



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 25 SEPTEMBRE 2025 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

OBJET : D2 - Revitalisation du centre-ville - Projet de convention Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet renouvellement urbain (OPAH-RU)
- Définition des modalités de subventions et d'intervention de la commune

Date de convocation : 19 septembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 22

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Jocelyne PELETTE, Jean MOUTARDE, Marylène JAUNEAU, Philippe BARRIERE, Mathilde MAINGUENAUD, Adjointes ;

Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Patrice BOUCHET, Michel LAPORTERIE, Fabien BLANCHET, Sabrina THIBAUD, Médéric DIRAISON, Julien SARRAZIN, Arthur AUGER, Micheline JULIEN, Pierre-Michel MARCH, formant la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Matthieu GUIHO à Philippe BARRIERE ; Natacha MICHEL à Cyril CHAPPET ; Gaëlle TANGUY à Anne DELAUNAY

Absents excusés : 3

Henoch CHAUVREAU ; Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Houria LADJAL

Absent : 1

Patrick BRISSET

Présidente de séance : Françoise MESNARD

Secrétaire de séance : Cyril CHAPPET

Mme la Maire constate que le quorum (15) et ouvre la séance.

**D2 - Revitalisation du Centre-ville / Projet de convention Opération
Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet renouvellement urbain
(OPAH-RU) - Définition des modalités de subventions
et d'intervention de la commune**

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Par délibération du 4 octobre 2018, le Conseil municipal a autorisé Madame la Maire à signer une convention valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour la période 2019 - 2024.

Il s'agit d'une convention multi-partenariale entre l'État, l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), Vals de Saintonge Communauté et la Commune de Saint-Jean-d'Angély.

Pour rappel, l'OPAH est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti et un levier pour mieux financer les travaux de réhabilitation du parc privé (énergie, autonomie, insalubrité) en proposant des aides financières (sous conditions) aux propriétaires occupants ou bailleurs et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

A ce dispositif OPAH, s'ajoute un volet Renouvellement Urbain, ainsi appelé OPAH-RU. Il comporte des modalités d'action spécifiques et renforcées sur Saint-Jean-d'Angély, en partenariat avec Vals de Saintonge Communauté. Ce volet a ainsi permis à la Ville de proposer des aides directes sur le centre-ville (périmètre ORT).

Ce programme était composé :

- d'un premier volet avec une priorité donnée à la lutte contre la précarité énergétique, à l'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie, financé par l'intercommunalité pour les 109 communes ;
- d'un second volet, propre au périmètre de revitalisation de Saint-Jean-d'Angély (périmètre ORT / centre-ville) qui visait à lutter contre la vacance et l'habitat dégradé en accompagnant financièrement les propriétaires occupants et bailleurs (OPAH-RU).

Ainsi la municipalité poursuivait, à travers ce dispositif, les objectifs suivants :

- résorption de la vacance ;
- lutte contre l'habitat indigne ;
- lutte contre la précarité énergétique et amélioration de la sobriété énergétique des bâtiments.

Sur la période 2019 – 2024, la Ville a consacré une enveloppe budgétaire de 30 000 € par an à ce dispositif avec une augmentation à 50 000 € pour l'année 2024 au vu des dossiers engagés.

La première OPAH-RU a permis la rénovation de 22 logements pour un total d'aides communales de 139 000 € (20 en résorption de l'habitat indigne et 2 en économie d'énergie).

public	type intervention	montant par logement	objectif par an	total objectif sur 5 ans	TOTAL dossiers réalisés	Montant aides
Propriétaire Occupant	Habitat indigne	3 500 €	1 logement/an	12	2	7 000 €
Propriétaire Bailleur	Habitat indigne	7 000 €	2 logements/an	12	18	126 000 €
Propriétaire Bailleur	économie d'énergie	3 000 €	3 logements/an	18	2	6 000 €
					22 logements rénovés	139 000 €

Au regard du succès de cette première OPAH-RU, il apparaît nécessaire de reconduire le dispositif. Vals de Saintonge Communauté a acté le 7 avril 2025 des crédits dédiés au Pacte Territorial, nouveau nom donné au dispositif d'accompagnement du parc privé, créé sur le modèle d'un programme d'intérêt général (article R 327-1 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Par conséquent depuis cette date, l'OPAH est remplacée par le dispositif du Pacte Territorial. Les OPAH-RU du territoire quant à elles restent toujours en vigueur.

Il est donc proposé, en partenariat avec Vals de Saintonge Communauté, de lancer une opération de revitalisation des centres-bourgs et de développement du territoire valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), pour la période 2026-2031.

