



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 11 DÉCEMBRE 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 : 5 décembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 22

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

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

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Natacha MICHEL à Catherine BAUBRI ; Denis PETONNET à Cyril CHAPPET ; Julien SARRAZIN à Matthieu GUIHO

Absents excusés : 3

Henoch CHAUVREAU ; Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX ; Patrick BRISSET

Absente : 1

Houria LADJAL

Présidente de séance : Françoise MESNARD

Secrétaire de séance : Myriam DEBARGE

Mme la Maire constate que le quorum (15) est atteint 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

CERTIFIÉ RENDU EXÉCUTOIRE
par télétransmission au contrôle de légalité
sous le n° 017-211703475-20251211-2025_12_D2-DE
AR Préfecture le 15 décembre 2025
et par publication dématérialisée le 15 décembre 2025

**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 n° D2 du 25 septembre 2025, le Conseil municipal a accepté le principe de renouveler l'opération programmée d'amélioration de l'habitat avec volet renouvellement urbain (OPAH-RU) pour la période 2026-2031 et a adopté le projet de convention exposant les modalités d'intervention des différents partenaires, dont notamment, la Commune de Saint-Jean-d'Angély.

Il s'agit d'une convention multi-partenaire 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, 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 €

En partenariat avec Vals de Saintonge Communauté, il est donc proposé 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 2026-2029.

La durée de l'OPAH proposée par Vals de Saintonge Communauté est de 4 ans ; le suivi-animation sera assuré par le bureau d'études techniques SOLIHA 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 4 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 bonifiée pour 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 PO/ PB	6 (5PB/1PO)		
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 (habitat dégradé-indigne)(destiné aux PO)	1	4000 € modeste / 5000 € très modeste	4000 € modeste / 5000 € très modeste
			32 000 €

Au total, l'OPAH-RU concernera 24 logements en centre-ville de Saint-Jean-d'Angély (propriétaires bailleurs et propriétaires occupants) répartis sur les 4 années.

Les engagements financiers prévisionnels sur 4 ans seraient les suivants :

- Création d'un accès indépendant : 8 000 € x 4 logements = 32 000 € ;
- Loc'Avantage – dégradé : 4 000 € x 4 logements = 16 000 € ;
- Loc'Avantage – très dégradé : 5 000 € x 12 logements = 60 000 €.
- Ma Prime Logement Décent : 4 000 € / 5 000 € x 4 logements = 16 000 € / 20 000 €

TOTAL : 124 000 – 128 000€ / 4 ans

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.

À ce dispositif de soutien aux propriétaires bailleurs ou occupants s'ajoute un nouveau type d'action : les **Opérations de Restauration Immobilière (ORI)**. En effet, pour maintenir une OPAH-RU sur le centre-ville et permettre à la Commune de continuer à verser des aides directes, l'ANAH demande désormais aux collectivités de développer un outil plus coercitif. Les ORI visent à poursuivre le traitement de la vacance au sein du bâti ancien, en posant des contraintes destinées à faire résorber ces situations de vacance en cas de blocages avérés.

Cette action, 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 souhaitée de cette opération.

Le projet de convention 2026-2029 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.

Le suivi-animation de l'étude de faisabilité de l'ORI sera également effectué par SOLIHA.

Le plan de financement de l'OPAH-RU est le suivant :

Prestations des études habitat				
Dépenses H.T.		Recettes H.T.		
Désignation	Montant	Désignation	Pourcentage	Montant
Animations	9 450,00 €	ANAH	50,00 %	40 925,00 €
Information, conseil et orientation des ménages	1 200,00 €	Ville de Saint-Jean d'Angély	18,33 %	15 000,00 €
Accompagnement des ménages – volet incitatif	41 200,00 €	Autofinancement Vals de Saintonge Communauté	31,67 %	25 925,00 €
Etude de faisabilité pour une ORI – volet coercitif	30 000,00 €			
Total H.T.	81 850,00 €	Total H.T.	100,00 %	81 850,00 €

Au global, le coût du suivi-animation de l'OPAH-RU, volets incitatif et coercitif inclus s'élèvera donc à hauteur de 81 850 € HT.

Afin de poursuivre la démarche, il est nécessaire que le Conseil municipal adopte le projet de convention présenté.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'adopter le projet de convention OPAH-RU 2026-2029 présenté ci-dessus et joint en tiré à part ;
- 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 la majorité des suffrages exprimés (25) :

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



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

**La Secrétaire de séance,
Myriam DEBARGE**

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.