

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**BUREAU**  
**Séance du 10 juillet 2024 à 14h30 – format mixte**  
**(VISIO et au siège d’Archipel habitat : Salle Molène)**

**MEMBRES AVEC VOIX DELIBERATIVES**

	Présent(e)	Excusé(e)	Pouvoir
Elu(e)s du Conseil Métropolitain			
Monsieur Honoré PUIL, Président de l’office	x (en visio)		
Madame Marie DUCAMIN, Vice-Présidente de l’office	x (en salle)		
Monsieur Mathieu JEANVRAIN	x (en salle)		
Monsieur Jacques RUELLO	excusé	x	à Honoré PUIL
Personnalité qualifiée			
Madame Jacqueline JAN	excusée	x	à Marie DUCAMIN
Syndicat			
Monsieur Jacques MARTINIAULT (CFDT)	x (en salle)		
Représentante des locataires			
Monsieur Gervais PINEL (CLCV 35)	x (en salle)		

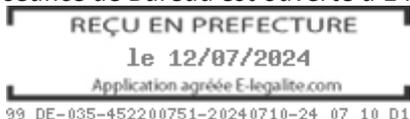
**MEMBRE AVEC VOIX CONSULTATIVE**

	Présent(e)	Excusé(e)
Direction générale		
Monsieur Antoine ROUSSEAU, Directeur Général	X (en salle)	

**PATICIPAIENT EGALEMENT A CETTE SEANCE (en salle)**

Madame Valérie DELAROCHE, Directrice des Affaires Financières  
Monsieur Nicolas DECOUVELAERE, Directeur du Développement et du Patrimoine  
Madame Stéphanie Le LOIR, Directrice de la Qualité et de l’Innovation (pour présentation du point N°8)  
Madame Catherine CHARRIER, Assistante direction générale

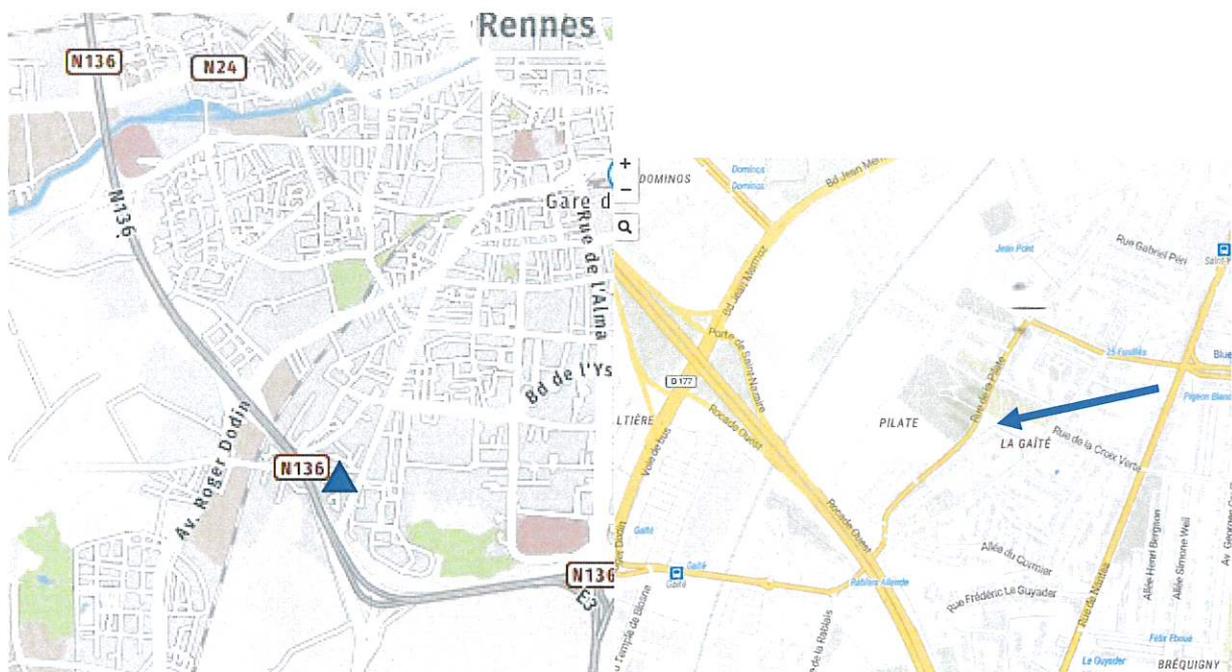
*La séance de Bureau est ouverte à 14h30 sous la présidence de Monsieur Honoré PUIL.*



