



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 10/06/2025

Publication :
le 20/06/2025

SEANCE DU 16 JUIN 2025

Délibération n° D-2025-238

Subvention - Amélioration de l'habitat - OPAH Communautaire
de l'Agglomération du Niortais - 2023-2028 - Renouvellement
urbain (OPAH RU) sur le centre ancien de Niort - Avenant n°2

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Gerard LEFEVRE, Madame Aline DI MEGLIO, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur François GUYON, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Yvonne VACKER, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

Excusés :

Monsieur Nicolas VIDEAU, Monsieur Sébastien MATHIEU.

Direction Action Coeur de Ville

**Subvention - Amélioration de l'habitat - OPAH
Communautaire de l'Agglomération du Niortais -
2023-2028 - Renouvellement urbain (OPAH RU) sur le
centre ancien de Niort - Avenant n°2**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Par délibération du Conseil d'Agglomération du 27 mars 2023, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a décidé d'engager, en partenariat avec l'Etat et l'Anah, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portant sur l'ensemble de son territoire. Celle-ci se compose notamment d'une OPAH Renouvellement Urbain sur le centre ancien de Niort. Entrée en vigueur le 1^{er} juin 2023, l'OPAH communautaire dure 5 ans.

A ce stade de l'année 2025, il s'avère que des projets de Propriétaires Bailleurs pourraient aboutir à une demande de subventions d'ici fin 2025. Ces projets sont en cours de montage et comportent au total un nombre de logements supérieur aux objectifs de l'année 2025.

Afin de répondre favorablement à la demande des propriétaires bailleurs, le présent avenant prévoit une augmentation des objectifs de l'année 2025 :

- + 2 propriétaires bailleurs.

L'avenant n°2 prévoit également de modifier les aides proposées aux propriétaires occupants ayant acquis leur logement depuis moins d'un an (l'acte de vente faisant référence).

L'avenant n°2 prévoit enfin de retirer de l'article 5 de la convention, le montant des subventions octroyées par la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) pour les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, dans le cas de projets « mixtes », cette catégorie de projets n'étant plus financée par l'Anah depuis le 1er janvier 2024.

Cette actualisation reste contenue dans le cadre budgétaire défini par le PLH 2022-2027.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°2 à la convention partenariale d'OPAH RU sur le centre ancien de Niort ;

- autoriser la signature de l'avenant n°2 à la convention partenariale d'OPAH RU sur le centre ancien de Niort, avec l'Etat, l'Anah et la Communauté d'Agglomération du Niortais, ainsi que tout autre document relatif à cet avenant.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	43
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	2

Le Secrétaire de séance

Lydia ZANATTA

Le Président de séance

Jérôme BALOGÉ



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le centre ancien de Niort

2023 - 2028

Signée le 6 avril 2023

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Niortais

AVENANT N°2

Signé le

**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION D'OPERATION PROGRAMME D'AMELIORATION DE L'HABITAT –
RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE CENTRE ANCIEN DE NIORT
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS – 2023-2028**

La Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Christian BREMAUD, Vice-Président,

La Ville de Niort, représentée par Jérôme BALOGE, Maire

L'État, représenté par Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Madame le préfet des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE, Déléguée locale de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « l'Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la convention partenariale signée le 6 avril 2023,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN du 25 septembre 2023 autorisant la signature du présent avenant n°1,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Niort du 2 octobre 2023 autorisant la signature du présent avenant n°1,

Vu l'avis de la CLAH,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région,

Il a été exposé ce qui suit :

Par délibération du Conseil d'Agglomération du 27 mars 2023, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a décidé d'engager, en partenariat avec l'Etat, l'Anah et la Ville de Niort, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portant sur l'ensemble de son territoire. Celle-ci se compose d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) portant sur les 40 communes de l'agglomération et d'une OPAH Renouvellement Urbain sur le centre ancien de Niort. Entrée en vigueur le 1^{er} juin 2023, l'OPAH communautaire dure 5 ans.

A ce stade de l'année 2025, il s'avère que des projets de Propriétaires Bailleurs pourraient aboutir à une demande de subventions d'ici fin 2025. Ces projets sont en cours de montage et comportent au total un nombre de logements supérieur aux objectifs de l'année 2025.

Afin de répondre favorablement à la demande des propriétaires bailleurs, le présent avenant prévoit une augmentation des objectifs de l'année 2025 :

- + 2 Propriétaires Bailleurs.

Le présent avenant prévoit également de modifier les aides proposées aux propriétaires occupant à titre de résidence principale, depuis moins de 2 ans, des logements indignes ou très dégradés : ces propriétaires bénéficieront de la même aide que les PO « Energie ».

Le présent avenant n°2 prévoit enfin de retirer de l'article 5 de la convention, le montant des subventions octroyées par la CAN pour les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, dans le cas de projets « mixtes », cette catégorie de projets n'étant plus financée par l'Anah depuis le 1^{er} janvier 2024.

Il a été ensuite convenu ce qui suit :

Article 1 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'article 4 « Objectifs quantitatifs de réhabilitation » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

Les objectifs globaux sont évalués à **183** logements répartis comme suit :

- **41** logements occupés par leur propriétaire,
- **42** logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- **100** logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires

Tous les logements bénéficient de subventions de l'Anah.

