

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DE VAUCLUSE**

**Mairie d'AVIGNON**

**DIRECTION DES AFFAIRES  
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES**

**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance publique du : 26 AVRIL 2025**

**ETAIENT PRESENT(E)S :**

Mme Cécile HELLE, M. Claude NAHOUM, Mme Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, Mme Isabelle LABROT, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, Mme Nathalie GAILLARDET, M. Eric DESHAYES, Mme Isabelle PORTEFAIX, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne-Catherine LEPAGE, Mme Anne GAGNIARD, M. Joël PEYRE, Mme Lilou QUENNESSON, M. Cyril BEYNET, Mme Marie-Anne BERTRAND, Mme Sylvie MAZZITELLI, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, M. Bernard AUTHEMAN, M. Thierry VALLEJOS, Mme Anne-Sophie RIGALT, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, M. Arnaud RENOUARD, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Carole MONTAGNAC, Mme Annie ROSENBLATT, M. Mouloud REZOUALI, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

**ETAIENT REPRESENTE(E)S :**

Mme Laure MINSSSEN par M. Paul-Roger GONTARD  
M. Fabrice TOCABENS par Mme Martine CLAVEL  
Mme Frédérique CORCORAL par Mme Amy MAZARI ALLEL  
M. Sébastien GIORGIS par M. Marc SIMELIERE  
M. Julien DE BENITO par Mme Anne-Catherine LEPAGE  
M. Kader BELHADJ par Mme Catherine GAY  
Mme Joanne TEXTORIS par M. Christian ROCCI  
M. Arnaud PETITBOULANGER par M. Joël PEYRE  
M. Bernard HOKMAYAN par M. David FOURNIER  
Mme Laurence ABEL RODET par Mme Françoise LICHIERE  
Mme Kamila BOUHASSANE par M. Thierry VALLEJOS  
Mme Annick WALDER par M. Claude NAHOUM  
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGALT  
Mme Martine BAREL par Mme Ghislaine PERSIA  
M. Jean-Pierre CERVANTES par M. Mouloud REZOUALI

AR préfecture :

Date de télétransmission : 30-04-2025

Date de réception en préfecture :

# AVIGNON

## Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 AVRIL 2025

**27**

**HABITAT : Approbation du nouveau règlement d'attribution des subventions pour le ravalement des façades et des devantures commerciales.**

**M. BLUY**

**Mes chères Collègues, mes chers Collègues,**

Par délibération, n°13 du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2020, complétée par la délibération n°46 du 30 juin 2022, la ville d'Avignon a décidé de maintenir son investissement financier dans le cadre de la campagne d'aides à la restauration des façades et à la rénovation des devantures commerciales.

Les façades sont le reflet de la Ville, elles portent des enjeux majeurs quant à l'attractivité touristique et commerciales de certains axes, à l'intégrité des constructions et au rayonnement plus large de notre centre historique.

Le traitement des façades répond à plusieurs enjeux pour la Ville : l'embellissement général de l'espace public, l'attractivité touristique de certains axes et des principaux linéaires commerciaux, la prévention contre l'habitat dégradé, le soutien aux acteurs économiques locaux du BTP et du manière plus large, l'amélioration du cadre de vie des Avignonnais et des Avignonnaises dans leurs activités quotidiennes.

Nous proposons aujourd'hui de renforcer l'investissement de la collectivité sur les façades selon les modalités présentées ci-après.

Pour rappel, les objectifs de cette campagne sont :

- De conforter l'attractivité de la ville d'Avignon par une mise en valeur globale du paysage urbain,
- D'accompagner la réhabilitation du Cœur de Ville lancée par la municipalité à travers de nombreux programmes de requalification des espaces publics,
- De répondre aux enjeux de préservation et de valorisation du Patrimoine en intra-muros eu égard au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et au label Ville Patrimoine d'Art et d'Histoire,
- D'inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti de la commune et ainsi contribuer à la pérennisation du bâti,

AR préfecture :

Date de télétransmission : 30-04-2025

Date de réception en préfecture :

- De faire effet de levier auprès des propriétaires afin d'engager des programmes de travaux plus complets financés en partie par les aides apportées par l'Anah,
- De préserver et développer les savoirs faire des artisans en matière de techniques de restauration dites traditionnelles.

Cette opération devra faciliter la réalisation de travaux de qualité, adaptés à l'habitat ancien et au patrimoine bâti d'Avignon.