**SAINT JACQUES DE LA LANDE – 27, rue de la Pilate**  
**Acquisition en VEFA d'environ 20 logements PLUS-PLAI auprès d'ATARAXIA**  
**« Plan d'opportunités 2023 Rennes Métropole »**

**ENGAGEMENT DE L'OPERATION**

ATARAXIA a sollicité Archipel Habitat concernant une opération située 27 rue de la Pilate à Saint Jacques de la Lande. Cette sollicitation s'inscrit dans le cadre d'un conventionnement PLH pour l'acquisition en VEFA de 20 logements PLUS/PLAI avec une majorité de petites typologies.



Le promoteur prévoit la réalisation d'une opération de 49 logements collectifs, d'une surface globale d'environ 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce programme fait l'objet de nouvelles études suite à l'abandon des premières esquisses. Archipel Habitat est attendu sur les LLS et CDC Habitat, comme nouveau partenaire pour une programmation en LLI (Logement Locatif Intermédiaire).

Les logements PLUS-PLAI sur le programme, représentant environ 20 logements, seront produits via une VEFA au prix dérogatoire du PLH, entrant dans le dispositif « plan d'opportunités 2023 de Rennes Métropole soit 3 000 €HT/m<sup>2</sup> de SHAB.

REÇU EN PREFECTURE  
le 12/07/2024  
Application agréée E-legalite.com

Le permis de construire de l'ensemble immobilier est prévu être déposé au plus tôt fin juillet 2024 et au plus tard fin septembre.

Le maître d'œuvre de l'opération, désignée par ATARAXIA, est l'agence CHOUZENOUX ARCHITECTURE, agence basée à Rennes.

→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement d'un programme d'acquisition en VEFA d'environ 20 logements PLUS-PLAI, 27 rue de la Pilate à Saint Jacques de la Lande avec ATARAXIA.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 10 juillet 2024

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 12/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240710-24\_07\_10\_D1

**CORPS-NUDS – ZAC des Grands Sillons – Ilot K3**  
**Réalisation de 16 logements**

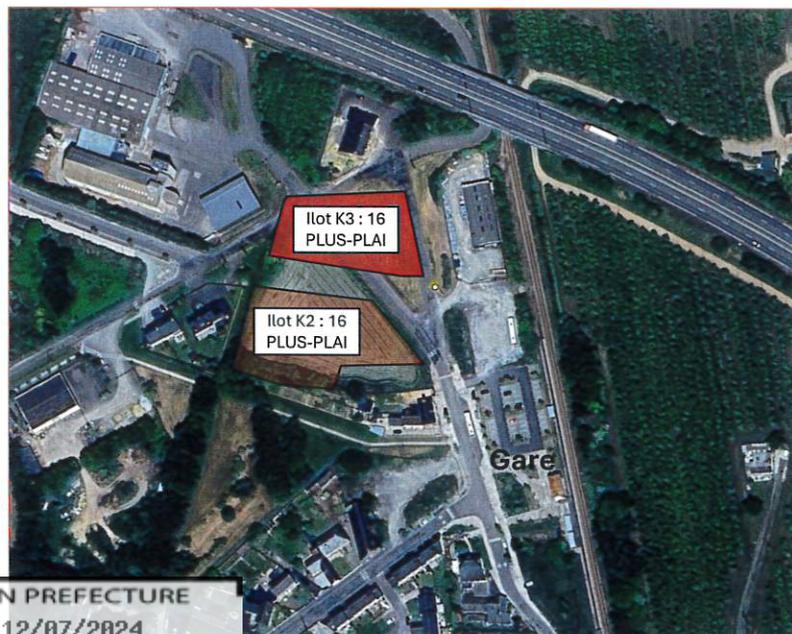
**ENGAGEMENT D'OPERATION**

La ZAC des Grands Sillons à Corps-Nuds est une ZAC pilotée par Territoires et Développement depuis 2003. Le projet urbain vise à valoriser l'entrée de la commune, à accueillir de nouveaux habitants grâce à une offre d'habitat variée et à participer au développement de nouveaux équipements publics. Les Grands Sillons intègrent un nouveau secteur dédié aux activités, en particulier à l'artisanat, aux abords de la gare. Il occupe une fonction d'écran acoustique entre les logements neufs et la voie ferrée.

