

Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal
Séance du 30 mars 2023

DÉLIBÉRATION N° 030/2023

AIDES AU PATRIMOINE - BILAN ET ÉVOLUTION DU DISPOSITIF

L'an deux mille vingt-trois,

Le trente mars à dix-huit heures,

Le conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Agnès Bourgeois, maire, suivant la convocation faite le 24 mars 2023.

Etaient présents :

Mme Bourgeois, maire

M. Chusseau, Mme Guiu, M. Faës, Mme Coirier, M. Brianceau, Mme Daire-Chaboy, M. Quéraud, Mme Fond, Mme Paquereau, M. Audubert, Mme Burgaud, adjoints

Mme Métayer, M. Bouyer, M. Pineau, Mme Hervouet, Mme Cabaret-Martinet, M. Soccoja, M. Quénéa, M. Kabbaj, Mme Landier, Mme Deletang, M. Letrouvé, Mme Gallais, Mme Desgranges, Mme Leray, M. Gellusseau, M. Mabon, M. Vendé, M. Nicolas, M. Louarn, Mme Lelion, M. Le Breton, M. Marion, Mme Douaisi, Mme Bihan, M. Simonet, Mme Uzunpinar, M. Jegouic, conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir à un collègue du Conseil Municipal pour voter en leur nom :

M. Gaglione (pouvoir à Mme Guiu), M. Jéhan (pouvoir à M. Bouyer), Mme Bennani (pouvoir à M. Louarn)

Absents non excusés :

M. Le Forestier, conseiller municipal

Franck Letrouvé a été désigné(e) secrétaire de séance et a accepté ces fonctions.

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MARS 2023

OBJET : AIDES AU PATRIMOINE - BILAN ET ÉVOLUTION DU DISPOSITIF :

Mme Claire Guiu donne lecture de l'exposé suivant :

Le premier dispositif rézien d'aide au patrimoine a été mis en place en 1986. Le dispositif actuel est issu de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2012 qui approuvait le nouveau règlement de l'aide au patrimoine et le montant des subventions par type de travaux.

L'objectif est d'encourager les propriétaires à rénover les bâtiments caractéristiques de l'architecture de la ville dans le respect de leurs qualités esthétiques et historiques, afin de valoriser l'espace public.

Le dispositif vise à apporter une aide financière aux travaux de ravalement et de rénovation des façades et pignons visibles depuis l'espace public qui ont été validés par une autorisation d'urbanisme et/ou par l'architecte-conseil de la ville.

Les bénéficiaires ne sont pas soumis à des conditions de ressources et peuvent solliciter une aide à titre individuel ou dans le cadre de leurs copropriétés éligibles à l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) Confluence.

Les travaux éligibles sont les suivants : huisseries, ferronneries, éléments de décoration ou de finitions, peintures murales publicitaires anciennes, cheminées, génoises, corniches, pierres de chaînage d'angle.

Ils doivent être situés dans les secteurs « p » du PLUm, délimitant les espaces présentant un intérêt patrimonial bâti ou paysager, soit :

- Villages des bords de Loire : Trentemoult, Basse-Ile, Norkiouse, Haute-Ile
- Claire Cité et faubourg et centralités historiques : Pont Rousseau, Saint Paul, Hôtel de Ville, Blordière
- Anciens hameaux ou ensembles ruraux : Port au Blé, la cour de la Trocardière, BaucheThiraud, Patisseau, Bleurdier, Grande Haie, Galarnière, Jaguère, Chapelles, Chêne Creux, Genétais, Basse Lande, Aufrère, Moulin à Huile, Pélican, Ilette
- Cités ouvrières et lotissements 19ème : Ravel, avenue des Alpes, Mazureau, Henry Barbusse, rue Redor/ Lozon, Rue Pequin, rue Maurice Utrillo, le Jaunais, rue Victor Hugo, Chatelier, Berthomé/ Fouin, Praud, rue de l'Etang
- Port de pêche : quai Léon Sécher

A cette liste s'ajoutent les bâtiments identifiés au titre du patrimoine communal et/ou étoilés au PLUm dont une cinquantaine se situe en dehors des zones patrimoniales précitées et les séquences patrimoniales.

Bilan :

En 10 ans :

- 105 aides individuelles versées pour un montant total de 139 749 €
- 9 aides versées dans le cadre de l'OPAH Confluence pour un montant supplémentaire de 126 062 €

Le montant moyen des aides tous secteurs confondus est de 1 331 €

L'OPAH mise à part, les secteurs de bords de Loire (Trentemoult et les Isles) concentrent plus de la moitié du montant des aides devant Pont Rousseau.

