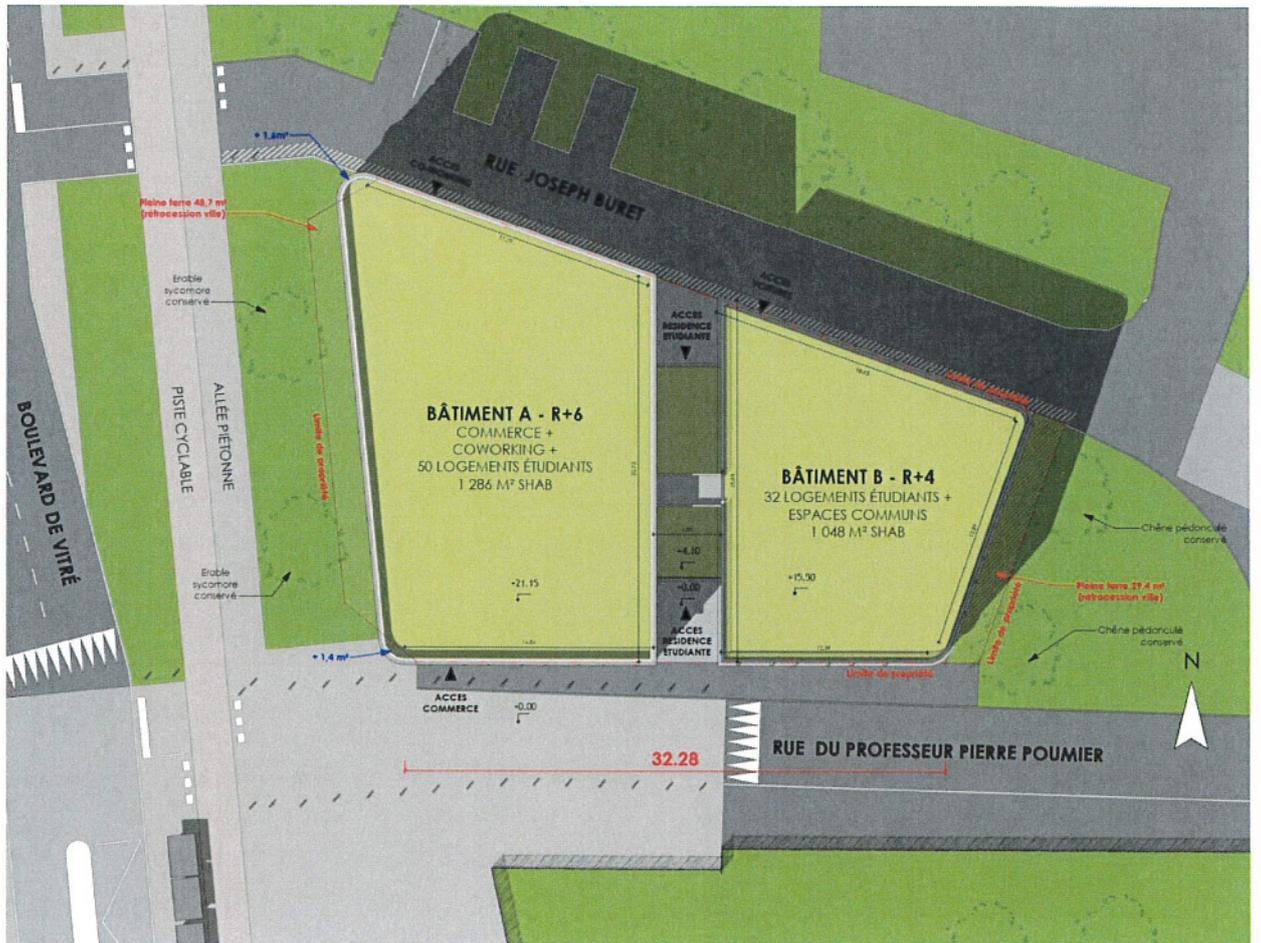
Bouygues Immobilier porte un projet de construction d'une soixantaine de logements situé entre le 2 et le 6 rue Joseph Buret à Rennes, îlot en face du lycée Châteaubriand et de la nouvelle station de métro ligne B. En CATC, Rennes Métropole a fléché Archipel habitat pour être l'acquéreur en VEFA de la part de logements locatifs sociaux exigée par le service habitat de Rennes Métropole.

Bouygues Immobilier développe une résidence étudiante avec des espaces communs en rez-de-chaussée, sur le modèle My Campus (cf. projet angle boulevard Voltaire et rue Philippe Lebon).

L'agence Meignan Engasser Peraud est l'architecte de l'opération. Le permis de construire a été déposé le 22/12/2022.

La programmation locative sociale concernera 10 logements (6 T2 et 4 T3) PLUS-PLAI. Ils seront mixés avec 6 logements libres au sein du plot B (plan masse ci-dessous).

