



Règlement d'attribution des aides à la rénovation des logements permanents

dans le cadre du Pacte territorial Maurienne Galibier et de l'OPAH RU du centre-bourg de
Saint-Michel-de-Maurienne

Approuvé en conseil communautaire le 28/01/2026

Préambule :

La Communauté de Communes Maurienne Galibier souhaite, dans le cadre de son Pacte Territorial Maurienne Galibier et de son OPAH-RU sur le centre-bourg de Saint-Michel-de-Maurienne (2026-2030) attribuer des aides complémentaires à celles de l'Anah pour encourager les propriétaires privés de son territoire à rénover leurs logements, selon les priorités définies dans ces conventions :

- Garantir à tous l'accès au service public de la rénovation de l'habitat,
- Développer le parc locatif de logements à loyer abordable,
- Accompagner les propriétaires occupants (entrée sociale),
- Accompagner les copropriétés vers la rénovation énergétique,
- Déployer des actions pro-actives sur le centre-bourg de Saint-Michel-de-Maurienne, dans le cadre de la démarche de revitalisation du centre-bourg.

Ce règlement pourra évoluer sur délibération du conseil communautaire, en fonction des résultats du Pacte Territorial et de l'OPAH-RU et des aides mises en place nationalement et localement.

Article 1 : Objectifs de l'opération

La Communauté de Communes Maurienne Galibier souhaite accompagner de manière prioritaire, en complément des aides de l'Anah :

- Les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement,
- La création de résidences principales (en lien avec des travaux financés par l'Anah),
- Les propriétaires occupants à ressources modestes et très modestes qui réalisent des travaux de rénovation lourde de leur logement,
- Les propriétaires occupants à ressources modestes et très modestes en difficulté,
- Les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes au sein de copropriétés qui réalisent des travaux de rénovation énergétique,
- Les copropriétés avec un défaut d'organisation présentant un frein à la réalisation d'un projet de travaux, dans le cadre d'une aide MaPrimeRénov Copropriété ou d'un projet de travaux cohérent avec les préconisations de l'opérateur, pour les copropriétés identifiées comme des immeubles prioritaires.

Article 2 : Dispositions communes

- Les aides spécifiques visées dans le présent règlement sont réservées aux projets situés dans le périmètre du Pacte Territorial Maurienne Galibier et de l'OPAH RU du centre-bourg de Saint-Michel-de-Maurienne pour la période 2026-2030 (la date de dépôt auprès de l'Anah ou auprès de la Communauté de Communes, pour les aides non liées à une aide de l'Anah, faisant foi) : ces deux programmes couvrent l'intégralité de la Communauté de Communes Maurienne Galibier,
- Les aides spécifiques de la Communauté de Communes Maurienne Galibier sont accordées dans la limite des programmations budgétaires annuelles de la Communauté de Communes Maurienne Galibier,
- L'aide doit être sollicitée avant le démarrage des travaux, sauf autorisation de démarrage anticipé accordée par la délégation locale de l'Anah,
- Sauf mention contraire, les conditions d'octroi et de paiement des aides spécifiques de la Communauté de Communes Maurienne Galibier sont les mêmes que celles de la réglementation de l'Anah. Toute autorisation de démarrage anticipé ou de prorogation des délais accordée par la délégation locale de l'Anah sera valable également pour l'aide spécifique délivrée par la Communauté de Communes Maurienne Galibier,
- L'engagement de la subvention est subordonné à l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires,
- Le bénéficiaire de l'aide de la Communauté de Communes Maurienne Galibier accepte de céder ses droits à l'image sur les photos des logements avant, pendant et après les travaux, dans un objectif de communication sur le programme.

Article 3 : Aides aux propriétaires bailleurs (PB) qui conventionnent leur(s) logement(s)

Les propriétaires bailleurs réalisant un projet de rénovation de leur(s) logement(s) et prenant l'engagement avec l'Anah de conventionner leur(s) logement(s) pourront prétendre aux aides spécifiques de la Communauté de Communes Maurienne Galibier, en complément d'une aide de l'Anah dans les cas suivants :

Type de projet	Montant de l'aide CCMG	Plafond de travaux éligible	Plafond de subvention CCMG / logement
PB Lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé	15 % du montant HT	Similaire Anah	12 000 €
PB Moyennement dégradé ou PB rénovation énergétique	15 % du montant HT	Similaire Anah	9 000 €

L'aide est calculée par logement. Cette aide est cumulable avec les autres aides existantes.

Article 4 : Aides aux propriétaires occupants (PO)

Les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes (dans les conditions de ressources définies annuellement par l'Anah) pourront prétendre à une aide de la Communauté de Communes Maurienne Galibier, en complément d'une aide de l'Anah, dans les cas suivants :

Type de projet	Montant de l'aide CCMG	Plafond de travaux éligible	Plafond de subvention CCMG / logement
PO Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Prime de 5 000 €	Sans objet	5 000 €

Cette aide est cumulable avec les aides existantes.

