



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

SEANCE DU 16 JUIN 2025

Délibération n° D-2025-239

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 10/06/2025

Publication :
le 20/06/2025

Habitat - Opération Programme d'Amélioration de l'Habitat -
Copropriété dégradée "Résidence Les Ifs" - Convention
partenariale avec l'Etat et l'Anah et la Communauté
d'Agglomération du Niortais - Avenant n°1

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 Méлина 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

Habitat - Opération Programme d'Amélioration de l'Habitat - Copropriété dégradée "Résidence Les Ifs" - Convention partenariale avec l'Etat et l'Anah et la Communauté d'Agglomération du Niortais - Avenant n°1

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Par délibération du 9 mai 2022, le Conseil municipal a approuvé la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH-CD), sur la résidence « Les Ifs », à Niort.

Ce dispositif repose sur une convention partenariale passée entre la Ville de Niort, Communauté d'Agglomération du Niortais, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Etat, par laquelle, les partenaires s'engagent sur un plan d'actions, des objectifs et des moyens financiers. La convention partenariale a été conclue pour une durée de 3 ans à compter du 1er septembre 2022. Une ingénierie de conseil et d'accompagnement, confiée au Cabinet URBANIS, a été mise à disposition de la copropriété, par la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Depuis le lancement de l'OPAH-CD, la copropriété a validé le choix du maître d'œuvre puis le scénario de travaux à approfondir. Le scénario retenu permet un gain énergétique de 44% et ouvre notamment droit à près de 1 400 000 € d'aides de l'ANAH.

Les montants prévisionnels ont été ajustés d'environ 57 000 euros au regard du projet tel qu'il se présente aujourd'hui supposant une évolution de la part des financements de la ville de Niort. Après l'Assemblée Générale de mise au vote des travaux prévue le 30 juin 2025, une prochaine délibération prendra acte de la position de la Ville de Niort. Elle traduira les modalités de versements des subventions avec leur montants définitifs.

Les travaux devraient démarrer début 2026 et être livrés en 2027.

Depuis le lancement de l'OPAH-CD, l'ensemble des volets d'actions prévus dans la convention partenariale ont été mis en œuvre et ont permis l'amélioration du fonctionnement de la copropriété :

- maîtrise des charges et solvabilisation des ménages,
- renforcement du Conseil Syndical,
- appui à la mobilisation de la copropriété (organisation d'ateliers de formation / information),
- soutien financier au projet de rénovation énergétique et aux travaux prioritaires (réfection de la toiture),
- affermissement des documents juridiques : mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, pour les adapter au fonctionnement actuel de la copropriété,
- accompagnement social des ménages,
- appui au suivi et au traitement des impayés (organisation de Commission Impayés),
- constitution d'un groupe projet composé de 7 copropriétaires volontaires.

A la date d'échéance de la convention partenariale, le 31 août 2025, des étapes importantes resteront à passer : Assemblée Générale de mise au vote des travaux et du nouveau Règlement de Copropriété (30 juin 2025), dépôt du dossier de demande de subventions, constitution des dossiers de préfinancement et de prêts copropriétés (septembre 2025), début des travaux et suivi de trésorerie de chantier (début 2026). La livraison des travaux est prévue en 2027.

Par conséquent, il est nécessaire de poursuivre le dispositif d'accompagnement de la copropriété « Les Ifs » afin de lui permettre de parvenir à la réalisation de travaux de rénovation globale et leur financement par l'ANAH et d'autres partenaires.

C'est pourquoi, il est proposé de passer un avenant n°1 à la convention partenariale de l'OPAH-CD pour prolonger ce dispositif de deux années supplémentaires.

Le montant en ingénierie supplémentaire généré par cet avenant est de 28 475 € HT. Il est porté par la Communauté d'Agglomération du Niortais et financé à hauteur de 50% par l'Anah.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver l'avenant n°1 de prolongation à la convention partenariale de l'OPAH-CD sur la résidence « Les Ifs » à Niort, passée avec l'État et l'ANAH et la Communauté d'Agglomération du Niortais et autoriser sa signature et tout document afférent.

**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



niort agglo
Agglomération du Niortais



OPAH Copropriété Dégradée

Résidence « Les Ifs »

Convention signée le 29 août 2022

AVENANT N°1

Signé le

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Niortais

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPAH COPROPRIETE DEGRADEE – RESIDENCE « LES IFS »

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, Simon FETET

L'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur le préfet des Deux-Sèvres, Simon FETET, Délégué local 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 (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu la convention partenariale signée le 29 août 2022,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération de la CAN du 23 juin 2025 autorisant la signature du présent avenant n°1,

Vu l'avis de la CLAH en date du 24 mars 2025

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 17 février 2025

Il a été exposé ce qui suit :

Par délibération du Conseil d'Agglomération du 16 mai 2022, la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) a décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH – CD), sur la copropriété « Les IFS », à Niort. Ce dispositif est prévu pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} septembre 2022.