Le projet pourra entrer en programmation 2023. La VEFA se fera aux valeurs administrées du PLH 2023-2028, non communiquées définitivement à ce jour par la collectivité.





→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme d'acquisition en VEFA de 10 logements PLUS-PLAI, dans le cadre d'un projet porté par Bouygues Immobilier entre le 2 et le 6 rue Joseph Buret à Rennes.

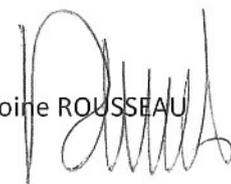
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 1<sup>er</sup> février 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230203-6-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-02-2023

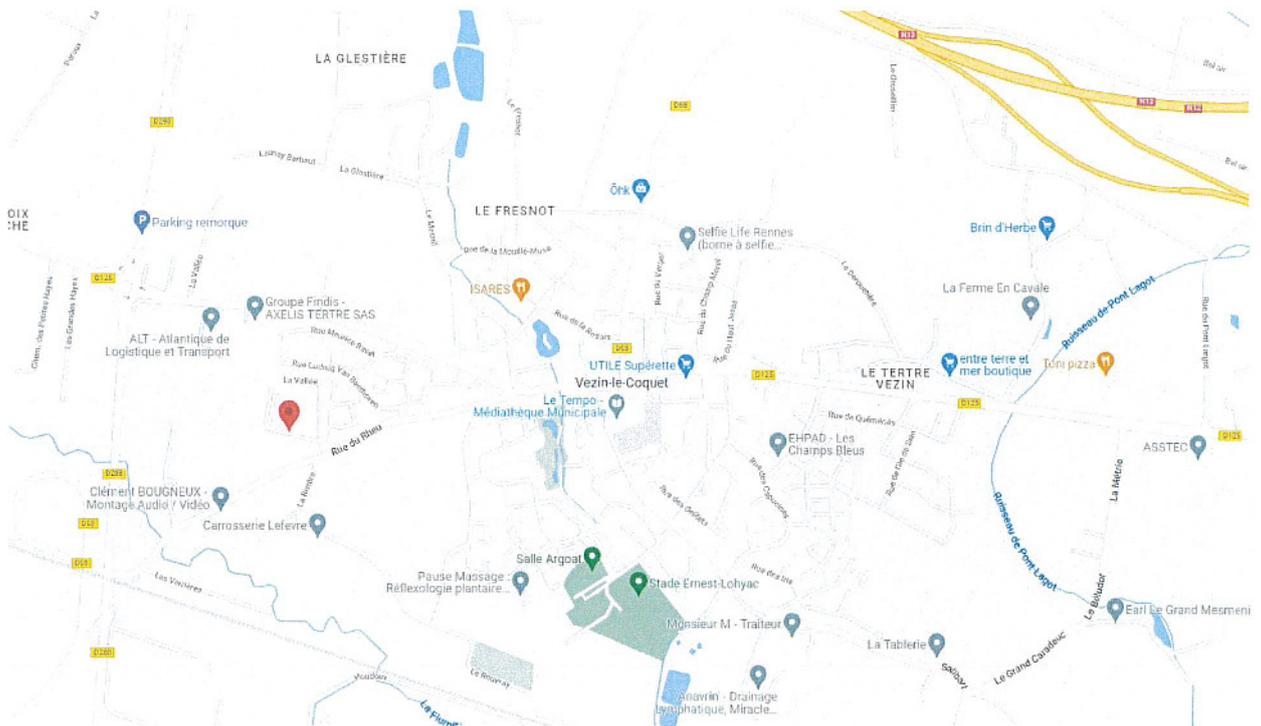
Publication le : 06-02-2023

## ENGAGEMENT DE L'OPERATION

### 20 logements PLUS-PLAI dans une opération d'aménagement portée par Bati-aménagement

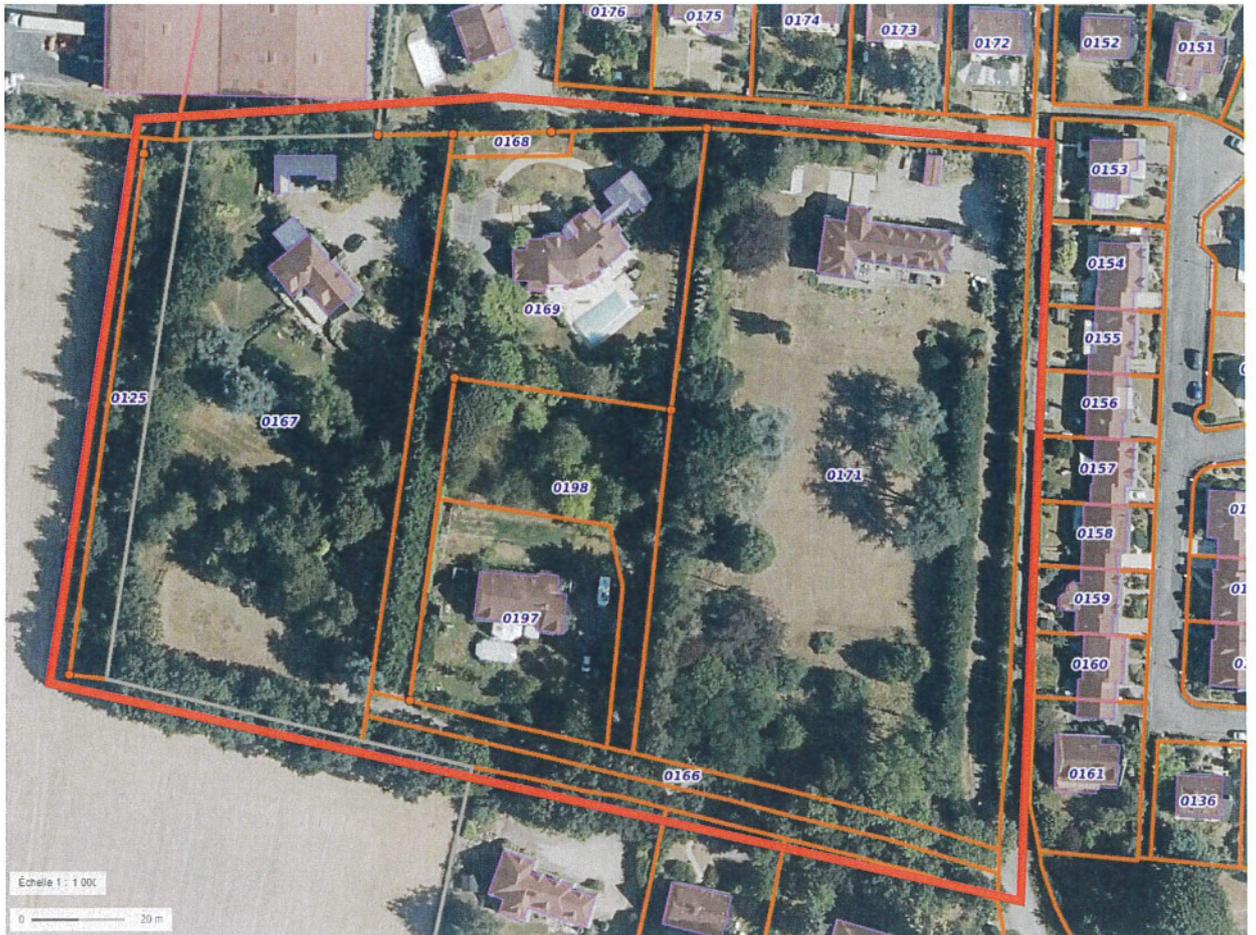
#### La Haute Rivière à VEZIN-LE-COQUET

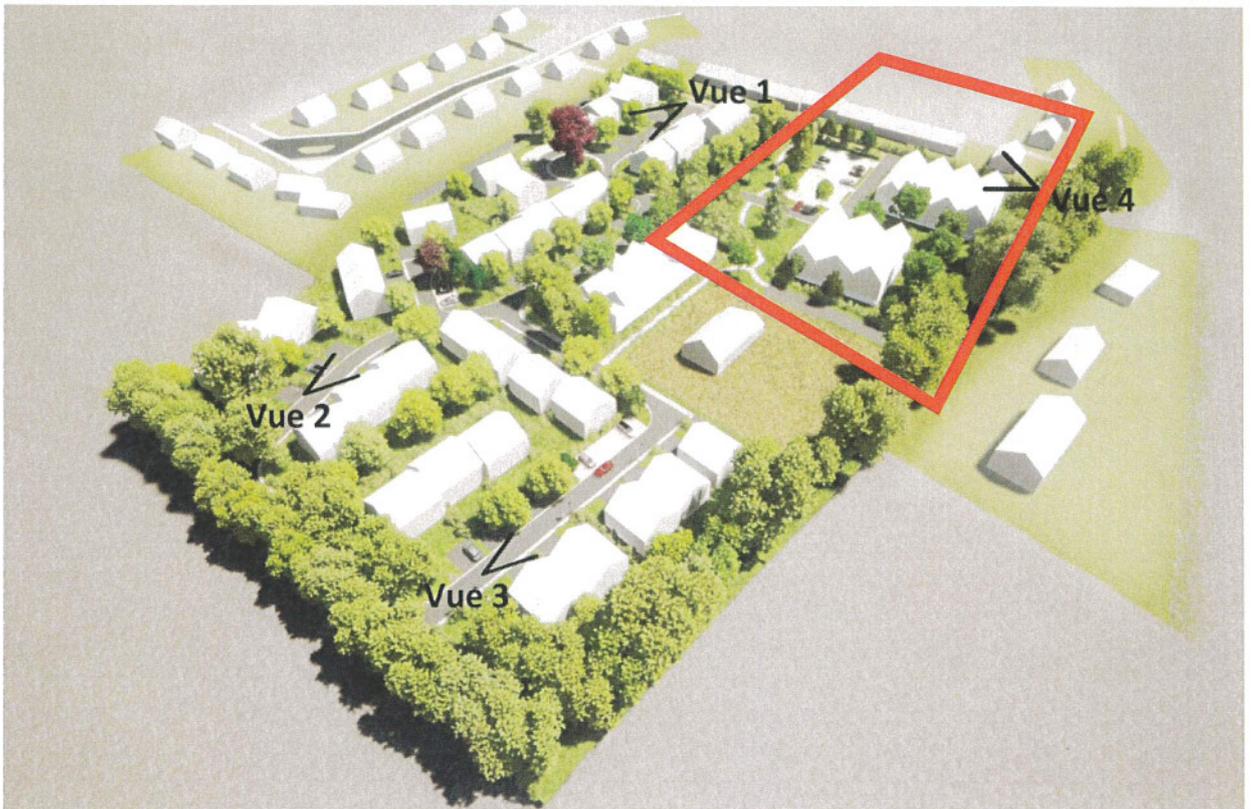
Archipel habitat a été sollicité par le groupe Bati-Aménagement, sur indication de la commune, dans le cadre de l'une de ses opérations d'aménagement, lieu-dit « La Haute Rivière » à Vezin-le-Coquet.



