

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	à Honoré PUIL
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.*

REÇU EN PREFECTURE

le 27/11/2025

Application agréée E-legalite.com

**CHAVAGNE – Le Colombier - Rue du Calvaire**  
**Projet de co-maîtrise d’ouvrage avec le promoteur Abitan pour une opération de 52**  
**logements minimum répartis en 3 bâtiments**

**ENGAGEMENT D’OPERATION**

Archipel Habitat a été sollicité par le promoteur Abitan pour un programme nommé « Le Colombier – Sainte Anne » situé à l’intersection de la rue du Calvaire et de la voie Les Chardonnerets sur la parcelle ZK n°36 a et b en continuité urbaine du quartier du Haut Colombier et du quartier de Confluences sur la commune de Chavagne.

La programmation de l’opération est prévue sur 3 bâtiments comme suit :

- Bâtiment 1 fléché en PLUS-PLAI (17 logements, R+3)
- Bâtiment 2 fléché en PLS (18 logements, R+3)
- Bâtiment 3 fléché en BRS1 (17 logements, R+3)

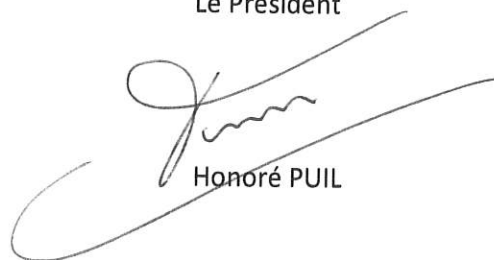
Les deux bâtiments en locatif seront acquis en VEFA par Archipel Habitat. La partie accession (BRS1) du projet fera l’objet d’une reprise en maîtrise d’ouvrage directe par Archipel Habitat.

→ **Suivant le rapport présenté en séance, le Bureau, après en avoir délibéré, décide d’engager l’opération d’acquisition en VEFA auprès de la société Abitan de 35 logements PLUS-PLAI-PLS et d’engager la réalisation de 17 logements en BRS1 (en maîtrise d’ouvrage directe).**

Pour extrait certifié conforme

Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

**CORPS-NUDS – Ilot Cantine**  
**Projet d'aménagement de l'îlot et de construction d'environ 36 logements**

**ENGAGEMENT D'OPERATION**

Archipel Habitat a été sollicité par la commune de Corps-Nuds début 2025 dans le cadre de l'aménagement de 4 parcelles (AC 428, AC 681, AC 453 et AC 452) formant îlot, situées dans le centre bourg.

Il s'agit d'une opération de recyclage foncier sur des fonciers appartenant à la municipalité et au CCAS, qui conserveront leur vocation sociale via les différentes formes d'habitat qui seront réalisées par Archipel Habitat.

Une étude de faisabilité a confirmé un potentiel de constructibilité d'environ 36 logements individuels, collectifs et intermédiaires.

Au stade des échanges entre la commune, le service habitat de Rennes Métropole et Archipel Habitat, cette programmation serait la suivante :

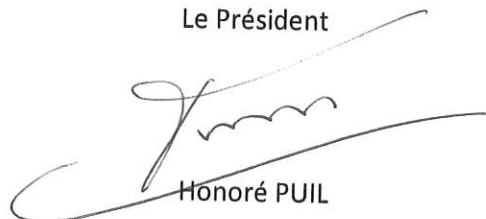
- 24 PLUS-PLAI (T2 et T3) au sein d'un collectif, desservis par ascenseur, avec une part de logements fléchés PA, suivant PLH,
- 12 PLS (T3, T4 et T5), en individuels groupés ou intermédiaires, dont 4 maisons T3.
- 

Cette programmation et notamment la répartition des typologies entre PLUS, PLAI et PLS pourra être ajustée pour coller au besoin des ménages.

