

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DÉCEMBRE 2025

ORDRE DU JOUR

Adoption du procès-verbal du Conseil municipal du 25 septembre 2025	4
D1 - Compte rendu des décisions prises depuis le dernier Conseil municipal en vertu de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales (Mme la Maire)	5
A. DOSSIERS RELEVANT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET MUNICIPAL 2020-2026	
Culture, patrimoine et cœur de ville :	
D2 - Revitalisation du centre-ville - Projet de convention Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec volet Renouvellement Urbain (O.P.A.H.-R.U.) - Définition des modalités de subventions et d'intervention de la commune (M. CHAPPET)	7
D3 - Programme Petites villes de demain - Avenant N° 1 à la convention (Mme la Maire)	11
Affaires générales :	
D4 - Crématorium du Val de Saintonge - Modifications tarifaires (M. MOUTARDE)	12
B. DOSSIERS THÉMATIQUES	
Urbanisme et développement durable :	
D5 - Désaffectation des voies d'accès à la décharge de déchets inertes de Fontorbe (M. MOUTARDE)	14
D6 - Avis sur le Plan local d'urbanisme de la commune d'Asnières-la-Giraud (M. MOUTARDE)	16
D7 - Redevances dues à l'Agence de l'eau Adour-Garonne - Fixation de la contre-valeur au titre de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif (M. MOUTARDE)	17

D8 -	Transfert et classement dans le domaine public de la voie privée Rue Charente-Maritime - Lotissement Horizon Sacristinerie (M. MOUTARDE)	19
D9 -	Programme « Une chouette, un village » - Signature d'une convention avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (L.P.O.) pour la pose d'un nichoir (M. BLANCHET)	22

Séniors et solidarité :

D10 -	Service Cap Séniors et Solidarité - Gestion du local des Bénédictines - Fixation d'un tarif horaire spécifique (Mme PELETTE).....	24
-------	---	----

Réussite sportive et sport-santé :

D11 -	Nautic Club Angérien - Subvention exceptionnelle (Mme la Maire)	27
-------	---	----

Enfance, jeunesse, scolaire :

D12 -	Collège Georges Texier - Attribution d'une subvention exceptionnelle (Mme MAINGUENAUD).....	29
D13 -	Association Beaufief - Ajustement de la subvention - Association pour la défense des Félin en Détresse - Vote d'une subvention - Exercice 2025 (Mme MAINGUENAUD)	31

Affaires générales :

D14 -	Compte rendu d'activités 2024 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS (M. CHAPPET)	32
D15 -	Modification du tableau des effectifs permanents et non-permanents et son annexe (Mme DEBARGE)	81
D16 -	Mise à jour des conditions et modalités de prise en charge des frais de déplacement en faveur des agents de la Ville (Mme DEBARGE)	85
D17 -	Protection sociale complémentaire pour la santé en labellisation – Instauration de la participation employeur (Mme DEBARGE)	88

Finances :

D18 -	Convention de mandat à passer avec la SAUR et Vals de Saintonge Communauté pour la perception des redevances agence de l'eau (M. GUIHO)	91
D19 -	Décision modificative n° 3 au budget principal de la Ville (M. GUIHO)	93
D20 -	Autorisation budgétaire spéciale pour les dépenses d'investissement à engager avant le vote du budget primitif (M. GUIHO)	95

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, Maire

Secrétaire de séance : Myriam DEBARGE

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

Mme la Maire : « Bonsoir à tous. Il est 19 heures. Merci de votre présence. Nous sommes réunis ce soir pour ce Conseil municipal du jeudi 11 décembre 2025.

J'ai quelques procurations : Natacha MICHEL donne pouvoir à Catherine BAUBRI, Denis PETONNET donne pouvoir à Cyril CHAPPET, Julien SARRAZIN donne pouvoir à Matthieu GUIHO.

Absents excusés : Henoch CHAUVREAU, Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX, Patrick BRISSET.

Absente : Houria LADJAL.

Je constate que le quorum est atteint puisqu'il est de 15 personnes minimum. Je vous propose de désigner comme secrétaire de séance Myriam DEBARGE.

Avant de commencer ce conseil, je dois vous faire la lecture de la lettre de Madame Houria LADJAL que nous avons reçue récemment :

Lecture de la lettre de Mme Houria LADJAL

Madame la Maire,

Je vous informe de ma décision de me retirer de la liste majoritaire au sein du conseil municipal.

Cette décision s'inscrit dans le respect de mes convictions personnelles et de nos désaccords politiques. Elle ne constitue pas une démission de mon mandat de conseillère municipale, que je poursuivrai indépendamment jusqu'aux prochaines élections municipales.

Je vous remercie de prendre acte de cette décision et de la porter au procès-verbal du Conseil municipal (par lecture intégrale de ce message).

Bien cordialement,

Madame LADJAL Houria

Mme LADJAL Houria a déménagé au mois de juillet à Roubaix puisqu'elle a suivi son mari qui était Directeur Général du groupe hospitalier de Saintes - Saint-Jean-d'Angély ».

Adoption du procès-verbal du Conseil municipal du 25 septembre 2025

Mme la Maire : « Nous commençons maintenant ce Conseil municipal avec le procès-verbal de la séance du 25 septembre 2025. Monsieur SIRDEY, notre Directeur Général des Services, vous a adressé un mail le 27 octobre 2025 vous informant qu'à la suite d'un incident technique l'enregistrement audio de la dernière séance du Conseil municipal n'avait pas fonctionné et que nous n'étions donc pas en mesure de proposer un procès-verbal intégral des discussions en séance.

Le projet de procès-verbal joint au mail reprenait donc le seul contenu des délibérations présentées en séance ainsi que le résultat des votes.

Toutefois, il a été proposé à celles et ceux d'entre nous qui le souhaitent de faire parvenir le texte de leurs interventions avant le 15 novembre 2025 afin qu'il puisse être intégré au procès-verbal. Nous n'avons reçu aucune demande en ce sens.

Je vous propose donc de voter le procès-verbal tel qu'il vous a été adressé avec la convocation vendredi dernier. Y a-t-il des demandes de précision ? Je mets ce projet de procès-verbal au vote. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Ce procès-verbal est donc adopté ».

Procès-verbal adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (25) lors de la séance du Conseil municipal du 11 décembre 2025 :

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

D1 - Compte rendu des décisions prises depuis le dernier Conseil municipal en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)

Rapporteur : Mme la Maire

Conformément à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, et aux délibérations du Conseil municipal du 28 mai 2020 et du 28 septembre 2023 portant délégation à Mme la Maire pour la durée de son mandat, je vous rends compte des décisions que j'ai prises depuis la séance du Conseil municipal du 25 septembre 2025.

Mme la Maire : « Nous commençons l'examen de l'ordre du jour avec le compte rendu des décisions que j'ai prises depuis le dernier Conseil municipal en vertu de l'article L. 2112-22 du Code général des collectivités territoriales.

Décision N° 56 du 26 septembre 2025 - Conclusion d'un bail locatif avec l'association Tremplin 17 pour l'occupation d'un immeuble, situé à Saint-Jean-d'Angély, à compter du 1^{er} octobre 2025, pour une durée de 3 ans. Le loyer mensuel est fixé à 350 € T.T.C., révisable chaque année. Il s'agit de permettre à Tremplin 17 de réaliser son action au sein de la Ville de Saint-Jean-d'Angély, en proposant un logement aux personnes nécessitant d'être accompagnées.

Décision N° 57 du 30 septembre 2025 : Considérant le sinistre survenu le 11 septembre 2025 sur la voiture conduite par Monsieur DEVILLE suite à l'effondrement de la chaussée rue de la Grosse Horloge ;

Considérant que la responsabilité de la collectivité est engagée et que les frais de réparation s'élevaient à 420,18 € T.T.C. ;

Vu le contrat d'assurance responsabilité civile de la collectivité qui comporte une franchise de 1 000 € ;

Il a été décidé d'indemniser ce sinistre et de payer directement la facture de réparation auprès de la société ASG Motoculture à Tonnay-Boutonne.

Nous avons également procédé à une exploration en dessous de la partie effondrée pour voir si le problème n'était pas plus important. Il s'avère que non, alors nous avons procédé à la réparation de cette partie de la chaussée.

Décision N° 58 du 8 octobre 2025 - Dans le cadre de la valorisation des déchets, vente de déchets ferreux à la S.A.S. R.F.N. Recyclage à Fontenet, pour un montant de 234 €.

Décision N° 59 du 17 octobre 2025 - Considérant le besoin d'avoir un lieu de stockage des containers à déchets du marché, nous avons sollicité le Crédit Lyonnais pour qu'il mette à disposition de la Ville le petit garage situé 27 place du Marché. Je tiens à remercier le Crédit Lyonnais qui nous fait cette mise à disposition sous la forme d'une convention gratuite qui a pris effet le 1^{er} novembre 2025 pour une durée de 3 ans.

En contrepartie du prêt, la Commune s'engage à remplacer à ses frais la porte du garage, actuellement hors service, ainsi que la porte de service donnant sur le jardin du Crédit Lyonnais. L'entretien courant du garage est bien évidemment à la charge de la Commune.

Ce garage va servir à stocker la nouvelle machine le « glouton » qui arrive demain. Elle permettra au personnel d'entretenir avec beaucoup plus de facilité la place du marché après les marchés. Et, nous y mettrons également les containers ce qui évitera de les balader toutes les semaines un peu partout dans le marché.

Décision N° 60 du 17 octobre 2025 - Prise en charge des frais de déplacement de Denis SALAS, Magistrat, qui a été accueilli à la médiathèque le vendredi 14 novembre à 20 heures pour une rencontre intitulée « Robert BADINTER : une certaine idée de la justice » dans le cadre de la seconde édition du cycle Justice et Société proposée par Régis de JORNA, ancien Président de la cour d'assises de Paris et de la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

Décision N° 61 du 27 octobre 2025 - Conclusion d'un bail professionnel pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} novembre 2025 avec Madame Carine ARANGOÏS, qualifiée en psychologie, pour l'occupation d'un bureau de 26 m² situé 6 avenue Pasteur. Le loyer mensuel est fixé à 162,50 €. Il est révisable à la date anniversaire chaque année.

Décision N° 62 du 6 novembre 2025 - Considérant que l'école de musique municipale de Saint-Jean-d'Angély, exploitée en régie directe, favorise l'apprentissage de la musique pour tous les publics, soutient l'accès à la création artistique et culturelle et que sa politique de diffusion rayonne sur l'ensemble de la Charente-Maritime, demande une subvention de fonctionnement auprès du Département pour l'action globale de l'école de musique au titre de l'année scolaire 2025-2026.

Décision N° 63 du 12 novembre 2025 - Considérant l'inflation, le coût de l'électricité, l'harmonisation à l'échelle du Département, ainsi que le montant de la taxe de séjour appliquée sur notre territoire à compter du 1^{er} janvier 2026 jusqu'au 31 mars 2026, fin de la convention d'occupation du sol signée avec Camping-car Park, la grille tarifaire à l'aire de camping-cars sera la suivante :

- du 1^{er} au 31 mars : ce sera 12,70 € par tranche de 24 heures ;
- du 1^{er} janvier au 31 mars : ce sera 6 €, forfait de 5 heures de stationnement et accès aux services.

Afin de répondre aux besoins d'exploitation, de promotion et d'animation, il pourra être appliqué de manière ponctuelle une évolution de cette tarification de plus ou moins 20 %.

À noter que la fréquentation de l'aire de camping-car ne cesse de progresser d'année en année, et que nous avons une notation qui est tout à fait élogieuse de la qualité de notre aire de camping-car.

Les décisions N° 64, 65 et 66 concernent des sinistres liés à un trou qui s'est formé avenue Jacques Richard le temps d'un week-end. Nous avons donc indemnisé à hauteur de 306,40 € Monsieur RINAUD, 162,40 € Madame BAUDET et 341,00 € Monsieur BOUCHERIE. Bien évidemment aussitôt que nous l'avons su, ce trou a été bouché par notre service d'astreinte.

Il est vrai qu'auparavant nous n'avions pas ce type de décisions. Mais compte tenu du montant de la franchise et qu'à chaque fois que nous faisons une déclaration d'accident à notre assurance, cela augmente notre coefficient d'accidentalité et donc notre prochaine cotisation d'assurance, nous faisons le choix d'indemniser directement les victimes.

En ce qui concerne les marchés, il y a un marché de services. Il s'agit du marché de maîtrise d'œuvre passé le 25 septembre 2025 pour la création d'un réseau de chaleur et la construction d'une chaufferie biomasse, d'un montant de 189 950 € hors taxes attribué à la Socotec Smart Solution Ascaudit Groupe à Rochefort.

Y a-t-il des questions concernant ces décisions ? Tout est clair, merci ».

Le Conseil municipal a pris acte des décisions prises depuis le dernier Conseil municipal du 25 septembre 2025.

Mme la Maire : « Nous passons à la première partie du Conseil municipal pour ce qui concerne les dossiers relevant de la mise en œuvre du projet 2020-2026 ».

**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-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, 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.

M. CHAPPET : « Bonsoir à toutes et à tous. Je vais être extrêmement rapide ce soir puisque nous avons déjà délibéré sur le principe d'adhésion à l'O.P.A.H.-R.U. lors du dernier Conseil municipal le 25 septembre 2025. Donc là, c'est simplement la validation de la convention d'opération avec la Communauté de Communes des Vals de Saintonge pour une durée allant du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2029.

Nous avons déjà présenté le bilan des années précédentes, de la présente O.P.A.H. avec les 22 logements qui ont été accompagnés à hauteur de 139 000 €.

Nous proposons les différentes actions sur les quatre prochaines années qui avaient été validées la dernière fois.

Il y a la mise en place des Opérations de Restauration Immobilière (O.R.I.). Il s'agit d'un outil donné désormais aux élus, aux Maires pour pouvoir mener de manière plus coercitive une politique de logement sur la réhabilitation, voire l'expropriation, et encore mieux l'acquisition pour faire en sorte de régler des problèmes qui durent depuis beaucoup trop longtemps, l'état d'abandon en particulier.

Au global, le coût du suivi animation de l'O.P.A.H.-R.U., volets incitatif et coercitif inclus s'élèvera à hauteur de 81 850 € hors taxes.

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

Il est proposé au Conseil municipal :

- *d'adopter le projet de convention O.P.A.H.-R.U. 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.*

Je précise que Vals de Saintonge Communauté a adopté dans les mêmes termes cette convention pas plus tard que lundi dernier, lors du dernier Conseil Communautaire ».

Mme la Maire : *« Je salue l'effort que fait la Communauté de Communes pour cette O.P.A.H.-R.U. 2026-2029, avec un grand volet réhabilitation. Cela est pour nous extrêmement important quand nous savons le nombre de logements vacants qu'il y a sur la ville même si les résultats du prochain recensement montrent une baisse très significative du nombre de logements vacants sur la ville de Saint-Jean-d'Angély.*

Vous avez certainement remarqué qu'il y a une aide, notamment pour créer une entrée indépendante afin de pouvoir louer les logements situés au-dessus des commerces et qui ne sont plus habités par les commerçants.

Nous augmentons l'aide pour les bailleurs privés qui veulent réhabiliter des logements. Ils bénéficient d'un montant d'aide d'environ 30 à 40 % du montant des travaux pour les logements qui sont situés dans la ZPPAUP.

Il y a également la mise en place de cette Opération de Restauration Immobilière qui va être centrée sur la réhabilitation de la rue de la Grosse Horloge pour obliger les propriétaires à vendre ou à réhabiliter leur immeuble.

Cet O.P.A.H.-R.U. va permettre les diagnostics d'immeubles qui ont été repérés pour que nous puissions ensuite procéder à une pression auprès des propriétaires. C'est un enjeu extrêmement important. Cette Opération de Restauration Immobilière est désormais possible grâce à une loi qui a été votée au printemps 2025.

Est-ce qu'il y a des questions ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

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**

D3 - Programme Petites villes de demain - Avenant N° 1 à la convention

Rapporteur : Madame la Maire

Lors de la séance du 1^{er} avril 2021, le Conseil municipal a autorisé Madame la Maire à signer la convention Petites villes de demain relative à la politique de revitalisation des centres-villes impulsée par l'État.

Cette convention a réuni l'État, le territoire intercommunal - Vals de Saintonge communauté -, les communes retenues dans le programme - Aulnay de Saintonge, Matha, Saint-Savinien et Saint-Jean-d'Angély - ainsi que les partenaires de la revitalisation - le Département de la Charente-Maritime, l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, la Banque des Territoires, Immobilière Atlantic Aménagement, Habitat 17 et la SEMIS.

L'article 11 de ladite convention précise que celle-ci arrivera à son terme en mars 2026.

Afin d'assurer la continuité du programme jusqu'à la fin de l'année 2026, l'État propose de signer un avenant pour prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026.

Les autres stipulations de la convention initiale restent inchangées.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser Madame la Maire à signer l'avenant ci-joint à la convention Petites villes de demain.

Mme la Maire : « Comme vous le savez, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a été lauréate du programme des Petites Villes de demain, un dispositif de revitalisation des centres-villes et qui a été très positif pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

Un certain nombre d'études, qui nous servent toujours, ont pu être réalisées et ce dispositif nous a permis d'accéder à des financements prioritaires pour des opérations et des projets sur la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

Vous n'êtes pas sans savoir que la loi de finances 2026 n'est toujours pas votée. Nous sommes donc un peu dans le flou en ce qui concerne la prorogation de cette convention qui arrive à terme le 31 mars 2026.

Dans l'attente, l'État nous a fait savoir que nous pouvions signer un avenant pour prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, le temps de savoir à quelle sauce va être mangé ce dispositif qui, je l'espère, sera renouvelé parce que c'est un outil vraiment très important pour nous aider à réhabiliter et à revitaliser nos centres-bourgs.

Je vous propose de signer cet avenant pour prolonger la durée de cette convention jusqu'au 31 décembre 2026.

Est-ce qu'il y a des demandes de précision ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de Mme 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**

Mme la Maire : « Nous passons à la délibération n° 4 sur le crématorium des Vals de Saintonge - Modifications tarifaires ».

D4 - Crématorium du Val de Saintonge - Modifications tarifaires

Rapporteur : M. Jean MOUTARDE

Par délibération n° D26 du 29 mars 2018, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a attribué la concession du service public pour le financement, la conception, la construction, l'entretien-maintenance et l'exploitation d'un crématorium au groupement des sociétés Poitou Granit Pompes Funèbres et Funecap Ouest. Ce groupement a créé la Société Crématorium du Val de Saintonge.

Le contrat de concession signé le 4 juin 2018 est entré en vigueur le 25 juin 2018. Il a été conclu pour une durée de 29 ans avec un délai de mise en service de l'équipement de 22 mois à compter de la date de signature du contrat.

Suite à deux avenants, l'un relatif à un retard de mise en route du crématorium et l'autre concernant des investissements liés au patio, à la terrasse et au jardin du souvenir, le contrat a été prolongé jusqu'au 24 octobre 2053.

Les dispositions tarifaires de ce contrat prévoient une révision annuelle de la grille tarifaire applicable au 1^{er} janvier de chaque année (article 27). Depuis l'ouverture du crématorium en 2020, il a été choisi d'un commun accord avec l'exploitant de ne pas systématiquement appliquer l'indexation tarifaire contractuellement due afin de garantir l'attractivité de l'établissement dans un contexte concurrentiel évolutif. Compte tenu de la forte hausse du coût de l'énergie, notamment, au cours des dernières années, il apparaît désormais indispensable d'appliquer tout ou partie de cette hausse tarifaire, qui s'élève à 26,01 %, à partir de janvier 2026.

En accord avec le gestionnaire du crématorium du Val de Saintonge, il est envisagé l'application d'une augmentation de 10 % des tarifs du crématorium pour intégrer une partie de cette indexation.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la nouvelle grille tarifaire ci-jointe applicable au 1^{er} janvier 2026 ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer tous les documents afférents.

M. MOUTARDE : « Bonsoir à tous. Par délibération du 29 mars 2018, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a attribué la concession du service public pour le financement, la conception, la construction, l'entretien-maintenance et l'exploitation d'un crématorium au groupement des sociétés Poitou Granit Pompes Funèbres et Funecap Ouest. Ce groupement a créé la Société Crématorium du Val de Saintonge.

Les dispositions tarifaires de ce contrat prévoient une révision annuelle de la grille tarifaire applicable au 1^{er} janvier de chaque année. Depuis l'ouverture du crématorium en 2020, il a été choisi d'un commun accord avec l'exploitant de ne pas systématiquement appliquer l'indexation tarifaire contractuellement due afin de garantir l'attractivité de l'établissement dans un contexte concurrentiel évolutif. Compte tenu de la forte hausse du coût de l'énergie, notamment, au cours des dernières années, il apparaît désormais indispensable d'appliquer tout ou partie de cette hausse tarifaire, qui s'élève à 26,01 %, à partir de janvier 2026.

En accord avec le gestionnaire du crématorium, il est envisagé l'application d'une augmentation de 10 % des tarifs du crématorium pour intégrer une partie de cette indexation.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la nouvelle grille tarifaire ci-jointe applicable au 1^{er} janvier 2026 ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer tous les documents afférents.

Pour information, le tarif 2026 pour la première ligne de crémation adulte est à 769 € T.T.C. L'année dernière, elle était et elle l'est encore jusqu'à la fin du mois à 699 €. C'est pour vous donner un ordre d'idée de l'augmentation ».

Mme la Maire : « Il faut savoir que depuis son ouverture, il n'y avait eu aucune augmentation de tarif au crématorium de Saint-Jean-d'Angély, donc le délégataire nous a demandé l'autorisation de procéder à une augmentation minimale de 10 %.

Y a-t-il des questions ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

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

Mme la Maire : « Je laisse la parole à M. MOUTARDE pour la délibération n° 5 sur la désaffectation des voies d'accès à la décharge de Fontorbe ».

D5 - Désaffectation des voies d'accès à la décharge de déchets inertes de Fontorbe

Rapporteur : M. Jean MOUTARDE

Par délibération du 21 février 2008, le bien cadastré section ZS n° 75 (anciennement cadastré section ZS n° 25), situé route de Fontorbe, a été mis à la disposition de Vals de Saintonge Communauté (CDC), de par sa compétence en « collecte des déchets », afin de développer un centre de traitement des déchets.

Dans le prolongement de cette décision, les voiries communales suivantes ont été déclarées d'intérêt communautaire car desservant le site de la déchetterie :

- le chemin rural depuis la déchetterie jusqu'au rond-point de la D939E2 ;
- le chemin communal n°402 : du chemin des grandes Béguines à l'entrée de la déchetterie.

A ce titre, la CDC a assumé dès lors l'ensemble des obligations inhérentes au propriétaire de la voirie dont l'entretien, la gestion, la conservation et la surveillance des biens remis, tout en précisant que la Commune restait propriétaire des voiries.

Par délibération du 28 mars 2018, la CDC a adopté l'abandon de l'intérêt communautaire de cette décharge à déchets inertes ainsi que sa désaffectation.

Le bien a été réintégré dans l'actif de la Commune par délibération le 31 mai 2018.

De facto, l'usage intercommunal des deux voiries n'étant plus motivé, le 6 octobre 2025, la CDC a acté la non-utilisation, au titre de sa compétence, des voiries d'accès au site de Fontorbe.

Suite à cette délibération du conseil communautaire de Vals de Saintonge, la Commune est invitée à délibérer pour constater que les voies d'accès à la décharge de déchets inertes de Fontorbe ne sont plus affectées à l'usage de la déchetterie et donc à l'intérêt communautaire.

La CDC pourra ensuite entériner la désaffectation de ces biens, non nécessaires à l'exercice de ses compétences, lors de son prochain conseil communautaire.

Les voiries reviendront alors de plein droit à la Commune.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de constater que les voies d'accès à la décharge de déchets inertes de Fontorbe ne sont plus affectées à la CDC ;
- de prendre acte des obligations de gestion et d'entretien des deux voies, qui dorénavant lui incomberont ;
- d'autoriser Madame la Maire à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire.

M. MOUTARDE : « Par délibération du 21 février 2008, le bien cadastré section ZS 75, situé route de Fontorbe, a été mis à la disposition de Vals de Saintonge Communauté, de par sa compétence en « collecte des déchets », afin de développer un centre de traitement des déchets.

Dans le prolongement de cette décision, les voiries communales suivantes ont été déclarées d'intérêt communautaire, car desservant le site de la déchetterie :

- le chemin rural depuis la déchetterie jusqu'au rond-point de la D939E2 ;
- le chemin communal n° 402 : du chemin des grandes Béguines à l'entrée de la déchetterie.

Par délibération du 28 mars 2018, la C.D.C. a adopté l'abandon de l'intérêt communautaire de cette décharge ainsi que sa désaffectation.

Le bien a été réintégré dans l'actif de la Commune par délibération le 31 mai 2018.

L'usage intercommunal des deux voiries n'étant plus motivé, le 6 octobre 2025, la CDC a acté la non-utilisation, au titre de sa compétence, des voiries d'accès au site de Fontorbe.

Suite à cette délibération du Conseil communautaire, la Commune est invitée à délibérer pour constater que les voies d'accès à la décharge de déchets inertes de Fontorbe ne sont plus affectées à l'usage de la déchetterie et donc à l'intérêt communautaire.

La CDC pourra ensuite entériner la désaffectation de ces biens.

Les voiries reviendront alors de plein droit à la Commune.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de constater que les voies d'accès à la décharge de déchets inertes de Fontorbe ne sont plus affectées à la CDC ;
- de prendre acte des obligations de gestion et d'entretien des deux voies ;
- d'autoriser Madame la Maire à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire ».

Mme la Maire : « Il s'agit donc du transfert de compétences de ces voies qui menaient à l'ancienne déchetterie, donc de la Communauté de Communes à la Ville.

Est-ce qu'il y a des questions concernant cette désaffectation ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

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**

Mme la Maire : « Nous passons à la délibération N° 6 – Avis sur le Plan local d’urbanisme de la commune d’Asnières la Giraud ». M. MOUTARDE ».

D6 - Avis sur le Plan local d’urbanisme de la commune d’Asnières la Giraud

Rapporteur : M. Jean MOUTARDE

La Commune d’Asnières la Giraud ayant arrêté son projet de modification du Plan Local d’Urbanisme et conformément aux dispositions prévues à l’article L 153-40 du Code de l’urbanisme, ce projet est transmis pour avis aux personnes publiques associées, dont la commune de Saint-Jean-d’Angély en tant que commune limitrophe.

Le projet de modification porte sur la reconversion d’un bâtiment agricole existant d’environ 1 600 m² de surface de plancher, composé de deux volumes bâtis distincts de 800 m² chacun, implanté sur une parcelle de près de 2 hectares.

En effet, le bâtiment, aujourd’hui inoccupé, est en vente depuis plus de trois ans, sans qu’aucun repreneur agricole ne se soit manifesté, y compris parmi les exploitants voisins, ni la SAFER.

Ce bâtiment, situé en zone agricole du PLU, est implanté à proximité immédiate de la route départementale (moins de 300 m), ce qui lui confère une bonne accessibilité. C’est pourquoi l’objectif de la modification du PLU est de permettre la reconversion du bâtiment en entrepôt, dans une logique de réutilisation du bâti existant sans consommation foncière nouvelle.

Pour ce faire, la modification prendra la forme d’une création d’un sous-secteur de la zone A, dénommé secteur Ay, correspondant à un périmètre limité à l’emprise du bâtiment existant et de ses abords immédiats, comprenant des dispositions spécifiques intégrées au règlement écrit du PLU, afin de permettre le changement de destination du bâtiment, de l’usage agricole vers la destination "entrepôt".

Le projet présenté n’appelant pas d’observation, un avis favorable au projet de modification du PLU peut être prononcé.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de donner un avis favorable au projet de PLU présenté par la commune d’Asnières la Giraud.

M. MOUTARDE : « La Commune d’Asnières la Giraud ayant arrêté son projet de modification du PLU et conformément aux dispositions prévues à l’article L. 153-40 du Code de l’urbanisme, ce projet est transmis pour avis aux personnes publiques associées, dont la Commune de Saint-Jean-d’Angély en tant que Commune limitrophe.

Le projet de modification porte sur la reconversion d’un bâtiment agricole existant d’environ 1 600 m² de surface de plancher, composé de deux volumes bâtis distincts de 800 m² chacun, implanté sur une parcelle de près de 2 hectares.

En effet, le bâtiment, aujourd’hui inoccupé, est en vente depuis plus de trois ans, sans qu’aucun repreneur agricole ne se soit manifesté, y compris parmi les exploitants voisins ni la SAFER.

Le projet présenté n’appelant pas d’observation, un avis favorable au projet de modification du PLU peut être prononcé.

Il est proposé au Conseil municipal :

- *de donner un avis favorable au projet de P.L.U. présenté par la commune d'Asnières-la-Giraud. »*

Mme la Maire : « *Des questions par rapport à ce projet de PLU d'Asnières la Giraud ? Je n'en vois pas. Je mets aux voix cette délibération pour un avis favorable. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».*

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- **Pour : 25**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

Mme la Maire : « *Délibération N° 7 - Redevances dues à l'Agence de l'eau Adour-Garonne – Fixation de la contre-valeur au titre de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif. M. MOUTARDE ».*

D7 - Redevances dues à l'Agence de l'eau Adour-Garonne - Fixation de la contre-valeur au titre de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif

Rapporteur : M. Jean MOUTARDE

Depuis le 1^{er} janvier 2025, les redevances perçues par les agences de l'eau ont été remplacées par trois nouvelles redevances :

- redevance sur la consommation d'eau potable (due par chaque abonné au réseau public d'eau potable sans distinction entre consommation domestique et industrielle) ;
- redevance pour performance des réseaux d'eau potable due par la Communauté de Communes des Vals de Saintonge ;
- redevance pour performance des systèmes d'assainissement collectif due par la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

Dans le cadre du contrat de délégation du service public d'assainissement des eaux usées, la Ville doit définir la contre-valeur de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du m3 d'eau vendu au titre de la facturation 2026.

Le montant de la redevance est calculé par application d'un taux de redevance de base en euros par m3 pondéré par un coefficient de performance calculé au vu des performances réelles du réseau d'assainissement pour l'année 2024 appréciées selon une grille de lecture définie dans l'arrêté ministériel du 5 juillet 2024 relatif aux modalités d'établissement de la redevance sur la consommation d'eau potable et des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et pour la performance des systèmes d'assainissement collectif.

Par délibération du 10 octobre 2024, l'agence de l'eau Adour-Garonne a fixé le montant de référence 2026 pour la redevance de performance des réseaux d'assainissement à 0,25 €/m³.

Au vu des performances du réseau d'assainissement angérien pour l'année 2024 et de l'outil de calcul du coefficient de pondération mis à disposition par les agences de l'eau, le coefficient applicable à ce montant de référence pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély est de 0,6 pour l'année 2026.

La redevance due par la Ville au titre de l'année 2026 serait donc de 0,15 €/m³ (0,25 € x 0,6).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2224-12-2 à L. 2224-12-4,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L. 213-10-1 à L. 213-10-6, D. 213-48-12-1 à D. 213-48-12-13,

Vu l'arrêté ministériel du 5 juillet 2024 relatif aux modalités d'établissement de la redevance sur la consommation d'eau potable et des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et pour la performance des systèmes d'assainissement collectif,

Vu la délibération DL/CA/24-49 du Conseil d'administration de l'agence de l'eau Adour-Garonne portant fixation des tarifs des redevances pour la période 2025-2030,

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- de fixer à 0,15 € HT/m³, pour l'année 2026, le montant de la contre-valeur de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif devant être répercutée sur chaque usager du service public de l'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu ;
- d'autoriser Madame la Maire à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

M. MOUTARDE : « Vous savez, c'est un grand calcul. Depuis le 1^{er} janvier 2025, les redevances perçues par les agences de l'eau ont été remplacées par trois nouvelles redevances :

- redevance sur la consommation d'eau potable ;
- redevance pour performance des réseaux d'eau potable due par la Communauté de Communes ;
- redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif due par la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

Dans le cadre du contrat de délégation de service public d'assainissement des eaux usées, la Ville doit définir la contre-valeur de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du m³ vendu au titre de la facturation 2026.

Par délibération du 10 octobre 2024, l'agence de l'eau Adour-Garonne a fixé le montant de référence 2026 pour la redevance de performance des réseaux d'assainissement à 0,25 € par m³.

Au vu des performances du réseau d'assainissement angérien pour l'année 2024 et de l'outil de calcul du coefficient de pondération mis à disposition par les agences de l'eau, le coefficient applicable à ce montant de référence pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély est de 0,6 pour l'année 2026.

La redevance due par la Ville au titre de l'année 2026 serait donc de 0,15 € par m³ soit 0,25 € x 0,6.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- de fixer à 0,15 € H.T. par m³, pour l'année 2026, le montant de la contre-valeur de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif devant être répercutée sur chaque usager du service public de l'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu ;
- d'autoriser Madame la Maire à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire ».

Mme la Maire : « Vous l'avez compris, ce changement de calcul de la redevance vise surtout à éviter les fuites des réseaux, en l'occurrence les réseaux d'assainissement. Il est le même pour l'eau. Il se trouve que notre réseau est performant. Malgré ce changement de redevance, il n'y aura pas d'incidence pour la facture des usagers angériens. Ça, c'est la bonne nouvelle.

Je vous informe également que nous avons lancé un audit de notre réseau d'assainissement, et il durera au moins deux ans, pour pouvoir établir ensuite un plan de maintenance étalé dans le temps pour éviter de se retrouver dans quelques années avec tous les travaux à faire. Nous vous tiendrons informés des résultats de cet audit que nous avons lancé le mois dernier.

Y a-t-il des questions concernant cette délibération ? Je n'en vois pas. Je mets donc cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

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

Mme la Maire : « Délibération N° 8 - Transfert et classement dans le domaine public de la voie privée rue Charente-Maritime. Il s'agit de la voie qui dessert Gifi et le contrôle technique notamment et qui monte jusqu'au parking de Leclerc. Une dame s'est manifestée auprès de la mairie car en circulant sur cette voie, elle a éclaté un pneu de sa voiture en raison d'un trou dans la chaussée. Cette voie étant privée et appartenant à une SCI composée de commerçants riverains, nous avons retrouvé le liquidateur de cette SCI et lui avons donc demandé de faire un courrier pour rétrocéder cette voie privée à la Ville. Une fois que cette voie sera rétrocédée à la Ville, elle sera ensuite rétrocédée à la Communauté de Communes qui a maintenant la compétence sur les zones d'activité économique. Il y avait une petite anomalie. En attendant, nous avons tout de même bouché le trou qui présentait un risque pour les automobilistes. Je laisse la parole à M. Jean MOUTARDE pour ce transfert à la Ville ».

D8 - Transfert et classement dans le domaine public de la voie privée rue Charente-Maritime - Lotissement Horizon Sacristinerie

Rapporteur : M. Jean MOUTARDE

Le lotissement à usage commercial dénommé Horizon Sacristinerie comporte une voirie d'environ 216 mètres linéaires, référencée au cadastre section AW n° 9, dénommée rue Charente-Maritime ainsi qu'une parcelle cadastrée section AW n° 14, non aménagée en voirie routière, qui participe au désenclavement des parcelles cadastrées section AW n° 152 et 153.

Monsieur VOLEAU, représentant de la SCI Horizon Sacristinerie, propriétaire de la voirie, a sollicité la reprise de celle-ci à titre gracieux, sans aucune condition transactionnelle particulière, en contrepartie du fait que la commune accepte la voirie en l'état.

Dans la mesure où la voie assise sur la parcelle cadastrée section AW n° 9 existe depuis plus d'une vingtaine d'années, qu'elle est ouverte à la circulation publique, qu'il n'y a pas de modification des conditions de desserte et de circulation, les conditions proposées pour le transfert de propriété sont acceptables.

Afin de sécuriser et encadrer le régime juridique attaché à la rue Charente-Maritime, il apparaît nécessaire d'incorporer la parcelle cadastre section AW n° 9 au sein du domaine public routier communal.

L'opération envisagée n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par la voie, son classement peut être prononcé par le Conseil municipal, sans enquête publique, en application de l'article L141-3 du Code de la voirie routière.

Il est rappelé que cette acquisition, puis intégration au domaine public routier, entraîne l'obligation pour la Commune d'assurer les dépenses d'entretien conformément à l'article L141-8 du Code Général des Collectivités Territoriales ainsi que la surveillance et la conservation de la voirie comme mentionné au Code la voirie routière, y compris le réseau d'éclairage public.

Il est souligné que les réseaux d'assainissement et d'eau potable présents sous la voie sont déjà sous gestions communale et intercommunale dans le cadre des compétences respectives de ces deux collectivités.

Par ailleurs, et au titre de la compétence économique portée par la Communauté de communes, cette voirie fera l'objet, dans un second temps, d'une mise à disposition à Vals de Saintonge Communauté dans des conditions identiques aux autres voiries desservant les parcs d'activités.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'accepter le transfert amiable et à titre gracieux de la voirie du lotissement Horizon Sacristinerie, parcelles cadastrées section AW n° 9 et 14, d'une superficie respective de 1 388 m² et 329 m² ;
- de classer dans le domaine public routier communal la voirie correspondant à la parcelle cadastrée section AW n° 9, dénommée rue Charente-Maritime, d'une longueur de 216 mètres environ, dès signature de l'acte notarié constatant le transfert de propriété à la Commune ;
- de donner pouvoir à Madame la Maire de signer tous les documents relatifs au transfert.

