

Reconquête du patrimoine bâti privé dans les Ardennes

Délibérations N°21CP-1310 du 21 mai 2021, 21CP-2115 du 19 novembre 2021, 22CP-1865 du 18 novembre 2022, 23CP-1414 du 22 septembre 2023, et 24SP-2164 du 12 décembre 2024

Direction de la Cohésion des Territoires (DCT)

Le présent dispositif est applicable sous réserve qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du droit européen et du droit national.

▶ OBJECTIF

Le Pacte Ardennes est une stratégie collective destinée à renforcer l'attractivité du département à tous points de vue, en s'appuyant sur ses nombreux atouts. L'un des quatre axes stratégiques du Pacte Ardennes est consacré à la valorisation des patrimoines ardennais, bâti, naturel et culturel, véritable levier pour restaurer l'attractivité des Ardennes. Afin de garantir une qualité du cadre de vie et du patrimoine, il est indispensable d'enclencher une dynamique en débutant par la résorption de bâtiments délabrés, n'ayant plus d'usage et considérés comme ruines altérant l'environnement visuel.

▶ BÉNÉFICIAIRES

Ce dispositif s'inscrivant dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte Ardennes, sont éligibles uniquement les projets situés dans le département des Ardennes.

Dans ce département, peuvent être bénéficiaires de l'aide :

- **Les propriétaires privés** (personnes physiques et morales).

▶ PROJETS / ACTIONS ÉLIGIBLES

Les projets retenus concernent :

- Les constructions en ruine, ayant eu un usage, et visibles depuis l'espace public celui-ci incluant les voies navigables et SNCF, pour les travaux de déconstruction et de sécurisation des mitoyennetés ;
- Les locaux économiques inoccupés depuis au moins 3 ans ;
- Les immeubles habitables détenus par des propriétaires privés qui font partie du patrimoine national à raison du label délivré par la Fondation du patrimoine et visibles depuis l'espace public, celui-ci incluant les voies navigables et SNCF.

Les aides régionales, directes ou indirectes, ne sont pas cumulables pour un même projet (sauf les aides forfaitaires climaxion pour l'isolation des bâtiments).

1. **Dispositions concernant constructions en ruine, ayant eu un usage, et visibles depuis l'espace public :**

Sont considérées comme ruines :

- Les constructions présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ;
- Les bâtiments en état de délabrement ;
- Les bâtiments ne pouvant faire l'objet d'une rénovation pour des contraintes techniques ou pour des contraintes d'équilibre financier attestés par le propriétaire et devant être démolis ;

Pour les travaux de déconstruction et de sécurisation des mitoyennetés, sont éligibles :

- Les travaux de déconstruction partielle ou totale d'un bâtiment (incluant le désamiantage) : chaque parcelle pouvant faire l'objet d'un dossier propre ;
- L'évacuation des gravats, la remise en état du terrain ;
- La sécurisation des mitoyennetés, y compris les travaux de rejointement ou de pose d'un bardage qualitatif ; ces travaux peuvent également être accompagnés en dehors d'un projet de démolition, les dégâts quelle qu'ait été la cause, par exemple par le fait de l'Homme ou du temps.

Ne sont pas éligibles les travaux de VRD, les études et les diagnostics réglementaires.

Qualités environnementales obligatoires pour que le projet soit éligible :

- Une parcelle subissant une déconstruction fera l'objet d'une renaturation ou d'une végétalisation s'il n'y a pas de projet de reconstruction / réaménagement (exemples : arbres, arbustes, plantes avec un choix d'espèces indigènes, locales, peu gourmandes en eau, mellifères, non allergisantes ...)
- Si l'entreprise effectuant les travaux de déconstruction n'a pas l'utilisation totale ou partielle des matériaux, un contact sera pris par le propriétaire avec une structure œuvrant en faveur du recyclage des matériaux et de leur réemploi dans une logique d'économie circulaire. Sur l'ensemble du Grand Est, il est possible de retrouver ces structures sur : <https://reemployez.fr/>

Plus d'informations sont disponibles sur : <https://www.climaxion.fr/thematiques/economie-circulaire-economie-ressources/prevention-gestion-dechets/dechets-du-btp>

2. Concernant les locaux économiques inoccupés depuis au moins 3 ans :

Sont éligibles les travaux de modification du clos-couvert en vue d'un changement d'usage.

