

Votants : 74

Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 7 novembre 2022

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 14 novembre 2022

### AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - OPAH-RU - RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE DU 15 RUE PLUVIAULT À NIORT - BAIL À RÉHABILITATION ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION POUR RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AVEC SOLIHA BLI

#### Titulaires et suppléants présents :

Jérôme BALOGE, Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Nathalie CLAIN, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Yann JEZEQUEL, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Agnès RONDEAU, Jean-Gilles RONDONNET, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Mélina TACHE, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Lydia ZANATTA.

#### Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Fabrice BARREAU à Frédéric NOURRIGEON, Yamina BOUDAHMANI à Romain DUPEYROU, Christelle CHASSAGNE à Florent SIMMONET, Emmanuel EXPOSITO à Jérôme BALOGE, Noémie FERREIRA à Mélina TACHE, Anne-Sophie GUICHET à Alain LECOINTE, Franck PORTZ à Patricia DOUEZ, Nicolas ROBIN à Florence VILLES, Yvonne VACKER à Lydia ZANATTA, Valérie VOLLAND à Elmano MARTINS.

#### Titulaires absents suppléés :

François BONNET par Nathalie CLAIN, Nadia JAUZELON par Jean-Gilles RONDONNET.

#### Titulaires absents :

Stéphanie ANTIGNY, Jean-Michel BEAUDIC, Gérard EPOULET, Guillaume JUIN, Marcel MOINARD, Richard PAILLOUX.

#### Titulaires absents excusés :

Bastien MARCHIVE, Michel PAILLEY.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

### **CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 14 NOVEMBRE 2022**

#### **AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - HABITAT - URBANISME FONCIER - OPAH-RU - RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE DU 15 RUE PLUVIAULT À NIORT - BAIL À RÉHABILITATION ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION POUR RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AVEC SOLIHA BLI**

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Dans le cadre de la Politique de la Ville et de la Convention ANRU signée le 15 novembre 2019 sur le quartier prioritaire Pontreau / Colline Saint-André, les partenaires ont acté, en accompagnement du projet urbain de requalification de la Place Denfert-Rochereau, de conforter l'habitat privé social et de revitaliser l'offre commerciale du secteur.

Pour contribuer au développement du quartier et répondre à ses engagements, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a notamment acquis en janvier 2020 le bien cadastré BY 120 situé 15 rue Pluvialt à Niort avec un double objectif dans ce bâtiment unique comprenant 2 lots :

- En rez-de-chaussée commercial : aménager une surface de vente de boulangerie / pâtisserie / snacking et installer par bail commercial le boulanger Talmeunier ;
- Aux étages : réhabiliter et installer un logement conventionné ANAH dans le cadre de l'OPAH via le bailleur SOLIHA BLI.

Depuis fin août 2022, après plusieurs mois de travaux, l'ouverture de la boulangerie est effective et les habitants voient un nouveau commerce de proximité prendre place sur le quartier.

Aujourd'hui, l'opération du 15 rue Pluvialt se poursuit sur la partie logement par le bailleur SOLIHA BLI. Les études de conception ont été menées avant l'été 2022, la consultation des entreprises est engagée et les demandes de financement auprès de l'ANAH sont en cours pour une habilitation attendue pour début 2023.

En tant que propriétaire de l'immeuble, la CAN doit mobiliser 2 dispositifs :

- Un règlement de copropriété

La présence à la fois d'un bail commercial au rez-de-chaussée d'une partie restant la propriété de la CAN a profit d'un opérateur boulangerie et d'un bail à réhabilitation pour les étages entre la CAN et SOLIHA BLI, impose la mise en place d'un règlement de copropriété car le bail à réhabilitation doit être publié au service de la publicité foncière.

Ainsi, il a été établi un état descriptif de division contenant règlement de copropriété pour l'immeuble situé à Niort, 15 rue Pluvialt et comprenant le lot numéro 2 composé d'un logement en duplex desservi par les communs et se situant aux premier et deuxième étage de l'immeuble 15 rue Pluvialt.

- Un bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation est un acte authentique dans l'optique de réhabiliter des biens immobiliers sans que le propriétaire en supporte les coûts. Il a pour ambition de développer des logements à loyers maîtrisés, de lutter contre la vacance et de résorber l'habitat dégradé répondant notamment aux objectifs de l'OPAH.

Pendant la durée du bail, le preneur assume l'ensemble des charges liées à la copropriété du bien (dont les taxes foncières) et prend en charge les travaux de réhabilitation du logement en le rendant économe en énergie et conforme aux normes en vigueur. A l'issue des travaux, le preneur loue le bien à des personnes aux ressources modestes et correspondant au conventionnement du logement. A l'issue du bail, le propriétaire a le choix entre reprendre à son compte les baux de location en cours ou demander au preneur de rendre les logements libres de toute occupation.

Ainsi, la CAN, bailleur, donne bail à réhabilitation à la société dénommée SOLIHA Bâtitteur de Logements d'Insertion Sud-Ouest, preneur, sur les étages du bien situé 15 rue Pluvialt à Niort. Le bail à réhabilitation est consenti pour une durée de 43 années entières comprenant :

- 1 année de travaux de rénovation ;
- 40 ans de remboursement d'emprunt ;
- 1 année de location pour la constitution d'un fond de trésorerie ;
- 1 dernière année pour réinjecter cette trésorerie dans les travaux.

Le loyer mensuel conventionné social est fixé à 443,39 €/mois pour un logement T3 de 101 m<sup>2</sup>.

Le bail à réhabilitation porte sur le lot numéro 2 sus-désigné.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Approuve le bail à réhabilitation ci-annexé à signer avec SOLIHA BLI pour la réalisation d'un logement conventionné ANAH dans le cadre de l'OPAH aux étages de l'immeuble du 15 rue Pluvialt à Niort ;
- Approuve l'état descriptif et le règlement de copropriété ci-annexés ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer tout document afférant au suivi de cette opération.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 74

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

**Christian BREMAUD**

**Vice-Président Délégué**