Dans le cadre d'un conventionnement PLH de l'opération, Archipel habitat est fléché pour produire 20 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI dans cette opération pour laquelle le permis d'aménager a été déposé le 02/12/2022 (maîtrise d'œuvre aménagement : Sitadin) Au global, l'opération comprendra 84 logements (37 terrains à bâtir et 47 logements intermédiaires et collectifs).

Le montage se fera en vente de charges foncières par Bati-aménagement à Archipel habitat, qui sera en maîtrise d'ouvrage directe.





La production PLUS-PLAI se situerait sur le lot A au plan ci-dessus du permis d'aménager.

Pour information, les charges foncières administrées par le PLH actuel dans le cadre d'un projet PLUS-PLAI en rénovation urbaine, sont fixées à 315€ HT/m<sup>2</sup> SHAB à Vezin-le-Coquet. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer dans le PLH 2023-2028.

Ce projet pourra entrer en programmation 2024.

→ **Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve d'environ 20 logements PLUS-PLAI, dans le cadre d'une opération d'aménagement de Bati-Aménagement, lieu-dit La Haute-Rivière à Vezin-le-Coquet.**

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 1<sup>er</sup> février 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

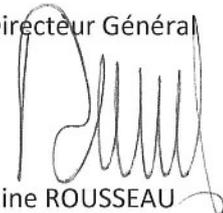
AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230203-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-02-2023

Publication le : 06-02-2023



BAIL EMPHYTEOTIQUE

Réhabilitation et extension d'une maison existante  
et construction neuve pour l'accueil de mineurs