M. MOUTARDE : « Le lotissement à usage commercial dénommé Horizon Sacristinerie comporte une voirie d'environ 216 mètres linéaires, référencée au cadastre section AW 9, dénommée rue Charente-Maritime, ainsi qu'une parcelle cadastrée section AW 14, non aménagée en voirie routière, qui participe au désenclavement des parcelles cadastrées section AW 152 et 153. Si nous aménageons ces parcelles, nous pourrions faire une rue transversale et aller vers la rue France 3.

Monsieur VOLEAU, représentant de la S.C.I. Horizon Sacristinerie, propriétaire de la voirie, a sollicité la reprise de celle-ci à titre gracieux, sans aucune condition transactionnelle particulière, en contrepartie du fait que la Commune accepte la voirie en l'état.

Dans la mesure où la voirie existe depuis plus d'une vingtaine d'années, qu'elle est ouverte à la circulation publique, qu'il n'y a pas de modification des conditions de desserte et de circulation, les conditions proposées pour le transfert de propriété sont acceptables.

Afin de sécuriser et encadrer le régime juridique attaché à la rue Charente-Maritime, il apparaît nécessaire d'incorporer la parcelle cadastrée section AW 9 au sein du domaine public routier communal.

L'opération envisagée n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par la voie, son classement peut être prononcé par le Conseil municipal, sans enquête publique, en application de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière.

Il est rappelé que cette acquisition, puis intégration au domaine public routier, entraîne l'obligation pour la Commune d'assurer les dépenses d'entretien conformément à l'article L. 141-8 ainsi que la surveillance et la conservation de la voirie comme mentionné au Code de la voirie routière, y compris le réseau d'éclairage public.

Il est souligné que les réseaux d'assainissement et d'eau potable présents sous la voie sont déjà sous gestions communale et intercommunale dans le cadre des compétences respectives de ces deux collectivités.

Par ailleurs, et au titre de la compétence économique portée par la Communauté de Communes, cette voirie fera l'objet, dans un second temps, d'une mise à disposition à Vals de Saintonge Communauté dans des conditions identiques aux autres voiries desservant les parcs d'activités.

Il est proposé au Conseil municipal :

- *d'accepter le transfert amiable et à titre gracieux de la voirie du lotissement ;*
- *de classer dans le domaine public routier communal la voirie correspondant à la parcelle cadastrée section AW 9, dénommée rue Charente-Maritime, d'une longueur de 216 mètres environ, dès signature de l'acte notarié constatant le transfert de propriété à la Commune ;*
- *de donner pouvoir à Madame la Maire de signer tous les documents relatifs au transfert ».*

Mme la Maire : « Merci beaucoup, Monsieur MOUTARDE. Je pense que vous avez tous bien compris l'enjeu. Y a-t-il des précisions, des demandes ? Il n'y en a pas, donc je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est adoptée et cette rue va passer dans le domaine public ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- **Pour : 25**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

Mme la Maire : « Délibération N° 9. C'est une jolie histoire. Je dirai même une chouette histoire et je passe la parole à M. BLANCHET ».

D9 - Programme « Une chouette, un village » - Signature d'une convention avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) pour la pose d'un nichoir

Rapporteur : M. Fabien BLANCHET

A l'été 2025, il a été constaté la nidification d'un couple d'Effraies des clochers (*Tyto alba*) dans le grenier de la Tour de l'Horloge.

La présence de cette espèce à l'intérieur de la Tour de l'Horloge a pu être favorisée par le soulèvement, à certains endroits, du grillage installé au niveau des ouvertures.

L'Effraie des clochers est protégée par arrêté ministériel du 29/10/2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire (loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature). Les articles L411-1 et suivants du Code de l'environnement disposent qu'il est interdit de porter atteinte à ses sites de nidification, qu'ils soient ou non occupés.

Or, les conditions de nidification offertes par le site ne sont pas optimales ; ainsi, un individu a-t-il été trouvé dans les étages inférieurs de la Tour où il avait été accidentellement enfermé, avant d'être libéré.

En outre, il est nécessaire de remettre le grillage en état pour prévenir les intrusions de Pigeons bisets féroces, dits « pigeons de ville ».

Aussi, afin de garantir la bonne nidification de l'espèce à la Tour de l'Horloge tout en empêchant les pigeons de ville d'y entrer, il est proposé de participer au programme « Une chouette, un village » porté par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO).

Ce programme vise à contribuer à la sauvegarde de l'Effraie des clochers et de la Chevêche d'Athéna (*Athene noctua*) à travers la pose et le suivi de nichoirs dans de nombreux départements français.

La participation de la collectivité au programme « Une chouette, un village » a pour objectif la pose d'un nichoir à Effraie des clochers sur une ouverture du grenier de la Tour de l'Horloge, côté intérieur. L'installation ne sera pas visible de l'extérieur.

Le grillage pourra ensuite être consolidé ou remplacé afin d'empêcher les pigeons de ville d'entrer dans le grenier de la Tour, tout en permettant l'accès aux chauves-souris présentes.

La participation à ce programme permettra notamment :

- la construction et l'installation, par la LPO, d'un nichoir adapté à la biologie de l'espèce et dans le respect du bâti existant, classé aux Monuments Historiques ;
- de bénéficier d'un accompagnement pour l'étude d'actions environnementales liées aux objectifs du programme ;
- de valoriser la participation au programme par la pose d'un panneau offert par la LPO, mais également à travers le suivi de la nidification à réaliser par la LPO ;

Afin d'acter la participation de la Ville au programme « Une chouette, un village », il est proposé de contractualiser avec la LPO Poitou-Charentes par une convention d'une durée de cinq ans.

Les frais liés à l'installation, l'entretien et le suivi du nichoir sont à la charge de la LPO. Aucune participation financière de la part de la Ville n'est requise dans le cadre de ce programme.

La LPO s'engage notamment à installer un nichoir sur le lieu prévu, à informer des actions environnementales pouvant être mises en œuvre, ou encore à remettre à la collectivité un panneau valorisant les actions mises en place. Elle réalisera, de plus, le suivi de la nidification sur le site.

La collectivité s'engage notamment à respecter l'installation et ses objectifs, ainsi qu'à étudier avec la LPO, sur la base du volontariat, les actions envisageables pour favoriser la sauvegarde de l'Effraie des clochers.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver les termes de la convention en annexe, portant sur la pose d'un nichoir à Effraie des clochers dans le grenier de la Tour de l'Horloge ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à cette action environnementale.

M. BLANCHET : « Merci Madame la Maire pour cette belle transition. Bonjour à toutes et à tous. Il s'agit donc de la mise en place d'un programme « Une chouette, un village » avec la signature d'une convention avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (la L.P.O.) avec la pose d'un nichoir.

À l'été 2025, il a été constaté la présence d'un couple d'Effraies des clochers dans le grenier de la Tour de l'Horloge.

Comme vous le savez, cette espèce est protégée par arrêté ministériel en 2009 qui implique la mise en place de conditions optimales pour les individus en lien avec l'arrêté ministériel.

Il s'agit donc maintenant de garantir la bonne tenue de l'espèce et de l'ensemble des familles à la Tour de l'Horloge tout en empêchant les pigeons de ville d'y entrer.

Il est donc proposé de participer au programme « Une chouette, un village ». Ce programme vise à contribuer à la sauvegarde de l'Effraie des clochers.

L'objectif est de poser un nichoir sur l'ouverture du grenier de la tour côté intérieur, non visible de la part des habitants, mais forcément visible de nos amies les chouettes.

La participation à ce programme permettra notamment :

- *la construction et l'installation, par la L.P.O., d'un nichoir ;*
- *de bénéficier d'un accompagnement pour l'étude pour d'autres actions éventuellement environnementales dans le cadre des objectifs du programme ;*
- *de valoriser ce programme par la pose d'un panneau pour les Angériens.*

Afin d'acter la participation de la Ville au programme « Une chouette, un village », il est proposé de contractualiser avec la convention que vous avez en annexe avec la L.P.O., convention d'une durée de cinq ans.

Les frais liés à l'installation et l'entretien sont à la charge de la L.P.O. qui s'engage à installer un nichoir, à informer des actions environnementales et à remettre à la collectivité les différents panneaux. Puis, elle réalisera le suivi de la nidification sur le site ce qui viendra alimenter l'Atlas Biodiversité Communal qui localise, informe, sensibilise et met en place des actions sur la biodiversité sur l'ensemble du territoire.

Il est proposé au Conseil municipal :

- *d'approuver les termes de la convention en annexe ;*
- *d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à cette action environnementale ».*

Mme la Maire : « *Merci. C'est une chouette histoire parce qu'en juillet dernier, j'ai été alertée par les riverains de la Tour de la Grosse Horloge, notamment la restauratrice, parce qu'il y avait un bébé chouette qui était tombé et qui était blessé. Il y a donc eu toute une mobilisation. Les riverains ont appelé la L.P.O. qui a donné les bons conseils. C'était la première fois qu'une famille de chouettes effraies venait nicher dans cette Tour de la Grosse Horloge. Nous avons donc souhaité mieux les accueillir et répondre à la demande des riverains qui étaient extrêmement peiné par le sort de ce petit bébé chouette. C'est ce que nous avons fait. Je remercie Fabien et Emmanuelle pour avoir suivi ce dossier. Maintenant, nous avons de nouveaux Angériens qui habitent le centre-ville.*

Y a-t-il des questions ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- **Pour : 25**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

Mme la Maire : « *Délibération N° 10. Service Cap Seniors et Solidarité - Gestion du local des Bénédictines - Mme Jocelyne PELETTE ».*

D10 - Service Cap Séniors et Solidarité - Gestion du local des Bénédictines - Fixation d'un tarif horaire spécifique

Rapporteur : Mme Jocelyne PELETTE

Le local des Bénédictines, rattaché au service Cap Séniors et Solidarité, constitue un lieu ressource pour les séniors et la vie locale.

Il s'agit d'un espace partagé, à la fois outil municipal d'animation et espace de partenariat, favorisant le lien intergénérationnel et la cohésion sociale.

Son fonctionnement repose sur deux volets :

- **Animation municipale** : deux demi-journées hebdomadaires sont consacrées aux activités proposées par le service (ateliers de réveil musculaire, cuisine, activités créatives, ludiques et culturelles, échanges thématiques, etc.) ;

- **Accueil d'activités partenaires** : mise à disposition du local pour des actions sportives, de bien-être, de prévention santé ou de loisirs, portées par des intervenants extérieurs.

Par délibération du 3 juillet 2025, le Conseil municipal a déjà validé pour ce lieu :

- une **convention type d'occupation** définissant les engagements respectifs du service municipal et des intervenants extérieurs ;
- une **charte de fonctionnement** garantissant le respect des valeurs du lieu et l'harmonisation des pratiques entre les utilisateurs.

Ces documents confirment la singularité du mode de gestion du local des Bénédictines, distinct des autres équipements municipaux.

Objectifs et finalités du lieu

Le local des Bénédictines s'inscrit dans les politiques municipales confiées au service Cap Séniors et Solidarité.

Ses principaux objectifs sont :

- prévenir l'isolement social des séniors ;
- proposer une offre d'activités diversifiée et adaptée (activités physiques douces, ateliers mémoire, conférences, échanges intergénérationnels, etc.) ;
- encourager la coopération entre acteurs locaux ;
- favoriser la circulation de l'information et la sensibilisation à la santé, au bien-être et à la prévention.

Chaque occupant s'engage dans une dynamique collective conforme à la charte du lieu.

Actuellement, le local des Bénédictines est intégré à la régie des salles municipales, donc soumis :

- aux mêmes règles de réservation,
- aux mêmes grilles tarifaires (60 € la journée / 40 € la demi-journée),
- et aux mêmes procédures de facturation.

Toutefois, ce mode de gestion n'est plus adapté. En effet, l'usage du Local des Bénédictines diffère des autres salles municipales, car il est régi par une convention de partenariat et une charte de fonctionnement en lien direct avec les objectifs du service Cap Séniors et Solidarité.

En outre, la gestion de cet espace dans un cadre identique aux autres salles du Local des Bénédictines pourrait conduire à sa location à une structure porteuse d'un projet ne correspondant pas aux missions du service Cap Séniors et Solidarité.

Enfin, la tarification actuelle, fondée uniquement sur la demi-journée (40 €) ou la journée (60 €), ne tient pas compte des usages réels du local, généralement limités à 1 à 2 heures d'occupation par intervenant et par jour.

Il est proposé une nouvelle organisation pour :

- une simplification administrative (éviter les délibérations ponctuelles à chaque demande) ;
- une meilleure réactivité dans la gestion des occupations et des facturations ;
- une cohérence renforcée avec les missions sociales du service Cap Séniors et Solidarité ;
- et une transparence accrue dans le suivi des mises à disposition et des recettes associées.

Pour cela, il est donc proposé au Conseil municipal, à compter du 1^{er} janvier 2026 :

- d'approuver la désolidarisation du local des Bénédictines de la régie des salles municipales ;
- d'approuver la gestion directe du local par le service Cap Séniors et Solidarité ;
- de fixer à 10 € / heure la redevance applicable pour les mises à disposition ponctuelles du local aux intervenants indépendants ou associations extérieures à Saint-Jean-d'Angély. La gratuité reste en vigueur pour les associations angériennes ;
- d'autoriser Mme la Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.

Mme PELETTE : « Bonsoir. Il s'agit d'adapter le tarif actuellement applicable pour le local Cap Seniors à la demande un peu particulière de certains occupants.

Le local des Bénédictines, rattaché au service Cap Séniors et Solidarité, constitue un lieu ressource pour les séniors et la vie locale.

Il s'agit d'un espace partagé, à la fois outil municipal d'animation et espace de partenariat, favorisant le lien intergénérationnel et la cohésion sociale.

Son fonctionnement repose sur deux volets :

- animation municipale ;
- accueil d'activités partenaires.

Par délibération du 3 juillet 2025, le Conseil municipal a déjà validé pour ce lieu :

- une convention type d'occupation ;
- une charte de fonctionnement.

Je rappelle les objectifs et finalités du lieu :

- prévenir l'isolement social des séniors ;
- proposer une offre d'activités diversifiée et adaptée ;
- encourager la coopération entre acteurs locaux ;
- favoriser la circulation de l'information et la sensibilisation à la santé, au bien-être et à la prévention.

Chaque occupant s'engage dans une dynamique collective conforme à la charte du lieu.

Actuellement, le local des Bénédictines est intégré à la régie des salles municipales, donc soumis :

- aux mêmes règles de réservation,
- aux mêmes grilles tarifaires (60 € la journée/40 € la demi-journée),
- et aux mêmes procédures de facturation.

Toutefois, ce mode de gestion n'est plus adapté. En effet, l'usage du Local des Bénédictines diffère des autres salles municipales, car il est régi par une convention de partenariat et une charte de fonctionnement.

En outre, la gestion de cet espace dans un cadre identique aux autres salles du Local des Bénédictines pourrait conduire à sa location à une structure porteuse d'un projet ne correspondant pas aux missions du Service Cap Séniors et Solidarité.

Enfin, la tarification actuelle, fondée uniquement sur la demi-journée (40 €) ou la journée (60 €), ne tient pas compte des usages réels du local, généralement limités à 1 à 2 heures d'occupation par intervenant et par jour.

Il est proposé une nouvelle organisation pour une simplification administrative

Pour cela, il est donc proposé au Conseil municipal, à compter du 1^{er} janvier 2026 :

- *d'approuver la désolidarisation du local des Bénédictines de la régie des salles municipales ;*
- *d'approuver la gestion directe du local par le Service Cap Séniors et Solidarité ;*
- *de fixer à 10 € par heure la redevance applicable pour les mises à disposition ponctuelles du local aux intervenants indépendants ou associations extérieures à Saint-Jean-d'Angély. La gratuité reste en vigueur pour les associations angériennes ;*
- *d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision ».*

Mme la Maire : « Je peux témoigner de l'occupation extrême de ce local puisque nous n'arrivons même plus à trouver une heure pour une activité. J'en suis ravie parce que cela veut dire qu'il y a de nombreuses activités proposées aux Angériennes et aux Angériens.

Y a-t-il des demandes de précision concernant cette délibération ? Oui, Arthur ? Il faut que tu parles dans le micro pour l'enregistrement ».

M. AUGER : « Effectivement, j'ai une question. Du coup, c'est l'association qui désormais va régir l'intégralité du planning pour tous les événements aux Bénédictines ? ».

Mme la Maire : « Non, c'est la Ville et c'est le Service Cap Séniors. Nous créons une régie spécifique ».

M. AUGER : « Excusez-moi, j'avais omis Cap Séniors. J'ai bugué là-dessus. Je croyais que c'était une association. Au temps pour moi ».

Mme la Maire : « Non, c'est le nom du Service : Cap Séniors et Solidarité.

Des demandes d'autres précisions ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de Mme le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- **Pour : 25**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

D11 - Nautic Club Angérien - Subvention exceptionnelle

Rapporteur : Madame la Maire

Par délibération du 7 mars 2024, le Conseil municipal a accepté d'attribuer à titre exceptionnelle une avance remboursable de 20 000 € à l'association du Nautic Club Angérien (NCA) afin de faire face à des problèmes de trésorerie transitoires.

Conformément au plan de remboursement approuvé, le NCA aurait dû rembourser à la Ville 10 000 € en juin 2025.

Or, malgré de nouvelles initiatives prises par le NCA, à savoir la suppression d'un poste de salarié, la descente de l'équipe féminine d'Élite en nationale 1 pour réduire les coûts d'inscription et de déplacement, la location aux associations et aux particuliers de matériels appartenant au club (un minibus 9 places, une friteuse professionnelle à gaz, une machine à granita), des déplacements uniquement en minibus 9 places avec des paniers pique-nique à la place des restaurants, la refonte du site web permettant des gains supplémentaires, la situation financière reste très tendue.

En effet, la diminution de 50 % de la subvention départementale en 2025 a anéanti les efforts consentis par le club.

De ce fait, la Présidente du NCA nous a fait savoir que l'association n'avait pas les capacités financières pour assurer le remboursement de l'avance de trésorerie consentie par la Ville, sous peine de mettre en danger le fonctionnement du club.

Au regard de la notoriété que représente le NCA pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély, dont notamment ses activités de formation au BNSSA, aux premiers secours et son implication dans la quasi-totalité des dispositifs prévisionnels de secours des manifestations du territoire, il est proposé au Conseil municipal :

- de transformer cette avance de trésorerie remboursable de 20 000 € en subvention exceptionnelle à l'association du Nautic Club Angérien ;
- d'autoriser Mme la Maire ou son représentant à signer tout document afférent à cette décision.

Mme la Maire : « Vous le savez, le 7 mars dernier, le Conseil municipal avait accepté d'attribuer à titre exceptionnel une avance remboursable de 20 000 € au Nautic Club Angérien afin de faire face à des problèmes de trésorerie transitoires.

Le NCA aurait dû rembourser 10 000 € au mois de juin. Il a fait d'énormes efforts en supprimant un poste de salarié. L'équipe féminine, au lieu de s'inscrire en élite, s'est inscrite en nationale puisqu'une inscription en élite est de 24 000 € et une inscription en nationale est de 13 000 €. Elle s'est donc volontairement inscrite dans une catégorie en dessous de celle où elle aurait dû évoluer. Les jeunes qui se déplacent, que ce soit les garçons ou les filles qui évoluent en nationale, emmènent maintenant des sandwiches et ne vont plus au restaurant. Ce sont des conditions de sport de haut niveau assez spartiates par rapport à de gros clubs comme Marseille ou d'autres.

La diminution de 50 % de la subvention départementale en 2025 a anéanti les efforts consentis par le club.

La Présidente du NCA nous a donc fait savoir que l'association n'avait pas les possibilités financières d'assurer le remboursement de l'avance de trésorerie.

Au vu de l'importance de ce club, qui est le plus gros club sportif de la ville, au regard aussi de son rôle de promotion sociale, de formation, d'encadrement, nous avons estimé qu'il était important d'assurer sa pérennité.

Nous vous proposons donc :

- de transformer cette avance de trésorerie remboursable de 20 000 € en subvention exceptionnelle à l'association du Nautic Club Angérien ;
- de m'autoriser à signer tout document afférent à cette décision.

Monsieur BARRIERE, est-ce que vous souhaitez dire un mot ? ».

M. BARRIERE : « Oui. Je pense que le club a fait d'énormes efforts de réduction de ses dépenses, mais il est vrai que la diminution de la subvention départementale après le début de la saison a posé beaucoup de soucis de trésorerie au club. Il est vrai que le rayonnement du club va bien au-delà de ses performances sportives. Il a vraiment un rôle social accru dans le domaine de la formation. Nous avons parlé des formations B.N.S.S.A. et des postes de secours. Nous pouvons aussi souligner son implication dans la mise en place sur le territoire des classes bleues, c'est-à-dire le savoir nager pour les écoles maternelles et pour les C.P. de primaire. Nous pouvons également ajouter à cela la participation à une formation de maître-nageur qui a été mise en place avec le lycée Blaise Pascal. Donc tout ce rôle social mérite d'être souligné au-delà de ses performances sportives ».

Mme la Maire : « Merci. Y a-t-il des demandes d'intervention concernant ce projet de délibération ? Donc Monsieur BARRIERE ne pourra pas participer au vote et il doit quitter la salle. Y a-t-il des demandes d'intervention ? Il n'y en a pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée à l'unanimité. Nous pouvons rappeler Monsieur BARRIERE ».

M. Philippe BARRIERE, intéressé à l'affaire, ne prend pas part au vote et quitte la salle.

Le Conseil municipal, après délibération,

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

- Pour : 24
- Contre : 0
- Abstention : 0
- Ne prend pas part au vote : 1 (Philippe BARRIERE)

Mme la Maire : « Nous passons à la délibération suivante. Collège Georges Texier – Attribution d'une subvention exceptionnelle. Mme Mathilde MAINGUENAUD ».

D12 - Collège Georges Texier - Attribution d'une subvention exceptionnelle

Rapporteur : Mme Mathilde MAINGUENAUD

Une équipe enseignante de la SEGPA du collège Georges TEXIER a pour projet d'amener 25 élèves en classe de 4^{ème} visiter le Palais Bourbon à Paris du 9 au 11 mars 2026.

Ce déplacement a pour objectif principal de leur faire visiter ce bâtiment, qui abrite depuis 1879 l'Assemblée Nationale, et de leur faire découvrir le fonctionnement d'une institution démocratique.

Le programme de ce voyage prévoit également la visite de la Cité des Sciences et du Musée du Louvre.

Le Collège ne disposant pas des crédits suffisants pour mener à bien ce projet, l'établissement sollicite auprès de la commune l'attribution d'une subvention exceptionnelle de 300 euros.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver le versement d'une subvention exceptionnelle de 300 euros, sur l'exercice 2025 au collège Georges TEXIER pour la conduite de ce projet ;

- d'autoriser Madame la Maire ou l'Adjointe déléguée à signer les actes à intervenir et tous les documents s'y rapportant.

Les crédits sont inscrits au BP 2025 au chapitre 65.

Mme MAINGUENAUD : « Bonjour à tous. La S.E.G.P.A. du Collège Georges Texier a pour projet d'amener 25 élèves en classe de 4^e visiter le Palais Bourbon à Paris du 9 au 11 mars 2026.

Ce déplacement a pour objectif principal de leur faire visiter ce bâtiment, qui abrite depuis 1879 l'Assemblée nationale, et de leur faire découvrir le fonctionnement d'une institution démocratique.

Le programme de ce voyage prévoit également la visite de la Cité des Sciences et du Musée du Louvre.

D'ailleurs, Monsieur BARUSSEAU interviendra en amont au collège le 26 février auprès des élèves de 3^e et de 4^e.

Le Collège ne disposant pas des crédits suffisants pour mener à bien ce projet, et pour alléger le coût en direction des familles, l'établissement sollicite auprès de la Commune l'attribution d'une subvention exceptionnelle de 300 €.

Par ailleurs, il faut souligner que la S.E.G.P.A. mène différentes actions pour le financement de ce projet : des cagnottes en ligne, des ventes de gâteaux, etc.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver le versement d'une subvention exceptionnelle de 300 €, sur l'exercice 2025 au collège Georges Texier pour la conduite de ce projet ;
- d'autoriser Madame la Maire ou l'Adjointe déléguée à signer les actes à intervenir et tous les documents s'y rapportant.

Les crédits sont inscrits au BP 2025 au chapitre 65 ».

Mme la Maire : « Merci. Nous avons une S.E.G.P.A. qui est très dynamique. Hier, j'ai été invitée au vernissage de la parution de leur bande dessinée sur les découvertes scientifiques qu'ils ont réalisées avec Michel COLLINE, auteur de B.D. qui commence à être très connu. À cette occasion, le Directeur m'a indiqué que la majorité des collégiens de cette classe de quatrième n'avaient jamais pris le T.G.V. et n'étaient jamais allés à Paris. Je pense que pour eux ce sera une belle aventure.

Y a-t-il des demandes de complément d'information ? Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de Mme 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

D13 - Association Beaufief - Ajustement de la subvention Association pour la défense des Félines en Détresse - Vote d'une subvention - Exercice 2025

Rapporteur : Mme Mathilde MAINGUENAUD

Lors du vote du budget primitif 2025, une enveloppe de 2 500 € avait été initialement prévue pour l'association Beaufief, afin de soutenir ses actions et projets pour l'année à venir.

Après un échange récent avec les responsables de l'association, il apparaît que leurs besoins financiers réels ont été revus à la baisse. En effet, plusieurs dépenses initialement envisagées ne seront finalement pas nécessaires, ou pourront être couvertes par d'autres ressources propres à l'association.

Ainsi, l'association Beaufief sollicite désormais une subvention d'un montant de 900 €, qu'elle estime suffisante pour mener à bien ses activités prévues en 2025.

Cette diminution de la demande permet de dégager une marge de manœuvre supplémentaire au sein du budget communal et témoigne de la bonne gestion et de la transparence de l'association dans l'évaluation de ses besoins.

Par ailleurs, la Ville a été saisie d'une demande de subvention de la part de l'association Félines en Détresse, association spécialisée dans le sauvetage des chats maltraités et des chats libres.

Il est proposé de lui accorder une subvention de 400 €.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver le nouveau montant de la subvention attribuée à l'association Beaufief fixé à 900 € ;
- d'accorder une subvention de 400 € à l'association Félines en Détresse ;
- d'autoriser Madame la Maire ou l'Adjointe déléguée à signer les actes à intervenir et tous les documents s'y rapportant.

Les crédits sont inscrits au BP 2025 au chapitre 65.

Mme MAINGUENAUD : « Lors du vote du budget primitif 2025, une enveloppe de 2 500 € avait été initialement prévue pour l'association Beaufief, afin de soutenir ses actions et projets pour l'année à venir.

Après un échange récent avec le Directeur de l'association Beaufief, il apparaît que leurs besoins financiers réels ont été revus à la baisse. En effet, plusieurs dépenses initialement envisagées ne seront finalement pas nécessaires, ou pourront être couvertes par d'autres ressources propres à l'association.

Ainsi, l'association Beaufief sollicite désormais une subvention d'un montant de 900 €, qu'elle estime suffisante pour mener à bien ses activités prévues en 2025. En aparté, les 900 € sont destinés à permettre aux « Ados partent en virée » de poursuivre leur stage découverte de sports nautiques (voile et surf) débuté en juillet 2024. Cette année, c'était la découverte du canoë-kayak avec le club angérien. Les jeunes ont également fait des balades au bord de la Charente, du ski nautique à Taillebourg, l'Aquapark à Saujon. Ils ont même créé et animé un quiz sur la culture générale. Puis,

cela s'est terminé par un Terra Aventura. Ce stage a permis de découvrir de nouvelles activités et de sensibiliser les jeunes sur la protection de la nature et de l'environnement.

Cette diminution de la demande de subvention permet de dégager une marge de manœuvre supplémentaire au sein du budget communal et témoigne de la bonne gestion et de la transparence de l'association Beaufief dans l'évaluation de ses besoins.

Par ailleurs, la Ville a été saisie d'une demande de subvention de la part de l'association Félin en Détresse, association spécialisée dans le sauvetage des chats maltraités et des chats libres.

Il est proposé de lui accorder une subvention de 400 €.

Il est demandé au Conseil municipal :

- *d'approuver le nouveau montant de la subvention attribuée à l'association Beaufief fixé à 900 € ;*
- *d'accorder une subvention de 400 € à l'association Félin en Détresse ;*
- *d'autoriser Madame la Maire ou l'Adjointe déléguée à signer les actes à intervenir et tous les documents s'y rapportant.*

Les crédits sont inscrits au BP 2025 au chapitre 65 ».

Mme la Maire : « *Merci. Y a-t-il des demandes de précision concernant cette délibération ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».*

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de Mme 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**

D14 - Compte-rendu d'activités 2024 du mandataire de la Commune de Saint-Jean-d'Angély au Conseil d'Administration de la SEMIS

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Le Conseil municipal, lors de sa séance du 28 mai 2020, m'a désigné pour représenter la commune au conseil d'administration de la SEMIS.

Au cours de l'exercice 2024, le conseil d'administration s'est réuni 7 fois :

- Le 23 janvier
- Le 21 février
- Le 29 mars
- Le 4 juin
- Le 18 septembre
- Le 30 octobre
- Le 16 décembre

Au cours de ces différentes réunions, il a été examiné l'ensemble des projets qui figurent dans le rapport de gestion de la société.

L'assemblée générale annuelle ordinaire de la SEMIS s'est réunie le 25 juin 2025 sous la présidence de Monsieur Thierry BARON, afin d'approuver les comptes et le bilan de l'exercice 2024 ainsi que les rapports du Commissaire aux Comptes. L'assemblée générale ordinaire a également affecté les bénéfices de l'exercice (1 245 833,83 euros) comme suit :

- 808 013,46 € en Réserves diverses – Activités relevant du SIEG depuis 2021
- 233 060,66 € en Réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du SIEG depuis 2021
- 204 759,71 € en Réserves diverses (relevant du hors SIEG)

Outre les conseils d'administration, les délégués du Conseil Municipal siègent également :

- A la commission d'attribution des logements
- A la commission d'appels d'offres/marchés

EN 2024, LA COMMISSION D'ATTRIBUTION ETAIT COMPOSEE DE :

- Monsieur Thierry BARON
- Madame Evelyne PARISI
- Madame Florence BETIZEAU
- Madame Françoise DURAND
- Monsieur Joël TERRIEN
- Monsieur Raymond DEUX-SOUS, représentant des locataires.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) de la société s'est réunie à 16 reprises en 2024.

1029 demandes ont été traitées par la commission d'attribution qui ont donné lieu à 450 propositions et 314 attributions effectives.

A noter également que 13 logements non conventionnés ont été attribués sans passage en commission d'attribution.

EN 2024, LA COMMISSION D'APPELS D'OFFRES / MARCHES ETAIT COMPOSEE COMME SUIT :

Membres à voix délibérative	
Titulaires	Suppléants
Le PDG : Mr Bruno DRAPRON (<i>jusqu'au 30/10/2024</i>)	Un administrateur : Mr Joël TERRIEN
Un administrateur : Mr Thierry BARON	Un administrateur : Mr Philippe CALLAUD
Un administrateur : Mr Pierre TUAL	Une administratrice : Mme Françoise DURAND
Le maire de la Commune ou son représentant concernée par la construction de logements sociaux	

La commission d'appel d'offres / marchés s'est réunie à 9 reprises en 2024 afin d'ouvrir et analyser les différents appels d'offres.

Conformément à la loi n° 93.112 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique, les procès-verbaux ont été adressés à l'ensemble des administrateurs.

LE RESULTAT NET

Le résultat net 2024 est arrêté à la somme de 1 245 834 euros (1 246 K€).

Il est largement supérieur à la prévision budgétaire (530 K€) et également à celui de l'année 2023 (961 K€).

D'une part, un volume important de dégrèvements TFPB ont été obtenus faisant suite à d'importants travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine.

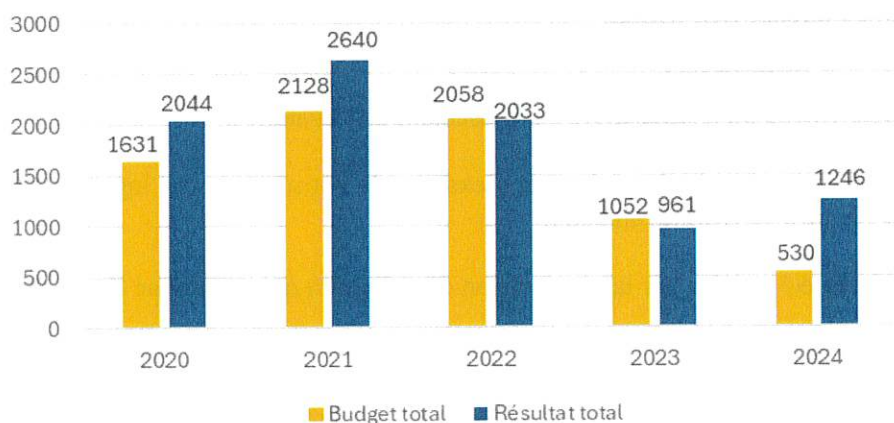
D'autre part, le taux du Livret A élevé et fixé à 3 % a permis de bénéficier de produits financiers conséquents, auxquels se sont rajoutés ceux issus de la trésorerie de l'OPH après l'opération de dissolution-absorption.

Enfin, les efforts de gestion se sont poursuivis, les impayés sont contenus, la vacance est maîtrisée et les frais de fonctionnement sont stables.

La SEMIS conserve une situation financière positive et prospère.

La SEMIS a concentré ses efforts en faveur de ses objectifs stratégiques de développement, de réhabilitation et de renouvellement des composants de son patrimoine.

RESULTATS DEPUIS 2020 (en K€)



➤ Les faits marquants de 2024 :

La mise en service de 82 logements (contre 114 prévus au budget) :

- 24 logements sociaux à Saintes – Rue de Provence (3 672 K€ dont 551 K€ de FP – 15%)
- 10 logements sociaux à Saintes – Recouvrance Habitat Inclusif (1 573 K€ dont 283 K€ de FP – 18%)
- 4 logements sociaux à Villars Les Bois (627 K€ dont 74 K€ de FP – 12%)
- 28 logements sociaux à Saint Sulpice de Royan – Les Bas de La Lande (3 756 K€ dont 533 K€ de FP – 14%)
- 10 logements sociaux à Saint Sulpice de Royan – Les Rivages (1 551 K€ dont 361 K€ de FP – 23%)
- 6 logements sociaux à Saint Denis d'Oléron – Les Jardins d'Eléonore (1 125 K€ dont 243 K€ de FP – 22%)

(Les programmes Saintes – Les villas du vallon, Corme Royal – Les Sorbiers et la Maison Relais à Montendre sont reportés à 2025)

Soit un investissement total de 12 304 K€ financé sur FP à hauteur de 2 045 K€ (17% en moyenne).

Ce ne sont pas moins de 765 K€ de recettes de loyers supplémentaires issus des 82 livraisons de 2024 (logements et équivalents logements) et de celles des 67 livraisons en 2023 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 3,5 %).

La cession de 3 logements (contre 8 prévus au budget) :

- 1 logement du programme Saintes – Guyarderie produisant 68 K€ de marge sur immobilisation¹
- 2 logements du programme Fontcouverte – Les hauts de Lormont produisant 212 K€ de marge sur immobilisation¹

La cession d'un local commercial :

- 1 cabinet médical à Saint Jean d'Angély composé de 11 lots générant 3 K€ de marge sur immobilisation¹

La marge nette totale¹ issue de ces ventes est de 283 K€ (contre un objectif de 583 K€).

Auxquelles se rajoutent :

Le vente de stock (activité aménagement et accession immobilière) :

- Fontcouverte : 1 lot pour une marge de 4 K€

La réhabilitation de sept programmes :

- Prg 3 – Saintes, Bellevue 3 (108 logts) : 401 K€ dont 95 K€ de FP (24 %)
- Prg 4 – Saintes, Bellevue 4 (103 logts) : 393 K€ dont 101 K€ de FP (26 %)
- Prg 13 – Saintes, Saint Pierre (20 logts) : 1 833 K€ dont 406 K€ de FP (22 %)
- Prg 32 – Saintes, 1 rue des Trois Princes (10 logts) : 181 K€ dont 59 K€ de FP (32 %)
- Prg 105 – Saintes, FJT Bellevue (15 logts) : 450 K€ sans FP
- Prg 34 – Nieulle sur Seudre (3 logts) : 116 K€ dont 24 K€ de FP (21 %)
- Prg 354 – Marennes, Rue le Terme (1 logt) : 68 K€ dont 14 K€ de FP (20 %)

Pour un investissement total de 3 442 K€ financé par 20 % de FP (699 K€).

La mise en service de composants dans le cadre de renouvellement ou de travaux d'adaptation du patrimoine (1 995 323 €) et de dépenses affectées aux locaux et à l'informatique (67 825 €) entièrement financés par fonds propres.

