

**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			
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**

Madame Karine GUILLAUDEUX, DGA, Directrice de la Gestion Locative et Sociale  
(à partir du point N°17 : Présentation des procédures contentieuses en cours en 2023)  
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 14h00 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.*

Engagement d'opération

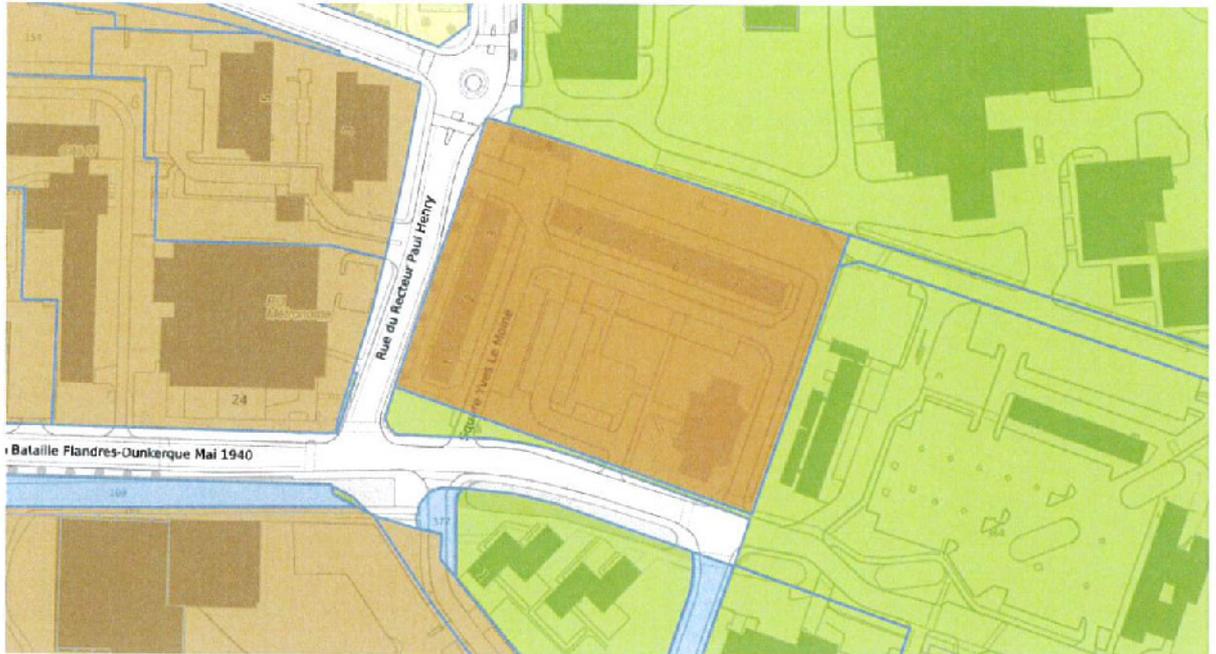
RENNES, 8 Square Yves Le Moine

Programme de réhabilitation et de surélévation pour la création de 6 à 8 logements

En renouvellement urbain, dans le contexte de la trajectoire ZAN, Archipel habitat étudie le potentiel de densification des emprises foncières et des groupes immobiliers existants, dont l'OPH est propriétaire. Cette démarche s'inscrit dans l'objectif du programme local de l'habitat 2023-2028 de produire 10% de l'offre nouvelle des 5000 logements annuels en « recyclage immobilier ».

Ainsi, le 8 Square Yves Le Moine semble présenter un potentiel de surélévation intéressant : structure en béton armé régulière, hauteur maximale autorisée non atteinte et présence d'une cage d'ascenseur.





En orange, la propriété Archipel habitat, en vert le foncier propriété CHU, en marron le foncier propriété Ministère de l'Éducation Nationale (extrait du portail SiG).

Ce projet de surélévation s'inscrit dans le cadre de l'évolution de l'ensemble du site, avec comme sujets déjà engagés :

- Le projet de réhabilitation des deux barres R+4 des années 1950.
- Le projet de densification du cœur d'îlot existant, pour la construction de 30 à 40 logements neufs, et la création d'un cœur d'îlot paysager de qualité (attribution du marché de maîtrise d'œuvre en CAO du 12 octobre 2023).

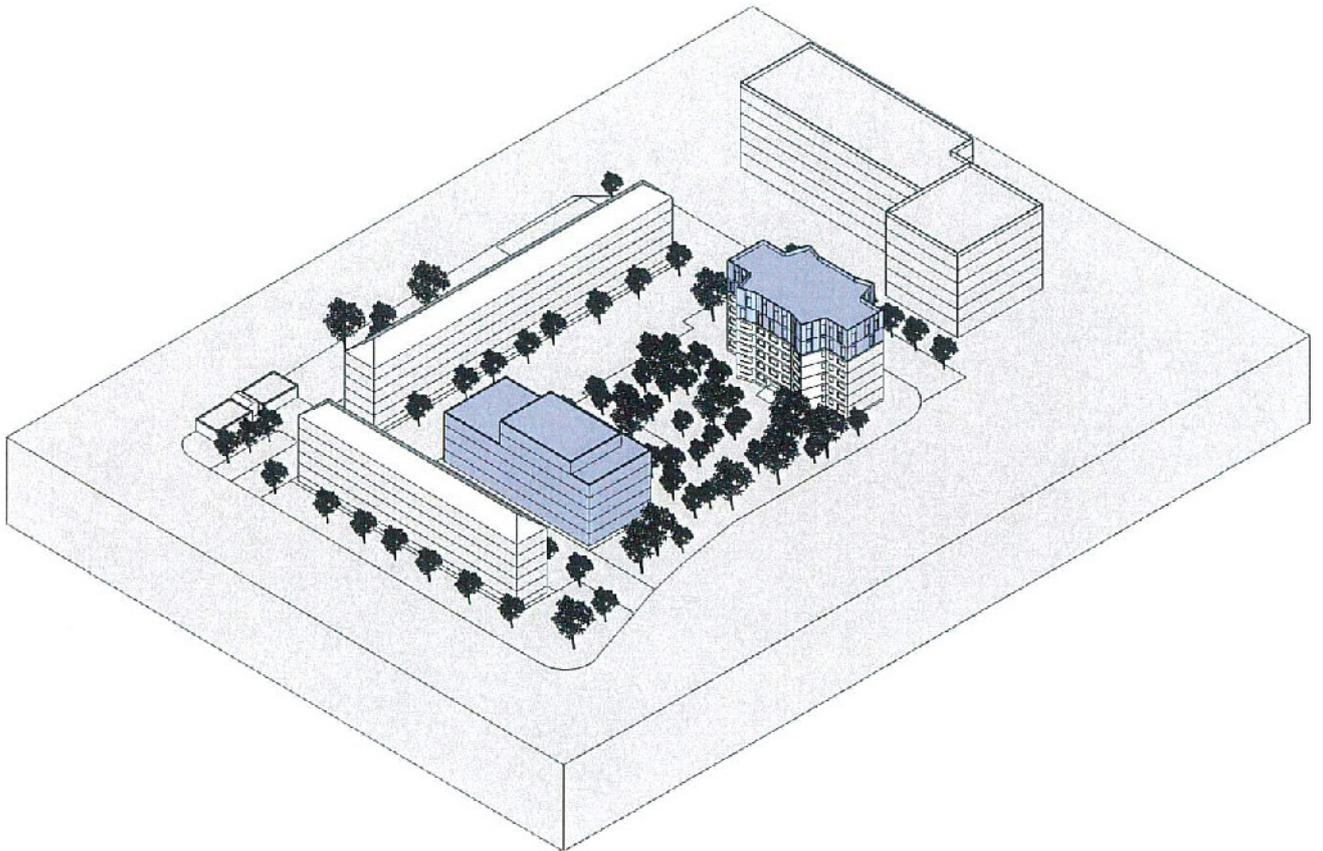
Pour information complémentaire, sur la parcelle du CHU située à l'est du site, un nouveau programme tertiaire en R+5 est en construction, pour une livraison prévue en 2024.

Le 8 Square Yves Le Moine est un bâtiment construit en 1973. Il comporte 29 logements mono-orientés aux typologies variées, allant du T2 au T4 en R+4.

Le PLUi de Rennes Métropole, à l'heure actuelle, autorise une hauteur maximum de R+4+A. La modification n°2 du PLUi pourra permettre la construction de deux niveaux supplémentaires entiers, soit un R+6 complet. Son opposabilité est prévue pour le deuxième trimestre 2025.

En octobre 2023, le bureau d'études ARES a rendu une étude structure dont les conclusions sont optimistes quant à la possibilité pour le bâtiment existant de supporter la charge de 1 à 2 niveaux supplémentaires, en structure légère (préconisation en ossature et poteaux-poutres bois). Cette étude avait été commandée par le service montage d'opération.

La poursuite des études en surélévation s'accompagnera donc de l'engagement de la réhabilitation du bâtiment existant, dans un souci de cohérence technique et d'acceptabilité du projet.



Modélisation du contexte élargi, état projeté : 870m<sup>2</sup> de surface de plancher créée en surélévation sur deux niveaux complets.

(Production interne Archipel habitat, DDP - KF)

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de réhabilitation et de surélévation de 6 à 8 logements sur le 8 Square Yves Le Moine à Rennes, propriété de l'OPH.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-15-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023

Engagement

RENNES, 2, allée Marcel Viaud – foyer CCAS, résidence autonomie le Colombier

Convention d'études portant sur la restructuration, réhabilitation et surélévation

En renouvellement urbain, dans le contexte de la trajectoire ZAN, Archipel habitat étudie le potentiel de densification des emprises foncières et des groupes immobiliers existants, dont l'OPH est propriétaire. Cette démarche s'inscrit dans l'objectif du programme local de l'habitat 2023-2028 de produire 10% de l'offre nouvelle des 5000 logements annuels en « recyclage immobilier ».

Ainsi, dans le cadre des études de restructuration et réhabilitation de la résidence autonomie le Colombier, gérée par le CCAS de la ville de Rennes, le potentiel de surélévation du site sera étudié pour répondre à la demande des personnes âgées, en volume et en qualité de l'offre d'hébergement.

Le PLH 2023 – 2028 prévoit dans sa fiche action n°11-1 « la programmation d'une offre nouvelle dédiée aux séniors », avec notamment comme objectif d'accompagner le doublement du nombre des personnes de 85 ans et plus à horizon 2040, en particulier par la production dans le parc existant d'une offre de T2 adaptés.



La résidence autonomie du Colombier est un bâtiment de 5 plots en gradins, allant de R+1 à R+4, sur un RDC dédiés aux services, autour d'un jardin central. Chacune des deux ailes du bâtiment bénéficie de la présence d'un ascenseur et d'un escalier encoignonné. La construction date de 1973 (agence d'architecture de G. Maillols).

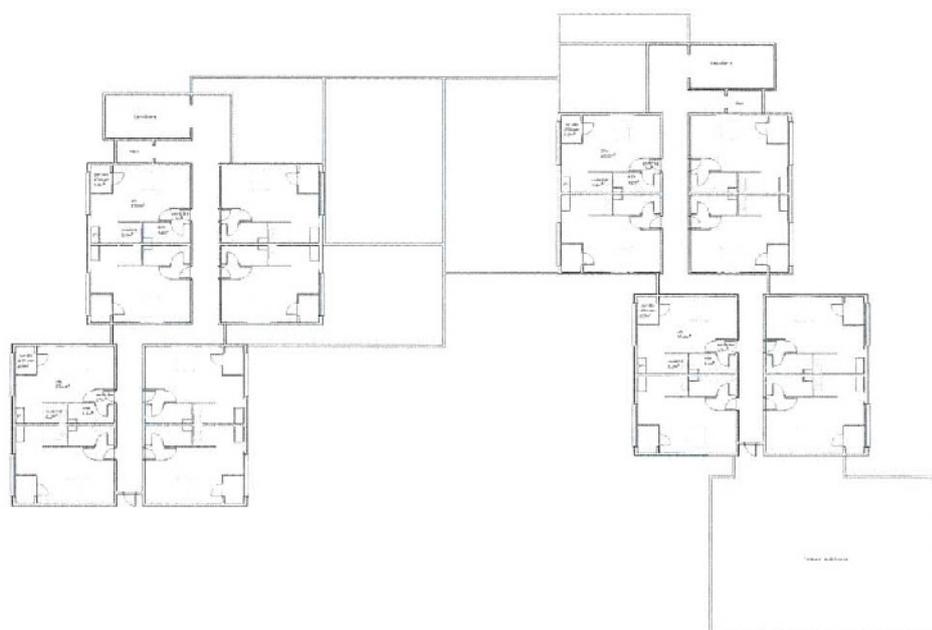


En orange, la propriété Archipel habitat, en jaune le foncier propriété Ville de Rennes



Le tissu urbain hétéroclite du secteur continue d'évoluer, avec un projet adjacent récemment livré de Bati-Armor en R+4 à R+7 au nord, et un projet au permis de construire obtenu par Bati-Armor et Lamotte en R+5 à R+10 sur le boulevard du Colombier à 100 mètres au sud.

L'offre d'hébergement de la résidence est aujourd'hui constituée de 64 T1, typologie peu attractive pour une partie de la demande exprimée par les personnes âgées.