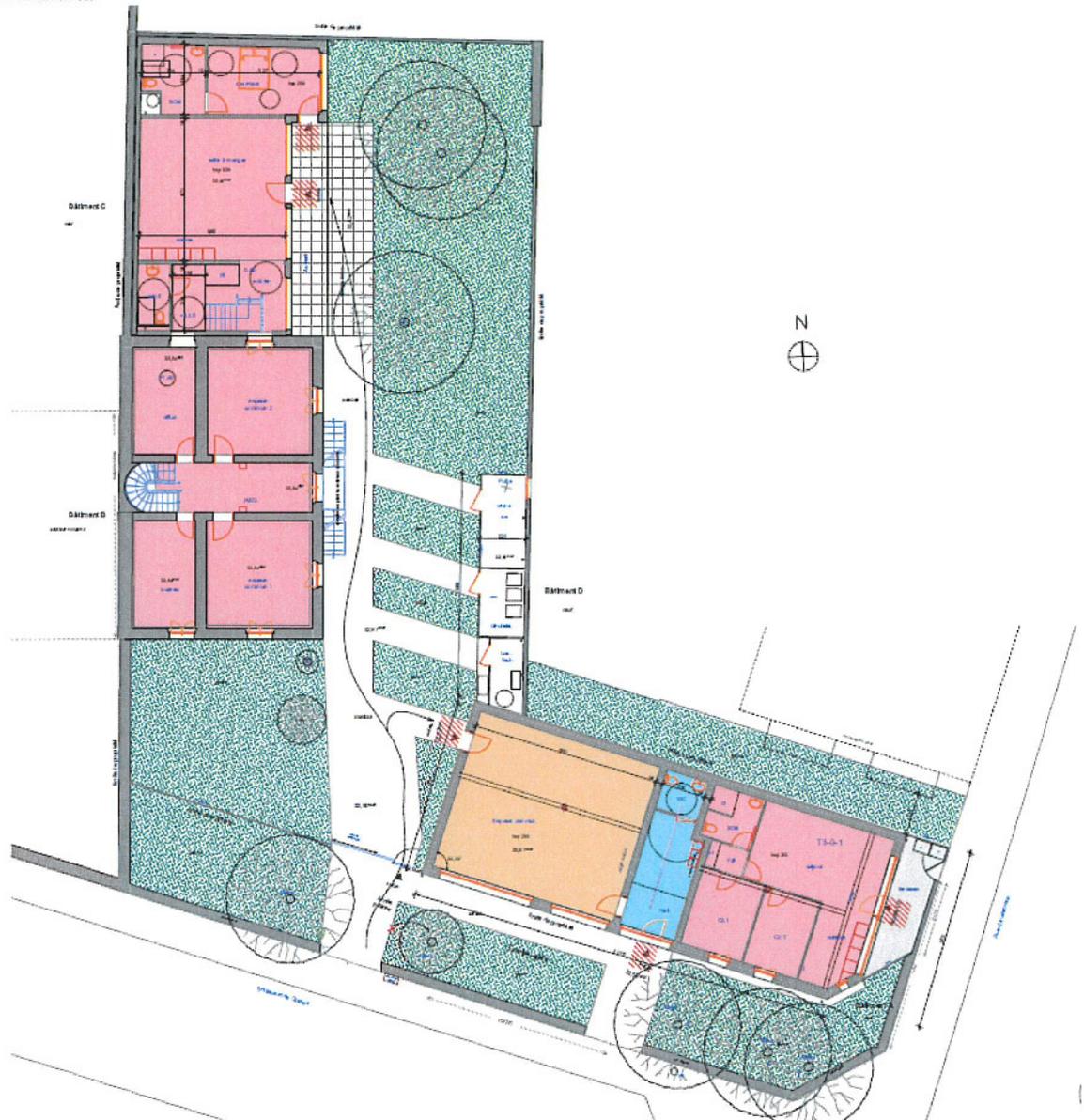
20 boulevard de Guines (Pg 1099F0) à RENNES

Par délibération du 28 mai 2020, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé l'engagement d'une nouvelle opération portant sur la réalisation de travaux de restructuration d'une maison bourgeoise située à Rennes, 20 boulevard de Guines, propriété de l'association l'Essor, afin de permettre la création de places de foyer, et d'espaces collectifs communs, destinés à l'accueil de jeunes relevant de l'aide à l'enfance. Le projet inclut également la réalisation d'une extension et la construction d'un bâtiment neuf, à l'angle du boulevard de Guines et de la rue d'Inkerman.



Photos de la maison et de son jardin





*Projet du RDC*

La demande de permis de construire est à ce jour en cours d'instruction pour une obtention prévisionnelle au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Il convient désormais de soumettre au présent Bureau la validation des conditions du bail à signer :

- Désignation des biens mis à disposition :

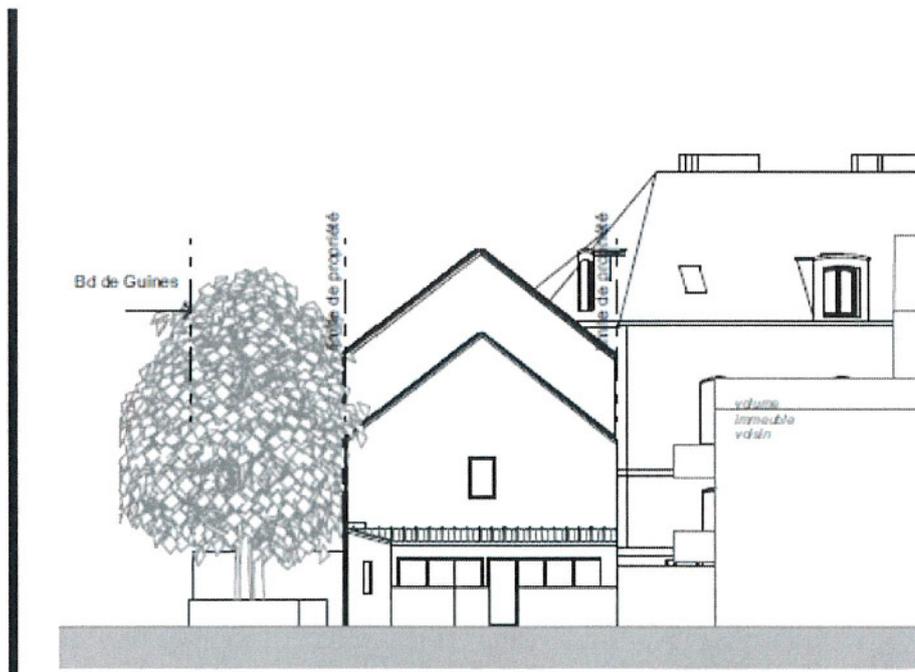
Une maison d'habitation comprenant :

