



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

SEANCE DU 25 MARS 2024

Délibération n° D-2024-100

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 19/03/2024

Publication :
le 29/03/2024

Habitat - OPAH Copropriété dégradée - Résidence "les Ifs" -
Convention d'attribution des subventions - Travaux prioritaires

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Monsieur Nicolas VIDEAU, 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 Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Lydia ZANATTA

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS

Excusés :

Monsieur Hervé GERARD.

Direction Action Coeur de Ville

**Habitat - OPAH Copropriété dégradée - Résidence
"les Ifs" - Convention d'attribution des subventions -
Travaux prioritaires**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

La résidence « Les Ifs », située 306, avenue de Limoges à Niort est accompagnée par la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais, l'Etat, l'ANAH, dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH CD), formalisée par une convention partenariale approuvée par délibération du Conseil municipal du 9 mai 2022 et signée le 29 août 2022.

Depuis le 1er septembre 2022, le cabinet Urbanis, mandaté par la Communauté d'Agglomération du Niortais, aide la copropriété « Les Ifs » à s'organiser pour s'engager dans un programme de travaux lourds, soutenu financièrement par l'Anah, la Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais.

La convention partenariale d'OPAH CD – Résidence « Les Ifs » spécifie qu'une première phase de travaux dits « prioritaires » sera réalisée par la copropriété, en raison d'infiltrations importantes dans la toiture.

La convention d'OPAH CD prévoit également les conditions dans lesquelles ces travaux prioritaires pourront faire l'objet d'un premier versement de subventions par les partenaires (Anah, Ville de Niort et Communauté d'Agglomération du Niortais).

Le montant prévisionnel maximum de la subvention de la Ville de Niort est fixé à 5% du montant HT des travaux, soit 13 050,90 €.

Le vote des travaux prioritaires étant présenté pour validation à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « Les Ifs », le 9 avril 2024, la présente convention d'attribution des subventions de la Ville de Niort et de la Communauté d'Agglomération du Niortais, vient en préciser les modalités de versement.

En effet, afin de faciliter le financement des travaux par les copropriétaires, la présente convention prévoit le versement d'une avance de 70% du montant HT des dépenses éligibles, au démarrage des travaux, en 2024. Le solde sera versé à la livraison des travaux, en 2025.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver la convention d'attribution des subventions Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération du Niortais pour les travaux prioritaires de la copropriété dégradée « les Ifs », et autoriser sa signature ainsi que de tout autre document relatif à cette convention.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Lydia ZANATTA

Jérôme BALOGÉ

OPAH - COPROPRIETE DEGRADEE - RESIDENCE « LES IFS »
Du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2025

CONVENTION D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS
VILLE DE NIORT ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
NIORTAIS
POUR LES TRAVAUX PRIORITAIRES

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION :

La présente convention est établie :

Entre l'EPCI, **La Communauté d'Agglomération du Niortais**, maître d'ouvrage de l'OPAH Copropriété Dégradée – Résidence « Les Ifs », représenté par Christian BREMAUD, Vice-Président , agissant en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du 02 avril 2024 ;

la Ville de Niort, représentée par Jérôme BALOGÉ, Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 25 mars 2024 ;

et le Syndicat des copropriétaires « Les Ifs », représenté par son Syndic de Copropriété, lui-même représenté par Loïc BARRE, directeur de l'agence Citya Immobilier La Poste.

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par le Conseil d'Agglomération de la CAN, le 7 février 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 15 novembre 2021, autorisant la signature de la convention OPAH Copropriété Dégradée – Résidence Les Ifs.

Il a été exposé ce qui suit :

La résidence « Les Ifs » ayant été repérée comme présentant des signes de fragilité et de dégradation, a fait l'objet d'un diagnostic multicritère entre septembre 2020 et avril 2021. Celui-ci a donné lieu à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée, formalisée par une convention partenariale passée entre la CAN, la Ville de Niort, l'Anah et la copropriété et signée le 29 août 2022.

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le cabinet Urbanis, mandaté par la CAN, aide la copropriété « Les Ifs » à s'organiser pour s'engager dans un programme de travaux lourds, soutenu par l'Anah, la Ville de Niort et la CAN.

La convention partenariale d'OPAH CD – Résidence « Les Ifs » spécifie qu'une première phase de travaux dits « prioritaires » doit être réalisée par la copropriété à court terme, en raison d'infiltrations persistantes dans la toiture.

La convention prévoit les conditions dans lesquelles ces travaux prioritaires pourront faire l'objet d'un premier versement de subventions par les partenaires (Anah, Ville de Niort et la CAN).