PLAN R+2 EXISTANT LEMELLE 1000  
ARCHIPEL HABITAT ET // ETUDE DE FAISABILITE  
TFA COLOMBIER



#### Plan de l'existant R+2

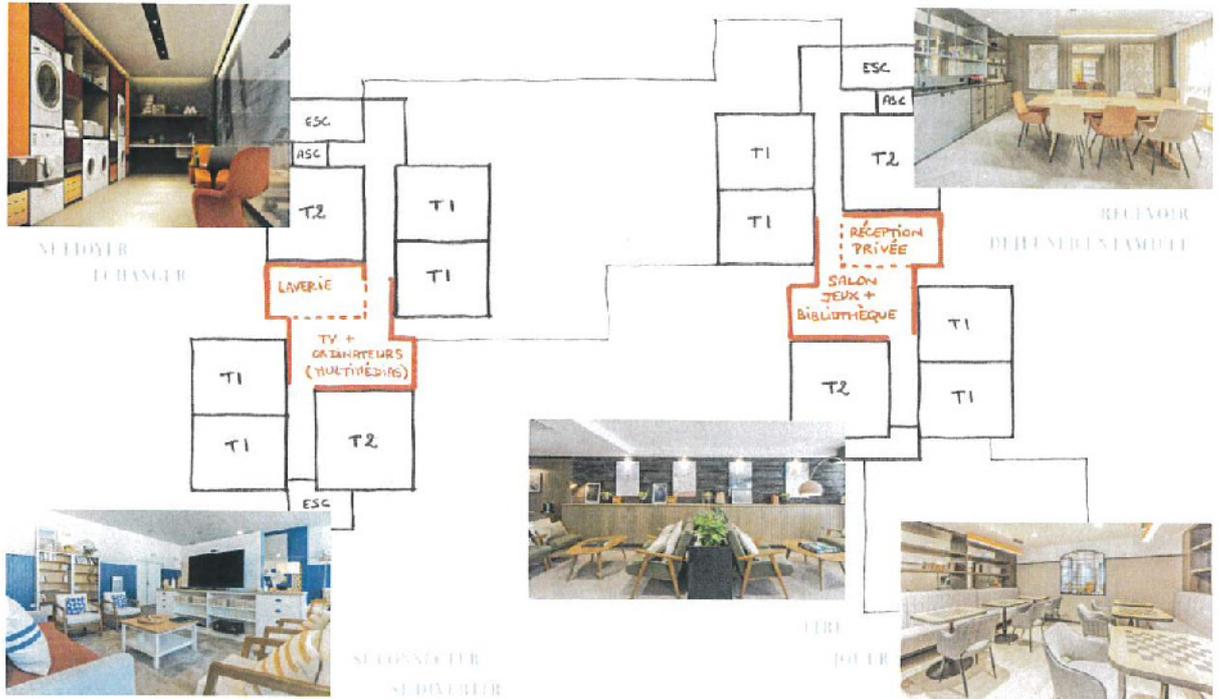
Dans l'optique de la restructuration – réhabilitation du bâtiment, l'agence d'architecture Inside Out avait réalisé en avril 2022 une étude de faisabilité proposant notamment la redistribution des T1 existants mais également la production de T2 et de salons d'étages pour palier le défaut d'attractivité actuel.

Ces principes d'évolution de l'offre correspondent aux besoins exprimés par les représentants du CCAS, rencontrés le 29 septembre 2023 à ce sujet. Néanmoins, si une restructuration de ce type ne se développait que sur l'existant, le nombre de logement total diminuerait du fait de la fusion de plusieurs T1 pour créer des T2.

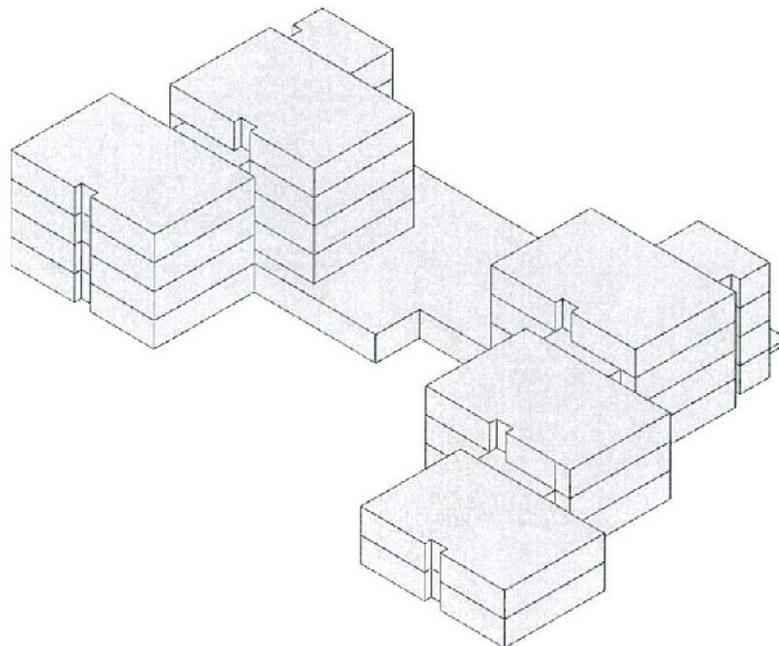
Ainsi, il a été convenu d'explorer la piste de la surélévation du bâtiment, pour maintenir et même augmenter la capacité d'hébergement actuelle, en réponse aux besoins, a fortiori sur un site central.

En effet, en première analyse, la configuration du bâtiment semble adaptée pour accueillir une surélévation, avec deux ailes équipées d'un ascenseur et des circulations communes débouchant au sud sur le niveau de toiture inférieur.

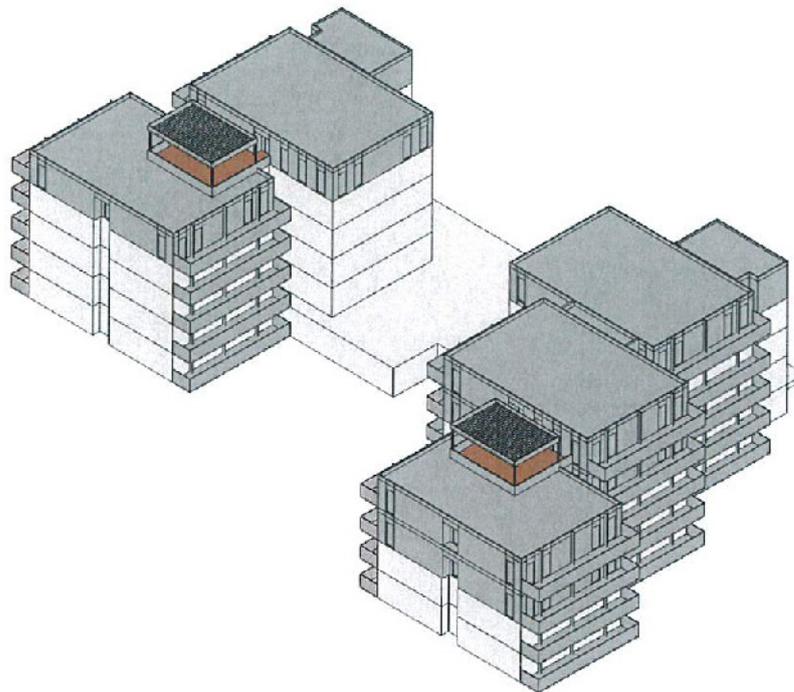
Sur ces bases, Archipel habitat et le CCAS ont convenu du principe de la signature d'une convention d'études pour poursuivre l'investigation de ce sujet, en amont du lancement opérationnel : faisabilité architecturale, études structure et des fondations, étude de sol, diagnostics techniques, etc.



Extrait de l'étude de faisabilité d'avril 2022 de l'agence Inside out : plan schématique R+2



Volumétrie du bâtiment existant (DDP - KF)



**Proposition de volumétrie projetée (DDP - KF)**

Dans l'hypothèse de surélévation ci-dessus, étudiée de manière théorique et exploratoire en interne, la résidence pourrait comprendre à terme 78 logements, contre 64 actuellement, soit un gain de 14 logements.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide la signature d'une convention d'études avec le CCAS de la Ville de Rennes portant sur la restructuration – réhabilitation et surélévation de la résidence autonomie le Colombier au 2 allée Marcel Viaud à Rennes.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-14-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-11-2023

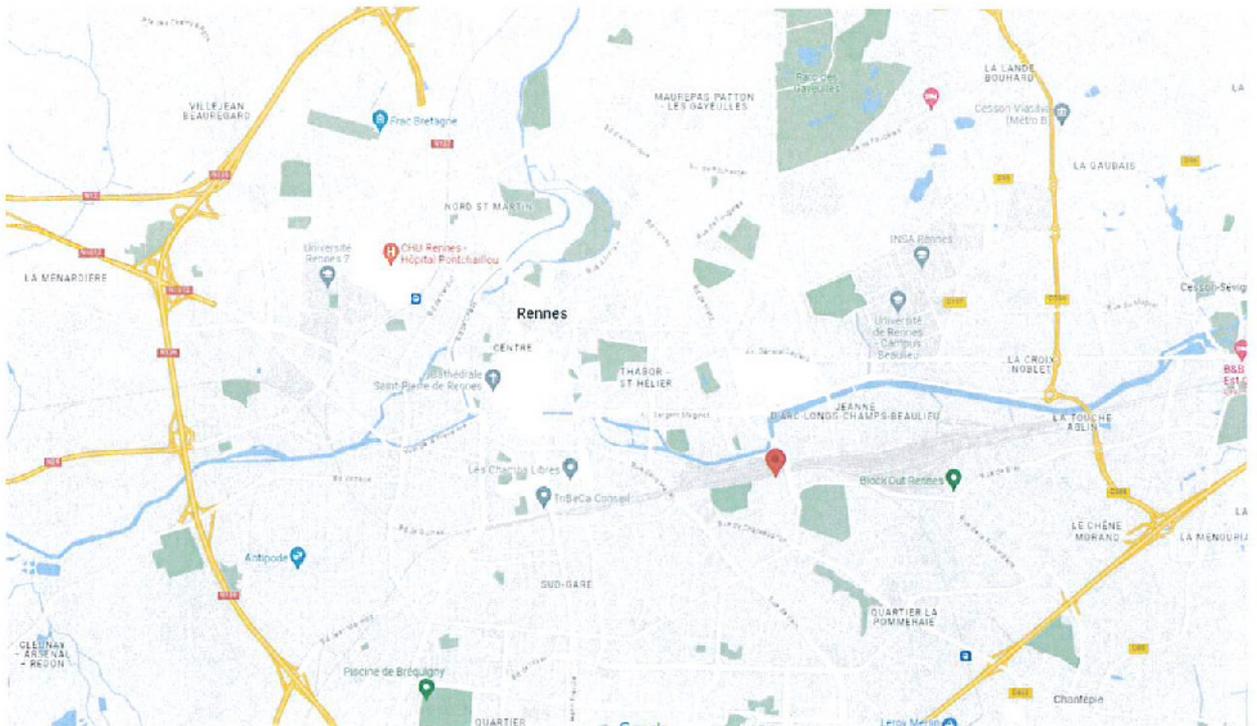
Publication le : 30-11-2023

**RENNES – 52 boulevard Villebois-Mareuil (école le Cozic)**

**Production d'environ 10 logements PLUS-PLAI et un commerce RDC en VEFA et commercialisation de 5 BRS dans le cadre d'un projet avec Bati-Armor**

