Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-213501158-20260131-CO26DAU_DE25-DE

X

BRASSELET DAVID

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU) dans le cœur de ville Historique de Fougères

****

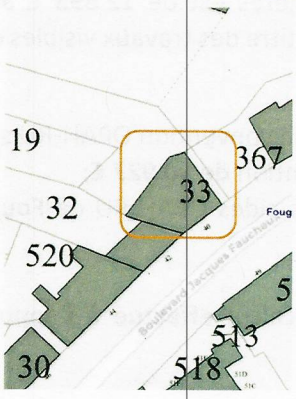
CONVENTION

Nom - Prénom :

Monsieur BRASSELET David

Opération : Réhabilitation complète d'un immeuble sis 40, Bvd Jacques Faucheux – Conventionnement ANAH

40 boulevard Jacques Faucheux





Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-213501158-20260131-CO26DAU_DE25-DE

La Commune de Fougères, 2, rue Porte Saint Léonard, BP 60111, 35300 FOUGERES, représentée par son Maire, Monsieur (Nom, Prénom), agissant au nom et pour le compte de la collectivité en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du 25 mai 2020,

d'une part,

ET

Monsieur BRASSELET David, 45, la Haute Morinais – 35133 ROMAGNÉ

d'autre part,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire de la subvention est **Monsieur BRASSELET David**, propriétaire de l'immeuble situé au **40, Boulevard Jacques Faucheux** 35300 FOUGERES dont la réhabilitation permet la création de 5 logements dont deux sont subventionnés par la Ville au titre de l'OPAH-RU : 1 T3 de 61, 10 m² et un T2 de 47,50 m².

ARTICLE 2 : OBJET

La présente convention a pour objet de préciser les modalités d'attribution des aides financières OPAH-RU accordées aux travaux suivants :

- Aide à la réhabilitation lourde :
  - Isolation des murs et des combles ;
  - Installation PAC air-air et radiateurs électriques haute performance ;
  - Installation VMC ;
  - Reprise totale électricité/plomberie ;
  - Aménagement complet.

Il est à préciser que ces travaux de réhabilitation lourde sont complétés par les travaux suivants, qui seront aidés quant à eux au titre du dispositif des aides en Site Patrimonial Remarquable (SPR) :

- Travaux de maçonnerie : réfection de la façade ;
- Travaux de couverture ;
- Remplacement partiel des menuiseries avec engagement, dans la présente convention, de changer ultérieurement les menuiseries non remplacées à ce jour.

ARTICLE 3 : MONTANT DE L'AIDE

Monsieur BRASSELET David a sollicité une participation financière de la Commune de Fougères, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH - RU).

Le dossier ayant reçu un avis favorable de la commission municipale d'attribution des aides du **24 novembre 2025**, la subvention de la Commune de Fougères est de **12 693 €** au titre de l'aide à la réhabilitation lourde OPAH-RU et d'une aide de **9 458 €** au titre des travaux visibles depuis l'espace public en SPR, **soit une aide totale de 22 151 €.**

Par ailleurs des aides sont accordées par les partenaires à la convention OPAH-RU suivants :

- Une notification favorable de **l'ANAH** pour une subvention **de 90 927 €;**
- Un avis favorable de la commission d'attribution des aides OPAH-RU de **Fougères Agglomération** pour une subvention de **8 515 en € ;**

Le montant définitif de l'aide résultera d'un nouveau calcul effectué à l'appui de la demande de paiement.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-213501158-20260131-CO26DAU_DE25-DE

Détail : Acquisition : **(Hors frais de notaire) : (à compléter par le propriétaire).**

- Coût de rénovation : **233 528 € TTC.**
- Montant des travaux subventionnables : **32 464,66 € pour le T3 et 30993,61 € pour le T2.**

1 – Aide à la réhabilitation lourde	**Montant de l'aide**
☐ **Propriétaire Occupant (PO)** : 10 % à 40% du montant TTC des travaux subventionnables, en fonction du revenu fiscal de référence, selon le barème du dispositif municipal d'aides aux logements vacants. Aide plafonnée à 20 000 €par logement et 5 000 € pour les parties communes dans la limite de 50 000 € d'aides municipales totales par immeuble.	
■ **Propriétaire Bailleur (PB) :** 20 % à 40 % du montant TTC des travaux subventionnables, en fonction du revenu fiscal de référence. Aide plafonnée à 20 000 € par logement et 5 000 € pour les parties communes dans la limite de 50 000 € d'aides municipales totales par immeuble.	**12 693 €**
« Aide structure » complémentaire à l'aide à la réhabilitation lourde	
☐ **PO et PB :** 0 % du montant TTC des travaux de gros œuvre structurels subventionnables. Aide plafonnée à 20 000 € par immeuble dans la limite de 50 000 € d'aides municipales totales par immeuble.	

2 – Aide à la transformation d'usage	**Montant de l'aide**
☐ **PO et PB :** 20 %, soit 12 000 € / logement et 50 000 € par immeuble entier et sous réserve de l'accord préalable de l'ANAH.	

3 – Aide à la réhabilitation des parties communes des copropriétés	**Montant de l'aide**
☐ **Copropriétés fragiles et en difficulté :** 20 % des travaux HT plafonnée à 20 000 € par copropriété.	
☐ **Copropriétés présentant des risques de fragilité :** de 10 % à 30 % des travaux TTC plafonnée à 5 000 € par propriétaire. L'aide SPR est déduite avant calcul quand elle est mobilisée.	