Sur la ZAC des Grands Sillons, Archipel habitat s'est vu attribuer :

- « Les Carnutes » : 14 logements en PLUS-PLAI livrés en 2016 ;
- Ilot K2 : 16 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI dont les travaux débutent en fin d'année 2024 ;
- Ilot K3 : 16 logements PLUS-PLAI, en face de l'ilot K2, de la gare TER et à 800 m du centre-bourg. Un parking aérien de 14 places est prévu. L'opération est ciblée pour la programmation 2025. La capacité de la parcelle a été vérifiée.

Compte-tenu de la particularité de cet ilot qui pouvait être considéré entre de l'extension urbaine et du renouvellement urbain, Rennes Métropole a validé une charge foncière « intermédiaire » entre les 230 € de l'extension urbaine et les 330 € du renouvellement urbain soit une valeur pivot de 275 €.

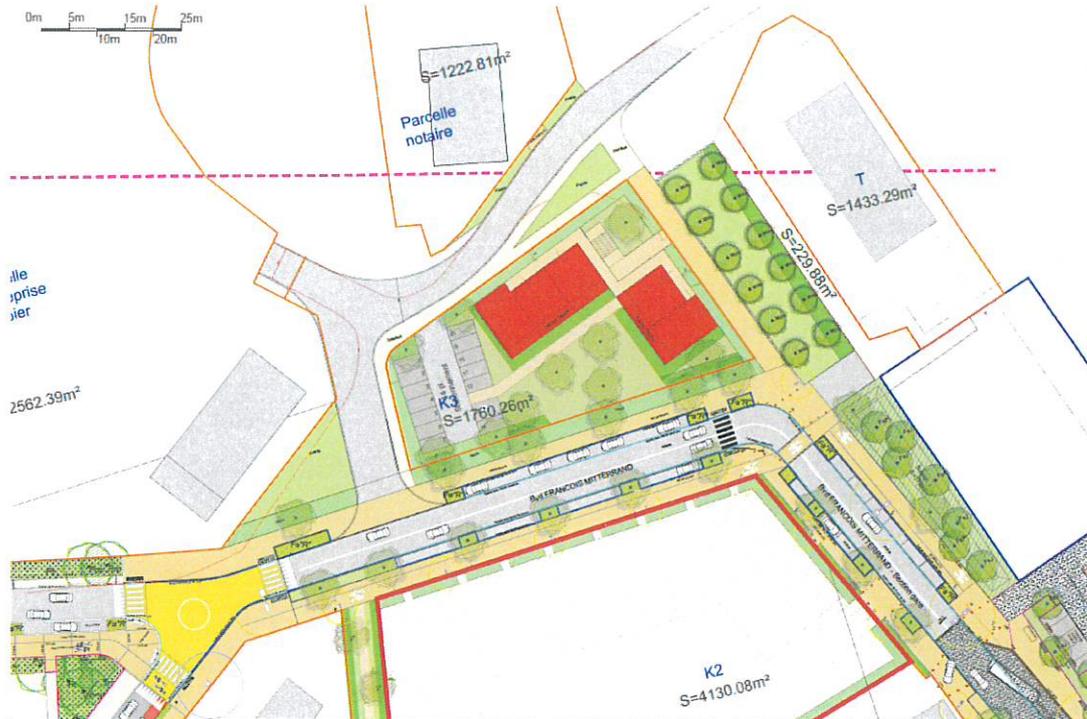


REÇU EN PREFECTURE

le 12/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240710-24\_07\_10\_D2



→ Le Bureau décide l'engagement de l'opération de construction de 16 logements locatifs sociaux sur l'ilot K2 de la ZAC des Grands Sillons à Corps-Nuds suivant les modalités décrites ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 10 juillet 2024

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE  
le 12/07/2024  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240710-24\_07\_10\_D2

**SAINT-ARMEL – Centre bourg**  
**Acquisition complémentaire auprès de la société VIABILIS**

**Acquisition de l'ancienne boucherie : démolition et construction de deux logements**  
**et construction de 3 maisons individuelles**

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

- Construction neuve de 18 logements locatifs PLUS-PLAI, sur les ilots A et B de la ZAC Les Boschoux,
- Acquisition-amélioration de 3 bâtiments situés en centre-bourg aux 12 et 13 place de l'église (ancien café et ancienne poste) et 6 rue de la Mairie (ancienne boucherie),  
Après la réalisation du diagnostic structure, il a été décidé que la boucherie serait démolie pour reconstruire deux logements locatifs.
- Construction de 3 maisons individuelles en financement PLS, sur le terrain de l'ancienne boucherie.