**ENGAGEMENT DE L'OPERATION**

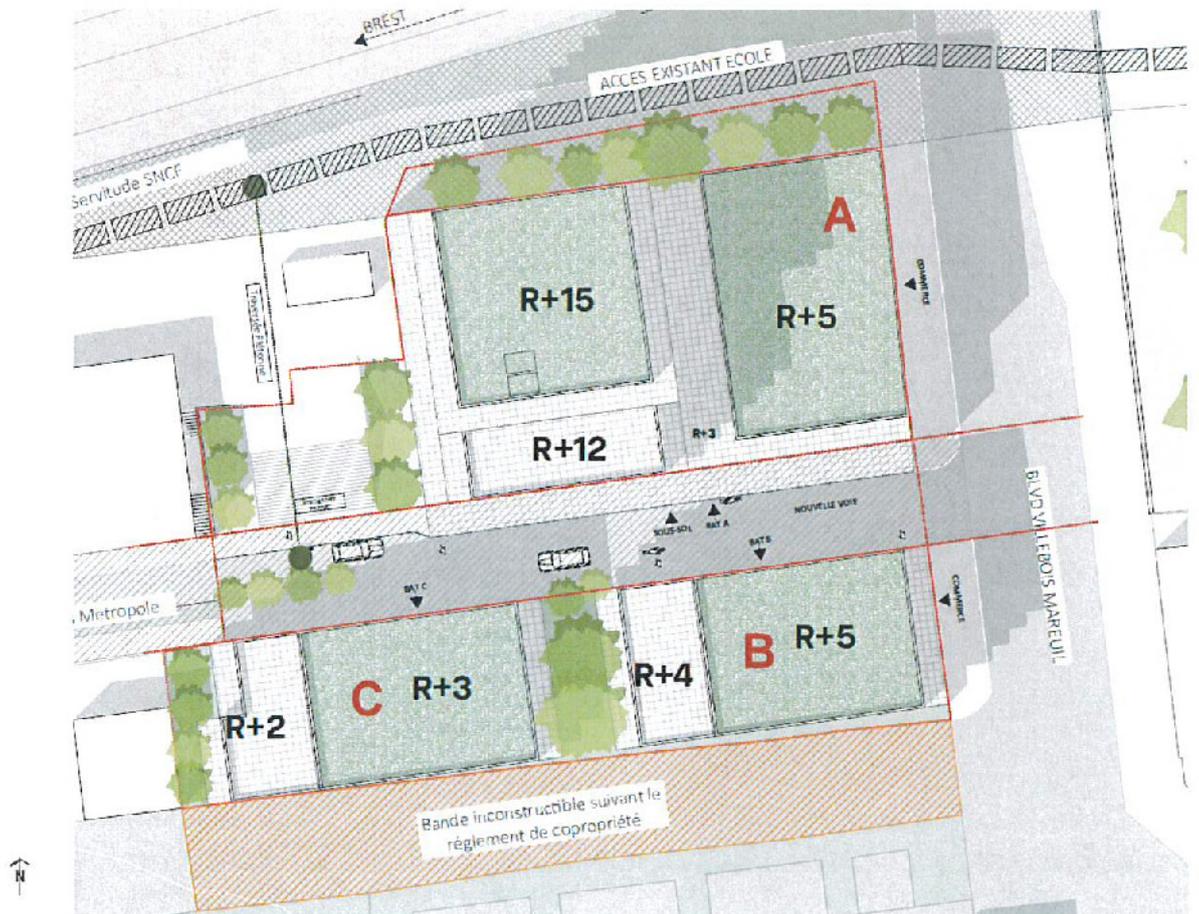
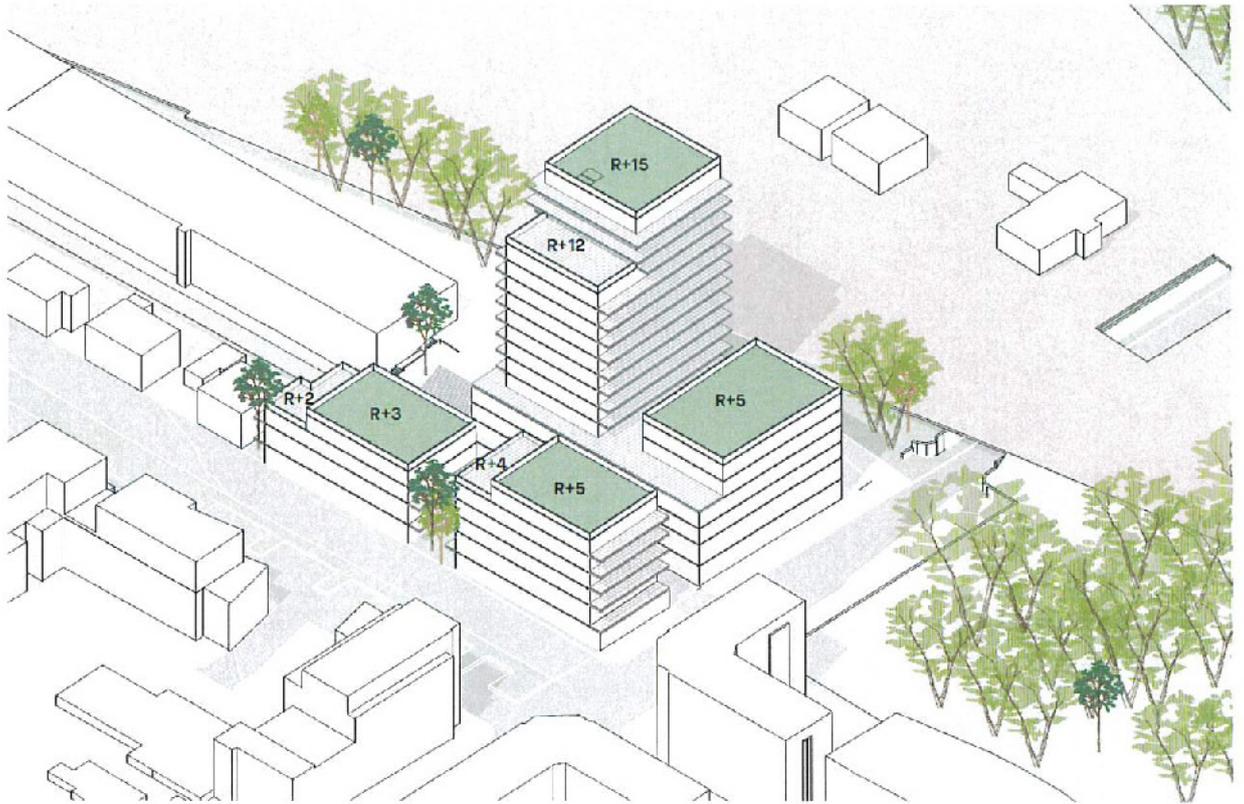
Bati-Armor a sollicité Archipel habitat sur le foncier de l'école Le Cozic, au 52 boulevard Villebois-Mareuil, maîtrisé par le promoteur. Cette sollicitation s'inscrit dans le cadre d'un conventionnement PLH et d'un fléchage en CATC de Rennes Métropole pour la production de 10 PLUS-PLAI et 5 BRS environ.



L'opération d'une surface plancher de 5008m<sup>2</sup> SP s'inscrit dans le cadre d'une OAP lieux singuliers au PLUi. La partie libre représentant 70% du programme est fléchée par Bati-Armor vers de la résidence étudiante avec gestionnaire.

Les 20% de logements PLUS-PLAI sur le programme, représentant environ 10 logements, seront produits via une VEFA au prix administré du PLH, 2490€ TTC/m<sup>2</sup> SHAB PK inclus. Un commerce RDC est également produit en rez-de-chaussée du plot locatif social. 10% de BRS, soit environ 5 logements, pourront être commercialisés par un membre de l'OFS, possiblement Archipel habitat.

Le dépôt du permis de construire est visé pour février 2024. L'équipe de maîtrise d'œuvre est constituée d'Alta en architecte, Ker Anna en paysagiste, les bureaux d'études Solab et Ouest structure notamment.



Plan masse de l'agence ALTA : 10 PLUS-PLAI et commerce dans le plot B et 5 BR5 dans le plot C

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement d'un programme d'acquisition en VEFA de 10 logements PLUS-PLAI et la commercialisation de 5 BRS, au 52 boulevard Villebois Mareuil à Rennes avec Bati-Armor.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

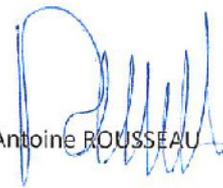
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



### Engagement d'opération

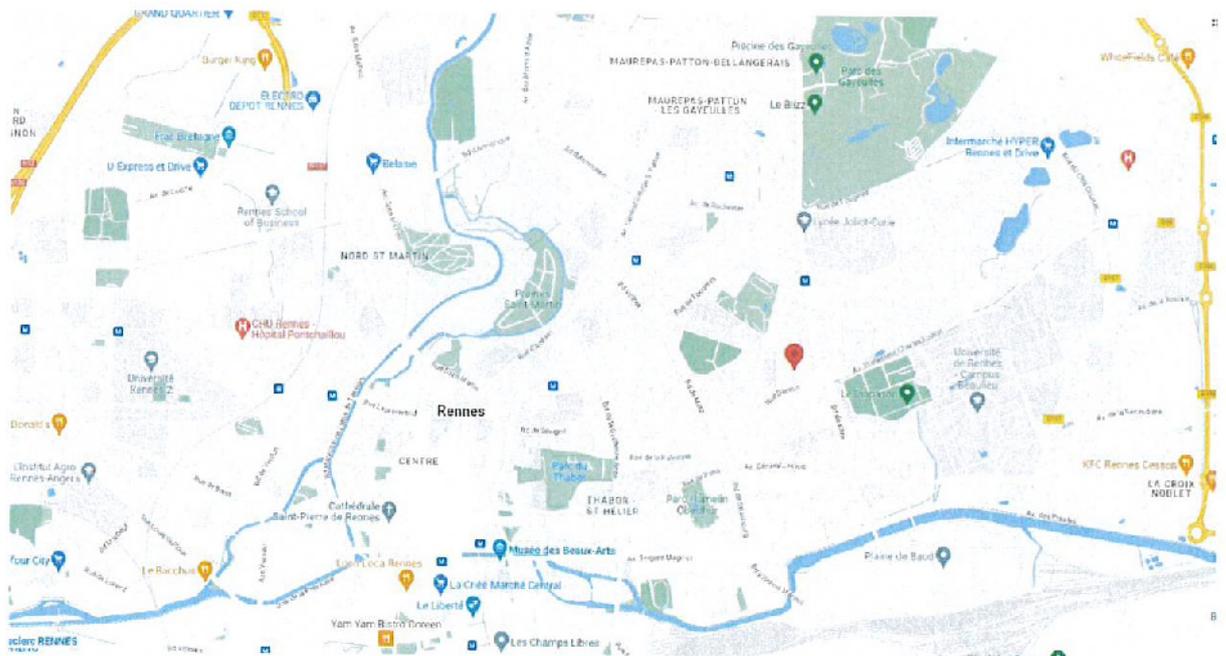
#### RENNES, Quartier de Maurepas, Boulevard Charles Péguy, rue Meslé et rue du Colonel Driant

#### Programme de densification via la construction neuve d'environ 6 pavillons en PLAI adaptés

En renouvellement urbain, dans le contexte de la trajectoire ZAN, Archipel habitat étudie le potentiel de densification des emprises foncières et des groupes immobiliers existants, dont l'OPH est propriétaire.

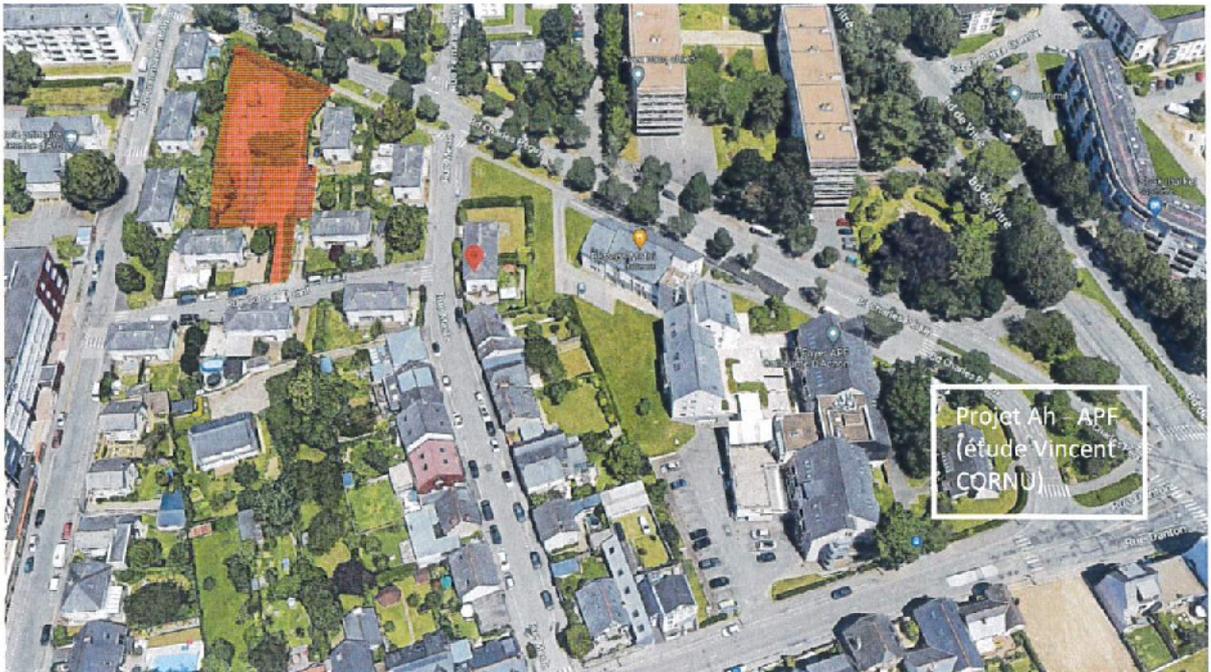
Dans un souci de préserver au maximum les espaces paysagers de qualité, le confort d'usage et le cadre de vie des locataires sur place, ces opérations pourront se développer sur des espaces de stationnement à recomposer, des délaissés fonciers et espaces libres peu qualitatifs.

L'îlot pavillonnaire situé boulevard Charles Péguy et rue du Colonel Driant, a été identifié comme un site présentant un potentiel de densification mobilisable rapidement, en complémentarité avec le programme en cours de réhabilitation de 54 des pavillons de Maurepas.



Cette densification douce pourrait s'intégrer sous la forme de pavillons neufs en PLAI adaptés, en application du classement en zone pavillonnaire au PLUi du secteur rue du Colonel Driant.

Cette densification pavillonnaire s'inscrit également dans le cadre de la recomposition de l'offre des deux des pavillons de Maurepas, démolis et cédés au promoteur Bati-Armor aux n°2 et 4 boulevard Burloud, projet dans lequel Archipel habitat produira par ailleurs 26 logements locatifs PLUS-PLAI via une VEFA, sur un programme de 67 logements au global.



Sur le cœur d'îlot avec un accès depuis la rue du Colonel Driant (en rouge ci-dessus), deux rangées de celliers ont été récemment démolies (sur la parcelle AZ 450). Avec en outre une pelouse peu qualitative et des jeux pour enfants (sur la parcelle AZ 569), ce cœur d'îlot présente une capacité d'optimisation. Le potentiel est de six pavillons neufs, implantés dans le respect de l'ordonnancement existant.



