

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

BUREAU

Séance du 7 mai 2025 à 14h30

(au siège d'Archipel habitat : Salle Molène – 3^{ème} étage)

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 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.

VEZIN-LE-COQUET – impasse du Sapin Vert-Aménagement du Centre Bourg
Portage foncier de 2 terrains

ENGAGEMENT DE L'OPERATION

Il est rappelé la délibération du Conseil d'Administration d'Archipel Habitat du 29 mars 2023 actant l'engagement des études et l'autorisation de signature avec Rennes Métropole des actes d'acquisition des parcelles des 1 et 3 rue des Cyclamens à Vezin-le-Coquet.

Ce secteur a été fléché dans le PLUI grâce une OAP « Renouveau urbain du centre-ville ».

Dans l'objectif de compléter l'assiette foncière, il est proposé d'acquérir 3 parcelles situées dans l'impasse du sapin vert :

- Les parcelles AD 118 de 68 m², comprenant un pavillon divisé en 2 appartements duplex de 37,5 m², et AD 526 pour 520 m²,
- La parcelle AD 116 de 131 m² non bâtie

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau décide l'engagement de l'opération de portage foncier des parcelles situées Impasse du Sapin Vert cadastrées AD 118, 526 et 116 à Vezin le Coquet suivant les conditions décrites.

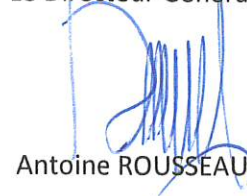
Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 7 mai 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

PACE – 13 rue de Louzillais
Acquisition de 5 logements PLUS-PLAI en VEFA dans le cadre d'un projet avec LAMOTTE

ENGAGEMENT D'OPERATION

Dans le cadre de la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale, Archipel Habitat a été sollicité pour faire l'acquisition de 5 logements PLUS-PLAI et de 6 places de stationnement en VEFA au sein d'un programme immobilier situé au 13 rue de Louzillais à Pacé comprenant 17 logements au total.

La programmation de l'opération locative sociale comprendrait 3 T2, 1 T3 et 1 T4 représentant environ 265 m² de surface habitable répartie entre le RDC et le R+1 ; chaque logement disposant d'une terrasse ou balcon et d'un stationnement non boxé à minima.

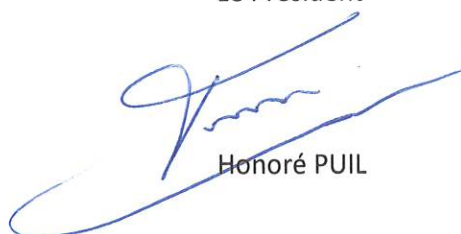
→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le bureau décide l'engagement de l'opération d'acquisition en VEFA de 5 logements PLUS-PLAI et 6 places de stationnement en VEFA, dans le programme immobilier situé 13 rue de Louzillais à Pacé suivant les conditions présentées.

Il est précisé que Marie DUCAMIN n'a pas pris part au vote de cette délibération.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 7 mai 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

Séance du 7 mai 2025

Délibération n° 4

RENNES, 27 rue de la Pilate (prog 1201X0)

ACQUISITION EN VEFA DE 20 LOGEMENTS A USAGE LOCATIF

Par délibération du 10 juillet 2024, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement de l'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements locatifs sociaux et 10 places de stationnement aériennes auprès de la société ATARAXIA, au sein d'un programme situé au 27 rue de la Pilate à St Jacques de la Lande comprenant 49 logements au total.

Par délibération du Bureau du 27 novembre 2024, le Bureau a approuvé les conditions d'acquisition de ces logements au tarif de 3 000 € H.T. /m² de SHAB soit un montant prévisionnel de 2 830 620 € H.T. (SHAB = 943,54 m²).

Un contrat de réservation a été signé avec le promoteur en décembre 2024, sous condition suspensive de l'obtention d'un avis des domaines.