La Communauté de Communes Maurienne Galibier met également en place un **fonds social**, qui permet d'aider les propriétaires occupants les plus en difficulté, en complément d'une aide de l'Anah sur la base des critères suivants :

- L'état du logement présente, pour le propriétaire et sa famille, un enjeu de sécurité ou de santé et la situation financière ou sociale difficile du propriétaire ne lui permet pas de conduire un projet de rénovation permettant de mettre fin aux risques rencontrés avec les aides existantes,
- Toutes les aides financières possibles ont été recherchées,
- Les propriétaires aux ressources très modestes sont prioritaires,
- Les foyers avec des enfants de moins de 10 ans sont prioritaires.

Chaque demande sera examinée au cas par cas par les élus de la Communauté de Communes Maurienne Galibier, sur présentation d'une note rédigée par Soliha. Un avis de principe pourra être sollicité en amont du dépôt du dossier de demande de subvention à l'Anah.

Cette aide ne pourra être délivrée qu'une fois par propriétaire sur la durée du pacte territorial Maurienne Galibier et de l'OPAH-RU 2026-2030.

Type de projet	Montant de l'aide CCMG	Plafond de travaux éligible	Plafond de subvention CCMG / logement
PO Fonds social	Prime pouvant aller jusqu'à 5 000 €	Sans objet	5 000 €

Ces aides sont cumulables avec les autres aides existantes.

Article 5 : Aides aux propriétaires occupants dont la copropriété réalise des travaux de rénovation énergétique

Les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes pourront prétendre à une aide de la Communauté de Communes Maurienne Galibier sur leur quote-part, en complément des

aides de l'Anah dans le cas d'une copropriété qui réalise des travaux de rénovation énergétique (MPR Copropriété), dans les cas suivants :

Type de projet	Montant de l'aide CCMG	Plafond de travaux éligible	Plafond de subvention CCMG / logement
PO aux ressources très modestes	Prime de 2 500 €	Sans objet	Sans objet, prime de 2 500 €
PO aux ressources modestes	Prime de 2 000 €	Sans objet	Sans objet, prime de 2 000 €

Cette aide est cumulable avec les autres aides existantes.

Article 6 : Aides à la création d'une résidence principale (RP), dans le cadre d'un projet de travaux financés par l'Anah

Les propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur(s) logement(s) pourront prétendre à une aide de la Communauté de Communes Maurienne Galibier pour la création d'une résidence principale, en complément d'une aide de l'Anah pour des travaux, dans les cas suivants :

Type de projet	Montant de l'aide CCMG	Plafond de travaux éligible	Plafond de subvention CCMG / logement
Création de RP : PO ou PB avec logement vacant depuis plus de 2 ans ou utilisé en tant que résidence secondaire ou meublé de tourisme depuis plus de 2 ans avant travaux ou transformation d'usage d'un local non affecté à l'habitat.	Prime de 2 000 €	Sans objet	Sans objet, prime de 2 000 €

Cette aide ne concerne pas les résidences principales (occupées au moins 8 mois par an par leur propriétaire) qui peuvent être proposées à la location touristique le reste de l'année.

Cette aide est accordée pour chaque logement en résidence principale créé par rapport à l'existant.

Ex :

- Un immeuble de deux logements vacants depuis plus de 2 ans avant travaux est transformé en trois logements permanents → 3 primes création de RP,
- Un immeuble avec 2 logements permanents occupés, 1 résidence secondaire et 1 logement vacant est transformé en 3 logements permanents → 1 prime création de RP

Cette aide est cumulable avec les autres aides existantes.

Article 7 : Aides à la structuration des copropriétés, dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique, d'un immeuble prioritaire ou d'une façade à ravalement

Les copropriétés affectées de manière prépondérante à usage d'habitation principale (selon la définition de l'Anah) éligibles à cette aide sont (une seule condition nécessaire) :

- dans un parcours de conseil dans le cadre du service public de la rénovation de l'habitat, d'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique,
- définies par la convention d'OPAH-RU comme immeuble prioritaire (priorité 1 et 2) avec l'intention de s'engager dans un projet de travaux,
- dans le cadre de l'opération façade.

Elles présentent des difficultés d'organisation : copropriétés non organisées ou difficultés d'organisation représentant un obstacle à une démarche de rénovation, documents de la copropriété inexistantes ou non à jour.

La copropriété doit être immatriculée au registre des copropriétés.

Ces copropriétés pourront prétendre à une aide de la Communauté de Communes Maurienne Galibier, dans les cas suivants :

Type de projet	Montant de l'aide CCMG	Plafond de travaux éligible	Plafond de subvention CCMG / copropriété
Structuration des copropriétés engagées dans un parcours de conseil, d'accompagnement de rénovation énergétique ou identifiées comme immeuble prioritaire avec l'intention de s'engager dans un projet de travaux visant à pallier les désordres rencontrés ou engagée dans un projet de ravalement de façade dans le cadre de l'opération façade	50 % du montant HT	6 000 € HT	3 000 €

Les dépenses éligibles sont celles permettant à la copropriété de se structurer et notamment :

- Prestation de géomètre, de notaire ou d'avocat permettant l'organisation (ou d'améliorer l'organisation existante),
- Etablissement ou mise à jour du règlement de copropriété, notamment l'état descriptif de division,
- Frais de syndics supplémentaires liés à cette démarche d'organisation.
- Frais liés à la désignation d'un administrateur provisoire par la justice.