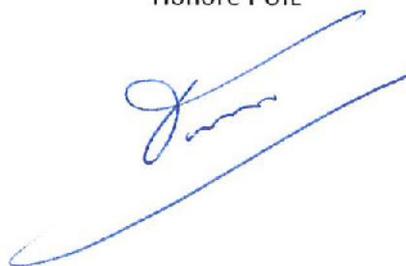
**Proposition de plan masse  
création de 6 logements  
en cœur d'îlot (DDP - KF)**

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de construction neuve de 6 pavillons en PLAI adaptés, en densification sur les tènements fonciers propriétés de l'OPH, situés rue du Colonel Driant à Rennes.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

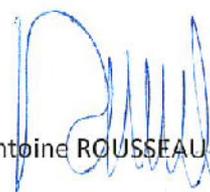
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

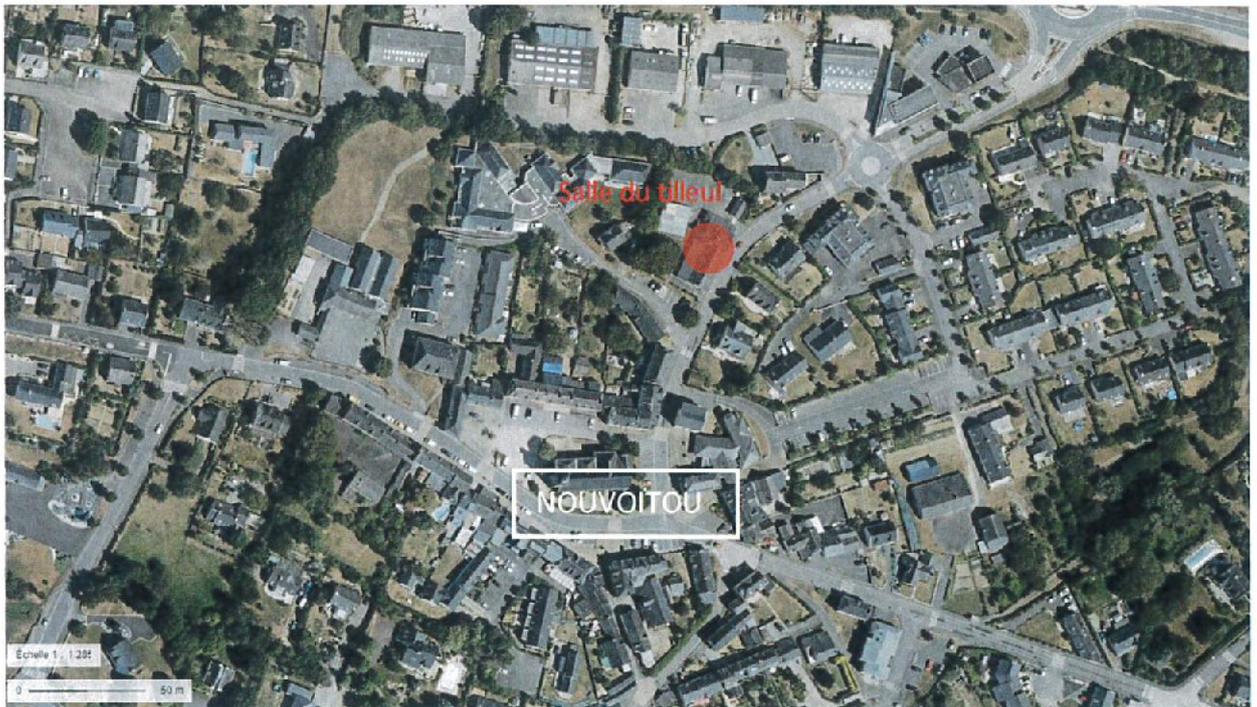
Antoine ROUSSEAU



**NOUVOITOU – 13 rue de Domloup, salle du Tilleul**  
**Production d'environ 8 logements PLUS-PLAI**  
**et réhabilitation d'une salle communale en équipement petite enfance**

**ENGAGEMENT DE L'OPERATION**

Les élus de la commune de Nouvoitou ont sollicité Archipel habitat pour développer un programme de logements locatifs sociaux et réhabiliter une salle communale en équipement petite enfance sur un foncier communal en centre-bourg, à 100m au nord de l'église et de la mairie.



L'intervention d'Archipel habitat sera en maîtrise d'ouvrage directe et autonome, sur ce site en renouvellement urbain, en secteur diffus au titre du PLUi. Elle vient s'inscrire dans le cadre d'une étude urbaine de revitalisation du centre-bourg menée par la commune avec l'agence d'architecture BNR au cours des dernières années.

Le bâtiment du Tilleul est référencé au titre du patrimoine bâti d'intérêt local (PBIL) et se situe en périmètre ABF. Il est utilisé par la commune pour diverses activités et son état est bon. La SAS Les Lapinous, réseaux de crèches dans ce secteur sud-est de la Métropole, est le porteur de projet petite enfance pressenti, sur un montage en location. Une ancienne fromagerie dans le bâtiment sera réinvestie. A l'étage du bâtiment, un logement d'urgence utilisé ponctuellement par la commune et en bon état sera également acquis-amélioré par Archipel habitat en logement locatif social (PLAI).



Le foncier adjacent côté nord de la salle sera le terrain d'assiette d'un projet de construction neuve : il est classé en zone de projet UO au PLUi avec une hauteur maximum autorisée en R+1+A. Une étude de faisabilité commandée par Archipel habitat à l'agence BNR a démontré le potentiel de constructibilité de 7 logements sur ce terrain. Quelques frais de proto-aménagement sont à prévoir avec notamment la démolition d'une annexe en brique et le décapage de l'enrobé.



Au PLH 2023-2028, la charge foncière pour le PLUS-PLAI en renouvellement urbain est fixée à 335€ HT/m<sup>2</sup> SHAB à Nouvoitou (commune pôle de proximité SRU).

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme de réhabilitation de la salle du Tilleul en équipement petite enfance et la production d'environ 8 logements PLUS-PLAI, sur le foncier communal du 13 rue de Domloup à Nouvoitou.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-11-DE

Acte certifié exécutoire

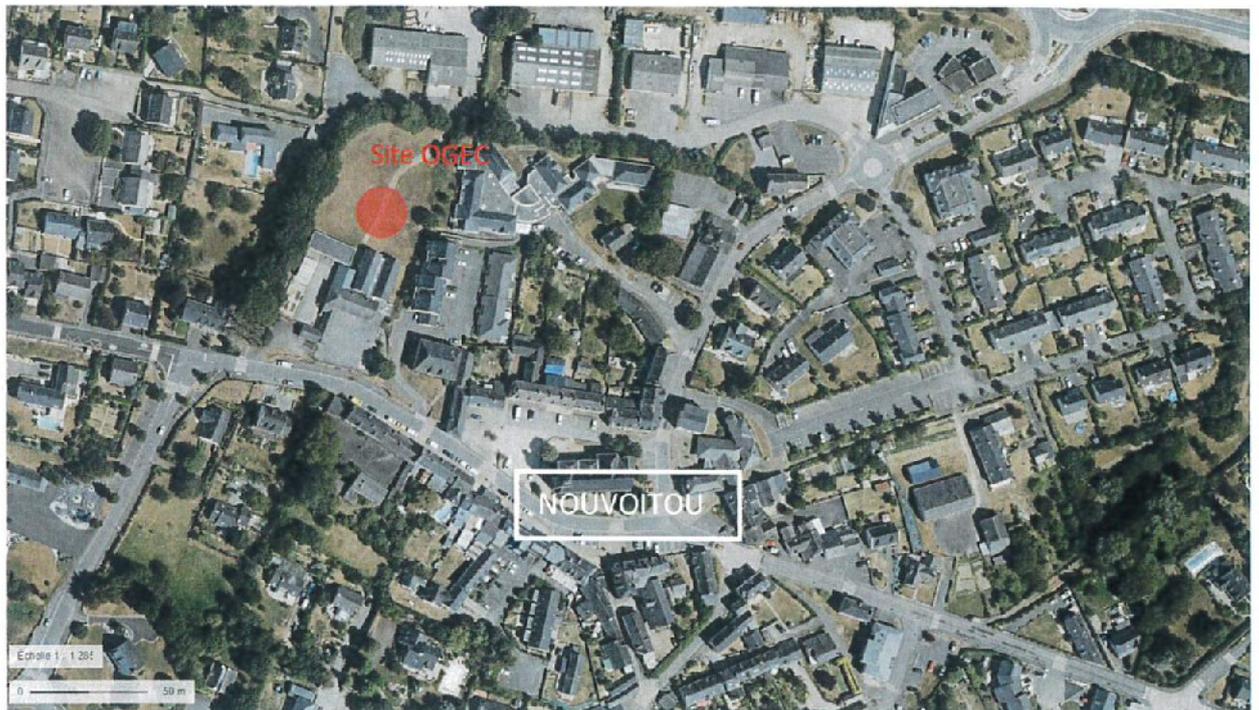
Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023

NOUVOITOU – chemin du Parmenier (site de l'école Saint-Martin, projet Mozaic)  
Production d'environ 30 logements PLUS-PLAI dans le cadre d'un projet avec la SECIB

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Les élus de la commune de Nouvoitou et la SECIB ont sollicité Archipel habitat pour développer un programme de logements locatifs sociaux sur le foncier de l'école privé Saint-Martin en centre-bourg, à 100 m au nord-ouest de l'église et de la mairie.



Le foncier a été maîtrisé par la SECIB à l'issue d'une négociation avec l'OGEC. La dernière étude de faisabilité en date, réalisée par l'agence d'architecture BNR pour le compte de la SECIB, prévoit la réalisation d'un total de 85 logements. En application de la mixité programmatique prévue au PLH, le programme comprend 30 logements locatifs PLUS-PLAI.

Dans la mesure où la SECIB vise un dépôt de permis de construire en janvier 2024, le promoteur souhaite qu'Archipel habitat procède à un rachat d'étude et de charges foncières, avant de reprendre la main sur une maîtrise d'ouvrage directe. Au PLH 2023-2028, la charge foncière pour le PLUS-PLAI en renouvellement urbain est fixée à 335€ HT/m<sup>2</sup> SHAB à Nouvoitou (commune pôle de proximité SRU). Le foncier se situe en périmètre ABF.

L'opération vient s'inscrire dans le cadre d'une étude urbaine de revitalisation du centre-bourg menée par la commune avec l'agence d'architecture BNR au cours des dernières années. La commune a intitulé « MOZAIC » cet ensemble de projet, comprenant celui de la salle du tilleul, qui doit avoir une visée intergénérationnelle pour le centre-bourg.



<b>APS V02</b>	
<small>IF BODSIR</small>	<small>AGENCE: GB/FDC</small>
<b>PLAN DE MASSE</b>	
OPERATION IMMOBILIERE Localit' social + Accession libre	
RUE DE VERIN	
NOUVEAUX	
<small>DOLORE</small>	<small>LEZ ARCHITECTURE</small>
<small>100000000</small>	<small>100000000</small>

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération portant sur le programme de construction neuve d'environ 30 logements PLUS-PLAI, avec la SECIB, sur le foncier de l'école Saint-Martin, chemin du Parmenier à Nouvoitou et des diligences préalables à un rachat d'étude auprès du promoteur.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-10-DE

Acte certifié exécutoire

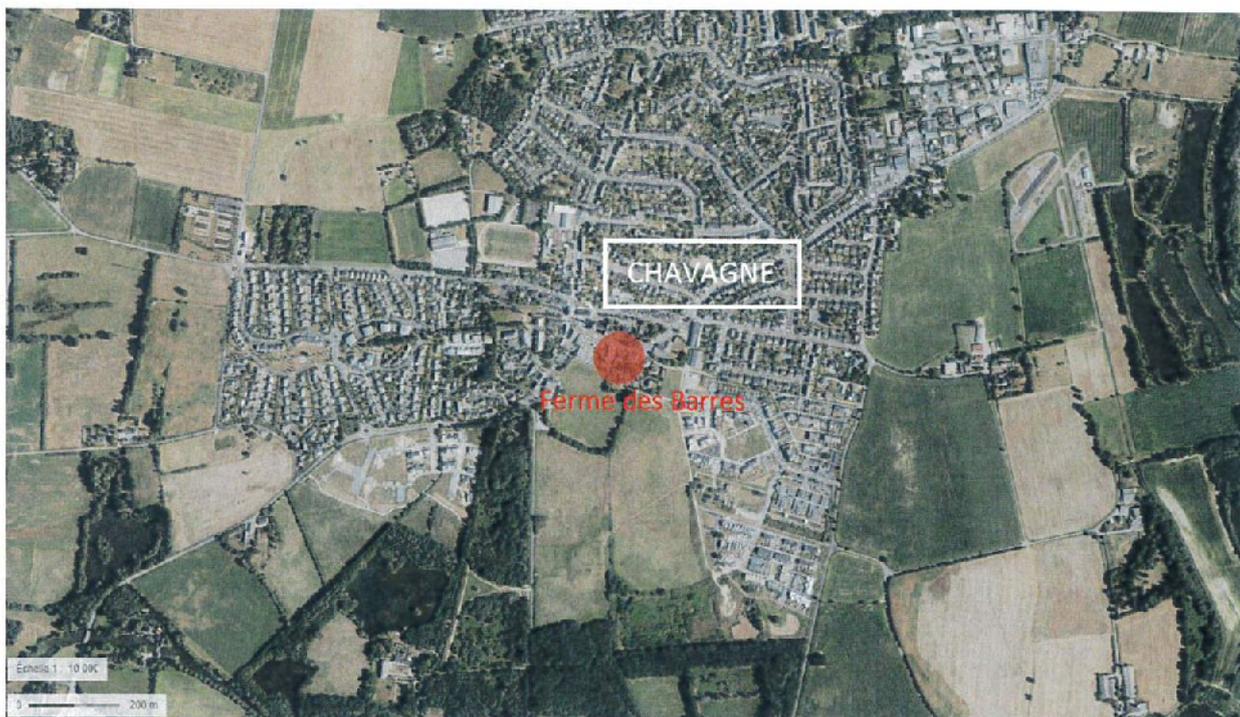
Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023

**CHAVAGNE – 2 rue de l’Avenir, ferme des Barres**  
**Production d’environ 23 logements PLUS-PLAI avec un rez-de-chaussée actif**

**ENGAGEMENT DE L’OPERATION**

Les élus de la commune de Chavagne ont sollicité Archipel habitat pour développer un programme de logements locatifs sociaux et rez-de-chaussée actif sur un foncier communal en centre-bourg, en face de l’église et de la mairie, au 2 rue de l’Avenir.



L’intervention d’Archipel habitat sera en maîtrise d’ouvrage directe et autonome, sur ce site en renouvellement urbain, en secteur diffus au titre du PLUi. Le foncier est en effet occupé par une ancienne ferme, la ferme des Barres, bâtiment ayant eu diverses occupations par la suite : logement, cabinet médical...

