

---

---

---

# Dispositif d'aides à la rénovation de logements vacants pour les propriétaires bailleurs

---

---

---

2024-2028  
DCM du 11/12/ 2025

# Dispositif d'aides à la rénovation de logements vacants pour les propriétaires bailleurs

## ARTICLE 1<sup>er</sup> : OBJET

---

La Ville de Fougères souhaite dynamiser et revitaliser son centre-ville afin d'améliorer son attractivité.

C'est dans ce cadre qu'il a été procédé à une analyse fine du parc vacant dans l'objectif de réduire le nombre de logements vacants dans le parc privé immobilier.

Dans le centre-ville, certains logements n'ont pas fait l'objet de rénovation depuis de nombreuses années, voire sont laissés à l'abandon dans certains cas.

Compte tenu de la valeur patrimoniale de son centre ancien et de sa fonction symbolique pour l'ensemble de la commune et en complémentarité de la politique sociale d'aides à la rénovation des logements mise en place sur l'ensemble du territoire communautaire de Fougères Agglomération (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH), la Ville de Fougères a choisi d'impulser une dynamique de revitalisation du parc de logements privés anciens et d'amélioration de l'attractivité économique de son centre-ville par la mise en place d'un dispositif d'aide financière aux propriétaires bailleurs afin de remettre sur le marché des logements vacants dans le parc privé immobilier.

## ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

---

### 1. Périmètres retenus

Ce périmètre comprend un secteur identifié par le Site Patrimonial Remarquable, dit SPR (ex -ZPPAUP), ainsi que les zones UC du Plan Local d'Urbanisme.

Le plan de délimitation est annexé au présent dispositif.

### 2. Caractéristique de la vacance

Le dispositif concerne les logements vacants depuis au moins 3 ans (vacants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N-3) à leur date d'acquisition.

Par exemple :

- Pour une demande déposée le 5 janvier 2024, le logement doit être vacant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La vacance est déterminée par son inscription au fichier fiscal de la Taxe d'Habitation sur les logements vacants ou attestation fiscale en tenant lieu.

Dans le cas de succession, le logement doit être vacant depuis plus de 5 ans.

Sont concernés les logements construits avant 1975 et n'ayant pas fait l'objet de travaux de rénovation depuis 15 ans.

Après travaux, la superficie minimale du logement doit être de 40 m<sup>2</sup> (loi Carrez).

### **3. Statut du bien**

Le dispositif est prévu pour des logements prévus pour être mis en location.

La subvention est conditionnée par la réalisation de travaux de réhabilitation tels que prévus à l'article 4 du présent dispositif.

### **4. Eligibilité des demandeurs**

Les particuliers, les associations et les personnes morales peuvent déposer un dossier de demande de subvention.

**Les professionnels de l'immobilier (promoteur immobilier, marchand de biens, etc.) ne sont pas éligibles au présent dispositif. Il s'agit de toute personne physique ou morale dont l'activité principale consiste à intervenir, à titre rémunéré, dans les opérations relatives aux biens immobiliers (vente, achat, location), pour le compte de tiers ou son propre compte.**

## **ARTICLE 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION**

---

La subvention municipale aux travaux de rénovation est fixée comme suit :

### **1. Aide sous conditions de ressources**

L'aide est octroyée en fonction des plafonds de ressources suivants :

Revenu fiscal de référence	Taux de subvention %
< 15 000 €	30 %
De 15 000 € à 25 000 €	25 %
De 25 000 € à 35 000 €	20 %
De 35 000 € à 45 000 €	15 %
Au-delà de 45 000 €	10 %

Ces plafonds sont à comparer au revenu fiscal de référence (RFR) figurant sur l'avis d'imposition de l'année antérieure (ou année n-1).

Pour les personnes morales prévues à l'article 4 du présent dispositif, l'ensemble des revenus des membres de la société (y compris ceux qui n'habitent pas le logement) sera pris en compte pour la détermination du taux de subvention.

Les associations ne rentrent pas dans le champ d'application des conditions de ressources. Le taux de subvention est fixé à 30% du montant des travaux éligibles.

## **2. Plafond de l'aide municipale**

Le plafond de subvention est fixé à :

- 15 000 € pour les travaux concernant un logement vacant,
- 5000 € pour les travaux dans les parties communes, selon un calcul au prorata défini à l'article 4. Ce montant de 5000 € correspond à un plafond par logement.