La rénovation des bâtiments étoilés sollicite peu le dispositif en nombre de demande mais pour des montants qui sont en moyenne deux fois plus élevés que le niveau moyen d'aide sur l'ensemble de la Commune.

Enfin, dans le secteur Claire Cité, le montant moyen des aides est particulièrement bas. Cela s'explique par le fait que les travaux d'amélioration de l'habitat sur ce secteur sont essentiellement portés par des actions non éligibles au dispositif d'aide au patrimoine (isolation par l'extérieur, extensions/surélévations ou encore créations de lucarnes).

Ainsi, les travaux financés portent quasi exclusivement sur des remises en peinture ou des changements de menuiseries, peu subventionnés.

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MARS 2023

Ce type de dispositif d'aide financière à la rénovation de l'aspect extérieur des bâtiments est très peu développé sur le territoire métropolitain, seule la ville de Nantes a proposé une aide financière directe au ravalement des façades. Les autres villes n'en disposent pas ou n'en font pas la promotion.

Cependant, au moins une dizaine de communes propose les services de leur architecte-conseil afin de participer à l'amélioration des constructions.

En Loire-Atlantique, des dispositifs d'aide au ravalement sont proposés dans l'agglomération nazairienne ainsi que dans les villes de Chateaubriand, Vallons de l'Erdre, Batz-sur-mer et le Croisic.

En connaissance, il est proposé de :

- mettre fin au dispositif d'aide au patrimoine tel qu'il fût établi en 2012
- lancer un travail de définition des orientations d'un nouveau dispositif de soutien à l'amélioration et l'embellissement de l'habitat intégrant une forte dimension écologique

Ce travail de refonte du dispositif sera lancé en 2023 et guidé par les orientations suivantes :

- Revoir les modalités d'aide, notamment en privilégiant l'accompagnement des particuliers par l'architecte conseil ou le paysagiste-conseil au versement d'aides financières
- Orienter le dispositif pour en faire un outil de transition écologique, par exemple en soutenant la végétalisation ou l'utilisation de matériaux biosourcés
- Prendre en compte les revenus des bénéficiaires

En tout état de cause, ce travail de refonte du dispositif s'inspirera des travaux citoyens et conduits avec les professionnels et experts de l'acte de construire prochainement mobilisés dans le cadre de l'évolution du protocole urbain, paysager et environnemental, du travail universitaire réalisé sur les « avant-scènes » (jardins en façade) ainsi que du Grand Débat métropolitain sur la « Fabrique de nos villes ».

Le conseil municipal,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2012 qui approuvait le nouveau règlement de l'aide au patrimoine et le montant des subventions par type de travaux.

Considérant qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer le dispositif pour tenir compte :

- Des éléments de bilan :
 - En dehors de l'OPAH dispositif très spécifique, cette aide financière est finalement assez peu sollicitée avec en moyenne une dizaine de demandes par an
 - Il apparaît que ce n'est majoritairement pas la subvention qui déclenche le projet de travaux. Le montant de la subvention ne semble pas non plus avoir d'impact sur la qualité des travaux ou des matériaux utilisés
 - L'accompagnement des porteurs de projet par l'architecte-conseil favorise la qualité des projets et leur intégration dans leur environnement notamment par la transmission de l'histoire du quartier parfois méconnue des nouveaux propriétaires
 - L'aide versée ne tient pas compte du niveau de vie des particuliers qui en bénéficient, qui peuvent y voir un effet d'aubaine plutôt qu'une aide incitative
 - Du projet de mandat 2020-2026 qui fixe les orientations suivantes :
 - Affirmer l'identité architecturale et les spécificités des quartiers et dynamiser les centralités au sein de chaque quartier
 - Encourager les projets de réhabilitation
 - Inciter à la végétalisation des espaces privés
 - Décliner les prescriptions du protocole urbain, paysager et environnemental voté le 17 décembre 2020

Vu l'avis de la commission transitions et inclusions territoriales du 16 mars 2023.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Décide de :

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MARS 2023

- mettre fin au dispositif d'aide au patrimoine tel qu'il fût établi en 2012
- lancer un travail de définition des orientations d'un nouveau dispositif de soutien à l'amélioration et l'embellissement de l'habitat intégrant une forte dimension écologique

La maire,
Agnès Bourgeois