**→ Suivant le rapport présenté en séance, le Bureau, après en avoir délibéré, décide l'engagement de toutes les études portant sur le programme d'aménagement et de construction neuve d'environ 36 logements en renouvellement urbain situé rue du Point du jour à Corps-Nuds.**

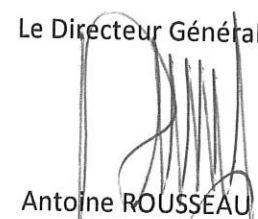
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 27/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20251126-25\_11\_26\_D2

**ACQUISITION EN VEFA ET EN DEMEMBREMENT DE PROPRIETE (USUFRUIT LOCATIF)**

**RENNES – Programme « Les Jardins de Babylone » - 116-118 boulevard de Metz**  
**Acquisition de 8 logements ULS dans le cadre d'un projet avec Bati-Armor**

Il est rappelé le projet immobilier dénommé « Les Jardins de Babylone » mené par la société BATI-ARMOR en partenariat avec Archipel Habitat à l'angle des boulevards de Metz et Albert Burloud à Rennes.

Par délibération du 18 juin 2025, le Conseil d'Administration a validé l'acquisition en VEFA au sein du programme « les Jardins de Babylone », de :

- 23 logements PLUS-PLAI avec 21 T2 et 2 T3 (hall A) et 11 places de stationnement dans une cage autonome ;
- 10 logements en ULS (hall B) et 2 places de stationnement.

Une proposition complémentaire d'acquisition en VEFA de 8 logements en ULS a été faite par le promoteur BATI-ARMOR.

Les 8 logements en ULS totalisent 443,19 m<sup>2</sup> de SHAB répartis entre le R+3 et le R+4 du hall B comme suit :

- 4 T2 de 42,68 m<sup>2</sup> de SHAB moyenne ;
- 4 T3 de 68,11 m<sup>2</sup> de SHAB moyenne ;
- Deux celliers ;
- Trois places de stationnement non boxées et deux garages.

Les 8 logements disposent tous d'un balcon.

En vue de la signature du contra de réservation, le Bureau est sollicité pour autoriser cette acquisition au prix unitaire de **900 €/m<sup>2</sup> de SHAB**.

Les conditions de cette acquisition sont précisées dans le rapport de présentation.

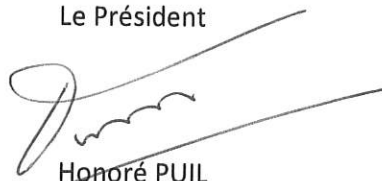
Le pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques a rendu un avis conforme le 19/11/2025.

**→ Suivant le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau décide l'acquisition de l'usufruit locatif social en VEFA auprès de la société BATI-ARMOR (SNC 118 Boulevard de Metz) de 8 logements à usage locatif et leurs annexes dans le programme « Les Jardins de Babylone » situé au 116-118 boulevard de Metz à Rennes, suivant les conditions présentées.**

Pour extrait certifié conforme

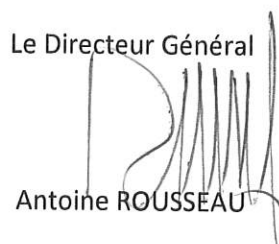
Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

**BOURGBARRE – ZAC de la Grée Tranche B – Lots C12 et C13**

**Acquisitions de terrains à bâtir auprès du Groupe LAUNAY en vue de la réalisation d'environ 29 LLS et 24 BRS 3 en maîtrise d'ouvrage directe.**

Par délibération du 11 septembre 2025, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de production de 29 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) et 24 logements en accession aidée BRS 3 sur les lots C12 et C13 de la ZAC de la Grée à BOURGBARRE.

Il est proposé au Bureau de délibérer sur les conditions de l'acquisition des lots C12 et C14 auprès du Groupe LAUNAY comme suit :

• Désignation des biens vendus :

Deux terrains à bâtir formant les lots C12 de la ZAC de la Grée à BOURGBARRE. Le lot C12 ayant une superficie d'environ 3028m et le lot C13 ayant une superficie d'environ 4161m<sup>2</sup>.  
Le secteur est déjà viabilisé.