Aujourd'hui, nous pouvons présenter un bilan positif de ce dispositif avec un rythme de demande qui se maintient, mais il apparaît essentiel de donner au dispositif un nouveau souffle pour permettre l'engagement réel des projets plus ambitieux plus fréquemment et présenter dans les mois et années à venir des résultats plus satisfaisants.

La prise en charge majorée par la Ville d'une partie du coût des travaux de ravalement engagés permettra d'accompagner les propriétaires pour une mise en propreté et un entretien nécessaire à la valorisation de notre territoire.

### **Périmètre et axes d'interventions de l'opération façade**

L'ensemble du patrimoine bâti de la ville d'Avignon est éligible (sous conditions précisées ci-dessous), toutefois, la Ville souhaite axer sa stratégie sur deux aspects :

#### En intra-muros :

- L'ensemble des bâtiments compris dans le Secteur Patrimonial Remarquable, hors bâtiments identifiés en jaune sur la planche graphique du PSMV comme étant des « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative »,
- Les devantures commerciales sans obligation d'une rénovation complète de la façade.

#### En extra-muros :

- Les édifices ou ensembles bâtis identifiés au Plan Local de l'Urbanisme au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (liste consultable au sein du Pôle Urbanisme, Habitat et Ecologie Urbaine),
- Les bâtiments identifiés dans un périmètre de proximité d'un projet urbain structurant, sur appréciation d'une commission technique (voir ci-après). Les bâtiments pour lesquels un ravalement peut s'accompagner de solutions innovantes ou d'un programme de travaux plus complet intégrant par exemple le changement des menuiseries ou la réhabilitation du système de chauffage sur appréciation d'une commission technique (voir ci-après).

## **Bénéficiaire de la subvention**

Tous les propriétaires ou locataires (avec l'accord du propriétaire) et les syndicats de copropriétaires, d'immeubles de plus de 15 ans. Sont exclus du dispositif les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales (sauf exception appréciée par la commission technique).

## **Façades éligibles et devantures commerciales**

Une subvention ne pourra être accordée qu'au vu d'un traitement global de l'ensemble des façades et murs pignons (exception faite pour les cellules commerciales pouvant être traitées partiellement). À ce titre, le projet doit comprendre la totalité des façades, sous réserve des précisions ci-après, du sol au toit y compris la génoise ou corniche.

À l'intérieur du périmètre, sont donc éligibles :

- Les façades en situation de malpropreté,
- Les façades donnant sur l'espace public, quelle que soit l'affectation de l'immeuble (résidence principale, secondaire, à usage professionnel etc...),
- Certaines façades donnant sur l'espace privé, visibles depuis l'espace public, ou présentant un caractère patrimonial remarquable justifié,
- Les devantures commerciales présentant un montant de travaux supérieur à 4 000 € HT.

Seuls sont éligibles, les immeubles respectant les caractéristiques de décence et ne présentant pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants.

## **Travaux éligibles pour l'entretien et la restauration de façade**

Les travaux éligibles sont donnés à titre indicatif, les dossiers feront l'objet d'un passage en commission, cette dernière fixera de façon précise les travaux retenus pour leurs subventionnements.

S'agissant des immeubles situés dans le périmètre du secteur sauvegardé, sont pris en compte :

- Les travaux de nettoyage : « Opération superficielle qui conserve la texture du parement ancien ». Seuls sont admis les nettoyages par pulvérisation d'eau et passage de brosse douce,
- Les travaux de ravalement : dans des cas exceptionnels, notamment, lorsqu'une façade en pierre de taille destinée à être vue a été enduite ou peinte et que les travaux prévoient la restitution à nu ou encore lorsqu'une façade en pierre de taille est dégradée et nécessite une restauration,
- Les travaux de mise en conformité des édifices ou façades d'édifices à conserver,
- Les travaux pour la restitution d'éléments historiques existants et avérés et ce sur prescription de l'architecte des bâtiments de France,

AR préfecture :

Date de télétransmission : 30-04-2025

Date de réception en préfecture :

- Les travaux de reprise des ouvrages en pierre de taille,
- Les travaux de nettoyage ou de réfection d'enduits conformément au règlement du PSMV,
- Les travaux de maçonnerie de reprise de scellements de volets extérieurs,
- Les travaux de maçonnerie et d'enduit en restauration des souches de cheminées,
- Les travaux de maçonnerie pour la mise en discrétion de réseaux apparents,
- Les travaux sur la devanture commerciale elle-même et ceux de la maçonnerie de support (en modification, en rénovation ou en création ainsi que l'ensemble des travaux mentionnés sur prescriptions de la Ville).

