



OPAH - COPROPRIETE DEGRADEE - RESIDENCE « LES IFS »  
Du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

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

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