Une vacance très bien maîtrisée :

La moyenne annuelle de la vacance s'établit à **2,51 %** contre 3,30 % au budget 2024. Elle est légèrement supérieure à celle de l'exercice 2023 (2,35 %) mais reste inférieure à la moyenne nationale (3,30 % source Fédération des EPL 2022).

Un coût net de l'impayé en légère hausse à 1,18 % des produits :

Il est inférieur à l'objectif cible fixé à 1,5 % mais supérieur à celui observé en 2023 (0,96 %). Il se situe dans les moyennes régionales et nationales 2022 (0,6 % et 1,3% source Fédération des EPL 2022).

Une masse salariale en % des loyers nets de RLS stable :

Elle représente 17,6 % des loyers nets de RLS, après 17,8 % en 2023 (pas de données source Fédération des EPL 2022).

¹ Marge = comptes #775 + #777 - #675

Elle s'établit à hauteur de 3 464 K€ pour un effectif moyen annuel de 63 salariés.

Des frais de gestion très stable :

Les charges de structure s'élèvent à 3 382 K€ (3 354 K€ en 2023) et représentent 17,2 % des loyers perçus (contre 17,7 % en 2023).

Un taux d'endettement en baisse :

Il atteint 39,3 % contre 42,7 % en 2023. Il se rapproche de la moyenne nationale (38,6 % source Fédération des EPL 2022).

Le montant de l'annuité de la dette est de 7 310 K€, soit + 164 K€ par rapport au budget 2024 et - 323 K€ par rapport à l'exercice 2023.

Le montant des intérêts d'emprunts a encore progressé (+ 735 K€), avec le maintien du taux du Livret A (3% le 1^{er} février 2023 contre 2 % le 1^{er} août 2022 et 0,5 % en 2021). Néanmoins les mesures de soutien proposées par la Banque des Territoires (réaménagement de la dette et mécanisme de double révisabilité), permettent de modérer le poids des amortissements (- 1 058 K€).

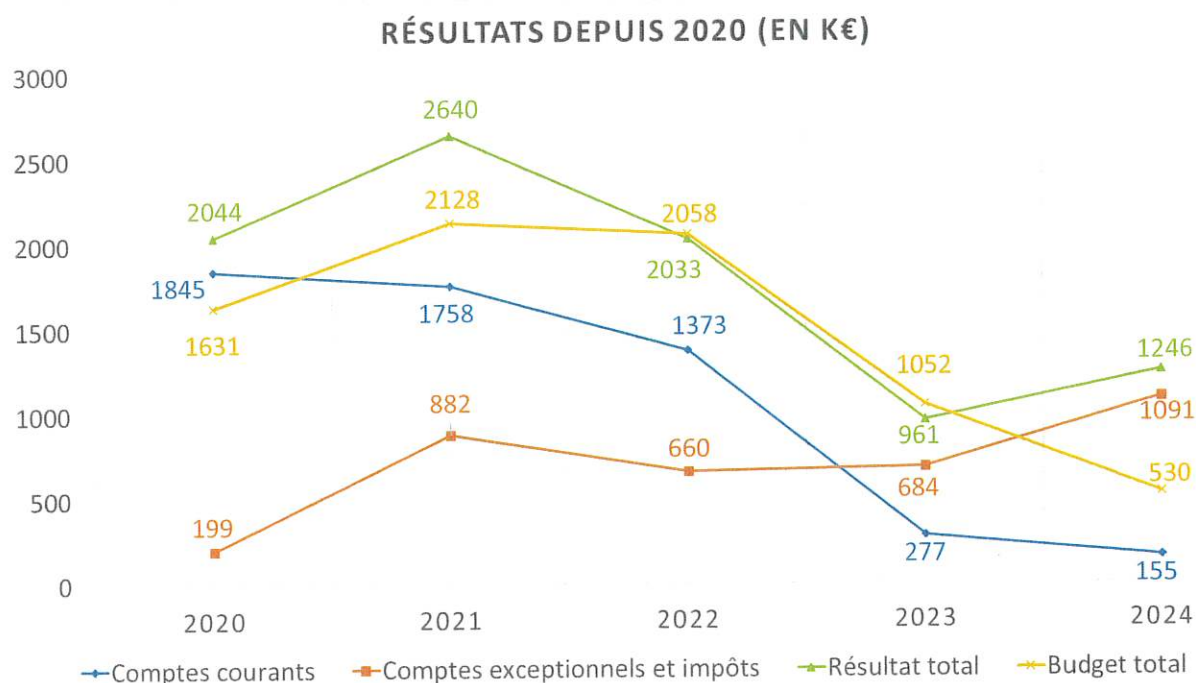
Une enveloppe consacrée à l'entretien du patrimoine qui reste préservée :

2 318 K€ ont été dépensés pour maintenir le patrimoine (contre 2 292 K€ en 2023).

Cela représente 13,70% des loyers nets de RLS et se situe entre les moyennes régionales et nationales (11,7% et 16,5% source Fédération des EPL 2022).

Résultat :

	2020	2021	2022	2023	2024	Budget 2024	Evolution
Comptes courants	1 844 751 €	1 757 661 €	1 373 317 €	277 242 €	154 804 € -	298 550 € -	122 438 €
Comptes exceptionnels	189 448 €	872 678 €	617 565 €	707 427 €	1 101 549 €	829 035 €	394 122 €
Impôts	10 018 €	9 571 €	42 071 € -	23 866 € -	10 519 €	- €	13 347 €
Total général	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €	1 245 834 €	530 485 €	285 030 €



L'AUTOFINANCEMENT NET

L'autofinancement d'exploitation net 2024 est arrêté à la somme de 2 734 157 euros (2 734 K€).

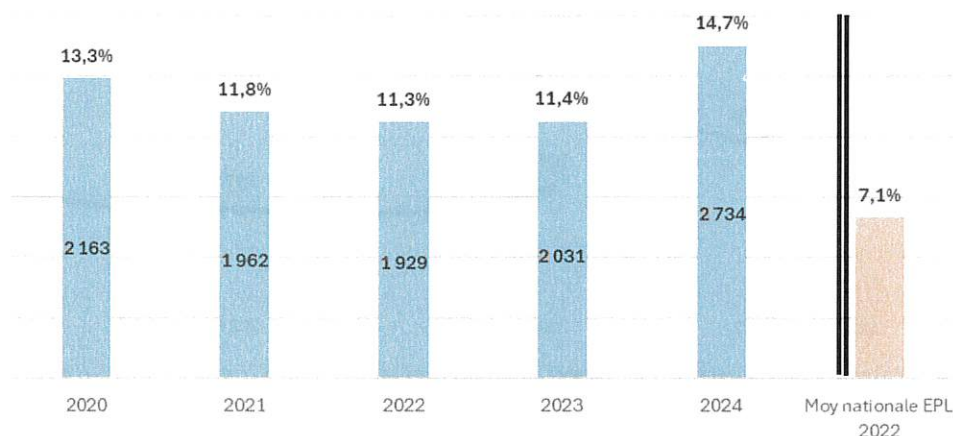
Il comprend l'autofinancement locatif complété du résultat exceptionnel des activités de vente, des marges sur les produits financiers et autres activités annexes.

Le niveau d'autofinancement s'établit à 14,7 % des loyers nets de RLS (633 € / équivalent logement). Il est largement supérieur à la moyenne nationale (7,1%, soit 409 € / équivalent logement).

Ressource principale de la SEMIS, il n'a jamais été aussi élevé depuis ces 5 dernières années.

CAF - SEMIS	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution
Crédit Bail	32 366 €	- €	- €	- €	- €	- €
Location Habitation	9 291 275 €	9 441 405 €	10 077 969 €	9 252 467 €	9 399 134 €	146 667 €
Structure	- 3 607 608 €	- 3 700 071 €	- 4 008 493 €	- 3 577 926 €	- 3 624 206 €	- 46 279 €
Foyers	784 923 €	790 799 €	674 780 €	631 967 €	503 894 €	- 128 073 €
Vente de terrains	11 275 €	22 834 €	6 402 €	41 065 €	7 871 €	33 194 €
Vente d'immeubles	- 25 657 €	16 956 €	25 167 €	13 333 €	401 684 €	388 351 €
Location Commerciale	414 286 €	415 287 €	434 131 €	427 659 €	451 523 €	23 863 €
Opération pour compte	- €	- €	- €	- €	0 €	0 €
Régie	- 21 965 €	7 312 €	179 €	30 737 €	26 790 €	3 948 €
Espaces verts	8 371 €	2 699 €	315 €	437 €	605 €	167 €
Total général	6 887 267 €	6 903 016 €	7 210 450 €	6 649 469 €	6 294 605 €	- 354 864 €
Remboursement dette après réaménagement	4 723 997 €	4 940 521 €	5 281 138 €	4 618 261 €	3 560 448 €	- 1 057 813 €
Autofinancement Net	2 163 270 €	1 962 495 €	1 929 312 €	2 031 208 €	2 734 157 €	702 949 €
Ratio Autofinancement net / Loyers net de RLS	13,3%	11,8%	11,3%	11,4%	14,7%	3,3%
Autofinancement courant Net	2 022 579 €	1 782 515 €	1 569 540 €	1 362 417 €	1 768 943 €	406 525 €
Ratio Autofinancement courant net / Loyers net de RLS	12,4%	10,7%	9,2%	7,6%	9,5%	1,9%
Ratio Autofinancement courant net / Loyers	11,6%	10,1%	8,7%	7,2%	9,0%	1,8%
Produits de cession d'actif immobilisé	132 501 €	931 485 €	478 751 €	246 110 €	807 000 €	560 890 €

Autofinancement net (en K€) / Loyers nets de RLS



LE POTENTIEL FINANCIER

Le Potentiel Financier A Terminaison est arrêté à la somme de 8 818 729 euros (8 819 K€).

Il comprend la trésorerie de l'OPH (4 647 K€), après l'opération de dissolution-absorption.

Le PTF correspond aux ressources mobilisables par la SEMIS pour ses investissements futurs, une fois financé son patrimoine locatif. Il évolue principalement en fonction du niveau de son autofinancement et des fonds propres investis dans les opérations.

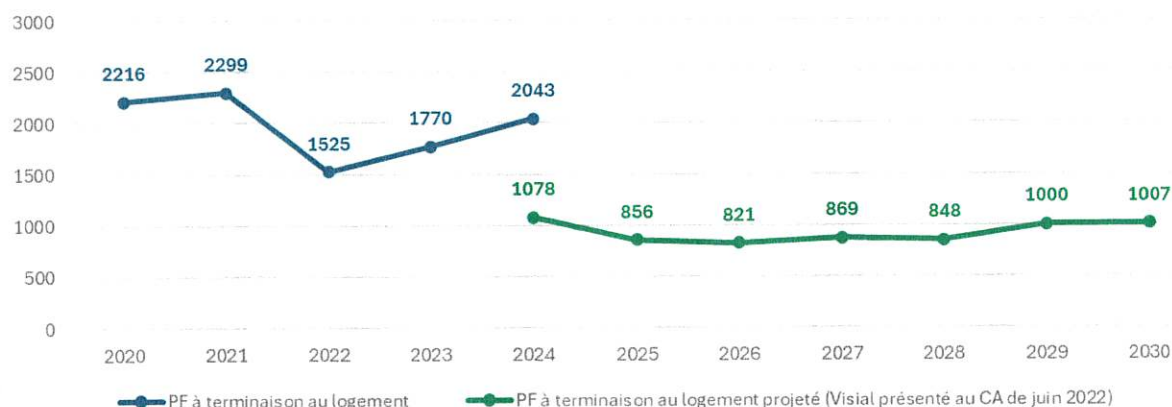
Les Fonds Propres issus du Potentiel Financier sont affectés au financement des nouveaux projets.

Le niveau du PTF de la SEMIS augmente entre 2023 et 2024. Il demeure très solide pour envisager le plan d'investissement conséquent des 10 prochaines années.

Le Potentiel Financier au logement s'élève à 2 043 € en 2024 (contre 1 770 € en 2023). Il reste supérieur au montant estimé dans la prospective financière Visial 2022-2031, en raison du décalage des livraisons des opérations d'investissement.

	2020	2021	2022	2023	2024
Ressources stables et durables	164 303 474 €	166 284 232 €	181 502 361 €	177 901 803 €	203 038 682 €
Capitaux propres					
Situation nette (capital, prime, réserve, résultat)	30 989 184 €	33 629 094 €	35 662 047 €	36 622 850 €	42 021 822 €
Subventions d'investissement	22 765 321 €	24 949 948 €	26 176 407 €	28 326 251 €	28 264 100 €
Retraitement des opérations préliminaires	-	920 635 €	784 978 €	2 678 155 €	1 032 614 €
<i>Subventions d'investissement à terminaison</i>	<i>183 400 €</i>	<i>56 000 €</i>	<i>1 004 341 €</i>	<i>186 012 €</i>	<i>1 020 829 €</i>
Emprunts et dettes assimilées					
Emprunts locatif (LT hors in fine)	106 330 403 €	106 467 026 €	105 241 887 €	109 704 747 €	113 696 436 €
A.C.N.E locatifs au 31/12	- 2 686 683 €	- 2 777 313 €	- 2 569 581 €	- 1 965 537 €	- 2 150 181 €
<i>Emprunts à terminaison (LT = locatif)</i>	<i>6 721 848 €</i>	<i>4 880 111 €</i>	<i>16 772 239 €</i>	<i>7 705 635 €</i>	<i>21 218 290 €</i>
Potentiel Financier	12 676 497 €	11 887 611 €	8 258 683 €	11 953 548 €	15 615 390 €
Potentiel Financier à terminaison	9 087 994 €	9 474 723 €	6 333 734 €	7 509 806 €	8 818 729 €
PF à terminaison au logement	2 205 €	2 282 €	1 516 €	1 772 €	2 043 €

Evolution du potentiel financier à terminaison en € au logement

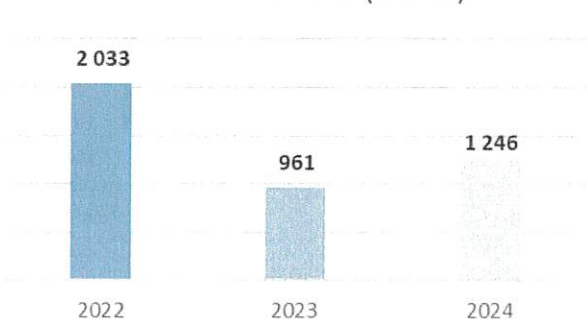


Le PTF moyen des bailleurs sociaux (OPH, ESH, COOP, SEM) s'élève en 2022 à 1 910 € / logt (Source Banque des Territoires).

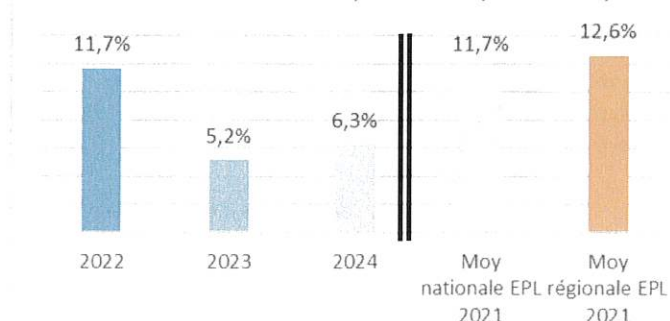
LES CHIFFRES CLES

Finance

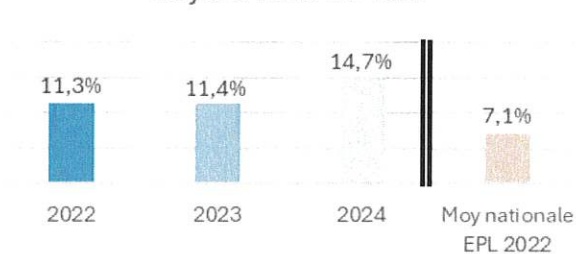
Résultats SEMIS (en K€)



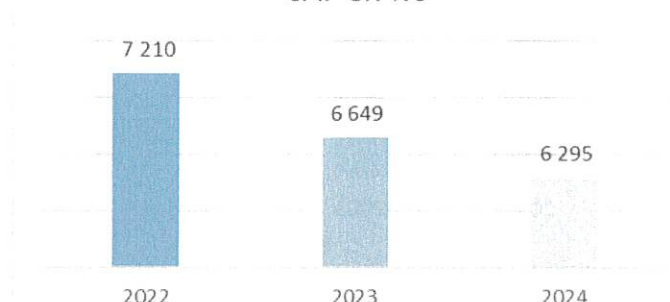
Résultat en % des produits (sens DIS)



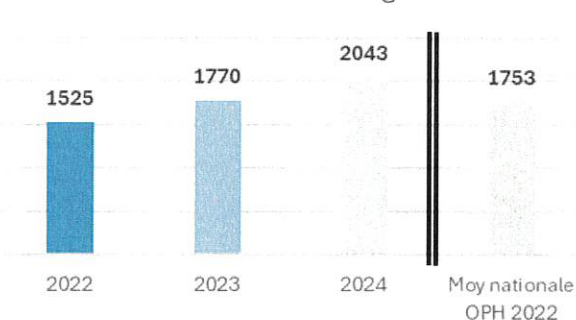
Ratio Autofinancement net /
Loyers nets de RLS



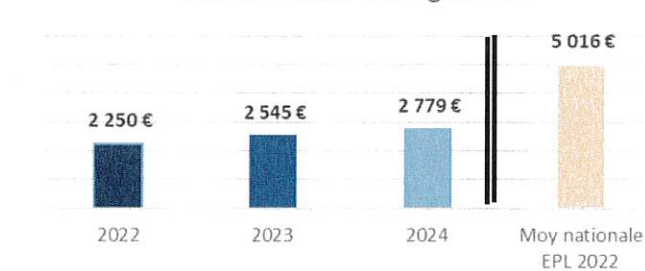
CAF en K€



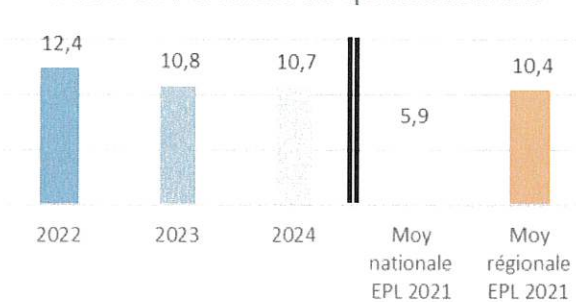
PTF à terminaison au logement



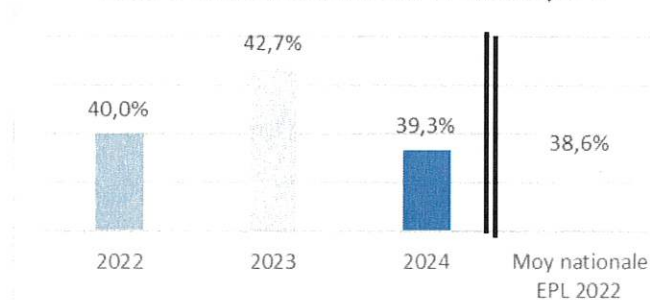
Fonds de roulement long terme
à terminaison au logement



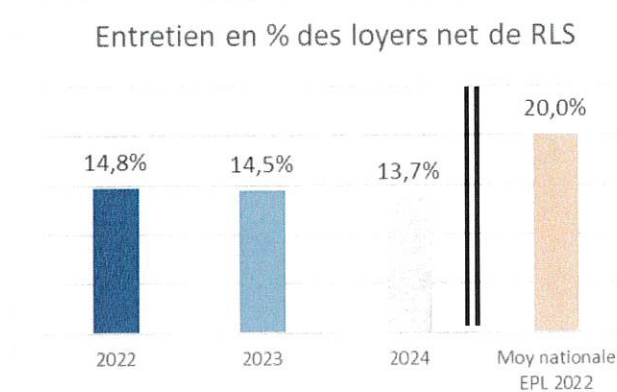
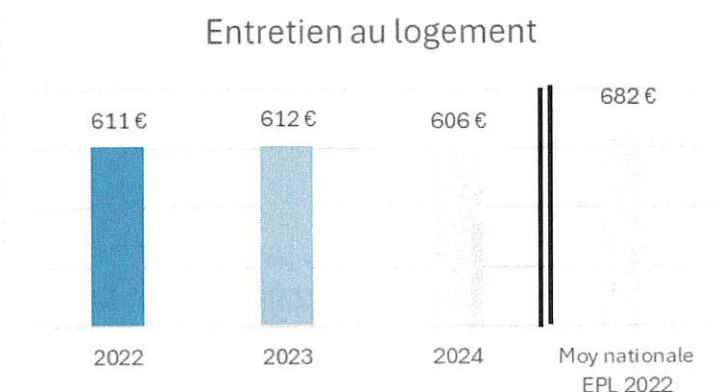
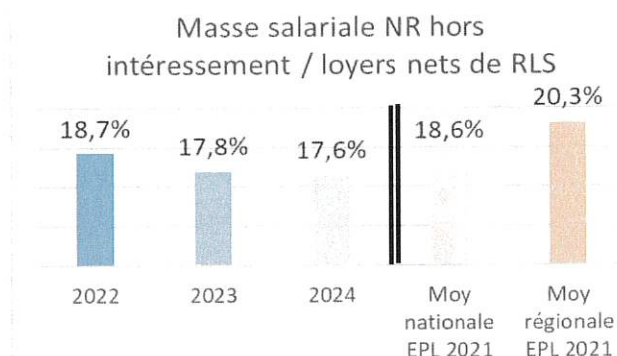
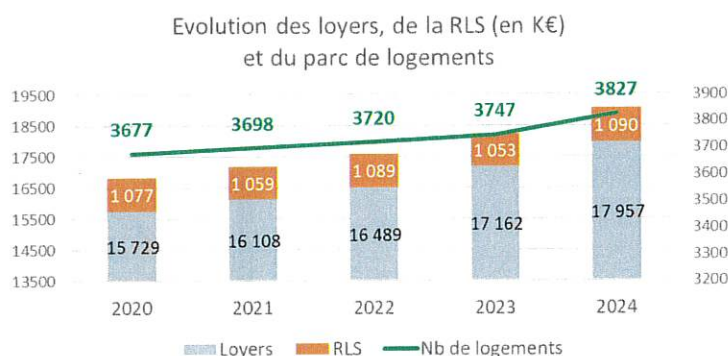
Trésorerie en mois de quittance



taux d'endettement en % des loyers

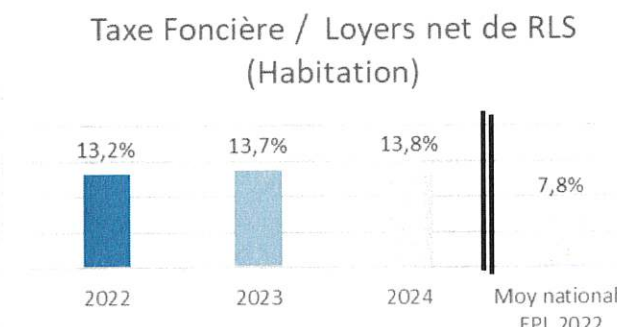


Exploitation

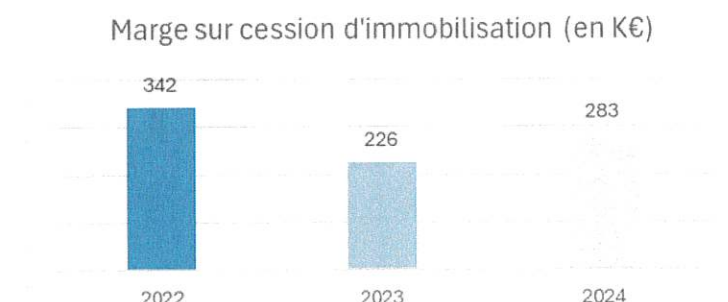


* GE + maintenance courante hors refacturation aux locataires
Activité Habitation

* GE + maintenance courante hors refacturation aux locataires
Activité Habitation

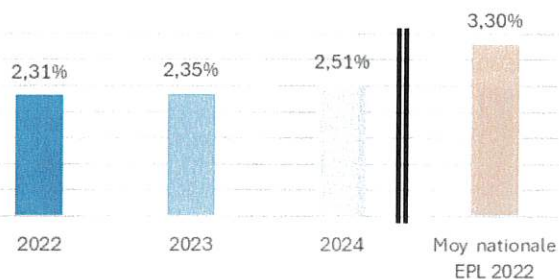


Exceptionnel

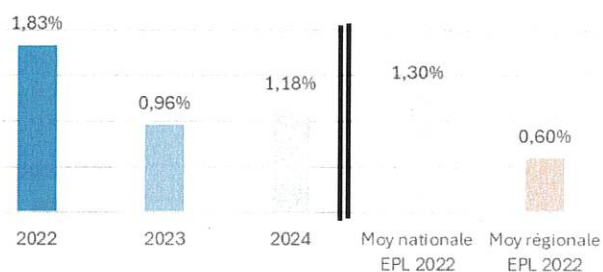


Gestion locative

Taux de vacance physique moy.
annuelle (habitation)

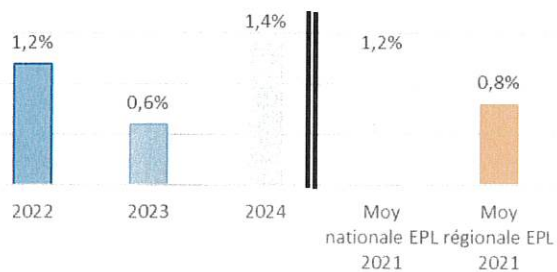


Cout total des impayé en % des produits
quittancés



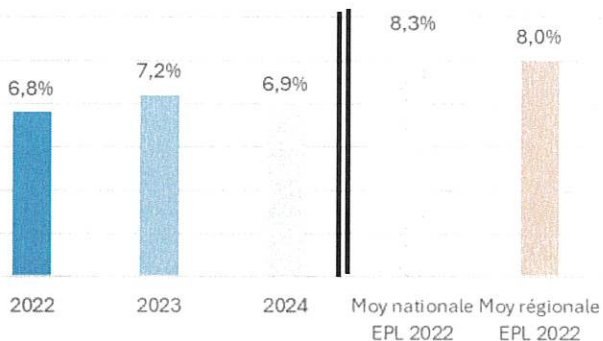
* Irrécouvrable + dotation-reprise / loyers nets de RLS
Activité Habitation

Perte sur créance irrécouvrable
en % des loyers*



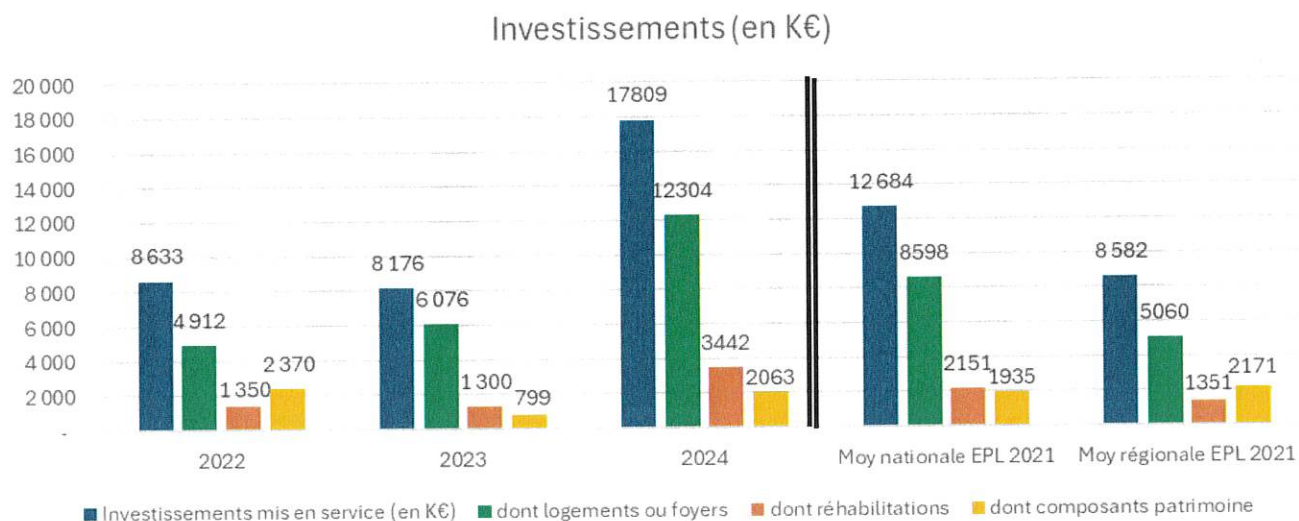
*Irrécouvrable / loyers net de RLS. Activité habitation

Taux de rotation

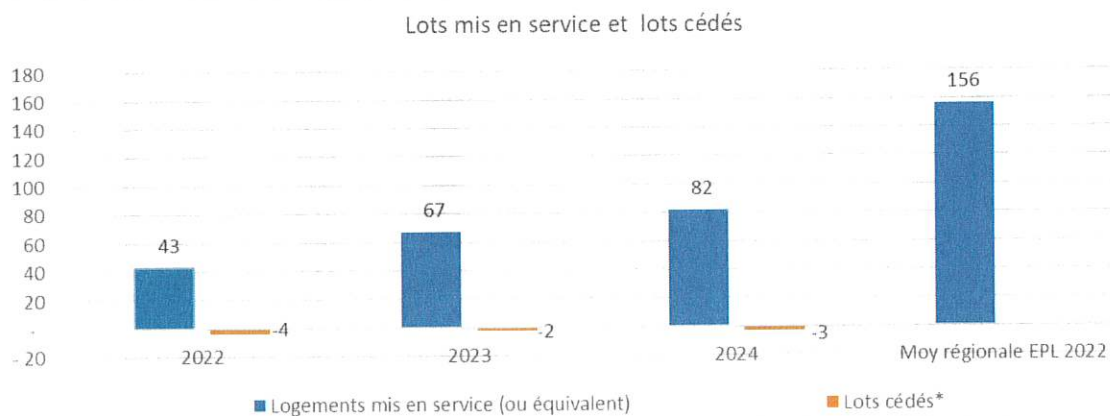


*Nb sortants / patrimoine. Activité habitation

Investissement et patrimoine



*comptes #2



*cession d'actif

Analyse de l'activité agréée et non agréée

Note sur la comptabilité analytique :

Afin de satisfaire la réglementation des SEM qui prévoit une présentation du compte de résultat par secteur agréé et non agréé, l'ensemble des comptes de classe 6 et 7 est ventilé.

Pour ce faire, il a été procédé comme suit :

- Pour les produits et charges imputés à un **programme**, la ventilation a été réalisée selon **l'appartenance du programme** : Agréé ou Non Agréé.
- Pour les produits et charges imputés à un **programme mixte**, la ventilation a été basée sur la clé de répartition utilisée pour le calcul de l'IS, à savoir la **répartition en m² SH**.
- Pour les produits et charges imputés à **l'administration générale**, la ventilation a été réalisée **selon le type de charge et de produit**. Ainsi, soit le poste de coût/produit est direct pour l'une des activités (agréée ou non) et est donc affectée à 100% à l'une des 2 activités (exemple : cotisation CGLLS). Soit le poste de coût/produit est indirect, et dans ce cas on applique la clé de répartition du prorata de produit.

Note sur la présentation des comptes :

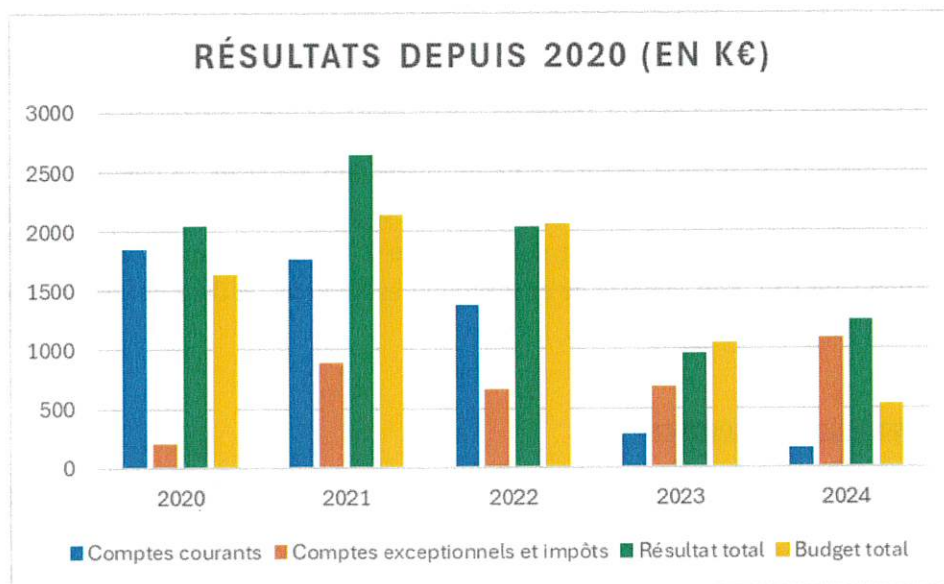
Pour analyser la santé financière de la SEMIS et faciliter la lecture des comptes de résultats, les comptes sont regroupés en type de dépenses et de produits (exemple : « Loyers ») correspondant pour la plupart à des sous comptes (exemple : 702). Cela permet notamment l'analyse des coûts et des produits nets, incluant l'effet des dotations et des reprises (exemple : le coût net du gros entretien).

Les résultats sont affichés sous la forme de résultats courants et exceptionnels. Le sous compte « 777 quote part des subventions d'investissements » est volontairement classé dans le résultat courant puisqu'il fait partie intégrante des données d'exploitation dans le secteur de la construction/gestion immobilière, au même titre que les comptes financiers.

SEMIS

	2020	2021	2022	2023	2024	Budget 2024	Evolution
Comptes courants	1 844 751 €	1 757 661 €	1 373 317 €	277 242 €	154 804 €	- 298 550 €	- 122 438 €
Comptes exceptionnels	189 448 €	872 678 €	617 565 €	707 427 €	1 101 549 €	829 035 €	394 122 €
Impôts	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	10 519 €	- €	13 347 €
Total général	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €	1 245 834 €	530 485 €	285 030 €

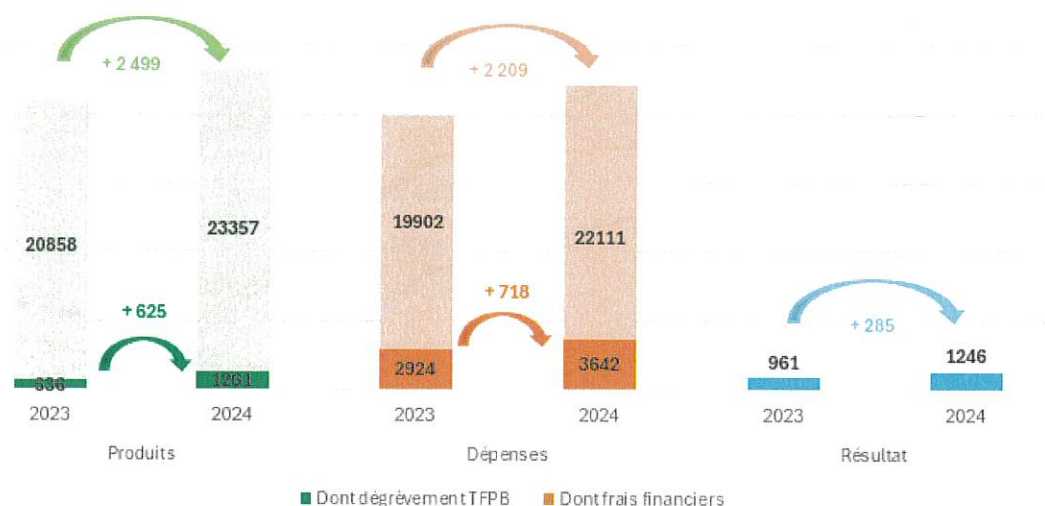
Le résultat net de l'exercice 2024 s'élève à 1 246 K€, soit + 715 K€ par rapport au budget.



Il augmente de 285 K€ par rapport à l'exercice 2023.

Entre l'année 2023 et 2024, le montant total des produits a augmenté de **1 923 K€** alors que le montant total des charges s'est seulement accru de **1 638 K€**.

Evolution du résultat entre 2023 et 2024



Le montant total des produits est issu principalement des recettes des loyers. Celles-ci ont augmenté grâce à la livraison des logements (67 logements et équivalents logements en 2023 et 2022 en année pleine), à l'application des loyers plafonds à la relocation et à l'IRL (+ 3,5 %).

A cela, s'ajoute des recettes exceptionnelles issues des produits financiers (conséquence directe de l'augmentation du taux du Livret A sur les placements et transfert de la trésorerie de l'OPH à la SEMIS) et des dégrèvements de TFPB obtenus après travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.