### **Secteur SPR**

Le plafond de subvention est fixé à :

- 20 000 € pour les travaux concernant un logement vacant,
- 5000 € pour les travaux dans les parties communes, selon un calcul au prorata défini à l'article 4. Ce montant de 5000 € correspond à un plafond par logement.

### **3. Complémentarité avec d'autres aides**

L'aide est cumulable avec les autres aides, crédits d'impôts et déductions fiscales existants, notamment :

- **Les aides dans le cadre de l'OPAH –RU ;**
- Le dispositif d'aides municipales à la rénovation des propriétés privées en SPR ;
- Les déductions fiscales issues du label de la Fondation du Patrimoine en SPR.

La subvention du présent dispositif sera calculée sur la base d'un plan de financement prévisionnel prenant en compte l'ensemble des aides mobilisables. Cette subvention sera calculée sur la base d'un montant de travaux éligibles « restant à charge », après déduction des autres aides existantes, l'aide à l'accession du Département et les aides de la Ville de Fougères en SPR.

Le bénéficiaire de l'aide devra fournir le plan de financement prévisionnel de son projet présentant l'ensemble des aides escomptées afin de permettre à la Commission urbanisme et logement de la Ville d'examiner sa demande.

### **4. Plafond d'aides publiques cumulées**

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

## **ARTICLE 4 : NATURE DES TRAVAUX RETENUS**

---

Les subventions accordées par la Ville concernent des travaux réalisés par des professionnels du **bâtiment** et permettant :

- de rendre le logement conforme aux normes de confort et d'habitabilité ;
- de réaliser un projet global de rénovation visant à remettre le logement sur le marché ;
- d'atteindre un gain de classe énergétique d'au **moins 35 %**, dans le cadre d'une opération globale de rénovation du logement,

Sont considérés comme travaux ouvrant droit à subvention ceux figurant à la liste exhaustive suivante :

- Frais d'expertise, d'architecte ou de maîtrise d'œuvre dans la mesure où ces missions seront suivies de travaux réalisés ;

- Frais de diagnostics autres que ceux qui sont rendus obligatoires dans le cadre de la vente d'un bien immobilier et dans la mesure où ces diagnostics seront suivis de travaux réalisés ;
- La mise en œuvre d'éléments de consolidation temporaire (intervention d'urgence – étaie) ;
- Les travaux d'isolation de la toiture, de ventilation ;
- Les travaux de désamiantage, de déplombage ;
- Les travaux de regroupement de logements de petite taille ;
- Les travaux de restructuration ;
- Les travaux de gros œuvre ;
- Les travaux de couverture et d'étanchéité ;
- Les travaux de charpente ;
- Les travaux de menuiseries extérieures ;
- Les travaux de menuiseries intérieures ;
- Les travaux de plâtrerie, d'isolation, de plafonds ;
- Les travaux de **revêtement de sols souples ou durs dans la limite de 40 € le m<sup>2</sup>** ;
- Les travaux de carrelage, de faïence dans la limite de **40 € le m<sup>2</sup>** ;
- Les travaux de peinture, de revêtements muraux dans la limite de 35€ le m<sup>2</sup> (hors travaux de reprise des doublages intérieurs) ;
- Les travaux d'isolation et doublage intérieurs dans la limite de 120€ le m<sup>2</sup> ;
- Les travaux d'électricité ;
- Les travaux de plomberie, de sanitaires (équipements sanitaires), de ventilation, dans la limite de 200€ le m<sup>2</sup> ;
- Remplacement de chaudière et d'appareils de chauffage (radiateurs) dans la limite de 200 € le m<sup>2</sup>.
- Les travaux portant sur les parties communes, dans la limite d'un montant maximum calculé en fonction de la surface vacante, selon la formule suivante :

Travaux sur parties communes X Surface habitable du logement vacant

---

Surface habitable totale de tous les logements de l'immeuble

Rappel :

Les parties communes s'entendent telles qu'elles sont définies par la loi et concernent :

- le sol, les cours, les voies d'accès; le gros œuvre\* des bâtiments, les éléments d'équipement commun tels que les systèmes de chauffage et les compteurs, l'électricité, y compris les parties de canalisations qui traversent des locaux privés; les coffres, gaines et têtes de cheminées; les locaux des services communs; les passages et corridors ;

Exceptés :

- les parcs et jardins, les éléments d'équipement commun tels que les ascenseurs, les systèmes de climatisation, les antennes collectives, les boîtes aux lettres, les interphones.