Depuis le lancement de l'OPAH CD, l'ensemble des volets d'actions prévus dans la convention partenariale ont été mis en œuvre et ont permis l'amélioration du fonctionnement de la copropriété :

- Maîtrise des charges et solvabilisation des ménages,
- Renforcement du Conseil Syndical,
- Appui à la mobilisation de la copropriété (organisation d'ateliers de formation / information)
- Soutien financier au projet de rénovation énergétique et aux travaux prioritaires (réfection de la toiture)
- Affermissement des documents juridiques : mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, pour les adapter au fonctionnement actuel de la copropriété,
- Accompagnement social des ménages,
- Appui au suivi et au traitement des impayés (organisation de Commission Impayés),
- Constitution d'un groupe projet composé de 7 copropriétaires volontaires.

L'ensemble de ces préalables a permis d'engager la copropriété dans un projet de travaux énergétique ambitieux, dont les premières étapes ont montré un engagement solide :

- Validation en AG du choix du maître d'œuvre, le 30 juin 2023,
- Validation en AG du lancement des travaux prioritaires (réfection de la toiture), en avril 2024,
- Validation en AG du scénario de travaux à approfondir, en décembre 2024. Le scénario retenu, à l'unanimité, permet un gain énergétique de 44% et ouvre droit à 1 400 000 € de subventions de l'Anah.
- **Mise au vote des travaux et du nouveau Règlement de Copropriété en AG du 30 juin 2025.**

A la date d'échéance de la convention partenariale, le 31 août 2025, des étapes importantes resteront à passer : **dépôt du dossier de demande de subventions, constitution des dossiers de préfinancement et de prêts copropriétés (septembre 2025), début des travaux et suivi de trésorerie de chantier (début 2026). La livraison des travaux est prévue en 2027.**

Par conséquent, il est nécessaire de poursuivre le dispositif d'accompagnement de la copropriété « Les lfs » afin de lui permettre de parvenir à la réalisation de travaux de rénovation globale et leur financement par l'Anah et d'autres partenaires.

C'est pourquoi, il est proposé de passer un avenant n°1 à la convention partenariale de l'OPAH CD pour prolonger ce dispositif de deux années supplémentaires.

Il a été ensuite convenu ce qui suit :

Article 1 – Durée de la convention

L'article 9 « Durée de la convention » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

La présente convention est conclue pour une période de, 3 années calendaires, à compter du 1^{er} septembre 2022, jusqu'au 31 août 2025.

En vertu de son avenant n°1 sa durée est prolongée de deux années et arrivera à échéance le 31 août 2027.

Article 2 – Financements de l'Anah :

L'article 5-1-2 « Montants prévisionnels » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération est de **1 123 238 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
	Montants en €						
Aides aux travaux	37 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 012 500 €	1 050 000 €
Dont aide au syndicat (35%)	26 250 € (travaux prioritaires)	/	/	/	/	630 000 €	656 250 €
Dont bonification « X+X » des collectivités locales (15%)	11 250 €	/	/	/	/	270 000 €	281 250 €
Dont prime « copropriété fragile » (3000 €)	/	/	/	/	/	90 000 €	90 000 €
Dont prime « basse consommation » (500 €)	/	/	/	/	/	15 000 €	15 000 €
Dont prime individuelle (7 PO)	/	/	/	/	/	7 500 €	7 500 €
Aides à l'ingénierie	14 500 €	16 500 €	16 500 €	13 873 €	7 116 €	4 749 €	73 238 €

Dont suivi-animation	5 000 €	7 000 €	7 000 €	4 373 €	7 116 €	4 749 €	35 238 €
Dont aide au redressement de la gestion	9 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €			38 000 €

Article 3 – Financements de Niort Agglo, maître d’ouvrage :

L’article 5-2-2 « Montants prévisionnels » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération est de **257 975 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
	Montants en €						
Aides aux travaux	7 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	180 000 €	187 500 €
Dont aides aux syndicats (10%)	/	/	/	/	/	180 000 €	180 000 €
Dont travaux prioritaires	7 500 €	/	/	/	/	/	7 500 €
Ingénierie suivi-animation <i>(coût prévisionnel, avant versement des aides de l’Anah)</i>	10 000 €	14 000 €	14 000 €	8 746 €	14 232 €	9 497 €	70 475 €

Article 4 – Financements de la Ville de Niort :

L’article 5-3-2 « Montants prévisionnels » de la convention susvisée est remplacé par les paragraphes suivants :

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Niort à l'opération est de **93 750 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
	Montants en €						
Aides aux travaux	3 750 €	0 €	93 750 €				
Dont aides aux syndicats (5%)	/	/	/	/	/	90 000 €	90 000 €
Dont travaux prioritaires	3 750 €	/	/	/	/	/	3 750 €

Fait en trois exemplaires à Niort, le

Le Vice-Président à la Politique de l'Habitat de la
Communauté d'Agglomération du Niortais

Le Préfet des Deux-Sèvres,
Délégué de l'Agence dans le département

Christian BREMAUD

Simon FETET

Le Maire de Niort

Jérôme BALOGÉ