



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du
JEUDI 8 OCTOBRE 2026 à 19 h 00
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

OBJET : D3 - Réhabilitation des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs - Cession des immeubles de l'EPFNA à la SEMIS - Engagement de rachat de la Commune

Date de convocation : 2 octobre 2026

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 24

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Myriam DEBARGE, Marylène JAUNEAU, Julien SARRAZIN, Cathy RULLAUD-MICHEL, Adjointes ;

Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Denis PETONNET, Pierrick TOUBOUL, Pascale GARDETTE, Catherine BAUBRI, Sophie TEXIER BEAUSSET, Patrice BOUCHET, Laurent FLAMENT, Michel LAPORTERIE, Médéric DIRAISON, Maxime SEYFRIED, Arthur AUGER, Dylan CUFFEL, Jacques CASTAGNET, Isabelle BAC, Sandrine DUCOURTIOUX, Frédéric RASSE formant la majorité des membres en exercice.

Excusés ayant donné pouvoir : 5

Philippe BARRIERE à Cyril CHAPPET ; Christine LANGELLIER à Patrice BOUCHET ; Mathilde MAINGUENAUD à Marylène JAUNEAU ; Jean MOUTARDE à Médéric DIRAISON ; Jocelyne PELETTE à Myriam DEBARGE

Présidente de séance : Françoise MESNARD

Secrétaire de séance : Anne DELAUNAY

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

D3 - Réhabilitation des immeubles 3, 5 et 7 rue des Bancs

Cession des immeubles de l'EPFNA à la SEMIS

Engagement de rachat de la commune

Rapporteur : M. Cyril CHAPPET

Dans le cadre de sa politique de revitalisation du centre-ville engagée depuis 2015, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a initié un projet de réhabilitation de l'îlot constitué des immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs.

Cette opération prévoit la réhabilitation complète des trois immeubles, avec la création de 8 logements locatifs sociaux dans les étages et la réhabilitation de trois cellules commerciales en rez-de-chaussée. Sa réalisation a été confiée à la SEMIS dans le cadre d'une convention conclue avec la Ville.

Afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de cette opération, la Ville a préalablement sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA).

L'acquisition des immeubles par l'EPFNA est intervenue en plusieurs étapes : entre 2020 et 2022 à l'amiable pour les immeubles situés aux 3 et 5 rue des Bancs, puis en 2024 pour l'immeuble situé au 7 rue des Bancs, dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Conformément à la convention de portage foncier conclue entre la Ville et l'EPFNA, la commune est tenue, à défaut de cession à l'opérateur chargé de la réalisation du projet dans les délais prévus, d'acquérir les biens auprès de l'EPFNA sur la base de leur coût de revient, intégrant notamment leur prix d'acquisition ainsi que les frais supportés par l'établissement au titre du portage, des procédures, assurances et travaux nécessaires à la conservation et à la mise en sécurité des immeubles.

À ce jour, le coût de revient des trois immeubles est évalué à environ 379 809,01 € HT (en date du 16 octobre 2025) avant application de la minoration foncière.

Parallèlement, la convention conclue entre la Ville et la SEMIS prévoit que cette dernière réalise les études nécessaires à la définition et à la faisabilité de l'opération et acquière directement les immeubles auprès de l'EPFNA pour procéder à leur réhabilitation. Elle prévoit également, dans l'hypothèse où l'opération ne pourrait finalement être réalisée, la prise en charge par la Ville des dépenses engagées par la SEMIS pour sa préparation.

Les études de faisabilité technique ont aujourd'hui permis de confirmer la possibilité de réaliser l'opération et le permis de construire afférent à l'opération a été obtenu par la SEMIS. Son plan de financement demeure toutefois en cours de finalisation, la SEMIS étant notamment dans l'attente de la notification définitive de certains financements et subventions nécessaires à son équilibre.

Dans le cadre du portage foncier, une minoration foncière d'un montant initial de 83 375 € avait été accordée par l'EPFNA.

Afin de favoriser la réalisation de cette opération de réhabilitation, l'EPFNA propose désormais de porter cette minoration foncière à 300 000 €, sous réserve que la cession des trois immeubles intervienne avant le 31 décembre 2026.

Sur la base du coût de revient actuellement constaté, cette minoration représente une réduction particulièrement significative du coût foncier de l'opération et de l'exposition financière supportée par la Ville dans le cadre de la convention de portage.

La SEMIS n'étant toutefois pas encore en mesure de constater la réalisation définitive de l'ensemble des conditions liées au financement de l'opération, il convient de sécuriser son acquisition des immeubles avant la date fixée par l'EPFNA.

Une acquisition préalable des immeubles par la commune, suivie de leur revente à la SEMIS une fois le financement définitivement arrêté, conduirait à la réalisation successive de deux mutations immobilières sans apporter de garantie supplémentaire à la collectivité, alors même que la SEMIS constitue l'opérateur destiné à assurer directement la réalisation du programme.

Il est dès lors proposé que la SEMIS acquière directement auprès de l'EPFNA les immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs dans le délai permettant de bénéficier de la minoration foncière de 300 000 €.

Afin de permettre cette acquisition, la Ville interviendrait à l'acte de cession conclu entre l'EPFNA et la SEMIS et s'engagerait, dans l'hypothèse où la SEMIS serait définitivement conduite à renoncer à la réalisation de l'opération, à acquérir auprès de celle-ci les trois immeubles.

L'engagement de rachat de la Ville sera limité à l'hypothèse de l'abandon définitif de l'opération par la SEMIS en raison de la non-réalisation des conditions financières prévues pour sa réalisation, dans les conditions précisées par la convention conclue entre la Ville et la SEMIS.

Le prix auquel la commune serait, le cas échéant, appelée à acquérir les immeubles auprès de la SEMIS sera égal au coût d'achat des immeubles par cette dernière, éventuellement majoré des frais qu'elle aura dû acquitter au titre de cette acquisition et au titre des travaux nécessaires au maintien et à la sécurisation des bâtiments.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la cession directe par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à la SEMIS des immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs, permettant notamment de bénéficier de la minoration foncière portée à 300 000 € ;
- d'approuver l'engagement de la commune à acquérir auprès de la SEMIS lesdits immeubles dans l'hypothèse où celle-ci serait définitivement conduite à renoncer à la réalisation de l'opération du fait de la non-réalisation des conditions financières nécessaires à son équilibre, dans les conditions exposées ci-dessus ;
- d'approuver, le cas échéant, l'intégration de cet engagement dans un avenant à la convention conclue entre la Ville et la SEMIS ainsi que dans l'acte de cession à intervenir entre l'EPFNA et la SEMIS, auquel la Ville interviendra ;
- d'autoriser Madame la Maire, ou son représentant, à entreprendre toute démarche et à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après délibération,

ADOpte les propositions de M. le Rapporteur, à l'unanimité des suffrages exprimés (29) :

- Pour : 29
- Contre : 0
- Abstention : 0
- Ne prend pas part au vote : 0

Pour extrait conforme,
La Maire,
Conseillère régionale,



Françoise MESNARD

La Secrétaire de séance,

Anne DELAUNAY

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.