\* Le gros œuvre désigne les parties d'une construction qui constituent l'ossature de celle-ci et qui comprennent à la fois :

- les éléments porteurs qui concourent à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux ;
- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Exemples : escaliers, planchers, revêtements des murs (sauf peinture et papiers peints), plafonds, cloisons fixes, isolation ; bâtis et huisseries des portes, fenêtres et verrières, ...

## ARTICLE 5 : MONTAGE ET SUIVI DES DOSSIERS

---

Les demandeurs seront accompagnés dans le montage et le suivi de leurs dossiers.

Des conseils leur seront donnés sur les aides financières mobilisables en fonction de la nature des travaux à réaliser.

Une visite de logement sera effectuée avant le dépôt de la demande de subvention afin d'évaluer avec le bénéficiaire les travaux nécessaires à la sortie de la vacance et éligibles au présent dispositif.

Sur cette base, le demandeur sera conseillé dans le montage du plan de financement des travaux.

L'ouverture du chantier ne pourra commencer qu'après que le propriétaire ait obtenu l'accord de principe d'attribution de l'aide municipale rendu par la commission « urbanisme, logement ».

L'achèvement des travaux devra être signalé à la Direction de l'aménagement urbain de la Ville de Fougères, par la transmission de la déclaration d'achèvement de travaux ou une attestation permettant de constater l'adéquation des travaux réalisés.

Des contrôles pourront être réalisés au fur et à mesure du déroulement des travaux.

## ARTICLE 6 : LES ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION

---

Le bénéficiaire s'engage :

- a - à restituer intégralement le montant de l'aide obtenue au titre du présent dispositif si les engagements de l'article 6 listés ci-dessous ne sont pas respectés ;

- b - à réaliser les travaux nécessaires au confort et à l'habitabilité du logement et à confier leur mise en œuvre à des professionnels du bâtiment ;
- c - à informer les services fiscaux de l'origine des fonds ayant permis la réalisation des travaux pour le calcul d'une réduction ou d'un crédit d'impôt au titre des dépenses afférentes à l'habitation principale. Une copie de ce courrier sera transmise à la Ville ;
- d - à fournir une promesse de bail pour la location du logement concerné dans un délai de **6 mois** à compter de la fin des travaux et à le maintenir sur le marché locatif durant au moins six années. Si cet engagement ne peut être respecté, le bénéficiaire ne sera pas tenu de rembourser la subvention s'il apporte la preuve des moyens mis en œuvre pour mettre son bien en location.
- e - à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exécution des travaux et à faire réaliser les travaux conformément aux prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France (ABF) si le bien est situé en site patrimonial remarquable (SPR) ;
- f. à conserver la propriété de son logement bénéficiant de la subvention pendant une période d'au moins **10 années** à compter de l'attribution de la subvention. Cette clause peut être levée en cas de perte d'emploi, de mutation, de séparation, de décès ou d'invalidité.
- g - à signer l'acte d'engagement qui sera exigé comme pièce constitutive de la demande de subvention (article 8).
- h. à ce que le logement subventionné ne fasse pas l'objet d'une démolition dans un délai de 6 ans.
- i. à apposer, durant les travaux et dans un délai de 3 mois à l'issue des travaux, une affiche fournie par la Ville de Fougères informant du soutien financier au projet de rénovation.

Toute fausse déclaration sera susceptible de recours devant les juridictions pénales.

---

## ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION

---

**Le dispositif s'applique à un bien qui devra faire l'objet de travaux de rénovation dans les 3 ans après dépôt de la demande de subvention. La demande de solde de subvention devra intervenir dans ce délai de 3 ans.**

Il est impératif d'adresser le dossier de demande de subvention avant tout commencement de travaux.

La participation financière de la Ville au coût des travaux de rénovation d'un logement vacant sera versée sous réserve du respect des prescriptions établies par le présent règlement, dans la limite des fonds votés à cet effet chaque année par la commune.

Une seule demande de subvention par logement sera acceptée.

Les demandes seront traitées par ordre d'arrivée, dans la limite des crédits disponibles.

