Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 035-213501158-20251212-D24DAU_DE25-DE

Document n°44872

Direction de l'Aménagement Urbain - LLP

CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2025

(ordre du jour du 5 décembre 2025)

MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'ATTRIBUTION DES AIDES MUNICIPALES – OPAH-RU ET LOGEMENTS VACANTS

Rapporteur : Eric BESSON

1. Evolution du règlement d'attribution des aides municipales OPAH-RU

Par délibération du 16 mars 2023, le Conseil municipal a adopté le règlement concernant les aides municipales dans le cadre de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain).

En effet, l'OPAH-RU a débuté en janvier 2022 dans l'objectif d'intervenir sur des situations complexes d'immeubles lourdement dégradés sur lesquels les dispositifs d'aides déjà mis en place par la municipalité ne peuvent suffire.

Tout en se cumulant aux aides préexistantes, en particulier les aides aux logements vacants et en site patrimonial remarquable, les subventions dédiées à l'OPAH-RU ont pour objectif de créer un effet levier sur des immeubles ciblés comme étant les plus dégradés et pour lesquels les investisseurs peuvent difficilement réaliser un retour sur investissement compte tenu de leur état et de leurs problématiques structurelles.

Pour garantir la réussite de cette OPAH-RU et remplir les objectifs de réhabilitation de logements dégradés fixés dans le cadre de la convention, mais aussi pour prévenir une dégradation plus avancée des copropriétés, la Ville de Fougères a ainsi renforcé les aides existantes par de nouvelles aides spécifiques qui, après deux ans d'application, font l'objet aujourd'hui des modifications suivantes.

Afin de poursuivre les efforts importants déjà réalisés pour rénover et restructurer significativement l'habitat en centre-ville, les modifications du règlement proposées devront en particulier permettre d'améliorer plus spécifiquement les points suivants :

Concernant l'aide à la réhabilitation lourde, article 1 :

1. L'éligibilité des demandeurs avec une précision de la notion de professionnels de l'immobilier : sont exclus du dispositif, les promoteurs et marchands de biens ;
2. Les conditions préalables à l'attribution de l'aide avec l'exigence d'un projet global de rénovation permettant d'intégrer des rénovations antérieures partielles, dans la mesure où elles sont cohérentes avec le projet ;
3. La taille des logements éligibles remis sur le marché qui ne doit pas être inférieure à 40 m² ;

Concernant l'aide à la rénovation des façades dégradées, article 4 :

1. La rénovation des façades dégradées s'entend largement, au-delà du ravalement stricto-sensu, c'est-à-dire la réfection de tous les éléments dégradés de la façade pouvant comprendre : le

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 035-213501158-20251212-D24DAU_DE25-DE

remplacement des menuiseries et de ses ouvrants, la réfection des balcons ou grilles, la réfection de la toiture et des cheminées.

Document n°44872

La conformité de l'ABF sera requise, avec respect intégral des prescriptions émises ;

2. Le montant de l'aide :
   - Une ligne spécifique est créée pour la réfection des cheminées, avec un plafond de 5000€ ;
   - Une ligne « ferronnerie » a été ajoutée pour encouragée la réfection de ces éléments architecturaux ;

3. Les plafonds de ressources fiscales ont été revues à la hausse en se basant sur les barèmes de l'ANAH ;

Concernant les dispositions communes aux aides municipales prévues par le règlement, l'acte d'engagement est remplacé par une convention qui définit le cadre et les modalités des engagements réciproques de la Ville et du bénéficiaire de la subvention. Cette convention sera soumise à l'approbation du Conseil municipal avec le règlement en annexe, tous les deux signés par le bénéficiaire.

Cette convention sera signée entre le bénéficiaire et la Ville reprenant les montants des aides accordées et précisant les engagements de chaque partie.

Le règlement comportant ces propositions de modification est joint à cette note.

2. Evolution du règlement d'attribution des aides à l'amélioration des logements vacants pour les propriétaires occupants et bailleurs

En 2016, le conseil municipal a approuvé le programme municipal pour soutenir l'habitat dans la ville et réduire le nombre de logements vacants. La Ville de Fougères a choisi d'impulser une dynamique de revitalisation de son centre - ville par la mise en place d'un dispositif d'aides financières permettant de remettre sur le marché des logements vacants.

C'est dans ce cadre qu'il a été proposé un soutien financier aux propriétaires bailleurs et propriétaires occupants qui s'engagent dans la rénovation et la restructuration de logements vacants depuis plus au moins 3 ans.

En cohérence avec les modifications apportées sur les autres règlements d'attribution d'aides municipales, les modifications du règlement proposées concernent plus spécifiquement les points suivants :

1. L'éligibilité des demandeurs a été complétée en précisant la notion de professionnels de l'immobilier : sont exclus du dispositif, les promoteurs et marchands de biens.

2. La superficie minimale du logement doit être de 40 m² (loi Carrez) après travaux.

Le règlement comportant ces propositions de modification est joint à cette note.

Après avis de la commission « Urbanisme, Logement et Aménagement Urbain » du 24 novembre 2025, il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver les règlements ci-annexés ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

PJ : Règlements

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 035-213501158-20251212-D24DAU_DE25-DE

ADOPTE A L'UNANIMITE

Document n°44872

Pour expédition conforme,
En Mairie,
A Fougères

Le Maire de Fougères



Louis FEUVRIER

Signé électroniquement par : Louis FEUVRIER

Le 2025-12-12T11:30:27+01:00