

DISPOSITIF D'AIDES A LA RENOVATION EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

REGLEMENT RELATIF AUX MODALITES D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS MODIFIE PAR AVENANT N°1

ARTICLE 1 – OBJET

La Ville de Fougères est dotée d'un Site Patrimonial Remarquable (encore régi par le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral du 28 novembre 1988).

Toute intervention dans ce périmètre (construction, démolition, modification des façades, clôtures, abattage d'arbres, enseignes...) doit respecter le règlement de la ZPPAUP et est soumise à l'autorisation du maire après l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

En collaboration avec l'ABF, la Ville de Fougères est chargée de l'application et du suivi du Site Patrimonial Remarquable et souhaite, dans le cadre d'une politique de préservation du patrimoine bâti, soutenir les initiatives privées et aider les particuliers dans leur investissement, concourant ainsi à l'embellissement de la ville.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION

1)- Le périmètre

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

2)- Les bénéficiaires

Le présent dispositif d'aides peut être attribué aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, aux commerçants, aux artisans ou exploitants (propriétaire du fonds ou non).

3)- La durée de validité du dispositif

La durée de validité du présent dispositif d'aides est de cinq ans (janvier 2014 – janvier 2019), reconductible sur décision du Conseil municipal.

ARTICLE 3 : CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION

La participation financière de la Ville au coût des travaux sera versée sous réserve du respect des prescriptions établies par le présent règlement, dans la limite des fonds votés à cet effet.

Le Conseil municipal de Fougères ouvrira **chaque année**, lors du vote du budget primitif, une enveloppe financière avec la possibilité de modifier celle-ci en cours d'exercice comptable. Cette enveloppe permettra d'accorder des subventions liées aux travaux de réhabilitation visés à l'article 4 selon les conditions exposées dans le présent document.

Lorsque les crédits s'avèreront insuffisants, les dossiers en attente resteront classés en attente et pris en charge l'année suivante ou sans suite sur demande écrite du pétitionnaire s'il souhaite réaliser ses travaux rapidement.

L'ordre d'arrivée des demandes définit l'ordre des priorités, sauf cas de force majeure et cas exceptionnel d'intervention d'urgence validé par un expert.

Les dossiers complets seront numérotés par ordre d'arrivée. Le cachet de la mairie faisant foi sera apposé sur l'enveloppe ou tamponnés à l'accueil lors de leur complétude.

Les aides consenties dans le cadre du présent dispositif d'aides sont cumulables avec les autres aides et subventions (Aide aux logements vacants, OPAH, ANAH, Fondation du Patrimoine,...), calculées après déduction des primes d'assurance éventuelles suite à un sinistre.

La participation de la Ville de Fougères ne doit toutefois pas conduire à porter le total des aides publiques à plus de 80 % de la dépense subventionnable.

Le porteur de projet devra fournir un plan de financement de son projet (Article 6) présentant l'ensemble des aides escomptées afin de permettre à la Commission municipale de l'urbanisme et du logement d'examiner sa demande.

Il devra également fournir les avis d'attribution des différentes aides obtenues avant la décision du versement de la subvention par le Conseil municipal (Article 8).

Les travaux devront respecter, outre les dispositions du présent règlement, les réglementations générales et spécifiques du secteur concerné (règlements du PLU et de la ZPPAUP,...), et avoir fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux, d'un permis de construire, d'une demande d'autorisation préalable d'enseigne ou d'une autorisation spéciale délivrés sur avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) formulé, avec ou sans prescriptions.

Ainsi, seront exclus du champ d'octroi du présent règlement, les travaux qui ne respecteraient pas les prescriptions détaillées de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille et Vilaine (UDAP 35) dans leur réalisation.

Un recours à un professionnel qualifié dont les devis ont été validés par l'Architecte des Bâtiments de France sera exigé pour le programme et la réalisation des travaux.

ARTICLE 4 – OUVRAGES, TRAVAUX ET PRESTATIONS SUBVENTIONNES

Les travaux subventionnables concernent la restauration de tous les éléments des immeubles construits depuis plus de 50 ans visibles de l'espace public, situés dans le périmètre susvisé et dont les travaux ont été préalablement autorisés par la ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas de façades non directement implantées sur la voie publique mais possédant un caractère architectural avéré, il appartiendra à la Commission de statuer sur une éventuelle dérogation.

Les constructions d'habitations neuves sont exclues du présent dispositif d'aides.

Sont également subventionnables les coûts relatifs à la fourniture de mobilier des terrasses commerciales.

