



**EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du  
JEUDI 2 JUILLET 2020 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville**

**OBJET** : D11 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine – Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique – Opération de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs

**Date de convocation** : ..... 26 juin 2020

**Nombre de conseillers en exercice** : ..... 29

**Nombre de présents** ..... 26

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Matthieu GUIHO, Natacha MICHEL, Jean MOUTARDE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjoints ;

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Jocelyne PELETTE, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Gaëlle TANGUY, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Houria LADJAL, Julien SARRAZIN, Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX, Henoch CHAUVREAU, Micheline JULIEN, Ludovic BOUTILLIER, Patrick BRISSET formant la majorité des membres en exercice.

**Excusés ayant donné pouvoir** : ..... 3

Patrice BOUCHET à Cyril CHAPPET  
Jean-Louis BORDESSOULES à Mme la Maire  
Médéric DIRAISON à Matthieu GUIHO

**Présidente de séance** : Françoise MESNARD, Maire

**Secrétaire de séance** : Cyril CHAPPET

Mme la Maire constate que le quorum (10) est atteint (article 2 de l'ordonnance n° 2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020) et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

Hôtel-de-Ville - BP 10082  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tél. : 05 46 59 56 56  
Fax : 05 46 32 29 54  
www.angely.net

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20200702-  
2020\_07\_D11-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 septembre 2020  
Affiché le 3 septembre 2020

## **N° 11 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine - Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique - Opération de requalification des immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs**

**Rapporteur : M. Cyril CHAPPET**

Depuis 2015, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a engagé une véritable politique de reconquête du centre-ville, avec l'objectif de traiter la vacance commerciale et celle liée à l'habitat.

Les études menées par les cabinets Cibles et Stratégies, pour la partie développement économique, et Soliha, pour la partie habitat, ont permis d'établir un plan d'actions qui est opérationnel depuis 2016.

L'une des actions préconisées pour le traitement de la vacance habitat est l'approche à l'ilot. Celle-ci consiste à réhabiliter plusieurs immeubles en même temps et ainsi développer un programme de logements optimisé.

L'étude conduite par Soliha a permis d'identifier les immeubles situés aux numéros 3, 5 et 7 de la rue des Bancs comme une opportunité majeure pour la requalification du centre-ville.

En effet, leur localisation stratégique et leur état dégradé portent préjudice à l'image de la ville, et leur vacance structurelle augmente le risque de péril.

En janvier 2020, des courriers de mise en demeure pour faire cesser le péril que constituent ces immeubles ont été adressés aux propriétaires en application de l'article R 511-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La requalification de ces trois immeubles permettrait de créer 7 logements de types T2 et T3 qui correspondent parfaitement à la demande de logements en cœur de ville, et de développer environ 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale, surface propice à l'accueil d'enseignes nationales.

Pour boucler financièrement ce projet, la Ville a optimisé tous les partenariats et toutes les sources de financement possibles :

- Convention opérationnelle n° 17-18-053 signée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nouvelle Aquitaine le 12 juillet 2018,
- Convention avec la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS) pour la faisabilité du projet de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des bancs en date du 5 février 2018,

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20200702-  
2020\_07\_D11-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 septembre 2020  
  
Affiché le 3 septembre 2020

- Convention Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et Vals de Saintonge Communauté signée le 30 janvier 2019,
- Convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée avec l'Etat, Vals de Saintonge Communauté, l'EPF Nouvelle Aquitaine, la SEMIS le 15 juillet 2019,
- Candidature à l'Appel à projet « Petites Villes de Demain » initié par l'Etat en novembre 2019,
- Lauréat de l'Appel à Manifestation d'intérêt « Revitalisation des centres-villes » Nouvelle Aquitaine en mars 2020.

Pour la maîtrise foncière, la Ville souhaite aussi mobiliser tous les outils juridiques possibles. Pour ce faire, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a sollicité l'aide de l'EPF Nouvelle Aquitaine pour engager les négociations à l'amiable avec les propriétaires des 3 immeubles.

Toutefois, en cas d'échec des négociations, et compte tenu de l'intérêt général du projet de réhabilitation de l'îlot de la rue des bancs, la Ville de Saint-Jean-d'Angély autorise l'EPF Nouvelle Aquitaine à engager une procédure d'expropriation en vue de réaliser le projet précité, et à présenter une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour les parcelles cadastrées section AE n° 418, 417 et 951.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2121-29 et suivants ;

Vu le Code d'Expropriation pour cause d'Utilité Publique ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Jean-d'Angély adopté le 8 février 2012 ;

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine qui dispose que le directeur général peut procéder aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, solliciter l'ouverture des enquêtes correspondantes, solliciter le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procéder aux rétrocessions foncières ;

Vu la convention opérationnelle n° 17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien signée le 12 juillet 2018 entre la Commune de Saint-Jean-d'Angély et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la situation des parcelles cadastrées section AB n° AE n° 418, 417 et 951 ;

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20200702-  
2020\_07\_D11-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 septembre 2020  
  
Affiché le 3 septembre 2020

Vu la convention avec la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS) pour la faisabilité du projet de requalification des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser Mme la Maire à solliciter l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour engager la procédure de déclaration d'utilité publique en vue de réaliser l'opération de requalification des immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs.

**Le Conseil municipal**, après délibération,

**ADOpte** les propositions de M. le Rapporteur, à la **majorité des suffrages exprimés (25) :**

- **Pour : 24**
- **Contre : 1 (M. Patrick BRISSET)**
- **Abstentions : 4 (M. Hénoc CHAUVREAU, Mme Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX, M. Ludovic BOUTILLIER, Mme Micheline JULIEN)**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

**Pour extrait conforme,  
La Maire,  
Conseillère régionale,  
Françoise MESNARD**

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20200702-  
2020\_07\_D11-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 3 septembre 2020  
Affiché le 3 septembre 2020

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.