



**niort agglo**  
Agglomération du Niortais



OPAH-COPROPRIETE DEGRADEE

RESIDENCE « LES IFS »

Période 2022-2025

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION :



La présente convention est établie :

Entre **l'EPCI, Niort Agglo**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Christian BREMAUD, Vice-Président

**l'État**, représenté par Madame la Préfète du département des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame la Préfète des Deux-Sèvres, Emmanuelle DUBEE, déléguée 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 « Anah »

**la Ville de Niort**, représentée par Jérôme BALOGE, Maire

**le Syndic de copropriété**, représenté par Loïc BARRE, directeur de l'agence Citya Immobilier

**et le Conseil Syndical**, représenté par Alain CHARGE, Président.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par Président du Conseil Départemental et le Préfet des Deux-Sèvres, le 19 septembre 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat adopté par le Conseil d'Agglomération de Niort Agglo, le 16 novembre 2015,

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 présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la délégation locale des Deux-Sèvres, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 17 septembre 2021,

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

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-Copropriété Dégradée du 29 novembre au 28 décembre 2021, sur le site officiel de la Communauté d'Agglomération du Niortais (niortagglo.fr), en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre .....	6
1.1. Dénomination de l'opération .....	6
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	6
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s).....	6
Article 2 – Enjeux de l'opération.....	7
Article 3 – Description et objectifs du dispositif- Volets d'action .....	8
3.1.1. Volet juridique.....	8
3.1.2. Volet portage ciblé .....	8
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires .....	9
3.3. Volet social.....	10
3.4. Volet technique, énergie et précarité énergétique .....	10
3.5. Volet urbain et immobilier .....	12
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	12
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	12
4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	12
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	13
5.1. Financements de l'Anah.....	13
5.1.1. Règles d'application .....	13
5.1.2. Montants prévisionnels .....	13
5.2. Financements de Niort Agglo, maître d'ouvrage.....	13
5.2.1. Règles d'application .....	13
5.2.2 Montants prévisionnels .....	13
5.3. Financements de la Ville de Niort .....	14
5.3.1 Règles d'application .....	14
5.3.2. Montants prévisionnels de la Ville de Niort.....	14
Article 6 – Engagements complémentaires.....	14
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation .....	14
7.1. Pilotage de l'opération .....	14
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage.....	14
7.1.2. Instances de pilotage .....	15
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	15
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	15
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	15
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	16
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	16
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs .....	16
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	17
Article 8 – Communication.....	18
Article 9- Durée de la convention .....	19
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	19
Article 11 – Transmission de la convention .....	19
Annexes : .....	21
Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés .....	22
Annexe 2. Synthèse du diagnostic de la copropriété « Les Ifs ».....	23
Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées .....	24
Annexe 4. Fiche de synthèse de description de la copropriété : .....	25
Annexe 5. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation : .....	26
Annexe 6. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération :.....	26
Annexe 7. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention :.....	27

## Préambule

Avec ses 40 communes, la Communauté d'Agglomération du Niortais compte en 2019 une **population** de 120 806 habitants, allant de 179 à 59 005 habitants par commune, Niort étant la commune la plus peuplée. Sa population croît chaque année de + 0,5 %, soit + 2995 habitants en 5 ans. Sa croissance démographique est portée à la fois par un solde naturel positif et un solde migratoire excédentaire. En 2016, la CAN comptait 5 881 nouveaux arrivants. La Communauté d'Agglomération du Niortais compte 63 203 **logements**, dont le nombre progresse : + 2895 logements en 5 ans, soit une évolution de + 0,9 % par an.

Une première OPAH Renouvellement Urbain a été mise en œuvre sur le centre ancien de la Ville de Niort, en novembre 2007. En 2012, une seconde OPAH RU a pris le relais puis en 2018, une OPAH communautaire a été mise en place sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Jusqu'alors, la question des copropriétés n'avait pas été abordée. C'est pourquoi, en 2018-2019, une étude de pré repérage a été réalisée afin de connaître la situation générale des copropriétés de l'agglomération. Cette étude a conclu à la nécessité de poursuivre la réflexion sur les copropriétés de Niort, selon deux orientations :

- La **mise en place d'un dispositif de Veille et Observation des Copropriétés** permettant de mieux connaître les petites copropriétés de centre-ville (les identifier et connaître leur situation) et de veiller sur les plus grandes copropriétés qui sont en risque de décrochage. Le dispositif a commencé à être mis en place en octobre 2020, pour une durée de 3 ans.
- La réalisation d'une **étude pré-opérationnelle sur 2 copropriétés de Niort** pour lesquelles les signes de fragilité voire de dégradation ont été repérés : les copropriétés « **Les Ifs** » (30 logements) et « **Les Tilleuls** » (90 logements dont 37 sociaux appartenant au bailleur social IAA et 53 logements privés)

Ces deux copropriétés ont ainsi fait l'objet d'une étude pré opérationnelle complète (diagnostic multi critère et stratégie de redressement) de septembre 2020 à avril 2021.

Une autre copropriété fait l'objet d'une étude pré opérationnelle depuis mai 2021. Il s'agit de la résidence « **Plaisance** » (120 logements) dont les premiers signes de fragilité font pressentir un besoin d'accompagnement et d'intervention. A l'issue du diagnostic multicritère, une stratégie de redressement sera définie avec les partenaires.

Ainsi, les études pré opérationnelles réalisées sur les copropriétés « les Ifs » et « les Tilleuls » ont abouti à l'élaboration d'une stratégie de redressement permettant à chaque copropriété de s'engager dans un programme de travaux, comportant un volet rénovation énergétique, global et cohérent.

De par leur situation respective, les dispositifs opérationnels pour y parvenir se distinguent. La situation de la copropriété « Les Tilleuls » se prête à la mise en place d'un POPAC (Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés) qui a débuté en avril 2022.

**Quant à la situation de la copropriété « Les Ifs », elle justifie la mise en place d'une OPAH Copropriété Dégradée afin d'agir simultanément sur les différents axes d'intervention nécessaires à son redressement.**

En effet, l'OPAH Copropriété Dégradée comprend, outre la réalisation de travaux et un accompagnement technique, des actions et objectifs portant sur différents champs tels que :

- l'information et la formation des copropriétaires pour les mobiliser - sans se substituer à leurs décisions - et aux responsabilités du conseil syndical et du syndic ;
- la prévention ou le traitement des impayés visant à redresser et à consolider durablement la situation financière des copropriétés ;
- l'accompagnement des copropriétés vers un programme de travaux global et efficient ;
- la maîtrise des charges et la recherche d'économies en relation avec les travaux ;
- la solvabilisation des copropriétaires à travers la recherche d'aides financières pour la réalisation de travaux et pour le règlement des charges (mobilisation du FSL, ...) ;
- l'accompagnement social des occupants, leur maintien dans les logements ou l'aide au relogement.