• Prix de vente :

Conformément aux dispositions du PLH de Rennes Métropole, les différentes charges foncières se décomposent comme suit :

- **Pour le lot C12 (29 logements locatifs sociaux – PLUS/PLAI) :**

Une charge foncière de 190€ HT /m<sup>2</sup> de SHAB, soit pour une SHAB minimale prévisionnelle de 1 827m<sup>2</sup>, une charge foncière minimale de 347 130,00 € HT.  
Ce prix sera majoré de la TVA au taux réduit de 10%.

- **Pour le lot C13 (24 logements destinés à l'accession aidée en BRS 3) :**

Conformément au PLH et comme envisagé avec le Groupe LAUNAY, il a été retenu une charge foncière de 275€ HT /m<sup>2</sup> de SHAB, soit pour une SHAB minimale prévisionnelle de 1 392m<sup>2</sup>, une charge foncière minimale de 382 800,00 € HT.  
Ce prix sera majoré de la TVA au taux réduit de 5,5%.

L'avis des domaines délivré le 03/11 fixe la valeur vénale à 750 000 HT €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de +/-10 %.

• Echéancier de paiement :

- 10% à la signature du compromis de vente (montant estimatif : 72 993 € HT),
- 10% au dépôt du permis de construire (montant estimatif : 72 993 € HT),
- Le solde à la signature de l'acte authentique

- Signature d'un compromis de vente sous conditions suspensives : obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours, obtention des décisions favorables de financements PLUS et PLAI à délivrer par Rennes Métropole.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 27/11/2025

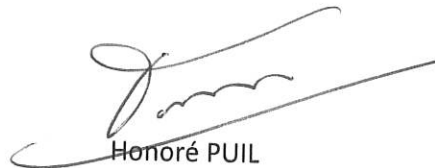
Application agréée E.legalite.com

- Signature de l'acte authentique de vente : à la levée des conditions suspensives. Frais à la charge de l'acquéreur.

→ Suivant le rapport présenté en séance et après en avoir délibéré, le Bureau autorise, sous réserve des conditions précitées, l'acquisition de deux lots de la ZAC de la Grée à BOURGBARRE auprès du Groupe LAUNAY en vue de la réalisation de 29 LLS et 24 BRS3.

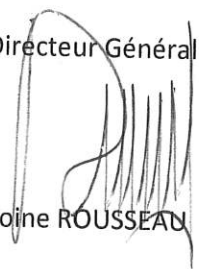
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 27/11/2025

Application agréée E-legalite.com

**RENNES - 11 boulevard Emile Combes**

**Acquisition de 12 logements PLUS/PLAI en VEFA dans le cadre d'un projet avec la SAGEC**

Par délibération du 11 septembre 2025, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement d'une opération d'acquisition de 12 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI en VEFA dans le cadre d'un projet avec la SAGEC.

Le Bureau est sollicité aux fins d'approuver les conditions d'acquisition comme suit :

• Désignation des biens :

12 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) en VEFA représentant une SHAB d'environ 310,71 m<sup>2</sup>.  
(8 T1 et 4 T2)

• Prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition est fixé par le PLH à un montant de **2 490 € TTC/m<sup>2</sup> de SHAB**.  
**Soit pour une SHAB d'environ 310,71 m<sup>2</sup>, un montant prévisionnel de 773 667,9 € TTC.**

L'avis des domaines délivré le 06/11 fixe la valeur vénale à 2 200€ HT/m<sup>2</sup> de SHAB soit une valeur arrondie à 685 000€ HT. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de +/-10 %.

Les autres conditions d'acquisition, conformes aux dispositions réglementaires applicables à la VEFA en secteur protégé sont précisées dans le rapport de présentation.