S'agissant des immeubles de l'extra-muros, sont pris en compte :

- Le démontage de tous les éléments parasites, câbles, anciens éléments d'accrochage, enseignes, s'ils ne présentent pas d'intérêt architectural,
- La rénovation de la façade, enduits, badigeon, nettoyage et restauration des éléments en pierre, brique ou autre (restitution d'un état antérieur si nécessaire),
- Le nettoyage, la rénovation, la restitution de tout élément de modénature de type céramique, décors, fresques, potence ancienne, marquises, persiennes, lambrequins de fenêtres et de toit et autres détails répertoriés dans la fiche de prescription,
- La restauration et changement de gouttières et descentes d'eaux pluviales.
- La restauration des corniches, génoise et des débords de toit,
- L'installation de lambrequins bois ou métal afin de cacher des éléments disgracieux (volets roulants existants non démontables).

### **Taux et plafond de subvention**

Les taux et montants de subventions sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Le montant des travaux est calculé à partir du montant HT hors coût d'échafaudage et hors coût de maîtrise d'œuvre.

Les travaux de façades donneront lieu à une exonération de la redevance d'occupation du domaine public pendant 3 mois.

Pour les bâtiments identifiés à enjeux ou complexes, l'application du taux et du plafond majoré sera liée au coût global des travaux HT. Ce dernier devra être supérieur aux critères des bâtiments qui feront l'objet de ravalement simple (coût des travaux supérieur à 60 € / m<sup>2</sup>).

Désignation	Plafond	Taux
<p><b>Restauration d'un bâtiment :</b></p> <p>L'ensemble des bâtiments compris dans le Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), hors bâtiments identifiés en jaune sur la planche graphique du PSMV</p>	<p>120 € / m<sup>2</sup></p> <p>Sous réserve d'un coût des travaux au m<sup>2</sup> justifiant l'application du plafond et du taux majoré</p>	<p>50 %</p>
<p><b>Bâtiment inscrit/classé Monument Historique (MH) :</b></p> <p>Immeubles ou partie d'immeubles <u>inscrits</u></p> <p>Immeubles ou partie d'immeubles <u>classés</u></p>	<p>90 € / m<sup>2</sup></p>	<p>30 %</p> <p>15 %</p> <p>Taux minoré au regard du cofinancement de l'Etat (DRAC) et de la défiscalisation de l'ensemble des travaux</p>
<p><b>Ravalement simple d'un bâtiment</b></p>	<p>60 m<sup>2</sup> euros / m<sup>2</sup></p>	<p>50 %</p>
<p><b>Rénovation d'une devanture commerciale</b></p>		<p>60 %</p> <p>Sous réserve d'un coût des travaux de 4 000 € HT minimum</p>

## Régime de bonifications :

Une bonification de 10 % à l'aide globale pourra être accordée sur avis favorable de la commission technique pour les cas suivants :

- Immeubles situés dans les rues ayant fait ou faisant l'objet d'un projet de requalification des espaces publics,

ou

- Pieds d'immeubles frappés d'une obligation de modification de façade (marqués par un « M » sur la planche graphique du PSMV).

## **Déroulé de la procédure**

Tout projet de ravalement de façade ouvrira droit, sous conditions, à une subvention.

Préalablement, à tout accord de subvention, le pétitionnaire devra respecter les étapes suivantes :

1. Prise de contact avec l'opérateur de l'habitat et/ou l'architecte conseil de la Ville,
2. Visite et réalisation de la fiche des prescriptions techniques (liste consultable au sein du Pôle Urbanisme, Habitat et Écologie Urbaine) par l'architecte conseil de la Ville.
3. Réalisation des devis par les pétitionnaires.
4. Dépôt du dossier (devis et pièces prévues ci-après) auprès de l'opérateur de l'habitat.
5. Présentation du dossier en commission technique (refus ou accord de principe ciblant les travaux éligibles).
6. Finalisation du dossier par l'opérateur de l'habitat, notamment en fixant le montant de la subvention qui pourrait être allouée.
7. Réalisation des démarches liées à l'autorisation d'urbanisme et soumission à l'approbation du Conseil Municipal.

