

DISPOSITIF D'AIDES A LA RENOVATION EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

1^{ER} JANVIER 2026

REGLEMENT RELATIF AUX MODALITES D'ATTRIBUTION DES SUBVENTIONS RECONDUIT ET MODIFIE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2025

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 conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Compte tenu de la forte identité 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 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 de son centre-ville et de mise en valeur du patrimoine bâti par la mise en place d'un dispositif d'aides financières aux propriétaires dans le parc privé immobilier.

En collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France (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 et la qualité urbaine de son centre ancien.

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 (personnes physiques ou personnes morales, aux commerçants, aux artisans ou exploitants (propriétaire du fonds de commerce ou non) et aux associations.

Les promoteurs immobiliers et marchands de biens ne rentrent pas dans le cas d'application de ce 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 pour son propre compte. Ex : promoteurs immobiliers, marchands de biens.

A l'exception des propriétaires occupants, des commerçants et des associations, le bien bénéficiant de l'aide ne peut être vendu dans un délai de 6 ans, sauf cas énoncés à l'article 10.

3)- La durée de validité du dispositif

La durée de validité du présent dispositif d'aides est de cinq ans (mars 2023- mars 2028), 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 par le conseil municipal.

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 aides consenties dans le cadre du présent dispositif d'aides sont cumulables avec les autres aides et subventions (Aide aux logements vacants, OPAH-RU, ANAH, Fondation du Patrimoine...), calculées après déduction des remboursements 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 60 % 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 du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille et Vilaine (SDAP) 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.

La subvention est accordée après validation de la conformité des travaux par l'Architecte des Bâtiments de France et approbation en conseil municipal.

ARTICLE 4 – OUVRAGES, TRAVAUX ET PRESTATIONS SUBVENTIONNES

Les travaux subventionnables concernent la restauration de tous les éléments des immeubles construits avant 1975, 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, ou pour des travaux très peu visible de l'espace public, il appartiendra à la Commission de statuer sur son éligibilité.

Les cours privées accessibles au public et présentant un fort intérêt patrimonial sont éligibles au présent dispositif.

Les constructions neuves ou la création de nouveaux éléments de construction sont exclues du présent dispositif d'aides.

Les garages, abris de jardin, remises et appentis sont exclus du dispositif, à l'exception des bâtiments en pierres présentant une qualité patrimoniale.

La fourniture de mobilier des terrasses commerciales peut aussi être subventionnée sous réserve de validation par l'Architecte des Bâtiments de France ou d'une autorisation d'occupation du domaine public.

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'honoraires 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 : nettoyage*, démoussage*, enduit, peinture de ravalement, bardage (bois, zinc..). Hors travaux de maçonnerie	25 %	35 %	5000 €
Travaux de maçonnerie sur bâtiment : - rejointoiement, autres travaux de maçonnerie. - Réfection de cheminée	25 %	35%	5 000 € 5 000 €

Réfection de toiture et lucarnes	25 %	35%	5 000 €
Réfection des balcons	20 %	30 %	1 000 €
Les menuiseries en bois ou acier	20 %	30%	5 000 €
Autres menuiseries	5 %	10 %	1 000 €
Ferronnerie	20%	30 %	3 000 €
Les peintures extérieures	20%	30 %	2 000 €
Les murs de clôtures et grilles	15%	20 %	2 500 €
Restauration de murs de clôture en pierre	25%	40 %	5 000 €
Commerces et activités économiques diverses			
Réfection de façade, travaux de maçonnerie, de rejointoiement, de nettoyage*, de démoussage*, d'enduit de ravalement	40 %		3 000 €
Réfection de toiture et lucarnes	35 %		3 000 €
Les peintures extérieures	30 %		2 000 €
Devanture, vitrine, menuiseries, huisseries, vitrerie, ferronnerie	40 %		5 000 €
Stores à l'italienne ou à montage traditionnel (type accordéon)	40 %		1 000 €
Enseignes y compris l'éclairage	50 %		2 000 €
Enseigne artisanale en lettres peintes, y compris éclairage	50 %		3 000 €
Enseigne drapeau sur potence en fer forgé ou matériau équivalent	80 %		1 500 €
La fourniture de mobilier de terrasses commerciales	40 %		1 000 €
Associations			
Réfection de façade, travaux de maçonnerie, de rejointoiement, de nettoyage, de démoussage, d'enduit de ravalement	40 %		5 000 €
Réfection de toiture et lucarnes	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/ store	40 %		5000 €
Enseignes y compris l'éclairage	50 %		2 000 €
Enseigne artisanale en lettres peintes, y compris éclairage	50 %		3 000 €
Enseigne drapeau sur potence en fer forgé ou matériau équivalent	80 %		1 500 €
La fourniture de mobilier de terrasses commerciales	40 %		1 000 €
Honoraires d'architecte	50 %		1 000 €
Maisons à pans de bois			
Diagnostics sur façades	50 %		3 000 €
Diagnostics structure et charpente			
Honoraires d'architecte	50 %		1 000 €
Réfection de la façade à pans de bois	50 %		20 000 €

- Lorsque ces prestations s'accompagnent de travaux de réfection

Principe de calcul de la subvention :

L'aide est définie en fonction du Revenu Fiscal de Référence (RFR).