**→ Suivant le rapport de présentation et après en avoir délibéré, le Bureau autorise l'acquisition de 12 LLS en VEFA situés au 11 boulevard Emile Combes à Rennes auprès de la SAGEC, suivant les conditions présentées.**

Pour extrait certifié conforme


Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

Séance du 26 novembre 2025

Délibération n°6

**LA CHAPELLE CHAUSSEE – ZAC DU CHEMIN NEUF**  
**Acquisition de 4 logements PLS en VEFA**  
**Projet avec Maisons Demeurance**

Par délibération du 8 octobre 2025, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement d'une opération d'acquisition en VEFA de 4 maisons individuelles auprès du constructeur Maisons Demeurance, ZAC du Chemin Neuf à La Chapelle-Chaussée.

Afin de permettre la signature d'un contrat de réservation avant la fin de l'année 2025, il est proposé au Bureau de valider les principales conditions d'acquisition :

- Désignation des biens acquis :

Il s'agit de quatre maisons individuelles de type 4, d'une surface habitable de 84,71 m<sup>2</sup> chacune, construites sur un terrain de 135 à 168 m<sup>2</sup>. Les lots concernés sont les lots 39 à 42 de la ZAC.

Descriptif des 4 logements T4 PLS :

- Surface de terrain extérieur arrière : 31,20 m<sup>2</sup>
- Surface habitable de chaque maison : 84,71 m<sup>2</sup> réparti comme suit :
- RDC : Séjour + Cuisine + Salle de Bain 1 + Entrée = 43,46 m<sup>2</sup>
- R+1 : 3 Chambres + Salle de bain + Dégagement = 41,25 m<sup>2</sup>
- Garage vélo = 4,27 m<sup>2</sup>

- Prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition est fixé à 2 300 € HT/m<sup>2</sup> de SHAB comprenant le terrain, soit, pour une SHAB prévisionnelle de 338, 84 m<sup>2</sup>, un prix prévisionnel de **779 332 € HT** pour les quatre maisons.

L'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques en date du 28 octobre 2025 retient une valeur de 769 166,80 €, arrondie à 769 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de +/- 10 %.

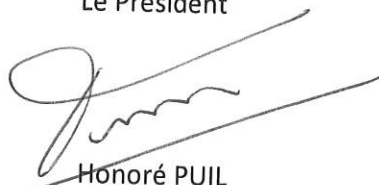
Les autres conditions de l'acquisition sont précisées dans le rapport de présentation.

**→ Suivant le rapport de présentation et après en avoir délibéré, le bureau décide l'acquisition en VEFA de 4 logements individuels T4, auprès du constructeur Maisons Demeurance au sein de la ZAC du Chemin Neuf à La Chapelle Chaussée, selon les conditions exposées.**

Pour extrait certifié conforme

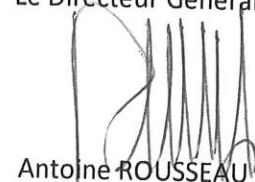
Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président

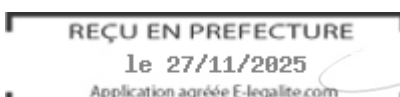


Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU



**L'HERMITAGE – ZAC du Lindon – Lot C1B**  
**VENTE EN VEFA D'UN EQUIPEMENT PUBLIC**  
**AU PROFIT DE LA COMMUNE DE L'HERMITAGE**

Par délibération du 1<sup>er</sup> mars 2023, le Bureau d'Archipel Habitat a autorisé l'engagement d'une opération de production de 25 logements locatifs sociaux et d'un équipement public en maîtrise d'ouvrage directe sur lot C1b de la ZAC du Lindon à L'Hermitage.

L'équipement public était destiné à être acquis par la commune de L'Hermitage.

Par une seconde délibération du 29 mai 2024, le Bureau d'Archipel Habitat, a autorisé l'acquisition du terrain objet de l'opération auprès de la SPLA TERRITOIRES PUBLICS. L'opération a évolué et comprendra 29 logements locatifs sociaux et l'équipement public. Une promesse de vente a été signée en ce sens avec la SPLA TERRITOIRES PUBLICS le 20 août 2024.

A ce stade, il est proposé au Bureau de délibérer sur les conditions de la vente en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) du futur équipement public à la commune de L'Hermitage.

