
Dispositif d'aides à l'acquisition-amélioration de logements vacants pour les propriétaires occupants

2024-2028
DCM du 11/12/ 2025

Dispositif d'aides à l'acquisition-amélioration de logements vacants pour les propriétaires occupants

ARTICLE 1^{er} : 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 le territoire dans le cadre d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain – OPAH-RU**, 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^{er} 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^{er} 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 m² (loi Carrez).

3. Statut du logement

Le dispositif vise les projets de travaux de rénovation, pour constituer une résidence principale.

Ce dispositif est prévu pour des logements acquis dans une limite de prix d'achat de 1000 €/m². Les logements acquis à un prix supérieur à ce seuil sont éligibles aux mêmes taux de subvention et conditions de ressources que ceux prévus au dispositif d'aide aux logements vacants pour les propriétaires bailleurs, conformément à l'article 3.1 du présent règlement.

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

4. Éligibilité des demandeurs

Les particuliers 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 d'un logement vacant est fixée comme suit :

1. Aide sous conditions de ressources

Pour les logements acquis à un prix inférieur ou égal à 1000 €/m².

Revenu fiscal de référence	Taux de subvention %
< 15 000 €	35 %
De 15 000 € à 25 000 €	30 %
De 25 000 € à 35 000 €	25 %
De 35 000 € à 45 000 €	20 %
De 45 000 € à 55 000 €	15 %
Au-delà de 55 000 €	10 %

Pour les logements acquis à un prix supérieur à 1000 €/m² :

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 2.4 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.

2. Plafond de l'aide municipale

Le plafond de subvention est fixé à :

- 15 000 € pour les travaux concernant un logement vacant,

Secteur SPR

Le plafond de subvention est fixé à :

- 20 000 € pour les travaux concernant un logement vacant,

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 notamment 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, notamment, 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, logement et aménagement durable 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 un professionnel du bâtiment et permettant :

4 •

- 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 – étaieage) ;
- 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 **revêtements de sols souples ou durs dans la limite de 40 € le m²** ;
- Les travaux de carrelage, de faïence dans la limite de **40 € le m²** ;
- Les travaux de peinture, de revêtements muraux dans la limite de 35€ le m² (hors travaux de reprise des doublages intérieurs) ;
- Les travaux d'isolation et doublage intérieurs dans la limite de 120€ le m² ;
- Les travaux d'électricité ;
- Les travaux de plomberie, de sanitaires (équipements sanitaires), de ventilation, dans la limite de 200€ le m² ;
- Remplacement de chaudière et d'appareils de chauffage (radiateurs) dans la limite de 200 € le m².

L'ensemble des postes de travaux devra être réalisé par des professionnels du bâtiment, dans le respect des normes en vigueur.

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 du 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 et aménagement durable.

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 conserver la propriété du logement bénéficiant de la subvention, pendant une période d'au moins 6 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 ;
- 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 signer l'acte d'engagement qui sera exigé comme pièce constitutive de la demande de subvention (article 8).

g.- à ce que le logement subventionné ne fasse pas l'objet d'une démolition dans un délai de 6 ans.

h.- 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

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

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 subventions devra intervenir dans ce délai de 3 ans.

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.

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 ZPPAUP ou de toute 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 (façade et toiture...).

Une seule demande de subvention par logement sera acceptée.

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

La commission municipale urbanisme, logement et Aménagement durable examinera les demandes de subvention, sur les conseils des techniciens qui auront instruit les dossiers.

Elle 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 attributive de 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 propriété ;
- Récépissé de dépôt d'une 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 la subvention (y compris sur situation intermédiaire) interviendra par 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 occupant

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 conserver la propriété du logement bénéficiant de la subvention, pendant une période d'au moins 6 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 ;
- 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 signer l'acte d'engagement qui sera exigé comme pièce constitutive de la demande de subvention (article 8).
- g. à ce que le logement subventionné ne fasse pas l'objet d'une démolition dans un délai de 6 ans.
- h. 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

