

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

DÉPARTEMENT
DE LA
HAUTE-SAVOIE

Arrondissement
de Saint-Julien-
en-Genevois

DEL2023_140
Urbanisme et Foncier

L'an deux mille vingt trois, le cinq juillet,

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil municipal de l'Hôtel de Ville, en séance publique, sous la présidence de M. Christian DUPESSEY, Maire.

Présent-e-s : MM. les membres du conseil en exercice

Absent-e-s représenté-e-s :

M. Pascal SAUGE donne pouvoir à Mme Dominique LACHENAL
M. Yves FOURNIER donne pouvoir à Mme Inès AYEB
M. Amine MEHDI donne pouvoir à M. Christian AEBISCHER
Mme Sophie VILLARI donne pouvoir à M. Frédéric GAILLARD
Mme Christina ALI AHMAD donne pouvoir à Mme Sylvie MELINE
Mme Sophie FRADET donne pouvoir à M. Christophe BORREL
Mme Céline MUGNIER donne pouvoir à Mme Louiza LOUNIS
Mme Ramona DESSEMOND donne pouvoir à Mme Chadia LIMAM
M. Jonathan NAVILLE donne pouvoir à M. Julien BEAUCHOT
Mme Natalia DEJEAN donne pouvoir à M. Maxime GACONNET

Absent-e-s :

Mme Aïcha MAATOUGUI, Mme Pascale MAYCA, Mme Leila YESIL, Mme
Géraldine VALETTE-GURRIERI, M. Matthieu LOISEAU, M. Cüneyt
YESILYURT, M. Djamel DJADEL, M. Kévin CHALEIL- -DOS RAMOS

Secrétaire de séance : Mme Dominique LACHENAL

Objet : Instauration d'un dispositif de subventions aux rénovations et ravalements de façade dit Plan Façade

L'esthétique des façades des bâtiments d'une ville participe de l'intérêt général, ce qui permet aux collectivités, selon une jurisprudence établie, d'accorder des aides financières aux personnes privées dans le but de les ravalier ou de les embellir.

Les travaux de rénovation ou de ravalement de façade sont peu fréquents en centre-ville d'Annemasse du fait de leur coût élevé. En effet, outre la présence d'un bâti ancien, d'importantes contraintes de chantier et un coût de main d'œuvre plus élevé que dans d'autres régions freinent ce type de projets. Cet état de fait vient contrecarrer les efforts fournis par les collectivités en vue d'une amélioration du cadre de vie, notamment dans le cadre du traitement des espaces publics ou d'offres alternatives de mobilité.

Il est donc proposé la mise en place d'un dispositif visant à inciter les propriétaires à entreprendre des travaux de rénovation ou de ravalement de façade. Ces derniers contribueront en effet à l'attractivité du territoire et, plus spécifiquement, d'un ou plusieurs secteurs particulièrement sensibles, en améliorant ainsi leur image.

Ce type de dispositif se justifie à Annemasse en tant que mesure d'accompagnement de projets d'aménagement de l'espace public. Il est de ce fait proposé de cibler le dispositif sur le périmètre de connexion entre la gare et l'hypercentre et sur les périmètres concernés par la piétonnisation du centre-ville et l'extension du tramway. S'agissant du tramway, l'ensemble du tracé ne peut être pris en compte au vu de sa longueur. En conséquence, les périmètres seront restreints et directement liés à la piétonnisation. Seront également pris en compte certains immeubles présentant un intérêt architectural et bénéficiant d'une position structurante (immeubles protégés au titre du code de l'urbanisme notamment). Les immeubles ou secteurs faisant l'objet d'un projet de construction, de réhabilitation lourde ou d'une attente de la Commune dans le cadre d'une opération de

renouvellement urbain ne seront pas concernés. En effet, l'aide ne peut pas porter sur des immeubles voués à la disparition à court ou moyen terme.

Pour être efficace, le dispositif doit conduire à une amélioration paysagère rapide et ses modalités doivent être définies de manière à créer un réel effet de levier.

Ainsi, il est important que le dispositif :

- soit concentré géographiquement, afin de le rendre plus perceptible et de susciter une émulation entre propriétaires afin d'aboutir à l'impact paysager attendu,
- soit suffisamment attractif d'un point de vue financier pour déclencher un passage à l'acte,
- s'inscrive dans une durée suffisante pour permettre aux copropriétés de l'intégrer dans leur programmation de travaux,
- fasse l'objet d'une communication forte et ciblée.

Au vu des enjeux de transition écologique et des contraintes portant sur le parc ancien, il est proposé que ce dispositif soit bonifié en cas de travaux d'isolation par l'extérieur.

