



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

**SEANCE DU 3 NOVEMBRE 2025**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :  
le 28/10/2025

Publication :  
le 07/11/2025

**Délibération n° D-2025-363**

Habitat - Copropriété dégradée "Résidence les Ifs" -  
Convention d'attribution des subventions - Travaux de  
rénovation globale

**Président :**

**Monsieur Jérôme BALOGÉ**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGÉ, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, 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 François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD.

**Secrétaire de séance :** Madame NADAL Aurore

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Madame Florence VILLES, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Lydia ZANATTA, ayant donné pouvoir à Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGÉ, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT, Madame Julia FALSE, ayant donné pouvoir à Madame Elsa FORTAGE

**Excusés :**

Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur Baptiste DAVID.

**Direction Action Coeur de Ville**

**Habitat - Copropriété dégradée "Résidence les Ifs" -  
Convention d'attribution des subventions - Travaux  
de rénovation globale**

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 Communauté d'Agglomération du Niortais, dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH CD), formalisée par une convention partenariale validée 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.

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, permettant notamment un gain énergétique de 44%. Le montant des travaux et honoraires techniques éligibles s'élève à 1 107 498,68 € HT, financés à 95% par les aides publiques.

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 subvention pour la ville de Niort est de 5% du montant HT des travaux, soit 55 374,93 €.

Afin de faciliter le financement des travaux par les copropriétaires, la présente convention prévoit le versement d'une avance de 50% subvention de la Ville de Niort, au démarrage des travaux, en 2026. Le solde sera versé à la livraison des travaux.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

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

**LE CONSEIL  
ADOpte**

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

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

**Aurore NADAL**

**Jérôme BALOGÉ**

OPAH - COPROPRIETE DEGRADEE - RESIDENCE « LES IFS »  
Du 1<sup>er</sup> 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 BALOGE, 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 Niort Agglo, la Ville de Niort, l'Anah et la copropriété et signée le 29 août 2022.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, le cabinet Urbanis, mandaté par Niort Agglo, 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 Niort Agglo.

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 Niort Agglo 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 Niort Agglo.

Soit une aide d'un montant prévisionnel maximum de :

- 55 374,93 € attribués par la Ville de Niort,
- 110 749,87 € attribués par Niort Agglo.

Dépenses éligibles	
Nature des dépenses	Montant en € HT
Travaux	1 017 910,81 €
Honoraires techniques	89 587,81 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>1 107 498,68 €</b>

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 Niort Agglo.

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 Niort Agglo 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 Niort Agglo ;
- 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