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 Boschoux.

Le Bureau du 29 novembre 2023 a validé les conditions d'acquisition des trois immeubles anciens. Ainsi, concernant l'acquisition de l'ancienne boucherie et du terrain pour la construction des 3 maisons individuelles auprès de la société VIABILIS, il a été convenu que la vente porterait sur un terrain bâti figurant au cadastre à la section AA n°595 d'une contenance globale de 499 m<sup>2</sup>, pour un prix total de 30 001 € H.T.



REÇU EN PREFECTURE

le 12/07/2024

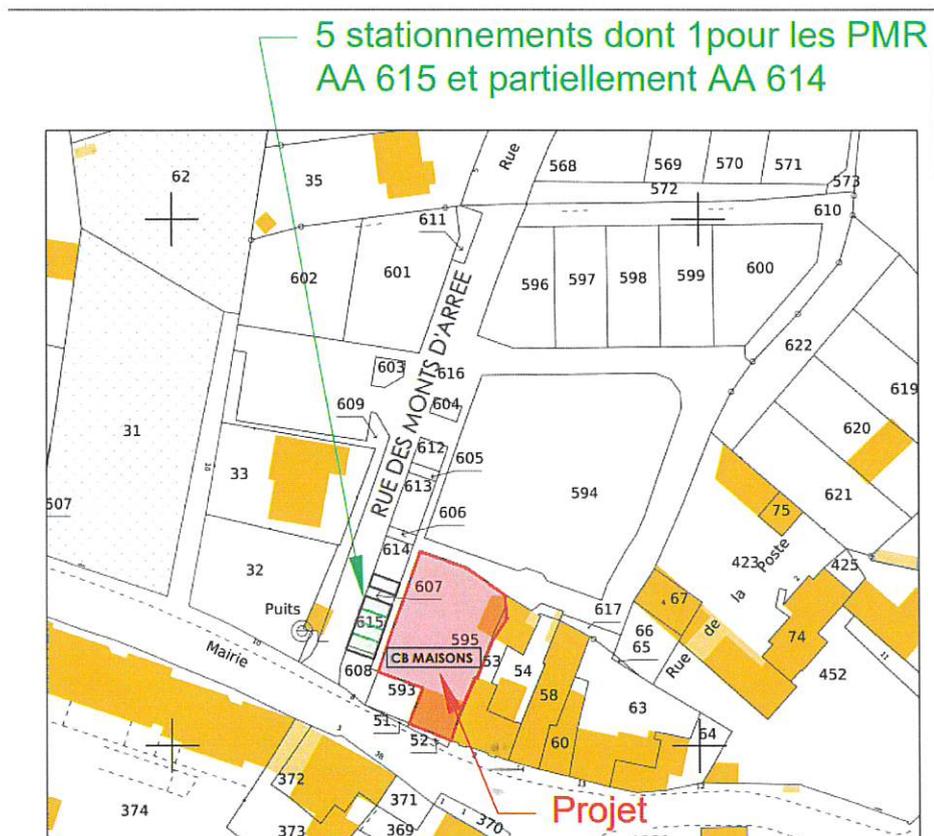
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240710-24\_07\_10\_D3

A la suite d'échanges avec le service instructeur du permis de construire, il a été convenu avec la société VIABILIS que l'acquisition porterait, en sus, sur le terrain nécessaire à la réalisation des 5 places de stationnement du projet.

Il s'agit des parcelles cadastrées section AA n°615 et section AA n°614 (pour partie).

Les autres conditions, notamment le prix, sont inchangées et reste de 30 001 € H.T. terrain dédié aux stationnements compris.