- Au sous-sol : cave et chaufferie,
- Au rez-de-chaussée : hall, salon, bureau, salle à manger, cuisine, dégagement,
- Au 1<sup>er</sup> étage : palier, 3 chambres, 2 salles de bains,
- Au 2<sup>ème</sup> étage : palier, 2 chambres, 2 cabinets de toilettes, une petite pièce mansardée, 2 greniers.
- Grenier et combles au-dessus.

La surface totale du bâti existant est d'environ 260 m<sup>2</sup>.



*Façade depuis le jardin*



*Façade depuis la rue Inkermann*



*Façade depuis le bd de Guines*

Le tout figurant au cadastre sous le numéro : DH 425 pour une contenance de 877 m<sup>2</sup>.

- Durée du bail : la durée du bail emphytéotique est fixée à 42 ans, soit la durée de l'emprunt le plus long à mobiliser, majorée de 2 années.

- Conditions financières : mise à disposition gratuite par l'association.

- Signature préalable d'une promesse de bail, sous conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, et de la décision de financement à délivrer par Rennes Métropole (inscription à la programmation 2023).

- Actes à recevoir par l'Etude MORIN-SOURDAINE-HIGNARD-CHERDRONNET, notaires à Rennes, les frais afférents étant supportés par ARCHIPEL HABITAT.

Le prix de revient prévisionnel et le plan de financement de l'opération sont joints en annexe.

**→Après en avoir délibéré, le Bureau décide la conclusion avec l'Association Essor d'un bail emphytéotique, pour la réalisation des travaux projetés, suivant les conditions présentées.**

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 1<sup>er</sup> février 2023

Le Directeur Général

Le Président

  
Honoré PUIL

  
Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230203-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-02-2023

Publication le : 06-02-2023

**Servitude de passage pour ENEDIS**  
**en vue de la mise en place d'une ligne électrique souterraine**  
**Boulevard du Portugal (Pg 1097) à RENNES**

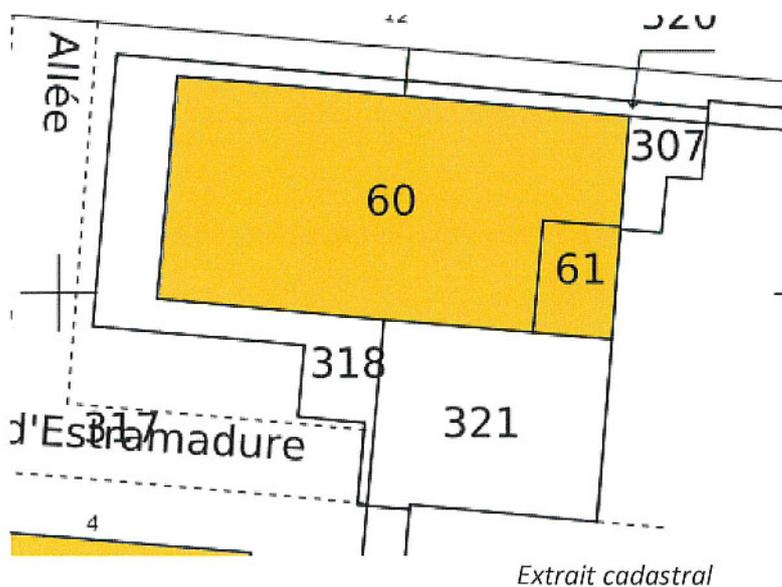
Dans le cadre des travaux de construction de la nouvelle régie d'Archipel Habitat et de la mise en place des réseaux nécessaires, ENEDIS sollicite la constitution d'une servitude afin de permettre l'établissement et l'exploitation d'une ligne électrique souterraine.

Il s'agit plus précisément d'autoriser le concessionnaire à :

- établir une canalisation souterraine dans une bande de trois mètres de large sur une longueur totale d'environ 4 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 propriété d'Archipel habitat.

Une convention sous seing privé a été conclue le 28 juin 2022 pour définir l'emprise grevée de la servitude de passage qui n'emprunte pas le domaine public et en définir les modalités.

La parcelle concernée est la parcelle LR 307 d'une superficie de 30 m<sup>2</sup>.