## **Instruction de la demande**

Le pétitionnaire devra déposer pour son dossier de demande d'aide auprès de l'opérateur de l'habitat mandaté par la Ville :

- Le devis de(s) entreprise(s) à partir des recommandations faites par l'Architecte des Bâtiments de France et/ou celui de la Ville,
- Un document justifiant des droits de propriété sur le bien (acte notarié, taxe foncière, ...),
- Un engagement écrit du mandataire commun en cas d'indivision ou d'immeuble en copropriété,
- La décision de l'assemblée générale en cas de travaux en copropriété,
- Une déclaration préalable déposée ou obtenue (ou permis de construire).

Aucune subvention ne peut être octroyée si les travaux ont commencé (autres que l'installation d'échafaudage), ces derniers pourront commencer à réception de la notification de l'engagement de la collectivité (délibération du Conseil Municipal) et de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

### **Mise en place d'une commission technique « Commission Façade » de validation des projets**

Préalablement à l'engagement de la collectivité par délibération sur chaque projet, une commission technique dite « Commission Façade » sera mise en place de façon à analyser l'éligibilité des projets, le coût des travaux, leur cohérence et l'opportunité de ces derniers au regard des enjeux précisés au présent règlement.

La commission arbitra pour chaque projet, l'éligibilité du programme de travaux et leurs complexités en vue de l'application ou non d'un taux et d'un plafond majoré.

La commission se tiendra autant que de besoin. Tout dossier complet déposé devra être présenté en commission sous un délai maximal de 2 mois, au-delà duquel le dossier sera tacitement considéré comme refusé.

### **Engagement et paiement de la subvention**

Le montant de la subvention fixé par l'opérateur après passage du dossier en commission technique (voir ci-dessus) sera alors engagé par la Ville.

Le montant engagé ne pourra pas évoluer à la hausse, sauf en cas de découverte fortuite modifiant sensiblement le coût des travaux ou en cas de prescriptions complémentaires lors de l'instruction de la déclaration préalable ou du permis de construire. Dans le cas d'un coût de travaux minoré, l'aide sera recalculée.

Les subventions seront engagées dans la limite du budget annuel alloué à cette opération.

Aussi, un ordonnancement des dossiers proposés à l'approbation du Conseil Municipal sera réalisé dans le cadre d'une commission.

Enfin, les propriétaires présentant un projet éligible ne pourront exiger la prise en compte de leur demande et le versement de la subvention, celle-ci restant soumise à la décision du Conseil Municipal dans la limite de l'exercice budgétaire.

### **Attribution de la subvention**

Pour donner lieu à l'attribution de la subvention, les travaux de ravalement doivent être définis et exécutés conformément à la déclaration préalable ou aux prescriptions mentionnées dans l'arrêté du permis de construire et le cas échéant aux préconisations formulées par les services compétents de la commune et/ou des services de l'Etat. Ils donneront lieu à une visite de conformité.

L'accord et l'arrêté attributif de la subvention seront notifiés par le Maire aux propriétaires, d'une part au moment de l'engagement de la subvention après le vote du Conseil Municipal et d'autre part au moment du paiement de la subvention.

### **Litiges ou contestations**

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent règlement, le pétitionnaire pourra demander le réexamen de son dossier auprès de la commission façade prévue ci-dessus ; et ce, avant le commencement des travaux (sauf litige lié à la découverte fortuite), à défaut les parties saisiront le juge compétent.

### **Prise d'effet de la délibération et validité des subventions**

Cette délibération abroge les délibérations antérieures pour les dossiers déposés, notamment celles de 1988, 2018, 2020 et 2022.

À compter de la délibération du Conseil Municipal sur les projets des pétitionnaires, les subventions sont valables 2 ans, à l'issue de ce délai, les subventions seront caduques.

Les pétitionnaires pourront demander une prorogation d'un an en justifiant les retards pris dans l'exécution du projet.

L'opération façade est mise en œuvre pour une durée de 10 ans et pourra faire l'objet d'une prorogation par décision de l'assemblée délibérante.

Il s'agit aujourd'hui d'engager deux dossiers pour un montant d'aide accordé de 8 631 € (tableau annexé à la présente délibération).

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales** et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L. 132-1.

Vu le tableau d'attribution des subventions.

### **Considérant l'avis favorable de la ou des :**

Commission Développement territorial et urbain

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** le nouveau règlement d'attribution des subventions pour le ravalement des façades et des devantures commerciales,
- **IMPUTE** les dépenses sur le chapitre 204, compte 20422,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer toutes les pièces à intervenir.

**ADOPTE**

Le Maire  
Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance  
Mme Lilou QUENNESSON

**PARVENU A LA PREFECTURE LE 30/04/2025**  
**ACTE PUBLIE LE 30/04/2025**