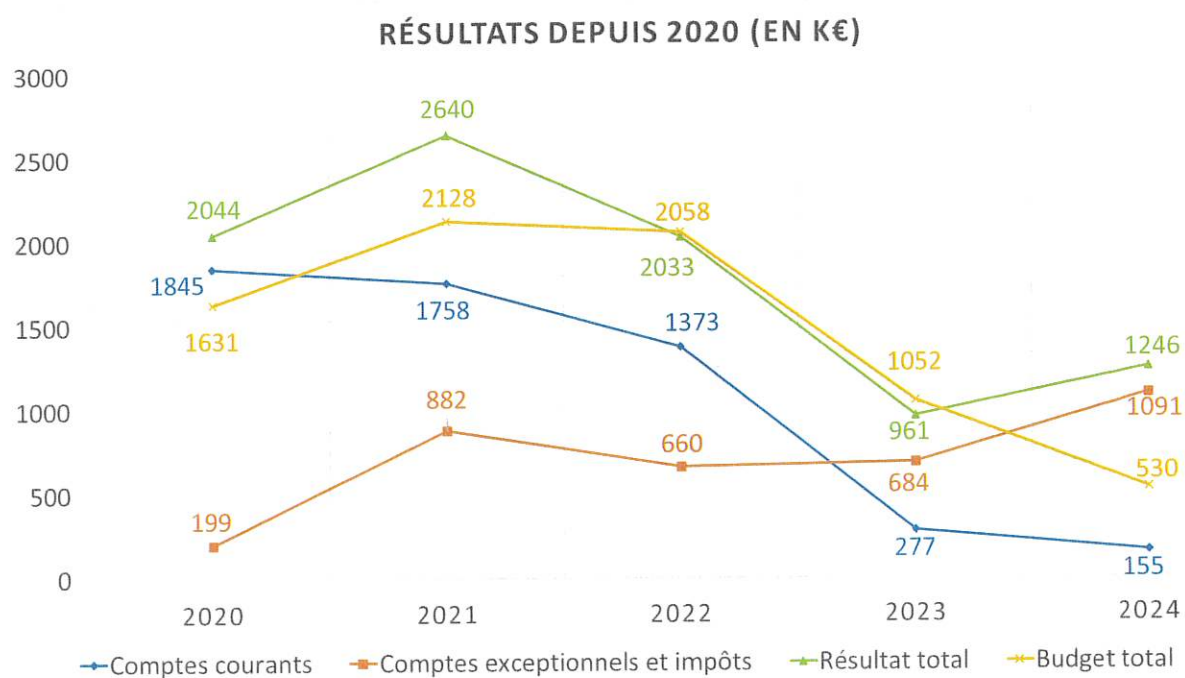
Néanmoins, le montant total des produits est amputé par la non-réalisation des objectifs de vente de logements (- 300 K€).

Le montant total des charges a, quant à lui, progressé moins vite que les recettes.

Les risques locatifs sont restés bien maîtrisés (taux des impayés et de la vacance ainsi que les frais de gestion). Ces indicateurs constituent des données stratégiques, ils témoignent de l'attractivité du parc et de la qualité de la gestion locative.

Malgré tout, les frais financiers continuent à augmenter : + 718 K€ par rapport à 2023. Ils ont été multipliés par 3 en 5 ans.

Enfin, le niveau de la TFPB impacte fortement le compte d'exploitation. Elle pèse 13.8 % des loyers, soit 6 points de plus que la moyenne nationale.



Le résultat vient renforcer le montant des fonds propres susceptibles d'être affectés au financement de nouveaux projets.

	2020	2021	2022	2023	Budget 2024	2024	Evolution 2024 vs Budget	Evolution N-1
Comptes courants	1 030 042 €	903 734 €	433 851 € -	693 275 € -	1 230 851 € -	839 076 € -	391 775 € -	145 800 €
A- PRODUITS	17 054 686 €	17 475 396 €	17 783 026 €	18 742 344 €	19 385 417 €	20 076 157 €	690 740 €	1 333 813 €
Divers	92 603 €	101 153 €	22 379 €	11 889 €	12 000 €	169 605 €	157 605 €	157 717 €
Loyers	17 387 679 €	17 709 860 €	18 110 098 €	18 924 081 €	19 686 481 €	19 688 733 €	2 251 €	764 651 €
Marge sur vente de terrain	25 591 €		18 807 €	17 822 €	16 677 €	3 874 € -	12 802 € -	13 948 €
Marge sur vente d'immeuble	- 5 839 €					- 114 323 € -	- 114 323 € -	- 114 323 €
Masse salariale immobilisée	40 816 €	90 360 €	73 979 €	62 879 €	111 871 €	111 816 € -	55 €	48 937 €
Prestations de services	25 494 €	77 556 €	46 546 €	53 334 €	38 282 €	59 009 €	20 727 €	5 675 €
Produits des activités annexes	16 343 €	16 245 €	15 875 €	15 474 €	15 875 €	13 148 € -	2 726 € -	2 326 €
Produits des activités annexes (refacturations)	108 078 €	83 752 €	87 219 €	74 307 €	68 312 €	66 712 € -	1 600 € -	7 595 €
Produits financiers	89 660 €	75 884 €	153 509 €	333 523 €	280 800 €	567 455 €	286 655 €	233 932 €
Refacturation régie	192 715 €	231 560 €	239 162 €	219 224 €	277 500 €	242 240 € -	35 260 €	23 016 €
Refacturation régie (récupérable)	20 287 €	26 987 €	23 815 €	21 475 €		22 057 €	22 057 €	582 €
Reprise de provision pour dépréciation	10 450 €					273 707 €	273 707 €	273 707 €
RLS	- 1 076 748 €	- 1 058 592 €	- 1 088 636 €	- 1 052 896 €	- 1 172 429 €	- 1 089 760 €	82 670 € -	36 864 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/	127 556 €	120 632 €	80 274 €	61 231 €	50 048 €	61 881 €	11 833 €	650 €
B- CHARGES	-16 023 437 €	-16 571 662 €	-17 349 175 €	-19 439 926 €	-20 616 268 €	-20 917 067 €	300 799 € -	1 477 141 €
Achats d'études et de prestations de services	-	- 62 822 €	- 1 997 €			- 6 930 € -	- 6 930 € -	- 6 930 €
Assurance	- 216 784 €	- 187 976 €	- 186 661 €	- 158 701 €	- 328 294 €	- 297 995 €	30 299 € -	139 294 €
Cotisation CGLLS	- 33 510 €	- 31 635 €	- 31 860 €	- 770 €	- 42 982 €	- 59 023 € -	16 041 € -	59 793 €
Cotisations et dons	- 83 889 €	- 81 609 €	- 112 382 €	- 91 115 €	- 103 826 €	- 89 860 €	13 966 €	1 255 €
Coût Impayés	- 131 166 €	- 117 836 €	- 326 452 €	- 194 035 €	- 285 147 €	- 224 977 €	60 170 € -	30 941 €
Coût lots inoccupés	- 64 254 €	- 31 324 €	- 28 654 €	- 50 483 €	- 32 000 € -	- 53 947 € -	21 947 € -	3 464 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 44 760 €	- 86 136 €	- 40 857 €	- 52 772 €	- 61 000 €	- 79 855 € -	18 855 € -	27 083 €
Coût net Gros entretien	- 447 643 €	- 722 744 €	- 478 550 €	- 770 490 €	- 952 348 €	- 479 533 €	472 815 €	290 957 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 223 427 €	- 192 285 €	- 223 944 €	- 236 850 €	- 230 199 €	- 347 559 € -	117 360 € -	110 709 €
Déplacements, missions et réceptions	- 10 714 €	- 16 807 €	- 41 374 €	- 16 264 €	- 20 412 €	- 19 603 €	809 € -	3 339 €
Dépréciation du stock			- 380 000 €				- €	- €
Divers	- 91 856 €	- 39 773 €	- 45 298 €	- 68 537 €	- 55 694 €	- 136 144 € -	80 450 € -	67 606 €
Dotation aux amortissements	- 5 733 348 €	- 5 830 419 €	- 6 096 144 €	- 6 324 709 €	- 6 519 410 €	- 6 598 386 € -	78 976 € -	273 677 €
Entretien courant	- 1 556 469 €	- 1 781 585 €	- 1 505 920 €	- 1 854 723 €	- 1 715 387 €	- 1 984 572 € -	269 186 € -	129 850 €
Fluides et fournitures	- 110 679 €	- 78 528 €	- 72 977 €	- 96 192 €	- 100 174 €	- 90 380 €	9 794 €	5 812 €
Frais financiers	- 1 332 603 €	- 1 184 712 €	- 1 475 944 €	- 2 924 482 €	- 3 646 738 €	- 3 642 084 €	4 654 € -	717 601 €
Frais postaux et de télécommunications	- 74 218 €	- 70 992 €	- 63 330 €	- 65 095 €	- 53 509 €	- 61 097 € -	7 589 €	3 998 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)	- 19 811 €	- 24 083 €	- 15 466 €	- 65 061 €	- 19 219 €	- 13 107 €	6 112 €	51 954 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 44 691 €	- 34 001 €	- 18 015 €	- 12 920 €	- 29 760 €	- 18 896 €	10 864 € -	5 976 €
Impôts fonciers	- 2 102 223 €	- 2 100 866 €	- 2 193 729 €	- 2 362 146 €	- 2 419 739 €	- 2 493 024 € -	73 284 € -	130 878 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 14 606 €	- 18 217 €	- 15 736 €	- 16 725 €	- 13 948 €	- 19 565 € -	5 617 € -	2 840 €
Intéressement du personnel	- 237 774 €	- 141 118 €	- 261 889 €	- 136 803 €	- 52 346 €	- 174 071 €	121 724 € -	37 268 €
Locations	- 37 164 €	- 44 298 €	- 45 100 €	- 45 469 €	- 45 190 €	- 46 346 € -	1 157 € -	877 €
Masse salariale NR	- 2 907 905 €	- 3 160 825 €	- 3 132 865 €	- 3 204 693 €	- 3 403 518 €	- 3 290 163 €	113 355 € -	85 470 €
Personnel extérieur	- 800 €	- 24 551 €	- 17 422 €	- 70 536 €	- 15 000 €	- 13 239 €	1 761 €	57 297 €
Provision GE & RC des Foyers	- 26 582 €	- 20 914 €	- 13 177 €	- 14 675 €	- €	- 35 745 € -	35 745 €	50 420 €
Publicité, publications, relations publiques	- 49 917 €	- 53 795 €	- 57 249 €	- 48 952 €	- 47 330 €	- 56 336 € -	9 006 € -	7 383 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 207 570 €	- 185 566 €	- 206 830 €	- 252 315 €	- 178 808 €	- 278 613 €	99 805 € -	26 298 €
Services bancaires et assimilés	- 22 027 €	- 29 541 €	- 39 948 €	- 36 851 €	- 31 631 €	- 25 241 €	6 391 €	11 610 €
Subvention versée	- 58 295 €	- 62 267 €	- 68 284 €	- 76 775 €	- 40 836 €	- 73 007 € -	32 171 €	3 768 €
TVA	- 102 678 €	- 111 973 €	- 110 756 €	- 175 939 €	- 125 000 €	- 151 093 € -	26 093 €	24 846 €
Variation de stock régie	- 36 073 €	- 42 464 €	- 46 363 €	- 45 736 €	- 46 822 €	- 45 539 €	1 283 €	197 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)		0 € -	0 € -	0 €		- €	- €	0 €
Dépréciation immo corporelle						- 11 137 € -	11 137 € -	11 137 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- 1 207 €	0 € -	0 €	4 307 €		1 835 €	1 835 € -	2 472 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupé-	1 207 €	0 € -	0 €	4 307 €		1 835 €	1 835 € -	2 472 €
Comptes exceptionnels	1 004 157 €	1 726 605 €	1 557 030 €	1 677 945 €	1 761 336 €	2 095 428 €	334 093 €	417 484 €
A- PRODUITS	1 401 256 €	2 049 816 €	2 086 509 €	2 116 045 €	2 047 547 €	3 278 529 €	1 230 982 €	1 162 484 €
Dégrèvement TFPB	455 304 €	367 418 €	700 365 €	635 604 €	512 247 €	1 260 778 €	748 531 €	625 174 €
Divers	20 255 €	63 810 €	104 472 €	263 169 €	20 000 €	168 709 €	148 709 € -	94 460 €
Marge sur cession d'immobilisation	110 988 €	764 660 €	342 207 €	246 754 €	583 000 €	855 163 €	272 163 €	608 408 €
Quote part subventions d'investissements	814 709 €	853 927 €	939 466 €	970 517 €	932 300 €	993 879 €	61 579 €	23 362 €
B- CHARGES	- 55 422 €	- 95 110 €	- 364 230 €	- 232 217 €	- 40 000 €	- 1 029 975 €	- 989 975 €	- 797 758 €
Divers	- 11 691 €	- 32 719 €	- 8 190 €	- 233 €	- 2 000 €	- 300 627 €	298 627 € -	300 394 €
VNC sorties	- 43 730 €	- 62 391 €	- 42 343 €	- 231 984 €	- 38 000 €	- 729 348 € -	691 348 € -	497 364 €
Dépenses informatique liées à la cyberattaque			- 313 697 €				- €	- €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 341 677 €	- 228 100 €	- 165 249 €	- 205 883 €	- 246 211 €	- 153 126 €	93 085 €	52 757 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 341 677 €	- 228 100 €	- 165 249 €	- 205 883 €	- 246 211 €	- 153 126 €	93 085 €	52 757 €
Impôts	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- €	- 10 519 €	- 10 519 €	13 347 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- €	- 10 519 €	- 10 519 €	13 347 €
Impôt sur les bénéfices	10 018 €	9 571 €	42 071 €	- 23 866 €	- €	- 10 519 €	- 10 519 €	13 347 €
Total général	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €	530 485 €	1 245 834 €	715 349 €	285 030 €

Le montant total des produits s'établit à hauteur de **23 357 K€**. Il augmente de **2 499 K€** par rapport à l'année 2023. Les produits sont supérieurs au budget de **1 924 K€**.

Le montant total des charges est évalué à **22 111 K€**. Elles augmentent de **2 209 K€** par rapport à l'année 2023. Les charges sont supérieures au budget de **1 208 K€**.

Les principaux postes qui s'améliorent :

Les produits courants

- **+ 765 K€ de recettes de Loyers** : effet des livraisons 2024 et 2023 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 3,50 %).
Les recettes sont conformes au budget (+ 2 K€).

La RLS augmente de 37 K€ mais reste inférieure à la prévision budgétaire (- 83 K€).

- **+ 234 K€ de produits financiers** (taux du livret A à 3 % et trésorerie de l'OPH).
Ils sont supérieurs de 287 K€ par rapport au budget.
- **+ 49 K€ de masse salariale immobilisée** : quote-part de coûts interne dans les opérations de construction.
Ce poste est conforme au budget évalué à 112 K€.
- **+ 43 K€ de produits divers** : ce poste contient principalement les indemnités au titre de dommages et intérêts à la suite de litiges ou sinistres.
Ils sont supérieurs de 31 K€ par rapport au budget.
- **+ 24 K€ de produits relatifs à la refacturation des prestations en régie**.
Ils sont inférieurs au budget de 13K€.

Les produits exceptionnels

- **+ 625 K€ de dégrèvement TFPB** : évolue en fonction des investissements et de leur éligibilité au dégrèvement TFPB.
Le produit des dégrèvements est supérieur de 749 K€ par rapport au budget.
- **+ 43 K€ de marge sur cession d'immobilisation** : 3 logements, le cabinet médical et un terrain ont été vendus.
Pour la troisième année consécutive, l'objectif de 6 ventes n'est pas atteint (1 seul logement en 2023).
Si la marge dégagée est légèrement supérieure à l'exercice 2023, elle reste largement inférieure au budget (- 312 K€).
- **+ 23 K€ de quote-part de subventions** : varie en fonction des investissements et des subventions d'investissements perçues.
Elle est supérieure de 62 K€ par rapport au budget.

Les charges courantes

- **- 291 K€ de Gros Entretien (coût net)** : dont 168 K€ concernant le solde des dotations et reprises.
L'objectif budgétaire n'a été réalisé qu'à hauteur de 50 %.
- **- 57 K€ de personnel extérieur** : pour rappel les conséquences liées à la cyber attaque et l'absence de certains salariés avaient nécessité de recourir à du personnel extérieur en 2023.
Le budget (15 K€) a été respecté.
- **- 20 K€ de rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires** : il s'agit des dépenses pour les cabinets conseils et/ou les AMO, les DPE, repérages amiante et syndics.
Ce poste est supérieur au budget (+ 83 K€).

Les charges exceptionnelles

- - **53 K€ d'engagement conventionnel envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation.
Le résultat s'est pourtant amélioré de 93 K€ par rapport au budget.

Les principaux postes qui se dégradent :

Les produits exceptionnels

- - **94 K€ de produits divers** : ce poste contient principalement les indemnités au titre de dommages et intérêts à la suite de litiges ou sinistres.
Ils sont supérieurs de 149 K€ par rapport au budget.

Les charges courantes

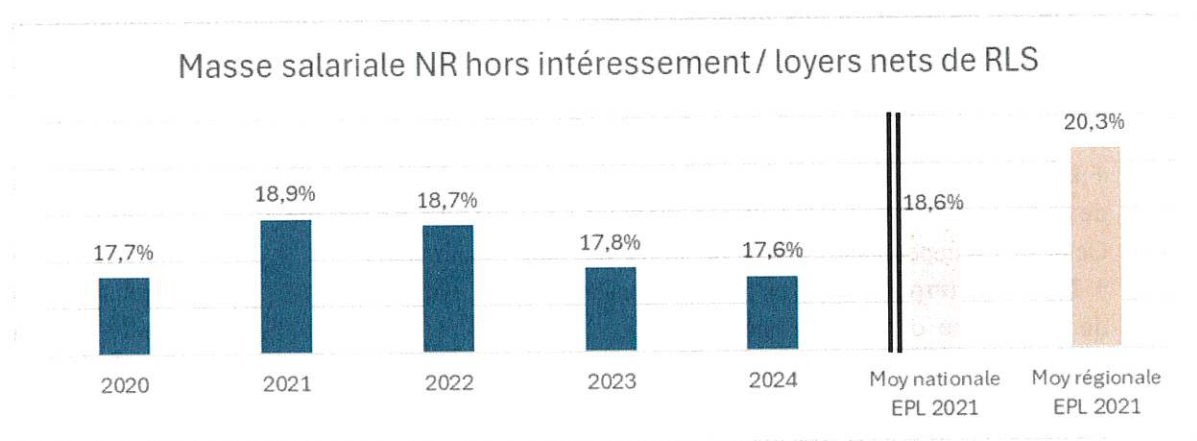
- + **718 K€ de frais financiers** : le taux du livret A est resté à 3 %. Les frais financiers augmentent pour la troisième année consécutive (+ 291 K€ en 2022 et + 1 449 K€ en 2023).
Ils sont conformes au budget.
- + **274 K€ de dotation aux amortissements** : poste qui varie en fonction des composants et programmes immobiliers mis en service. L'augmentation de ce poste affiche une politique d'investissement soutenue.
La dotation réalisée est supérieure au budget de 79 K€.
- + **139 K€ d'assurances**. Le marché avec le prestataire AXA arrivant à terme, un groupement de commande a été organisé au sein d'ITO. La SMABTP a été retenue.
Ce poste est cependant inférieur de 30 K€ par rapport au budget.
- + **131 K€ d'impôts fonciers** : soit une augmentation globale de 5,5 % comprenant la hausse de la fiscalité des collectivités et la fin d'exonération de certains programmes. Ce poste augmente tous les ans (+ 93 K€ en 2022 et + 168 K€ en 2023).
Ce poste a été sous-estimé, il est supérieur au budget pour 73 K€.
La pression fiscale est très élevée, elle représente 13.4 % des loyers nets de RLS (contre une moyenne nationale égale à 7.3 % source Fédération des EPL 2022).
- + **130 K€ d'entretien courant** : ce poste est en très forte augmentation. L'entretien curatif a été réalisé au détriment de l'entretien préventif.
Le budget de l'entretien courant n'a pas été maîtrisé, l'enveloppe est dépassée de 269 K€.
- + **111 K€ de dépenses informatiques** : l'augmentation de cette dépense fait suite à la décision de réorganisation et d'externalisation du service informatique auprès de la société ATHEO.
Ce poste est supérieur de 117 K€ par rapport au budget.
- + **85 K€ de masse salariale** : soit une augmentation globale de 2,67 %.
Elle dépasse le budget de 113 K€.
- + **68 K€ de dépenses diverses** : elles concernent diverses dépenses de fonctionnement (fluides, frais de formation, documentation ...).
Ils sont supérieurs au budget de 80 K€.
- + **60 K€ de cotisation CGLLS**.
La cotisation est inférieure de 16 K€ par rapport au budget.
- + **58 K€ de coûts nets d'impayé auxquels se rajoutent les frais d'acte et de contentieux**.
Néanmoins, la charge globale des impayés est inférieure de 41 K€ par rapport au budget.
- + **37 K€ d'intéressement du personnel** : varie en fonction du résultat N-1 et des points obtenus dans le cadre de la convention d'intéressement.
Ce poste dépasse l'enveloppe budgétaire (+ 122 K€) compte tenu de l'amélioration du résultat obtenu.

Focus Masse Salariale (non récupérable)

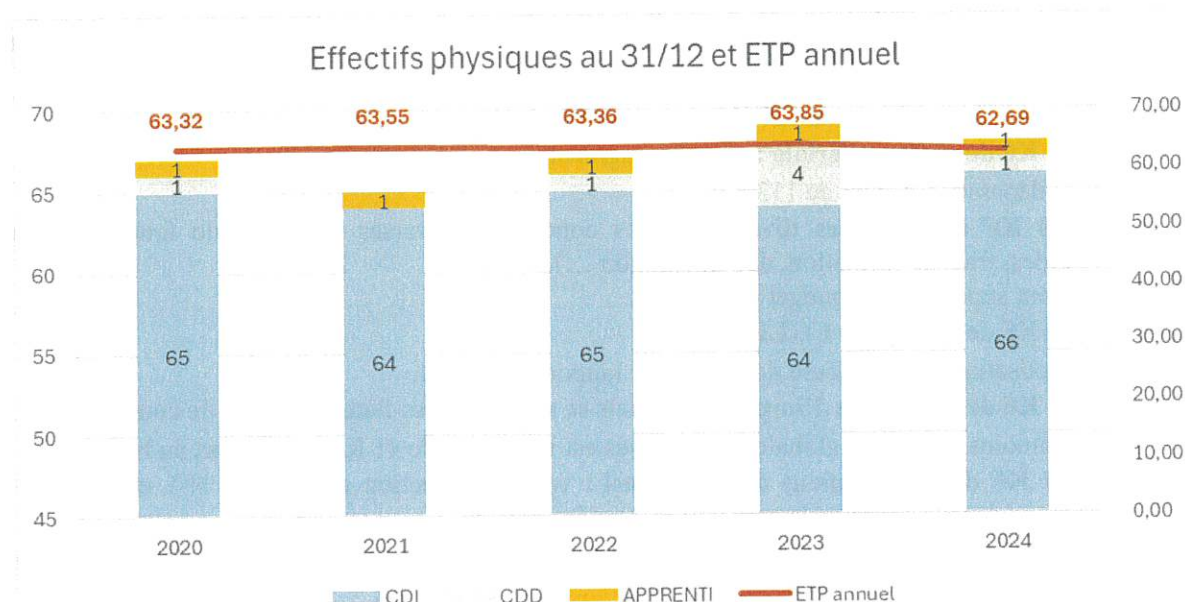
Dans cette analyse, le poste « Masse Salariale hors intéressement » est retraité des charges liées à l'intéressement.

Masse salariale non récupérable	2020	2021	2022	2023	2024
Masse salariale hors intéressement	2 879 372 €	3 143 891 €	3 101 439 €	3 188 277 €	3 272 234 €
Dont remboursements COVID perçus (chômage technique)	- 70 000 €				
Intéressement chargé	266 307 €	158 052 €	293 316 €	153 219 €	192 000 €
Total	3 145 679 €	3 301 943 €	3 394 755 €	3 341 496 €	3 464 234 €

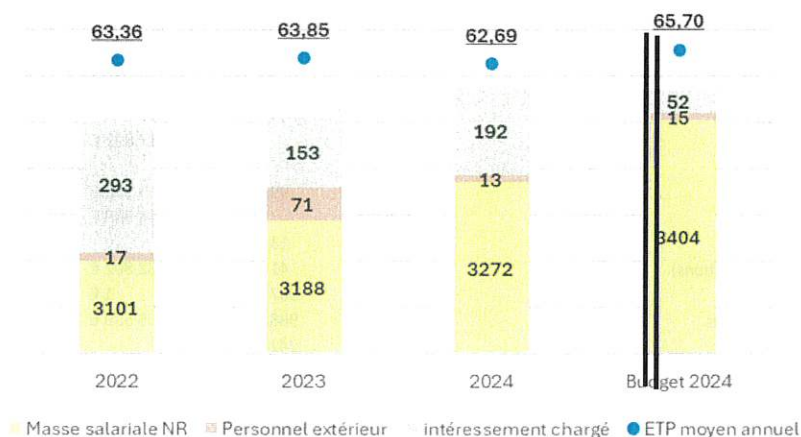
	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers (#702)	17 387 679 €	17 709 860 €	18 110 098 €	18 924 081 €	19 688 733 €
Loyers net de RLS (#702 - #709)	16 310 932 €	16 651 268 €	17 021 462 €	17 871 186 €	18 598 973 €
% MS hors intéressement vs Loyers	16,6%	17,8%	17,6%	16,8%	16,6%
% MS hors intéressement vs Loyers net de RLS	17,7%	18,9%	18,7%	17,8%	17,6%
% MS vs Loyers net de RLS	19,3%	19,8%	19,6%	18,7%	18,6%



La masse salariale hors intéressement est très stable. Elle s'élève à 17,6 % des loyers nets de RLS.



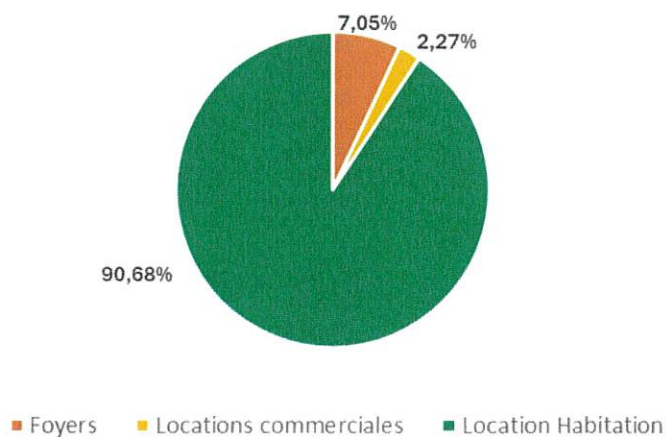
Dépenses de personnels (en K€) et ETP moyen annuel



Résultats par activité :

	2020	2021	2022	2023	2024
Crédit Bail	4 211 €	- €	- €	- €	- €
Espaces verts	0 €	0 €	0 €	0 €	45 €
Foyers	108 575 €	23 892 €	50 454 €	222 684 €	87 100 €
Location Commerciale	365 725 €	385 083 €	413 970 €	322 338 €	314 824 €
Location Habitation	4 966 885 €	5 790 783 €	5 706 470 €	4 307 178 €	4 571 647 €
Opération pour compte	- €	- €	- €	- €	- €
Régie	26 302 €	12 281 €	9 220 €	37 335 €	35 784 €
Structure	3 370 945 €	-3 459 992 €	-3 780 291 €	-3 354 296 €	-3 381 950 €
Vente de terrains	11 275 €	22 834 €	6 402 €	41 065 €	7 871 €
Vente d'immeubles	15 207 €	16 956 €	354 833 €	13 333 €	127 977 €
Total général	2 044 217 €	2 639 910 €	2 032 952 €	960 804 €	1 245 834 €

Répartition des loyers par activité en 2024



La principale activité de la SEMIS reste la « Location Habitation » qui représente 90,68 % des résultats.

SEMIS « agréée » vs « non agréée »

	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
	2023	2024	2023	2024		
A- PRODUITS	19 479 031 €	21 157 662 €	1 379 358 €	2 197 024 €	1 678 631 €	817 666 €
Dégrèvement TFPB	620 174 €	1 012 016 €	15 430 €	248 762 €	391 842 €	233 332 €
Divers	271 960 €	145 435 €	3 098 €	192 879 €	126 525 €	189 781 €
Loyers	17 674 879 €	18 521 732 €	1 249 202 €	1 167 001 €	846 853 €	82 201 €
Marge sur cession d'immobilisation	246 754 €	533 163 €		322 000 €	286 408 €	322 000 €
Marge sur vente de terrain			17 822 €	3 874 €	- €	13 948 €
Marge sur vente d'immeuble			-	114 323 €	- €	114 323 €
Masse salariale immobilisée	53 521 €	99 513 €	9 358 €	12 303 €	45 991 €	2 945 €
Prestations de services	8 404 €		44 930 €	59 009 €	8 404 €	14 079 €
Produits des activités annexes	15 474 €	13 148 €		-	2 326 €	- €
Produits des activités annexes (refacturations)	41 505 €	41 459 €	32 802 €	25 253 €	46 €	7 549 €
Produits financiers	333 523 €	567 320 €	1 €	135 €	233 797 €	135 €
Quote part subventions d'investissements	964 937 €	988 249 €	5 580 €	5 630 €	23 312 €	50 €
Refacturation régie	219 224 €	242 240 €			23 016 €	- €
Refacturation régie (récupérable)	21 475 €	22 057 €			582 €	- €
Reprise de provision pour dépréciation				273 707 €	- €	273 707 €
RLS	- 1 052 896 €	- 1 089 760 €		-	36 864 €	- €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUL...)	60 096 €	61 089 €	1 135 €	792 €	994 €	343 €
B- CHARGES	- 18 252 091 €	- 19 966 513 €	- 1 420 052 €	- 1 980 529 €	- 1 714 421 €	- 560 478 €
Achats d'études et de prestations de services			-	6 930 €	- €	6 930 €
Assurance	- 152 572 €	- 282 848 €	- 6 129 €	- 15 147 €	- 130 276 €	- 9 018 €
Cotisation CGLLS	- 3 473 €	- 59 023 €	- 2 703 €	- €	- 62 496 €	- 2 703 €
Cotisations et dons	- 85 991 €	- 85 627 €	- 5 124 €	- 4 233 €	- 364 €	- 891 €
Coût Impayés	- 155 621 €	- 239 169 €	- 38 414 €	- 14 192 €	- 83 547 €	- 52 606 €
Coût lots inoccupés	- 47 605 €	- 50 846 €	- 2 877 €	- 3 101 €	- 3 240 €	- 224 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 51 383 €	- 56 107 €	- 1 389 €	- 23 748 €	- 4 724 €	- 22 359 €
Coût net Gros entretien	- 762 716 €	- 457 219 €	- 7 774 €	- 22 314 €	- 305 497 €	- 14 540 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 220 081 €	- 326 275 €	- 16 769 €	- 21 284 €	- 106 194 €	- 4 515 €
Déplacements, missions et réceptions	- 15 020 €	- 18 730 €	- 1 244 €	- 873 €	- 3 710 €	- 371 €
Divers	- 64 136 €	- 137 386 €	- 4 635 €	- 299 385 €	- 73 250 €	- 294 750 €
Dotations aux amortissements	- 5 898 269 €	- 6 167 481 €	- 426 440 €	- 430 905 €	- 269 212 €	- 4 465 €
Entretien courant	- 1 776 109 €	- 1 876 130 €	- 78 614 €	- 108 443 €	- 100 021 €	- 29 829 €
Fluides et fournitures	- 90 883 €	- 85 903 €	- 5 309 €	- 4 477 €	- 4 981 €	- 831 €
Frais financiers	- 2 688 888 €	- 3 456 724 €	- 235 595 €	- 185 360 €	- 767 836 €	- 50 235 €
Frais postaux et de télécommunications	- 60 266 €	- 57 265 €	- 4 829 €	- 3 832 €	- 3 001 €	- 997 €
Honoraires assist.constr.travx.& entr (AMO,BET..)	- 60 786 €	- 11 743 €	- 4 275 €	- 1 364 €	- 49 043 €	- 2 911 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 10 924 €	- 15 886 €	- 1 996 €	- 3 010 €	- 4 962 €	- 1 014 €
Impôts fonciers	- 2 133 762 €	- 2 256 101 €	- 228 383 €	- 236 923 €	- 122 338 €	- 8 540 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 15 119 €	- 17 609 €	- 1 606 €	- 1 956 €	- 2 489 €	- 351 €
Intéressement du personnel	- 129 018 €	- 166 618 €	- 7 785 €	- 7 453 €	- 37 600 €	- 332 €
Locations	- 42 250 €	- 43 601 €	- 3 219 €	- 2 745 €	- 1 351 €	- 473 €
Masse salariale NR	- 2 999 277 €	- 3 113 416 €	- 205 416 €	- 176 747 €	- 114 139 €	- 28 669 €
Personnel extérieur	- 65 459 €	- 12 406 €	- 5 077 €	- 833 €	- 53 053 €	- 4 244 €
Provision GE & RC des Foyers	- 15 561 €	- 23 505 €	- 886 €	- 12 240 €	- 39 066 €	- 11 354 €
Publicité, publications, relations publiques	- 11 253 €	- 9 645 €	- 37 699 €	- 46 691 €	- 1 608 €	- 8 991 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 228 105 €	- 253 832 €	- 24 210 €	- 24 781 €	- 25 727 €	- 571 €
Services bancaires et assimilés	- 33 510 €	- 23 600 €	- 3 340 €	- 1 641 €	- 9 910 €	- 1 699 €
Subvention versée	- 76 775 €	- 71 737 €	-	- 1 271 €	- 5 038 €	- 1 271 €
TVA	- 162 046 €	- 136 307 €	- 13 893 €	- 14 786 €	- 25 739 €	- 893 €
VNC sorties	- 187 563 €	- 408 236 €	- 44 421 €	- 321 112 €	- 220 672 €	- 276 691 €
Variation de stock régie	- 45 736 €	- 45 539 €			197 €	- €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)			- €	- €	- €	- €
Dépréciation immo corporelle			-	11 137 €	- €	11 137 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 205 079 €	- 151 910 €	- 805 €	- 1 215 €	- 53 168 €	- 411 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 205 079 €	- 151 910 €	- 805 €	- 1 215 €	53 168 €	411 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 6 039 €	- 0 €	- 6 039 €	- €	- 6 039 €	- 6 039 €
Intercos - frais de gestion	- 6 039 €	- 0 €	- 6 039 €	- €	- 6 039 €	- 6 039 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- 4 223 €	- 1 835 €	- 84 €	- 0 €	- 2 388 €	- 84 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 4 223 €	- 1 835 €	- 84 €	- 0 €	- 2 388 €	- 84 €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	- €	- €	- 23 866 €	- 10 519 €	- €	- 13 347 €
Impôt sur les bénéfices	- €	- €	- 23 866 €	- 10 519 €	- €	- 13 347 €
Total général	1 032 123 €	1 041 074 €	71 320 €	204 760 €	8 951 €	276 079 €

L'activité agréée génère un résultat positif de 1 041 K€, elle est stable par rapport à 2023 (+ 9 K€).

L'activité non agréée redevient positive après avoir été déficitaire pendant deux années consécutives.

Des recettes supplémentaires au titre des dégrèvements TFPB conjugués à des frais financiers et des impayés en baisse, contribuent à dégager un résultat positif à hauteur de 205 K€.

SEMIS	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
	2023	2024	2023	2024		
Comptes courants	297 000 € -	38 917 € -	19 757 €	193 721 € -	335 917 €	213 479 €
Comptes exceptionnels	735 124 €	1 079 992 € -	27 696 €	21 557 €	344 868 €	49 254 €
Impôts	- €	-	23 866 € -	10 519 €	- €	13 347 €
Total général	1 032 123 €	1 041 074 € -	71 320 €	204 760 €	8 951 €	276 079 €

Résultat par activité :

SEMIS	Activité agréée		Activité non agréée		Vs N-1 Agréé	Vs N-1 Non Agréé
	2023	2024	2023	2024		
Crédit Bail				- €	- €	- €
Espaces verts	- 0 €	45 €			45 €	- €
Foyers	- 273 802 € -	108 522 €	51 117 €	21 422 €	165 279 € -	29 695 €
Location Commerciale	152 693 €	112 310 €	169 645 €	202 513 € -	40 382 €	32 868 €
Location Habitation	4 257 718 €	4 236 245 €	49 460 €	335 402 € -	21 473 €	285 942 €
Régie	- 37 335 € -	35 784 €			1 550 €	- €
Structure	- 3 067 151 € -	3 163 220 € -	287 145 € -	218 730 € -	96 069 €	68 414 €
Vente de terrains			- 41 065 € -	7 871 €	- €	33 194 €
Vente d'immeubles			- 13 333 € -	127 977 €	- € -	114 644 €
Total général	1 032 123 €	1 041 074 € -	71 320 €	204 760 €	8 951 €	276 079 €

Activité « Structure »

Elle concerne l'ensemble des frais de structure, c'est-à-dire les charges et produits qui ne peuvent pas être directement imputés sur une activité (frais de fonctionnement + masse salariale).

Cette activité est par nature négative.

Le résultat s'établit à -3 382 K€.

S'il se dégrade légèrement par rapport à 2023 (- 28 K€), il reste bien moins déficitaire que la prévision budgétaire (+ 125 K€).

