RVH/02.09.25

AIDES ACCORDÉES PAR LA VILLE POUR DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP (AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE)/ SPR (SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE)

RÈGLEMENT APPLICABLE À COMPTER DU 17 OCTOBRE 2025

PRÉAMBULE

La Ville de Sézanne mène depuis plus de 40 ans une politique de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural. Elle est par ailleurs homologuée en tant que Petite Cité de Caractère®.

Ainsi, dès 1983, elle a instauré un POS (plan d'occupation des sols), devenu un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en novembre 2016. Elle s'est par ailleurs dotée, en janvier 2018, d'un RLP (règlement local de publicité) et d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en février 2020, dénommée depuis SPR (Site Patrimonial Remarquable), par délibération n° 2020-02-03 du 3 février 2020.

Après avoir fait porter tous ses efforts sur la sauvegarde et la réhabilitation des édifices lui appartenant, la Ville a décidé de faciliter la rénovation de bâtiments privés.

Dans un premier temps, en mai 2019, la Ville a décidé de mettre l'accent sur la revitalisation du centre-ville et d'accorder un soutien financier aux travaux réalisés sur les façades des commerces de proximité ainsi que sur la mise aux normes d'accessibilité impactant ces façades (délibération n° 2019-02-02 du 7 février 2019).

Puis elle a souhaité accompagner les particuliers qui réalisent des travaux de rénovation sur leurs immeubles situés dans le périmètre de l'AVAP/SPR :

- d'une part en subventionnant le coût supplémentaire entraîné par l'utilisation des matériaux « nobles » préconisés ou imposés (selon le type de bâtiment) par le règlement de l'AVAP/SPR (bois ou alu au lieu de PVC pour les huisseries par exemple, ou petites tuiles à la place de tuiles mécaniques…)
- d'autre part en mettant en place des incitations financières pour les ravalements de façades.

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de ces deux dispositifs d'aides, conformément aux dispositions des délibérations n° 2021-10-09 du 30 septembre 2021, n° 2021-12-08 du 9 décembre 2021, et n° 2023-02-02 du 1er février 2023 et n° 2025-10-08 du 13 octobre 2025.

MODALITÉS COMMUNES AUX DEUX DISPOSITIFS

1) Périmètre

Les immeubles susceptibles de bénéficier d'une subvention de la Ville doivent impérativement se situer dans le périmètre du secteur A de l'AVAP/SPR (voir plan en annexe).

2) Bénéficiaires

Les propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre visé à l'article 1 du présent règlement peuvent bénéficier des aides de la Ville, sous réserve de répondre aux dispositions de l'ensemble des articles du présent règlement. Sont toutefois exclus, s'ils sont propriétaires de l'immeuble :

- les services de l'État
- les collectivités territoriales et leurs établissements
- les entreprises ou établissements publics financés par l'État ou les collectivités territoriales

- les bailleurs sociaux, les sociétés foncières immobilières, les marchands de biens et promoteurs immobiliers
- les organismes financiers, y compris les banques, les sociétés ou mutuelles d'assurance ainsi que leurs filiales
- les institutions religieuses et les associations cultuelles
- les immeubles dont la date de construction est postérieure à 2001
- les immeubles ayant déjà bénéficié d'une rénovation totale depuis 2011

3) Conditions de recevabilité

- le (la) pétitionnaire (ou les pétitionnaires) effectuera (effectueront) toutes les démarches obligatoires auprès du service de l'urbanisme de la mairie pour obtenir les autorisations d'urbanisme préalables, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France)
- les travaux réalisés devront en tous points respecter les prescriptions indiquées dans l'autorisation délivrée
- le (la) pétitionnaire (ou les pétitionnaires) déposera (déposeront) un dossier complet de demande de subvention auprès du service municipal concerné
- les travaux suite à un sinistre sont exclus de la procédure
- pour un même bâtiment, une demande de subvention ne pourra être effectuée que tous les 7 ans, pour des travaux portant sur le même objet.
- tout recours au travail dissimulé entraînera l'annulation de l'accord de l'aide municipale
- le dépôt d'un dossier de demande de subvention ne vaut pas accord

4) Attribution de la subvention

Les travaux ne devront pas être commencés avant le dépôt du dossier de demande de subvention.
Les pétitionnaires pourront demander une dérogation pour démarrer les travaux pendant l'instruction de leur dossier.
Les demandes seront examinées par une commission créée à cet effet, comprenant des élus municipaux, des responsables du service urbanisme de la Ville et des personnalités qualifiées désignés par le Maire.
Des documents supplémentaires pourront être demandés en cas de besoin.
Les bénéficiaires s'engagent à apposer sur leur immeuble un panonceau indiquant la participation de la Ville. Ce panonceau, qui portera la mention suivante « Projet réalisé avec l'appui financier de la Ville de Sézanne » ainsi que le logo de la Ville, sera fourni gracieusement par la Ville. Il devra être apposé pendant toute la durée des travaux, et pendant les **3 mois** suivant l'achèvement du chantier. À l'issue de cette période, il devra impérativement être déposé par le/la bénéficiaire, en bon état, en mairie.