La conduite coordonnée de ces différentes actions concourra à la faisabilité et à la pérennité de l'intervention publique en enrayant les risques de basculement de la copropriété dans une spirale de déqualification.

Le principe d'une telle démarche est d'intervenir avant que la copropriété ne bascule dans des difficultés trop importantes, situation qui rendrait une intervention publique plus coûteuse, plus complexe et son succès très aléatoire. Elle nécessite la mise en place d'un suivi-animation renforcé mobilisant des compétences spécifiques.

L'OPAH Copropriété Dégradée permettra d'agir rapidement afin d'être en cohérence avec les besoins de la copropriété.

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

## Article 1 – Objet de la convention et périmètre

### 1.1. Dénomination de l'opération

Niort Agglo, la Ville de Niort, l'État et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée, sur la résidence « Les Ifs ».

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : la présente convention partenariale d'OPAH Copropriétés Dégradées porte exclusivement sur la résidence « Les Ifs ».

**Résidence « Les Ifs » : 306, avenue de Limoges à Niort** (parcelle cadastrale n° DE0222).

N° d'immatriculation au registre national des copropriétés : AB6880850.

La copropriété a été **construite au début des années 60**. Elle appartenait historiquement au « Groupe SNI » devenu en 2005 « CDC Habitat » filiale de la Caisse des Dépôt en charge de la gestion de son patrimoine immobilier.

**Le bâtiment n'a été mis en copropriété qu'en 2000**, date de la publication du règlement de copropriété. Bien que non précisé, il est fort probable que **les logements étaient anciennement de l'habitat social** mis en vente par le bailleur SNI.

L'ensemble immobilier est composé d'un terrain aménagé, d'une aire de stationnement et d'un espace vert sur lequel est édifié un bâtiment en R+5. Le rez-de-chaussée correspondant aux caves et locaux de service. La résidence compte **95 lots dont 30 logements répartis sur 3 entrées**. Elle est occupée majoritairement par des locataires (67%). L'entrée n° 1 est occupée quasi exclusivement par des locataires (90%). A noter la **présence d'un studio en sous-sol mais non occupé au titre d'habitation**. La copropriété présente en 2021 un taux d'impayés supérieur à 50%



<b>Statut d'occupation des logements par entrée</b>					
	N°1	N°2	N°3	Total	%
<b>PO</b>	1	4	5	10	34%
<b>PB</b>	9	6	5	20	66%
<b>Total</b>	10	10	10	30	100%

<b>Typologie des logements</b>				
	N°1	N°2	N°3	Total
<b>T3</b>	5	0	5	10
<b>T4</b>	5	5	0	10
<b>T5</b>	0	5	5	10
<b>Total</b>	10	10	10	30

### 1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s)

La situation de la copropriété qui fait l'objet de la présente convention d'OPAH Copropriété Dégradée est décrite plus précisément en annexe 2.

## Article 2 – Enjeux de l’opération

Le diagnostic multi critères réalisé sur la copropriété « Les Ifs » a mis en exergue les enjeux suivants :

### **Des dysfonctionnements multiples à traiter en deux temps :**

La copropriété s’appuie sur une bonne synergie entre conseil syndical et syndic. Cependant, elle souffre d’une situation financière dégradée et d’un bâti vieillissant source de dépenses importantes de chauffage et de travaux de réparations divers.

De plus, la fragilité économique des copropriétaires, ne permet pas au syndicat d’entreprendre les travaux d’envergures indispensables à la préservation de son bâti et propices à la réduction des dépenses énergétiques.

Face à cette situation, il est nécessaire de prévoir une stratégie en deux temps consécutifs, la première étape devant avoir été réalisée avant d’engager la suivante :

#### **1. Stabiliser la situation financière avant d’engager les travaux**

Définir une stratégie d’intervention en matière de recouvrement des charges impayées : mise en place d’un protocole de recouvrement ratifié par les copropriétaires en AG, création de commissions dédiées, engagement des procédures contentieuses, appui social des ménages de bonne foi.

**2. Évaluer les travaux nécessaires en fonction de la capacité financière des copropriétaires et les inciter à engager un programme de travaux de qualité et économe en énergie** (une réflexion globale à mener pour pérenniser les investissements et sortir de la logique de travaux réalisés au fil de l’eau). Des travaux prioritaires devront être réalisés sur la toiture qui est actuellement dans un état vétuste (cf. diagnostic multicritères en annexe). Une rénovation énergétique globale pourra être menée dans un second temps. Cette dernière devra prendre en compte les enjeux en matière de travaux d’amélioration de la sécurité incendie.

Une fois la stratégie de redressement financier enclenchée, il sera possible en parallèle de démarrer l’accompagnement technique notamment pour la phase de conception du projet.

#### **Prévoir les actions préalables pour :**

- **Mobiliser les acteurs** (copropriétaires, syndic) : information, sensibilisation (redonner confiance), impliquer tous les habitants (locataires et propriétaires) dans le projet et définir une communication multi-support afin de toucher le plus grand nombre (papier, digitale, permanence...);
- **Clarifier les documents juridiques de la copropriété** : mise à jour du règlement de copropriété et état descriptif de division avec création de clés de répartition spéciales ;
- **Assainir la situation financière** : lancement et suivi des procédures, plan d’apurement des créances et des dettes, mobilisation aide à la gestion, recherches d’économies de charges ;
- **Mener les expertises techniques et définir un programme de travaux hiérarchisé** : définition des besoins, recrutement d’une équipe de maîtrise d’œuvre ;

L’enjeu est la réalisation d’un programme de travaux global et cohérent, comportant une rénovation énergétique conséquente. Cet enjeu rejoint les objectifs du PCAET porté par Niort Agglo et dont une des fiches-actions de l’axe stratégique Habitat porte sur la réhabilitation des copropriétés.

## Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

### 3.1. Volet juridique et intervention foncière

#### 3.1.1. Volet juridique

Recouvrement et suivi des impayés	
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Action d'information et de sensibilisation (notamment pour les appels de charges et le suivi des impayés) ;</li><li>- Accompagnement du conseil syndical dans la poursuite des procédures juridiques engagées ;</li><li>- Traitement des impayés, notamment en contractualisant un protocole de recouvrement à soumettre au vote de l'AG, en conseillant sur les procédures les mieux adaptées et en mobilisant une commission "impayés" pour le suivi des situations (création d'outils, contractualisation avec le syndic des informations périodiques à fournir, contrôle de l'utilisation effective des tableaux de bord, formation des instances de la copropriété à utiliser au mieux ces outils...).</li><li>- Un changement d'avocat pourra être proposé afin d'avoir une gestion locale des dossiers contentieux (avocat actuel de la copropriété situé à Tours)</li></ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés</li><li>- Remédier aux impayés par la mise en place de procédures adaptées</li><li>- Agir rapidement dès l'apparition de nouveaux débiteurs</li><li>- Solvabiliser la copropriété en vue du projet de rénovation à venir</li></ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Evolution % d'impayés sur les dépenses réelles ;</li><li>- Evolution du nombre de dossiers impayés par tranche ;</li><li>- Evolution du % de débiteurs de plus de 1 000 € ;</li><li>- Evolution du nombre de plans d'apurement respectés ;</li><li>- Nombre de ventes par adjudication votées en assemblée générale/an ;</li><li>- Répartition des impayés par statut de propriété (PO/PB).</li></ul>

Mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Appui à la définition des besoins de mise à jour (cahier des charges)</li><li>- Intervention d'un géomètre expert et mobilisation de l'aide aux expertises complémentaires de l'Anah</li></ul>
<b>Objectif</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Permettra une répartition des charges plus juste en vue du futur programme de rénovation énergétique</li><li>- Réduire le risque de contentieux liés aux votes de travaux communs</li><li>- Publication du nouveau RCP et EDD au Service de Publicité Foncière</li></ul>
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Publication du nouveau RCP et EDD au Service de Publicité Foncière</li></ul>

#### 3.1.2. Volet portage ciblé

Sans objet. La situation de la copropriété ne justifie pas de prévoir une action de portage ciblé.

### 3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

<b>Mobilisation des copropriétaires et appui du conseil syndical</b>	
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner le conseil syndical dans ses fonctions : préparation des AG et des réunions de conseil syndical avec le syndic, contrôle des comptes et préparation des budgets ;</li> <li>- Formaliser la collaboration conseil syndical-syndic (tableau de suivi d'actions, structuration en personnes ressources par thématique au sein du conseil syndical, circuits de transmission d'informations, modalités de suivi des prestataires et contrats...).</li> <li>- Information des copropriétaires et des occupants de la copropriété (réunions d'information hors Assemblée Générale) ;</li> <li>- Mise en place d'un plan de communication sur la copropriété et à destinations de l'ensemble des copropriétaires (site internet, Newsletter, boîtage, affichage, etc.).</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les copropriétaires au processus décisionnel et suivi du dispositif à venir ;</li> <li>- Créer une dynamique de projet, commune à l'ensemble des copropriétaires</li> <li>- Mobiliser les copropriétaires lors des assemblées générales structurantes du projet</li> <li>- Renforcement des connaissances du conseil syndical et aide à son autonomie ;</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des taux de participation en assemblée (PO, PB) ;</li> <li>- Prises de décision aux AG (approbation des comptes, quitus) et conformité des PV ;</li> <li>- Nombre de membres du conseil syndical présent en réunion ;</li> <li>- Taux de participation aux différentes réunions, commissions proposées ;</li> <li>- Nombre de réunions conseil syndical / syndic.</li> <li>- Nombre de copropriétaires et occupants lors des permanences tenues par l'équipe d'animation ;</li> <li>- Réunions organisées et taux de participation des propriétaires ;</li> <li>- Nombre de réunions d'information réalisées.</li> </ul>

<b>Maîtrise des charges et suivi du budget</b>	
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appui technique à la copropriété pour mieux maîtriser les charges et contrôler la gestion : mise en place d'une avance de trésorerie / vote d'un appel de fonds de solidarité pour pallier au mauvais débiteurs</li> <li>- Mobilisation de l'aide à la gestion pour financer les frais de contentieux</li> <li>- Travailler sur la réduction des charges suite aux travaux : renégociation du contrat de chauffage avec Dalkia,</li> <li>- Accompagner les occupants aux nouveaux usages du bâtiment rénové.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire le niveau de charges communes de la copropriété</li> <li>- Assister et former le conseil syndical dans son devoir de contrôle de la gestion du syndic</li> <li>- Prévoir un contrat de chauffage adapté aux travaux d'économie d'énergie réalisés le cas échéant</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Progression des dépenses réelles ;</li> <li>- Evolution de la répartition des charges courantes par poste ;</li> <li>- Evolution du montant des charges courantes par lot.</li> <li>- Evolution du niveau de trésorerie disponible et du taux de « dette fournisseurs »</li> </ul>

### 3.3. Volet social

Accompagnement social des ménages fragiles	
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérer les ménages en situation de fragilité économique ou sociale et diagnostic des difficultés rencontrées ;</li> <li>- Mobiliser le travailleur social de l'équipe d'animation pour permettre le suivi des familles et les impayés, d'échanger sur les situations, faire le point sur les actions engagées et à engager ;</li> <li>- Suivi individualisé sur les problématiques liées au logement ;</li> <li>- Action spécifique d'aide aux propriétaires en impayé de charges ;</li> <li>- Assistance au relogement, le cas échéant, en collaboration avec les services sociaux ;</li> <li>- Médiation entre propriétaire, locataire et les autres partenaires sociaux ;</li> <li>- Mobilisation de certaines aides : FSL, caisses de retraites, mutuelles, etc. ;</li> <li>- Assistance administrative sous forme d'«aide aux papiers» pour la constitution de dossiers de prêt, le montage des dossiers d'aides individuelles pour les travaux.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la population dans les logements et au besoin, accompagnement des propriétaires les plus en difficultés.</li> <li>- Solvabilisation des copropriétaires fragiles en vue du programme de travaux</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement (règlement de litige, maintien dans les lieux, appui au relogement, portage...) ;</li> <li>- Nombre de ménages rencontrant des difficultés ;</li> <li>- Nombre de dossiers FSL montés</li> </ul>

### 3.4. Volet technique, énergie et précarité énergétique

Élaboration et réalisation d'un programme de travaux	
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyser les contrats d'entretien et/ou d'exploitation de l'installation de chauffage collectif et réaliser une analyse énergétique (examen des factures, évolution des consommations, ...)</li> <li>- Création d'une commission "travaux" ;</li> <li>- Définir un programme de travaux en tenant compte des besoins techniques de l'immeuble et des capacités économiques des copropriétaires ;</li> <li>- Appui à la sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre complète et adaptée aux besoins (thermique, acoustique, amiante...) : établissement d'un CCTP, analyse des offres, auditions...</li> <li>- Accompagner les votes maîtrise d'œuvre/travaux en AG ;</li> <li>- Préparer et accompagner la réalisation des travaux et assurer leur suivi : ingénierie financière et communication</li> <li>- Anticiper "l'après travaux" : accompagner les instances de gestion au retour à l'autonomie et accompagner les occupants aux nouveaux usages du bâtiment rénové.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer auprès des ménages sur la nécessité de faire des travaux et alimenter l'évaluation en matière d'amélioration de la performance énergétique</li> <li>- La priorité sera donnée à la réalisation des travaux de sécurité nécessaire à la copropriété (incendie) et les travaux prioritaires sur la toiture (charpente)</li> <li>- Mener une rénovation globale et énergétique afin de réduire les consommations énergétiques et les charges de copropriété y afférentes.</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type de travaux réalisés au regard des dysfonctionnements (performance, type,...) ;</li> <li>- Mesures des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux sur les parties communes ;</li> <li>- Niveau de consommation énergétique réel avant / après travaux.</li> <li>- Niveau acoustique entre logements en cas d'accompagnement spécifique sur cette thématique en partie privative</li> </ul>