La régularisation par acte authentique a été confiée à Maître MEVEL, notaire à Rennes, 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 ligne électrique souterraine selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 1<sup>er</sup> février 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230203-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-02-2023

Publication le : 06-02-2023

**RENNES, 24 rue Marcel Sembat et 154 rue de l'Alma (Pg 0007)**  
**Mise à disposition d'un local au profit d'ENEDIS et constitution d'une servitude de passage**  
**en vue de la mise en place d'une ligne électrique souterraine**  
**Régularisation par acte notarié**

Archipel habitat a mené, entre 2012 et 2018, une opération de réhabilitation de 36 logements, et la construction neuve de 31 logements et deux cellules commerciales en rez-de-chaussée, à l'angle de la rue de l'Alma et du Bvd Clémenceau, et le long de la rue Marcel Sembat.

Dans ce cadre des travaux, deux conventions sous seing privé ont été signées en 2019 avec ENEDIS en vue d'autoriser la mise à disposition d'un local pour l'installation d'un transformateur électrique, et l'établissement d'une ligne électrique souterraine.

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.

a) Sur la parcelle BW 559 (24 rue Marcel Sembat)

Il s'agit plus précisément d'autoriser le concessionnaire à :

- Occuper un local d'environ 14 m<sup>2</sup> 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 règlera à Archipel habitat une indemnité forfaitaire de 1 502,48 € et s'engage à prendre à sa charge tous les dommages causés par l'exploitation de ses installations.

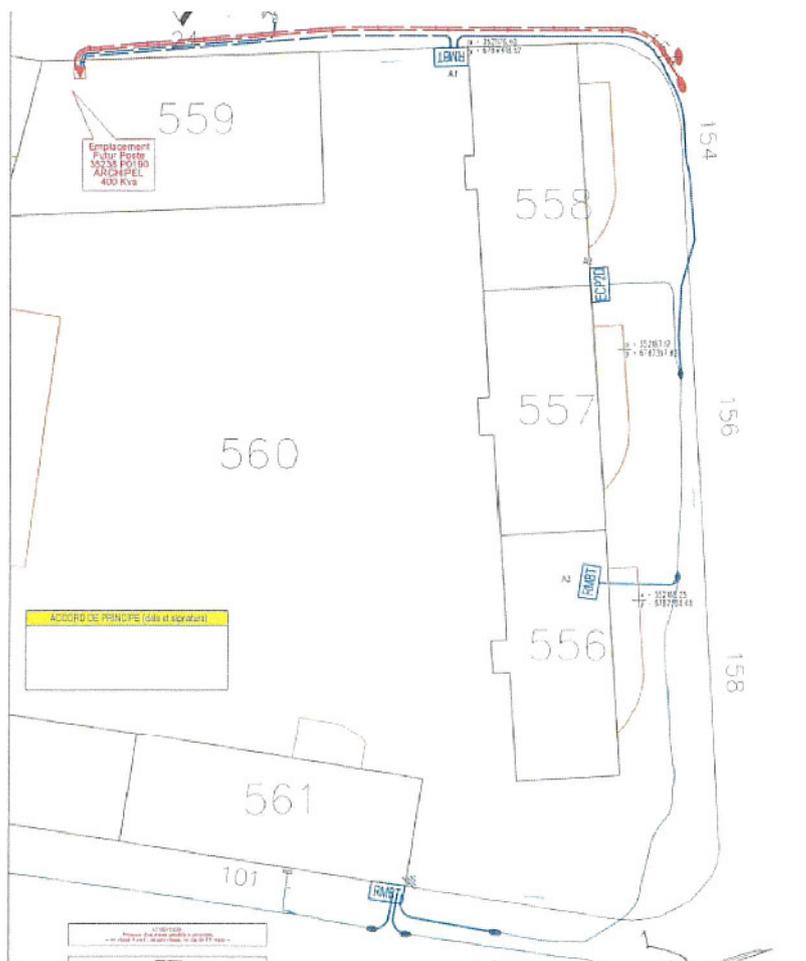
b) Sur la parcelle BW 560 (154 rue de l'Alma)

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 60 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 propriété d'Archipel habitat.

ENEDIS prendra à sa charge tous les dommages causés par l'exploitation de ses installations.



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

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 1<sup>er</sup> février 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230203-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-02-2023

Publication le : 06-02-2023

**ACIGNE – 12 rue des Charpentiers (Pg 1008)**  
**Servitude de passage au profit d'ENEDIS pour permettre l'établissement et l'exploitation**  
**d'une ligne électrique souterraine**

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, doit installer une ligne électrique souterraine sur les parcelles cadastrées AB n°1042 et AB n°1513, situées 12 rue des charpentiers à Acigné appartenant à Archipel Habitat.

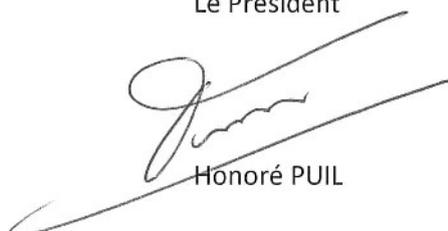
Une convention sous seing privé a été conclue le 20 janvier 2016 afin de définir les modalités de cette servitude et plus précisément, les droits de servitudes consentis par Archipel Habitat à ENEDIS ainsi que les droits et obligations d'Archipel Habitat.