5) Constitution du dossier de demande de subvention

Le/la pétitionnaire (ou les pétitionnaires) devra (devront) déposer en mairie le formulaire de demande dûment complété, ainsi que les pièces justificatives dont la liste figure dans l'annexe au formulaire de demande.

6) Cumul d'aides

La subvention peut être cumulée avec d'autres aides perçues pour les travaux concernés (OPAH, ANAH, etc), à condition que le cumul ne dépasse pas 80 % du montant HT des travaux. En cas de dépassement du plafond d'aide, la subvention de la Ville fera l'objet d'un écrêtement.

7) Enveloppe budgétaire

La Ville de Sézanne déterminera une enveloppe annuelle globale. Si cette enveloppe, fixée par le Conseil Municipal lors du vote du budget primitif, n'est pas totalement utilisée, le reliquat servira à financer les crédits inscrits l'année suivante.
Si l'enveloppe est entièrement consommée avant la fin de l'année N, elle pourra éventuellement être complétée par décision du Conseil Municipal, lors du vote du budget supplémentaire.

8) Conditions de versement de la subvention

La subvention sera versée en un seul règlement au prorata des montants justifiés, après exécution totale des travaux, sur la base de la présentation des factures acquittées et de photographies des travaux réalisés.

MODALITÉS SPÉCIFIQUES À CHAQUE DISPOSITIF

A - Soutien à l'utilisation des matériaux préconisés ou imposés par le règlement de l'AVAP/SPR

a) Nature des travaux éligibles :

Sont éligibles uniquement les travaux réalisés sur les immeubles visibles en tout ou partie de l'espace public. Seules sont subventionnables les fournitures nécessaires à la réalisation des travaux. Seuls les travaux portant sur des immeubles ne présentant pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et totalement habitables sont éligibles.

Il s'agit :

- du remplacement des éléments constitutifs de la façade comme les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, volets, ferronneries, garde-corps, lambrequins), y compris leur mise en peinture sur leurs faces extérieures (pour les fenêtres, portes et portes cochères en bois)
- de la création de nouvelles huisseries (fenêtres et portes) visibles de l'espace public
- des travaux de toiture (tuiles)
- des travaux de zinguerie (gouttières, descentes d'eau et cheneaux)

Le coût de la main d'œuvre, les frais liés à l'utilisation d'échafaudage ou autres dispositifs de mise en œuvre, ainsi que le recours à un maître d'œuvre, ne seront pas pris en compte dans le calcul de la subvention

b) Mode de calcul de la subvention

Le (la) pétitionnaire devra présenter un devis faisant apparaître deux options : d'une part avec les matériaux de base (PVC, matières plastiques, ou tuile mécanique par exemple) et d'autre part avec les matériaux préconisés ou imposés par le règlement de l'AVAP/SPR. (bois, alu, tuiles petit moule) en veillant à détailler le coût de la fourniture.

La Ville prendra en charge le montant de cette différence qui représentera au maximum 20 % du montant HT des travaux éligibles, dans la limite d'un montant plafond de travaux de 50 000 € HT par opération (soit une aide maximale de 10 000 €).

B – Soutien aux travaux de rénovation des façades et des toitures

a) Nature des travaux éligibles

Sont éligibles uniquement les travaux réalisés sur les immeubles visibles en tout ou partie de l'espace public. Seuls sont subventionnables les travaux portant sur des immeubles ne présentant pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants et totalement habitables.

Les travaux subventionnables comprennent la remise en état de propreté du revêtement mural de la façade mais aussi les accessoires apparents et composants la façade et intègrent :

- le nettoyage et la réfection des enduits
- l'entretien et la restauration des ouvrages en pierres, briques, moellons, et autres modénatures et décors situés sur la façade
- le démoussage des toitures.

Les frais liés à l'utilisation d'échafaudage ou autres dispositifs de mise en œuvre, ainsi que le recours à un maître d'œuvre ne seront pas pris en compte dans le calcul de la subvention.

La dépose d'éléments parasites en façade (support d'ancienne enseigne par exemple), le déplacement et la dissimulation des câbles d'alimentation, des climatiseurs apparents en façade ou des antennes de réception ne seront pas subventionnés.

Seront également exclus de la subvention les travaux de maçonnerie consécutifs à la modification des ouvrants (création de nouvelles ouvertures par exemple).

b) Mode de calcul de la subvention

La subvention représentera au maximum 20 % du montant HT des travaux éligibles, dans la limite d'un montant plafond de travaux de 50 000 € HT par opération (soit une aide maximale de 10 000 €).