Qualités environnementales obligatoires pour que le projet soit éligible : viser une trajectoire Climaxion, à savoir

Les projets de modification du clos-couvert en vue d'un changement d'usage soutenus via ce dispositif doivent s'inscrire dans une démarche globale de rénovation du bâtiment permettant d'améliorer le confort thermique dans le bâtiment et de limiter les consommations énergétiques.

Ainsi les projets de rénovation doivent inclure :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique, par l'extérieur si le bâtiment le permet et en l'absence d'enjeu patrimonial, ou sinon par l'intérieur, présentant une résistance thermique $R \geq 3.7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Préconisation : pour l'isolation de murs anciens, la mise en œuvre d'un isolant fibreux associé à une membrane hygrovariable est préconisée. Une attention devra être portée sur les questions de comportement hygroscopique des murs isolés : une simulation hygrothermique dynamique est préconisée pour valider les solutions techniques envisagées.

- Si le projet inclut le remplacement des menuiseries extérieures, les modèles mis en place doivent présenter les performances thermiques suivantes : $U_w \leq 1.3\text{W/m}^2\text{K}$ pour les fenêtres et baies vitrées et $U_d \leq 1.7\text{W/m}^2\text{K}$ pour les portes donnant sur l'extérieur.

Pour la rénovation des toitures :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique présentant une résistance thermique $R \geq 7,5 \text{ m}^2\text{K/W}$;

Préconisation : veiller à la continuité de l'isolant entre la toiture et l'isolation des murs extérieurs existante ou à créer.

3. Concernant les immeubles habitables bénéficiant du label de la Fondation du Patrimoine :

Sont éligibles à l'obtention d'une aide financière les projets portés par des propriétaires privés relevant exclusivement des catégories d'immeubles et des conditions d'attribution du label de la Fondation du patrimoine telles que prévues à l'article L143-2 du code du patrimoine et par le Bulletin Officiel des Finances Publiques.

L'instruction des dossiers est assurée par les délégués de la Fondation du patrimoine avec le concours de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) et seule la Fondation du patrimoine est habilitée à attribuer son label après avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les devis présentés par le propriétaire.

► NATURE ET MONTANT DE L'AIDE

Nature : *subvention*

Section : *Investissement*

Pour les travaux de déconstruction des bâtiments en ruine et les locaux économiques inoccupés au moins 3 ans, l'aide de la Région sera :

- de **80%** du montant **HT¹** des investissements éligibles,
- plafonnée à **15 000 €** d'aide,
- et un plancher de dépenses éligibles de 3 000 €.

¹ en cas de non-récupération de la TVA, alors l'aide est sur le TTC.

Les dossiers complexes pourront faire l'objet, sur décision de la Commission Permanente, d'un dossier pour la démolition et d'un dossier pour la sécurisation et le traitement des mitoyennetés.

Pour les immeubles habitables bénéficiant du label de la Fondation du Patrimoine, l'aide sera :

- De 20% maximum du montant TTC des investissements éligibles, de manière à permettre aux porteurs de projet de bénéficier d'une réduction de 100% du montant des travaux réalisés des revenus globaux imposables.

► MODALITÉS DE DEMANDE D'AIDE

La demande d'aide est à envoyer au plus tard le 28 février 2027.

1. Pour ce qui concerne constructions en ruine et les locaux économiques inoccupés

Le demandeur doit solliciter le Président du Conseil Régional avant le début des travaux par télé-procédure disponible via le lien :

<https://www.grandest.fr/vos-aides-regionales/aide-proprietaires-renovation-patrimoine-ardennes/>

La demande doit comporter les éléments suivants :