Cette convention précisait qu'en contrepartie des droits qui lui sont concédés, ENEDIS s'engage à verser à Archipel Habitat une indemnité unique et forfaitaire de **zéro euro (0 €)** 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 régularisation d'une servitude de passage au profit d'ENEDIS pour permettre l'établissement et l'exploitation d'une ligne électrique souterraine selon les conditions ci-exposées.**

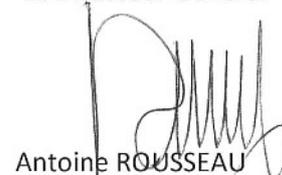
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 1<sup>er</sup> février 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

Programme en PSLA CONCERTO – PM7 et PM7B (2040)

Prix et modalités de vente des parkings supplémentaires

Suivant la délibération du bureau du 11 juin 2015, Archipel Habitat a engagé la commercialisation du programme de vente en PSLA dénommé « CONCERTO », composé de 20 logements en collectifs du type 3 au type 5, ainsi qu'une maison individuelle de type 5.

Cet ensemble dénommé « Le Concerto » est situé sur la ZAC de la Courrouze, secteur Pilate, à Saint-Jacques-de-La-Lande.

Ce projet prévoit en plus des 21 logements PSLA, la réalisation de :

- 57 logements locatifs PLUS, PLAI et PLS
- Un studio d'ami
- 5 studios « PLUG »
- Un local d'activité
- Un local convivial

Les PLUG sont des studios de 26m<sup>2</sup> mitoyens à certains logements en accession sociale (T3 et T4). Ils pourront, à l'avenir, être vendus aux accédants afin de permettre l'extension de leur logement. Le prix, ainsi que les modalités de vente des PLUG seront validés en Bureau ultérieurement.

En outre, le parking collectif construit au sous-sol sur deux niveaux du bâtiment est composé de 73 places de stationnement :

- 20 places pour l'accession affiliées aux logements vendus en PSLA, et bénéficient de la TVA à taux réduit (5.5%) ;
- 4 places de stationnement supplémentaires dédiées aux logements vendus en PSLA ;
- Une place PMR PSLA-35 (5018) sera intégrée dans les parties communes et à disposition des visiteurs.
- 12 places supplémentaires (places initialement prévues pour la ville de St Jacques de la Lande) dont la destination reste à définir (mise en vente ou location) ;
- 36 places pour le locatif (dont 21 boxées et 2 places PMR).

La présente délibération vise à définir le prix et les modalités de vente concernant :

- Les 4 places de stationnement supplémentaires dédiées aux logements vendus en PSLA (n° 5021/PSLA46 ; n° 5022/PSLA47 ; n° 5023/PSLA48 ; n° 5024/PSLA49) ;
- Les 12 places de parking qui n'ont pas fait l'objet d'un financement social.



### Prix de vente et destination des stationnements supplémentaires

Les 4 places de stationnements supplémentaires dédiées aux logements vendus en PSLA seront proposées à la vente aux locataires-accédants des logements du programme.

Le prix de vente de ces 4 places de stationnement est fixé à :

- 15 000 € HT chacune, TVA à 20% incluse soit 18 000 € TTC pour les 4 places de stationnement supplémentaires qui seront proposés aux locataires accédants.

Le prix de vente ou de location minimum pour les 12 places de parking doit permettre d'assurer l'équilibre prévisionnel de l'opération et seront fixés à :

- 15 000 € HT chacune, TVA à 20% incluse en cas de vente à ajouter soit 18 000 € TTC
- 50 € HT chacune, en cas de location tarif à 50 € HT au regard des pratiques actuelles et des prix sur loyer unique stationnement PLS

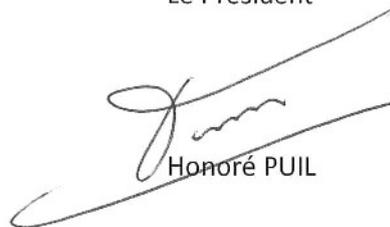
En cas de non-vente de ces places de stationnements supplémentaires, elles resteront dans le patrimoine d'Archipel Habitat et seront proposées à la location.

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

**→ Après en avoir délibéré, le Bureau valide les prix de vente et la destination des stationnements supplémentaires du programme CONCERTO à Saint Jaques de La Lande.**

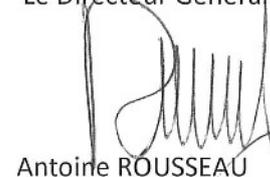
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 1<sup>er</sup> février 2023

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20230203-1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 03-02-2023

Publication le : 06-02-2023