Structure	2022	2023	2024	Evolution
A- PRODUITS	362 017 €	508 617 €	828 141 €	319 524 €
Divers	4 761 €	22 548 €	54 298 €	31 750 €
Masse salariale immobilisée	73 979 €	62 879 €	111 816 €	48 937 €
Prestations de services	46 546 €	44 930 €	50 676 €	5 746 €
Produits des activités annexes (refacturations)	29 094 €	17 735 €	19 317 €	1 582 €
Produits financiers	153 002 €	333 225 €	567 443 €	234 218 €
Refacturation régie	-	- €	- €	- €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	54 635 €	27 300 €	24 592 €	2 708 €
B- CHARGES	- 4 571 565 €	- 4 241 642 €	- 4 618 847 €	377 205 €
Assurance	- 15 973 €	- 99 682 €	- 20 794 €	120 477 €
Cotisation CGLLS	- 3 343 €	- 34 019 €	- 24 946 €	58 965 €
Cotisations et dons	- 112 292 €	- 90 957 €	- 89 781 €	1 176 €
Coût lots inoccupés	-	100 €	0 €	100 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 1 615 €	- 1 253 €	- 21 924 €	20 671 €
Coût net Gros entretien	- 1 002 €	- 1 003 €	- 6 926 €	7 929 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 213 082 €	- 226 002 €	- 338 382 €	112 381 €
Déplacements, missions et réceptions	- 20 673 €	- 12 950 €	- 14 040 €	1 089 €
Divers	- 34 211 €	- 60 191 €	- 110 397 €	50 206 €
Dotation aux amortissements	- 168 402 €	- 179 114 €	- 170 968 €	8 147 €
Entretien courant	- 46 883 €	- 48 253 €	- 65 127 €	16 874 €
Fluides et fournitures	- 43 333 €	- 57 840 €	- 38 831 €	19 009 €
Frais financiers	- 5 768 €	- 4 397 €	- 898 €	3 499 €
Frais postaux et de télécommunications	- 62 849 €	- 64 472 €	- 60 049 €	4 423 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 1 200 €	- 33 317 €	- 506 €	32 811 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,.)	- 18 015 €	- 11 800 €	- 18 896 €	7 096 €
Impôts fonciers	- 16 688 €	- 16 520 €	- 16 751 €	231 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 2 262 €	- 2 223 €	- 3 789 €	1 566 €
Intéressement du personnel	- 210 955 €	- 112 956 €	- 135 310 €	22 354 €
Locations	- 42 562 €	- 42 966 €	- 43 145 €	179 €
Masse salariale NR	- 2 910 902 €	- 2 948 753 €	- 3 030 836 €	82 084 €
Personnel extérieur	- 15 351 €	- 68 426 €	- 13 239 €	55 187 €
Publicité, publications, relations publiques	- 51 590 €	- 47 258 €	- 55 107 €	7 849 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 89 293 €	- 104 860 €	- 130 729 €	25 869 €
Services bancaires et assimilés	- 31 655 €	- 27 119 €	- 24 333 €	2 787 €
Subvention versée	- 33 900 €	- 35 500 €	- 32 050 €	3 450 €
TVA	- 110 756 €	- 175 939 €	- 151 093 €	24 846 €
VNC sorties	-	- 3 380 €	-	3 380 €
Dépenses informatique liées à la cyberattaque	- 313 697 €	-	-	- €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	387 186 €	402 595 €	419 275 €	16 679 €
Intercos - frais de gestion	387 186 €	402 595 €	419 275 €	16 679 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- €	- €	- €	- €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- €	- €	- €	- €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	42 071 €	23 866 €	10 519 €	13 347 €
Impôt sur les bénéfices	42 071 €	23 866 €	10 519 €	13 347 €
Total général	- 3 780 291 €	- 3 354 296 €	- 3 381 950 €	27 654 €

Structure	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution
Comptes courants	- 3 379 389 € -	3 469 561 € -	3 510 382 € -	3 348 600 € -	3 404 502 € -	55 902 €
Comptes exceptionnels	- 1 361 € -	2 € -	311 981 €	18 170 €	33 071 €	14 900 €
Impôts	9 805 €	9 571 €	42 071 € -	23 866 € -	10 519 €	13 347 €
Total général	- 3 370 945 € -	3 459 992 € -	3 780 291 € -	3 354 296 € -	3 381 950 € -	27 654 €

Les principaux postes qui s'améliorent :

- **Les produits financiers (+ 234 K€), la masse salariale immobilisée (+ 49 K€) et les produits divers (+ 32 K€).**
- **Le personnel extérieur (- 55 K€), les fluides et fournitures (- 19 K€) et la rémunération d'intermédiaires et honoraires (- 14 K€).**

Les principaux postes qui se dégradent :

- **Les assurances (+ 120 K€), les dépenses informatiques (+ 112 K€), la masse salariale (+ 82 K€), la cotisation CGLLS (+ 59 K€), les dépenses diverses (+ 50 K€), l'intéressement du personnel (+ 22 K€), les frais d'acte et de contentieux (+ 21 K€) et l'entretien courant (+ 17 K€).**

Activité « Structure agréée » et « Structure non agréée »

Structure	2023		2024		Vs N-1	
	Structure Agréée	Structure Non Agréée	Structure Agréée	Structure Non Agréée	Agréée	Non Agréée
A- PRODUITS	448 632 €	59 985 €	713 535 €	114 607 €	264 902 €	54 622 €
Divers	20 245 €	2 303 €	5 277 €	49 021 €	14 968 €	46 718 €
Masse salariale immobilisée	53 521 €	9 358 €	99 513 €	12 303 €	45 991 €	2 945 €
Prestations de services		44 930 €		50 676 €	- €	5 746 €
Produits des activités annexes (refacturations)	15 477 €	2 258 €	17 638 €	1 679 €	2 161 €	580 €
Produits financiers	333 225 €	0 €	567 307 €	135 €	234 083 €	135 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	26 165 €	1 135 €	23 800 €	792 €	2 365 €	343 €
B- CHARGES	- 3 908 065 €	- 333 576 €	- 4 279 075 €	- 339 771 €	- 371 010 €	- 6 195 €
Assurance	92 316 €	7 366 €	19 465 €	1 330 €	111 781 €	8 696 €
Cotisation CGLLS	34 019 €	-	24 946 €	-	58 965 €	- €
Cotisations et dons	- 85 833 €	- 5 124 €	- 85 548 €	- 4 233 €	285 €	891 €
Coût lots inoccupés	100 €	-	0 €	-	100 €	- €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 240 €	1 013 €	-	21 924 €	240 €	20 911 €
Coût net Gros entretien	980 €	23 €	6 490 €	436 €	7 471 €	459 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 209 232 €	- 16 769 €	- 317 098 €	- 21 284 €	- 107 866 €	- 4 515 €
Déplacements, missions et réceptions	- 11 706 €	- 1 244 €	- 13 167 €	- 873 €	- 1 460 €	- 371 €
Divers	- 55 556 €	- 4 635 €	- 104 301 €	- 6 095 €	- 48 745 €	- 1 461 €
Dotation aux amortissements	- 165 824 €	- 13 290 €	- 160 214 €	- 10 754 €	- 5 610 €	- 2 536 €
Entretien courant	- 44 743 €	- 3 510 €	- 61 031 €	- 4 097 €	- 16 288 €	- 586 €
Fluides et fournitures	- 53 529 €	- 4 310 €	- 36 388 €	- 2 442 €	- 17 141 €	- 1 868 €
Frais financiers	- 4 227 €	- 170 €	- 422 €	- 477 €	- 3 806 €	- 307 €
Frais postaux et de télécommunications	- 59 935 €	- 4 537 €	- 56 527 €	- 3 522 €	- 3 408 €	- 1 015 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 30 845 €	- 2 472 €	- 474 €	- 32 €	- 30 371 €	- 2 440 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,..)	- 10 924 €	- 876 €	- 15 886 €	- 3 010 €	- 4 962 €	- 2 134 €
Impôts fonciers	- 15 294 €	- 1 226 €	- 15 697 €	- 1 054 €	- 403 €	- 172 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 2 117 €	- 107 €	- 3 429 €	- 360 €	- 1 312 €	- 254 €
Intéressement du personnel	- 105 171 €	- 7 785 €	- 127 857 €	- 7 453 €	- 22 686 €	- 332 €
Locations	- 39 778 €	- 3 188 €	- 40 431 €	- 2 714 €	- 653 €	- 474 €
Masse salariale NR	- 2 743 336 €	- 205 416 €	- 2 854 089 €	- 176 747 €	- 110 752 €	- 28 669 €
Personnel extérieur	- 63 349 €	- 5 077 €	- 12 406 €	- 833 €	- 50 943 €	- 4 244 €
Publicité, publications, relations publiques	- 9 865 €	- 37 393 €	- 8 417 €	- 46 691 €	- 1 448 €	- 9 297 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 98 193 €	- 6 667 €	- 123 522 €	- 7 207 €	- 25 329 €	- 540 €
Services bancaires et assimilés	- 25 107 €	- 2 012 €	- 22 914 €	- 1 419 €	- 2 193 €	- 593 €
Subvention versée	- 35 500 €	-	- 32 050 €	-	- 3 450 €	- €
TVA	- 162 046 €	- 13 893 €	- 136 307 €	- 14 786 €	- 25 739 €	- 893 €
VNC sorties	- 3 129 €	- 251 €	-	-	- 3 129 €	- 251 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	392 282 €	10 313 €	402 321 €	16 953 €	10 039 €	6 640 €
Intercos - frais de gestion	392 282 €	10 313 €	402 321 €	16 953 €	10 039 €	6 640 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- €	- €	- €	- €	- €	- €
F- Impôt sur les bénéfices (Charges si négatif)	- €	23 866 €	- €	10 519 €	- €	13 347 €
Impôt sur les bénéfices	- €	23 866 €	- €	10 519 €	- €	13 347 €
Total général	- 3 067 151 €	- 287 145 €	- 3 163 220 €	- 218 730 €	- 96 069 €	- 68 414 €

L'activité « non agréée » représente 6,5 % du déficit total de l'activité structure.

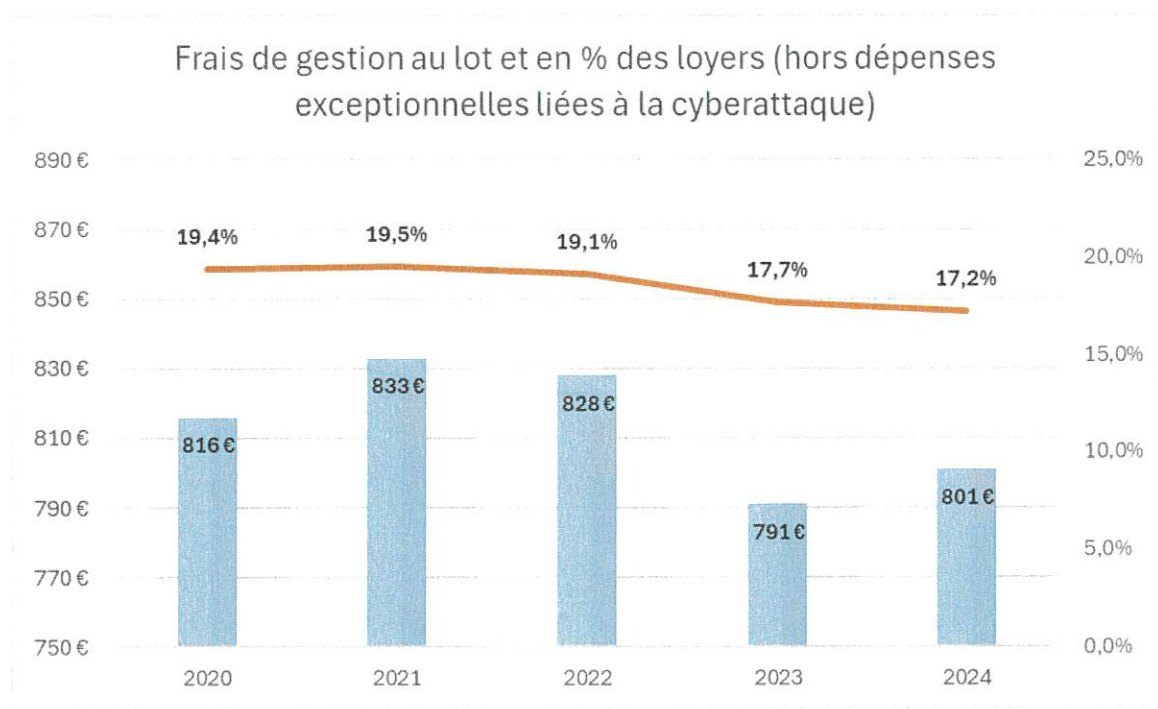
Analyse des charges de structure (frais de gestion) par lots :

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée
RESULTAT	- 3 092 675 €	- 278 269 €	- 3 209 610 €	- 250 382 €	- 3 243 037 €	- 223 558 €	- 3 067 151 €	- 287 145 €	- 3 163 220 €	- 218 730 €
Nombre de lots										
Foyers	296	41	296	41	314	41	313	80	312	71
Location Commerciale / crédit bail	34	40	31	35	31	34	30	34	30	35
Location Habitation	3556	121	3575	123	3597	123	3624	123	3621	123
Opération pour compte		28		28		28		28		28
Vente de terrains		8		18		13		5		2
Vente d'immeubles		8		6		6		6		3
TOTAL	3886	244	3902	251	3942	245	3967	276	3963	260
Coût de gestion au lot selon le secteur	796 €	1 140 €	823 €	998 €	823 €	912 €	773 €	1 040 €	798 €	841 €
Coût de gestion au lot (total)	816 €		833 €		828 €		791 €		801 €	

Les frais de gestion 2024 s'élèvent en moyenne à **801 € par logement**. Ils augmentent légèrement par rapport à 2023.

Cependant, rapporté au montant total des loyers, les charges de structure baissent.

Les charges de structure représentent ainsi 17,2% des loyers perçus (contre 17,7 % en 2023).



Activité « Location Habitation »

Le résultat de l'activité « Location Habitation » s'établit à 4 572 K€. Il augmente de 264 K€ par rapport à 2023.

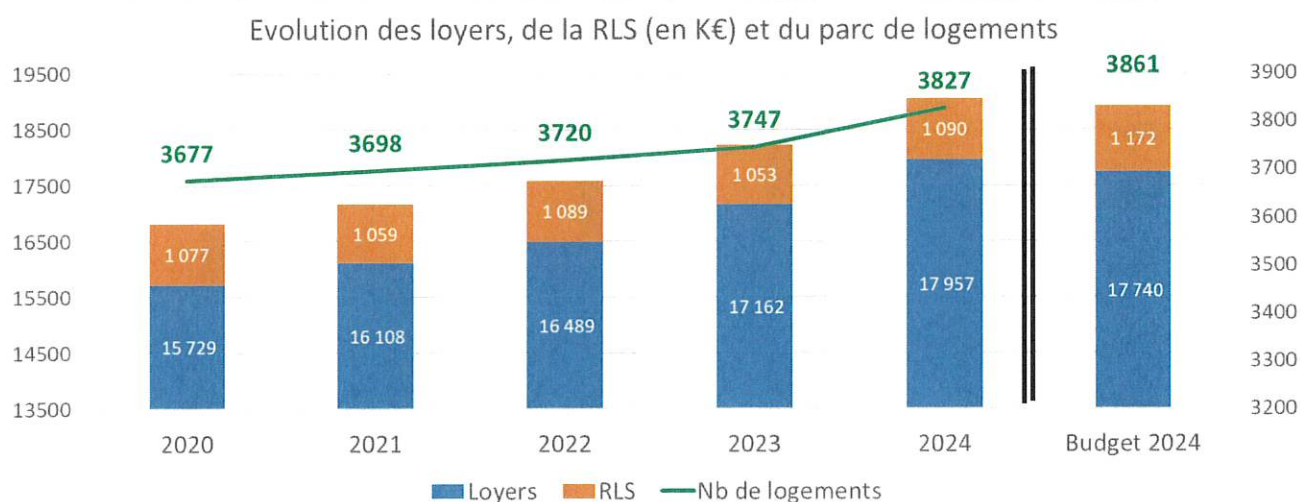
Location Habitation	2022	2023	2024	Evolution
Comptes courants	4 952 826 €	3 515 078 €	3 244 888 € -	270 190 €
Comptes exceptionnels	753 645 €	792 100 €	1 326 760 €	534 659 €
Total général	5 706 470 €	4 307 178 €	4 571 647 €	264 469 €

L'activité « Location Habitation » agréée est légèrement en baisse (- 21 K€).

En revanche, l'activité « Location Habitation » non agréée augmente fortement (+ 286 K€). Elle bénéficie de recettes importantes au titre des dégrèvements TFPB et de la baisse des frais financiers et des impayés.

Location Habitation	2023		2024		Agrée	Non agréée
	Activité agréée	Activité non agréée	Activité agréée	Activité non agréée	Evolution N-1	Evolution N-1
Comptes courants	3 437 110 €	77 968 €	3 156 476 €	88 412 € -	280 634 €	10 444 €
Comptes exceptionnels	820 608 € -	28 508 €	1 079 769 €	246 991 €	259 161 €	275 499 €
Total général	4 257 718 €	49 460 €	4 236 245 €	335 402 € -	21 473 €	285 942 €

Le montant total des recettes de loyers continue à augmenter, grâce à la livraison de 60 logements conjuguée à l'augmentation des loyers à 3,5 % au 1^{er} janvier 2024.



Les principaux postes qui s'améliorent :

Les produits courants

- **+ 795 K€ de recettes de Loyers** : effet des livraisons 2024 et 2023 (année pleine), des mises aux loyers plafond à la relocation et de l'évolution de l'IRL (+ 3,50 %).
Les recettes sont largement supérieures au budget (+ 217 K€).

La RLS augmente de 37 K€ mais reste inférieure à la prévision budgétaire (- 83 K€).

Les produits exceptionnels

- **+ 601 K€ de dégrèvement TFPB** : évolue en fonction des investissements et de leur éligibilité au dégrèvement TFPB.
Le produit des dégrèvements est supérieur de 724 K€ par rapport au budget.
- **+ 280 K€ de marge sur cession d'immobilisation** : seulement 3 logements conventionnés ont été vendus (280 K€) pour un objectif de 6 (552 K€).
- **+ 24 K€ de quote-part de subventions** : varie en fonction des investissements et des subventions d'investissements perçues.
Elle est supérieure de 60 K€ par rapport au budget.

Les charges courantes

- **- 162 K€ de Gros Entretien (coût net)**.
L'objectif budgétaire n'a pas été réalisé (- 312 K€).
- **- 16 K€ de rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires** : il s'agit des dépenses pour les cabinets conseils et/ou les AMO, les DPE, repérages amiante et syndics.
Ce poste est supérieur au budget (+ 51 K€).

Les charges exceptionnelles

- **- 52 K€ d'engagement conventionnel envers les communes** : dépend des résultats des programmes en garantie d'exploitation.
Le résultat s'est néanmoins amélioré de 94 K€ par rapport au budget.

Les principaux postes qui se dégradent :

Les charges courantes

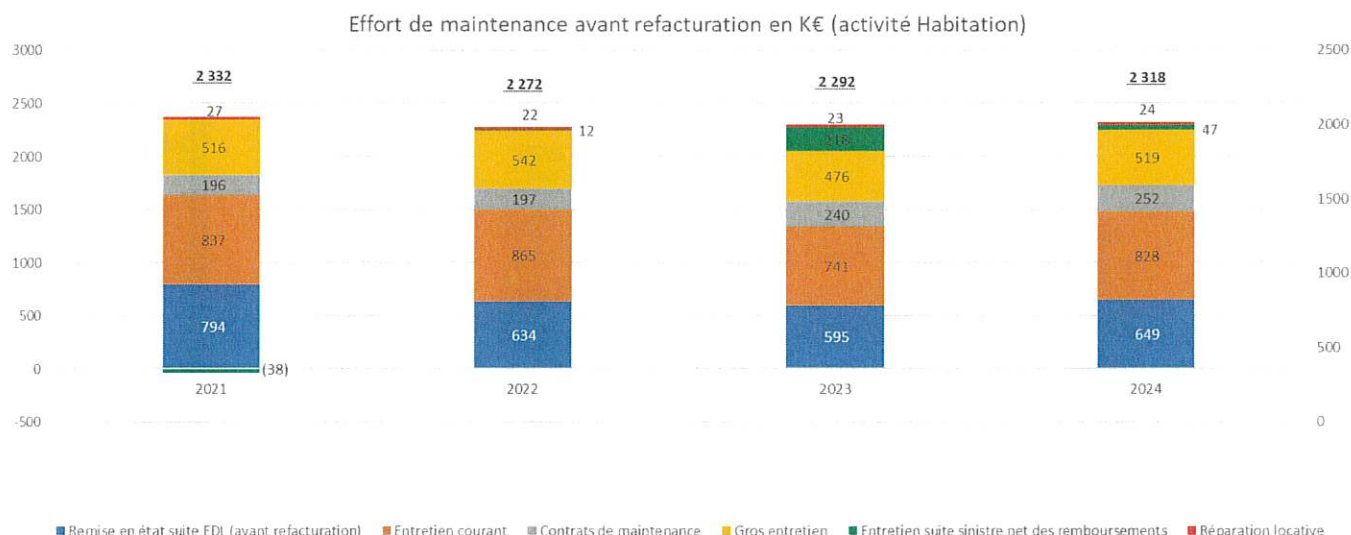
- **+ 711 K€ de frais financiers**.
Ils sont supérieurs au budget (+ 132 K€).
- **+ 208 K€ de dotation aux amortissements** : poste qui varie en fonction des composants et programmes immobiliers mis en service.
La dotation réalisée est légèrement supérieure au budget de 13 K€.
- **+ 134 K€ d'impôts fonciers**.
Ce poste est supérieur au budget pour 75 K€.
- **+ 99 K€ d'entretien courant**.
L'enveloppe budgétaire est dépassée de 257 K€.
- **+ 62 K€ de coûts nets d'impayé auxquels se rajoutent les frais d'acte et de contentieux**.
Néanmoins, la charge globale des impayés est inférieure de 52 K€ par rapport au budget.

Habitation	2022	2023	2024	Evolution
A- PRODUITS	17 265 358 €	18 118 420 €	19 713 348 €	1 594 927 €
Dégrèvement TFPB	699 870 €	635 604 €	1 236 222 €	600 618 €
Divers	76 485 €	246 972 €	125 725 €	- 121 246 €
Loyers	16 489 123 €	17 161 761 €	17 956 587 €	794 826 €
Marge sur cession d'immobilisation	199 520 €	201 754 €	533 163 €	331 408 €
Masse salariale immobilisée			- €	- €
Prestations de services		8 404 €	8 333 €	- 71 €
Produits des activités annexes (refacturations)	12 590 €	10 340 €	9 029 €	- 1 311 €
Produits financiers	8 €	298 €	12 €	- 285 €
Quote part subventions d'investissements	850 760 €	872 252 €	896 746 €	24 494 €
Refacturation régie	- €			- €
Refacturation régie (récupérable)	- €			- €
RLS	- 1 088 636 €	- 1 052 896 €	- 1 089 760 €	- 36 864 €
Subvention d'exploit. (dont bonification de prêts/Tremplin 17/CUI...)	25 639 €	33 931 €	37 289 €	3 359 €
B- CHARGES	- 11 106 007 €	- 13 320 835 €	- 14 690 152 €	- 1 369 316 €
Achats d'études et de prestations de services	- 1 997 €		- 6 930 €	- 6 930 €
Assurance	- 146 552 €	- 235 029 €	- 227 386 €	- 7 643 €
Cotisation CGLLS	- 7 048 €	- 7 055 €	- 6 921 €	- 134 €
Cotisations et dons			- €	- €
Coût Impayés	- 326 442 €	- 182 548 €	- 236 570 €	- 54 022 €
Coût lots inoccupés	- 28 445 €	- 50 519 €	- 53 676 €	- 3 157 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 39 115 €	- 49 293 €	- 56 976 €	- 7 683 €
Coût net Gros entretien	- 440 073 €	- 733 438 €	- 571 447 €	- 161 991 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 2 180 €	- 2 174 €	- 2 030 €	- 144 €
Déplacements, missions et réceptions	- 20 383 €	- 2 964 €	- 4 863 €	- 1 898 €
Divers	- 15 782 €	- 5 342 €	- 17 216 €	- 11 874 €
Dotation aux amortissements	- 5 107 687 €	- 5 314 426 €	- 5 522 703 €	- 208 277 €
Entretien courant	- 1 423 777 €	- 1 767 513 €	- 1 866 605 €	- 99 092 €
Fluides et fournitures	- 9 085 €	- 16 302 €	- 15 257 €	- 1 045 €
Frais financiers	- 1 218 339 €	- 2 382 554 €	- 3 093 663 €	- 711 110 €
Frais postaux et de télécommunications	- 365 €	- 448 €	- 924 €	- 476 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 12 600 €	- 25 896 €	- 10 503 €	- 15 393 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég..)			- €	- €
Impôts fonciers	- 2 036 859 €	- 2 199 450 €	- 2 333 746 €	- 134 296 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 8 301 €	- 8 805 €	- 9 621 €	- 816 €
Intéressement du personnel	- 35 218 €	- 17 728 €	- 23 849 €	- 6 121 €
Locations	- 2 476 €	- 2 442 €	- 3 125 €	- 683 €
Masse salariale NR	- 29 692 €	- 44 583 €	- 39 280 €	- 5 303 €
Personnel extérieur	- 2 072 €	- 2 110 €	- €	- 2 110 €
Publicité, publications, relations publiques	- 5 502 €	- 1 381 €	- 1 228 €	- 152 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 111 952 €	- 136 102 €	- 135 677 €	- 426 €
Services bancaires et assimilés	- 971 €	- 9 186 €	- 430 €	- 8 756 €
Subvention versée	- 34 384 €	- 41 275 €	- 40 957 €	- 318 €
TVA			- €	- €
VNC sorties	- 38 709 €	- 82 273 €	- 397 432 €	- 315 159 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)			- €	- €
Dépréciation immo corporelle			- 11 137 €	- 11 137 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 165 239 €	- 204 372 €	- 151 911 €	52 460 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 165 239 €	- 204 372 €	- 151 911 €	52 460 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 287 642 €	- 290 342 €	- 301 472 €	11 130 €
Intercos - frais de gestion	- 287 642 €	- 290 342 €	- 301 472 €	11 130 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- 0 €	4 307 €	1 835 €	2 472 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- 0 €	4 307 €	1 835 €	2 472 €
Total général	5 706 470 €	4 307 178 €	4 571 647 €	264 469 €

Focus Entretien non récupérable de l'activité "location habitation"

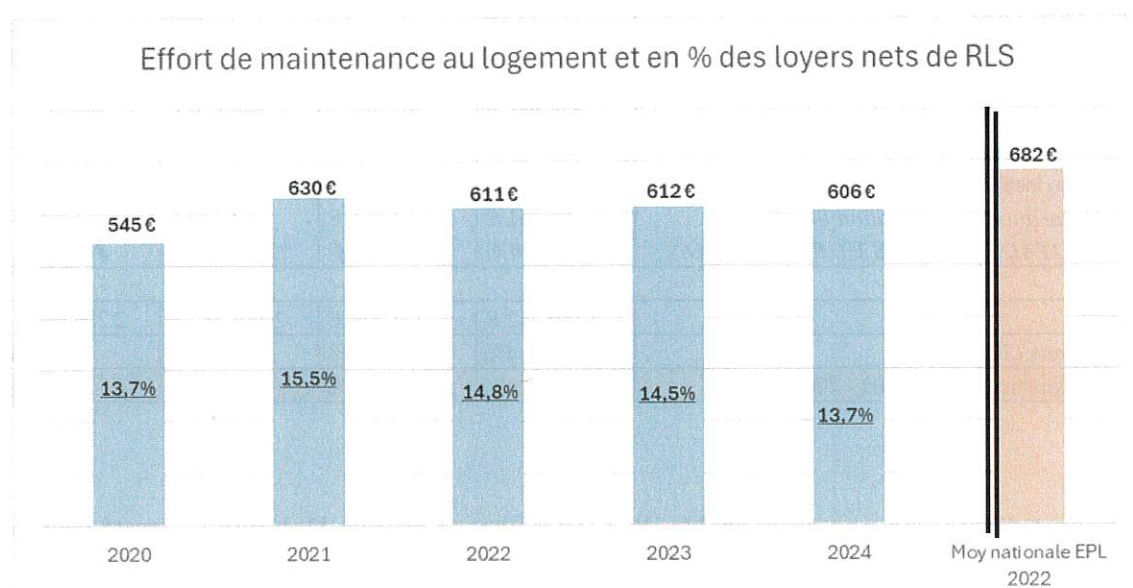
	2021	2022	2023	2024	Evolution
Remise en état suite EDL	793 931 €	634 392 €	595 155 €	648 738 €	+53 583€
Refacturation EDL (en valeur)	- 144 080 €	- 138 062 €	- 82 818 €	- 88 221 €	-5 403€
Refacturation EDL (en %)	18,1%	21,8%	13,9%	13,6%	0%
Coût moyen de remise en état d'un logement*	2 528 €	2 507 €	2 204 €	2 192 €	-13€
Entretien courant	837 389 €	864 653 €	740 549 €	828 492 €	+87 943€
Contrats de maintenance	195 651 €	196 579 €	240 395 €	251 898 €	+11 503€
SOUS TOTAL ENTRETIEN	1 682 891 €	1 557 561 €	1 493 280 €	1 640 906 €	+147 626€
% des loyers (702)	10,4%	9,4%	8,9%	9,1%	0,3%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	11,2%	10,1%	9,4%	9,7%	0,3%
					+0€
Gros entretien	516 290 €	542 126 €	475 541 €	518 873 €	+43 332€
% des loyers (702)	3,2%	3,3%	2,8%	2,9%	0,1%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	3,4%	3,5%	3,0%	3,1%	0,1%
					+0€
Entretien suite sinistre (hors honoraires)	243 771 €	275 652 €	509 018 €	327 019 €	-181 999€
Remboursement de sinistres	- 282 210 €	- 263 526 €	- 291 058 €	- 280 152 €	+10 905€
Réparation locative	26 751 €	21 806 €	22 720 €	23 509 €	+789€
Refacturation de réparation locative	- 26 751 €	- 21 806 €	- 22 720 €	- 23 509 €	-789€
SOUS TOTAL SINISTRES ET REPARATION	- 38 440 €	12 126 €	217 960 €	46 867 €	-171 093€
TOTAL	2 160 742 €	2 111 814 €	2 186 782 €	2 206 646 €	+19 864€
% des loyers (702)	13,4%	12,8%	13,0%	12,3%	-0,7%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	14,4%	13,7%	13,8%	13,1%	-0,8%

Le budget d'entretien non récupérable du patrimoine « Location Habitation » reste soutenu et représente 13,1% des loyers net de RLS (l'objectif inscrit dans le VISIAL est de 13,5%).

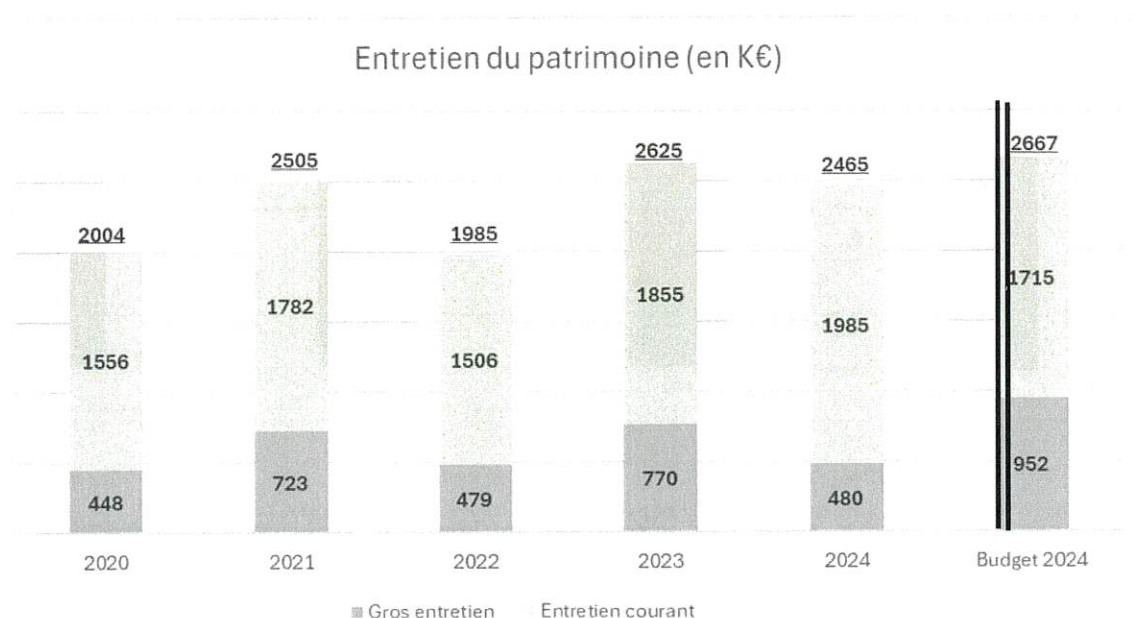


Effort de maintenance	2021	2022	2023	2024	Evolution
Remise en état suite EDL (avant refacturation)	793 931 €	634 392 €	595 155 €	648 738 €	53 583 €
Entretien courant	837 389 €	864 653 €	740 549 €	828 492 €	87 943 €
Contrats de maintenance	195 651 €	196 579 €	240 395 €	251 898 €	11 503 €
Gros entretien	516 290 €	542 126 €	475 541 €	518 873 €	43 332 €
Entretien suite sinistre net des remboursements	- 38 440 €	12 126 €	217 960 €	46 867 €	- 171 093 €
Réparation locative	26 751 €	21 806 €	22 720 €	23 509 €	789 €
TOTAL	2 331 573 €	2 271 682 €	2 292 320 €	2 318 376 €	26 056 €
% des loyers (702)	14,5%	13,8%	13,6%	12,9%	-0,7%
% des loyers net de RLS (702 - 709)	15,5%	14,8%	14,5%	13,7%	-0,8%
Coût au logement	630 €	611 €	612 €	606 €	- 6 €

L'effort de maintenance en 2024 représente 13,7% des loyers nets de RLS, soit 606 €/logement.
(La moyenne nationale est égale à 682 €).



L'enveloppe consacrée à l'entretien du patrimoine reste conséquente.