- Désignation des biens vendus :

Un équipement public ayant pour vocation de devenir une salle communale dont la surface utile (SU) prévisionnelle est de 318 m<sup>2</sup>.

Le local sera livré aménagé (office et locaux annexes, sanitaires, buanderie, placards non aménagés).

- Prix de vente :

Le prix convenu avec la commune de L'Hermitage est prix fixe et unitaire, d'un montant prévisionnel de **917 796,00 € HT**, majoré d'une TVA de 20%.

Ce prix sera actualisé à l'issue de l'appel d'offre.

Ce prix ne prend pas en compte les frais d'actes, à la charge de l'acquéreur.

L'avis des domaines délivré le 24/11/2025 fixe la valeur vénale du bien à 827 800 € HT en intégrant le coût d'aménagements intérieurs. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 951 970 € HT.

- Echéancier des appels de fonds :

Il est prévu un échelonnement du paiement tel que décomposé ci-dessous :

- 35 % à l'achèvement des fondations
- 35% à l'achèvement hors d'eau hors d'air
- 25% à l'achèvement du bâtiment
- et 5 % à la remise de clés.

- Signature d'un contrat de réservation sous conditions suspensives :

Le futur contrat de réservation sera signé dès lors que les délibérations correspondantes auront été validées par le Vendeur et l'Acquéreur.

RECÛ EN PREFECTURE  
le 27/11/2025

Application agréée E-legalite.com

La réitération par acte authentique sera soumise aux conditions suivantes :

- L'obtention des délibérations correspondantes par le Vendeur et l'Acquéreur,
- L'acquisition définitive du foncier objet des présentes,
- L'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours,

La cession sera également consentie sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne le financement bancaire nécessaire à cet achat.

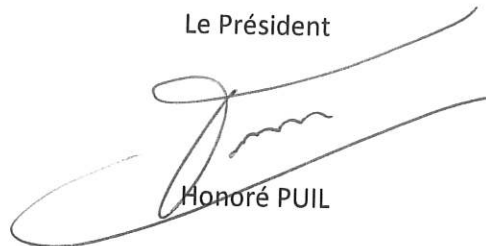
Les frais d'acte seront à la charge de la commune de L'Hermitage en sa qualité d'acquéreur (coûts à ajouter au prix de vente).

→ **Suivant le rapport de présentation et après en avoir délibéré, le Bureau autorise, suivant les conditions précitées, la cession en VEFA par Archipel Habitat au profit de la commune de L'Hermitage d'un équipement public à réaliser dans le cadre du programme de construction d'un ensemble immobilier situé sur le lot C1b de la ZAC du Lindon à L'Hermitage.**

Pour extrait certifié conforme

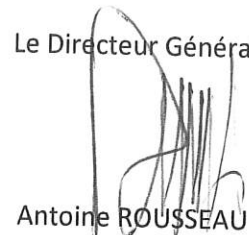
Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 27/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-035-452200751-20251126-25\_11\_26\_D7

**RENNES – Parking 10 rue du Pré Perché**

**ACQUISITION AMIABLE D'UN GARAGE – Lot 14**

En 2022, Archipel Habitat a sollicité le service foncier de Rennes Métropole dans l'optique de la modification n°1 du PLUi, approuvée le 15 décembre 2022, afin de passer la parcelle DI 449 en secteur de droit de préemption urbain renforcé et pouvoir envisager, au fil de l'eau, la maîtrise foncière de quelques garages, en préalable d'un projet éventuel de densification.

Dans le cadre de ce projet, il est précisé que l'office est actuellement propriétaire des lots 1, 2, 3 (acquisition/délibération du Bureau du 09/10/24) et 4 (acquisition/délibération CA du 18/06/25) de ce parking.

Il est proposé qu'Archipel Habitat fasse l'acquisition du garage identifié lot 14 mis en vente par un particulier.

L'avis des domaines du 12/11/2025 fixe la valeur vénale à 28 000 € HT (+/- 10 %).

