

**ANNEXE A LA DELIBERATION DU 20 DECEMBRE 2021**  
**« PLAN FACADE » - MODALITES D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS**

Le dispositif « Plan façade » avait été mis en place en 1997 au terme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et visait alors à inciter les propriétaires à entreprendre des travaux de ravalement de façade, au motif qu'ils contribuent à l'attractivité économique et touristique du centre-ville en améliorant ainsi son image.

Au fil des années, le dispositif a évolué. Ses derniers ajustements résultent d'une délibération du Conseil Municipal du 30 juillet 2014 :

- Le périmètre dans lequel devaient être situés les immeubles a été élargi. Au centre ancien et aux hameaux, se sont ajoutés les axes principaux d'entrées de ville et touristiques ainsi que les ensembles urbains remarquables tels que repérés au PLU (Quartier de la Rénovation par exemple) ;
- En plus des travaux de ravalement des façades, le dispositif subventionne, depuis 2014, des travaux de changement de couverture comprenant l'emploi d'une tuile écaïlle ou canal dans des secteurs où le PLU l'impose, tuiles plus onéreuses qu'une tuile standard du fait de son faible gabarit et de la pose en recouvrement.

Les taux de subventions sont (depuis 2014) de :

- **15 €/m<sup>2</sup>** pour des travaux de simple réfection de peinture,
- **30 €/m<sup>2</sup>** pour une réfection totale de l'enduit et ravalement, ou pour un ravalement comprenant une isolation par l'extérieur,
- **15%** du coût des travaux de nettoyage effectués sur des façades appareillées de pierres naturelles apparentes (nettoyage à l'eau et sablage doux),
- **15 €/m<sup>2</sup>** pour l'emploi d'une tuile plate écaïlle à recouvrement ou à emboîtement pour les bâtiments situés dans un ensemble urbain remarquable,
- **15 €/m<sup>2</sup>** pour l'emploi d'une tuile type canal pour les bâtiments situés dans l'ensemble urbain remarquable de Rives.

Les montants des aides sont par ailleurs plafonnés à :

- **5 000 €** par immeuble pour des travaux de ravalement des façades,
- **2 000 €** par immeuble pour les travaux de changement de couverture.

Sur la période 2005-2020, plus de 470 000 € d'aides ont été versées, pour une moyenne annuelle de 10 dossiers, contribuant ainsi à un volume d'activité économique de plus de 3,3 millions d'euros.

Sur ces deux dernières années, le nombre de dossiers a chuté (5 dossiers en 2020, 6 en 2021), ce qui peut s'expliquer par la situation de crise sanitaire, sans qu'il soit donc possible d'en tirer à ce stade une conclusion plus définitive.

Le bilan de ces 15 dernières années d'exercice amène toutefois à considérer que :

- Bien qu'il soit très difficile d'évaluer l'effet de levier de la politique communale d'aide financière, il semble toutefois que ces aides apparaissent insuffisantes pour initier par elles-mêmes un passage à l'acte, compte tenu du coût important des travaux dans le bâti ancien, coût accentué par des contraintes à la fois réglementaires (emploi de matériaux spécifiques), de situation (beaucoup d'opérations en centre-ancien avec des conditions de chantier plus difficiles), mais aussi liées à la nature même des travaux (piquage des enduits existants, enlèvement des tuiles...) et un coût de main d'œuvre plus élevé qu'ailleurs. Les dossiers gérés par le service Urbanisme révèlent que les demandeurs ont le plus souvent déjà pris la décision d'agir, avant d'intégrer la perspective de l'aide communale (appréciée néanmoins) ;
- Les étendues successives du périmètre d'attribution ont pu avoir pour effet de diluer les interventions géographiquement et, de fait, de les rendre moins perceptibles ;
- Les interventions se limitent souvent au ravalement de façade (qui sont seules subventionnées) et qui ne prennent pas en compte l'ensemble des interventions à réaliser. En présence d'un bâti ancien riche d'éléments de composition de façade (portes d'entrées, pièces de modénature, volets...), il conviendrait de traiter l'ensemble de ces éléments.

Ainsi, il apparaît que, pour augmenter le nombre de travaux de rénovation d'immeubles anciens dégradés, les aides doivent être financièrement plus conséquentes et s'inscrire dans une durée suffisante pour permettre aux copropriétés de les intégrer dans leur programmation de travaux.

D'autre part, pour créer une réelle dynamique d'embellissement, il paraît finalement plus pertinent de concentrer les actions sur un périmètre plus restreint afin de les rendre plus perceptibles et susciter, ainsi, l'effet recherché d'émulation entre propriétaires.

Une rapide évaluation de l'état des immeubles du centre-ville a permis de constater qu'une centaine d'immeubles, sur un total de 223, présentaient des façades dégradées nécessitant, à parts à peu près égales, soit des travaux de rafraîchissement de façade (application d'une nouvelle peinture), soit des travaux lourds de ravalement (piquage de l'enduit existant, application d'un nouvel enduit à base de chaux). Quant aux toitures, une soixantaine de toitures seraient concernées par un remplacement de couverture.