3 – Aide à la rénovation des façades dégradées	**Montant de l'aide**
☐ **Hors SPR :** 15 % à 50 % des travaux, avec plafonds, en fonction des ressources et des postes de travaux (cf le barème/ règlement ci-joint). Aide plafonnée à 20 000 € par copropriété.	
☐ **En SPR :** 15 % à 50 % des travaux, avec plafonds, en fonction des ressources et des postes de travaux (cf le barème du dispositif d'aides municipal en SPR). Majoration de 5 000 € de l'aide en SPR si la façade est rénovée entièrement.	
TOTAL DES AIDES DE LA VILLE :	**12 693 €**

ARTICLE 4 : MODALITES DE VERSEMENT

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-213501158-20260131-CO26DAU_DE25-DE

L'acompte : ■Oui ☐ Non

(Conditions d'éligibilité : subvention Ville de Fougères pour propriétaire occupant supérieur ou égale à 5 000 € ou pour propriétaire bailleur supérieur ou égale à 10 000 €)

Un acompte de 50 % de la subvention de la Commune de Fougères est versé sur présentation :

- des factures acquittées des travaux réalisés représentant au moins 50 % du montant des travaux prévus dans la convention financière ;
- de l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) attestant la conformité des travaux de la façade à l'autorisations d'urbanisme délivrée si travaux réalisés sont concernés ;
- de la présente convention d'aide signée ;
- d'un RIB ;

Le bénéficiaire s'engage à restituer cet acompte à la collectivité si la totalité des travaux prévus dans la convention financière ne sont pas réalisés.

Le solde

Le versement du solde de la subvention est versé après achèvement des travaux sur présentation :

- du visa d'URBANIS attestant de la conformité des factures ;
- de l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) attestant la conformité des travaux de la façade à l'autorisations d'urbanisme délivrée ;
- d'une copie des factures acquittées ;
- d'une attestation de gain énergétique de 35 % et d'une étiquette D minimum ;
- de la présente convention d'aide signée ;
- d'un RIB.

ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

Comme précisé à l'article 2, dans l'objectif de restituer une façade conforme aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France en terme de matériaux dans son intégralité, Monsieur BRASSELET s'engage à remplacer les menuiseries en PVC non changées à ce jour et de revenir vers la Ville de Fougères dans un délai de trois ans à compter de la signature de la présente subvention.

Le bénéficiaire s'engage à respecter les conditions d'éligibilité et d'attribution des aides prévues par le règlement joint à cette convention et à réaliser les travaux nécessaires au confort et à l'habitabilité du ou des logements.

Toute modification de l'opération doit être signalée à la Commune de Fougères, qui, le cas échéant, pourra modifier ou annuler son intervention financière.

Le bénéficiaire s'engage 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.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas vendre le bien dans un délai de 6 ans pour un propriétaire-occupant et de 10 pour un propriétaire bailleur, 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. A défaut, en cas de vente dans ces délais, un remboursement au prorata-temporis sera défini par année.

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-213501158-20260131-CO26DAU_DE25-DE

S le bénéficiaire est un propriétaire-bailleur, celui-ci s'engage à fournir une promesse de bail pour la location du ou des logement(s) concerné(s) dans un délai de 12 mois à compter de la fin des travaux et à le maintenir loué sur le marché locatif durant au moins 6 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.

Le bénéficiaire s'engage à conventionner avec l'ANAH si cela conditionne l'aide.

Le bénéficiaire de l'aide s'engage à faciliter l'accès des logements aidés à la Commue de Fougères afin que celle-ci puisse réaliser :

- Des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir les publications et le site internet de la Commune et à assurer la promotion de l'opération ;
- Le cas échéant, des visites de chantiers en présence des élus, partenaires de l'opération et de la presse.

Le bénéficiaire s'engage à apposer un panneau de chantier durant les travaux et pendant 3 mois à l'issue du chantier, informant du soutien financier à l'opération de réhabilitation de l'immeuble en mentionnant l'ensemble des partenaires financeurs et leurs logos.

Toute fausse déclaration sera susceptible de recours devant les juridictions.

ARTICLE 6 : CLAUSE DE REMBOURSEMENT OU D'ANNULATION DE LA SUBVENTION

La Commune de Fougères se réserve le droit d'activer la clause de remboursement de l'aide perçue si le bilan de l'opération fait apparaître une opération non conforme à ce qui avait été prévu lors de la signature de la convention.

ARTICLE 7 : DELAI DE REALISATION DES TRAVAUX

Pour une bonne gestion des enveloppes financières liées aux OPAH-RU, la demande de versement de la subvention devra intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la notification de l'aide, sous peine de rendre nulle et sans effet ladite convention.

Fait en 1 exemplaire, à FOUGERES, le 31/01/2026.....

Pour la Commune,

MAIRIE DE FOUGERES (ILLE-ET-VILAINE)

Le Maire,

Louis FEUVRIER

Le bénéficiaire,
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Brasselet david

Envoyé en préfecture le 22/04/2026
Reçu en préfecture le 22/04/2026
Publié le
ID : 035-213501158-20260131-CO26DAU_DE25-DE