L'évaluation du Pôle d'Evaluation domaniale rendue le 21 mars 2025 conclut que « la valeur vénale de ce bien peut être estimée à 2 550 € H.T. /m² SHAB, valeur arrondie à 2 400 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition à 2 640 000 € H.T » sur la base de VEFA réalisées pour du logement social en 2022-2023 (prix régulé RM).

Inscrite au « Plan d'opportunités et de relance » validé par Rennes Métropole fin 2023 en vue d'une production additionnelle de logements locatifs sociaux dans des opérations initialement intermédiaires et libres dans un contexte de ralentissement de la commercialisation des dits logements, cette opération a fait l'objet d'un agrément sur la programmation 2024, sur la base du prix d'acquisition à 3 000 € H.T./m² de SHAB, stationnement inclus.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau prend acte des avis rendus par le Pôle d'Evaluation Domaniale et décide l'acquisition en VEFA auprès d'ATARAXIA Promotion de 20 logements à usage locatif et 10 places de stationnement aériennes dans le programme situé 21 rue de la Pilate à St Jacques de la Lande suivant les conditions de la délibération du Bureau d'Archipel Habitat du 27 novembre 2024.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 7 mai 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 13/05/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-035-452200751-20250507-25_05_07_D4

RENNES, Bd Clemenceau et rue Marcel Sembat (prog 1102X0, 1102X1 et 1111L0)
Réalisation de 25 logements locatifs sociaux

Acquisition et cession de droits à construire auprès de la société Kermarrec Promotion

Archipel Habitat et la société Kermarrec Promotion travaillent en partenariat depuis quelques années sur la réalisation d'un projet devant se développer sur la rue Sembat pour Archipel Habitat et sur le Bd Clemenceau pour le projet de la société Kermarrec.

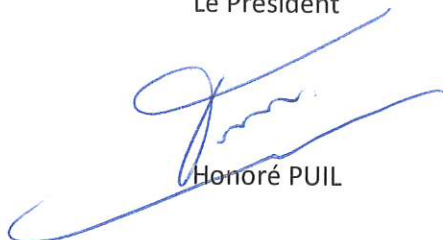
Par délibération du Bureau du 17 novembre 2021, les conditions financières d'acquisition et de cession des droits à construire auprès de la société Kermarrec Promotion ont été approuvées.

L'évaluation du Pôle d'Evaluation domaniale a rendu son avis le 21 février 2025.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau prend acte des avis rendus par le Pôle d'Evaluation Domaniale et décide l'acquisition et la cession auprès de la société Kermarrec Promotion (ou SCCV SAMBA) des droits à construire nécessaires pour la réalisation d'un projet de construction à Rennes, rue Marcel Sembat, et Boulevard Clémenceau, selon les conditions de la délibération de Bureau du 17 novembre 2021.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 7 mai 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

ACIGNE, ZAC du Botrel-Programme SOLAX

RETROCESSION A TITRE GRATUIT D'OUVRAGE DIVERS A L'A.F.U.L « SOLAX-GARDENIA »

Suite à une consultation lancée par la Ville d'Acigné, le lot B3 de la ZAC du Botrel a été attribué à l'équipe composée d'Archipel habitat et Keredes Promotion Immobilière.

Le programme, dont les travaux sont aujourd'hui achevés, se compose d'un bâtiment A de 22 logements locatifs sociaux, réalisé sous maîtrise d'ouvrage Archipel habitat (PROGRAMME SOLAX) et un bâtiment B de 15 logements en accession sociale (réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la SCCV HF LE CHEVRE, constituée par Keredes).

Le sous-sol situé sous le bâtiment de logements locatifs sociaux comprend différents locaux techniques communs à l'ensemble du programme, et 28 places de stationnement dont 13 ont été vendues aux acquéreurs des logements en accession sociale.

Afin de tenir compte de cette configuration particulière, une division en volumes a été régularisée par acte notarié.

Les volumes 4 (rampe d'accès au sous-sol, voie de circulation, local IRVE, fibre et chaufferie), 5, 7, 8 et 9 (aménagements extérieurs) contiennent des ouvrages et aménagements à usage commun de l'ensemble des habitants et ont vocation à être rétrocédés à l'Association Foncière Urbaine Libre « Gardénia – Solax », organe de gestion créé pour la gestion de ces ouvrages et aménagements communs.