Il est rappelé que ces différentes opérations sont montées dans le souci d'une certaine péréquation entre secteur en renouvellement urbain et extension urbaine. (Subvention moyenne Rennes Métropole à l'échelle des 3 secteurs opérationnels de 49 792 €/logement) (prix de revient et plan de financement prévisionnels joints en annexe)

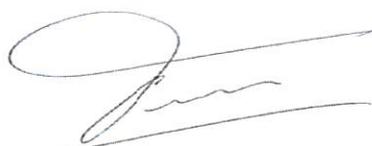
→ Le Bureau décide l'acquisition complémentaire auprès de la société VIABILIS des terrains bâtis et non bâtis situés en centre-bourg de la commune de Saint Armel, selon les conditions exposées.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 10 juillet 2024

Le Président

Le Directeur Général





Honoré PUIL

Antoine ROUSSEAU

**BETTON – secteur Bel Air**  
**Réhabilitation d'un pavillon en PLAI adapté**  
**CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Par une délibération du Bureau d'Archipel Habitat en date du 29 novembre 2023, il a été décidé l'engagement d'une opération de réhabilitation d'un pavillon T5 situé au lieu-dit « Bel Air » à Betton via un bail emphytéotique administratif consenti par la commune, propriétaire de ce bien depuis 2014.

Le pavillon concerné est situé au sud du centre-ville de Betton sur l'axe routier rejoignant le quartier Maison Blanche (commune de Saint Grégoire) et est localisé dans un secteur composé de quelques pavillons diffus mais également 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 de Betton avait mis le pavillon à disposition de l'association « UN TOIT C'EST UN DROIT » jusqu'en 2022 par le biais d'une convention d'occupation temporaire.

Des travaux de réhabilitation doivent être réalisés car le pavillon est dégradé et obsolète du fait notamment qu'il est équipé d'un mode de chauffage au fioul.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 12/07/2024

Application agréée E-legalite.com

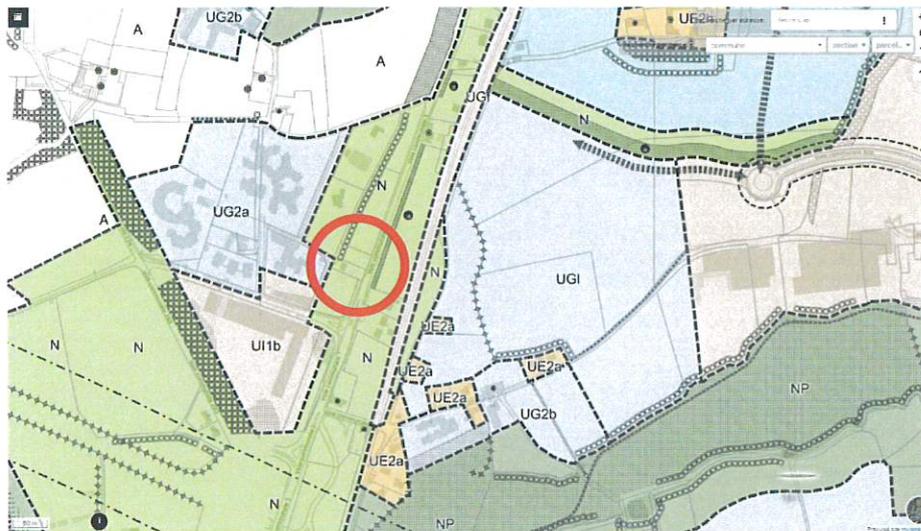
99\_DE-035-452200751-20240710-24\_07\_10\_D4

Compte-tenu du coût prévisionnel estimé et d'un avis du Domaine en date du 29 décembre 2023 estimant à 144 000 € la valeur du pavillon, la commune de Betton a souhaité privilégier le montage en bail emphytéotique administratif afin de permettre le positionnement d'un bailleur social à un montant inférieur à cet avis.

La commune de Betton 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. (Programmation 2024 de Rennes Métropole)

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.



REÇU EN PREFECTURE

le 12/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240710-24\_07\_10\_D4

Les conditions du bail emphytéotique administratif sont exposées comme suit :

- Durée de **62 ans** ;
- 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 correspond à une **redevance libératoire de 35 200€, pour les 110 m<sup>2</sup> SHAB du pavillon.**

Le montant prévisionnel des travaux s'élèverait à environ **160 000 € HT** au regard de l'état dégradé du pavillon et de la présence d'amiante, auxquels s'ajoutent quelques travaux extérieurs.

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

→ **Le Bureau autorise la conclusion d'un bail emphytéotique avec la ville de Betton aux conditions susvisées pour permettre la réhabilitation du pavillon situé au lieu-dit « Bel air » à Betton.**

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 10 juillet 2024

Le Président

Le Directeur Général



Honoré PUIL



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 12/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20240710-24\_07\_10\_D4