La durée de l'OPAH proposée par Vals de Saintonge Communauté est de 5 ans et comprend :

- un accompagnement technique, administratif et financier des ménages et de la collectivité effectué dans le cadre d'une mission d'ingénierie « suivi-animation-évaluation » (marché public de prestation de service) co-financé par l'ANAH à hauteur de 50 % du montant total hors taxe des dépenses sur 5 ans ;
- des aides financières aux travaux et subventions à destination des propriétaires occupants et bailleurs éligibles, accordées par l'ANAH et d'autres partenaires potentiels (MSA, Caisses de retraite, etc.) ;
- des abondements de Vals de Saintonge Communauté et de la Ville de Saint-Jean-d'Angély en complément des aides financières ANAH à destination des propriétaires occupants et bailleurs pour des travaux sur l'habitat dégradé ;
- une aide à la création d'un accès indépendant aux étages des immeubles pour la reconquête des logements vacants au-dessus d'un commerce dans le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély ;
- une ingénierie renforcée pour certaines actions : l'étude d'opportunité pour la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Les engagements quantitatifs et financiers **prévisionnels** pour les dossiers du pacte territorial et de l'OPAH-RU sont envisagés tels que :

Volets et cibles	Objectifs Opérateur	Subventions VDS maximales envisagées	Subventions Saint-Jean d'Angély maximales envisagées
Accompagnement des ménages	6		
Création d'un accès indépendant	1	5 000 €	jusqu'à 8000€
Loc'Avantages - Dégradé	1	4 000 €	4 000 €
Loc'Avantages – Très dégradé	3	5 000 €	5 000 €
Ma Prime Logement Décent	1	non	non

Au total, l'OPAH-RU concernera 30 logements en centre-ville de Saint-Jean-d'Angély (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants) répartis sur les 5 années.

Les engagements financiers prévisionnels sur 5 ans seraient les suivants :

- Création d'un accès indépendant : 8 000 € x 5 logements = 40 000 € ;
- Loc'Avantage – dégradé : 4 000 € x 15 logements = 60 000 € ;
- Loc'Avantage – très dégradé : 5 000 € x 5 logements = 25 000 €.

Comme pour la précédente OPAH, la Ville délivrera les subventions, à la conclusion des travaux et sous réserve de leur conformité aux exigences de l'ANAH (travaux réalisés par des professionnels, amélioration de la performance énergétique...).

La Ville exigera une attestation individualisée de l'ANAH pour pouvoir procéder au paiement.

L'OPAH-RU 2026-2031 présente plusieurs nouveautés :

1) Dispositif LOC'AVANTAGE

Afin d'encourager les propriétaires bailleurs à produire du logement abordable, l'ANAH leur propose de faire des loyers conventionnés sur leur logement via un dispositif appelé Loc'Avantage. Ce dispositif permet d'avoir des logements avec des loyers plus bas que le marché ; en contrepartie, le propriétaire obtient une réduction d'impôt sur le revenu.

Le dispositif Loc'Avantage dispose de 3 niveaux de conventionnement (Loc1, Loc2 ou Loc3) choisi par le propriétaire, correspondant à un pourcentage de réduction d'impôts pour chaque niveau :

Niveau des loyers	Taux de réduction d'impôts sans intermédiation locative	Taux de réduction d'impôts avec intermédiation locative
Loc1 (location intermédiaire)	15%	20%
Loc2 (location sociale)	35%	40%
Loc3 (location très sociale)		65%

2) Nouveaux partenaires

La nouvelle OPAH-RU contractualisée par Vals de Saintonge Communauté a décidé d'intégrer de nouveaux partenariats afin d'être la plus incitative possible pour les propriétaires du parc privé et de sécuriser leur parcours de rénovation et de location.

Trois nouveaux partenaires intègrent l'OPAH : Action Logement, Alizée 17, Procivis.

Chacun de ces trois partenaires interviendra sur des parties spécifiques permettant à l'OPAH d'étendre le champ d'actions du dispositif.

3) L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

La première OPAH-RU a démontré qu'il était nécessaire de mettre en place des dispositifs allant au-delà de la simple incitation, en posant des contraintes destinées à faire résorber des situations de vacance en cas de blocages avérés.

La nouvelle OPAH-RU prévoit donc la possibilité de recourir à des ORI. Cette opération d'urbanisme, définie à l'article L 313-4 du Code de l'Urbanisme, consiste à imposer aux propriétaires d'immeubles particulièrement sensibles, des travaux de restauration sous la pression d'une éventuelle expropriation. L'expropriation n'est toutefois pas la finalité de cette opération.

C'est un outil coercitif qui conjugue injonction de réaliser des travaux avec aides de l'ANAH et a pour but de lutter contre la vacance des logements et contre la dégradation des immeubles d'habitation du centre-ville afin d'en favoriser l'attrait.

Le projet de convention 2026-2031 prévoit que la Ville de Saint-Jean-d'Angély puisse mettre en œuvre une étude d'opportunité d'une ORI sur quelques immeubles situés en centre-ville.

Afin de poursuivre la démarche, il est nécessaire que le Conseil municipal adopte ce projet de convention présenté. Celle-ci sera de nouveau soumise en Conseil lorsqu'elle aura fait l'objet d'une validation définitive de l'ensemble des partenaires.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'adopter le projet de convention OPAH-RU 2026-2031 présenté ci-dessus et joint en annexe ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à accomplir toute démarche et à signer tout document nécessaire à cet effet.

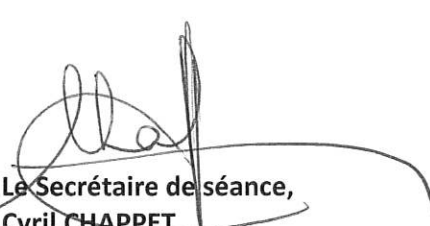
Le Conseil municipal, après délibération,

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

- **Pour : 24**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 1 (Pierre-Michel MARCH)**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

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




Le Secrétaire de séance,
Cyril CHAPPET

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.