Financement des travaux	
<b>Descriptif de l'action</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliser des subventions collectives (au syndicat) et des aides complémentaires individuelles (Anah, Collectivités, Caisse de Retraite, Association...);</li> <li>- Assurer l'ingénierie financière du projet;</li> <li>- Réaliser des fiches individualisées de financement pour chacun des copropriétaires : montant des travaux / aides publiques / reste à charge / solution de financement (prêt...);</li> <li>- Monter les dossiers de demande de subvention pour la copropriété auprès des principaux financeurs publics;</li> <li>- Mobiliser les aides complémentaires pour les ménages en difficultés économiques et sociales</li> <li>- Mettre en place un système de préfinancement des subventions en lien avec PROCIVIS POITOU-CHARENTES;</li> <li>- Appui du syndic dans le montage des dossiers de prêts</li> <li>- Suivre le paiement des subventions à la copropriété et aux copropriétaires.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter la décision d'entreprendre et de réaliser des travaux.</li> <li>- Solvabiliser les copropriétaires et inciter les bailleurs à participer au projet (aides collectives et individuelles)</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide au syndicat : montant des aides mobilisées au titre de l'Anah, collectivités territoriales;</li> <li>- Aide au syndicat : mise en place d'un préfinancement permettant de limiter l'effort financier de la copropriété au seul reste à charge.</li> </ul>

### Synthèse des estimations financières :

Description	Estimations € HT
<b>1. Travaux prioritaires</b>	
<b>Travaux prioritaires</b> : réfection de la couverture, charpente et des zingueries (y compris descentes EP) + isolation des combles	75 000,00 €
Amélioration du système de sécurité incendie	Audit sécurité incendie et réalisation des préconisations
<b>SOUS TOTAL 1</b>	<b>75 000,00 €* </b>
<b>2. Travaux d'économie d'énergie et de remise en état</b>	
Ravalement et isolation des murs par l'extérieur : y compris reprise des gardes corps, étanchéité des balcons et traitement des épaufrures	430 000,00 €
Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée adaptée hygro-réglable	40 000,00 €
Remplacement des menuiseries des parties communes	33 000,00 €
Isolation des plafonds des caves et des dégagements du sous-sol	15 000,00 €
Réfection des revêtements des parties communes (murs et plafonds)	10 000,00 €
Remplacement des menuiseries privatives d'origine (23%)	63 000,00 €
Honoraires tech éligibles	59 100,00 €
<b>SOUS TOTAL 2</b>	<b>650 100,00 €</b>
<b>TOTAL (SOUS TOTAL 1 + SOUS TOTAL 2)</b>	<b>725 100,00 €</b>

\* hors travaux de sécurité incendie  
hors honoraires techniques et administratifs complémentaires (maîtrise d'œuvre, syndic, ...)  
Estimatifs donnés à titre indicatif et ne pouvant se substituer à une étude de conception réalisée par une équipe de maîtrise d'œuvre

### 3.5. Volet urbain et immobilier

Sans objet. Les espaces extérieurs de la copropriété sont bien entretenus et participent d'une bonne image de la copropriété ainsi qu'à la qualité de vie de ses habitants. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des actions sur ce volet.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

L'OPAH-copropriétés vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

Réhabilitation des parties communes de la copropriété « Les Ifs » comprenant un bâtiment et 30 logements.

Réhabilitation des parties privatives : la totalité des logements disposant encore des fenêtres d'origine, fera l'objet d'une campagne de remplacement collectif. De plus, un nouveau système de ventilation sera prévu pour l'ensemble des logements.

Pour des travaux autres que rénovation énergétique et sur les parties privatives, les propriétaires occupants pourront bénéficier des aides de l'OPAH communautaire, s'ils en remplissent les conditions.

### 4.2. Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Réhabilitation des parties communes de la copropriété « Les Ifs », correspondant à 1 bâtiment et 30 logements.

#### Objectifs de réalisation de la convention

Logements de propriétaires occupants en parties privatives	2022	2023	2024	2025	TOTAL
• dont logements indignes ou très dégradés	0	0	0	0	0
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	0	0	0	0
• dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	0	0
<b>Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Total des logements bénéficiant d'une amélioration des performances énergétiques (hors précarité énergétique)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
• dont PO en parties privatives	0	0	0	0	0
• dont PB en parties privatives	0	0	0	0	0
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)	0	0	0	30	30
<b>Logements conventionnés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
• dont logement conventionné en loyer intermédiaire	0	0	0	0	0
• dont logement conventionné en loyer social	0	0	0	0	0
• dont logement conventionné en loyer très social	0	0	0	0	0

## Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

#### 5.1.2. Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération est de **534 050 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	TOTAL
	Montants en €				
<b>Aides aux travaux</b>	<b>37 500 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>437 550 €</b>	<b>475 050 €</b>
Dont aide au syndicat (35%)	26 250 € (travaux prioritaires)	/	/	227 535 €	253 785 €
Dont bonification « X+X » des collectivités locales (15%)	11 250 €	/	/	97 515 €	108 765 €
Dont prime « copropriété fragile » (3000 €)	/	/	/	90 000 €	90 000 €
Dont prime « basse consommation » (500 €)	/	/	/	15 000 €	15 000 €
Dont prime individuelle (7 PO)	/	/	/	7 500 €	7 500 €
<b>Aides à l'ingénierie</b>	<b>14 500 €</b>	<b>16 500 €</b>	<b>16 500 €</b>	<b>11 500 €</b>	<b>59 000 €</b>
Dont suivi-animation	5 000 €	7 000 €	7 000 €	2 000 €	21 000 €
Dont aide au redressement de la gestion	9 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €	38 000 €

### 5.2. Financements de Niort Agglo, maître d'ouvrage

#### 5.2.1. Règles d'application

Les financements de Niort Agglo complètent les aides aux syndicats de l'Anah, à hauteur de 10% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah.

Les aides versées en début d'opération, au titre des travaux prioritaires seront déduites du montant total des aides versées aux syndicats.