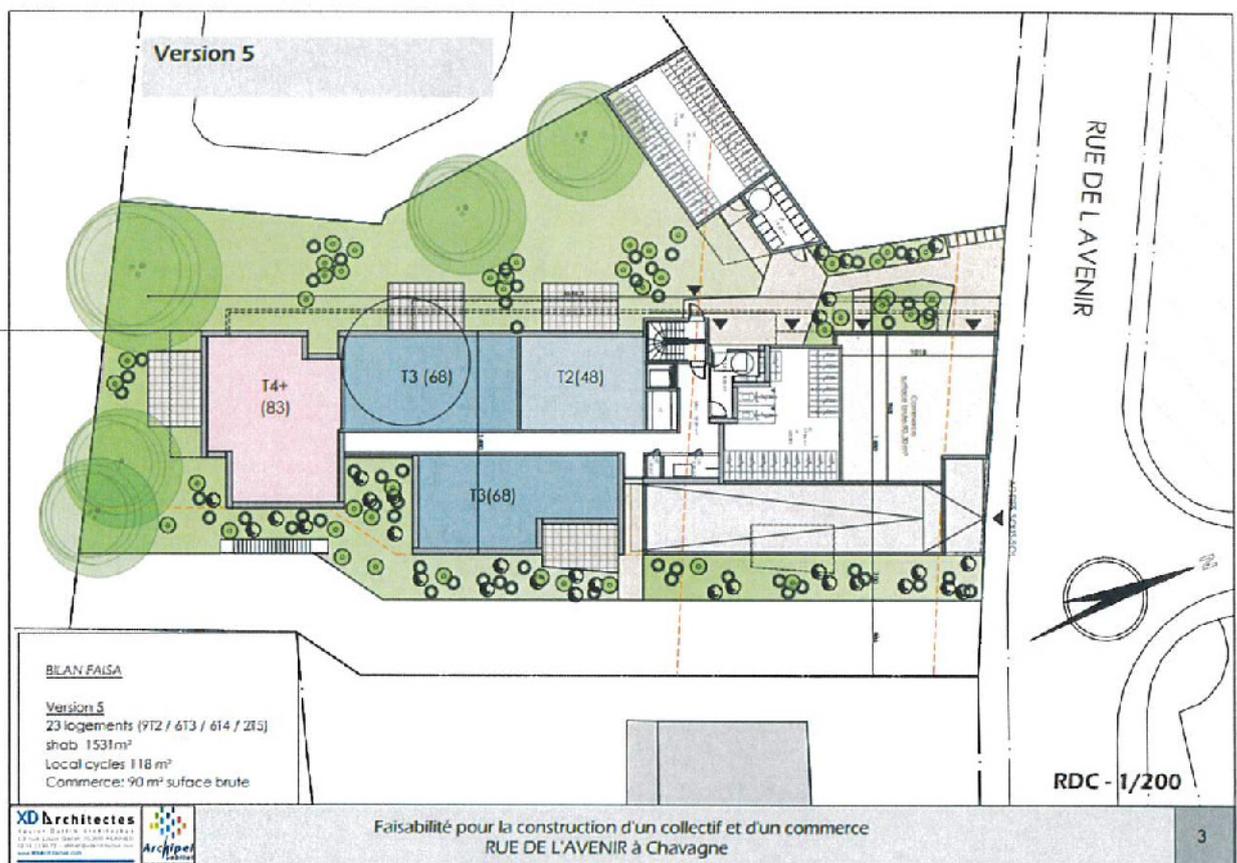
Le bâtiment n’est pas référencé patrimoniallement et ne se situe pas en périmètre ABF. Le foncier se situe en zone UA1c au PLUi (règles de centre-bourg), avec une hauteur limitée à R+3+C et une OAP favorisant la restructuration et la densification. Un emplacement réservé à l’est de la parcelle prévoit la création d’un cheminement piétons – cycles pour rejoindre le secteur confluence de la ZAC de la Touche, un peu plus au sud.

L'intention initiale de la commune était la réhabilitation du bâtiment de la ferme des Barres pour y installer une cantine scolaire. Mais au regard des coûts de construction trop élevés, la décision a été prise de programmer la cantine dans les lots en construction neuve SOA et SOB de la ZAC de la Touche, attribués à Archipel habitat (engagement d'opération lors du bureau du 12 avril 2023).

Dans ce cadre d'études, la commune avait déjà procédé au curage et au désamiantage partiel du bâtiment principal, qu'Archipel habitat démolira. En revanche, l'annexe en structure bois à l'ouest du bâtiment principal, qui servait de garage et remise, présente une couverture en ardoises fibres ciment amiantées.

Une estimation de la démolition de l'existant a été réalisée en août 2023 par la société Kerleroux pour une prévision se situant à près de 69 000€ HT.

Archipel habitat a par ailleurs commandé une étude de faisabilité à Xavier Dattin, architecte. Le terrain présente un potentiel constructible de 1531m<sup>2</sup> SHAB, soit 23 logements, et un commerce de 90m<sup>2</sup> de surface brute en rez-de-chaussée.



Plan du rez-de-chaussée (faisabilité Xavier Dattin)

Au PLH 2023-2028, la charge foncière pour le PLUS-PLAI en renouvellement urbain est fixée à 335€ HT/m<sup>2</sup> SHAB à Chavagne (commune pôle de proximité SRU).



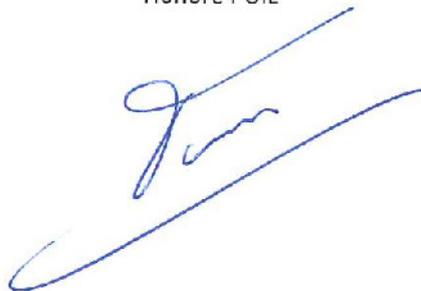
Volumétrie depuis l'ouest (faisabilité Xavier Dattin)

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement d'un programme de construction neuve en renouvellement urbain d'environ 23 logements PLUS-PLAI et un commerce à rez-de-chaussée, sur le foncier communal du 2 rue de l'Avenir dit « Ferme des Barres » à Chavagne et des premières études afférentes.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-8-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-11-2023

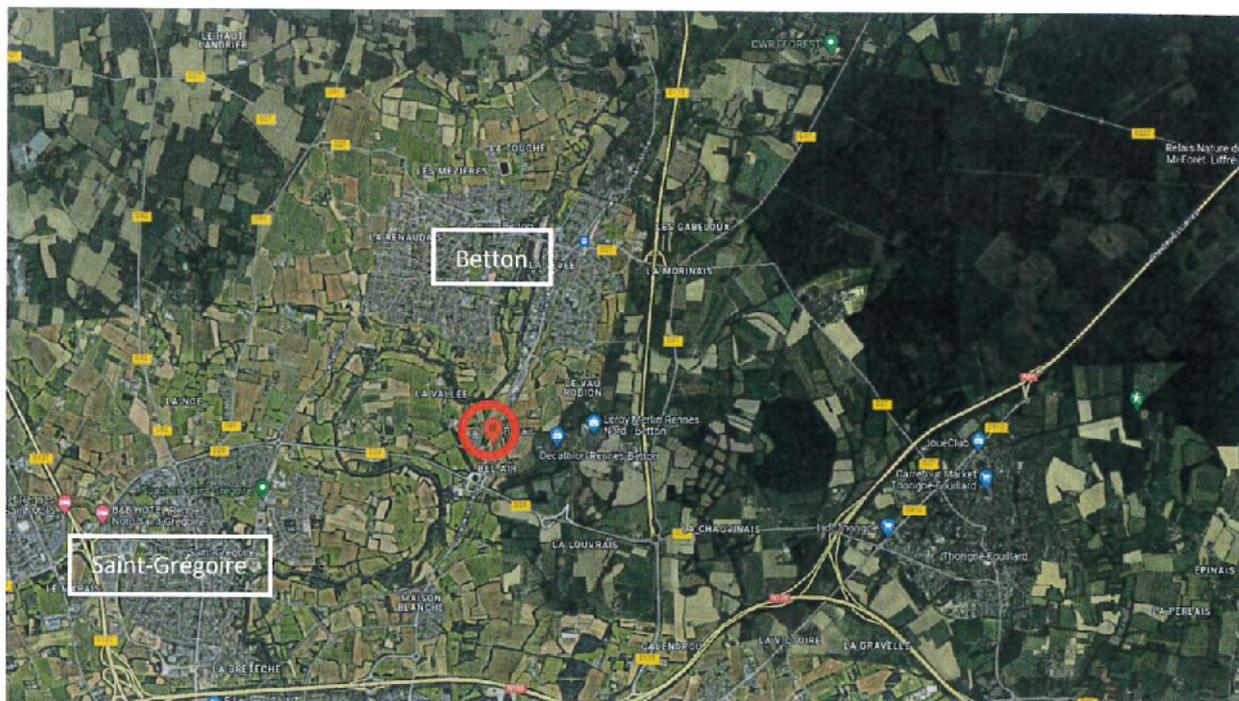
Publication le : 30-11-2023

**BETTON – secteur Bel Air**  
**Bail emphytéotique de 62 ans et amélioration d'un pavillon en PLAI adapté**

**ENGAGEMENT DE L'OPERATION**

Les élus de la commune de Betton ont sollicité Archipel habitat pour la signature d'un bail emphytéotique portant sur un pavillon T5 à réhabiliter intégralement, propriété de la commune depuis 2014, situé au lieu-dit Bel Air.

Situé au sud du centre-ville de Betton, sur l'axe routier rejoignant le quartier Maison Blanche (commune Saint-Grégoire), le pavillon est localisé dans un secteur composé de quelques pavillons diffus mais également de plusieurs structures médico-sociales. Le bus n°51 rejoignant Betton-centre et Rennes-Les Gayeulles dispose d'un arrêt au pied du pavillon.



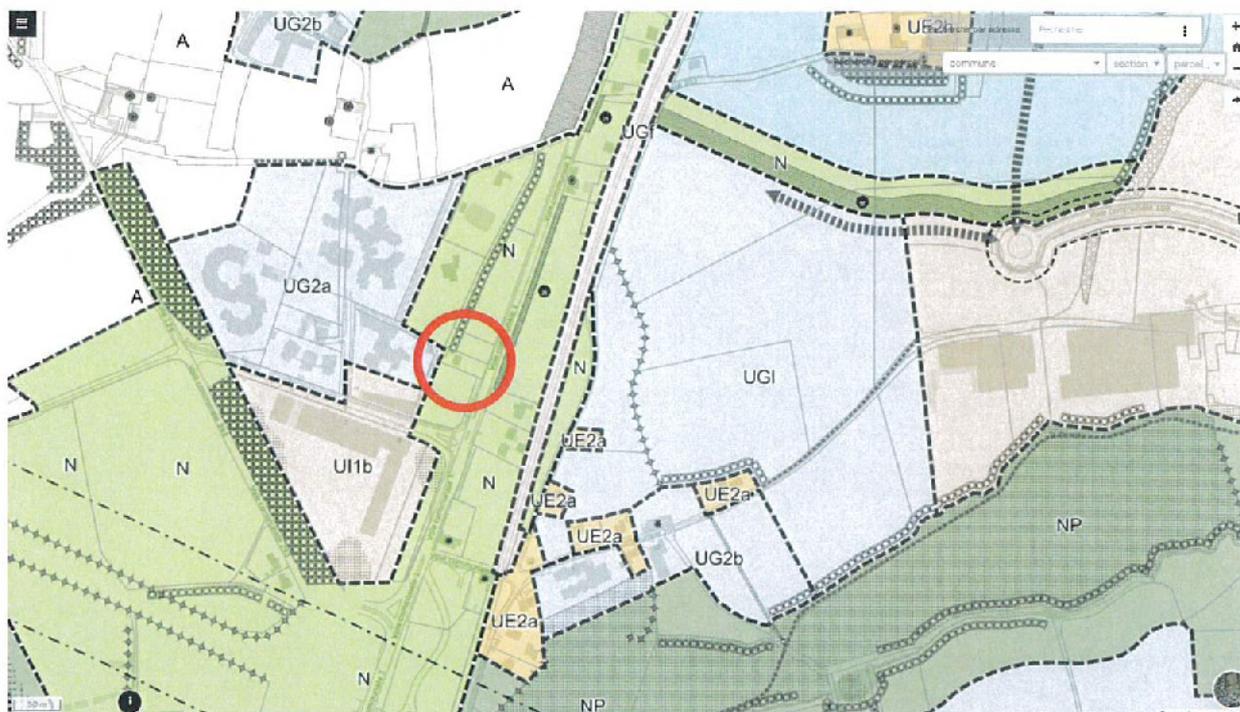
Le secteur est classé en zone N (naturelle) au PLUi et le restera certainement dans le contexte de la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette). Aucune mutation vers du collectif n'est donc envisageable.

La commune avait mis le pavillon à disposition de l'association *Un toit c'est un droit* jusqu'en 2022 via une convention d'occupation temporaire. Il nécessite à ce jour des travaux lourds de réhabilitation car il est dégradé et obsolète avec un mode de chauffage au fioul notamment. Compte-tenu du coût prévisionnel de ces derniers et d'un avis du Domaine estimant à 144 000€ la valeur du pavillon en vente, un montage

en bail emphytéotique est privilégié par la commune pour permettre le positionnement d'un bailleur social à un montant inférieur à cet avis.

La commune souhaite que la gestion du projet puisse être confiée au partenariat Archipel habitat – AIVS, en lien avec le service habitat de Rennes Métropole sur les sujets de relogement social prioritaire. Le financement du projet pourra se faire en PLAI adapté, avec un conventionnement du logement.

L'avant du terrain, sur l'alignement, sera concerné par un emplacement réservé au profit de la collectivité pour le développement du réseau express vélo, dont les travaux devraient se dérouler à l'été 2024.



Sous réserve d'une validation par la commune et de France Domaine, le montage pourrait consister en un bail emphytéotique sur 62 ans, avec une redevance libératoire calquée sur la charge foncière PLH 2023 – 2028 en renouvellement urbain, à savoir 320€ HT/m<sup>2</sup> SHAB pour Betton. Cela correspondrait à une redevance libératoire de 35 200€, pour les 110m<sup>2</sup> SHAB du pavillon.

Une promesse de bail emphytéotique pourra être signé dans un premier temps d'études.

Le montant prévisionnel des travaux pouvant s'élever à plus de 100 000€ HT au regard de l'état dégradé du pavillon et de la présence d'amiante. Rennes Métropole accompagnera l'équilibre de l'opération via une subvention d'équilibre.

