



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 13 décembre 1996

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 29 Novembre 1996

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 16 Décembre 1996

**Programme de réhabilitation de logements anciens dans l'Espace
Niortais : Bail emphytéotique avec le PACT des Deux-Sèvres**

[\[Annexe\]](#)

Président :

M. Bernard BELLEC - Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Claude PAGES, M. Robert LEON, Mme Geneviève PERRIN-GAILLARD,
M. Alain BAUDIN, M. Gérard GAUDUCHON, Mme Marie-Josèphe SOULISSE,
M. Jean-Claude ALAZARD, M. Jean-Robert BEJUGE, M. Gilles FRAPPIER,
Mme Françoise GAILLARD, M. Jacques LAMARQUE

Conseillers :

Mme Maryse ROUZIER, M. Paul SAMOYAU, M. Luc DELAGARDE,
Mme Danielle RICHARD, M. Michel GENDREAU, Mme Chantal BARRE,
Mme Françoise BILLY, Mme Geneviève RIZZI, M. Gérard NEBAS,
Mme Annie COUTUREAU, M. Patrick ARNAUD, Mme Christiane ROUSSELLE,
Mme Patricia LUCAS, Mme Madeleine CHAIGNEAU, M. Jean-Michel
PASSERAULT, Mme Christiane FASILLEAU, M. Pierre STEVENET,
M. Pierre GUERIT, Mme Janine LUCAS, M. Jean PILLET, Mme Jacqueline
LEFEBVRE, M. Frédéric ROUILLE, M. Michel RIVALLIN, Mme Catherine
REYSSAT, Mme Marie•Cécile MORISOT, M. Guy-Marie GUERET

Secrétaire de séance : Guy-Marie GUERET

Excusés ayant donné pouvoir :

Mme Nadine PINSON donne pouvoir à M. Robert LEON.
M. Hervé LAMPIN donne pouvoir à M. Pierre STEVENET.
M. Claude VITELLINI donne pouvoir à Mme Geneviève PERRIN-GAILLARD.
Mme Ségolène ROYAL donne pouvoir à Mme Françoise GAILLARD.

Excusés :

Conseillers :

M. Christian RIBBE, Mme Jeanine BIMES, Mme Claire MINALI-BELLA

Monsieur Robert LEON, Adjoint au Maire, expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition du Maire

Après examen par la Commission Générale,

Après avis des comités consultatifs des grands projets d'urbanisme, du 15 janvier, 2 mai et 16 septembre 1996,

La réhabilitation des immeubles propriétés de la Ville en façade de la rue St Jean est une des composantes essentielles de l'Espace Niortais qu'elle va contribuer à repeupler et dynamiser.

Le PACT des Deux-Sèvres, association bénéficiaire d'un agrément préfectoral pour la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logements sociaux, loi 1901, est un spécialiste de ce type d'intervention auquel la Ville de Niort a fait appel pour l'animation de l'OPAH en cours.

Le PACT a qualité pour gérer les logements qu'il réhabilite et est éligible aux subventions de l'ANAH, particulièrement bien adaptées à cette catégorie d'opération.

Le montage retenu est un bail emphytéotique d'une durée de 25 ans par lequel le PACT s'oblige à effectuer à ses frais et sous son entière responsabilité tous les travaux nécessaires à la création de 15 logements environ et de surfaces commerciales dans les cinq immeubles suivants : 46 ; 48 ; 60 ; 62 ; 64 rue St Jean. La Ville est également propriétaire des 3 immeubles sis 44 ; 66 et 68 rue St Jean. Le PACT a engagé une étude de faisabilité qui devrait déboucher sur une 2ème tranche de réhabilitation, le Conseil Municipal serait alors saisi d'une proposition d'un nouveau bail emphytéotique.

Le PACT bénéficiera pour ses emprunts liés à cette opération d'une garantie totale de la Ville pour un montant de l'ordre de 3,8 millions de francs mais qui n'excédera pas, dans tous les cas 4 millions. Cette garantie fera l'objet ultérieurement d'une délibération spécifique.

La Ville n'accordera au PACT aucune autre subvention que celles décidées par le Conseil Municipal pour tout bailleur dans l'OPAH et le PST du centre-ville de Niort (majoration de 5 % de la subvention ANAH, subvention façades et subvention pour création d'accès communs).

Le service des Domaines a estimé à 52 700 F le loyer annuel de ce bail emphytéotique. Compte tenu du très mauvais état général des immeubles, des aléas de ce type de chantier et de la finalité sociale de l'opération, il est proposé de consentir un loyer annuel de 1 000 F. Toutefois, au vu du résultat financier global établi à l'achèvement des travaux, les parties pourront décider par avenant, une revalorisation de ce loyer.

L'ensemble des droits et obligations du bailleur et du preneur sont précisés dans le projet de bail joint en annexe.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- consentir au PACT des Deux-Sèvres un bail emphytéotique de 25 ans pour la réhabilitation et la gestion de 5 immeubles conformément aux dispositions précisées dans le document joint en annexe
- passer outre l'avis des Domaines et consentir un loyer annuel de 1 000 F
- s'engager sur le principe d'une garantie totale de la Ville pour les emprunts du PACT liés à cette opération pour

un montant de l'ordre de 3,8 millions de francs.

- autoriser le Maire ou son représentant à signer le bail emphytéotique à intervenir.

(Madame Catherine REYSSAT, n'ayant participé ni au débat ni au vote).

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	41
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1

Pour le Maire de Niort
Bernard BELLEC
L'Adjoint Délégué

Robert LEON

[Ordre du jour](#)