OBJECTIFS DE REALISATION DE LA CONVENTION OPAH RU

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	TOTAL
Nb de logts PO	3	8	8	8	8	6	41
Dont LHI et TD	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	3	7	7	7	7	5	36
Nb de logts PB	3	8	10	8	8	5	42
Logts traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	0	0	12	20	40	28	100
Dont autres copropriétés	0	0	0	0	0	0	0
Dont copropriétés fragiles	0	0	12	12	24	12	60
Dont copropriétés en difficulté	0	0	0	8	16	16	40
Entrées mises en accessibilité traitées	0	0	0	1	1	1	3
Parties communes mises en sécurité	0	0	0	1	1	1	3

Article 2 – Financements de l'Anah – Montants prévisionnels

L'article 5.1.2 « Montants prévisionnels » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **3 231 737 €**, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montants en €						
AE prévisionnels	170 680	358 119	731 119	624 290	852 590	494 639	3 231 737
Dont aides aux travaux	129 480	288 019	646 319	531 790	767 790	463 539	2 826 937
• Dont PO / PB	129 480	288 019	565 319	261 790	261 790	158 539	1 664 937
• Dont copropriétés	0	0	81 000	270 000	506 000	305 000	1 162 000
Dont aides à l'ingénierie :	41 200	70 100	85 100	92 500	84 800	31 100	404 800
- Part fixe	36 900	58 400	63 900	80 800	73 100	23 000	336 100
- Part variable	4 300	11 700	21 200	11 700	11 700	8 100	68 700

Article 3 – Financements de la CAN :

L'article 5.2.1 « Règles d'application » est remplacé par les paragraphes suivants :

Dans son PLH 2022-2027, la CAN a choisi d'investir en faveur de l'habitat privé à travers la mise en œuvre d'un programme sur l'ensemble de son territoire. Elle subventionnera ainsi les projets de travaux selon les modalités suivantes :

- Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes :
 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé - PO occupant leur logement depuis 2 ans et plus :
 - 30 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah.
 - Plafond de travaux subventionnables : 50 000 € HT.
 - Aide plafonnée à 15 000 €.
 - Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé – PO occupant leur logement depuis moins de 2 ans :
 - Propriétaires occupants très modestes : 1 500 € en complément d'une aide de l'Anah
 - Propriétaires occupants modestes : 750 € en complément d'une aide de l'Anah.
 - Lutte contre la précarité énergétique :
 - Propriétaires occupants très modestes : 1 500 € en complément d'une aide de l'Anah
 - Propriétaires occupants modestes : 750 € en complément d'une aide de l'Anah.
- Pour les propriétaires bailleurs :
 - Pour les immeubles hors ORI :
 - Financement attribué prioritairement aux logements dont la surface habitable est de 50 m² ou plus (après travaux),
 - 15 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la Ville de Niort,
 - Plafond de travaux subventionnables identique à celui de l'Anah : 750 ou 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 m².
 - Pour les immeubles en ORI :
 - Financement attribué prioritairement aux logements dont la surface habitable est de 50 m² ou plus (après travaux),
 - 15 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la Ville de Niort.
 - Plafond de travaux subventionnables : 1 400 € HT/m² dans la limite de 80 m².
 - Pour les logements vacants depuis plus d'un an et 50 m² et plus : prime de 3 000 €.

- Pour les copropriétés intégrées au volet Redressement :
 - 10 % du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah, en complément d'une aide de l'Anah et de la Ville de Niort.
 - Plafond de travaux subventionnables : 25 000 € par logement.
 - Aide plafonnée à 2 500 € par logement.
 - 1500 € d'aides pour la mise en accessibilité de l'entrée de la copropriété.
 - 1500 € d'aides pour les travaux de sécurité.

Article 4 – Financements de la CAN – Montants prévisionnels :

L'article 5.2.2 « Montants prévisionnels » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 505 450 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montant en €						
AE prévisionnels	133 700	258 200	286 550	326 000	333 500	167 500	1 505 450
Aides aux travaux	60 000	141 500	158 750	164 500	187 500	121 500	833 750
• PO / PB	60 000	141 500	158 750	141 500	141 500	81 500	724 750
• Copropriétés	0	0	0	23 000	46 000	40 000	109 000
Dont ingénierie suivi- animation <i>(Coût prévisionnel HT, avant versement des aides de l'Anah)</i>	73 700	116 700	127 800	161 500	146 000	46 000	671 700
• PO / PB	66 700	78 700	82 300	77 500	77 500	31 500	414 200
• Copropriétés	7 000	38 000	45 500	84 000	68 500	14 500	257 500

Article 5 – Financements de la Ville de Niort – Montants prévisionnels :

L'article 5.3.2 « Montants prévisionnels » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Niort pour l'opération sont de 423 500 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
	Montant en €						
AE prévisionnels	24 000	64 000	67 500	84 000	104 000	80 000	423 500
Aides aux travaux	24 000	64 000	67 500	84 000	64 000	80 000	423 500
• PO / PB	24 000	64 000	67 500	64 000	64 000	40 000	323 500
• Copropriétés	0	0	0	20 000	40 000	40 000	100 000

Fait en trois exemplaires à Niort, le

Christian BREMAUD

Jérôme BALOGE

Simon FETET

Vice-Président CAN

Maire de Niort

Préfet des Deux-Sèvres
Délégué local de l'Anah

ANNEXE : RAPPEL DES OBJECTIFS ANTERIEURS

OBJECTIFS INITIAUX DE LA CONVENTION PARTENARIALE (signée le 6 avril 2023) :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	TOTAL
Nombre de logements PO	3	8	8	8	8	6	41
Dont LHI et TD	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	3	7	7	7	7	5	36
Nombre de logements PB	3	8	8	8	8	5	40
Logts traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriété	0	0	12	20	40	28	100
▪ Dont autres copropriétés	0	0	0	0	0	0	0
▪ Dont copropriétés fragiles	0	0	12	12	24	12	60
▪ Dont copropriétés en difficulté	0	0	0	8	16	16	40
Entrées mises en accessibilité traités	0	0	0	1	1	1	3
Parties communes mises en accessibilité traités	0	0	0	1	1	1	3