**→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération de réhabilitation d'un pavillon situé lieu-dit Bel air à Betton ainsi que les premières études en vue de la signature d'un bail emphytéotique de 62 ans, et la mise en œuvre d'un programme de travaux de réhabilitation du pavillon.**

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-9-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023

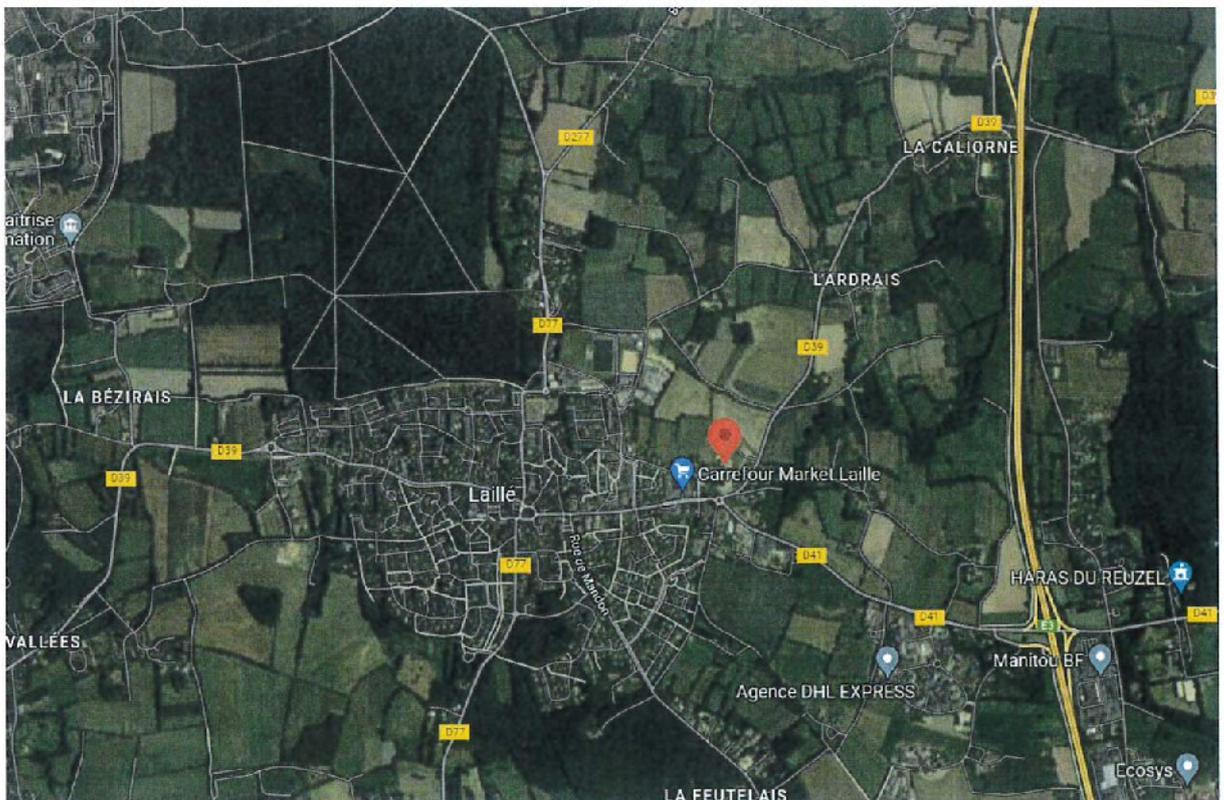
ENGAGEMENT D'OPERATION

LAILLE – ZAC DE LA TOUCHE

Réalisation de 3 logements locatifs permettant la sédentarisation des gens du voyage

Dans le cadre du programme de Rennes Métropole 2020-2025 de mise à disposition de logements permettant la sédentarisation des gens du voyage, Archipel Habitat a été sollicité par la ville de Laillé et par Territoires pour la réalisation d'un programme de 3 logements locatif sociaux PLAI dans la Zac de la Touche.

Archipel Habitat est également présent sur cette ZAC pour la réalisation de 10 logements locatifs sociaux. Ces 2 opérations seront les premiers projets d'Archipel habitat à Laillé. La ZAC de la touche est située au nord-est de la commune dans le prolongement du centre bourg.





La programmation de cette opération est envisagée en financement PLAI sur l'année 2024.

Afin d'entreprendre sans délais les études correspondantes, il est proposé au Bureau de décider l'engagement de ce nouveau projet.

→Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement d'un programme de 3 logements locatifs financés en PLAI à Laillé en vue de la sédentarisation des gens du voyage et des études afférentes.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-6-DE

Acte certifié exécutoire

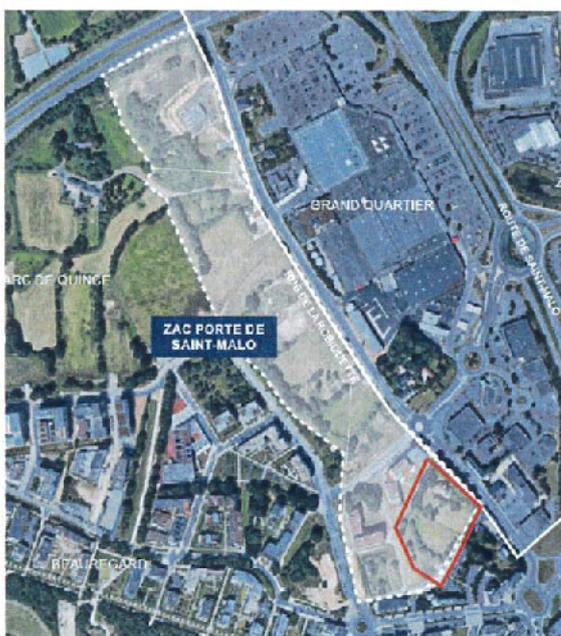
Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023

**RENNES, ZAC Porte de Saint Malo, lot B**  
**Construction de 36 logements locatifs (prog 1108X0)**  
**Acquisition de droits à construire auprès de TERRITOIRES PUBLICS**

**Délibération modificative**

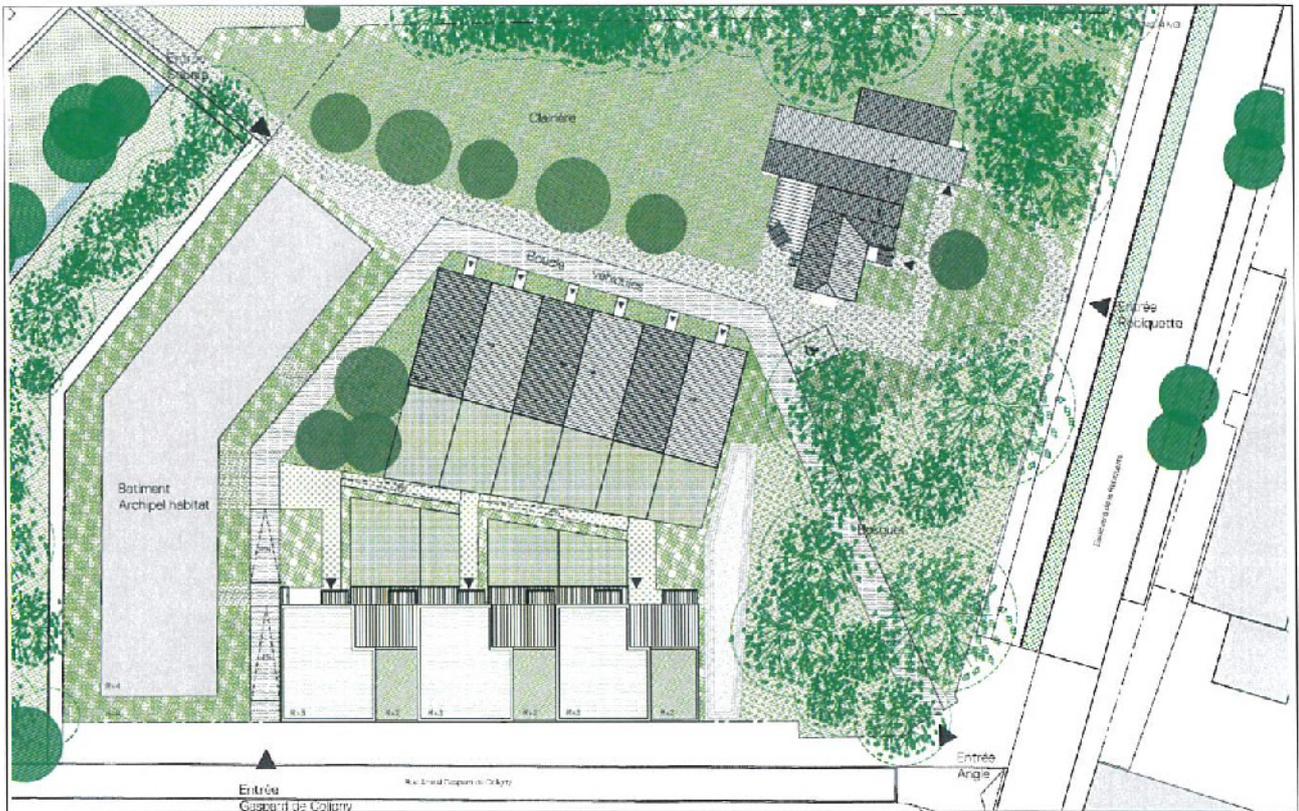
Par délibération du Bureau du 21 avril 2021, il a été décidé de l'engagement d'une nouvelle opération de construction sur le lot B de la ZAC Porte de Saint Malo à Rennes.



Ce projet concerne la réalisation par Archipel Habitat de 36 logements collectifs à usage locatif en financement PLUS et PLAI pour l'année 2022, sur un ilot partagé avec Keredes qui réalise 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 ; le planning prévisionnel prévoit un dépôt de demande de permis de construire unique, en cotitularité avec Keredes, pour la fin d'année 2023.



Plan de masse



Perspective de l'opération

Le 5 octobre 2022, le Bureau a délibéré sur les conditions d'acquisition des droits à construire nécessaires à la réalisation des constructions.

La présente délibération vise à modifier le prix de cession, le projet étant situé en secteur de renouvellement urbain, comme confirmé lors de récents échanges avec les services de Rennes Métropole (foncier initialement privé recyclé et densifié).

Ainsi, au lieu de retenir un prix de cession de 200 € H.T / m<sup>2</sup> de surface habitable, il y a lieu de retenir un prix de **275 € H.T / m<sup>2</sup> SHAB**.

Soit, pour une SHAB prévisionnelle de 2 296,74 m<sup>2</sup> (au stade APD – octobre 2023), un prix H.T de **631.603,50 €**, 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. Les autres caractéristiques du projet (nombre de logements, typologie, performances environnementales) sont inchangées.

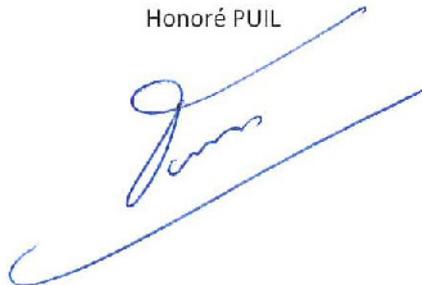
→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la société Territoires Publics des droits à construire nécessaires à la construction des logements locatifs sociaux sur la ZAC Porte de Saint Malo à RENNES lot B, selon les nouvelles conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

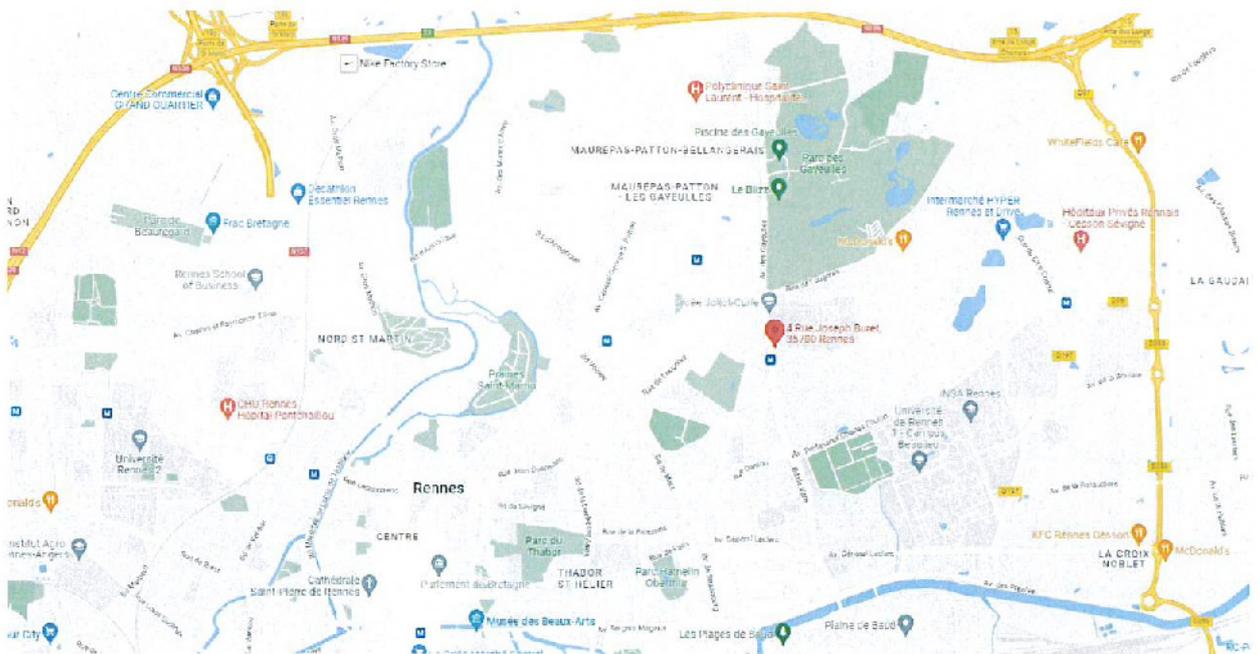
Antoine ROUSSEAU



**RENNES, 2 à 6 rue Joseph Buret (prog n°1163X0)**

**Acquisition en VEFA de 11 logements locatifs auprès de la Société BOUYGUES IMMOBILIER**

Par délibération du 1<sup>er</sup> février 2023, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une nouvelle opération située 2 à 6 rue Joseph Buret à Rennes en bordure du Boulevard de Vitré, à proximité du Lycée Châteaubriand.



