



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le trois octobre à 19 heures, le Conseil Municipal dûment convoqué le 26 septembre 2025, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Madame Françoise RIVET, Maire.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE :

PRESENTS : Mme RIVET, M. FOUR, M. BATTEL Mme DE CUYPER, M. LAUBARY, Mme ZRAK, Mme BATTEL Mme LAFARGE, Mme PARNIERE, M. QUEYREIX, Mme MADIEUX, M. CHANGION

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Mme DUPRAT, Mme MAZAUD, M. LAFARGE, M. LEROY

ABSENTE EXCUSEE : Mme RUBY-MONTEIL

ABSENTS NON EXCUSES : M. FERARD, M. AMODEO

SECRETAIRE : M. QUEYREIX

Nombre de Membres en exercice :	19
Nombre de Membres présents :	12
Nombre de suffrages exprimés :	16
Votes Pour :	16
Votes Contre :	0
Abstention :	0

OBJET : DELIBERATION N°2025/068 – REALISATION D'UNE ETUDE DE FAISABILITE POUR LA RENOVATION DE LA MAISON BORDES

Vu la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 6 octobre 2022.

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu l'arrêté préfectoral du 31 Mai 2023 portant attribution d'une subvention de 15 000€ pour le projet de rénovation de la maison Bordes dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Habitat inclusif : la Fabrique à projets ».

Considérant la nécessité de produire des logements en location sur la commune.

Considérant la réponse faite à l'AMI « Habitat inclusif : la Fabrique à projets » par l'ATEC87.

Madame la Maire expose au Conseil Municipal :

La commune a acquis, par voie de préemption en 2021, la maison dite « BORDES », bâtiment vacant situé Avenue du Pont de la Pairie. Ce bien présente aujourd'hui un potentiel de réhabilitation dans le cadre d'un projet à vocation sociale et inclusive.

Dans cette perspective, un projet de réhabilitation a été sélectionné
Manifestation d'Intérêt « Habitat inclusif : la Fabrique à projets ».

Afin de permettre la mise en œuvre concrète du projet, il est proposé de recourir à un outil particulièrement adapté : le bail à réhabilitation.

Le bail à réhabilitation est un contrat prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.252-1 à L.252-4), qui permet à une collectivité de confier à un opérateur (association, organisme HLM, etc.) la réhabilitation complète d'un bien immobilier lui appartenant,

Pendant toute la durée du bail (juridiquement supérieur à 12 ans), l'opérateur perçoit les loyers et prend en charge l'entretien, ainsi que la gestion administrative et sociale des logements. À l'issue du bail, la propriété et la gestion du bien reviennent intégralement à la commune, sans dette résiduelle.

Ainsi, ce montage permet de mobiliser un bien communal vacant sans mobilisation directe de fonds publics pour les travaux en garantissant un usage d'intérêt général du bâtiment (logement, insertion, lutte contre la vacance). Ainsi, il constitue une solution « clé en main », sous réserve d'un plan de financement solide et partagé avec l'opérateur ;

La coopérative SOLIHA Bâtitteur de Logement d'Insertion (BLI) Nouvelle-Aquitaine a été identifiée comme opérateur. Elle a pu réaliser une première esquisse du projet et de son montage :

- Réhabilitation du bâtiment pour réaliser cinq logements conventionnés.
- Mise en place d'un bail à réhabilitation de 42 ans afin d'amortir les coûts de l'opérateur

Toutefois, avant de s'engager dans ce projet ambitieux, il est indispensable d'affiner sa faisabilité technique et économique. C'est pourquoi une étude de faisabilité préalable est proposée. Six entreprises ont été consultées dans le but d'obtenir une offre et un devis pour la réalisation de cette étude.

Considérant le contenu du seul devis proposé par l'agence AMRA pour la réalisation de l'étude de faisabilité portant sur la réhabilitation de la maison « Bordes »,

⇒ **Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** la réalisation d'une étude de faisabilité préalable à la réhabilitation de la maison Bordes,
- **REJETTE** le devis de l'agence AMRA en raison du dépôt d'une seule offre et donc de l'absence d'offres conformes permettant de garantir une mise en concurrence effective.
- **AUTORISE** Madame la Maire à consulter d'autres entreprises pour obtenir une offre adéquate et un devis associé.
- **AUTORISE** Madame la Maire à solliciter toute subvention permettant de financer cette étude, notamment une subvention auprès de la Banque des Territoires permettant de financer l'étude à hauteur de 50%,
- **DIT** que cette étude visera à déterminer les conditions de faisabilité du projet technique et financière et à préparer la conclusion d'un bail à réhabilitation, dans le respect des objectifs poursuivis par la commune en matière de logement.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Fait en mairie, le 03 octobre 2025



La Maire,
Françoise RIVET.