Par ailleurs, les travaux devront respecter, outre les dispositions du présent règlement, les réglementations générales et spécifiques du secteur concerné (règlements du PLU et de la SPR ou de toute autre servitude qui s'y substituera, ...), et avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme si celle-ci s'avère nécessaire en cas de travaux touchant l'extérieur du bâtiment (ex : façade, toiture...).

Toute demande de subvention sera examinée par les membres de la Commission municipale urbanisme, logement et aménagement durable de la Ville sur les conseils de techniciens qui auront instruit les dossiers.

La commission municipale appréciera les travaux éligibles au présent dispositif d'aides et donnera un accord de principe sur l'éligibilité et le montant de la subvention.

La décision d'attribution de la subvention relève du conseil municipal.

## ARTICLE 8 : CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

---

Pour la présentation à la commission municipale, les dossiers de demande comprendront :

- Le plan de financement prévisionnel des travaux ;
- L'acte d'engagement signé par le bénéficiaire, reprenant l'ensemble des dispositions visées à l'article 6 ;
- Un Relevé d'Identité Bancaire ou Postal ;
- Une copie du dernier avis d'imposition (ou non-imposition) sur le revenu ;
- Une attestation du propriétaire mentionnant que le bien est vacant depuis plus de 3 ans avec justificatifs à l'appui de non-paiement de la taxe d'habitation ;
- Une attestation de propriétaire,
- Récépissé de demande d'autorisation d'urbanisme si nécessaire.

## ARTICLE 9 : MODALITES DE VERSEMENT

---

Le versement des subventions aura lieu lors de l'achèvement des travaux sur facture acquittée ou sur situation intermédiaire acquittée (afin de permettre l'avancement des travaux par le paiement des artisans), notamment en ce qui concerne les acomptes.

Le versement de cette subvention (y compris sur situation intermédiaire) interviendra par mandatement de la Ville après décision du conseil municipal sur présentation :

- d'une facture ou d'une situation intermédiaire acquittée;
- de la notification de l'avis de principe à l'attribution d'une aide communale pour les travaux considérés ;
- de la copie de l'arrêté de déclaration de travaux ou de permis de construire si besoin ;

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 devis tels qu'ils ont été validés dans le cadre du dossier de demande de subvention 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 10 : REVISION DU REGLEMENT

---

Des modifications au présent règlement pourront intervenir par délibération du conseil municipal.

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.

PJ : acte d'engagement

## **Dispositif d'aide à l'acquisition amélioration de logements vacants**

### **Acte d'engagement – Propriétaire bailleur**

Le bénéficiaire s'engage :

- a - à restituer intégralement le montant de l'aide obtenue au titre du présent dispositif si les engagements de l'article 6 listés ci-dessous ne sont pas respectés ;
- b - à réaliser les travaux nécessaires au confort et à l'habitabilité du logement et à confier leur mise en œuvre à des professionnels du bâtiment ;
- c - à informer les services fiscaux de l'origine des fonds ayant permis la réalisation des travaux pour le calcul d'une réduction ou d'un crédit d'impôt au titre des dépenses afférentes à l'habitation principale. Une copie de ce courrier sera transmise à la Ville ;
- d - à fournir une promesse de bail pour la location du logement concerné dans un délai de **6 mois** à compter de la fin des travaux et à le maintenir sur le marché locatif durant au moins six années. Si cet engagement ne peut être respecté, le bénéficiaire ne sera pas tenu de rembourser la subvention s'il apporte la preuve des moyens mis en œuvre pour mettre son bien en location.
- e- à conserver la propriété du logement bénéficiant de la subvention, pendant une période d'au moins 10 années, à compter de l'attribution de la subvention. Cette clause peut être levée en cas de perte d'emploi, de mutation, de séparation, de décès ou d'invalidité ;
- f - à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exécution des travaux et à faire réaliser les travaux conformément aux prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France (ABF) si le bien est situé en site patrimonial remarquable (SPR) ;
- g - à signer l'acte d'engagement qui sera exigé comme pièce constitutive de la demande de subvention (article 8).
- h. à ce que le logement subventionné ne fasse pas l'objet d'une démolition dans un délai de 6 ans.

- i. à apposer, durant les travaux et dans un délai de 3 mois à l'issue des travaux, une affiche fournie par la Ville de Fougères informant du soutien financier au projet de rénovation.

Toute fausse déclaration sera susceptible de recours devant les juridictions pénales.

A..... le.....

Signature