



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

SEANCE DU 28 mars 1997

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil Municipal :
le 12 Mars 1997

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 2 Avril 1997

**Programme de réhabilitation de logements anciens dans l'Espace
Niortais : bail emphytéotique avec le PACT des Deux-Sèvres (2ème
partie)**

[\[Annexe\]](#)

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, Mme Nadine PINSON, M. Gilles FRAPPIER, Mme
Françoise GAILLARD, M. Jacques LAMARQUE

Conseillers :

M. Christian RIBBE, Mme Jeanine BIMES, Mme Maryse ROUZIER, M. Paul
SAMOYAU, M. Luc DELAGARDE, Mme Danielle RICHARD, M. Michel
GENDREAU, Mme Claire MINALI-BELLA, Mme Chantal BARRE, Mme
Françoise BILLY, Mme Geneviève RIZZI, M. Gérard NEBAS, Mme Annie
COUTUREAU, Mme Patricia LUCAS, Mme Madeleine CHAIGNEAU, M. Jean-
Michel PASSERAULT, Mme Christiane FASILLEAU, M. Pierre GUERIT, Mme
Janine LUCAS, M. Jean PILLET, M. Frédéric ROUILLE, M. Hervé LAMPIN,
M. Claude VITELLINI, M. Michel RIVALLIN, Mme Catherine REYSSAT,
Mme Marie-Cécile MORISOT, M. Guy-Marie GUERET

Secrétaire de séance : Guy-Marie GUERET

Excusés ayant donné pouvoir :

M. Jean-Robert BEJUGE donne pouvoir à M. Bernard BELLEC.
M. Patrick ARNAUD donne pouvoir à M. Jean-Michel PASSERAULT.
Mme Christiane ROUSSELLE donne pouvoir à M. Claude PAGES.
M. Pierre STEVENET donne pouvoir à M. Frédéric ROUILLE.
Mme Jacqueline LEFEBVRE donne pouvoir à M. Jean PILLET.

Excusés :

Conseillers :

Mme Ségolène ROYAL

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 Conseil Municipal du 13 décembre 1996 a consenti au PACT des Deux-Sèvres un premier bail emphytéotique portant sur les 5 premiers immeubles (46, 48, 60, 62, et 64 rue St Jean).

Rappelons que 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.

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.

Il avait été évoqué alors la perspective d'une 2ème tranche. Le présent Conseil est invité à approuver l'engagement de cette 2ème tranche portant sur les 3 immeubles suivants : 44, 66 et 68 rue St Jean.

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.

Le PACT bénéficiera pour ses emprunts liés à cette opération d'une garantie totale de la Ville qui 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 1 904 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 3 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
- autoriser le Maire ou l'adjoint délégué à signer le bail emphytéotique à intervenir.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour : 44
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Pour le Maire de Niort
Bernard BELLEC
L'Adjoint Délégué

Robert LEON

[Ordre du jour](#)