Une subvention sur les honoraires d'architecte pourra être octroyée lorsque les travaux sont prévus sur des immeubles protégés au titre de la législation des monuments historiques et nécessitent un dossier de permis de construire.

Seule la part d'honoraire correspondant aux travaux subventionnables sera retenue.

ARTICLE 5 – PRINCIPE ET MONTANT DE LA SUBVENTION

Montant de la subvention :

La subvention municipale aux travaux définis ci-dessus est fixée comme suit :

TRAVAUX SUBVENTIONNES	SUBVENTIONS		PLAFONDS DE SUBVENTIONS
Habitations des particuliers	RFR* > Plafond de ressources (tableau ci-dessous)	RFR* < Plafond de ressources (tableau ci-dessous)	
Réfection de façade, travaux de maçonnerie	25 %	35%	5 000 €
Réfection de toiture	25 %	35%	5 000 €
Les menuiseries	20 %	30 %	5 000 €
Les peintures extérieures	20%	30 %	2 000 €
Les murs de clôtures et grilles	15%	20 %	2 500 €
Commerces et activités économiques diverses			
Façade (maçonnerie, ravalement...)	40 %		3 000 €
Devanture, vitrine : menuiseries, huisseries, peintures, vitrerie, ferronnerie, stores, auvents	40 %		3 000 €
Les enseignes : une demande d'autorisation préalable d'enseigne est à déposer. L'éclairage de la façade commerciale fera partie de l'enseigne	50 %		1 000 €
La fourniture de mobilier de terrasses commerciales	40 %		2 500 €
Associations			
Façade (maçonnerie, ravalement...)	40 %		5 000 €
Réfection de toiture	35 %		5 000 €
Les menuiseries	40 %		5 000 €
Les peintures extérieures	40 %		5 000 €
Les murs de clôture et grilles	20 %		2 500 €
Eléments de devanture /vitrine	40 %		3 000 €
Les enseignes : une demande d'autorisation préalable d'enseigne est à déposer. L'éclairage de la façade commerciale fera partie de l'enseigne	50 %		1 000 €
Honoraires d'architecte	50 %		1 000 €
Diagnostics sur façades à pans de bois	50 %		1 000 €

RFR : Revenu Fiscal de Référence. Niveau de ressources fiscales ouvrant droit aux taux d'aides maximum (avis d'imposition n-1).

Catégorie des ménages	Plafond de ressources
1 personne seule	19 000 €
2 personnes	25 000 €
3 personnes (ou personne seule + 1 personne à charge)	30 000 €
4 personnes (ou personne seule + 2 personnes à charge)	35 000 €
5 personnes (ou personne seule + 3 personnes à charge)	40 000 €
6 personnes (ou personne seule + 4 personnes à charge)	45 000 €
Par personne supplémentaire	+ 5 000 €

Exemples :

- Pour des travaux de maçonnerie, une personne seule présentant un RFR d'un montant de 15 590, ce chiffre étant inférieur au plafond de ressources fixé à 19 000 €, cette personne bénéficiera d'un taux de subvention de 35 %.
- Pour des remplacements de menuiseries, un ménage de deux personnes présentant un RFR de 28 000, ce ménage bénéficiera d'un taux de subvention de 20 %.

Principe de calcul de la subvention :

- Pour les propriétaires privés **et les associations** : le calcul est appliqué sur un montant de travaux TTC ;
- Pour les commerces et sociétés (SCI, SARL, EURL...) : le calcul se fait sur le montant HT ;
- S'il s'agit d'une société qui ne récupère pas la TVA, il conviendra de fournir une attestation des services fiscaux indiquant que les travaux n'ouvrent pas droit à récupération de la TVA. Dans ce cas, la subvention sera calculée sur un montant de travaux TTC.

Dans le cas de contraintes architecturales et techniques particulières, la Commission pourra majorer les pourcentages ci-après ou prendre en considération des travaux exceptionnels. Une majoration maximum de 5 % du taux applicable sera possible et, dans cette hypothèse, la subvention pourra être déplafonnée.

Toute demande de subvention présentant des particularités de tout ordre, notamment en cas exceptionnel d'intervention d'urgence, non prévues par les articles de ce programme d'aides pourra être examinée au cas par cas par les membres de la Commission Urbanisme et Logement. Ces subventions seront ensuite transmises pour délibération au Conseil municipal.

