



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 septembre 1999

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 13 Septembre 1999

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 28 Septembre 1999

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

[\[Annexe\]](#)

Président :

M. Bernard BELLEC - Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

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. Jean-Robert BEJUGE, M. Gilles FRAPPIER, M. Jacques
LAMARQUE, M. Gérard NEBAS

Conseillers :

M. Christian RIBBE, Mme Jeanine BIMES, Mme Maryse ROUZIER, M. Luc
DELAGARDE, Mme Danielle RICHARD, M. Michel GENDREAU, Mme Chantal
BARRE, Mme Geneviève RIZZI, M. Patrick ARNAUD, Mme Patricia LUCAS, Mme
Madeleine CHAIGNEAU, M. Pierre STEVENET, M. Pierre GUERIT, Mme Janine
LUCAS, M. Jean PILLET, M. Hervé LAMPIN, M. Claude VITELLINI, M. Alain
PAGE, M. Robert PLANTECOTE, Mme Isabelle ANELONE

Secrétaire de séance : Madeleine CHAIGNEAU

Excusés ayant donné pouvoir :

M. Claude PAGES donne pouvoir à M. Bernard BELLEC.
M. Paul SAMOYAU donne pouvoir à M. Gérard NEBAS.
Mme Françoise BILLY donne pouvoir à Mme Geneviève PERRIN-GAILLARD.
Mme Annie COUTUREAU donne pouvoir à M. Gérard GAUDUCHON.
M. Jean-Michel PASSERAULT donne pouvoir à M. Patrick ARNAUD.
Mme Christiane DRAPET donne pouvoir à M. Robert LEON.
Mme Jacqueline LEFEBVRE donne pouvoir à M. Pierre GUERIT.
M. Frédéric ROUILLE donne pouvoir à M. Jean PILLET.
Mme Catherine REYSSAT donne pouvoir à M. Alain PAGE.
Mme Marie-Cécile MORISOT donne pouvoir à Mme Patricia LUCAS.
M. Guy-Marie GUERET donne pouvoir à M. Gilles FRAPPIER.

Excusés :

Conseillers :

Mme Claire MINALI-BELLA, M. Jacques VANDIER

Monsieur Robert LEON, Adjoint au Maire, expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition du Maire

Après examen par la Commission Générale,

La réhabilitation des immeubles propriétés de la Ville en façade des rues St Jean et Ancien Oratoire est l'une des composantes essentielles de l'Espace Niortais qu'elle va contribuer à redynamiser.

Les Conseils Municipaux des 13 décembre 1996 et 28 mars 1997 ont consenti au PACT des Deux Sèvres des baux emphytéotiques portant sur huit immeubles de la rue St Jean où ont été réalisés divers logements.

Pour mémoire, rappelons que le PACT des 2 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 ANAH, particulièrement bien adaptées à cette catégorie d'opération.

Restent à réhabiliter 2 vieux immeubles faisant l'angle des rues St Jean et Ancien Oratoire, à l'adresse des 2, 2 bis et 4 rue de l'Ancien Oratoire (section BO n° 115, 116, 117).

Le montage retenu est un bail emphytéotique d'une durée de 23 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 3 logements, de locaux commerciaux en RDC, d'un local poubelle et d'un WC public. Un petit pan coupé en RDC de l'immeuble, à l'angle des rues, est imposé également par la Ville pour faciliter le passage des piétons, et dégager la vue.

Les contraintes du local poubelles, (qui servira également de lieu de stockage pour d'autres immeubles manquant de locaux adaptés) du pan coupé ainsi que du WC public, entraînent une dépense supplémentaire pour le PACT de 180 000 Frs TTC pour un investissement global d'opération de 1 310 800 Frs TTC.

Le local WC et le local poubelles constitueront un volume dont la Ville gardera la jouissance, le reste de l'immeuble représentant quant à lui un autre volume loué au PACT dans le cadre du bail emphytéotique. Un acte de division en volumes prendra en compte cette situation.

Au terme du bail, les bâtiments reviendront à la Ville de Niort sans indemnité aucune pour le preneur.

Compte tenu du très mauvais état général des bâtiments, des aléas de ce type de chantier, de la finalité sociale de l'opération, des contraintes imposées par la Ville et de la complexité architecturale, le service du Domaine a déterminé un loyer annuel égal à 0 F. Aussi convient-il de suivre cet avis et consentir un loyer annuel gratuit.

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 2 Sèvres un bail emphytéotique de 23 ans pour la réhabilitation et la gestion des immeubles sis du 2 au 4 rue de l'Ancien Oratoire, conformément aux dispositions énoncées ci-dessus et précisées dans le document annexé ;

- d'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à signer le bail emphytéotique à intervenir ainsi que tous documents s'y rapportant, tous les frais et droits y afférents étant supportés par le PACT.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0

Pour le Maire de Niort
Bernard BELLEC
L'Adjoint Délégué

Robert LEON

[Ordre du jour](#)