Le vote des travaux étant présenté pour validation à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « Les Ifs », le 09 avril 2024, la présente convention d'attribution des subventions Ville de Niort et la CAN, vient en préciser les modalités de versement à la copropriété.

A l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la participation de la CAN et de la Ville de Niort au financement des travaux dits « prioritaires » dans le cadre de la convention partenariale d'OPAH Copropriété Dégradée – Résidence « Les Ifs », sise 306, avenue de Limoges à Niort.

Article 2 – Présentation du projet

Dans le cadre de la convention partenariale d'OPAH CD, la copropriété « Les Ifs » prévoit la réalisation des travaux dits « prioritaires » portant sur la toiture. Les dépenses éligibles au titre des travaux « prioritaires » sont les suivantes :

- Réfection toiture tuile

- Réfection isolation des combles
- Charpente
- Honoraires techniques indispensables à la réalisation des travaux (Rapport Amiante Avant Travaux, Bureau de Contrôle, Diagnostic parasitaire, frais de maître d'œuvre pour la conception du projet et le suivi du chantier)

Article 3 – Montant de l'aide au syndicat

En application de la convention partenariale d'OPAH Copropriété Dégradée, le syndicat de copropriétaires percevra les subventions suivantes :

- 5 % du montant HT des travaux définis ci-après, par la Ville de Niort ;
- 10 % du montant HT des travaux définis ci-après, par la CAN.

Dépenses éligibles	
Nature des dépenses	Montant prévisionnel maximum en € HT
Travaux	237 407,00 €
Honoraires techniques	23 611,00 €
TOTAL HT	261 018,00 €

Soit une aide d'un montant prévisionnel maximum de :

- 13 050,90 € attribués par la Ville de Niort,
- 26 101,80 € attribués par la CAN.

Les montants de subventions susvisés constituent un montant maximum qui sera calculé éventuellement à la baisse, au vu des coûts réels dépensés (sur factures).

Aucun calcul à la hausse ne pourra être réalisé.

Article 4. Versement de la participation

Les parties conviennent que le paiement des subventions s'effectuera en 2 versements :

- Une avance de 70 %, au démarrage des travaux ;
- Le solde de 30%, après réalisation des travaux.

Les demandes de versement des avances seront adressées par le syndicat des copropriétaires au Maire de la Ville de Niort et au Président de la CAN.

Les demandes d'avances seront accompagnées du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale ayant voté les travaux financés.

Le solde des subventions sera versé à la fin de travaux, sur présentation des pièces suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux, certifié par le maître d'œuvre,
- Factures détaillées correspondantes, certifiées acquittées par l'agent comptable des entreprises ayant réalisé les travaux et les prestations intellectuelles,
- Plan de financement définitif du projet de travaux prioritaires, signé par le syndic de copropriété,
- Attestation de fin de travaux, signée par le syndic de copropriété et le maître d'œuvre
- Photo des travaux réalisés.

Le versement ne pourra se faire que sur un compte au nom du syndicat des copropriétaires.

Si, au vu du bilan de l'opération, il apparaît que les dépenses de travaux sont moins élevées qu'à l'établissement de cette convention, la Ville de Niort et la CAN recalculeront le montant des

subventions, conformément aux conditions visées à l'article 3, et en informeront le syndicat des copropriétaires par simple courrier.

Article 5 – Engagements du syndicat de copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

- Réaliser les travaux conformément aux devis joints au Procès-Verbal de l'Assemblée Générale ayant voté les travaux ;
- En cas d'abandon du projet, en informer sans délai, par écrit, le Maire de la Ville de Niort et le Président de la CAN ;
- Assurer la répartition des subventions versées au syndicat en fonction des tantièmes détenus par chaque copropriétaire.

Le non-respect de ces engagements constitue une condition résolutoire de la convention dégageant la collectivité de tout versement d'aide et lui permettant d'exiger le remboursement des sommes octroyées.

Article 6 – Durée et résiliation

La présente convention prend effet à sa signature.

Le terme de la présente convention est la présentation des pièces justificatives des subventions, définies à l'article 4 de la présente convention, ou l'abandon du projet, sur information écrite du syndicat des copropriétaires.

Fait en 3 exemplaires à Niort, le

**Pour la Communauté d'Agglomération du
Niortais,**

Christian BREMAUD
Vice-Président à la Politique de l'Habitat

Pour la Ville de Niort,

Jérôme BALOGÉ
Maire

**Pour le syndic de copropriété,
Représentant le syndicat des copropriétaires
« Les Ifs »**

Loïc BARRE
Directeur Citya Immobilier La Poste