Comme le précisait cette délibération, Rennes Métropole a fléché Archipel Habitat pour être l'acquéreur en VEFA de la part de logements locaux sociaux prévue au PLUi au titre des servitudes de mixité sociale, au sein de ce projet de construction qui compte une soixantaine de logements.

BOUYGUES IMMOBILIER y développera une résidence étudiante avec des espaces communs au rez-de-chaussée sur le modèle de l'opération MY CAMPUS située à l'angle du boulevard Voltaire et rue Philippe Lebon.

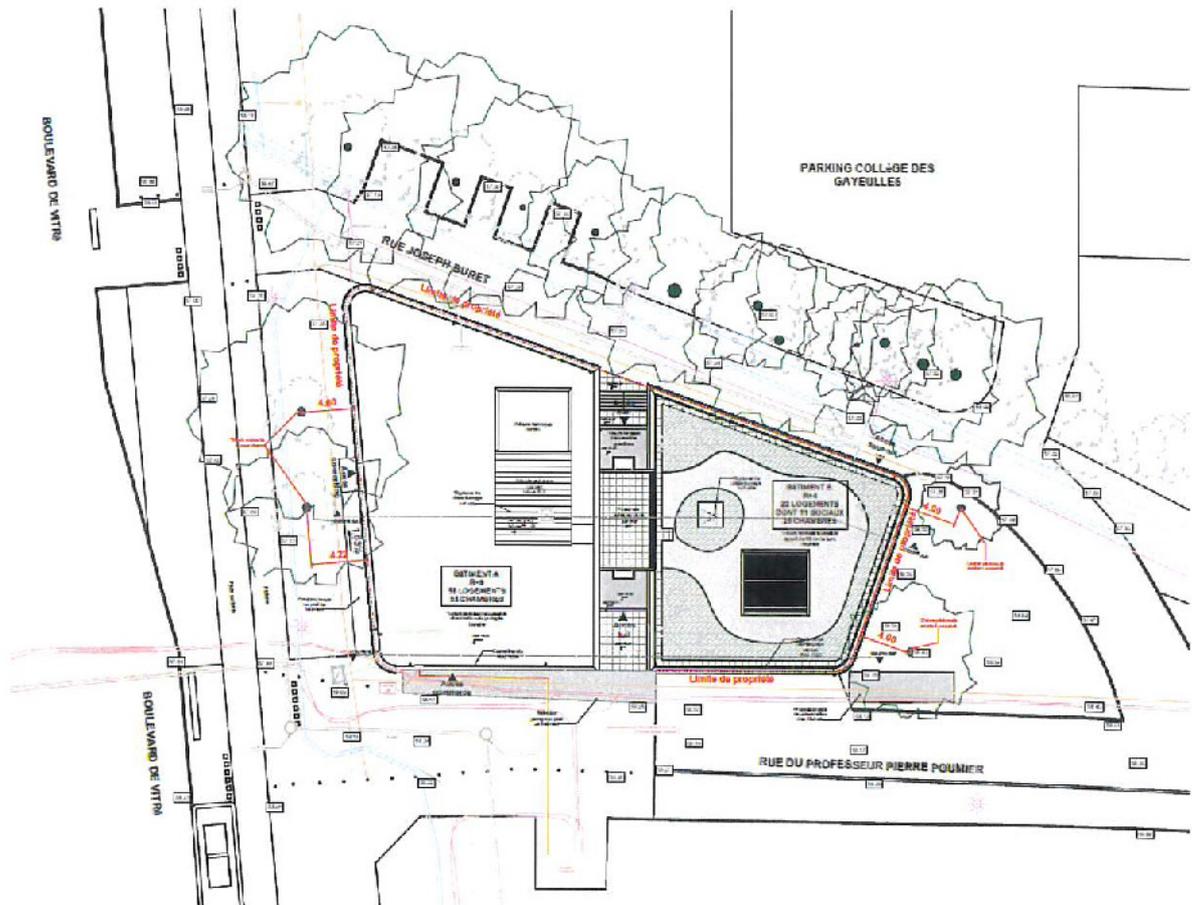
Le permis de construire a été déposé le 22 décembre 2022 et a été obtenu le 27 septembre 2023 sous le n° PC 35238 22 10315 de sorte que ce dernier sera purgé de tout recours et retrait à compter du 27 décembre 2023.

Ce projet prévoit la réalisation de deux bâtiments :

- Un bâtiment A en R+6 (à gauche sur les plans) contenant 1 espace de coworking et 55 logements étudiants ;

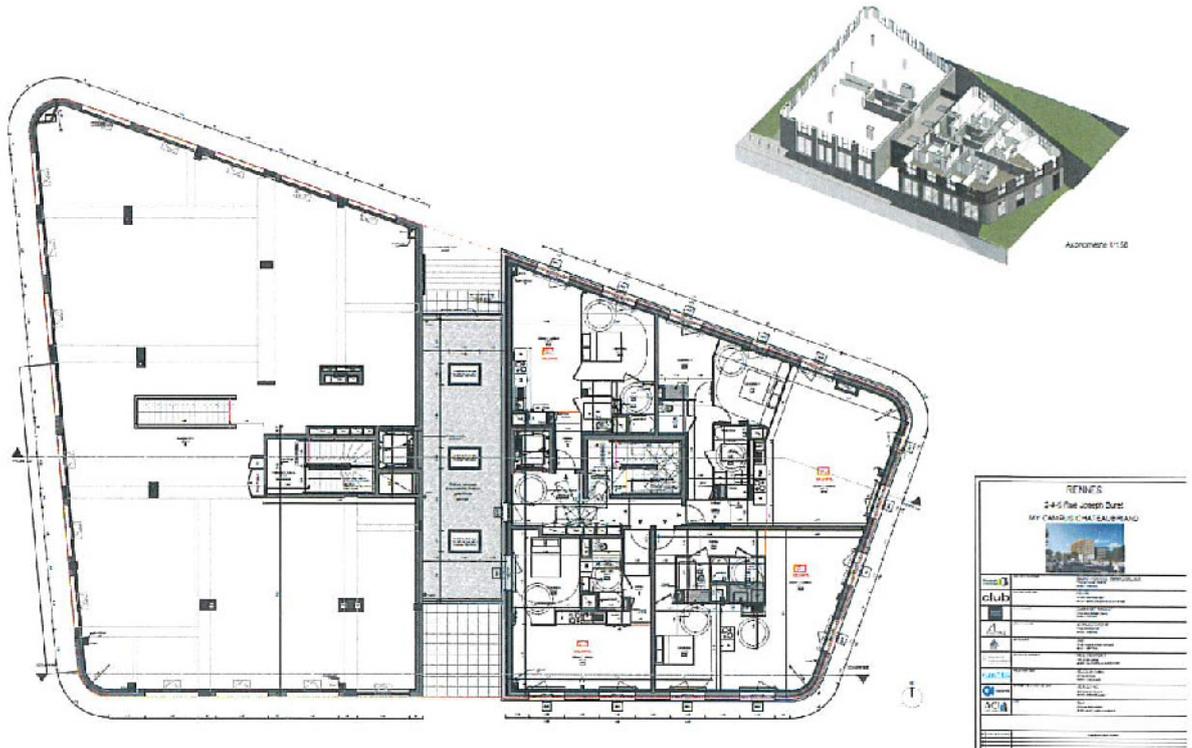
- Un bâtiment B en R+4 (à droite sur les plans) contenant 11 logements situés en R+1 (3T2 + 1T3), R+2 (4 T2 )et R+3 (2T2+ 1T3) dont 6 logements financés en PLUS et 5 financés en PLAI, 11 logements locatifs sociaux et des espaces communs.

Un sous-sol commun à ces deux bâtiments comprendra 25 places de stationnements dont 6 places de stationnement pour ARCHIPEL HABITAT et une rampe d'accès.



*Plan masse*

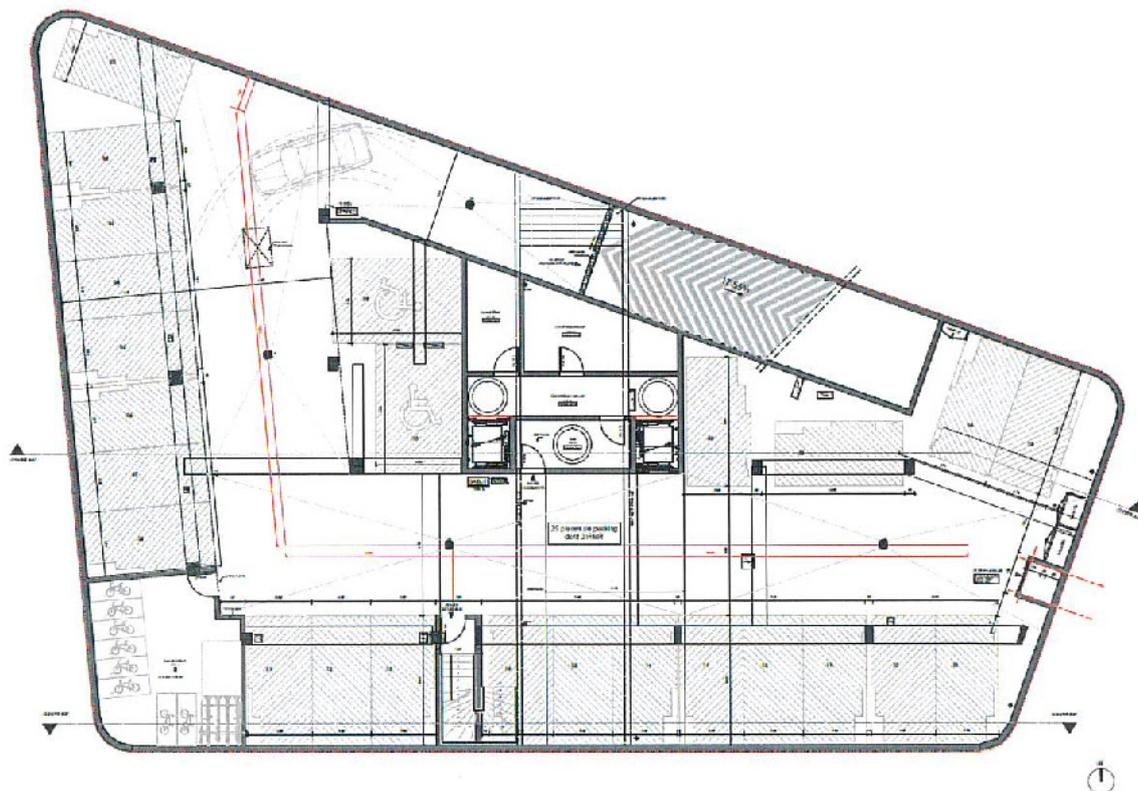
Les 11 logements locatifs sociaux seront répartis du R+1 au R+3 de la façon suivante :



*Plan du R+1*



Quant au sous-sol, il se présente de la façon suivante :



Ce dossier étant inscrit en financement 2023, il convient désormais de délibérer quant aux conditions de cette acquisition en VEFA qui sont définies de la façon suivante :

- Vendeur : Société BOUYGUES IMMOBILIER, promoteur.
- Désignation : 11 logements collectifs d'une surface habitable de **664,73 m<sup>2</sup>** dont 6 logements qui seront financés en PLUS et 5 logements financés en PLAI ;
- Prix d'acquisition : selon les dispositions du PLH de RENNES METROPOLE 2023-2028, il est retenu un prix de **2.490 € TTC /m<sup>2</sup> de surface habitable** :

Soit,

**Un prix prévisionnel de : 664,73 m<sup>2</sup> x 2.490 € TTC/m<sup>2</sup> de SHAB = 1 539 689 € HT correspondant à 1 655 178 € TTC incluant une TVA à 5,5% s'agissant des logements financés en PLAI et une TVA à 10% s'agissant des logements financés en PLUS.**

Conformément aux dispositions du PLH, cette valeur unitaire comprend en outre l'acquisition de 6 places de stationnements dans le parking en sous-sol du programme immobilier.

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

- Contrat de réservation : aucun contrat de réservation n'ayant encore été signé, celui-ci sera à établir conjointement entre Archipel Habitat et la Société BOUYGUES IMMOBILIER.
- Conditions suspensives à intégrer au contrat de réservation :
  - o Obtention par ARCHIPEL HABITAT de l'avis favorable de France Domaine quant aux conditions financières négociées ;
  - o Obtention par le vendeur du PC purgé ;
  - o Obtention par le vendeur de la Garantie Financière d'achèvement (GFA) ;
  - o Obtention des financements locatifs aidés dédiés à l'opération ;
- Acte authentique : le contrat de réservation sera réitéré par acte authentique devant Notaire avec, si nécessaire, la participation d'un Notaire mandaté par ARCHIPEL HABITAT pour l'assister dans la réalisation de ce projet immobilier.

Archipel Habitat, en sa qualité d'acquéreur prendre à sa charge les frais d'acte.

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

→ Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la Société BOUYGUES IMMOBILIER d'un ensemble de 11 logements locatifs et de 6 places de stationnement au sein du programme situé 2 à 6 rue Joseph Buret à RENNES, selon les conditions ci-exposées.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



**CHAVAGNE – ZAC du Quartier de la Touche, secteur Confluences, îlots SOA et SOB**  
**Construction d'environ 40 logements locatifs sociaux (prog 1168X0) et un local d'activités/**  
**services en rez-de-chaussée (prog 1169E0)**  
**Acquisition du terrain auprès de la société Territoires Publics**

Par délibération du 12 avril 2023, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une opération de construction d'environ 30 logements locatifs sociaux, un rez-de-chaussée actif, et 8 à 10 logements BRS sur les îlots SOA et SOB de la ZAC du Quartier de la Touche à Chavagne.

