RÉGION NORMANDIE

RÉNOVATION DES ESPACES PARTAGÉS DU PATRIMOINE DE LA RECONSTRUCTION DANS LES COMMUNES LABELLISÉES

Les villes reconstruites à la suite des destructions de la Seconde Guerre mondiale n'échappent pas au phénomène plus général de dévitalisation et de vacance résidentielle et commerciale, que l'on observe notamment dans les villes moyennes. Leur forte concentration en Normandie en fait un enjeu particulièrement prégnant à l'échelle régionale.

Elles se caractérisent par un paysage urbain très minéral et insuffisamment végétalisé qui, en l'état, ne peut répondre aux enjeux contemporains de résilience face aux aléas climatiques, ce qui est susceptible d'accentuer un déficit d'attractivité déjà marqué. Elles disposent toutefois d'un fort potentiel d'adaptabilité.

80 ans après le lancement de la Reconstruction, ce patrimoine confronté aux aléas du temps nécessite une attention particulière afin de préserver sa valeur et son identité.

La Région reconnaît les atouts du patrimoine de la Reconstruction — architecture rationnelle et fonctionnelle, homogénéité esthétique… — et affirme la nécessité de le valoriser davantage.

En créant le label « Patrimoine de la Reconstruction en Normandie », elle a souhaité partager ses qualités architecturales et urbaines avec le public, pour lui permettre d'accroître son potentiel d'attractivité, ceci passant par sa préservation tout en facilitant son adaptation aux transitions : changements climatiques, vieillissement de la population, nouveaux usages.

Objectifs

Ce dispositif vise à accompagner les propriétaires privés et publics dans les rénovations et opérations de valorisation qu'ils entreprennent sur le patrimoine de la Reconstruction, dans le périmètre des communes labellisées « Patrimoine de la Reconstruction en Normandie ».

Il contribue ainsi à compenser les surcoûts liés à la préservation des spécificités architecturales, urbanistiques et artistiques de ce patrimoine, dans un souci de conserver la cohérence d'ensemble des centres-villes reconstruits.

Il a également pour intention de réduire les charges liées à la mise en accessibilité des immeubles, notamment des logements, afin de favoriser le maintien d'une population vieillissante, d'attirer de jeunes ménages avec enfants, et ainsi, de limiter la vacance.

Enfin, il soutient les communes labellisées et leurs EPCI dans l'adaptation des équipements et espaces publics de la Reconstruction aux enjeux actuels (climat, usages...).

La finalité de ce dispositif est de permettre un renforcement de l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs reconstruits.

INDICATEURS DE SUIVI-EVALUATION

ACTIVITE	REALISATION	IMPACT
Nombre de dossiers de demande d'aide reçus	Nombre d'ouvrages ayant fait l'objet de travaux de rénovation grâce aux aides allouées.	Renforcement de l'attractivité des centres reconstruits : nombre d'habitants et touristes.
Montant des aides engagées alloués aux bénéficiaires		Augmentation du nombre de candidatures au label « Patrimoine de la Reconstruction en Normandie »

Bénéficiaires

Les bénéficiaires sont des :

- propriétaires privés : personnes physiques ou personnes morales (Syndicat de copropriétaires, union de syndicats, ASL, SCI, SAS formant une indivision, association loi 1901) ;
- organismes de logement social (OPH, ESH, SEM, coopératives HLM) ;
- communes ou leurs EPCI.

Caractéristiques de l'aide

1) <u>Pour les immeubles d'habitation de la Reconstruction</u>

Ce volet du dispositif est **ouvert en continu**, dans la limite des crédits budgétaires annuels disponibles.

Il est applicable aux projets :

- Situés dans les communes labellisées *« Patrimoine de la Reconstruction en Normandie »,* plus précisément au sein du périmètre reconstruit tel qu'il a été défini dans leur dossier de candidature au label ;

- Portant sur des éléments issus de la reconstruction d'après?guerre, qu'ils aient été reconstruits – ou construits grâce aux dommages de guerre – entre 1945 et 1965, ainsi que sur les éléments plus tardifs prévus au Plan de Reconstruction et d'Aménagement (PRA).

- Concernant les immeubles ou ensembles reconstruits à usage d'habitat collectif (au moins deux logements) ou à usage mixte (au moins un logement et un local commercial, professionnel ou associatif).