- Pour les personnes morales et les entreprises : k-bis, statuts
- Devis détaillés, descriptifs et estimatifs des travaux à réaliser, établis par des entreprises ; les prix proposés devront correspondre à la réalité du marché ;
- Une copie de l'arrêté accordant le permis de démolir ou un certificat d'autorisation tacite ;
- Une copie de l'acte de propriété, attestation notariale, ou tous autres documents justifiant de la propriété ou de l'occupation du bâtiment, et de sa date de construction ;
- Un plan de situation identifiant la construction concernée (relevé cadastral disponible sur www.cadastre.gouv.fr ou www.geoportail.fr);
- Des photos du bâtiment concerné ;
- Une procuration en cas de désignation d'un mandataire ;
- Si le bâtiment a subi un sinistre, une copie de la quittance d'assurance faisant état de la somme versée par l'assurance au titre du dédommagement ;
- Attestation sur l'honneur qu'aucune autre demande de subvention n'a été faite sur les travaux éligibles ou document précisant les aides sollicitées (plan de financement) signé ;
- Attestation sur l'honneur qu'aucune vente ou cession ne sera effectuée durant les cinq années après la perception de l'aide ;
- Un Relevé d'Identité Bancaire.

2. Pour ce qui concerne la labellisation par la Fondation du Patrimoine,

Le dossier de demande est disponible à l'adresse suivante : <https://www.fondation-patrimoine.org/soumettre-un-projet/defiscaliser-travaux>. Une fois complété, le dossier est à déposer à la délégation Champagne-Ardenne de la Fondation du Patrimoine dont les coordonnées sont :

Fondation du Patrimoine

21 rue Andrieux

51100 REIMS

03 26 97 81 72

champagneardenne@fondation-patrimoine.org

► ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

Le bénéficiaire s'engage à mentionner le soutien financier de la Région Grand Est dans tout support de communication.

Pour faire apparaître le logo de la Région Grand Est sur vos supports de communication – numériques ou papier, il convient de télécharger le logo dans ses différents formats ainsi que sa charte d'utilisation. : <https://www.grandest.fr/fonctionnement-de-la-region/identite-graphique/>

Tous projets aidés par la Région ne peuvent être cédés dans les 5 années suivant le dernier versement de l'aide, sauf autorisation express sollicitée au moment du dépôt du dossier et précisant obligatoirement le montant prévisionnel de mise en vente.

▶ MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'AIDE

Les modalités contractuelles de l'aide régionale et de versement des fonds sont fixées par voie de notification. L'aide sera versée en une fois, après service fait, sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses visé et d'une copie des factures correspondantes détaillées certifiées acquittées portant mention du règlement. Toutefois, le bénéficiaire pourra demander à la Région Grand Est le versement direct à l'entreprise, ou à la structure, retenue, de la subvention par subrogation, de façon à éviter au propriétaire une avance de trésorerie. Pour ce qui concerne les labels Fondation du Patrimoine, cette dernière versera l'aide pour le compte de la Région, conformément à la convention liant la Région et la Fondation.

▶ MODALITÉS DE REMBOURSEMENT DE L'AIDE EN CAS DE RÉALISATION PARTIELLE OU DE NON RÉALISATION

Les modalités de remboursement éventuel de l'aide seront précisées dans la décision attributive de l'aide.

▶ SUIVI - CONTRÔLE

L'utilisation de l'aide octroyée pourra faire l'objet d'un contrôle portant sur la réalisation effective des opérations et le respect des engagements du bénéficiaire.

▶ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les projets engagés préalablement au dépôt d'une demande ne sont pas éligibles.

L'instruction ne débute que si le dossier est complet.

La décision d'attribution de l'aide est prise par décision de la commission permanente après instruction du dossier.

Il est rappelé que l'attribution d'une subvention ne saurait constituer un droit pour les personnes quand bien même elles rempliraient les conditions légales pour l'obtenir, le conseil régional conservant un pouvoir d'appréciation. L'attribution d'une aide se fait dans la limite des crédits votés.

L'aide régionale ne peut être considérée comme acquise qu'à compter de la notification au bénéficiaire de la décision d'attribution, sous réserve du respect par ce dernier des conditions mises à son octroi.

Les travaux devront être réalisés par des entreprises françaises inscrites au répertoire des Métiers ou au registre du Commerce, ou étrangères, ou par des structures d'insertion par l'activité économique ou employant des personnes en situation de handicap.

Ils seront réalisés conformément aux règles et servitudes d'urbanisme, le cas échéant en respect des prescriptions architecturales prescrites par les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Ardennes (ou d'un architecte-conseil du PNR ou mandaté par l'EPCI).