



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil municipal :
le 12/12/2025

Publication :
le 29/12/2025

SEANCE DU 18 DÉCEMBRE 2025

Délibération n° D-2025-446

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 2 et
Retrait de la délibération D-2025-238

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 VOLAND, 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, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Sérgolène BARDET, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Véronique ROUILLE-SURVAULT, Monsieur Hugo PASQUET--MAULINARD, Madame Julia FALSE.

Secrétaire de séance : Madame BOUTRIT Sophie

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christelle CHASSAGNE, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, ayant donné pouvoir à Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Hervé GERARD, ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique SIX, Madame Noélie FERREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Aurore NADAL, Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Elsa FORTAGE, ayant donné pouvoir à Madame Julia FALSE

Excusés :

Monsieur Baptiste DAVID, Madame Cathy GIRARDIN.

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 décembre 2025

Délibération n° D-2025-446

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 2 et Retrait de la délibération D-2025-238

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 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 1er juin 2023, l'OPAH communautaire dure 5 ans.

Depuis plusieurs années, le Conseil Départemental pilote le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » qui accompagne notamment les propriétaires occupants dans leurs projets d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie.

Le PIG « Habiter Mieux » prenant fin le 31 décembre 2025, il revient, par conséquent, à la Communauté d'Agglomération du Niortais d'intégrer la thématique « Adaptation à la perte d'autonomie » dans l'OPAH Renouvellement Urbain du centre ancien de Niort qu'elle porte.

Le présent avenant intègre donc des objectifs annuels de PO « Autonomie », jusqu'à la fin du dispositif, selon la répartition suivante :

- 2026 : 4 PO Autonomie ;
- 2027 : 4 PO Autonomie ;
- 2028 : 2 PO Autonomie.

Les dossiers PO « Autonomie » bénéficieront de l'ingénierie d'accompagnement de l'OPAH RU, sans aides aux travaux de la part de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Le présent avenant n°2 prévoit 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 1er janvier 2024.

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 conseil municipal du 16 juin 2025 avait validé un avenant n°2 à la convention partenariale d'OPAH RU. L'Anah ne l'ayant pas soumis à validation de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) et de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et les objectifs supplémentaires pour 2025 de 2 logements de propriétaires bailleurs n'étant pas atteints, l'avenant n°2 est devenu obsolète et n'a pas fait l'objet d'une signature par les partenaires.

Il est donc proposé de redélibérer sur cet avenant n°2, joint en annexe à la présente délibération.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- retirer la délibération n° D-2025-238 du 16 juin 2025 ;

- 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

Sophie BOUTRIT

Le Président de séance

Jérôme BALOGE



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, dûment habilité par délibération du Conseil d'Agglomération du 15 décembre 2025,

La Ville de Niort, représentée par Jérôme BALOGE, Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2025,

L'Etat, représenté par Monsieur Simon FETET, 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 Monsieur Simon FETET, Préfet des Deux-Sèvres, Délégué 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 15 décembre 2025 autorisant la signature du présent avenant n°2,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Niort du 18 décembre 2025 autorisant la signature du présent avenant n°2,

Vu l'avis de la CLAH en date du 19 décembre 2025

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

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.

Depuis plusieurs années, le Conseil Départemental pilote le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » qui accompagne notamment les propriétaires occupants dans leurs projets d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie.

Le PIG « Habiter Mieux » prenant fin le 31 décembre 2025, il revient, par conséquent, à la Communauté d'Agglomération du Niortais d'intégrer la thématique « Adaptation à la perte d'autonomie » dans l'OPAH Renouvellement Urbain du centre ancien de Niort qu'elle porte.

Le présent avenant intègre donc des objectifs annuels de PO Autonomie, jusqu'à la fin du dispositif, selon la répartition suivante :

- 2026 : 4 PO Autonomie
- 2027 : 4 PO Autonomie
- 2028 : 2 PO Autonomie

Les dossiers PO Autonomie bénéficieront de l'ingénierie d'accompagnement de l'OPAH RU, sans aides aux travaux de la part de la CAN.

Avec l'intégration des objectifs PO MaPrimeRénov' Adapt, le montant prévisionnel total des autorisations d'engagement de l'Anah augmente de 3% par rapport à l'avenant n°1 et de 1% pour la CAN.

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.

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 ».

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 **191** logements répartis comme suit :

- **51** logements occupés par leur propriétaire,
- **40** 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	12	12	8	51
Dont LHI et TD	0	1	1	1	1	1	5
Dont MaPrimeRénov' Sérénité	3	7	7	7	7	5	36
Dont MaPrimeRénov' Adapt	0	0	0	4	4	2	10
Nb de logts PB	3	8	8	8	8	5	40
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 montant prévisionnels des autorisations d’engagement de l’Anah pour l’opération sont de **3 015 518 €**, selon l’échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
Montants en €							
AE prévisionnels	170 680	358 119	415 990	660 504	896 504	513 721	3 015 518
Dont aides aux travaux	129 480	288 019	342 790	555 954	791 954	475 621	2 583 818
• Dont PO / PB	129 480	288 019	261 790	285 954	285 954	170 621	1 421 818
• Dont copropriétés	0	0	81 000	270 000	506 000	305 000	1 162 000
Dont aides à l’ingénierie :	41 200	70 100	73 200	104 550	104 550	38 100	431 700
• Part fixe	36 900	58 400	61 500	84 150	84 150	24 700	349 800
• Part variable	4 300	11 700	11 700	20 400	20 400	13 400	81 900

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 montant prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 500 400 €, selon l'échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
Montant en €							
AE prévisionnels	133 700	258 200	264 500	332 800	340 300	170 900	1 500 400
Aides aux travaux	60 000	141 500	141 500	164 500	187 500	121 500	816 500
• PO / PB	60 000	141 500	141 500	141 500	141 500	81 500	707 500
• 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	123 000	168 300	152 800	49 400	683 900
• PO / PB	66 700	78 700	77 500	84 300	84 300	34 900	426 400
• 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 montant prévisionnels des autorisations d’engagement de la Ville de Niort pour l’opération sont de 420 000 €, selon l’échéancier suivant :

	2023 (7 mois)	2024	2025	2026	2027	2028 (5 mois)	Total
Montant en €							
AE prévisionnels	24 000	64 000	64 000	84 000	104 000	80 000	420 000
Aides aux travaux	24 000	64 000	64 000	84 000	104 000	80 000	420 000
• PO / PB	24 000	64 000	64 000	64 000	64 000	40 000	320 000
• 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