Résultats par programme (sans retraitement des écritures garanties d'exploitation) :

	Résultats 2024 au logement
Moyenne	457 €
Médiane	838 €
Mini	17 230 €
Maxi	- 62 270 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
1	BELLEVUE 1	342 465 €	358 351 €	184 323 €	295 046 €	190	1 553 €
2	BELLEVUE 2	351 132 €	387 045 €	288 282 €	342 153 €	203	1 685 €
3	BELLEVUE 3	176 932 €	186 304 €	260 820 €	208 019 €	108	1 926 €
4	BELLEVUE 4	201 938 €	225 513 €	298 841 €	242 097 €	103	2 350 €
6	BOIFFIERS 1 LOCATION	142 282 €	115 107 €	86 609 €	114 666 €	108	1 062 €
9	CHANIER	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
10	BOIFFIERS 3	101 511 €	103 866 €	70 451 €	91 943 €	111	828 €
12	VAUX-SUR-MER	0 €	0 €	0 €	0 €	2	0 €
13	SAINT-PIERRE	5 091 €	- 24 614 €	- 33 485 €	- 17 669 €	20	- 83 €
16	ILOT SAINT MICHEL	15 909 €	14 245 €	33 638 €	21 264 €	18	1 181 €
17	RUE GALLIENI OCP	113 977 €	29 834 €	10 397 €	51 403 €	22	2 336 €
19	15 RUE DE LA SOUCHE	4 683 €	8 782 €	912 €	4 792 €	3	1 597 €
21	RUE DE LA GRANGE	30 925 €	29 297 €	17 759 €	25 994 €	9	2 888 €
22	CHARLES DANGIBEAUD	10 799 €	3 001 €	2 662 €	5 487 €	8	686 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	191 808 €	64 294 €	86 219 €	114 107 €	62	1 840 €
24	DOMPIERRE-SUR-CHARENTE	85 033 €	31 885 €	40 969 €	52 629 €	9	5 848 €
27	ST PIERRE D'OLERON GRENETTE 1	44 174 €	61 568 €	57 577 €	54 439 €	39	1 396 €
28	VOUTE DE L'HOPITAL DE PONS	0 €	0 €	0 €	0 €	6	0 €
29	PRESBYTERE DE TAILLEBOURG	0 €	0 €	0 €	0 €	2	0 €
30	PORT LAROUSSELLE	10 818 €	2 303 €	7 828 €	6 983 €	8	873 €
32	1, RUE DES 3 PRINCES	12 383 €	18 366 €	39 663 €	23 471 €	10	2 347 €
33	ABBAYE AUX DAMES	42 314 €	16 259 €	34 644 €	31 072 €	21	1 480 €
34	NIEULLE SUR SEUDRE	0 €	0 €	0 €	0 €	3	0 €
35	SAINT DENIS D'OLERON LE BOURG	0 €	0 €	0 €	0 €	6	0 €
36	RUE ARC DE TRIOMPHE	7 591 €	5 142 €	3 256 €	5 329 €	10	533 €
40	VILLAS BOIS MOULIN DE GUERRY	36 970 €	33 262 €	33 632 €	34 622 €	10	3 462 €
42	IMMEUBLE PAILLER PONS	0 €	0 €	0 €	0 €	11	0 €
43	DOLUS D'OLERON	19 116 €	- 11 334 €	- 11 243 €	- 1 154 €	14	- 82 €
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	0 €	0 €	0 €	0 €	6	0 €
46	CAS. BOILEVE CHATEAU D'OLERON	42 060 €	- 11 044 €	- 30 862 €	51 €	11	5 €
52	ST GEORGES D'OLERON	0 €	0 €	0 €	0 €	12	0 €
53	MORNAC S/SEUDRE	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
54	PRESBYTERE DE BUSSAC	0 €	- 23 090 €	1 719 €	- 7 124 €	3	- 2 375 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
55	LOTIST MARCADIER MONTGUYON	0 €	0 €	0 €	0 €	4	0 €
56	SAINT SULPICE DE ROYAN	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
57	ANCIENNE BIBLIOTHEQUE ST JEAN	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
58	PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	12 201 €	11 427 €	5 277 €	9 635 €	6	1 606 €
59	MORTAGNE S/GIRONDE	0 €	0 €	0 €	0 €	3	0 €
63	11-12-12ter RUE PONT DES MONAR	12 662 €	3 355 €	24 338 €	13 452 €	7	1 922 €
64	GRAND VILLAGE	0 €	0 €	0 €	0 €	8	0 €
66	ZAC D'ANTIOCHAS ST DENIS D'OL.	0 €	0 €	0 €	0 €	8	0 €
71	ILOT DU MUSEE	63 326 €	58 862 €	36 988 €	53 059 €	22	2 412 €
75	105, RUE SAINT EUTROPE	51 690 €	0 €	0 €	17 230 €	1	17 230 €
76	SAINT SAUVANT	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
77	RUE SAINT PALLAIS	901 €	- 605 €	- 255 €	14 €	1	14 €
78	NERE	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
80	ANGOULINS-SUR-MER	0 €	0 €	0 €	0 €	9	0 €
83	19, RUE ANDRE LEMOYNE	139 €	844 €	1 270 €	751 €	1	751 €
85	ST GEORGES DES COTEAUX 1	11 558 €	76 602 €	- 5 556 €	27 535 €	12	2 295 €
96	RESIDENCE GORDON - PONS	0 €	0 €	0 €	0 €	13	0 €
97	LES BOUYERS MIRAMBEAU	€	0 €	0 €	0 €	12	0 €
102	ST HILAIRE DE VILLEFRANCHE	0 €	0 €	0 €	0 €	15	0 €
106	BRIZAMBOURG	0 €	0 €	0 €	0 €	4	0 €
107	St JEAN D'ANGELY Fief Aumonerie	0 €	0 €	0 €	0 €	12	0 €
108	TAILLEBOURG	0 €	0 €	0 €	0 €	7	0 €
112	RECOUVRANCE 32 logts	92 597 €	80 033 €	66 255 €	79 628 €	32	2 488 €
113	ST PIERRE OLERON La Louisiane	46 067 €	54 436 €	63 704 €	54 735 €	20	2 737 €
114	RIOUX	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
115	LES EGLISES D'ARGENTEUIL	0 €	0 €	0 €	0 €	4	0 €
116	ST SEVER DE SAINTONGE 1e tr.	0 €	0 €	0 €	0 €	5	0 €
117	ST JEAN D'Y de Gaulle-4 Septembre	0 €	0 €	0 €	0 €	2	0 €
118	DOLUS D'OLERON La Cossarde	0 €	0 €	0 €	0 €	9	0 €
119	RECOUVRANCE 18 logts	53 083 €	56 254 €	33 394 €	47 577 €	18	2 643 €
121	ECOYEUX	200 €	- 46 €	- 156 €	0 €	3	0 €
122	SEMUSSAC	48 560 €	52 864 €	49 953 €	50 459 €	14	3 604 €
123	LA TREMBLADE Mal Leclerc	13 665 €	- 2 901 €	7 272 €	6 012 €	8	752 €
124	DOMPIERRE S/Chte 4 pavillons	2 448 €	11 230 €	7 047 €	6 908 €	4	1 727 €
125	SAUJON Le Logis de la Lande	15 039 €	5 065 €	6 791 €	5 588 €	12	466 €
126	ST JEAN D'ANGELY Ilôt Olympia	7 717 €	11 718 €	5 402 €	8 279 €	12	690 €
127	VENERAND Maison Dupuy	3 765 €	2 605 €	3 416 €	3 262 €	1	3 262 €
129	ST AIGULIN 1	9 272 €	16 483 €	16 165 €	13 973 €	8	1 747 €
130	PISANY 6 logts	13 273 €	10 225 €	4 391 €	9 296 €	6	1 549 €
131	RECOUVRANCE 16 logts	48 228 €	60 570 €	7 959 €	38 919 €	16	2 432 €
133	LOULAY	5 640 €	13 704 €	12 049 €	10 465 €	7	1 495 €
135	SONNAC	6 006 €	3 194 €	- 311 €	2 963 €	5	593 €
136	COZES	- 1 885 €	11 002 €	- 10 759 €	- 547 €	5	- 109 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
137	VENERAND Fontaines	- 2 273 €	- 2 739 €	- 2 104 €	- 2 372 €	3	- 791 €
138	VILLENEUVE LA COMTESSE	12 069 €	6 800 €	3 416 €	7 428 €	6	1 238 €
139	St Georges OLERON Trait Union	42 929 €	27 384 €	13 716 €	28 009 €	8	3 501 €
140	ST VAIZE	12 126 €	15 511 €	11 338 €	12 992 €	6	2 165 €
141	ST SEVER DE SAINTONGE 2e tr.	5 102 €	6 355 €	68 €	3 842 €	3	1 281 €
142	BRIZAMBOURG rue du Dr Grand	- 5 165 €	- 5 563 €	- 8 105 €	- 6 277 €	7	- 897 €
143	PONS R ST JACQUES ex rue Ecole	3 055 €	1 533 €	2 687 €	2 425 €	1	2 425 €
144	SAUJON Immeuble Fovet	2 354 €	1 776 €	1 869 €	2 000 €	2	1 000 €
145	15 rue des Trois Princes	665 €	1 334 €	501 €	833 €	1	833 €
146	AUTHON EBEON	6 365 €	- 2 456 €	- 7 €	1 301 €	2	650 €
147	ST JEAN D'Y - HOTEL DE FRANCE	- 14 760 €	- 27 161 €	- 17 120 €	- 19 680 €	3	- 6 560 €
148	NANTILLE	- 1 440 €	- 2 166 €	523 €	- 1 028 €	2	- 514 €
152	LES GONDS	13 221 €	20 989 €	21 083 €	18 431 €	6	3 072 €
153	PORT D'ENVAUX	2 881 €	2 106 €	9 231 €	4 739 €	5	948 €
154	St Hilaire Villefranche (gare)	- 11 760 €	- 7 215 €	- 22 973 €	- 13 983 €	3	- 4 661 €
155	LA TREMBLADE Mal Foch	4 356 €	2 371 €	3 030 €	3 252 €	3	1 084 €
156	ST GEORGES DES COTEAUX 2	19 683 €	48 527 €	- 7 388 €	20 274 €	10	2 027 €
157	THENAC	3 978 €	1 472 €	1 289 €	2 246 €	4	562 €
158	ST DIZANT DU GUA	9 893 €	219 €	7 000 €	5 704 €	5	1 141 €
159	ST DENIS D'OLERON Gens Voyage	- 5 099 €	9 444 €	- 1 127 €	1 073 €	1	1 073 €
160	MARENNES ANC. CASERNE LUCAS	- 2 319 €	3 108 €	3 417 €	1 402 €	14	100 €
161	COURPIGNAC	7 428 €	5 259 €	6 377 €	6 355 €	3	2 118 €
162	ST PIERRE D'OLERON Le Québec	45 601 €	51 215 €	37 773 €	44 863 €	21	2 136 €
163	ECURAT	9 524 €	115 €	8 583 €	6 074 €	4	1 519 €
164	ANGOULINS 32 rue Gambetta	11 519 €	- 3 889 €	22 €	2 551 €	8	319 €
165	ST MARTIN D'ARY	11 978 €	10 512 €	6 858 €	9 783 €	4	2 446 €
166	LANDES	11 224 €	8 508 €	7 648 €	9 127 €	4	2 282 €
167	place Emile Combes	7 200 €	5 199 €	3 088 €	5 162 €	3	1 721 €
170	135 rue Saint Pallais	1 644 €	- 6 764 €	- 477 €	- 1 865 €	1	- 1 865 €
171	SAINT AIGULIN 2	21 048 €	15 647 €	13 282 €	16 659 €	8	2 082 €
175	BURIE	12 560 €	2 967 €	7 293 €	7 607 €	6	1 268 €
176	DOLUS D'OLERON 'LES PEUX'	48 330 €	26 191 €	29 993 €	34 838 €	10	3 484 €
177	PISANY 2 (3 LOGTS)	1 966 €	9 683 €	3 348 €	4 999 €	3	1 666 €
179	BUSSAC FORET	12 245 €	7 035 €	15 694 €	11 658 €	5	2 332 €
180	LA BETAUDIERE ST DENIS D'OLER.	22 172 €	6 156 €	123 €	9 484 €	8	1 185 €
181	MAZERAY	7 269 €	7 534 €	7 079 €	7 294 €	5	1 459 €
182	LA TREMBLADE - BD JOFFRE	17 891 €	16 326 €	20 484 €	18 234 €	15	1 216 €
184	COULONGES	13 764 €	10 530 €	18 433 €	14 242 €	4	3 561 €
185	SAINT DENIS DU PIN	- 6 657 €	- 120 €	3 708 €	- 1 023 €	2	- 511 €
186	LE FOUILLOUX	1 632 €	2 015 €	8 502 €	4 050 €	5	810 €
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	54 785 €	- 12 542 €	46 497 €	29 580 €	39	758 €
188	IMM.RIBEROT 20-24 rue A.Briand	5 616 €	5 504 €	4 532 €	5 217 €	3	1 739 €
191	CROIX COMTESSE	5 668 €	- 8 415 €	1 732 €	- 338 €	2	- 169 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
192	SAINTE MEME	4 639 €	4 157 €	4 363 €	4 386 €	2	2 193 €
194	Paire Pouil CHATEAU D'OLERON	20 733 €	14 523 €	8 996 €	14 751 €	8	1 844 €
196	SAINT THOMAS DE CONAC	3 840 €	3 654 €	7 433 €	4 976 €	4	1 244 €
197	SAINT FORT SUR GIRONDE	2 790 €	- 184 €	2 422 €	1 676 €	2	838 €
198	MONTGUYON 2E TR	- 22 354 €	- 1 565 €	22 323 €	- 532 €	4	- 133 €
199	AULNAY	14 497 €	- 26 043 €	7 016 €	- 1 510 €	11	- 137 €
200	CHATEAU OLERON logt urgence	2 247 €	913 €	1 793 €	1 651 €	1	1 651 €
201	ANGOULINS S/MER 3 CENTRE BOURG	18 913 €	15 737 €	6 855 €	13 835 €	10	1 383 €
202	7 et 9 RUE PONT DES MONARDS	3 689 €	1 674 €	6 702 €	4 021 €	4	1 005 €
203	Marennes rue Garesché	23 198 €	3 900 €	23 329 €	16 809 €	8	2 101 €
205	SAINT PALAIS	22 404 €	18 012 €	6 112 €	15 509 €	10	1 551 €
208	Chaniers rue saint Antoine	2 802 €	- 1 267 €	- 321 €	405 €	2	202 €
210	SAUJON LIEU DIT L'HOPITAL	5 459 €	3 358 €	16 437 €	8 418 €	12	701 €
211	SAINT DIZANT DU GUA	- 993 €	1 986 €	- 6 526 €	- 1 844 €	2	- 922 €
212	SAINT VAIZE 3 logts	2 451 €	- 1 255 €	3 476 €	1 557 €	3	519 €
213	SAINT JEAN D'Y LA FOSSE AUX LO	14 813 €	23 568 €	23 215 €	20 532 €	7	2 933 €
214	SAINT PIERRE D'OLERON	1 488 €	14 671 €	19 560 €	11 906 €	13	916 €
215	MAZERAY	- 34 €	5 211 €	5 858 €	3 678 €	3	1 226 €
216	SAINT DENIS D'OLERON	13 743 €	9 381 €	12 704 €	11 943 €	8	1 493 €
218	BRIZAMBOURG 2ème tranche	4 223 €	- 1 361 €	- 4 790 €	- 643 €	3	- 214 €
220	GEMOZAC rue CARNOT	3 986 €	5 714 €	4 656 €	4 786 €	2	2 393 €
221	MSA		- €	- €	- €	1	- €
222	ILOT CARILLIER DOLUS	10 736 €	7 475 €	19 198 €	12 470 €	14	891 €
223	GEMOZAC	3 337 €	4 575 €	1 451 €	3 121 €	4	780 €
224	Chaniers 4 logements	6 720 €	7 342 €	4 619 €	6 227 €	4	1 557 €
226	SAINTES 31 CH DES PEUPLIERS	0 €			0 €	1	0 €
227	LES MATHES	2 222 €	3 958 €	2 425 €	2 868 €	3	956 €
228	MIRAMBEAU	16 343 €	10 068 €	11 526 €	12 646 €	7	1 807 €
229	PONS RUE CHARLES DE GAULLE	792 €	- 242 €	- 11 023 €	- 3 491 €	1	- 3 491 €
231	CHERMIGNAC	8 263 €	6 075 €	18 195 €	10 844 €	10	1 084 €
234	Saint Sauvant lotissement	10 457 €	744 €	- 18 934 €	- 2 577 €	6	- 430 €
235	LA VERGNE	12 039 €	7 644 €	11 854 €	10 512 €	5	2 102 €
236	PORT D'ENVAUX ANCIENNE POSTE	- 1 603 €	- 2 109 €	2 470 €	- 414 €	2	- 207 €
237	PORT D'ENVAUX CORDERIE	1 788 €	- 10 161 €	3 038 €	- 1 779 €	2	- 889 €
238	ECURAT	3 330 €	765 €	3 077 €	2 391 €	2	1 195 €
239	BEAUVAIS SUR MATHA	3 690 €	- 11 560 €	- 1 769 €	- 3 213 €	5	- 643 €
240	MIGRE	- 708 €	- 16 798 €	3 990 €	- 4 506 €	4	- 1 126 €
241	SAINT GEORGES D'OLERON 2 TR	2 245 €	3 445 €	2 559 €	2 750 €	2	1 375 €
244	SOUBRAN	6 834 €	2 011 €	3 623 €	4 156 €	4	1 039 €
246	OZILLAC	- 166 €	2 323 €	- 6 504 €	- 1 449 €	7	- 207 €
247	ROYAN AV DE ROCHEFORT	52 330 €	28 666 €	20 051 €	33 682 €	27	1 247 €
248	PONS TOUTVENT 1ère tranche	18 675 €	22 183 €	1 183 €	14 013 €	12	1 168 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 1 248 €	- 2 639 €	- 942 €	- 1 609 €	1	- 1 609 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
253	SAINT DENIS DU PIN 2 LOGTS	4 044 €	- 641 €	3 054 €	2 152 €	2	1 076 €
254	144 AVENUE DE NIVELLES SAINTES	- 885 €	1 201 €	- 690 €	- 125 €	1	- 125 €
255	SAINT SEVER LOGT ADAPTE2	- 837 €	732 €	4 389 €	1 428 €	1	1 428 €
257	43 rue Gautier	- 4 382 €	1 016 €	- 1 696 €	- 1 688 €	1	- 1 688 €
258	LA GUYADERIE SAINTES	62 914 €	- 26 374 €	61 028 €	32 523 €	30	1 084 €
259	LA DEVISE	818 €	- 2 354 €	- 6 380 €	- 2 639 €	7	- 377 €
260	FONCOUVERTE	60 295 €	45 777 €	262 777 €	122 950 €	18	6 831 €
261	TAILLEBOURG	5 389 €	1 585 €	1 009 €	2 661 €	5	532 €
262	VAUX SUR MER	1 222 €	1 564 €	1 037 €	1 274 €	2	637 €
264	LES EGLISES D'ARGENTEUIL 2	- 291 €	7 €	1 388 €	368 €	2	184 €
265	LA BREE LES BAINS	14 780 €	4 050 €	3 141 €	7 324 €	9	814 €
266	SAINT SEVER DE SAINTONGE	4 160 €	5 622 €	9 036 €	6 273 €	7	896 €
267	LANDES 2 LOGEMENTS	2 601 €	- 2 137 €	- 11 833 €	- 3 790 €	2	-1 895 €
268	LA TREMBLADE 8 LOGTS	405 €	2 636 €	1 469 €	1 503 €	8	188 €
269	LA TREMBLADE LOGT ADAPTE	1 327 €	808 €	1 153 €	1 096 €	1	1 096 €
270	SAUJON LE MARCHE	- 4 625 €	2 095 €	-3 109 €	- 1 880 €	4	- 470 €
271	CHANIER 9 LOGEMENTS	12 449 €	5 969 €	5 980 €	8 133 €	9	904 €
272	SAINT GEORGES DES COTEAUX	-1 792 €	3 595 €	1 466 €	1 090 €	5	218 €
273	ROYAN CITE BLANCHE/PIERRE LIS	71 999 €	10 517 €	30 664 €	37 727 €	60	629 €
275	VAUX SUR MER	10 617 €	10 782 €	16 183 €	12 527 €	7	1 790 €
278	LA CROIX COMTESSE	-10 983 €	- 2 564 €	- 8 432 €	- 7 327 €	4	- 1 832 €
279	BEAUVAIS SUR MATHA 2emeTR	- 1 306 €	1 079 €	542 €	105 €	2	53 €
281	SAINT GEORGES D'OLERON	18 136 €	20 658 €	26 374 €	21 723 €	10	2 172 €
282	LES MATHES	5 205 €	1 418 €	1 030 €	2 551 €	5	510 €
284	NERE 8 LOGEMENTS	16 678 €	19 299 €	4 816 €	13 598 €	8	1 700 €
285	SAINT MARTIN DE COUX	3 680 €	-6 304 €	- 8 881 €	- 3 835 €	3	- 1 278 €
286	LA CHAPELLE DES POTS	25 306 €	- €	- €	8 435 €	1	8 435 €
288	BREUILLET	22 161 €	12 186 €	17 740 €	17 362 €	15	1 157 €
290	ARCHINGEAY	3 710 €	- 734 €	5 135 €	2 704 €	3	901 €
291	ANGOULINS SUR MER	24 515 €	24 620 €	6 377 €	18 504 €	9	2 056 €
293	SAINT DIZANT DU GUA 7 logts	11 453 €	- 392 €	3 915 €	4 992 €	7	713 €
295	LE CHATEAU D'OL Clos Sourbier	- 1 325 €	622 €	2 086 €	461 €	3	154 €
296	VARZAY	4 720 €	- 3 280 €	- 8 339 €	- 2 299 €	3	- 766 €
297	DOLUS D'OL. (Fontaine) 17 logt	18 711 €	22 860 €	30 670 €	24 080 €	11	2 189 €
298	LES MATHES 14 LOGEMENTS	28 029 €	32 386 €	35 259 €	31 891 €	14	2 278 €
299	LE CHATEAU D'OL. Place Eglise	981 €	616 €	- 779 €	273 €	1	273 €
300	LE CHATEAU D'OL. Rue de Chanzy	- 3 231 €	- 17 946 €	- 9 988 €	- 10 388 €	5	-2 078 €
301	PONS TOUVENT 2ème tranche	19 557 €	8 583 €	- 2 839 €	8 434 €	15	562 €
302	VENERAND LE BOURG	7 664 €	3 338 €	-2 634 €	2 789 €	5	558 €
304	LA CROIX COMTESSE		- €		- €	1	- €
305	ST DENIS D'OL AERIUM 8 LOGTS	17 194 €	7 886 €	1 590 €	8 890 €	8	1 111 €
307	LE VALLON 22 LOGTS	22 629 €	11 267 €	- 5 190 €	9 569 €	22	435 €
310	SAINTES - C DESMOULINS 4 LOGTS	10 578 €	5 004 €	4 484 €	6 688 €	4	1 672 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
312	VAUX/MER 21 BD GAL DE GAULLE	3 422 €	2 077 €	1 365 €	2 288 €	3	763 €
315	Les Tilleuls CHERMIGNAC	11 778 €	- 18 582 €	- 1 666 €	- 2 823 €	12	- 235 €
318	LE VALLON 2 (8 logts neufs)	15 610 €	14 312 €	18 960 €	16 294 €	8	2 037 €
319	SAUJON PARC DU VAL DE SEUDRE	1 279 €	888 €	- 929 €	413 €	8	52 €
320	RES MARYA BATB 6 LOGTS SAINTES	- 149 €	- 190 €	- 2 148 €	- 829 €	6	- 138 €
321	MORNAC SUR SEUDRE 4 LOGTS	3 650 €	- 2 767 €	- 2 396 €	- 504 €	4	- 126 €
323	BUSSAC S/CHTE LA CROIX	9 762 €	- 1 738 €	- 10 728 €	- 901 €	11	- 82 €
324	RESIDENCE ARENA 28 LOGEMENTS	37 799 €	16 347 €	9 308 €	21 151 €	28	755 €
325	HAUT BERLINGUE rue Garnier	13 719 €	- 12 697 €	- 2 610 €	- 529 €	13	- 41 €
327	PORT D'ENVAUX R DES ARMATEURS	- 285 €	294 €	1 029 €	346 €	1	346 €
330	RES ETUDIANTE ST JEAN D'ANGELY	- 8 148 €	- 7 348 €	- 7 189 €	- 7 562 €	1	- 7 562 €
331	ST GEORGES DES COTEAUX 6 logts	2 681 €	- 4 030 €	- 6 963 €	- 2 770 €	8	- 346 €
332	SAUJON GLYCINES 15 LOGTS VEFA	- 6 041 €	- 11 227 €	- 16 987 €	- 11 419 €	15	- 761 €
333	SAUJON L'ARTIMON 10 LOGTS VEFA	8 059 €	- 2 929 €	- 10 229 €	- 1 700 €	12	- 142 €
334	PORT ROYAL ROYAN 6 LOGTS	2 441 €	- 1 005 €	- 688 €	249 €	6	42 €
337	BURIE Les Plantes du Dessus	1 208 €	- 11 806 €	- 14 209 €	- 8 269 €	8	- 1 034 €
338	ROYAN bld de l'Espérance VEFA	- 36 388 €	- 67 966 €	- 82 457 €	- 62 270 €	1	- 62 270 €
339	ROYAN FELIX REUTIN	36 648 €	11 842 €	27 802 €	25 431 €	20	1 272 €
340	LES JARDINS DE SANTONE	16 848 €	6 297 €	- 742 €	7 468 €	17	439 €
341	SAUJON LA CHAILLE 13LOGTS VEFA	8 951 €	- 3 641 €	- 9 715 €	- 1 469 €	13	- 113 €
342	FONTCOUVERTE CENTRE BOURG	- 62 €	- 1 595 €	- 2 640 €	- 1 433 €	2	- 716 €
343	CHANIERS rue Abbé Vieulle	4 711 €	- 5 080 €	- 9 951 €	- 3 440 €	9	- 382 €
344	LANDES rue d'Aunis	1 937 €	- 2 550 €	- 5 760 €	- 2 124 €	4	- 531 €
346	SAINT BRIS DES BOIS La Bobière			1 403 €	1 403 €	1	1 403 €
349	SAINTES Le Barrot-18 logts	54 464 €	1 557 €	272 383 €	109 468 €	18	6 082 €
353	SAINTES Saint Louis			- 11 137 €	- 11 137 €	1	- 11 137 €
354	MARENNES rue le Terme	1 960 €	- 8 438 €	- 22 219 €	- 9 566 €	3	- 3 189 €
356	ST DENIS D'OL.Jardins Eléonore		- 5 654 €	- 9 870 €	- 7 762 €	1	- 7 762 €
357	CHANIERS av du 8 mai 1945	10 738 €	- 3 920 €	- 9 965 €	- 1 049 €	10	- 105 €
360	VILLARS LES BOIS Chautabry	- 2 226 €	- 142 €	- 4 631 €	- 2 333 €	1	- 2 333 €
361	FONTCOUVERTE c/Pillet logts		- 12 777 €	- 19 999 €	- 16 388 €	4	- 4 097 €
362	MARENNES - La Marquina	- 565 €	- 4 844 €	- 16 672 €	- 7 360 €	9	- 818 €
363	SAINT SULPICE - LES RIVAGES	- 154 €	144 €	- 14 087 €	- 4 699 €	10	- 470 €
364	St Sulpice les Bas de la Lande		- 33 243 €	- 75 755 €	- 54 499 €	28	- 1 946 €
365	ASSOCIATION EMMANUELLE	- 279 €	- 8 211 €	- 169 €	- 2 887 €	11	- 262 €
366	MAGEZY 3 Les chênes verts	- €			- €	1	- €
367	CHANIERS les 7 journaux 34 log		- 825 €		- 825 €	1	- 825 €
368	SAINTES Provence	- €	- 17 662 €	- 87 926 €	- 35 196 €	24	- 1 466 €
370	SAINTES Rue des Rochers	- €	- 22 549 €	- 24 628 €	- 15 726 €	1	- 15 726 €
371	SAINTES - Moreau 20 logts		- 216 €	- 47 563 €	- 23 889 €	20	- 1 194 €
372	SAINTES - Moreau 29 logts		- 378 €	- 70 229 €	- 35 304 €	1	- 35 304 €
373	Saintes Olympia Av Gambetta			275 €	275 €	1	275 €
376	Corme Royal - Lot Les Sorbiers			0 €	0 €	1	0 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
410	LES ANEMONES	46 002 €	24 022 €	94 540 €	54 854 €	24	2 286 €
411	MOLIERE	66 142 €	48 701 €	85 566 €	66 803 €	25	2 672 €
412	SAINT SORLIN	154 326 €	110 942 €	315 714 €	193 661 €	82	2 362 €
413	LES BOIFFIERS 210	282 074 €	317 591 €	388 195 €	329 287 €	170	1 937 €
414	LES BOIFFIERS 250	143 834 €	134 773 €	145 749 €	141 452 €	165	857 €
415	LA FENETRE 116	79 654 €	127 231 €	66 044 €	90 976 €	36	2 527 €
416	LA FENETRE 130	197 077 €	195 840 €	194 899 €	195 938 €	130	1 507 €
417	PAUL DOUMER	71 293 €	60 846 €	4 627 €	45 588 €	40	1 140 €
418	PENSION MAGISTEL	20 509 €	- 1 943 €	2 477 €	7 015 €	4	1 754 €
419	SAINT EUTROPE	962 €	14 253 €	21 302 €	12 172 €	25	487 €
420	LA GRAND FONT 1	8 354 €	6 760 €	1 155 €	5 423 €	10	542 €
421	LA GRAND FONT 2	7 325 €	4 968 €	-2 400 €	3 297 €	3	1 099 €
422	ECUREUIL 1	8 210 €	12 767 €	9 718 €	10 231 €	9	1 137 €
423	ECUREUIL 2	47 945 €	14 635 €	32 247 €	31 609 €	12	2 634 €
426	EPINEUIL	6 949 €	4 362 €	2 099 €	4 470 €	5	894 €
427	LES JARDINS DE LA FENETRE	41 996 €	9 149 €	26 441 €	25 862 €	20	1 293 €
428	MONTPLAISIR	30 398 €	18 789 €	39 352 €	29 513 €	18	1 640 €
429	LA MARNE LEU	- 2 330 €	- 632 €	- 2 324 €	-1 762 €	2	- 881 €
430	LES IMMORTELLLES	10 523 €	15 652 €	19 344 €	15 173 €	7	2 168 €
431	LE CHALEUIL 1	5 655 €	3 818 €	4 111 €	4 528 €	5	906 €
432	SAINT LOUIS	- 1 662 €	1 976 €	2 849 €	1 054 €	3	351 €
435	LES HAUTS DE LA GRAND FONT	- €			- €	1	- €
436	LE BOIS TAILLIS 1	12 503 €	27 814 €	24 672 €	21 663 €	8	2 708 €
437	GAUTHIER	4 475 €	1 630 €	2 547 €	2 884 €	3	961 €
438	LE PIGEONNIER	9 238 €	9 367 €	7 243 €	8 616 €	6	1 436 €
439	RESIDENCE LES TILLEULS	55 405 €	16 917 €	53 255 €	41 859 €	35	1 196 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- 17 216 €	- 14 028 €	- 13 934 €	- 15 059 €	24	- 627 €
450	CLOS DE L'AIGUILLE 1	162 769 €	239 595 €	136 639 €	179 668 €	55	3 267 €
451	CLOS DE L'AIGUILLE 2	10 395 €	21 398 €	11 678 €	14 491 €	3	4 830 €
452	LA SOUCHE	1 100 €	1 356 €	725 €	1 060 €	1	1 060 €
453	ADOLPHE BRUNAUD	1 518 €	1 538 €	1 846 €	1 634 €	1	1 634 €
454	CONDORCET	948 €	1 161 €	1 504 €	1 204 €	1	1 204 €
455	CHERMIGNAC 1	10 984 €	17 322 €	8 857 €	12 388 €	5	2 478 €
456	CLOS DE L'AIGUILLE 3	9 496 €	9 383 €	6 353 €	8 411 €	7	1 202 €
458	CHERMIGNAC 2	4 330 €	5 363 €	5 066 €	4 919 €	2	2 460 €
459	CHERMIGNAC 3	7 256 €	8 060 €	6 652 €	7 323 €	2	3 661 €
460	COURBIAC	-1 362 €	2 214 €	1 208 €	687 €	1	687 €
461	EUTERPE	4 221 €	2 159 €	23 181 €	9 854 €	12	821 €
462	BUSSAC	10 737 €	18 496 €	24 629 €	17 954 €	6	2 992 €
463	MONTPLAISIR	16 056 €	13 695 €	11 170 €	13 640 €	5	2 728 €
464	MONTPLAISIR LEU	248 €	673 €	198 €	373 €	1	373 €
465	DANIEL MASSIOU	2 819 €	2 583 €	1 645 €	2 349 €	1	2 349 €
466	JACQUES BREL	5 356 €	17 820 €	4 065 €	9 081 €	10	908 €

		2022	2023	2024	Moy des 3 dernières années	Nb de lgts	Moy des 3 dernières années au lgt
467	LES GONDS	3 728 €	3 746 €	5 475 €	4 317 €	2	2 158 €
468	QUAI DES ROCHES	871 €	338 €	- 1 951 €	- 247 €	1	- 247 €
469	LE DOYENNÉ	18 042 €	14 998 €	17 674 €	16 905 €	16	1 057 €
480	BUSSAC 2	- 9 643 €	18 046 €	47 011 €	18 471 €	8	2 309 €
481	JOURDAN	2 705 €	2 284 €	1 783 €	2 257 €	1	2 257 €
482	LE BOIS TAILLIS 2	55 025 €	30 596 €	31 493 €	39 038 €	17	2 296 €
483	DEBUSSY	61 060 €	47 243 €	59 725 €	56 010 €	23	2 435 €
484	LE CLOS DU MAINE	32 282 €	29 537 €	27 109 €	29 643 €	10	2 964 €
485	LES TOURNEURS	1 785 €	2 061 €	457 €	1 434 €	1	1 434 €
486	LES FRENES	10 098 €	9 923 €	8 028 €	9 350 €	3	3 117 €
487	LE BOIS TAILLIS 3	39 534 €	27 217 €	29 364 €	32 038 €	12	2 670 €
488	LES HAUTS DE LORMONT	10 597 €	9 602 €	8 492 €	9 564 €	3	3 188 €
489	LES TOURNEURS 2	2 174 €	- 230 €	842 €	929 €	1	929 €
491	BATAILLON VIOLETTE	9 513 €	2 163 €	2 248 €	4 641 €	15	309 €
492	LE CLOS DE FLANDRE	16 154 €	12 956 €	15 031 €	14 714 €	7	2 102 €
493	CLOS DE MAGEZY	13 458 €	10 907 €	13 427 €	12 597 €	12	1 050 €

Activité « Location Commerciale »

Le résultat de l'activité « Location Commerciale » est de 315 K€. Il baisse légèrement (- 8 K€ par rapport à 2023) mais dépasse le budget de 16 K€.

Location commerciale	2022	2023	2024	Evolution
A- PRODUITS	712 419 €	626 429 €	938 098 €	311 670 €
Divers	3 872 €	74 €	143 021 €	142 948 €
Loyers	501 281 €	521 173 €	421 392 € -	99 781 €
Marge sur cession d'immobilisation	142 686 €	45 000 €	322 000 €	277 000 €
Produits des activités annexes	15 875 €	15 474 €	13 148 € -	2 326 €
Produits des activités annexes (refacturations)	40 402 €	42 824 €	36 653 € -	6 170 €
Produits financiers	2 €	1 €	0 € -	1 €
Quote part subventions d'investissements	8 301 €	1 884 €	1 883 € -	1 €
B- CHARGES	- 294 985 € -	- 299 387 € -	- 618 693 € -	- 319 307 €
Assurance	- 4 458 € -	- 5 087 € -	- 6 994 € -	- 1 907 €
Coût Impayés	- 10 € -	- 4 224 €	- 4 330 €	- 8 554 €
Coût lots inoccupés	- 209 € -	- 64 € -	- 270 € -	- 207 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- 127 € -	- 2 226 € -	- 955 €	- 1 271 €
Coût net Gros entretien	- 5 542 € -	- 5 088 € -	- 10 000 € -	- 4 912 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 486 € -	- 535 € -	- 528 €	- 7 €
Déplacements, missions et réceptions	-	-	- 14 € -	- 14 €
Divers	- 0 € -	- 8 € -	- 19 584 € -	- 19 576 €
Dotation aux amortissements	- 163 333 € -	- 136 515 € -	- 136 245 €	- 270 €
Entretien courant	- 6 857 € -	- 11 263 € -	- 21 801 € -	- 10 538 €
Fluides et fournitures	- 561 € -	- 792 € -	- 1 934 € -	- 1 142 €
Frais financiers	- 59 078 € -	- 59 884 € -	- 47 374 €	- 12 510 €
Frais postaux et de télécommunications	- 117 € -	- 166 € -	- 122 €	- 44 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 513 € -	- 4 103 € -	- 828 €	- 3 275 €
Impôts fonciers	- 47 461 € -	- 46 874 € -	- 49 949 € -	- 3 075 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 1 299 € -	- 1 322 € -	- 1 376 € -	- 54 €
Locations	- 15 € -	- 15 € -	- 15 €	- €
Publicité, publications, relations publiques	- 13 € -	- 102 €	-	- 102 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 4 808 € -	- 10 656 € -	- 5 323 €	- 5 333 €
Services bancaires et assimilés	- 99 € -	- 97 € -	- 92 €	- 5 €
VNC sorties	-	- 10 365 € -	- 319 618 € -	- 309 253 €
C- Engagements conventionnel (Charges si négatif)	- 11 € -	- 1 512 € -	- 1 214 €	- 297 €
Solde des engagements conventionnel SEMIS vs Communes	- 11 € -	- 1 512 € -	- 1 214 €	- 297 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 3 453 € -	- 3 193 € -	- 3 367 € -	- 174 €
Intercos - frais de gestion	- 3 453 € -	- 3 193 € -	- 3 367 € -	- 174 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- € -	- 0 €	- €	- 0 €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- € -	- 0 €	- €	- 0 €
Total général	413 970 €	322 338 €	314 824 € -	- 7 514 €

Activité « Location Commerciale agréée » et « Location Commerciale non agréée »

Location Commerciale	2022	2023	2024	Evolution
Location Commerciale Agréée	117 582 €	152 693 €	112 310 € -	40 382 €
Comptes courants	117 593 €	119 033 €	113 525 € -	5 508 €
Comptes exceptionnels	- 11 €	33 660 € -	1 214 € -	34 874 €
Location Commerciale Non Agréée	296 388 €	169 645 €	202 513 €	32 868 €
Comptes courants	153 702 €	170 182 €	198 131 €	27 950 €
Comptes exceptionnels	142 686 € -	537 €	4 382 €	4 918 €
Total général	413 970 €	322 338 €	314 824 € -	7 514 €

Cette activité concerne la location des commerces et des bureaux agréés et non agréés.

Le résultat de cette activité est très variable d'un exercice à l'autre. Certains lots peuvent être vendus.

Le cabinet médical à St Jean d'Angély a été vendu à la collectivité en 2024.

