Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503154-20260114-26_01_14_01-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT SULPICE LA FORET
Séance du 14 janvier 2026

L'an deux mil vingt-six, le 14 janvier à 20h30, le Conseil Municipal de la commune de Saint Sulpice la Forêt, légalement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Yann HUAUMÉ, Maire de Saint Sulpice la Forêt.

MEMBRES EN EXERCICE :	14
MEMBRES PRESENTS :	12
MEMBRES VOTANTS :	14 (13 au point n°3)

Étaient présents : Y. HUAUMÉ, A. PINÇON. POUNEMBETTI, , Y. PICARD, T. ANFRAY, S. DOREL, T. GALLE, L. LEMARCHAND, F. LACOLLEY, V. PIQUET, B. VAGNEUR, C. WEISS formant la majorité des membres en exercice.
Étaient absents excusés : M-H. FINET a donné pouvoir à S. DOREL
A. LORET a donné pouvoir à Y. PICARD
Secrétaire de séance : C. WEISS
Date de convocation : 7 janvier 2026
Date d'affichage de la convocation : 9 janvier 2026
Date de publication : 19 janvier 2026

N°26-01-14/01

Rapporteur Monsieur le Maire

URBANISME / PROJET HABITAT PARTICIPATIF / CONVENTION DE PARTENARIAT / COOP HABITAT BRETAGNE / DÉLIBÉRATION

La Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt souhaite initier un projet d'habitat participatif en renouvellement urbain en centre-bourg, dans le cadre de sa politique municipale visant à diversifier les formes d'habiter, favoriser le lien social et garantir la qualité écologique et environnementale des projets.

Le promoteur coopératif Coop Habitat Bretagne, en réponse au cahier des charges élaboré par la Commune et à l'étude de faisabilité conduite en 2024-2025, a manifesté son intérêt pour accompagner la réalisation de ce projet.

La présente convention a pour objet de préciser les engagements respectifs des parties et les conditions de réalisation de l'opération.

OBJET DE LA CONVENTION :

La convention fixe les modalités de partenariat entre la Commune et l'Opérateur pour la mise en œuvre d'une opération d'habitat participatif sur les parcelles cadastrées :

- Section A n°627 à Chasné-sur-Illet (2090 m²),
- Section AA n°199 à Saint-Sulpice-la-Forêt (1416 m²).

Le projet visera la construction de 10 à 17 logements, assortis d'espaces communs, selon un montage de produits, montage juridique et financier à définir conjointement avec la Commune, Rennes Métropole et les futur.es habitant.es.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503154-20260114-26_01_14_01-DE

OBLIGATION DE L'OPERATEUR

L'Opérateur s'engage à :

✓ **Sur le Prix d'acquisition du foncier**

➢ Acquérir avec l'appui de *Foncier Solidaire Rennes Métropole* le foncier au prix attendu par la commune (161 000 €) selon les modalités d'un montage en BRS.

✓ **Transparence de l'opération**

➢ Garantir la transparence dans les bilans de l'opération, notamment en ce qui concerne les coûts de réalisation, les marges et les équilibres financiers.

➢ Informer la Commune des seuils de commercialisation retenus et de leur évolution, afin d'assurer un suivi partagé de l'avancement du projet.

✓ **Aménagements d'accès**

➢ Participer à l'aménagement de la rue du Pré Thébault et la RD97 au droit de la parcelle.

➢ Participer à la définition et la validation du projet d'aménagement avec les services de Rennes Métropole.

✓ **Travaux préparatoires**

➢ Réaliser la démolition des bâtiments existants, y compris le désamiantage.

✓ **Préservation environnementale**

➢ Conserver les arbres et haies existants, sauf exception dûment justifiée et validée avec la Commune.

➢ Mettre en œuvre les éventuelles compensations environnementales (notamment pour la protection des chiroptères présents dans les bâtis existants).

✓ **Rachat du parcellaire**

➢ Procéder au rachat direct du parcellaire auprès de Rennes Métropole (PAF).

✓ **Dimension participative**

➢ Intégrer une démarche participative adaptée avec les foyers mobilisés, en cohérence avec l'esprit de l'habitat participatif.

➢ Moduler la dimension participative en fonction du niveau de mobilisation des foyers (programmation participative, conception participative, ou usages et gestion participatifs).

➢ Au besoin, faire appel à une structure d'accompagnement de la démarche participative afin d'appuyer les foyers sur le volet participatif du projet.

➢ Si possible, inclure les foyers au sein du jury de sélection de l'architecte/maîtrise d'œuvre.

✓ **Réalisation du projet immobilier**

➢En cas d'impossibilité de constituer ou de maintenir un groupe d'habitant.es mobilisé, l'opération devra être menée à bien sous un montage classique non participatif, afin d'assurer la réussite de l'opération conformément aux objectifs fixés par la Commune.

OBLIGATION DE LA COMMUNE :

La Commune s'engage à :

✓ **Faciliter la mobilisation des foyers :** poursuivre avec l'association L'Epok la communication et l'accompagnement pour constituer un groupe de foyers intéressés.

Envoyé en préfecture le 19/01/2026
Reçu en préfecture le 19/01/2026
Publié le
ID : 035-213503154-20260114-26_01_14_01-DE

✓ **Assurer un accompagnement administratif et soutien institutionnel :** accompagner l'Opérateur dans ses démarches auprès de Rennes Métropole, de Liffré-Cormier Communauté et des services de l'État (ABF, services instructeurs du permis, etc.).

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES :

Le projet devra respecter les orientations définies par la Commune, à savoir :

✓ Diversification de l'offre avec la production de différents types de logements (BRS1, BRS3, AL)

✓ Maintien d'une opération entre 10-17 logements s'inscrivant dans l'OAP « Ilot rue Naise Sud » du PLUI et tenant compte de l'étude de faisabilité réalisée par l'Architecte Conseil de Rennes Métropole en juin 2024,

✓ Production d'espaces communs partagés favorisant le lien social, à l'échelle de l'opération et avec les initiatives/espaces communaux (jardins partagés, espaces de jeux et de loisirs…)

✓ Respect des contraintes environnementales et patrimoniales (ABF),

✓ Participation active des habitant.es, dans une logique évolutive en fonction du niveau de mobilisation des foyers.

A partir de ces exigences, le promoteur peut réajuster le programme et le bilan de l'opération dans le respect du calendrier prévisionnel de réalisation (Livraison 2028).

DURÉE, MODIFICATION ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION :

La présente convention prend effet à la date de signature, et pour toute la durée de la démarche de production immobilière participative.

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.
Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux.

En cas d'échec du montage participatif (faible mobilisation ou impossibilité de constituer un groupe d'habitant.es), la Commune se réserve le droit, en accord avec l'Opérateur, de basculer le projet en opération classique (VEFA ou autre montage sécurisé).

Il est proposé au Conseil Municipal, par 14 voix pour :

↳ Autorise Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat avec le promoteur coopératif Coop Habitat Bretagne et tous documents annexes.

Pour extrait certifié
Conforme au Registre,

La secrétaire de séance
Camille WEISS

Le Maire
Yann HUAUMÉ

MAIRIE de SAINT-SULPICE-LA-FORÊT
Ille-et-Vilaine