Nature des projets :

- Les études techniques et travaux de rénovation et d'adaptation des intérieurs et extérieurs dont l'usage est partagé entre l'ensemble des occupants de l'immeuble et dont l'ensemble des propriétaires a la charge : toitures, toits-terrasses, façades, halls, couloirs, cages d'escalier, ascenseurs à partir de R+3 et 6 logements, cœurs d'îlots et cours communes, remises collectives, locaux poubelles, abris à vélos, passages traversants, porches, portes cochères. On entend par « travaux d'adaptation » les travaux visant à adapter les locaux aux modes de vie actuels et aux différents types de publics accueillis (mise en accessibilité, installation d'ascenseurs, aménagements cyclables) ;

- Les études techniques et travaux de rénovation des balcons et des éléments de second œuvre des façades : menuiseries, volets, persiennes, garde-corps ;

- Les études techniques et travaux de rénovation des devantures de commerces : menuiseries, vitrines, enseignes ;

Modalités de financement :

L’aide régionale est fixée à 20% maximum des dépenses éligibles en euros HT dans la limite de 200 000 € par demande, soit une subvention plafonnée à 40 000 €.

Taux renforcé à 30 % (plafond d’aide de 60 000 €) pour :

- Les rénovations de façades cofinancées par la commune (plan façade) ;
- Les rénovations de devantures commerciales effectuées dans les règles établies par une charte mise en place dans la commune ;
- Les projets d’installation d’ascenseurs (à partir de R+3 et 6 logements) ou de leur remplacement ;
- Les projets d’aménagement d’espaces végétalisés et de détente en cœurs d’îlots ou dans les cours communes.

Ces projets bénéficient d’un taux renforcé car ils présentent un intérêt supplémentaire en matière d’attractivité, de qualité urbaine et de cohérence avec les stratégies locales de revitalisation. Cette aide majorée vise à renforcer l’effet levier sur ces opérations dans les centralités reconstruites.

L’aide ne peut être attribuée qu’une fois par période de trois ans pour un même immeuble. Pour une copropriété comprenant plusieurs bâtiments, chacun d’eux est considéré comme un élément distinct et peut à ce titre bénéficier d’un accompagnement à la rénovation de manière indépendante, tout comme un cœur d’îlot.

Pour les copropriétés de plus de 50 lots présentant un plan de travaux pluriannuel cohérent, justifié par l’ampleur des investissements à engager et s’inscrivant dans une stratégie globale de rénovation, l’aide pourra être attribuée pour chacune des phases composant ce plan, dans la limite d’une phase par an et par copropriété.

Le montant de l’aide sera calculé en fonction des études et travaux, sur la base des devis.

2) Pour le patrimoine public remarquable de la Reconstruction

Il s’agit d’un **appel à projets annuel** dont le cahier des charges est défini chaque année en commission permanente, en fonction de l’enveloppe financière allouée.

Il est applicable aux :

- Équipements publics, espaces publics et leurs composantes remarquables au sein du périmètre labellisé et ayant été identifiés comme «?points forts architecturaux/urbains?» ou « éléments d’intérêt artistique » par les communes dûment labellisées «?Patrimoine de la Reconstruction en Normandie?», sur la base des éléments présentés dans leurs dossiers de candidature (Cf. Critères n°4 et 6 du dossier de candidature au label).

Nature des projets :

- Les études techniques et travaux de rénovation/restauration des équipements, œuvres et infrastructures publiques ;

- Les études techniques et travaux de rénovation des espaces publics (rues, places, parcs) visant à valoriser le patrimoine de la Reconstruction et adapter les aménagements aux enjeux actuels (climat, usages…) : voiries, revêtements, espaces verts, végétalisation, désimperméabilisation, drainage naturel des eaux pluviales, renforcement des trames verte, bleue et noire, mobilier urbain, aires de jeux, cheminements piétons, pistes cyclables, parkings végétalisés, perméables et drainant, réseaux divers).

Modalités de financement :

L'aide régionale est fixée à 30% maximum des dépenses éligibles en euros HT dans la limite de 750 000 € par demande, soit une subvention plafonnée à 225 000 €.

Le soutien à la rénovation/restauration des équipements publics sera conditionné au recours à un architecte du patrimoine ou ayant déjà fait ses preuves sur le bâti reconstruit, pour réaliser le projet, ou encore à la sollicitation et à la prise en compte des recommandations du CAUE ou de l'architecte-conseil de la ville, le cas échéant.

Le soutien à la restauration des éléments artistiques sera conditionné à l'engagement de mettre en place une action de sensibilisation des publics autour de l'œuvre concernée.

Le soutien à l'aménagement des espaces publics sera conditionné à leur valeur ajoutée en termes d'adaptation aux enjeux climatiques.

Une commune précédemment lauréate pourra présenter une nouvelle candidature à l'appel à projets à l'issue d'un délai de deux ans.