#### 5.2.2 Montants prévisionnels

Le montant prévisionnel des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération est de **114 510 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	TOTAL
	Montants en €				
<b>Aides aux travaux</b>	<b>7 500 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>65 010 €</b>	<b>72 510 €</b>
Dont aides aux syndicats (10%)	/	/	/	65 010 €	65 010 €
Dont travaux prioritaires	7 500 €	/	/	/	7 500 €
<b>Ingénierie suivi-animation</b> <i>(coût prévisionnel, avant versement des aides de l'Anah)</i>	<b>10 000 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>14 000 €</b>	<b>4 000 €</b>	<b>42 000 €</b>

### 5.3. Financements de la Ville de Niort

#### 5.3.1 Règles d'application

Les financements de la Ville de Niort complètent les aides aux syndicats de l'Anah, à hauteur de 5% du montant HT des travaux subventionnables par l'Anah.

Les aides versées en début d'opération, au titre des travaux prioritaires seront déduites du montant total des aides versées aux syndicats.

#### 5.3.2. Montants prévisionnels de la Ville de Niort

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Niort à l'opération est de **36 255 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	TOTAL
	Montants en €				
<b>Aides aux travaux</b>	<b>3 750 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>32 505 €</b>	<b>36 255 €</b>
Dont aides aux syndicats (5%)	/	/	/	32 505 €	32 505 €
Dont travaux prioritaires	3 750 €	/	/	/	3 750 €

## Article 6 – Engagements complémentaires

*Sans objet*

## Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

### 7.1. Pilotage de l'opération

#### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera, par ailleurs, de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

## 7.1.2. Instances de pilotage

### *a. Le Comité de pilotage Stratégique :*

En tant que maître d'ouvrage, Niort Agglo présidera un Comité de Pilotage de l'OPAH Copropriétés Dégradées composé des principaux partenaires institutionnels :

- Représentants de l'Anah et de l'Etat
- Elus de la Ville de Niort,

Le Comité de Pilotage est chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires. Il se réunira une fois par an.

### *b. Le Comité de pilotage Technique*

Un Comité Technique sera mis en place dès le lancement de la mission. Il sera composé de :

- Service Habitat de Niort Agglo
- Représentants locaux de l'Anah
- Equipe de suivi-animation
- Instances de la copropriété : conseil syndical et/ou syndic

Le Comité Technique assure la gestion des orientations prises par le Comité de pilotage, des engagements des subventions et le suivi technique de l'opération.

Il se réunira une fois par trimestre pour faire le point sur l'évolution et la mise en œuvre de l'OPAH CD, sur la base d'un rapport intermédiaire qui sera remis à Niort Agglo par l'opérateur.

### *c. Le groupe de suivi restreint*

Un suivi régulier sera mis en place entre le service Habitat de Niort Agglo et le chef de projet désigné au sein de l'équipe titulaire.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'opération sera pilotée en régie.

Une consultation relevant du Code des Marchés Publics sera menée afin de désigner un opérateur. Les compétences attendues pour l'équipe de suivi-animation sont les suivantes :

- Références en suivi-animation d'OPAH Copropriétés,
- Expertise juridique dans le domaine de copropriétés,
- Ingénierie technique : expériences et savoir-faire dans l'accompagnement d'une copropriété dans des travaux de rénovation énergétique,
- Ingénierie financière afin d'accompagner au mieux les copropriétaires (capacités financières, recherche de financement, suivi des financements, paiement des travaux, ...),
- Accompagnement social et capacité à coordonner les intervenants sociaux.

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

L'équipe choisie mettra en œuvre les préconisations issues des études préalable et pré-opérationnelle. Celles-ci comporteront des missions de base spécifiques aux copropriétés : redressement, mise en place du partenariat, information et formation des instances, assistance à la réalisation des travaux, observation et suivi.

L'équipe de suivi-animation devra mettre en œuvre les missions suivantes :

- Application des actions de partenariat définies dans l'étude pré-opérationnelle ;

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des copropriétaires et des locataires, des milieux professionnels, coordination des acteurs ;
- Accompagnement juridique des conseils syndicaux (mise à jour des règlements de copropriété).
- Appui au traitement des impayés et à la maîtrise des charges (en lien avec le programme de travaux) ;
- Accompagnement social des propriétaires et locataires en difficulté, solvabilisation des ménages pour la réalisation de travaux, identification des PO dans l'incapacité de se maintenir dans leur statut ;
- Aide à la décision : AMO à la copropriété pour l'élaboration d'un programme cohérent, assistance administrative et financière, accompagnement pour le montage financier d'un programme de travaux, assistance à l'autorité publique ;
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Globalement, un soin sera apporté au suivi des immeubles et de leurs occupants, ainsi qu'au pilotage de la stratégie opérationnelle et au volet énergie (mise en œuvre d'une évaluation énergétique sommaire, assistance à la mise en œuvre d'un audit énergétique et analyse de ses préconisations, recensement des aides mobilisables).

### 7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation retenue devra tenir Niort Agglo informée en permanence des effets de chaque action entreprise au titre des missions ci-dessus décrites afin qu'elle puisse prendre toute mesure nécessaire à la bonne mise en œuvre de la présente convention partenariale.

Les modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires feront l'objet de la note méthodologique que les candidats devront remettre lors de la consultation menée par Niort Agglo pour retenir l'équipe.

## 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Rappel des indicateurs :

<b>Recouvrement et suivi des impayés</b>	Evolution % d'impayés sur les dépenses réelles ; Evolution du nombre de dossiers impayés par tranche ; Evolution du % de débiteurs de plus de 1 000 € ; Evolution du nombre de plans d'apurement respectés ; Nombre de ventes par adjudication votées en assemblée générale/an ; Répartition des impayés par statut de propriété (PO/PB)
<b>Maîtrise des charges et suivi du budget</b>	Progression des dépenses réelles ; Evolution de la répartition des charges courantes par poste ; Evolution du montant des charges courantes par lot ; Evolution du niveau de trésorerie disponible et du taux de « dette fournisseurs »
<b>Mise à jour des documents juridiques</b>	Publication du nouveau RCP et EDD au Service de Publicité Foncière
<b>Accompagnement social des ménages en difficultés</b>	Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement (règlement de litige, maintien dans les lieux, appui au relogement, portage...) ; Nombre de ménages rencontrant des difficultés ; Nombre de dossiers FSL montés

<b>Elaboration et réalisation d'un programme de travaux</b>	Type de travaux réalisés au regard des dysfonctionnements (performance, type,...) ; Mesures des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux sur les partis communes ; Niveau de consommation énergétique réel après travaux. Niveau acoustique entre logements en cas d'accompagnement spécifique sur cette thématique en partie privative
<b>Financement des travaux</b>	Aide au syndicat : montant des aides mobilisées au titre de l'Anah, collectivités territoriales ; Aide au syndicat : mise en place d'un préfinancement permettant de limiter l'effort financier de la copropriété au seul reste à charge ; Appui au montage des dossiers de prêts : collectif et individuel ; Aides individuelles : nombre de dossiers de financement individuel et montant.
<b>Mobilisation de copropriétaires et locataires et appui au conseil syndical</b>	Evolution des taux de participation en assemblée (PO, PB) ; Prises de décision aux AG (approbation des comptes, quitus) et conformité des PV ; Nombre de membres du conseil syndical présent en réunion ; Taux de participation aux différentes réunions, commissions proposées ; Nombre de réunions conseil syndical / syndic. Nombre de copropriétaires et occupants lors des permanences tenues par l'équipe d'animation ; Réunions organisées et taux de participation des propriétaires ; Nombre de réunions d'information réalisées.

### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan, au moins annuel, et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en Comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### Bilan annuel

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.
- Les différents aspects du redressement et de la gestion de la ou des copropriété(s) seront mis en valeur.
- Des objectifs annuels seront déterminés pour chaque copropriété suivie dans le dispositif. Le niveau d'atteinte de ces objectifs sera rapporté dans le bilan annuel.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin de préparer le bilan final de l'opération. Ces réflexions menées en amont du bilan final de l'opération peuvent en effet conduire à préparer l'évaluation du programme en cours en vue d'un éventuel renouvellement du dispositif, sans attendre la clôture du dispositif actuel. Il est rappelé à ce titre que les missions d'évaluation du dispositif existant et d'étude pré-opérationnelle sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif et doivent être engagées distinctement du suivi-animation en cours.

## Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts et dispositifs spécifiques ou innovants ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

**Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.**

## Article 8 – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information imprimés et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-copropriétés.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ces derniers.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou, le cas échéant, le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la

rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-copropriétés, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition « libres de droits ».

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires, avec prolongation possible (de deux ans maximum) par voie d'avenant. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022 (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) jusqu'au 31 août 2025.

## **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

## **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en 6 exemplaires à Niort, le

**Pour le maître d'ouvrage,**

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

**Pour l'Etat,**

Emmanuelle DUBEE  
Préfète des Deux-Sèvres

**Pour l'Anah,**

Emmanuelle DUBEE  
Préfète des Deux-Sèvres

**Pour la Ville de Niort,**

Jérôme BALOGÉ  
Maire

**Pour le syndic de copropriété,**

Loïc BARRE  
Directeur Citya Immobilier

**Pour le Conseil Syndical,**

Alain CHARGE  
Président

## Annexes :

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés

Annexe 2. Synthèse du diagnostic de la copropriété « Les Ifs »

Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées

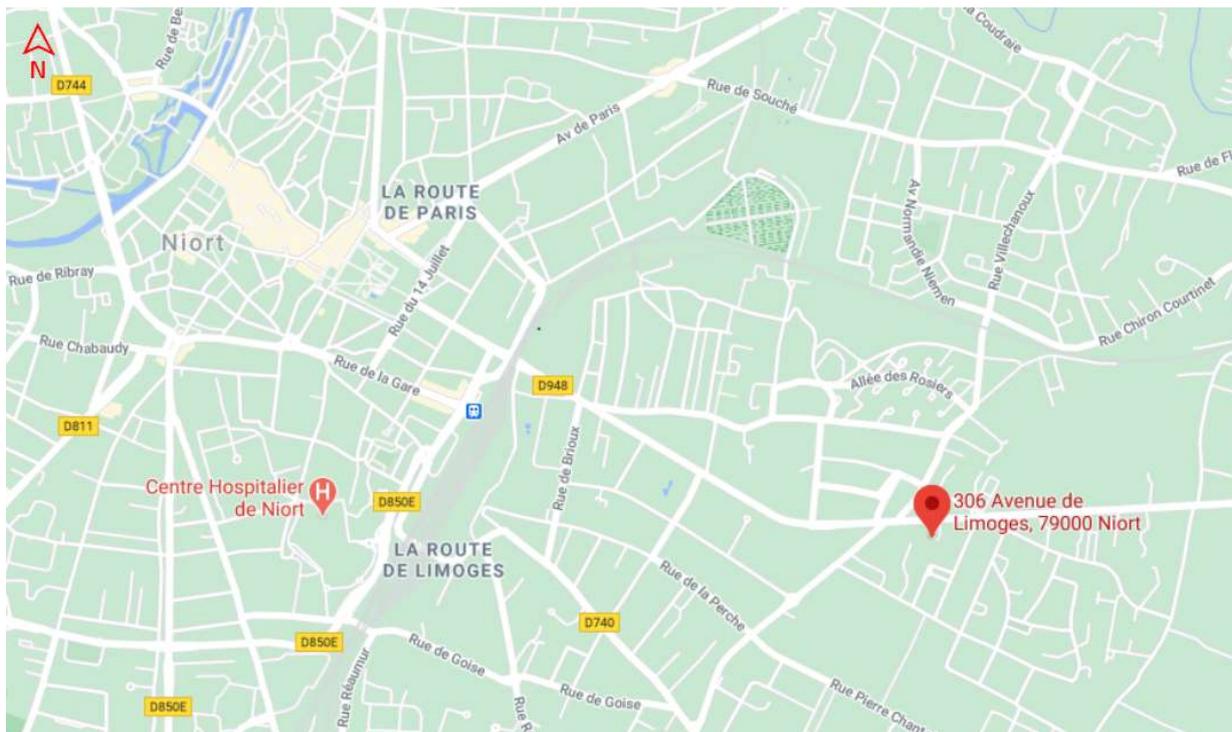
Annexe 4. Fiche de synthèse de description de la copropriété

Annexe 5. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

Annexe 6. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

Annexe 7. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.

# Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des immeubles adressés



Nom de la copropriété	N° d'immatriculation	Nb de lots	Adresse
Les Ifs	AB6880850	85 dont 30 logements	306, avenue de Limoges – Niort

## Annexe 2. Synthèse du diagnostic de la copropriété « Les IFS »

LES IFS	Atouts	Faiblesses	Appréciation générale
<b>Intégration urbaine et marché immobilier</b>	<p>Une proximité le centre-ville et la gare SNCF</p> <p>Une offre en transport en commun</p> <p>Un accès aux commodités (commerces, écoles, piscine et stade...)</p> <p>Un prix de location proche de la moyenne communale</p>	<p>Un prix de vente/m<sup>2</sup> faible (886 € en 2018)</p> <p>Une copropriété en décrochage sur le marché immobilier</p> <p>Un taux de rotation élevé</p>	
<b>Occupation sociale vie de la copropriété</b>	<p>Une forte participation des copropriétaires à l'enquête (78%)</p> <p>Des copropriétaires satisfaits de la gestion et qui souhaitent s'investir dans la vie de la résidence</p> <p>Une majorité d'occupants en situation d'emploi</p> <p>Une bonne satisfaction des logements</p> <p>80% des locataires et PB entretiennent des bonnes relations</p>	<p>Une majorité de bailleurs investisseurs</p> <p>Des PO aux ressources modestes (66%)</p> <p>Un reste à vivre limité et un taux d'endettement élevé des PO</p> <p>Des logements occupés en majorité par des personnes seules</p> <p>Des habitants qui souffrent du manque d'isolation thermique et acoustique</p> <p>60% des locataires estiment le logement mal entretenu</p> <p>57% des PO souhaitent déménager</p> <p>Des conflits de voisinage</p>	
<b>Fonctionnement</b>	<p>Un conseil syndical identifié et moteur</p> <p>Une bonne synergie avec le syndic</p> <p>87% des copropriétaires favorables à la mise en œuvre d'un programme de rénovation</p> <p>Taux de participation aux AG satisfaisant.</p>	<p>Absence de clés de répartition spéciales (entrée, bâtiment, stationnement...)</p> <p>57% des PO ont des difficultés pour payer les charges</p> <p>25% des PB ont des difficultés pour percevoir les loyers</p> <p>Des copropriétaires avec un faible budget pour les travaux futurs (95% ont moins de 5 000 €)</p>	
<b>Gestion Financière</b>	<p>Un budget prévisionnel stable</p> <p>Un contrat d'assurance négocié</p>	<p>Un niveau d'impayés supérieur au seuil d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965</p> <p>Progression de frais de procédure ces derniers années causé par l'augmentation des impayés</p> <p>Faible niveau de trésorerie</p> <p>Présence de dette fournisseur</p> <p>Frais d'entretien et maintenance élevés (par rapport aux données régionales)</p>	
<b>Technique</b>	<p>Présence d'un jardin entretenu</p> <p>Les logements sont traversants</p> <p>La forme simple du bâti permet une intervention technique aisée en cas de rénovation énergétique</p> <p>Le système de chauffage collectif permet une gestion efficace des consommations énergétiques</p>	<p>Pièces de vies orientées ouest</p> <p>Beaucoup de parois déperditives</p> <p>Mauvaise gestion du système de ventilation</p> <p>Toiture vétuste</p> <p>Garde-corps dégradés</p> <p>Revêtement des peintures des cages d'escalier et paliers en mauvais état</p> <p>Sécurité incendie à renforcer en cas de rénovation globale</p> <p>Diagnostic amiante à mettre à jour</p> <p>Présence de fissures sur le plancher du dernier étage</p> <p>Étanchéité vétuste des conduits d'aération des EU</p> <p>Mauvaise accessibilité PMR</p>	

### Annexe 3. Récapitulatif des aides apportées

AE prévisionnelles*		
<b>Aides aux travaux</b>		
Anah	Aides aux syndicats	35 % du montant HT de travaux subventionnables
	Bonification « X+X » des collectivités locales ( <i>hors aides de la Région</i> )	15 % du montant HT de travaux subventionnables
	Prime « copropriété fragile »	3 000 € / logement
	Prime « basse consommation »	500 € / logement
	Prime individuelle	1 500 € ou 750 € / copropriétaire occupant modeste ou très modeste
Niort Agglo	Aides aux syndicats	10 % du montant HT de travaux subventionnables
Ville de Niort	Aides aux syndicats	5 % du montant HT de travaux subventionnables
<i>Région Nouvelle-Aquitaine (hors convention)</i>	<i>Aide aux syndicats</i>	<i>40 % du montant HT des travaux d'économie d'énergie Maximum 6 000 € / logement Conditions : atteindre 40% de gain énergétique</i>
<b>Aides à l'ingénierie</b>		
Anah	Suivi-animation	50 % maximum du montant HT, dans les limite de 150 000 € d'aide annuelle de l'Anah et de 500 € / logement
	Aide au redressement de la gestion (aide au syndicat)	5 000 € maximum par bâtiment et par an + 150 € / par lot d'habitation

\* A titre indicatif, en fonction de l'évolution de la réglementation

## Annexe 4. Fiche de synthèse de description de la copropriété :

FICHE IMMEUBLE						
<b>Identification</b>	Les ifs		Identification au Registre des Copropriétés	AB6-880-850		
<b>Adresse</b>	306 avenue de Limoges 79 000 NIORT					
<b>Localisation</b>	Région	Nouvelle Aquitaine	Département	Deux-Sèvres	Quartier	Goise Champommier Champclairot
	Contexte urbain	Proche centre ville	Périmètre opérationnel	CAN Pré-étude opérationnelle MS6		
<b>Foncier</b>	Section cadastrale	DE 222 - DE 324 - DE353	Surface foncier	4 553m <sup>2</sup>		
<b>Configuration</b>	Année de construction	1959	Bâtiment(s)	1	cages d'escalier	3
	Surface développée	NR	Surface habitable	2 192m <sup>2</sup>	Niveaux	R+5
	Modification (démolition, construction...)		Studio (lot 95) au niveau des caves est utilisé comme local de rangement			
<b>Lots de copropriété</b>	Lots habitation	30	Lots commerciaux, professionnels,...	0	Caves et places de stationnement	
<b>Statut des copropriétaires</b>	Tantièmes PO	3448	Tantièmes PB	6452	Autres (parking et studio)	100
<b>Types de logements</b>	Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et +
<b>Nombre par type de logts</b>	0	0	0	10	10	10
<b>Espaces extérieurs</b>	oui		Type d'espace extérieur	air de stationnement, espace vert		
<b>Cadre juridique</b>	Date du règlement	27/12/2020	Acte(s) modificatif(s)	14-oct-05	Structure juridique combinée	Non
<b>Syndic</b>	Citya La Poste		Conseil syndical	6 membres		
<b>Comptabilité</b>	Date de clôture des comptes	31-déc	Compte bancaire séparé*	oui		
	Avance trésorerie	0	Fonds travaux	3 703		
	Budget prévisionnel	68 186 €	Budget réalisé	71 581 €		
	Taux d'impayés	37%	Evolution taux impayés	En hausse sur les trois derniers exercices		
<b>Procédures</b>	Procédures en cours	2	Dont saisie en cours	0		
<b>Eau froide/ ventilation</b>	Eau froide	individuel	Ventilation	Naturelle		
<b>Eau chaude/ chauffage</b>	Eau chaude	individuel	Chauffage	Chauffage collectif gaz		
<b>Autres équipements</b>	Ascenseurs	Non	Autre(s)			