Le centre-ville est constitué essentiellement de constructions datant du XVIII<sup>ème</sup> et du XX<sup>ème</sup> de style « Art Déco ». Ces dernières, principalement concentrées autour du square Aristide Briand, sont d'une qualité architecturale remarquable de par leur expression, la richesse des décors et la qualité des détails dans la composition des façades. Leur présence est un atout pour la Ville et en fait une spécificité locale, qui témoigne d'une époque particulièrement fructueuse dans la production architecturale thononaise. Les façades de ces immeubles présentent aujourd'hui des signes de vieillissement (fissures, encrassement), qu'il convient de restaurer afin de les conserver et d'en faire un attrait et une richesse pour la Ville.

Une action spécifique à leur égard est donc souhaitable.

Par ailleurs, de plus en plus de propriétaires souhaitent remplacer les volets battants ou repliables par des volets roulants essentiellement pour des raisons de coût et de commodité (électrification/entretien) ce qui est légitime en termes d'usage, mais préjudiciable à la qualité architecturale de l'ensemble urbain. En soutenant plus fortement les aides au remplacement des volets battants, qui peuvent également être automatisés, on dissuaderait mieux les propriétaires d'avoir recours aux volets roulants, et le centre ancien gagnerait en qualité (dans l'attente d'une éventuelle évolution du PLU sur ce point).

De même, pour les portes anciennes d'entrées des immeubles (traditionnellement ouvragées en bois massif pour les constructions anciennes ou en serrurerie pour les constructions Art Déco) souvent remplacées par des modèles standards très peu qualitatifs, et souvent repositionnées en retrait de la rue, le soutien à la restitution ou à la préservation d'une porte suivant le modèle d'origine permettrait de revaloriser l'ensemble et de les repositionner à l'alignement ce qui permettrait, accessoirement, de dissimuler les boîtes aux lettres ainsi que le prévoient les dispositions du PLU.

Enfin, tous les travaux portant sur les façades ne peuvent être pérennes si la toiture est en mauvais état. Pour conserver la qualité architecturale des immeubles du centre ancien, le PLU impose l'emploi de tuiles spécifiques (écaille, canal ou à relief) plus onéreuses qu'une tuile standard (environ 50 €/m<sup>2</sup> contre 30 €/m<sup>2</sup>). De plus, l'isolation par l'extérieur des façades y est proscrite pour des raisons patrimoniales, mais reste envisageable en toiture.

Il apparaît donc opportun de mieux soutenir les travaux d'isolation par l'extérieur des toitures afin de lutter contre les déperditions énergétiques et améliorer les performances thermiques des logements du parc ancien, et ainsi renforcer leur attractivité tout en conservant leur qualité architecturale.

## MODALITES DU DISPOSITIF MODIFIE

1. Peuvent bénéficier de l'aide à la réfection de façade et de toiture les propriétaires de bâtiments situés à l'intérieur du périmètre et dont le dernier ravalement date de plus de 15 ans.
2. La participation de la Commune au ravalement des façades est limitée aux parties de façades visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, à l'exclusion des devantures commerciales en rez-de-chaussée au moins jusqu'au niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage.
3. Les couleurs de façade seront choisies dans la palette des teintes de la ville de Thonon-les-Bains selon les typologies architecturales des constructions (XVIII<sup>ème</sup> ou Art Déco).
4. Les toitures des bâtiments devront être recouvertes de tuiles adaptées à la typologie architecturale de la construction (tuiles écaillés, canal, à relief).
5. La demande de subvention est déposée en mairie, accompagnée d'un dossier comprenant :
  - Un courrier de demande de subvention,
  - La demande d'autorisation d'urbanisme ou les références de celle-ci,
  - Le métré et le descriptif des travaux à réaliser, la référence des teintes pour les façades, des tuiles pour les couvertures, des volets ou porte d'entrée,
  - Le devis détaillé des travaux,
  - Un relevé d'identité bancaire,
  - Une pièce d'identité.
6. Les travaux ne doivent pas débiter avant l'accord de la Commune ; ils doivent être entièrement terminés dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la notification de la décision de promesse de subvention.
7. Il ne pourra être accordé de subvention pour des travaux de ravalement de façade si ceux-ci n'entraînent pas, le cas échéant, la restitution de porte d'entrée ou de volets battants ou repliables ou tout autre élément de modénature manquant.
8. Toutefois, dans l'éventualité où un propriétaire demanderait à bénéficier de la subvention postérieurement à la réalisation des travaux, dans un délai maximal d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, la Commune peut, si toutes les conditions d'octroi sont respectées, envisager le paiement de la subvention. Dans ce cas, la décision de la Commune interviendra en fin d'exercice budgétaire ; les subventions seront accordées dans l'ordre de dépôt des demandes et dans la limite du budget annuel disponible.
9. Le paiement de la subvention s'effectuera sur présentation des factures acquittées et après contrôle de l'exécution des travaux qui devront être conformes à la décision d'attribution, à l'autorisation d'urbanisme et au règlement portant sur la publicité, les enseignes ou préenseignes. Il ne peut être versé aucun acompte.
10. L'établissement des échafaudages nécessaires aux travaux sera soumis à déclaration auprès du service de la Police Municipale chargé de la gestion du domaine public communal, mais sera exonéré des droits de voirie habituellement perçus.

\*\*\*\*\*

