

OPAH - COPROPRIETE DEGRADEE - RESIDENCE « LES IFS »
Du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2027

CONVENTION D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

VILLE DE NIORT ET NIORT AGGLO

POUR LES TRAVAUX GLOBAUX

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION :

La présente convention est établie :

Entre **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 d'Agglomération du 10 novembre 2025,

la Ville de Niort, représentée par Jérôme BALOGÉ, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 03 novembre 2025,

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 Niort Agglo, 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,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 23 juin 2025, autorisant la signature de l'avenant n°1 de prolongation de la durée de l'OPAH Copropriété Dégradée,

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 Communauté d'Agglomération du Niortais (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.

Après presque 3 ans d'accompagnement de la copropriété « Les Ifs », les copropriétaires réunis en Assemblée Générale le 30 juin 2025, ont voté la réalisation de travaux de rénovation globale.

En application de la convention partenariale, ces travaux sont financés par l'Anah, la Communauté d'Agglomération du Niortais et la Ville de Niort.

La présente convention vient préciser les modalités de versement des subventions de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la Ville de Niort, au syndicat de 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 de rénovation globale, 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 de rénovation globale :

- Désamiantage des façades,
- Isolation thermique des façades et du plancher bas,
- Menuiseries communes et privatives d'origine et garde-corps,
- Réfection de la chaufferie collective et pose de robinets thermostatiques,
- Installation d'une ventilation plus performante,
- Réfection des parties communes intérieures dont éclairage et sécurité incendie,
- Honoraires techniques indispensables à la réalisation des travaux (dont Rapport Amiante Avant Travaux, Bureau de Contrôle, DPE collectif, 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 à l'article 3 de la présente convention, par la Ville de Niort ;
- 10 % du montant HT des travaux définis à l'article 3 de la présente convention, par la CAN.

Soit une aide d'un montant prévisionnel maximum de :

- 57 315,62 € attribués par la Ville de Niort,
- 114 631,24 € attribués par la CAN.

Dépenses éligibles	
Nature des dépenses	Montant en € HT
Travaux	1 056 358,98 €
Honoraires techniques	89 953,43 €
TOTAL HT	1 146 312,41 €

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 50 %, à réception du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires ayant voté les travaux ;
- Le solde de 50%, 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 de 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 informera 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 en annexe 1 avec le 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 Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- 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 le maître d'ouvrage,

Pour la Ville de Niort,

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

Jérôme BALOGÉ
Maire

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

Loïc BARRE
Directeur Citya Immobilier La Poste