## Annexe 5. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation :

AE prévisionnelles	2022	2023	2024	2025	TOTAL
	Montants en €				
<b>Montant prévisionnel des travaux (HT)</b>	<b>75 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>650 100 €</b>	<b>725 100 €</b>
Aides de l'Anah	37 500 €	0 €	0 €	437 550 €	475 050 €
Aides de Niort Agglo	7 500 €	0 €	0 €	65 010 €	72 510 €
Aides de la Ville de Niort	3 750 €	0 €	0 €	32 505 €	36 255 €
<b>Montant prévisionnel de l'ingénierie (HT)</b>	<b>14 500 €</b>	<b>16 500 €</b>	<b>16 500 €</b>	<b>11 500 €</b>	<b>59 000 €</b>
Aides de l'Anah au suivi animation	5 000 €	7 000 €	7 000 €	2 000 €	21 000 €
Aides de l'Anah au redressement de la gestion	9 500 €	9 500 €	9 500 €	9 500 €	38 000 €

## Annexe 6. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération :

	Année 1				Année 2				Année 3			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<b>Volet social</b>												
Repérage des ménages fragiles et en difficultés												
Suivi des ménages												
<b>Volet gestion</b>												
Suivi des impayés												
Commission gestion - impayés (x4/an)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Suivi de la gestion financière : suivi des dépenses, contrôle des comptes)	X		X		X		X		X		X	
Appui aux conseil syndical (formations, accompagnement à l'autonomie...)		X		X		X		X		X		
Mise à jour des documents juridiques (RCP, EDD)												
<b>Volet technique</b>												
Commission travaux			X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Maturation / recrutement MOE												
Phase étude et conception MOE												
Vote des travaux							X					
Réalisation des travaux jusqu'à leur réception						Travaux urgence						
Accompagnement aux nouveaux usages du bâtiment rénové												
<b>Volet financier</b>												
Montage dossiers de subvention												
Montage dossier préfinancement												
Appel de fonds syndic								X				
Paiement des subventions												
<b>Volet veille et évaluation</b>												
Suivi des indicateurs de suivi												
<b>Pilotage</b>												
Comité de pilotage	X				X				X			
Comité technique	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bilans				X				X				X

## Annexe 7. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention :

Recouvrement et suivi des impayés	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impliquer le conseil syndical dans la vie de la copropriété et la lutte contre les impayés</li> <li>- Remédier aux impayés par la mise en place de procédures adaptées</li> <li>- Agir rapidement dès l'apparition de nouveaux débiteurs</li> <li>- Solvabiliser la copropriété en vue du projet de rénovation à venir</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution % d'impayés sur les dépenses réelles ;</li> <li>- Evolution du nombre de dossiers impayés par tranche ;</li> <li>- Evolution du % de débiteurs de plus de 1 000 € ;</li> <li>- Evolution du nombre de plans d'apurement respectés ;</li> <li>- Nombre de ventes par adjudication votées en assemblée générale/an ;</li> <li>- Répartition des impayés par statut de propriété (PO/PB).</li> </ul>

Maîtrise des charges et suivi du budget	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire le niveau de charges communes de la copropriété</li> <li>- Assister et former le conseil syndical dans son devoir de contrôle de la gestion du syndic</li> <li>- Prévoir un contrat de chauffage adapté aux travaux d'économie d'énergie réalisés le cas échéant</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Progression des dépenses réelles ;</li> <li>- Evolution de la répartition des charges courantes par poste ;</li> <li>- Evolution du montant des charges courantes par lot.</li> <li>- Evolution du niveau de trésorerie disponible et du taux de « dette fournisseurs »</li> </ul>

Mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division	
<b>Objectif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettra une répartition des charges plus juste en vue du futur programme de rénovation énergétique</li> <li>- Réduire le risque de contentieux liés aux votes de travaux communs</li> <li>- Publication du nouveau RCP et EDD au Service de Publicité Foncière</li> </ul>
<b>Indicateur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Publication du nouveau RCP et EDD au Service de Publicité Foncière</li> </ul>

Accompagnement social des ménages fragiles	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien de la population dans les logements et au besoin, accompagnement des propriétaires les plus en difficultés.</li> <li>- Solvabilisation des copropriétaires fragiles en vue du programme de travaux</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de ménages accompagnés par l'opérateur et type d'accompagnement (règlement de litige, maintien dans les lieux, appui au relogement, portage...) ;</li> <li>- Nombre de ménages rencontrant des difficultés ;</li> <li>- Nombre de dossiers FSL montés</li> </ul>

Élaboration et réalisation d'un programme de travaux	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer auprès des ménages sur la nécessité de faire des travaux et alimenter l'évaluation en matière d'amélioration de la performance énergétique</li> <li>- La priorité sera donnée à la réalisation des travaux de sécurité nécessaire à la copropriété (incendie) et les travaux prioritaires sur la toiture (charpente)</li> <li>- Mener une rénovation globale et énergétique afin de réduire les consommations énergétiques et les charges de copropriété y afférentes.</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type de travaux réalisés au regard des dysfonctionnements (performance, type,...) ;</li> <li>- Mesures des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux sur les partis communes ;</li> <li>- Niveau de consommation énergétique réel avant / après travaux.</li> <li>- Niveau acoustique entre logements en cas d'accompagnement spécifique sur cette thématique en partie privative</li> </ul>

<b>Financement des travaux</b>	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter la décision d'entreprendre et de réaliser des travaux.</li> <li>- Solvabiliser les copropriétaires et inciter les bailleurs à participer au projet (aides collectives et individuelles)</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<p>Aide au syndicat : montant des aides mobilisées au titre de l'Anah, collectivités territoriales;</p> <p>Aide au syndicat : mise en place d'un préfinancement permettant de limiter l'effort financier de la copropriété au seul reste à charge.</p>

<b>Mobilisation des copropriétaires et appui du conseil syndical</b>	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les copropriétaires au processus décisionnel et suivi du dispositif à venir ;</li> <li>- Créer une dynamique de projet, commune à l'ensemble des copropriétaires ;</li> <li>- Mobiliser les copropriétaires lors des assemblées générales structurantes du projet ;</li> <li>- Renforcement des connaissances du conseil syndical et aide à son autonomie ;</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des taux de participation en assemblée (PO, PB) ;</li> <li>- Prises de décision aux AG (approbation des comptes, quitus) et conformité des PV ;</li> <li>- Nombre de membres du conseil syndical présent en réunion ;</li> <li>- Taux de participation aux différentes réunions, commissions proposées ;</li> <li>- Nombre de réunions conseil syndical / syndic ;</li> <li>- Nombre de copropriétaires et occupants, lors des permanences tenues par l'équipe d'animation ;</li> <li>- Réunions organisées et taux de participation des propriétaires ;</li> <li>- Nombre de réunions d'information réalisées.</li> </ul>