



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 9 JUILLET 2026 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

OBJET : D2 - Lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de Renouvellement Urbain (RU) dans le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély

Date de convocation : 3 juillet 2026

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 24

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Jean MOUTARDE, Jocelyne PELETTE, Philippe BARRIERE, Marylène JAUNEAU, Julien SARRAZIN, Cathy RULLAUD-MICHEL, Adjoints ;

Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pierrick TOUBOUL, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Christine LANGELLIER, Michel LAPORTERIE, Médéric DIRAISON, Mathilde MAINGUENAUD, Maxime SEYFRIED, Arthur AUGER, Jacques CASTAGNET, Isabelle BAC, Sandrine DUCOURTIOUX formant la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Patrice BOUCHET à Anne DELAUNAY ; Sophie TEXIER BEAUSSET à Catherine BAUBRI ; Sabrina THIBAUD à Myriam DEBARGE.

Absents excusés : 2

Laurent FLAMENT ; Frédéric RASSE.

Présidente de séance : Françoise MESNARD

Secrétaire de séance : Marylène JAUNEAU

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

D2 - Lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de Renouvellement Urbain (RU) dans le centre-ville de Saint-Jean-d'Angély**Rapporteur : M. Cyril CHAPPET**

Vu le Code Général des Collectivités territoriales (CGCT),

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.313-4 et R.313-24,

Vu l'article R.112-4 du Code de l'expropriation,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en date du 10 novembre 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 11 décembre 2025 approuvant l'OPAH RU 2026-2029,

La Ville de Saint-Jean-d'Angély s'est engagée, aux côtés de Vals de Saintonge Communauté, dans une politique de renouvellement urbain pour revitaliser son centre-bourg, pouvoir accueillir de nouvelles populations et lutter contre la vacance des logements et des commerces.

Après les très bons résultats de la première Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), portée par Vals de Saintonge Communauté, avec des financements spécifiques de la Ville de Saint-Jean-d'Angély, les deux collectivités ont souhaité renouveler ce dispositif pour la période 2026-2029.

Si lors de la première OPAH-RU, il n'y avait qu'un volet incitatif, la seconde doit obligatoirement comporter un volet coercitif. C'est l'outil Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui a été retenu et qui va être mobilisé sur le centre-bourg de Saint-Jean-d'Angély.

Cette OPAH-RU, et en particulier le volet ORI, est animée par un groupement formé par Soliha Charente-Maritime-Deux-Sèvres et Le Creuset Méditerranée.

Définition et objectifs d'une ORI :

Une ORI se définit comme une opération d'aménagement, définie à l'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme, visant la réalisation de travaux de remise en état ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles visés.

Elle a pour objectif de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles visés. Ceux-ci sont en effet Déclarés d'Utilité Publique (DUP) et les travaux afférents également. Après diagnostic et édicition de prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont une obligation de les exécuter dans un délai fixé par la Ville.

A défaut d'une réalisation au terme de ce délai, et en l'absence de volonté de faire, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée : les travaux sont alors entrepris par la Collectivité, par un prestataire agissant pour son compte ou par un opérateur privé dans le cadre d'une opération d'acquisition/revente.

La mise en place de l'ORI se décline en plusieurs étapes :

- sur la base d'un pré-repérage d'immeubles stratégiques, dégradés, potentiellement concernés par la démarche ORI : contact et rencontre avec les propriétaires ;
- en fonction des rencontres, de l'évaluation de la capacité et de la volonté des propriétaires à faire les travaux : sélection des immeubles concernés par l'ORI et établissement du dossier de DUP avec liste sommaire des travaux à réaliser ;
- délibération du Conseil municipal approuvant le dossier de DUP ;
- enquête publique (2 mois) ;
- arrêté préfectoral de DUP ;
- si nécessaire, élaboration d'une enquête parcellaire, en vue d'une expropriation, avec prescription détaillée des travaux à réaliser portant sur chaque immeuble visé. A ce moment-là, les travaux doivent être réalisés dans un temps précis.

Tout au long de cette procédure, un dialogue continu avec les propriétaires sera maintenu pour les accompagner dans la requalification de leur bien, l'objectif de la Ville étant d'accompagner pas d'exproprier. Ils pourront bénéficier de l'accompagnement technique et des aides financières des différents partenaires de l'OPAH-RU.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le lancement de l'ORI sur le périmètre de l'OPAH-RU ;
- d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à prendre toutes dispositions pour exécuter la présente délibération.

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (27) :

- **Pour : 27**
- **Contre : 0**
- **Abstention : 0**
- **Ne prend pas part au vote : 0**

Pour extrait conforme,
La Maire,
Conseillère régionale,



Françoise MESNARD

La Secrétaire de séance,

Marylène JAUNEAU

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