Il est enfin précisé que l'aide de la Commune sera cumulable avec d'autres subventions octroyées par les collectivités en matière énergétique, notamment celle d'Annemasse Agglo dans le cadre du programme local de l'habitat.

L'attribution des subventions communales, qui fait l'objet d'un règlement d'attribution soumis à l'approbation du conseil municipal, sera conditionnée à :

- la validation préalable du projet de rénovation ou de ravalement de façade par la Commune,
- la réalisation des travaux, en conformité avec l'autorisation délivrée.

Les montants de subventions applicables s'établiront comme suit :

Cas général :

- Remise en peinture ou changement des parements de façade : 30% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 20 000 € par immeuble.
- Isolation par l'extérieur avec couche d'habillage définitif et mise en peinture ou parement de façade : 50% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 40 000 € par immeuble.

Cas particulier des immeubles protégés au titre du plan local d'urbanisme :

- Avec ou sans isolation par l'extérieur, avec couche d'habillage définitif et mise en peinture ou parement de façade, sous réserve du respect des modénatures : 50% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 40 000 € par immeuble.
 - Aide à la restauration de serrureries ou de décors : 25% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 2 000 € par immeuble.
 - Aide au remplacement des volets extérieurs battants ou repliables en tableau : 300 € par baie.
 - Aide à la restitution ou à la restauration d'une porte d'entrée : 25% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 3 000 € par immeuble.
- Pour les immeubles protégés, toutes ces subventions seront cumulables.

Dans tous les cas :

L'aide versée sera au minimum de 1 000 € par logement. Les logements dédiés exclusivement à des locations de courte durée de type « AirBnB » et les locaux ayant une destination autre que le logement ne bénéficient pas d'un montant plancher.

Il est ici précisé que le dispositif pourra évoluer au regard des effets induits et en lien avec l'avancement des travaux de la piétonnisation et du tramway.

Ceci étant exposé,

Vu le règlement d'attribution des subventions,

Considérant que la mise en place d'un dispositif de subventions aux rénovations et ravalements de façade permettra de renforcer l'attractivité de la commune et qu'il s'inscrit dans la politique menée par la Ville en matière de transition écologique,

Le conseil municipal,

- entendu l'exposé du Rapporteur,
- après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants,

DÉCIDE :

- d'instaurer un dispositif de subventions aux rénovations et ravalements de façade dit Plan Façade,
- d'approuver le règlement d'attribution des subventions annexé à la présente délibération y compris le plan des périmètres concernés par le dispositif.

Les dépenses correspondantes seront imputées au compte 20422 / 020 des exercices budgétaires concernés.

Le Maire certifie le caractère exécutoire des présentes par l'accomplissement des formalités de contrôle de légalité.

Secrétaire de séance

Maire

PLAN FACADE – REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS

approuvé par délibération du conseil municipal en date du 05 juillet 2023

1. Périmètres et parties d'immeubles concernés

Les périmètres éligibles figurent au plan annexé au présent règlement.

Les subventions de la Commune à la rénovation ou au ravalement des façades sont limitées aux parties de façades visibles depuis une voie ou un espace ouverts à la circulation publique dans un rayon de 300 mètres de la façade, à l'exclusion des devantures commerciales ou d'activités de services en rez-de-chaussée, au moins jusqu'au niveau du plancher du premier étage.

Ne sont pas éligibles :

- Les passages intérieurs aux immeubles, même ouverts à la circulation publique,
- Les toitures et toits-terrasses,
- Les constructions annexes à l'immeuble principal (type garage, locaux poubelles...),
- Les clôtures.

2. Type de travaux concernés

Les travaux concernés par les subventions sont :

- La remise en peinture des façades : parties maçonnées,
- Le changement des parements de façades le cas échéant : plaques de pierre, composites... ,
- L'isolation par l'extérieur avec couche d'habillage définitif et mise en peinture ou parement de façade.

Cas particulier des immeubles protégés au titre du plan local d'urbanisme :

Ces immeubles bénéficient de modénatures plus travaillées et d'éléments de décors ou éléments rapportés induisant une mise en œuvre complexe Ces particularités justifient aussi la qualité de ces immeubles qui peuvent de ce fait bénéficier d'une bonification :

- Pour les modénatures, volets, serrureries (balcons, marquises...), portes d'entrées et éléments de décors,
- En cas d'impossibilité de réaliser une isolation par l'extérieur du fait des caractéristiques architecturales de l'immeuble justifiant sa protection (bonification à la même hauteur qu'en cas d'isolation thermique par l'extérieur).

Cas particulier des isolations par l'extérieur :

Au vu des enjeux de transition écologique et des contraintes portant sur le parc ancien y compris en matière d'attractivité pour l'habitation, le dispositif est bonifié en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Il est précisé que cette subvention est cumulable avec les subventions d'autres collectivités en matière énergétique.