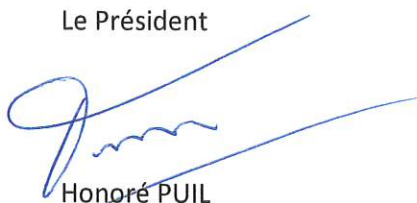
Cette rétrocession interviendra à titre gratuit et sera régularisée par acte notarié.

D'ores et déjà, la rétrocession des volumes 7, 8 et 9 a été réalisée par la SCCV HF LE CHEVRE. Archipel habitat s'est engagé à rétrocéder les volumes 4 et 5 qui ont été réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage. Les frais d'acte sont pris en charge par Archipel habitat.

→ Vu le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau autorise la rétrocession à l'A.F.U.L « Gardénia – Solax » des ouvrages et aménagements communs du programme immobilier situé ZAC du Botrel à Acigné suivant les modalités présentées.

Pour extrait certifié conforme
Rennes, le 7 mai 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

ORGERES – ZAC des Prairies d’Orgères – Ilot E

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

DELIBERATION MODIFICATIVE

Par délibération du 5 mars 2025, le Bureau a acté les conditions de VEFA du pôle petite enfance construit sur la ZAC des Prairies d’Orgères au profit de la commune d’Orgères au prix de 1 404 850 € H.T. majoré d’une TVA de 20%.

La présente délibération vise à modifier le montant de ce prix de vente après échanges avec la commune d’Orgères.

Le nouveau prix de vente convenu est fixé au montant de 1 371 996 € H.T., majoré d’une TVA de 20%. Ce prix ne prend pas en compte les frais d’actes, à la charge de l’acquéreur.

Le bien a été évalué par le Pôle d’Evaluation Domanial dans un avis rendu le 08/03/2025 à 1 300 000€. Cette valeur est assortie d’une marge d’appréciation de 10 % portant la valeur maximale 1 430 000 €.

Les autres conditions de la vente, préalablement délibérées, restent inchangées.

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

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 7 mai 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

ACTION PRECONTENTIEUSE

Le directeur général informe les membres du Bureau de l'action précontentieuse et le cas échéant de l'action contentieuse qu'il entend intenter à l'encontre d'Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination.

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et, notamment, ses articles L. 313-1, L. 313-3, L.313-17-3, R.421-16 et R.421-18,

Vu l'article L. 213-32 du code monétaire et financier,

Vu l'article 6.1 de la Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu l'article 2 de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

Vu la directive la directive PM_ DFP_2_DIRPIV adoptée par le conseil d'administration d'ALG du 5 novembre 2019 « PERSONNES MORALES – Dotations en fonds propres pour le renforcement de l'effort de production de logements »,

Vu le jugement n° 2401335-2401336-2407124/6-1 du tribunal administratif de Paris en date du 4 avril 2025,

Vu l'article R. 421-1 du code de justice administrative,

Vu la délibération du 19 octobre 2022 portant délégation par le conseil d'administration au directeur général de l'autorisation d'ester en justice en application de l'article L.421-16, 11° du code de la construction et de l'habitation,

→ Après avoir entendu la présentation du directeur général, le bureau, prend acte de l'engagement par le directeur général en vertu de sa délégation des actions suivantes :

- Sollicitation d'une indemnisation par Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction défini à l'article L. 313-17-3 du CCH, pour la période 2019-2022. Cette demande constitue une demande indemnitaire préalable au sens de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.
- En cas de non-obtention par l'OPH d'une telle indemnisation dans le cadre de ce recours administratif, d'intenter une action en réparation de la perte de chance précitée à l'encontre d'Action Logement Groupe devant le tribunal administratif de Paris.

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 7 mai 2025

Le Président

Honoré PUIL

Le Directeur Général

Antoine ROUSSEAU