ARTICLE 6 : CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

Pour la présentation à la commission municipale d'examen, les dossiers de demande se composeront de :

- L'attestation de propriété, références cadastrales, identification et coordonnées postales du propriétaire ;
- Photos, plans de façades (état des lieux) et description du projet ;
- L'accusé de réception de demande de déclaration de travaux ou de permis de construire ;
- De l'avis d'imposition ou de non-imposition ;

- L'ensemble des devis détaillés des travaux prévus établis par des professionnels conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en précisant les travaux retenus et leur coût ;
- Le plan de financement prévisionnel des travaux présentant l'ensemble des aides escomptées.

ARTICLE 7 : MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX

L'ouverture du chantier ne pourra commencer qu'après que le propriétaire ait obtenu la décision favorable à la déclaration préalable de travaux ou au permis de construire délivrés sur avis (avec ou sans prescriptions) de l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que l'avis de principe à l'attribution d'une aide municipale, étant entendu que la décision administrative d'attribution interviendra par décision du Conseil municipal sur présentation de l'ensemble des pièces mentionnées à l'article 8.

La réalisation des travaux devra être achevée dans le délai de trois ans à dater de l'arrêté d'autorisation de travaux. A défaut, l'intéressé sera éliminé de la liste des bénéficiaires, à charge pour lui de renouveler sa demande.

Un délai supplémentaire d'un an maximum pourra être demandé par courrier. La demande devra être justifiée.

La Direction de l'Aménagement Urbain devra être informée de l'ouverture du chantier par la transmission de la déclaration d'ouverture de chantier jointe à l'autorisation d'urbanisme et / ou par toute pièce justificative attestant de la date d'engagement des travaux.

L'arrêté municipal de permis de construire devra être affiché, sur le lieu des travaux, lisible par le public, durant toute la durée des travaux. L'arrêté sera également affiché en mairie pendant deux mois. Ces affichages doivent être effectués au plus tôt, dans l'intérêt du demandeur, afin de faire courir les délais de recours. De même, les aides communales obtenues seront affichées en complément de l'arrêté municipal susvisé.

L'achèvement des travaux devra être signalé à la Direction de l'Aménagement Urbain par le biais de la déclaration d'achèvement de travaux afin de permettre le récolement par l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 8 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention est versée à l'achèvement des travaux conformes aux prescriptions contenues dans l'autorisation d'urbanisme et dûment constatées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Le versement de la subvention interviendra par mandatement de la Ville **après décision du Conseil municipal** sur présentation :

- d'une facture ou d'une situation intermédiaire acquittée ;
- des photographies permettant de juger que les travaux ont été réalisés conformément aux prescriptions édictées dans l'autorisation d'urbanisme ;
- d'un relevé d'identité bancaire (RIB) ou postal ;
- de la copie des avis d'attribution des différentes aides obtenues ;
- de la copie de l'arrêté de déclaration de travaux ou de permis de construire ;
- de l'attestation de conformité des travaux avec ceux déclarés dans la facture acquittée ou d'une situation intermédiaire visée ci-dessus ainsi qu'avec les prescriptions de l'autorisation d'urbanisme accordée.

Le montant de la subvention reste proportionnel aux dépenses réellement engagées sans pouvoir excéder celui figurant dans l'avis de principe de subvention adressé à l'issue de l'examen par la commission municipale.

La commune se réserve le droit de refuser le versement de la subvention dans l'hypothèse où les travaux n'auraient pas été exécutés conformément aux conditions prescrites par leur autorisation ou dans l'hypothèse où le montant et la nature des travaux figurant dans la facture acquittée ne correspondraient pas à ceux réellement réalisés.

ARTICLE 9 – RENOUELEMENT DE L'AIDE

Une nouvelle subvention pour des travaux de même nature sur les mêmes parties d'immeubles ne pourra être accordée qu'aux conditions de délai suivantes :

- Cinq ans pour les peintures ;
- Dix ans pour les autres travaux.

Une seule demande par an et par bénéficiaire et sur un même bâtiment pourra être prise en compte.

Toute nouvelle demande les années suivantes sur un même lot de travaux portant sur une autre partie d'immeuble sera examinée en tenant compte de la subvention déjà attribuée et ce, dans la limite du montant du plafond.

Le présent document sera remis au demandeur à l'occasion de son retrait de dossier avec la liste des pièces à fournir.

Le règlement est annexé à la délibération du Conseil municipal du 23 janvier 2014 et son avenant n°1 à la délibération du Conseil municipal du 30 mars 2017.

ARTICLE 10 : REVISION DU REGLEMENT

Des modifications au présent règlement pourront intervenir par avenant.

Les conditions d'attribution des aides fixées par le présent règlement sont définies sous réserve de tout changement législatif ultérieur relatif aux modalités d'autorisation et d'exécution des travaux.