Résultat par programme :

N° Programme	Désignation Programme	2022	2023	2024	Evolution
Location Commerciale Agréée		117 582 €	152 693 €	112 310 € -	40 382 €
2	BELLEVUE 2	21 223 €	22 568 €	23 019 €	451 €
3	BELLEVUE 3	- 207 € -	280 € -	226 €	53 €
10	BOIFFIERS 3			- €	- €
16	ILOT SAINT MICHEL	5 412 €	6 484 €	3 778 € -	2 706 €
23	CASERNE TAILLEBOURG	- 5 917 € -	4 928 € -	15 093 € -	10 164 €
45	FOYER CAMUZET-ST JEAN D'ANGELY	- €	0 €	0 €	0 €
71	ILOT DU MUSEE	156 €	35 €	610 €	575 €
110	RECOUVRANCE 8 BOXS COMMERCIAUX	20 188 €	58 096 €	18 994 € -	39 103 €
128	LA POSTE - BELLEVUE	9 800 €	10 773 €	10 446 € -	327 €
187	ILOT ARC DE TRIOMPHE LOC+ACCES	- 2 367 € -	2 935 €	4 874 €	7 809 €
220	GEMOZAC rue CARNOT	9 087 €	9 680 €	10 613 €	932 €
282	LES MATHES	4 314 €	5 919 €	7 003 €	1 084 €
288	BREUILLET	25 108 €	27 307 €	22 165 € -	5 142 €
354	MARENNES rue le Terme	4 474 € -	6 517 € -	724 €	5 793 €
411	MOLIERE	6 627 €	7 509 €	8 069 €	561 €
416	LA FENETRE 130	8 581 €	9 109 €	9 283 €	174 €
437	GAUTHIER	7 221 €	6 517 €	8 472 €	1 955 €
439	RESIDENCE LES TILLEULS	3 884 €	3 354 €	956 € -	2 398 €
373	Saintes Olympia Av Gambetta			70 €	70 €
Location Commerciale Non Agréée		296 388 €	169 645 €	202 513 €	32 868 €
101	ANPE ST JEAN D'ANGELY	8 833 €	9 160 €	9 768 €	608 €
174	BUREAUX PLACE ST PIERRE	27 744 €	31 774 €	21 064 € -	10 709 €
190	CCI AVENUE GAMBETTA	23 617 €	20 196 € -	7 902 € -	28 098 €
217	HOTEL D'ENTREPRISES	142 700 €	23 057 €	22 951 € -	106 €
221	MSA	31 883 €	29 221 €	8 003 € -	21 218 €
245	VILLAGE D'ENTREPRISES	14 763 €	19 397 €	21 578 €	2 181 €
249	GROUPE MEDICAL SAINT JEAN D'Y	26 832 €	22 562 €	10 258 € -	12 303 €
276	LE CHATEAU 6 logts gend.+ locx	8 971 €	1 906 € -	14 067 € -	15 973 €
316	VEOLIA Bât B Village d'entrepr	- 2 847 € -	1 381 € -	536 €	845 €
322	AVIRON BAT A Village entrepris	10 256 €	11 259 €	11 542 €	283 €
336	LA GABARE BAT A LOTS 4 ET 5	3 602 €	2 752 € -	3 644 € -	6 396 €
339	ROYAN FELIX REUTIN	- 281 € -	393 € -	837 € -	444 €
440	RESIDENCE LA GARENNE	- €			- €
468	QUAI DES ROCHES	314 €	137 €	192 €	56 €
378	SAINTES - Locaboat			75 254 €	75 254 €
381	LA GABARE 2			48 888 €	48 888 €
Total général		413 970 €	322 338 €	314 824 € -	7 514 €

Activité « Vente d'immeuble »

Il s'agit du stock d'immeubles (logements, commerces, bureaux, garages) destinés directement à la vente.

**Le résultat est négatif depuis plusieurs exercices.
Il s'élève en 2024 à - 128 K€, pour un budget établi à - 22 K€.**

Cette activité est 100% non agréée.

Vente d'immeubles	2022	2023	2024	Evolution
A- PRODUITS	39 268 €	1 333 €	160 060 €	158 727 €
Divers	36 368 €	- €	9 €	9 €
Marge sur vente d'immeuble		-	114 323 € -	114 323 €
Produits des activités annexes (refacturations)	2 900 €	1 333 €	667 € -	667 €
Reprise de provision pour dépréciation			273 707 €	273 707 €
B- CHARGES	- 394 101 € -	14 666 € -	288 037 € -	273 371 €
Assurance	- 522 € -	737 € -	431 €	306 €
Dépréciation du stock	- 380 000 €			- €
Divers		-	273 717 € -	273 717 €
Entretien courant	- 3 134 € -	2 707 € -	3 108 € -	400 €
Fluides et fournitures	- 125 € -	113 € -	6 €	107 €
Frais financiers	- 5 856 € -	6 409 € -	2 670 €	3 739 €
Frais postaux et de télécommunications	-	9 € -	3 €	6 €
Impôts fonciers	- 4 132 € -	4 218 € -	2 333 €	1 885 €
Locations	- 0 €			- €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 310 € -	425 € -	5 758 € -	5 334 €
Services bancaires et assimilés	- 22 € -	48 € -	11 €	37 €
Total général	- 354 833 € -	13 333 € -	127 977 € -	114 644 €

N° Programme	Désignation programme	2022	2023	2024	Evolution
221	MSA	- 146 € -	143 €		143 €
245	VILLAGE D'ENTREPRISES	- 344 747 € -	12 861 € -	127 714 € -	114 853 €
252	GAMM VERT LOGEMENTS	- 9 940 € -	328 € -	262 €	66 €
440	RESIDENCE LA GARENNE		- €	- €	- €
Total général		- 354 833 € -	13 333 € -	127 977 € -	114 644 €

Les lots N° 2 et 3 à Courbiac (village d'entreprises) destinés à la vente ont été transférés dans la rubrique comptable « Location Commerciale ».

Ils entraînent donc un déficit sur l'activité d'origine « vente d'immeuble ».

En effet, vacant depuis de nombreuses années ces lots sont désormais loués à la Société Grosperin.

Aucune vente n'a eu lieu en 2024. La vente prévisionnelle du lot n° 10 (Le Dôme) à Courbiac a été reportée.

Activité « Vente de terrain »

Le résultat est négatif et s'élève à – 8 K€ pour un budget établi à hauteur de - 79 K€.

Cette activité est 100% non agréée.

1 seul terrain a Fontcouverte été vendu en 2024.

La marge dégagée (+ 4 K€) n'est pas suffisante pour absorber les dépenses.

Ventes de terrains		2022	2023	2024	Evolution
A- PRODUITS		18 931 €	17 955 €	4 167 € -	13 788 €
Divers		124 €	132 €	293 €	161 €
Marge sur vente de terrain		18 807 €	17 822 €	3 874 € -	13 948 €
Produits financiers			1 €	-	1 €
B- CHARGES	-	12 529 € -	59 020 € -	12 038 €	46 982 €
Coût net des frais d'actes et contentieux			- €		- €
Divers	-	300 €			- €
Entretien courant	-	7 014 € -	7 051 € -	7 482 € -	431 €
Fluides et fournitures			-	118 € -	118 €
Frais financiers	-	1 628 € -	47 869 € -	980 €	46 890 €
Honoraires conseils (droit soc,jurid,RH,stratég,,)		-	1 120 €		1 120 €
Impôts fonciers	-	2 387 € -	2 580 € -	2 809 € -	229 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires			-	650 € -	650 €
Services bancaires et assimilés	-	1 200 € -	400 €		400 €
Achats de travaux neutralisés par l'intégration en stock (terrains)		- €	- €	- €	- €
Total général		6 402 € -	41 065 € -	7 871 €	33 194 €

N° Programme	Désignation programme	2022	2023	2024	Evolution
250	LOTIST LA GREVE - LES GRIFFONS	- 4 083 € -	4 325 € -	4 273 €	52 €
263	LOTISSEMENT CHANIER	- 1 325 € -	2 896 € -	1 666 €	1 231 €
287	LOTISSEMENT BUSSAC	- 1 556 € -	3 957 € -	4 444 € -	487 €
350	Fontcouverte c/Pillet aménagé	14 886 €	5 972 €	2 686 € -	3 287 €
366	MAGEZY 3 Les chênes verts	- 300 €	8 446 €	- € -	8 446 €
369	LE TERROQUET - Saintes	- 1 221 € -	44 305 € -	175 €	44 130 €
Total général		6 402 € -	41 065 € -	7 871 €	33 194 €

Activité « Régie »

Comme en 2023, le résultat reste négatif en 2024 pour - 36 K€ (contre + 6 K€ au budget).

Il s'agit d'une activité 100% agréée.

Pour rappel, cette activité n'a pas vocation à être bénéficiaire (mais tout de même à l'équilibre). C'est un service rendu aux locataires de la SEMIS.

Les produits issus de la refacturation atteignent 266 K€ pour un objectif fixé à 277 K€.

Ils ne permettent pas d'absorber le montant total des charges réalisées qui s'élèvent à hauteur de 301 K€ (pour un budget établi à 271 K€).

Régie	2022	2023	2024	Evolution
A- PRODUITS	267 347 €	244 877 €	265 682 €	20 805 €
Divers	2 137 €	2 103 €	339 € -	1 764 €
Produits des activités annexes (refacturations)	2 233 €	2 075 €	1 046 € -	1 029 €
Refacturation régie	239 162 €	219 224 €	242 240 €	23 016 €
Refacturation régie (récupérable)	23 815 €	21 475 €	22 057 €	582 €
B- CHARGES	- 276 567 €	- 282 211 €	- 301 466 €	- 19 255 €
Assurance	- 1 784 €	- 2 769 €	- 2 604 €	166 €
Cotisations et dons	- 77 €	- 135 €	- 66 €	69 €
Coût net Gros entretien	- 1 440 €	- 240 €	-	240 €
Dépenses informatique (téléphonie et internet inclus)	- 7 911 €	- 7 855 €	- 6 334 €	1 521 €
Déplacements, missions et réceptions	- 308 €	- 350 €	- 687 €	337 €
Divers	- 3 195 €	- 3 229 €	- 5 722 €	2 493 €
Dotation aux amortissements	- 7 959 €	- 8 037 €	- 7 816 €	222 €
Entretien courant	- 18 091 €	- 15 970 €	- 19 818 €	3 848 €
Fluides et fournitures	- 18 326 €	- 20 251 €	- 20 503 €	252 €
Frais financiers	- 422 €	- 133 €	- 34 €	99 €
Frais postaux et de télécommunications	- €	- €	- €	- €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	-	- 173 €	- 56 €	117 €
Impôts fonciers	- 1 508 €	- 1 553 €	- 1 594 €	41 €
Intéressement du personnel	- 15 686 €	- 6 119 €	- 12 855 €	6 736 €
Masse salariale NR	- 153 188 €	- 169 860 €	- 176 368 €	6 507 €
Publicité, publications, relations publiques	- 58 €	- 8 €	-	8 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 252 €	- 273 €	- 293 €	21 €
VNC sorties	-	-	- 1 179 €	1 179 €
Variation de stock régie	- 46 363 €	- 45 736 €	-	45 736 €
Variation de stock	-	-	- 45 539 €	45 539 €
Total général	- 9 220 €	- 37 335 €	- 35 784 €	1 550 €

Activité « Foyers »

Le résultat de cette activité est négatif à hauteur de 87 K€ (- 44 K€ prévu au budget).

Foyers	2022	2023	2024	Evolution
A- PRODUITS	1 201 123 €	1 337 529 €	1 441 597 €	104 068 €
Dégrèvement TFPB	495 €	- €	24 556 €	24 556 €
Divers	32 €	0 €	11 037 €	11 037 €
Loyers	1 119 694 €	1 241 148 €	1 310 754 €	69 607 €
Marge sur cession d'immobilisation	1 €			- €
Produits financiers	496 €			- €
Quote part subventions d'investissements	80 404 €	96 381 €	95 250 € -	1 131 €
B- CHARGES	- 1 054 578 € -	- 1 451 153 € -	- 1 414 261 €	36 891 €
Assurance	- 16 894 € -	- 14 328 € -	- 39 182 € -	24 854 €
Cotisation CGLLS	- 28 156 € -	- 26 193 € -	- 27 156 € -	963 €
Coût Impayés	-	7 264 €	7 264 €	14 528 €
Coût net des frais d'actes et contentieux	- €			- €
Coût net Gros entretien	- 30 493 € -	- 33 207 €	- 108 840 €	142 048 €
Divers	- 0 €	-	- 10 117 € -	10 117 €
Dotation aux amortissements	- 648 447 € -	- 686 179 € -	- 760 095 € -	73 916 €
Entretien courant	- 38 863 € -	- 42 307 € -	- 45 424 € -	3 117 €
Fluides et fournitures	- 8 €	-	- 12 611 € -	12 611 €
Frais financiers	- 184 852 € -	- 423 236 € -	- 496 464 € -	73 228 €
Honoraires assist.constr.travx,& entr (AMO,BET..)	- 1 152 € -	- 1 571 € -	- 1 214 €	357 €
Impôts fonciers	- 84 695 € -	- 90 951 € -	- 85 842 €	5 109 €
Impôts, taxes et versements assimilés (hors MS et TFPB)	- 3 874 € -	- 4 375 € -	- 4 779 € -	404 €
Locations	- 46 € -	- 46 € -	- 61 € -	15 €
Provision GE & RC des Foyers	- 13 177 €	- 14 675 € -	- 35 745 € -	50 420 €
Publicité, publications, relations publiques	- 87 € -	- 204 €		204 €
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	- 216 €	-	- 183 € -	183 €
Services bancaires et assimilés			- 375 € -	375 €
VNC sorties	- 3 634 € -	- 135 967 € -	- 11 118 €	124 848 €
D- Intercos - frais de gestion (Charges si négatif)	- 96 091 € -	- 109 060 € -	- 114 436 € -	5 375 €
Intercos - frais de gestion	- 96 091 € -	- 109 060 € -	- 114 436 € -	5 375 €
E- Solde récupérable (Charges si négatif)	- €	- €	- €	- €
Excédent ou insuffisance de récupération de charges récupérables	- €	- €	- €	- €
Total général	50 454 € -	222 684 € -	87 100 €	135 584 €

Les redevances appelées auprès des gestionnaires se composent des refacturations des dépenses payées par la SEMIS auxquelles se rajoutent des frais de fonctionnement :

- La refacturation des emprunts contractés par la SEMIS pour financer les investissements
- Les frais de gestion destinés à prendre en charge une quote-part des charges de structure
- La provision pour GE/composants
- Les assurances
- La taxe foncière (TFPB)

Si des dépenses sont constatées au titre de l'entretien courant, elles sont refacturées en supplément.

La redevance du foyer de Montils n'a pas été facturée en totalité compte tenu du retard de livraison du bâtiment.

La mise en service de la Maison Relais à Montendre est reportée en 2025. Certaines dépenses ont été comptabilisées sans contrepartie.

Certaines années, il peut exister des décalages entre la redevance appelée et les dépenses enregistrées en comptabilité (par exemple la provision pour GE et RC ou l'évolution du taux du Livret A). C'est le cas de l'EHPAD de Recouvrance de Saintes et du Foyer Le Logis à Vaux sur Mer.

Les foyers sont en secteur agréé, excepté le Foyer Soleil qui est une activité non agréée.

N° Programme	Désignation programme		2022	2023	2024	Evolution
15	FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS	-	3 703 € -	12 222 € -	10 671 €	1 551 €
18	PRESBYTERE DE VENERAND		3 937 €	336 €	141 € -	195 €
92	LOGEMENTS JEUNES TRAVAILLEURS		12 800 €	16 154 €	8 509 € -	7 645 €
105	LOGEMENTS ETUDIANTS BELLEVUE		4 888 €	27 330 €	6 823 € -	20 507 €
219	FOYER LE LOGIS DE VAUX				187 166 €	187 166 €
	FOYERLE LOGIS DE VAUX	-	1 289 € -	16 551 €		16 551 €
256	EHPAD DE RECOUVRANCE	-	11 776 € -	111 454 € -	184 160 € -	72 706 €
277	RESIDENCE SOCIALE LE LOGIS		35 534 €	32 052 €	33 132 €	1 079 €
314	ST ROMAIN DE BENET EMMAUS		21 € -	12 536 € -	14 254 € -	1 719 €
335	MAISON RELAIS ROYAN 15 CHBRES	-	3 938 € -	2 161 € -	12 637 € -	10 476 €
352	SAINTES Halte urgence Gallieni	-	1 575 € -	11 318 € -	12 686 € -	1 368 €
359	MONTILS Foyer personnes âgées	-	15 837 € -	195 654 € -	109 984 €	85 670 €
471	FOYER SOLEIL		31 391 €	63 339 €	32 093 € -	31 246 €
358	MONTENDRE Maison relais			-	10 572 € -	10 572 €
Total général			50 454 € -	222 684 € -	87 100 €	135 584 €

Activité location

1. Extrait du patrimoine sur la commune de Saint Jean d'Angély

N°	NOM DU PROGRAMME	MISE EN LOCATION	Nombre
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	01/07/1988	6
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	01/02/1990	7
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	01/01/1994	12
117	St Jean d'Angely Av. Gal de Gaulle	01/03/1994	2
126	Ilot Olympia ST JEAN D'ANGELY	01/04/1996	12
147	ST JEAN D'ANGELY 14 rue de l'Echelle	01/06/1999	3
213	ST JEAN D'ANGELY – La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	01/11/2011	7

2. Résultats par programmes

Sans garantie d'exploitation

N°	Nom du Groupe	2024
0126	Ilot Olympia - ST JEAN D'ANGELY	5 402,08 €
0147	Rue de l'Echelle - ST JEAN D'ANGELY	- 17 119,92 €
0213	ST JEAN D'ANGELY – La fosse aux loups (ex Gendarmerie)	23 214,88 €

Avec garantie d'exploitation

N°	PROGRAMMES	Montant comptabilisé Exercice 2024	Cumul au 31/12/2024
45	St Jean d'Angely Foyer Camuzet	17 693,25 €	- 4 452,68 €
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	2 429,18 €	- 78 437,24 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	10 248,83 €	131 833,88 €
117	St Jean d'Angely Av. Gal de Gaulle	3 301,70 €	32 678,38 €

Activité location commerciale

Sans garantie d'exploitation

N°	Nom du Groupe	2024
101	C.R.C.A. CREDIT AGRICOLE	9 767,98 €

Tableau des garanties des emprunts accordés par la Commune de Saint Jean d'Angély

N°	Nom du groupe	solde restant dû au 31/12/2024
57	St Jean d'Angely Ancienne Bibliothèque	17 720,49 €
107	Fief Aumônerie St Jean d'Angely	33 943,35 €
126	Ilot Olympia Saint Jean d'Angély	40 200,16 €
147	14 rue de l'Echelle - Saint Jean d'Angély	26 330,73 €

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver le compte-rendu d'activités 2024 de la SEMIS.

M. CHAPPET : « En tant que représentant du Conseil municipal au sein du Conseil d'Administration de la SEMIS, je suis amené à vous présenter le compte rendu d'activités 2024 de la SEMIS qui a été adopté le 25 juin 2025.

Je vous rappelle que nous sommes désormais revenus à un rythme annuel normal car la cyberattaque subie avait affecté durablement le fonctionnement normal de la SEMIS. En effet, il y avait un décalage de plusieurs années par rapport à la présentation des comptes. C'est donc désormais derrière nous. Nous présentons donc les comptes comme il se doit dans les temps sur le bilan d'activités 2024 tel qu'il a été adopté.

Il n'est pas indiqué dans le rapport qu'il y a eu un changement de gouvernance en 2024 au sein de la SEMIS, un changement de Président. Jusqu'à présent, c'était le Maire de Saintes qui était Président. Il a donné sa démission à la présidence et du Conseil d'Administration. Et le 30 octobre 2024, c'est Thierry BARON, Adjoint au Maire de Saintes, qui a été nommé comme Président de la SEMIS.

Cette année, les bénéfices de l'exercice sont de 1 246 000 € arrondis au regard des différentes activités qui ont été menées, tant sur le logement que sur l'activité économique. Plus précisément, il faut préciser que ce sont 1 246 000 € qui sont le résultat 2024, ce qui est à noter comme étant largement supérieur à la prévision budgétaire qui était de 530 000 €, et également par rapport à l'année précédente, 2023, à hauteur de 961 000 €. Ce qui est à remarquer dans un contexte compliqué, en particulier pour tous les bailleurs sociaux. Là, la SEMIS s'en sort plutôt bien.

Cela s'explique par différentes raisons :

- *Le dégrèvement de la taxe foncière sur la propriété bâtie parce qu'il y a eu de gros travaux d'amélioration dans la performance énergétique du patrimoine.*
- *Le taux de Livret A fixé à 3 % a permis de bénéficier de produits financiers importants.*
- *Puis, il y a eu l'intégration de la trésorerie de l'ancien Office Public H.L.M. de la Ville de Saintes. Celui-ci a été absorbé par la SEMIS.*

Les résultats ont donc été affectés au bilan général de la SEMIS. Voilà pour l'essentiel.

En ce qui concerne les faits marquants :

- *La mise en service de 82 logements tout au long de l'année 2024 à Saintes et dans différents secteurs du Département : Villars-les-Bois, Saint-Sulpice-de-Royan, Saint-Denis-d'Oléron.*
- *La cession de trois logements et d'un local commercial qui n'est autre que le cabinet médical de Saint-Jean-d'Angély, composé de 11 lots. Cela a généré 3 000 € de marge sur l'immobilisation.*
- *Ensuite, il y a eu la vente de stocks et la réhabilitation de sept programmes.*

Vous avez tous les éléments dans le document qui vous a été adressé.

Je viens toujours faire un focus sur Saint-Jean-d'Angély plus particulièrement. La SEMIS gère actuellement 49 logements sur l'ensemble du territoire communal. Les résultats par programme en ce qui concerne ceux qui sont sans garantie d'exploitation sont présentés :

- *Pour l'îlot Olympia à hauteur de 5 412,08 € ;*
- *La rue de l'Échelle pour moins 17 119,92 € ;*
- *La Fosse aux loups, l'ex-gendarmerie, donc 23 214,88 €.*
- *En ce qui concerne les programmes avec garantie d'exploitation, c'est-à-dire les logements sociaux, je ne vous les présente pas puisqu'ils ont déjà été présentés et validés lors du Conseil municipal du 25 septembre 2025.*
- *Ensuite, en termes d'activité locale de locations commerciales, nous avons l'ancien Crédit Agricole qui est avenue Pasteur et qui est occupé par la société Osmozis. Le bilan est positif à hauteur de 9 767,98 €.*
- *Puis, nous avons le tableau de garantie des emprunts accordée par la Commune de Saint-Jean-d'Angély.*

Tout particulièrement cette année, nous avons :

- *La vente de la Maison Médicale de la Source. Elle est désormais la propriété de la Ville de Saint-Jean-d'Angély.*
- *Le lancement fin 2024 du projet de neuf logements rue Gambetta avec la démolition et bientôt la reprise de la reconstruction début 2026.*
- *Depuis, nous avons également signé la convention du groupement de commandes pour l'opération de la rue des Bancs et de la maison Bonnet. C'est le cabinet Atelier d'architectes Besson Bolze de Bordeaux qui a été retenu.*
- *Et ensuite, il y a tout le suivi et entretien des locaux qui appartiennent à la SEMIS qui ont été menés durant l'année 2024 et bien sûr 2025.*

Voilà pour le compte rendu du bilan d'activités qu'il vous est proposé d'approuver ».

Mme la Maire : *« Merci pour ce compte rendu très complet. Je voudrais aussi saluer la nouvelle direction de la SEMIS, puisque depuis maintenant quelques années nous travaillons de mieux en mieux avec la SEMIS en particulier sur la réhabilitation de l'îlot de la rue des Bancs, sur la réhabilitation de l'îlot Gambetta et actuellement sur la gestion de la maîtrise d'ouvrage commune entre l'îlot de la rue des Bancs et la Maison Bonnet. Nous avons une réunion dans quelques jours au cours de laquelle il va nous être présenté l'avant-projet définitif qui va nous permettre de préciser à la fois le montant des travaux, le calendrier, faire les demandes de subvention pour voir enfin la fin de ce dossier particulièrement complexe et qui dure depuis des années. Je voudrais quand même saluer le travail de la SEMIS qui nous a été extrêmement précieux.*

Y a-t-il des questions ? Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

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**

Mme la Maire : « Nous passons maintenant aux questions de personnel avec la délibération N° 15 – Modification du tableau des effectifs. Je donne la parole à Mme DEBARGE ».

D15 - Modification du tableau des effectifs permanents et non permanents

Rapporteur : Mme Myriam DEBARGE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu le Code des communes et notamment son article L. 412-49-1° ;

Vu le Code général de la fonction publique (CGFP) et notamment son article L332-23,1° ;

Vu le décret n° 88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale ;

Vu la délibération D9 du Conseil municipal du 25 septembre 2025 portant mise à jour du tableau des effectifs permanents et non permanents de la Commune ;

Conformément au CGFP, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le tableau des effectifs permanents et non permanents ;

Considérant l'avis du Comité social territorial, en sa séance du 27 novembre 2025 ;

Il appartient au Conseil municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services, y compris lorsqu'il s'agit de modifier le tableau des emplois pour permettre des recrutements, des avancements de grade ou des promotions internes.

La présente délibération a pour objet de modifier le tableau des effectifs, correspondant aux situations ci-dessous énumérées et d'adopter le nouveau tableau des emplois en annexe.

SUR POSTE PERMANENT

Affectation d'emploi déjà existant

*** Pôle Affaires générales / Service : Accueil**

Afin de permettre le recrutement d'un agent d'accueil polyvalent, il est proposé au Conseil municipal d'autoriser l'ouverture, à 35/35^{ème}, des emplois suivants :

- un poste d'adjoint administratif ;
- un poste d'adjoint administratif principal de 2^{ème} classe ;
- un poste d'adjoint administratif principal de 1^{ère} classe.

Cette ouverture permettra de procéder au recrutement sans préjuger du grade du ou de la candidate retenu(e), à compter du 11 décembre 2025 ;

d'autoriser, le cas échéant, le recrutement par voie contractuelle, conformément aux dispositions de l'article L.332-8, 2° du Code général de la fonction publique (CGFP). La durée du contrat pourra être prolongée, par reconduction expresse, pour une période de trois ans, renouvelable.

*** Pôle Sport, animation, jeunesse / Service : Sport**

Afin de permettre le recrutement d'un agent chargé de l'entretien des espaces verts et du nettoyage du stade, il est proposé au Conseil municipal d'autoriser l'ouverture, à 35/35^{ème}, des emplois suivants :

- un poste d'adjoint technique ;
- un poste d'adjoint technique principal de 2^{ème} classe ;
- un poste d'adjoint technique principal de 1^{ère} classe.

Cette ouverture permettra de procéder au recrutement sans préjuger du grade du ou de la candidate retenu(e), à compter du 11 décembre 2025 ;

d'autoriser, le cas échéant, le recrutement par voie contractuelle, conformément aux dispositions de l'article L.332-8, 2° du Code général de la fonction publique (CGFP). La durée du contrat pourra être prolongée, par reconduction expresse, pour une période de trois ans, renouvelable.

*** Pôle des Services techniques / Service : Centre technique municipal**

Afin de permettre le recrutement d'un jardinier confirmé et d'un agent d'entretien polyvalent espaces verts, et de répondre aux besoins de réorganisation du service, il sera nécessaire de procéder prochainement à l'ouverture de plusieurs postes. Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser l'ouverture, à 35/35^{ème}, les emplois suivants :

- un poste d'agent de maîtrise ;
- un poste d'agent de maîtrise principal ;
- un poste d'adjoint technique ;
- un poste d'adjoint technique principal de 2^{ème} classe ;
- un poste d'adjoint technique principal de 1^{ère} classe ;

d'autoriser, le cas échéant, le recrutement par voie contractuelle, conformément aux dispositions de l'article L.332-8, 2° du Code général de la fonction publique (CGFP). La durée du contrat pourra être prolongée, par reconduction expresse, pour une période de trois ans, renouvelable.

Promotion par détachement d'un fonctionnaire handicapé / Création d'emploi

Dans une démarche d'inclusion et d'égalité professionnelle, la promotion par la voie du détachement permet aux fonctionnaires en situation de handicap de valoriser leurs compétences et d'évoluer vers des fonctions de niveau supérieur. Ce dispositif dérogatoire, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2026, vient compléter les voies traditionnelles de promotion interne.

Il est proposé au Conseil municipal, à compter du 11 décembre 2025, de créer les emplois de :

- Rédacteur, à hauteur de 35/35^{ème} ;

dans le cadre de cette évolution, l'emploi affecté au Pôle Affaires générales / Service : État-civil et population permettra à l'agent d'exercer des missions élargies correspondant aux responsabilités d'un cadre d'emplois de catégorie B.

- Professeur d'enseignement artistique, à hauteur de 16/16^{ème} ;

dans le cadre de cette évolution, l'emploi affecté au Pôle Culture / Service : École de musique permettra à l'agent d'exercer des missions élargies correspondant aux responsabilités d'un cadre d'emplois de catégorie A, d'optimiser le fonctionnement du service et de renforcer la coordination pédagogique et administrative de l'établissement, en qualité d'adjoint à la directrice.

SUR POSTE NON PERMANENT

Pôle des affaires générales / Service Police municipale (PM) / Création d'emploi

Pour assurer la continuité de l'exercice des missions de sécurité et de tranquillité publiques et secondar temporairement la police municipale, la Ville de Saint-Jean d'Angély souhaite recruter un 2nd agent de surveillance de la voie publique (ASVP). C'est pourquoi, il est proposé au Conseil municipal, de créer au tableau des effectifs, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026, un emploi d'adjoint technique à hauteur de 35/35^{ème}.

Une fois les agents recrutés, les postes ouverts non pourvus seront fermés, après avis du CST.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de valider les modifications énoncées ci-dessus ;
- de charger Madame la Maire et le Service de gestion comptable de Saint-Jean-d'Angély (SGC), chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document y afférent.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents qui seront nommés sont inscrits au budget.

Mme DEBARGE : « Bonjour à tous. Il s'agit de notre habituelle délibération sur la modification du tableau des effectifs.

Le premier poste que nous souhaitons vous présenter est un poste d'agent d'accueil. Un de nos actuels agents d'accueil bénéficiait d'un C.D.D. qui courait jusqu'en février 2027. Mais pour des raisons personnelles, notamment un déménagement, cet agent d'accueil a souhaité nous présenter sa démission et s'en va donc en février 2026. Donc, nous procédons au recrutement d'un nouvel agent d'accueil.

À cet effet, nous ouvrons à temps complet trois postes : un poste d'adjoint administratif, un poste d'adjoint administratif principal 1^{ère} classe et 2^{ème} classe. Nous fermerons les postes non occupés dès lors que le successeur de cet agent d'accueil sera recruté.

Le deuxième recrutement concerne le Service sports animation jeunesse. Suite à la démission d'un agent, nous ouvrons un recrutement pour un poste d'agent d'entretien des espaces verts et du nettoyage du stade. Nous ouvrons ce poste à trois niveaux : un poste d'adjoint technique et un poste d'adjoint technique principal de seconde classe et de 1^{ère} classe. Les postes qui ne servent pas seront clôturés dès que le recrutement sera effectué.

Ensuite au pôle des Services techniques, nous avons fait une revue de personnel au sein du C.T.M. pour voir quels étaient les besoins de ce service, sachant que dans le courant du second semestre trois contrats aidés, trois P.E.C., nous ont quittés soit parce que leur contrat prenait fin et que nous n'avons pas souhaité les renouveler, soit parce qu'ils ont souhaité démissionner. Petite parenthèse : il y a déjà quelques années, cinq contrats aidés ont pris leur fonction au sein du C.T.M. et sont aujourd'hui en cours de stagiairisation, c'est-à-dire que ce sont des agents qui deviendront fonctionnaires territoriaux. Ils sont arrivés ici pour une remise à l'emploi et quelques années après, ils pourront bénéficier de ce statut. Cette revue de personnel a permis de définir les besoins actuels du C.T.M. Nous allons donc recruter aujourd'hui un jardinier confirmé et un agent d'entretien polyvalent des espaces verts. Aujourd'hui, cela répond aux besoins de ce service et à ses efforts de réorganisation. Je crois que nous n'aurons plus de contrat aidé à l'issue de cette réorganisation au sein du C.T.M.

Pour effectuer ces deux recrutements, nous ouvrons à temps complet un poste d'agent de maîtrise, un poste d'agent de maîtrise principal, un poste d'agent technique, un poste d'agent technique principal de 2^{ème} classe et de 1^{ère} classe.

Ensuite, nous avons un dispositif réservé aux fonctionnaires handicapés. En effet sous réserve de remplir les conditions, la loi de transformation de la fonction publique territoriale permet aux fonctionnaires en situation de handicap de bénéficier d'une voie dérogatoire de promotion interne qui leur permet d'accéder à un emploi de niveau supérieur. Nous avons deux agents concernés au sein de la collectivité. Le premier est au sein du service état-civil. Pour concrétiser cette promotion, nous offrons un poste de rédacteur à temps complet. Il faut savoir que ce dispositif est limité dans le temps et qu'il prend fin le 31 décembre de cette année, donc il faut que nous nous dépêchions d'assurer la promotion de nos agents. Concernant cet agent, je vais passer la parole à Philippe pour une petite parenthèse. »

M. BARRIERE : « Pour ceux qui le connaissent ou qui ne le connaissent pas, c'est l'occasion pour moi de rappeler aux Angériens que cet agent a été sélectionné aux Jeux Olympiques et il a été médaillé olympique en natation. Il y a participé avec brio. Il a représenté la Ville et son club aux Jeux olympiques de Séoul. »

Mme DEBARGE : « C'est aussi un agent qui a dû s'adapter parce qu'il travaillait auparavant au service informatique quand il y en avait encore un en interne. Il a été muté au service état-civil où il fait un super boulot. C'est donc avec plaisir que nous allons le promouvoir rédacteur.

Le second agent concerné par ce dispositif exerce sa mission au sein de l'école de musique. Toujours pareil, pour concrétiser cette promotion, nous ouvrons un poste de Professeur d'enseignement artistique à hauteur de 16/16^{ème}.

Pour terminer, nous créons un emploi d'A.S.V.P. (Agent de Surveillance de la Voie Publique). Il viendra en renfort des équipes de la police municipale pour l'année 2026.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de valider les modifications énoncées ci-dessus ;
- de charger Madame la Maire et le Service de gestion comptable de Saint-Jean-d'Angély, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document y afférent.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents qui seront nommés sont inscrits au budget ».

Mme la Maire : « Merci beaucoup. Y a-t-il des questions concernant cette délibération ? Oui, Monsieur MARCH ».

M. MARCH : « Je voulais juste savoir où nous en étions au sujet de l'arlésienne ».

Mme la Maire : « Elle est en cours. Je suppose que vous faites référence au recrutement d'un ou d'une cheffe de la police municipale. Ce recrutement est en cours, Monsieur MARCH ».

M. MARCH : « D'accord, mais vous avez annoncé il n'y a pas longtemps dans l'Angérien que vous aviez rencontré quelqu'un qui devait intervenir bientôt ».

Mme la Maire : « Écoutez, pour le moment, je ne peux que vous dire que ce recrutement est en cours ».

M. MARCH : « Donc, cela reste l'arlésienne pour l'instant. Nous sommes bien d'accord ? ».

Mme la Maire : « Après, je vous laisse libre de vos commentaires ».

Mme DEBARGE : « D'ailleurs, ce sont deux recrutements qui sont en cours. Vous avez deux arlésiennes pour le prix d'une, c'est-à-dire que nous avons en cours le recrutement du chef de la police municipale et celui d'un policier municipal ».

Mme la Maire : « Je ne manquerai pas de vous tenir informé ».

M. MARCH : « Je ne parlais pour l'arlésienne, que du chef de la police et vous le savez ».

Mme la Maire : « Tout à fait. S'il n'y a pas d'autres demandes d'intervention, je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée. »

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**

Mme la Maire : « Alors nous passons maintenant à la délibération N° 16 - Mise à jour des conditions et modalités de prise en charge des frais de déplacement en faveur des agents de la Ville ».

D16 - Mise à jour des conditions et modalités de prise en charge des frais de déplacement en faveur des agents de la Ville

Rapporteur : Mme Myriam DEBARGE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu le Code général de la fonction publique (CGFP) et notamment son article L.723-1 ;

Vu le décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001 modifié en 2007 et en 2020 par décrets fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements des personnels des collectivités locales mentionnés au CGFP et abrogeant le décret n° 91-573 du 19 juin 1991 ;

Vu le décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 modifié en 2019, en 2022 et en 2023 par décrets, fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat ;

Vu l'arrêté du 26 novembre 2001 fixant les taux des indemnités forfaitaires de changement de résidence prévues aux articles 25 et 26 du décret n° 90-437 du 28 mai 1990 modifié ;

Vu l'arrêté du 26 novembre 2001 modifiant l'arrêté du 12 avril 1989 modifié fixant les taux des indemnités forfaitaires de changement de résidence prévues aux articles 26 et 27 du décret n° 89-71 du 12 avril 1989 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais de déplacement des personnels civils à l'intérieur des départements d'outre-mer, entre la métropole et ces départements, et pour se rendre d'un département d'outre-mer à un autre ;

Vu l'arrêté municipal n° 2025-SF-01 AR du 21 février 2025 modifié le 07 mai 2025 instituant une régie d'avance pour les menues dépenses ;

Vu la délibération D16 du Conseil municipal du 30 novembre 2023 mettant à jour les conditions et modalités de prise en charge des frais de déplacement en faveur des agents de la Ville ;

Considérant l'avis favorable du Comité social territorial, en sa séance du 27 novembre 2025 ;

Considérant ce que suit :

Les agents municipaux peuvent être amenés à se déplacer pour les besoins du service. Les frais occasionnés par ces déplacements sont à la charge de la Ville.