Les échanges entre la Collectivité et l'aménageur ont conduit à une modification de la programmation.

Archipel habitat réalisera environ 40 logements locatifs sociaux financés en PLAI-PLUS et PLS, et un local d'activités / services en rez-de-chaussée.

La consultation de maîtrise d'œuvre est en cours.

La SPLA Territoires Publics, aménageur de la ZAC, a sollicité l'office pour la signature d'un compromis de vente portant sur l'acquisition du terrain.

Les conditions d'acquisition sont les suivantes :

- a) Désignation : deux terrains à bâtir constituant les îlots SOA et SOB situés sur le secteur des Confluences de la ZAC du Quartier de la Touche, à Chavagne.



b) Prix de cession du terrain :

- Pour les logements locatifs sociaux PLUS-PLAI-PLS :

Conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat, le montant de la charge foncière s'établit, sur la base de 190 € H.T par m<sup>2</sup> de surface habitable, et d'une SHAB prévisionnelle de 2.655 m<sup>2</sup>, à un prix H.T de **504 450 €**, majoré de la TVA au taux réduit.

- Pour le local en rez-de-chaussée :

Le prix retenu est de 100 € H.T par m<sup>2</sup> de surface utile, soit pour une surface utile prévisionnelle de 200 m<sup>2</sup>, un prix de **20 000 € H.T**, majoré de la TVA au taux normal.

Les prix HT ainsi définis seront actualisés en fonction de la surface habitable ou de la surface utile définitive au jour de la signature de l'acte.

- Régularisation d'un compromis de vente sous conditions suspensives : obtention du permis de construire purgé de tous recours, obtention des décisions favorables de financement à délivrer par Rennes Métropole, et obtention de l'avis favorable du service des domaines quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- Régularisation de l'acte authentique de cession, à la levée des conditions suspensives. Acte à recevoir par le notaire désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

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

**→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la société Territoires Publics du terrain nécessaire à la réalisation du programme sur les ilots SOA et SOB de la ZAC du Quartier de la Touche à Chavagne, selon les conditions exposées.**

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

Le Président

Le Directeur Général

Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-5-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023

**CINTRE – Lotissement « Les Eglantines », Route de Bintin**  
**Construction d'environ 5 logements locatifs sociaux (prog 1160X0)**  
**Acquisition du terrain auprès de la société VIABILIS**

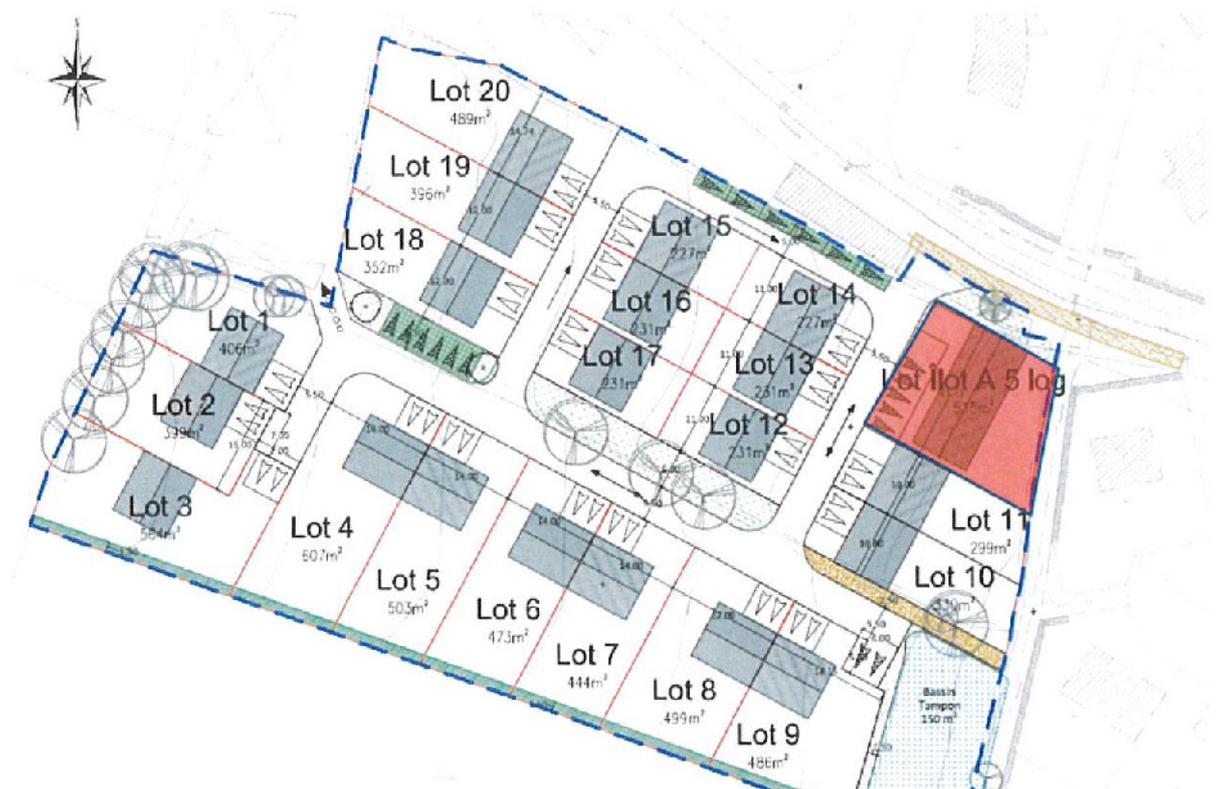
Par délibération du 30 novembre 2022, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement d'une opération de construction d'environ 5 logements locatifs sociaux sur l'ilot A du Lotissement « Les Eglantines » situé route de Bintin à Cintré.

La consultation de maîtrise d'œuvre est en cours.

La société VIABILIS, aménageur de la ZAC, a sollicité l'office pour la signature d'un compromis de vente portant sur l'acquisition du terrain.

Les conditions d'acquisition sont les suivantes :

- Désignation : un terrain à détacher de la parcelle cadastrée section B n°1338 formant l'ilot A du lotissement « Les Eglantines ».



- Prix de cession : conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat, le montant de la charge foncière s'établit, sur la base de 230 € H.T par m<sup>2</sup> de surface habitable, et d'une SHAB prévisionnelle de 335 m<sup>2</sup>, à un prix H.T de **77 050 €**, majoré de la TVA au taux réduit.

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

- Régularisation d'un compromis de vente sous conditions suspensives : obtention du permis de construire purgé de tous recours, obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par Rennes Métropole, et obtention de l'avis favorable du service des domaines quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- Régularisation de l'acte authentique de cession, à la levée des conditions suspensives. Acte à recevoir par Maître Alban SIBILLOTTE, notaire à Mordelles, désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

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

Il est précisé que Jacques Ruello n'a pas pris part aux débats ainsi qu'au vote.

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la société VIABILIS du terrain nécessaire à la construction des logements locatifs sociaux dans le lotissement route de Bintin à Cintré, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

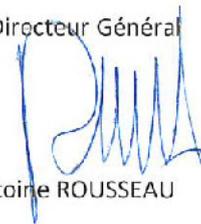
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-3-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023

**SAINT-ARMEL – Centre bourg**  
**Acquisition-amélioration de 3 immeubles**  
**et construction de 3 maisons individuelles (prog 1136L0)**  
**Acquisition auprès de la commune de St Armel et de la société VIABILIS**

Par délibération du 26 janvier 2022, le Bureau d'Archipel Habitat a décidé de l'engagement de plusieurs programmes sur la commune de Saint Armel :

- Construction neuve de 18 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI, sur les îlots A et B de la ZAC Les Boschaux,
- Acquisition-amélioration de 3 bâtiments situés en centre-bourg, au 13 place de l'église (ancien café et ancienne poste) et 6 rue de la Mairie (ancienne boucherie),
- Construction de 3 maisons individuelles en financement PLS, en centre-bourg également.



Le Bureau du 30 novembre 2022 a validé les conditions d'acquisition du terrain destiné à la construction des 18 logements locatifs sociaux, ZAC des Boschaux.

Concernant l'acquisition des trois immeubles anciens, et la construction de trois maisons individuelles en fond de parcelle, les échanges avec la commune de St Armel et la société VIABILIS ont conduit aux accords suivants :

### 1. Acquisition de l'ancienne poste et de l'ancien café

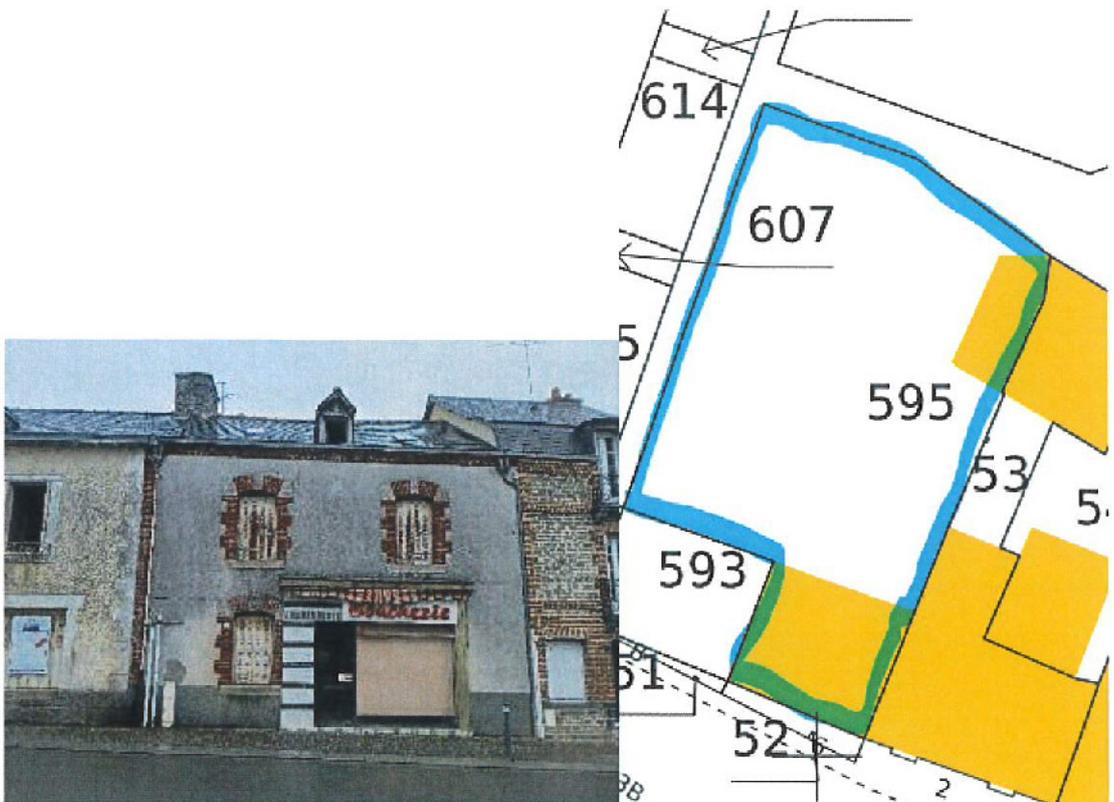
- Vendeur : la commune de St Armel
- Désignation : deux terrains bâtis figurant au cadastre à la section AA n° 63 d'une contenance globale de 371 m<sup>2</sup> et n°64 d'une contenance globale d'environ 171 m<sup>2</sup>. L'emprise cadastrale sera à définir précisément au vu du projet d'Archipel habitat.



- Prix de cession : afin de permettre d'atteindre l'équilibre de l'opération, et compte tenu de l'état actuel des bâtiments, la cession est consentie par la Commune à titre gratuit ou à l'euro symbolique.
- Régularisation d'un compromis de vente sous conditions suspensives : obtention du permis de construire purgé de tous recours, obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par Rennes Métropole, et obtention de l'avis favorable du service des domaines quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- Régularisation de l'acte authentique de cession, à la levée des conditions suspensives. Acte à recevoir par le notaire désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

## 2. Acquisition de l'ancienne boucherie et du terrain pour la construction des 3 maisons individuelles

- Vendeur : la société VIABILIS
- Désignation : un terrain bâti figurant au cadastre à la section AA n°595 d'une contenance globale de 499 m<sup>2</sup>.



Il est précisé que l'ancienne boucherie sera démolie pour reconstruire 2 logements locatifs.

- Prix de cession : afin de permettre d'atteindre l'équilibre de l'opération, et compte tenu de l'état actuel du bâtiment, la cession de la boucherie est consentie par la société VIABILIS à l'euro symbolique.  
Le prix de cession du terrain d'assiette des 3 maisons individuelles est fixé à 30.000 € H.T.

- Régularisation d'un compromis de vente sous conditions suspensives : obtention du permis de construire purgé de tous recours, obtention des décisions favorables de financement PLUS et PLAI à délivrer par Rennes Métropole, et obtention de l'avis favorable du service des domaines quant aux conditions financières de l'acquisition projetée.
- Régularisation de l'acte authentique de cession, à la levée des conditions suspensives. Acte à recevoir par Maître Aude de RATULD-LABIA notaire à CHATEAUGIRON, notaire désigné par le vendeur. Les frais correspondants seront à la charge de l'acquéreur.

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

→Après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition auprès de la commune de St Armel et de la société VIABILIS des terrains et des immeubles situés en centre-bourg de la commune de Saint Armel, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 29 novembre 2023

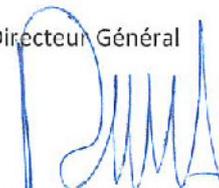
Le Président

Honoré PUIL



Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU



AR-Préfecture de Rennes

035-452200751-20231130-4-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-11-2023

Publication le : 30-11-2023