



EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du  
JEUDI 7 AVRIL 2022 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

**OBJET** : D16 - Demande d'autorisation de pénétrer sur la propriété privée sise 7 rue des Bancs

**Date de convocation** : ..... 1<sup>er</sup> avril 2022

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

**Nombre de présents** : ..... 21

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

Anne DELAUNAY, Jean-Marc REGNIER, Jocelyne PELETTE, Anne-Marie BREDECHE, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Gaëlle TANGUY, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Sabrina THIBAUD, Médéric DIRAISON, Micheline JULIEN, Ludovic BOUTILLIER formant la majorité des membres en exercice.

**Excusés ayant donné pouvoir** : ..... 6

Patrice BOUCHET à Cyril CHAPPET ; Houria LADJAL à Myriam DEBARGE ; Mathilde MAINGUENAUD à Matthieu GUIHO ; Denis PETONNET à Cyril CHAPPET ; Julien SARRAZIN à Philippe BARRIERE ; Patrick BRISET à Ludovic BOUTILLIER

**Absents excusés** : ..... 2

Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Hénoc CHAUVREAU

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

**Secrétaire de séance** : Fabien BLANCHET

Mme la Maire constate que le quorum (10) est atteint (loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 prorogeant jusqu'au 31 juillet 2022 le régime de sortie de l'état d'urgence sanitaire) et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

## N° 16 - Demande d'autorisation de pénétrer sur la propriété privée sise 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.

La rue des Bancs constitue une artère commerciale majeure dans le cœur historique de la commune de Saint-Jean-d'Angély. Une forte vacance en habitat et en commerce est identifiée sur le secteur. Un repérage d'habitat dégradé et vacant fait par SOLIHA en 2016 a permis d'identifier le potentiel en renouvellement urbain des immeubles mitoyens situés au numéro 3, 5 et 7. Ces parcelles sont cadastrées respectivement section AE n° 418, 417 et 951 et représentent une surface d'environ 436 m<sup>2</sup>.

La maîtrise foncière de ces biens est une opportunité importante pour la requalification de l'ilot. Elle permettrait de développer :

1. En rez-de-chaussée : une surface commerciale propice à l'accueil d'enseignes nationales ;
2. Aux étages : un programme de 7 logements pouvant attirer l'installation de nouveaux ménages sur la commune.

Les biens sont mitoyens, vacants, délabrés et dégradés. Ils portent préjudice à l'image de la ville et nuisent à la sécurité des passants avec notamment l'affaissement des façades. Ils ne répondent plus aux besoins des ménages actuels et sont délaissés au profit de la création de secteurs d'urbanisation en périphérie du l'hyper-centre.

La commune est concernée par plusieurs dispositifs visant la revitalisation et la reconquête de son centre-bourg. Ce projet s'inscrit dans la politique en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation menée depuis 2015 par la municipalité. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune qui a sollicité l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) pour le développement d'un partenariat. A ce titre, la convention opérationnelle n°17-18-053 d'action foncière pour la redynamisation du centre-ancien a été signée le 12 juillet 2018 entre la Commune et l'EPFNA. Ce projet a également été ciblé dans la convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée le 15 juillet 2019 avec notamment la Société d'Economie Mixte Immobilière Saintongeaise (SEMIS), aménageur/investisseur, qui assurera, en lien avec la Mairie et l'EPFNA, la réalisation du programme immobilier de ce projet.

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20220407-  
2022\_04\_D16-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 8 avril 2022  
  
Affiché le 8 avril 2022

La Commune est lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Régional « revitalisation du centre-ville » depuis 2018 et fait également partie des lauréats du dispositif « Petites Villes de demain » depuis 2020.

Les propriétaires des trois parcelles de l'ilot ont été approchés par l'EPFNA et des négociations foncières ont été entreprises. Elles ont permis d'acquérir deux parcelles sur trois. Il s'agit des fonciers cadastrés section AE n° 418 et 417. En revanche, l'acquisition de l'immeuble situé au numéro 7 rue des Bancs, parcelle cadastrée section AE n° 951, n'a pas pu aboutir.

La Commune a décidé de lancer une procédure d'expropriation eu égard à la dégradation du site. Le propriétaire n'est pas vendeur au montant de la proposition de l'EPFNA. Or, l'acquisition de cette parcelle est nécessaire à l'aboutissement de ce projet.

Dans l'attente d'une maîtrise foncière complète et pour permettre de mener à bien les études pré-opérationnelles et de déposer les demandes de financement nécessaires à la concrétisation du projet, la Ville de Saint-Jean-d'Angély peut, en vertu de la loi du 29 décembre 1892 relative aux dommages causés à la propriété privée par l'exécution des travaux publics, solliciter une autorisation préfectorale pour pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter les opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics, civils ou militaires.

Cette loi fixe le régime de l'accès et de l'occupation temporaire de propriétés privées par les agents de l'administration ou des personnes auxquelles elle délègue ses droits afin de réaliser les opérations nécessaires à l'étude des projets de travaux publics.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser Mme la Maire à déposer auprès de Monsieur le Préfet de Charente-Maritime, un dossier de demande d'autorisation de pénétrer sur la propriété sise 7 rue des Bancs.

**Le Conseil municipal**, après délibération,

**ADOpte** les propositions de M. le Rapporteur, à **l'unanimité des suffrages exprimés (24)** :

- **Pour : 24**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 3 (Micheline JULIEN, Ludovic BOUTILLIER en son nom et celui de Patrick BRISSET)**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

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

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20220407-  
2022\_04\_D16-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 8 avril 2022  
Affiché le 8 avril 2022

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.