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	22 000 €
2 personnes	32 000 €
3 personnes (ou personne seule + 1 personne à charge)	39 000 €
4 personnes (ou personne seule + 2 personnes à charge)	45 000 €
5 personnes (ou personne seule + 3 personnes à charge)	52 000 €
Par personne supplémentaire	+ 6 000 €

Exemples :

- Pour des travaux de maçonnerie, une personne seule présentant un RFR d'un montant de 15 590 € (chiffre inférieur au plafond de ressources fixé à 22 000 €), cette personne bénéficiera d'un taux de subvention de 35 %.

Pour les personnes morales, 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.

- 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 ou d'un commerce 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.

Un plafond d'aide est appliqué par lot.

Façades dégradées

Pour les façades d'immeubles directement visibles de l'espace public, présentant un niveau de dégradation avérée ou portant manifestement atteinte à l'harmonie d'ensemble de la rue, les travaux de réfection de façade pourront être examinés au cas par cas par la commission municipale dans l'objectif d'amélioration de la qualité et d'insertion urbaine. Ces dispositions ne concernent que les immeubles présentant un gabarit structurant à l'échelle de la rue et dont le linéaire sur rue est supérieur à 15 mètres (immeubles collectifs, immeubles de rapport, maisons individuelles de 3 étages droits minimums).

Dans un objectif de mise en valeur de la qualité urbaine et architecturale, le taux de subvention pourra être déplafonné dans la limite de 40 %.

Le plafond de l'aide est de 20 000 €.

Toute demande de subvention en cas exceptionnel d'intervention d'urgence, pourra être examinée au cas par cas par les membres de la Commission Urbanisme et Logement.

Ces subventions seront ensuite transmises, après travaux, à l'approbation pour délibération au Conseil municipal.

ARTICLE 6 PLAFOND D'AIDES PUBLIQUES

Le montant total des présentes subventions est plafonné à 20 000 € par immeuble.

Déplafonnement de l'aide

Immeubles ou éléments à forte valeur patrimoniale

Dans le cas d'immeubles présentant une grande qualité architecturale ou à forte valeur patrimoniale (ex : anciens édifices religieux, monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques), et après avis de l'Architecte de Bâtiments de France, la commission municipale examinera une majoration des pourcentages d'aides financières pour prendre en considération des travaux exceptionnels. Dans cette hypothèse, la subvention pourra être déplafonnée.

ARTICLE 7 : 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 du bâtiment 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.
- L'attestation de non assujettissement à TVA pour les personnes morales indiquées à l'article 5.

ARTICLE 8 : MODALITES D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le démarrage des travaux ne pourra commencer qu'après que le propriétaire a obtenu la décision favorable à la déclaration préalable de travaux ou au permis de construire délivrés sur avis conforme (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 retiré 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 de la Ville 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 9 : 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 est défini au regard des dépenses réellement engagées sur factures acquittées.

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 10 – 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 :

- 5 ans pour les peintures ;
- 10 ans pour les autres travaux.

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.

ARTICLE 11 : 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 listés ci-dessous ne sont pas respectés ;
- b - à faire réaliser les travaux par un professionnel du bâtiment ;
- c - à informer la Ville de l'ensemble des aides dont il bénéficie pour son projet de rénovation.
- d- à l'exception des propriétaires occupants, des commerçants et associations, 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 séparation, de perte d'emploi, de décès ou d'invalidité ;
En cas de vente dans ce délai, la somme versée devra être remboursée, au prorata temporis par année.

- e - à déposer toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à l'exécution des travaux ;
- f - à faire réaliser les travaux conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments figurant dans l'arrêté d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) ;
- g - à signer l'acte d'engagement qui sera exigé comme pièce constitutive de la demande de subvention ;
- h - à apposer sur la façade de son bâtiment une affiche relative au présent dispositif fournie par la commune, pendant un délai de trois mois à l'issue des travaux.

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

ARTICLE 12 : 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.

ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION

Je soussigné,m'engage :

- a- à restituer intégralement le montant de l'aide obtenue au titre du présent dispositif si les engagements listés ci-dessous ne sont pas respectés ;
- b - à faire réaliser les travaux par un professionnel du bâtiment ;
- c - à informer la Ville de l'ensemble des aides dont il bénéficie pour son projet de rénovation.
- d- à l'exception des propriétaires occupants, des commerçants et associations, 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 séparation, de perte d'emploi, de décès ou d'invalidité ;
En cas de vente dans ce délai, la somme versée devra être remboursée, au prorata temporis par année.
- e - à déposer toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires à l'exécution des travaux ;
- f- à faire réaliser les travaux conformément aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiment figurant dans l'arrêté d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) ;
- g - à signer l'acte d'engagement qui sera exigé comme pièce constitutive de la demande de subvention
- h – à apposer sur la façade de son bâtiment une affiche relative au présent dispositif fournie par la commune, pendant un délai de trois mois à l'issue des travaux.

Pour faire et valoir ce que de droit

Fait à

Le

(Mention « lu et approuvé »)