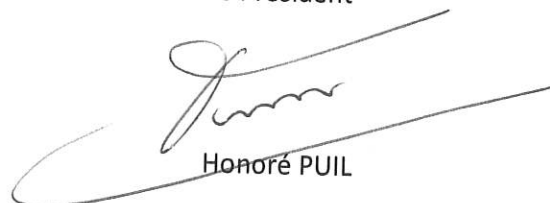
Le Bureau est sollicité aux fins d'approuver les conditions d'acquisition comme suit :

Au regard des valeurs de transaction de référence pour les garages dans le quartier Colombier (entre 25 000€ et 35 000€), il est proposé l'acquisition l'amiable du garage à **25 000 €**, **frais d'agence DLJ inclus auxquels seront ajoutés les frais de notaire**, valeur acceptée par l'agence immobilière.

→ **Suivant le rapport de présentation, le Bureau, après en avoir délibéré, autorise l'acquisition par Archipel Habitat d'un garage privé référence lot 14 dans le parking situé rue du Pré Perché à Rennes suivant les conditions exposées.**

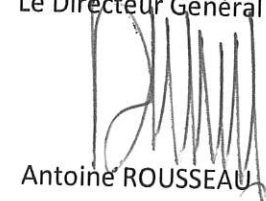
Pour extrait certifié conforme  
Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

Séance du 26 novembre 2025

Délibération n°9

ABANDON DE PROJET

ROUTE DE TALENSAC, PARCELLE AB7 - 35160 LE VERGER (PG 1067X0)

REALISATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS

Archipel Habitat a été sollicité par l'ancienne municipalité de Le Verger pour réaliser une étude de faisabilité d'un programme de construction d'environ 10 à 12 logements collectifs locatifs sur une parcelle communale de 4 323m<sup>2</sup> située au nord de la commune en sortie de bourg le long de la route de Talensac à Le Verger.

Plusieurs contraintes s'imposaient au projet : présence d'un ruisseau à l'ouest du terrain, parking et aire de manœuvre des bus en partie basse du terrain.

Ce projet est alors resté au stade de pré-étude et la nouvelle municipalité n'a pas souhaité y donner suite. Archipel Habitat a donc arrêté l'étude de ce projet engagé initialement le 6 juin 2019.

Les frais engagés par Archipel Habitat pour l'opération route de Talensac s'élèvent à 11 039 € (9 825,00 € de frais de géomètre et d'études de sols + 1 214,00 € de conduite d'opération interne). Ce montant est net de T.V.A de 790,57 € à régulariser.

Il est proposé au Bureau d'abandonner ce programme et de constater en perte d'exploitation la somme de 11 039,00 € susvisée au compte 678888(203) « *Autres charges exceptionnelles diverses* ».

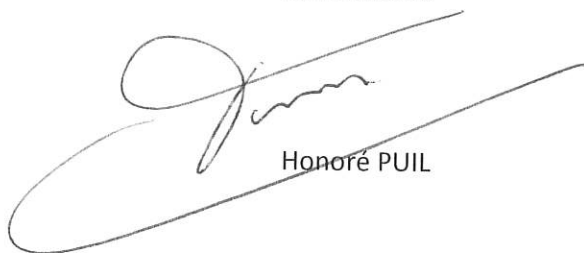
→ Après en avoir délibéré, le Bureau décide :

- de valider l'abandon du projet de réalisation d'environ 10 à 12 logements collectifs locatifs qui devait se réaliser route de Talensac à LE VERGER (PG 1067X0),
- de procéder au transfert en charges exceptionnelles des sommes engagées et listées ci-dessus pour un total de 11 039.00 €.

Pour extrait certifié conforme

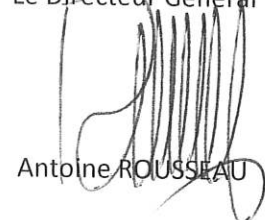
Rennes, le 26 novembre 2025

Le Président



Honoré PUIL

Le Directeur Général



Antoine ROUSSEAU

REÇU EN PREFECTURE

le 27/11/2025

Application agréée E.legalite.com