3. Montants

Les montants de subventions applicables s'établiront comme suit :

Cas général :

- Remise en peinture ou changement des parements de façade : 30% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 20 000 € (VINGT MILLE euros) par immeuble.
- Isolation par l'extérieur avec couche d'habillage définitif et mise en peinture ou parement de façade : 50% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 40 000 € (QUARANTE MILLE euros) par immeuble.

Cas particulier des immeubles protégés au titre du plan local d'urbanisme :

- Avec ou sans isolation par l'extérieur, avec couche d'habillage définitif et mise en peinture ou parement de façade, sous réserve du respect des modénatures : 50% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 40 000 € (QUARANTE MILLE euros) par immeuble.
- Aide à la restauration de serrureries ou de décors : 25% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 2 000€ (DEUX MILLE euros) par immeuble.
- Aide au remplacement des volets extérieurs battants ou repliables en tableau : 300€ par baie (TROIS-CENTS euros).
- Aide à la restitution ou à la restauration d'une porte d'entrée : 25% du coût des travaux. La subvention est plafonnée à 3 000€ (TROIS MILLE euros) par immeuble.

Pour les immeubles protégés, toutes ces subventions sont cumulables.

Dans tous les cas :

L'aide versée sera au minimum de 1000€ (MILLE euros) par logement. Les logements dédiés exclusivement à des locations de courte durée de type « AirBnB » et les locaux ayant une destination autre que le logement ne bénéficient pas d'un montant plancher.

4. Dossier de demande

En amont du dépôt du dossier de demande de subventions, le demandeur prendra attache avec la Commune (service Urbanisme) de manière à étudier le projet pour aboutir à un résultat qualitatif et opérer un choix de teintes adapté.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur ou d'immeuble protégé, il est recommandé au demandeur de s'adjoindre les services d'un architecte de manière à établir un projet cohérent et en adéquation avec les caractéristiques de l'immeuble.

Le projet pourra au besoin être soumis à l'avis de l'architecte conseil de la Commune.

La demande de subvention est déposée en mairie, au service Urbanisme, et doit comporter les pièces suivantes :

- Un courrier de demande de subvention,
- La demande d'autorisation d'urbanisme ou les références de celle-ci,
- Le devis détaillé des travaux,
- Le descriptif des travaux à réaliser et le métré, la référence des teintes pour les façades,
- Pour les immeubles protégés : le détail des modalités de restitution des modénatures (y compris dessin technique), la référence des volets ou porte d'entrée, des teintes des serrureries et le détail des décors, le cas échéant,

- Un relevé d'identité bancaire,
- Une pièce d'identité ou justificatif de l'habilitation du demandeur.

5. Instruction du dossier

Les dossiers seront traités dans l'ordre de leur arrivée en mairie, étant ici précisé que les subventions seront accordées dans la limite du budget annuel disponible et sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les dossiers devront comporter toutes les pièces demandées.
- La Commune se réserve le droit de ne pas attribuer de subventions si le projet ne répond pas aux attentes en matière architecturale. La décision d'attribution intègre à la fois l'aspect esthétique mais aussi le processus global de réhabilitation de l'immeuble, notamment du point de vue thermique. Aussi, les immeubles ayant engagé une démarche de réhabilitation thermique seront prioritaires (hors cas des immeubles protégés au PLU).
- Les travaux ne doivent pas débuter avant l'accord de la Commune ; ils devront être entièrement achevés dans le délai mentionné dans la promesse de subvention, délai qui peut être conditionné à la compatibilité avec le planning des travaux réalisés sur le domaine public (notamment pour la piétonnisation et l'extension du tramway).
- Il est préconisé la mise en conformité des enseignes, pré-enseignes et publicités supportées par l'immeuble ou son unité foncière, le cas échéant. Cette mise en conformité pourra être exigée en cas d'enseignes non conformes situées aux étages ravalés (hors rez-de-chaussée).

6. Communication

Le bénéficiaire de l'aide devra afficher pendant toute la durée du chantier un panneau grand format mentionnant l'octroi de subventions par la Commune. Ce panneau sera fourni par la Commune et devra lui être restitué à l'issue des travaux.

7. Versement des subventions

Le paiement des subventions s'effectuera par mandat administratif, sur présentation des factures acquittées et après contrôle par la Commune de l'exécution des travaux qui devront être conformes à l'autorisation d'urbanisme et, le cas échéant, aux prescriptions mentionnées dans la promesse de subvention. Il ne sera versé aucun acompte.

Annexe : Plan Façade – Périmètres concernés