Dès que ces frais sont engagés conformément aux dispositions réglementaires et autorisés par l'autorité territoriale, leur indemnisation constitue un droit.

La présente délibération a pour objet de rappeler les modalités de prise en charge des frais occasionnés par les déplacements temporaires du personnel communal, d'actualiser les taux de base des indemnités forfaitaires de prise en charge des frais de restauration et d'hébergement et de préciser les modalités de prise en charge des frais d'hébergement en cas d'accompagnement des Élus en déplacement.

ARTICLE 1 : LES AGENTS CONCERNÉS

Les agents concernés sont :

- les agents fonctionnaires stagiaires et titulaires, à temps complet, temps partiel et temps non complet ;
- les agents contractuels de droit public ;
- les agents contractuels sous contrat de droit privé (Contrat « parcours emploi compétences »).

ARTICLE 2 : LA CONDITION PRÉALABLE A LA PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DEPLACEMENT

Tout déplacement fait l'objet d'un ordre de mission.

Toute journée de déplacement accordée à l'appui d'un ordre de mission sera comptée à hauteur de la durée d'une journée habituelle de travail de l'agent.

ARTICLE 3 : LES FRAIS DE DÉPLACEMENT

Les trajets en voiture de service ou/et en covoiturage seront privilégiés, lorsque la destination n'est pas dotée d'une gare SNCF.

Les frais de déplacement avec un véhicule personnel sont remboursés sur indemnité kilométrique, sur la base des indemnités forfaitaires prévues par les textes en vigueur, au moment du déplacement.

Le lieu de départ est soit la résidence administrative, soit la résidence familiale. La distance la plus courte ou le trajet le plus direct est pris en compte.

Le remboursement des frais divers (taxi à défaut d'autres moyens de locomotion, péages, parkings occasionnés dans le cadre d'une mission ou d'une action de formation, carburants, covoiturage) seront remboursés sous réserve de présentation des justificatifs de la dépense acquittée (acquittés et délivrés par un organisme officiel concernant le covoiturage).

Concernant les déplacements en transport collectif, le régisseur de la régie d'avance pour les menues dépenses (arrêté municipal du 2025) et le mandataire suppléant peuvent notamment réserver et payer à l'avance les billets SNCF – tarif de 2^{ème} classe en vigueur au jour du déplacement – sans que les agents aient à prendre en charge les frais inhérents, sauf circonstance exceptionnelle. Le cas échéant, le remboursement se fera sur la même base – tarif 2^{ème} classe.

ARTICLE 4 : LES FRAIS DE REPAS

Les frais de repas ne sont pris en charge que si l'agent se trouve en mission pendant la totalité de la période comprise entre 12 heures et 14 heures pour le repas du midi et entre 19 heures et 21 heures pour le repas du soir.

Ils sont remboursés sur la base des indemnités forfaitaires prévues par les textes en vigueur, au moment de l'engagement des frais, sans qu'une nouvelle délibération ne soit nécessaire.

Aucun remboursement n'est possible pour les repas pris dans la résidence administrative ou familiale.

Lorsque l'agent bénéficie de la gratuité de son repas, aucune indemnité de repas ne pourra être versée.

ARTICLE 5 : LES FRAIS DE NUITÉE

Les frais d'hébergement occasionnés par les déplacements effectués par les agents au titre de leur activité sont pris en charge par la collectivité sous réserve que ces déplacements temporaires, répondent à un objectif professionnel et qu'ils soient initiés à la demande de la hiérarchie ou en conformité avec l'activité de l'agent.

Afin que les agents n'aient pas à subir une avance de trésorerie, le règlement des nuitées par le régisseur ou le mandataire suppléant de la "régie d'avances pour les menues dépenses" sera privilégiée. Cette disposition permettra également d'alléger les charges administratives et financières résultant de la gestion des demandes de remboursement des frais avancés par les agents,

Lorsque cette prise en charge directe n'est pas possible, les agents seront remboursés de leurs frais de nuitées, dans les limites prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque l'intérêt du service l'exige et pour tenir compte de situations particulières, sous réserve de l'accord préalable de l'autorité territoriale, le taux de remboursement des frais d'hébergement pourra être majoré.

Lorsque l'agent bénéficie de la gratuité de sa nuitée, aucune indemnité de nuitée ne pourra être versée.

L'hébergement peut être autorisé la veille du jour de la mission ou de la formation, dans la mesure où les conditions de desserte et de distance le justifient.

Rappel : Le justificatif de paiement doit présenter impérativement le nombre de nuitées, le nom de la ou des personnes, le montant facturé par personne et la mention « facture ».

ARTICLE 6 : L'ÉTAT DE REMBOURSEMENT DE FRAIS

L'agent s'engage sur l'exactitude des renseignements portés sur l'état de remboursement de frais.

Le service des finances se réserve le droit de vérifier et corriger l'état de frais de déplacement si cela s'avère nécessaire dans le respect des règles de la présente délibération.

Après sa mission et dans un délai de 30 jours, l'agent devra se rendre au service des finances avec toutes les pièces justificatives pour faire établir un état de frais aux fins de remboursement.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver les modalités d'indemnisation des frais de déplacement des agents permanents et non permanents de la Ville, exposées ci-dessus ;
- de charger Madame la Maire et le Service de gestion comptable de Saint-Jean-d'Angély (SGC), chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document y afférent.

Les crédits nécessaires sont inscrits au chapitre 011 – Charges à caractère général.

Mme DEBARGE : « Cette modification concerne uniquement l'article 5 relatif aux frais de nuitée. Jusqu'à présent, la pratique courante était que les agents réglaient leur chambre d'hôtel quand ils avaient besoin d'un hébergement lors de leur déplacement et se faisaient ensuite rembourser par le Service finance dans la limite prévue par la réglementation.

Nous avons choisi de modifier ce dispositif afin que les agents n'aient pas à subir une avance de trésorerie. Maintenant, nous procéderons de la manière suivante. C'est la régie d'avance qui est gérée par le Service finance qui réglera directement les chambres d'hôtel. De cette façon-là, les agents n'auront pas à avancer les frais de leur déplacement.

Une autre modification a été apportée. Lorsqu'un agent se déplace, comme souvent dans les grosses métropoles, soit à Paris soit à la capitale régionale, Bordeaux, pour défendre un projet porté par la collectivité, il est parfois difficile dans ces deux villes ou d'autres, notamment lorsque c'est la période touristique ou s'il y a un événement, de trouver des chambres d'hôtel dans la limite du taux fixé par la réglementation. Donc à titre exceptionnel, nous acceptons que ces taux soient dépassés.

Ce sont les modifications apportées à la délibération initiale.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver les modalités d'indemnisation des frais de déplacement des agents permanents et non permanents de la Ville, exposées ci-dessus ;
- de charger Madame la Maire et le Service de gestion comptable de Saint-Jean-d'Angély, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document y afférent.

Les crédits nécessaires sont inscrits au chapitre 011 charges à caractère général ».

Mme la Maire : « Merci beaucoup pour ce résumé extrêmement clair des modifications. Y a-t-il des questions concernant ces modifications ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de Mme le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- Pour : 25
- Contre : 0
- Abstention : 0
- Ne prend pas part au vote : 0

Mme la Maire : « Nous passons maintenant à la délibération N° 17. Protection sociale complémentaire pour la santé en labellisation - Instauration de la participation employeur. Mme DEBARGE ».

D17 - Protection sociale complémentaire pour la santé en labellisation - Instauration de la participation employeur

Rapporteur : Mme Myriam DEBARGE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la Fonction Publique, notamment les articles L. 827-1 et suivants ;

Vu le Code des assurances, de la mutualité et de la sécurité sociale ;

Vu l'Ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents et les quatre arrêtés d'application du 8 novembre 2011 ;

Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Considérant le nouveau régime de protection sociale complémentaire (PSC) dans la fonction publique territoriale relatif à la couverture des frais de santé et des risques prévoyance initiée par l'Ordonnance ci-dessus référencée ;

Considérant que les employeurs publics territoriaux doivent contribuer au financement des garanties d'assurance de protection sociale complémentaire auxquelles les agents qu'ils emploient souscrivent pour couvrir :

- le risque prévoyance,
- le risque santé à compter du 1^{er} janvier 2026 ;

Considérant que le risque santé est lié aux frais occasionnés par une maternité, une maladie ou un accident ;

Considérant que, pour le risque santé, la participation employeur doit également devenir effective au 1^{er} janvier 2026, pour un montant minimal de 15 euros bruts par mois et par agent.

Considérant l'avis favorable du Comité social territorial en sa séance du 27 novembre 2025 ;

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver les conditions de financement des garanties de protection sociale complémentaire pour la garantie « Santé » en labellisation, à compter du 1^{er} janvier 2026, exposées ci-dessous :

L'ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 et le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 ont redéfini la participation des employeurs publics au financement des garanties de protection sociale complémentaire de leurs agents.

Chaque collectivité choisit le mode de mise en œuvre : convention de participation ou labellisation (contrat individuel), l'adhésion étant facultative pour les agents.

Pour mémoire, en début d'année, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a confié mandat au Centre de gestion de la fonction publique de la Charente-Maritime (CDG 17) en vue du lancement d'une procédure d'appel à concurrence spécifique dans l'objectif de signer une convention de participation. L'objectif était d'obtenir les meilleures offres de garanties à des tarifs avantageux avec un organisme d'assurance. A l'issue de la consultation, l'adhésion de la collectivité à la convention de participation reste libre et donc sans obligation.

Cette consultation lancée par le CDG 17 a été réalisée et l'offre de la MNT et de Relyens a été retenue.

La Ville de Saint-Jean d'Angély doit donc décider :

- de souscrire à la convention de participation proposée par le CDG 17 ou de laisser aux agents le choix de souscrire à des contrats individuels labellisés,
- le montant de sa participation employeur.

Lors du Comité social territorial (CST) réuni en séance le 27 novembre 2025, les représentants du personnel ont proposé de ne pas donner suite à l'offre retenue par le Centre de gestion 17 estimant qu'elle ne répond pas aux besoins d'une grande partie des agents.

Les représentants du personnel ont donc émis un avis favorable pour la labellisation qui permet d'avoir le choix entre plusieurs mutuelles.

Les représentants de la collectivité et du personnel ont demandé d'un commun accord que la participation mensuelle soit de 20 € pour chaque agent qui serait adhérent à une mutuelle labellisée.

Le montant de participation n'est pas modulé en fonction de la quotité de temps de travail.

Il est demandé au Conseil municipal, à compter du 1^{er} janvier 2026 :

- de retenir la labellisation,
- d'accorder une participation de 20 € aux fonctionnaires et agents contractuels de droit public et de droit privé qui adhéreront à un contrat de labellisation d'assurance ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires en vue de l'exécution de la présente délibération ou tout acte relatif à ce dossier.

Les crédits nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération seront inscrits au budget, à compter du 1^{er} janvier 2026.

Mme DEBARGE : « À compter du 1^{er} janvier 2026, les collectivités locales auront l'obligation de participer financièrement à la complémentaire santé de leurs agents comme ils le font déjà pour la mutuelle maintien de salaire.

La présente délibération fixe les modalités pratiques de cette participation.

Si vous vous rappelez bien, nous avons délibéré en avril 2025 pour participer à la consultation lancée par le Centre de gestion dans l'objectif de vérifier l'intérêt pour les agents de souscrire à une convention de groupe. Le Centre de gestion nous a transmis les résultats de cette consultation que nous avons nous-mêmes transmis aux représentants du personnel. Après étude et consultation des agents, les représentants du personnel nous ont fait savoir qu'ils ne souhaitaient pas adhérer à cette convention de groupe et qu'ils souhaitaient bénéficier d'un dispositif que nous appelons la labellisation, c'est-à-dire que chaque agent choisit la mutuelle et la couverture qui lui convient et dès lors que cette mutuelle est labellisée, ce qui est le cas de la grande majorité des mutuelles, les agents peuvent bénéficier de la participation de la collectivité. C'est le premier point des modalités pratiques.

Le second point est la participation de la collectivité à cette mutuelle santé. Le minimum fixé par la loi est de 15 €. Nous avons choisi de participer à hauteur de 20 € mensuels et par agent.

Il est demandé au Conseil municipal :

- *de retenir la labellisation comme système privilégié par les agents ;*
- *d'accorder une participation de 20 € aux fonctionnaires et aux agents contractuels de droit public et de droit privé qui adhéreront à un contrat de labellisation d'assurance ;*
- *d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires en vue de l'exécution de la présente délibération ou tout acte relatif à ce dossier.*

Les crédits nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération seront inscrits au budget, à compter du 1^{er} janvier 2026 ».

Mme la Maire : « Merci. Nous avons souhaité aider chaque agent de la collectivité à bénéficier d'une complémentaire et nous avons décidé d'augmenter notre participation pour cela. Y a-t-il des questions ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de Mme le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- **Pour : 25**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

Mme la Maire : « Nous passons maintenant à la délibération N° 18. Convention de mandat à passer avec la SAUR et Vals de Saintonge Communauté pour la perception des redevances Agence de l'eau. Et je donne la parole à M. GUIHO ».

D18 - Convention de mandat à passer avec la SAUR et Vals de Saintonge Communauté pour la perception des redevances agence de l'eau

Rapporteur : M. Matthieu GUIHO

Sur le périmètre de la ville de Saint-Jean-d'Angély, la compétence relative à l'adduction d'eau potable est exercée par la Communauté de communes et la compétence relative à l'assainissement collectif par la Ville.

L'article 101 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 des finances pour 2024 porte transformation du dispositif des redevances des agences de l'eau à compter du 1^{er} janvier 2025.

Elle instaure notamment deux redevances nouvelles dont les redevables sont les collectivités compétentes en matière d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif :

- redevance pour performance des réseaux d'eau potable due par la Communauté de communes (article L. 213-10-5 du Code de l'environnement) ;
- redevance pour performance des systèmes d'assainissement collectif due par la Ville (article L. 213-10-6 du Code de l'environnement).

Ces redevances sont dues, chacune dans leur domaine de compétence, par la Ville de Saint-Jean-d'Angély et la Communauté de communes des Vals de Saintonge et font l'objet d'une récupération auprès des usagers du service par le biais de la perception d'une contre-valeur déterminée chaque année pour l'année suivante.

Cette contre-valeur est perçue par la SAUR, délégataire des délégations de service public de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif, dans le cadre de la facturation des consommations d'eau aux abonnés.

Afin d'encadrer la perception de ces contre-valeurs par la SAUR, il est nécessaire d'adopter une convention de mandat tripartite liant la SAUR, la Ville et la Communauté de communes.

Cette convention fixe le cadre de la perception et les modalités de reversement des sommes perçues par la SAUR aux deux structures redevables.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la convention de mandat tripartite ci-jointe liant la SAUR, la Communauté des communes des Vals de Saintonge et la Ville de Saint-Jean-d'Angély pour la perception des contre-valeurs correspondant à la redevance pour performance des réseaux d'eau potable et à la redevance pour performance des réseaux d'assainissement collectif ;
- d'autoriser Madame la Maire à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

M. GUIHO : « Bonsoir à toutes et tous. Cette délibération fait écho à la délibération que nous avons validée il y a quelques instants avec la présentation par Jean MOUTARDE des nouvelles modalités de perception des nouvelles redevances et la fixation de la contre-valeur. Là, nous allons formaliser le fonctionnement pour percevoir et honorer le paiement de cette contre-valeur par la mise en place d'une convention tripartite puisque l'assainissement est une compétence de la Ville et l'eau potable de Vals de Saintonge Communauté. Et après, nous avons un opérateur qui s'appelle la SAUR.

Cette contre-valeur est perçue par la SAUR, délégataire du service public de distribution d'eau potable et d'assainissement collectif, dans le cadre de la facturation des consommations d'eau aux abonnés.

Afin d'encadrer la perception de ces contre-valeurs par la SAUR, il est nécessaire d'adopter une convention de mandat tripartite liant la SAUR, la Ville et la Communauté de communes.

Cette convention fixe le cadre de la perception et les modalités de reversement des sommes perçues par la SAUR aux deux structures redevables puisque c'est bien la Ville de Saint-Jean-d'Angély qui est redevable sur la partie de sa compétence.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la convention de mandat tripartite ci-jointe liant la SAUR, la Communauté des communes des Vals de Saintonge et la Ville de Saint-Jean-d'Angély pour la perception des contre-valeurs correspondant à la redevance pour performance des réseaux d'eau potable et à la redevance pour performance des réseaux d'assainissement collectif ;
- d'autoriser Madame la Maire à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération ».

Mme la Maire : « Merci beaucoup. Y a-t-il des questions concernant ce transfert ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

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

Mme la Maire : « Délibération N° 19 - Décision modificative n° 3 au budget principal de la Ville. M. GUIHO ».

D19 - Décision modificative n° 3 au budget principal de la Ville

Rapporteur : M. Matthieu GUIHO

Vu le vote du budget principal en date du 3 avril 2025.

Vu le vote des décisions modificatives n° 1 et 2 au budget principal en date des 3 juillet et 25 septembre 2025.

Vu la nécessité de procéder à certains ajustements budgétaires liés à l'exécution en cours.

Cette troisième décision modificative a pour objet des modifications au sein de la section investissement afin de prendre en compte :

- l'ajout d'une subvention octroyée par la Communauté de Communes Vals de Saintonge pour des travaux de voirie en centre-ville,
- l'achat d'un aspirateur – nettoyeur Glutton pour les voies publiques (compensation par l'inscription de la subvention présentée ci-avant et par la diminution de dépenses en défense incendie),
- l'achat d'instruments de musique pour les enseignants et les élèves : cor d'harmonie, saxhorn, clarinette et trombone enfant (compensation par la diminution de dépenses sur la ligne informatique de l'abbaye),
- le paiement d'une participation versée à la SEMIS pour l'aménagement du parking rue Christine (compensation par une diminution de dépenses pour la révision du plan local d'urbanisme),
- la suppression d'une recette par suite de la décision de transformer l'avance versée au Nautic Club Angérien en subvention de fonctionnement (compensation par la diminution d'une dépense en travaux divers – opération bâtiments communaux).

Après lecture des différents chapitres et articles du projet de décision modificative, tant en recettes qu'en dépenses d'investissement, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur ce projet.

<u>INVESTISSEMENT</u>			
<i>Chapitre - Imputation</i>	<i>Intitulé</i>	<u>Dépenses</u>	<u>Recettes</u>
Chapitre 27 Article 2745.01	Avance non remboursée par le Nautic Club Angérien		-5 000 €
Chapitre 23 Article 2313.0200.0436	Travaux divers dans les bâtiments communaux	-5 000 €	
Chapitre 13 Article 13251.8450.0138	Participation Vals de Saintonge – voirie centre-ville		20 000 €
Chapitre 21 Article 2188.1200.0779	Défense incendie	-4 000 €	
Chapitre 21 Article 21828.8450.0526	Acquisition d'un aspirateur – nettoyeur Glutton	24 000 €	

Chapitre 20 Article 202.5101.0747	Plan local d'urbanisme	-702 €	
Chapitre 204 Article 20422.01	Subvention d'équipement versée à la SEMIS – parking rue Christine	702 €	
Chapitre 21 Article 21838.3120.0247	Informatique	-2 563 €	
Chapitre 21 Article 2188.3111.0714	Instruments de musique pour enseignants et élèves	2 563 €	
Total investissement		15 000 €	15 000 €

M. GUIHO : « Nous arrivons à la fin de l'exercice budgétaire 2025. Nous procédons à quelques ajustements en termes d'exécution budgétaire et de décisions modificatives.

La décision que nous vous présentons ce soir concerne essentiellement quelques ajustements de crédit sur la section d'investissement.

Il est proposé au Conseil municipal le plan suivant :

- En ce qui concerne le chapitre 27, avance non remboursée par le Nautic Club Angérien : Nous l'avons validé tout à l'heure au regard de la transformation en subvention. C'est une recette en moins de 5 000 €. Celle-ci est compensée sur cette fin d'année par une réduction de l'enveloppe destinée à des travaux divers dans les bâtiments communaux puisqu'en accord avec les Services techniques, il n'y a pas besoin de toute l'enveloppe qui était initialement prévue.
- Nous recevons une recette des Vals de Saintonge pour la voirie en centre-ville de 20 000 € en recette complémentaire.
- Nous réduisons l'enveloppe de la défense incendie de 4 000 €.
- Par contre, nous avons des dépenses complémentaires en termes d'acquisition d'un aspirateur nettoyeur Glutton pour 24 000 €.
- Le plan local d'urbanisme voit son chapitre réduit de 702 € que nous affectons à une subvention d'équipement versée à la SEMIS pour l'aménagement du parking rue Christine.
- Nous réduisons également le chapitre 21 pour la section informatique de 2 563 € pour des crédits qui ne sont pas nécessaires à ce stade de l'année et nous les affectons à l'école de musique pour étoffer le parc d'instruments de musique disponible pour les élèves du même montant de 2 563 €.

Nous avons donc ce soir une délibération équilibrée tant en dépenses qu'en recettes à hauteur de 15 000 € pour la section d'investissement ».

Mme la Maire : « Merci beaucoup. Y a-t-il des demandes de précision concernant cette décision modificative n° 3 ? Je n'en vois pas. Je la mets aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée ».

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (25) :

- Pour : 25
- Contre : 0
- Abstention : 0
- Ne prend pas part au vote : 0

Mme la Maire : « Et maintenant, la traditionnelle autorisation budgétaire de fin d'année pour engager les dépenses d'investissement dès le 1^{er} janvier 2026. M. GUIHO ».

D20 - Autorisation budgétaire spéciale pour les dépenses d'investissement à engager avant le vote du budget primitif

Rapporteur : M. Matthieu GUIHO

Vu l'article L. 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) qui dispose que :

« Dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1^{er} janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget :

- de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente,
- de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget,
- Sur autorisation de l'organe délibérant, d'engager, liquider et mandater :
 - o les dépenses d'investissement (hors autorisation de programme), précisant le montant et l'affectation des crédits, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent et à l'exception des crédits afférents au remboursement de la dette,
 - o les dépenses à caractère pluriannuel comprises dans une autorisation de programme ou dans une autorisation d'engagement, correspondant aux autorisations ouvertes au cours des exercices antérieurs, dans la limite d'un montant de crédits de paiement par chapitre, égal au tiers des autorisations ouvertes au cours de l'exercice précédent.
- Les crédits correspondants sont inscrits au budget lors de son adoption ».

Dépenses d'investissement hors autorisation de programme

Sur le budget principal VILLE, en 2025, le montant des dépenses réelles d'investissement inscrites au budget s'élève à **1 982 984,13 €** (hors autorisations de programme et hors restes à réaliser).

Le montant maximum du seuil autorisé est de **495 746,03 €** (1 982 984,13 € X 25 %).

Chapitre	Libellé	Montant budget 2025	Autorisation maximum en 2026	Autorisation souhaitée en 2026
20	Immobilisations incorporelles	54 170,00 €	13 542,50 €	13 000 €
204	Subventions d'équipement versées	13 530,00 €	3 382,50 €	0 €
21	Immobilisations corporelles	925 156,00 €	231 289,00 €	231 000 €
23	Immobilisations en cours	990 128,13 €	247 532,03 €	247 000 €
TOTAL		1 982 984,13 €	495 746.03 €	491 000 €

Ces dépenses concernent principalement les opérations suivantes :

Opération - libellé	Imputation	Objet	Montant	Total par chapitre
0436 - Bâtiments communaux divers	2031	Etudes pour Maison des assistantes maternelles	13 000 €	13 000 €
0595 - Musées	2188	Appel à projets Microfolies : casques VR + machine à broder + découpeuse-graveuse + sérigraphie + 2 ordinateurs + vidéoprojecteur + mobilier Fablab	18 000 €	231 000 €
0714 – Bâtiments culturels divers	2188	Boîte retour d'ouvrages et mobilier	5 000 €	
0222 – Hôtel de Ville	21838	Informatique et divers	8 000 €	
0526 – Matériels voirie	215731	Véhicule balayeuse	200 000 €	
0711 - Cimetière	2313	Travaux reprise et renforcement caveau	5 000 €	247 000 €
0436 - Bâtiments communaux divers	2313	Travaux pour Maison des assistantes maternelles	60 000 €	
0247 - Abbaye	2316	Portes	20 000 €	
0436 - Bâtiments communaux divers	2313	Fenêtres, toitures et leds	65 000 €	
0630 – Bordures trottoirs	2315	Travaux trottoirs	42 000 €	
579 - Travaux bâtiments sportifs	2313	Calorifugeage gymnase du Coi	30 000 €	
579 - Travaux bâtiments sportifs	2313	Vestiaires Pelouaille	25 000 €	
TOTAL				491 000 €

Dépenses d'investissement des autorisations de programme

Pour le budget principal VILLE, le montant total des autorisations de programme est de **904 391,87 €**. Quatre autorisations de programme sont ouvertes.

Opération 138 - Requalification urbaine du cœur de ville (délibération du 03 avril 2025) :

Imputation	Libellé	Montant budget 2025	Autorisation 2026 (1/3 du budget 2025)	Autorisation souhaitée en 2026
23153.8450	Immobilisations en cours	430 000 €	143 333 €	40 564 €

Opération 0595 – Programmation muséographique et refonte du circuit permanent du musée (délibération du 25 septembre 2025) :

Imputation	Libellé	Montant budget 2025	Autorisation 2026 (1/3 du budget 2025)	Autorisation souhaitée en 2026
2031.3140	Immobilisations incorporelles	69 197,40 €	23 065,80 €	23 000 €
2313.3140	Constructions	255 194,47 €	85 064,82 €	85 000 €
TOTAL		324 391,87 €	108 130,62 €	108 000 €

Opération 0579 – Construction d’un bâtiment labellisé – structure d’entraînement et de formation du BMX (délibération du 03 juillet 2025) :

Imputation	Libellé	Montant budget 2025	Autorisation 2026 (1/3 du budget 2025)	Autorisation souhaitée en 2026
2031.3000	Immobilisations incorporelles	50 000 €	16 666,67 €	16 500 €

Opération 0773 – Sauvegarde d’une maison à colombages (délibération du 03 juillet 2025) :

Imputation	Libellé	Montant budget 2025	Autorisation 2026 (1/3 du budget 2025)	Autorisation souhaitée en 2026
2031.0200	Immobilisations incorporelles	90 000 €	30 000 €	30 000 €
2312.0200	Agencement et aménagement de terrain	352,80 €	117,60 €	0 €
2313.0200	Constructions	9 647,20 €	3 215,73 €	3 000 €
TOTAL		100 000 €	33 333,33 €	33 000 €

Ces crédits seront inscrits au Budget Primitif 2026 du budget principal Ville lors de son adoption.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d’autoriser Madame la Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d’investissement, hors autorisations de programme, ci-dessus proposées avant l’adoption du Budget Primitif Ville à hauteur de 491 000 € ;
- d’autoriser Madame la Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d’investissement correspondant aux quatre autorisations de programme dans la limite d’un montant de crédits de paiement de 198 064 € ;
- d’inscrire les crédits au Budget Primitif 2026 du Budget principal de la Ville.

M. GUIHO : « Comme vient de le préciser Madame la Maire, nous avons traditionnellement à voter cette délibération d'autorisation budgétaire spéciale pour permettre la continuité de service, la continuité des actions menées et des travaux à engager de janvier à fin mars, avant le vote du budget qui a lieu en avril. Ces autorisations spéciales pour les dépenses d'investissement sont très encadrées puisque nous sommes en capacité d'entamer des dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, à l'exception des remboursements de la dette. Nous devons honorer notre dette. Pour les dépenses à caractère pluriannuel, plutôt dans les AP/CP, nous sommes autorisés à engager en début d'année des montants dans la limite du tiers des dépenses et des autorisations ouvertes.

Concrètement pour l'exercice budgétaire 2026 qui va s'ouvrir dans quelques jours, le montant des dépenses réelles d'investissement qui avait été inscrit en 2025 était de 1 982 984 €. Quand nous procédons à l'application du taux de 25 %, le montant maximal du seuil autorisé pour cette période-là en autorisation spéciale est de 495 746,03 €.

Ces montants sont répartis par chapitres :

- Immobilisations incorporelles : l'autorisation souhaitée est de 13 000 € en dessous du montant autorisé.
- Nous ne demandons rien sur les subventions d'équipement.
- En immobilisations corporelles, nous sollicitons une autorisation spéciale à hauteur de 231 000 €.
- Et en immobilisations, une autorisation spéciale est demandée à hauteur de 247 000 €.

Ce qui fait un total de 491 000 €, donc bien inférieur au plafond autorisé de 495 000 €.

Lorsque nous zoomons sur les différentes opérations qui seront conduites durant cette période, et avec ces crédits-là, nous retrouvons différents projets en cours :

- Pour les bâtiments communaux divers, il y a l'étude pour la maison des assistantes maternelles pour 13 000 €.
- Au musée, c'est un appel à projets Microfolies avec des équipements complémentaires (des casques, machine à broder, découpeuse graveuse, de la sérigraphie, deux ordinateurs et du matériel de vidéoprojection, plus un mobilier pour le Fablab qui connaît un réel succès), pour 18 000 €.
- Bâtiments culturels divers : c'est une boîte pour des retours d'ouvrage que nous pourrions mettre à l'extérieur de la médiathèque pour avoir un retour d'ouvrages en dehors des heures d'ouverture. Plus de mobilier pour la médiathèque. Le tout pour 5 000 €.
- Pour l'Hôtel de Ville, divers matériels informatiques pour 8 000 €.
- Matériel de voirie : il y a notamment l'acquisition d'une balayeuse pour 200 000 €.

Cela fait donc 231 000 € pour ces chapitres-là.

- Pour le cimetière, il y a des travaux de reprise et de renforcement de caveaux pour 5 000 €.
- Pour les bâtiments communaux divers : ce sont des travaux pour la maison des assistantes maternelles pour 60 000 €.
- Pour l'Abbaye : une enveloppe de 20 000 € pour la réfection et la rénovation de portes.
- Bâtiments communaux divers : des fenêtres, des toitures, des LED, plutôt du courant et de la maintenance ou du renouvellement, pour 65 000 €.
- Bordures de trottoirs : il s'agit d'engager des travaux autour de la voirie et des trottoirs pour 42 000 €.
- Bâtiments sportifs : calorifugeage du gymnase du COI pour 30 000 €.
- Travaux bâtiments sportifs : vestiaires de Pelouaille, donc le complément de travaux déjà engagés pour 25 000 €.

Cela nous donne 247 000 € et nous retrouvons donc les 491 000 € que je vous ai annoncés tout à l'heure.

En ce qui concerne les AP/CP, le montant des autorisations est de 904 391 € sur le budget de la Ville. Il y a quatre autorisations de programme qui sont ouvertes :

- Nous avons l'opération 138, requalification urbaine du cœur de Ville : l'autorisation souhaitée en 2026, en autorisation spéciale, est de 40 564 €, donc bien en deçà du tiers autorisé.
- Pour le programme muséographie et refonte du circuit permanent du musée : nous avons donc une demande d'autorisation spéciale qui s'élève à 108 000 € répartis sur deux chapitres. En immobilisations incorporelles, ce sont 23 000 € et en construction 85 000 €. Là aussi, nous sommes en dessous du tiers autorisé.
- Pour l'opération construction d'un bâtiment labellisé structure d'entraînement et de formation du BMX : nous sollicitons une autorisation spéciale de 16 500 €. Sur la ligne des immobilisations incorporelles, ce sont surtout des études.
- Sauvegarde d'une maison à colombages : nous sollicitons 33 000 € avec 30 000 € en immobilisations incorporelles et 3 000 € en constructions, bien en deçà du tiers qui est autorisé.

Ces crédits ouverts au budget primitif 2026 du budget principal de la Ville seront inscrits lors de l'adoption de ce budget en 2026.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser Madame la Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, hors autorisations de programme, ci-dessus proposées, avant l'adoption du Budget Primitif à hauteur de 491 000 € ;
- d'autoriser Madame la Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement correspondant aux quatre autorisations de programme dans la limite d'un montant de crédits de paiement de 198 064 € ;
- d'inscrire dans les prochaines semaines les crédits au Budget Primitif 2026 du Budget principal de la Ville ».

Mme la Maire : « Merci. Je voudrais revenir un instant sur la maison des assistantes maternelles (M.A.M.). En fait, il s'agit de la M.A.M. Mary Poppins qui est actuellement logée par l'hôpital, derrière l'internat. L'hôpital souhaite récupérer ses locaux. Par conséquent, l'équipe de la M.A.M. était un peu dépourvue. Comme nous avons une maison rue Dampierre, un petit peu plus haut que le C.I.A.S. sur la droite, nous avons proposé de lui louer. Mais comme il s'agit d'une M.A.M., la P.M.I. est passée et nous avons un certain nombre d'aménagements à faire pour qu'elle soit adaptée à l'accueil de petits. Ce sont donc ces travaux. La maison était occupée depuis longtemps et elle avait besoin d'un peu de rafraîchissement. C'est la raison pour laquelle vous voyez ces travaux pour cette maison des assistantes maternelles qui accueille une dizaine d'enfants. Nous trouvons donc dommage de les laisser dans la difficulté. C'est la solution qui a été trouvée.

Y a-t-il d'autres questions concernant cette délibération ? Peut-être pourrais-tu nous parler du FabLab, Cyril. Quel est l'objectif de cet appel à projets ? ».

M. CHAPPET : « Le FabLab est un des modules de la Micro-folie installée à l'Abbaye royale. Actuellement, il fonctionne avec une imprimante 3D et une Cricut qui permet de faire des découpages des objets. À travers l'appel à projets lancé par le réseau national des Micro-folies, la volonté est de permettre de développer cette activité numérique et de faire en sorte que nous puissions avoir un service plus étoffé en termes de création à travers l'utilisation d'imprimantes 3D, de Cricut supplémentaires, de brodeuses numériques. Cela permet à un public qui veut apprendre à manipuler ces nouveaux usages numériques ainsi qu'à ceux qui créent, mais qui n'ont pas accès à une

imprimante 3D, d'utiliser les services de la Micro-folie. C'est vraiment tout un développement d'une nouvelle filière que nous avons axé autour du numérique et du patrimoine puisqu'il est accueilli à l'abbaye royale.

Il s'agit de faire en sorte que ce projet se développe à travers non seulement le FabLab, mais l'ensemble du projet de la Micro-folie. Je rappelle que la fréquentation de la Micro-folie au cours de l'année précédente était de 6 000 personnes, ce qui est un chiffre exceptionnel pour une micro-folie sur l'ensemble du territoire et local et national ».

Mme la Maire : « Il faut reconnaître que nous avons une équipe particulièrement dynamique à la Micro-folie. Nous avons également des travaux sur les bâtiments sportifs : calorifugeage au gymnase du Coi et vestiaires de Pelouaille. Monsieur BARRIERE, pouvez-vous préciser ces travaux ? ».

M. BARRIERE : « Pour les vestiaires de Pelouaille, nous avons tous vu et constaté que ces vestiaires n'avaient pas été occupés pendant quelques années du fait de la fusion avec l'Union Sportive de Cognac. Le R.A.C.A. est revenu dans ces murs et a développé une pratique féminine qui nécessite des aménagements. Nous nous y employons donc en ce moment. Nous sommes en train de réaliser la première tranche de 25 000 € et la deuxième tranche pour 2026.

En ce qui concerne les économies d'énergie, nous les poursuivons dans le gymnase du COI pour essayer de faire ces économies. Dans un couloir, nous avons des conduites d'eau chaude qui passent et il convient de renouveler ce calorifugeage afin que ce soit d'une part efficace et d'autre part que ce soit fait en toute sécurité par rapport au passage de tous les élèves qui fréquentent ce complexe ».

Mme la Maire : « Merci. Je pense que vous êtes éclairés sur les travaux qui vont être réalisés en début d'année. Y a-t-il des questions ? Je n'en vois pas. Je mets cette délibération aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Cette délibération est donc adoptée.

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**

Mme la Maire : « Je n'ai reçu aucune question orale. Je vous propose de nous retrouver le jeudi 26 février 2026 à 19 heures. Veuillez annuler le Conseil qui était prévu le 29 janvier parce qu'il y aura les vœux de la Communauté de Communes à 18 h 00. Vous êtes donc libérés ce 29 janvier 2026. En revanche, le repas des aînés du 29 n'est pas annulé. Nous serons sortis de table et nous pourrions aller aux vœux de la C.D.C.

Je vous souhaite de belles fêtes de fin d'année et je vous donne rendez-vous au marché de Noël pour le traditionnel atelier crêpes concoctées par les élus volontaires qui font des crêpes gratuites pour les visiteurs. Bonne soirée à tous ».

Procès-verbal adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (25) lors de la séance du Conseil municipal du jeudi 26 février 2026 :

Pour : 25

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0



**La Maire,
Conseillère régionale,
Françoise MESNARD**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, likely "A. Delaunay".

**La secrétaire de séance,
Anne DELAUNAY**