MODALITES D'INSTRUCTION ET D'ATTRIBUTION

Les dépenses éligibles sont liées aux investissements nécessaires pour la mise en œuvre des projets présentés à l'exception des frais généraux, des frais de personnel (salaires et charges), des acquisitions immobilières et des dépenses de remise à niveau des réseaux.

Pour être éligible, le patrimoine de la Reconstruction doit être restauré dans le respect de ses spécificités, sans en altérer l'image originelle, qui doit être dans la mesure du possible conservée.

Pour s'en assurer, la Région s'appuie sur l'expertise des CAUE, partenaires de la Région dans cette démarche, sur celle des ABF lorsqu'ils interviennent dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme au titre de la protection des abords des Monuments Historiques, ainsi que sur celle des services instructeurs communaux ou intercommunaux sensibilisés par l'attribution du label sur leur territoire et garants du respect des documents d'urbanisme. La Région mobilise également ses compétences propres et celles des membres du comité de labellisation ou d'autres partenaires en cas de besoin.

Le financement régional est en effet conditionné à l'apport de valeur ajoutée en termes de préservation, de valorisation du patrimoine reconstruit et de renforcement de l'attractivité du centre.

Le demandeur doit déposer sa demande sur l'espace des aides régionales accessible depuis le site internet de la Région Normandie https://aides.normandie.fr .

Pièces et/ou informations à fournir au dépôt de la demande, avant le démarrage des travaux :

- Une note descriptive illustrée du projet (vues d'ensembles avant travaux) avec plan de situation ;
- Le descriptif détaillé des travaux, le plan de financement, ainsi que le calendrier prévisionnel de réalisation ;
- L'acte relatif à la décision d'engager le projet et de solliciter une subvention régionale ;
- Le ou les documents établissant que le demandeur a ou aura le droit d'effectuer les travaux ;
- Tout élément susceptible de justifier d'une réalisation respectueuse du Patrimoine de la Reconstruction et de ses spécificités (Avis ABF le cas échéant, sollicitation d'un conseiller du CAUE ou architecte communal, recours à un architecte du patrimoine en tant que maître d'œuvre sur le projet, ou à un architecte expérimenté sur le patrimoine de la Reconstruction, ...) ;
- Les justificatifs des estimations de coûts prévisionnels (devis détaillés ou estimatifs descriptifs précis par postes de dépenses) ;
- Les pièces justificatives pour les autres subventions acquises ou sollicitées (conventions, arrêtés ou à défaut attestation ou lettre d'intention des co-financeurs publics sollicités) ;

Concernant les copropriétés, les documents suivants sont également à fournir :

- La fiche synthétique de la copropriété, document justifiant l'immatriculation au Registre national des copropriétés ;
- Un extrait K-Bis à jour ;
- Les statuts datés et signés ;
- Les derniers comptes clôturés et certifiés ;
- Un Relevé d'identité bancaire (RIB).

La procédure d'examen des dossiers se déroule en plusieurs phases :

- L'instruction des dossiers est faite par les services de la Région, suivie d'une décision d'attribution d'un financement par la Commission Permanente du Conseil Régional avant notification par le Président de Région ;

Une convention de financement est établie entre la Région et le bénéficiaire.

ARTICULATION AVEC D'AUTRES FONDS ET DISPOSITIFS

Le présent dispositif n'est pas cumulable avec un autre financement régional portant sur les mêmes dépenses (ex. : accompagnement à la rénovation énergétique, Aide aux Commerces des Territoires (ACTe), Fonds Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (FRADT), soutien à la restauration et à la valorisation des édifices protégés au titre des monuments historiques, etc.).

Les projets comportant des travaux d'isolation thermique et remplissant les critères d'éligibilité des dispositifs régionaux dédiés à la rénovation énergétique seront orientés prioritairement vers ceux-ci, avec toutefois une attention portée au respect de l'architecture de la Reconstruction.

De même, lorsqu'un financement est mobilisable dans le cadre d'un contrat de territoire, celui?ci prévaut sur le présent dispositif, qui pourra toutefois intervenir pour accompagner une étape complémentaire du projet si les besoins excèdent le périmètre initialement financé.

Par ailleurs, l'aide attribuée au titre du présent dispositif peut être cumulée avec des financements de l'Union européenne (FEDER) ou avec des contributions d'autres financeurs extérieurs à la Région.

MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement de l'aide sera effectué conformément aux modalités arrêtées dans la convention de financement et suivant les dispositions du règlement des subventions régionales en vigueur.

EN SAVOIR PLUS

Décisions fondatrices : Assemblée plénière du 22 juin 2026.

Contacts

Personne à contacter

Service Aménagements Durables

Direction Aménagement des Territoires

Secrétariat

02.35.52.57.34

amenagementurbain@normandie.fr