Les frais de gestion de la copropriété, ou d'organisation d'assemblée générale ne sont pas subventionnés.

Article 8 : Modalités d'octroi des subventions

Article 8-1 : Engagement de la subvention

L'aide spécifique de la Communauté de Communes Maurienne Galibier sera sollicitée par l'opérateur ou l'accompagnateur du propriétaire, par voie dématérialisée, après obtention de la subvention de l'Anah et des autorisations d'urbanisme.

Les documents à fournir au moment de la demande de subvention sont les suivants :

- Demande de subvention valant approbation du présent règlement signée par le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires,
- Notification de subvention de l'Anah (le cas échéant),
- Justificatif du montant HT pris en compte par l'Anah pour l'engagement,
- Plan de financement,
- Autorisation d'urbanisme si les travaux le nécessitent.

Pour les demandes spécifiques suivantes, des pièces supplémentaires seront demandées :

Type de dossiers	Pièces à fournir
Fonds social	Fiche produite par Soliha, regroupant les éléments suivants : Tous éléments permettant de justifier de la situation : justification des risques, plan de financement, refus de prêt, explication de la situation, photos ...
Création de RP : PO ou PB avec logement vacant depuis plus de 2 ans ou utilisé en tant que résidence secondaire ou meublé de tourisme depuis plus de 2 ans avant travaux	En l'absence d'une aide de l'Anah sur la sortie de vacance : justificatifs - de la vacance du logement : déclaration d'occupation auprès des services fiscaux, factures indiquant une faible consommation d'eau, d'électricité, acte de vente précisant la vacance, ... - de l'utilisation du logement en résidence secondaire ou meublé de tourisme : déclaration d'occupation auprès des services fiscaux, factures indiquant une faible consommation d'eau ou d'électricité, justification de paiement de la taxe de séjour...
Structuration des copropriétés engagées dans un parcours de conseil, d'accompagnement de rénovation énergétique ou identifiées comme immeuble prioritaire avec l'intention de s'engager dans un projet de travaux visant à pallier les désordres rencontrés ou engagée dans un projet de ravalement de	Justification de l'affectation de manière prépondérante à usage d'habitation principale (selon la définition de l'Anah) du caractère d'habitat permanent de la copropriété (occupation réelle) : état descriptif de division, note de l'opérateur, PV de l'assemblée générale des copropriétaires mentionnant le mandat donné au représentant de la copropriété pour déposer le dossier et votant la prestation Devis mentionnant le nom de la copropriété, son adresse, le descriptif des missions à réaliser, le montant HT et TTC, Rapport de visite de l'opérateur (diagnostic multi-critère pour les immeubles prioritaires, rapport de visite dans le cadre de l'opération façade) comportant les préconisations des travaux

façade dans le cadre de l'opération façade	
--	--

La demande de subvention est examinée par les services de la Communauté de Communes Maurienne Galibier. La décision d'octroi de la subvention est prise par le Président de la Communauté de Communes Maurienne Galibier, ou son représentant, dans un délai de deux mois à réception du dossier complet. Des pièces complémentaires pourront être sollicitées. A défaut de réponse dans le délai de deux mois, la décision est réputée rejetée.

La décision est transmise au propriétaire par courrier ou par voie dématérialisée.

Article 8-2 : Paiement de la subvention

Le paiement de l'aide spécifique de la Communauté de Communes Maurienne Galibier sera sollicité par l'opérateur ou l'accompagnateur du propriétaire, par voie dématérialisée, après validation du paiement par l'Anah. Le calcul du paiement de la subvention de la Communauté de Communes Maurienne Galibier s'appuiera sur l'instruction réalisée par l'Anah (montant du plafond de travaux retenu par l'Anah, respect du délai de demande de paiement, ...). Une demande de paiement refusée par l'Anah ne pourra pas donner lieu à un paiement de la Communauté de Communes Maurienne Galibier.

Le montant de la subvention est non révisable à la hausse, même si la dépense réalisée dépasse le coût prévisionnel de l'opération. Si la dépense n'atteint pas le coût prévisionnel de l'opération présentée dans le dossier de demande (devis), la subvention est versée au prorata du montant des dépenses effectivement réalisées (factures acquittées).

Le versement de l'aide de la Communauté de Communes Maurienne Galibier ne pourra avoir pour effet de porter les aides publiques à plus de 80 % du montant TTC, sauf dérogations prévues par l'Anah qui permettent de porter ces aides à 100 % du TTC. L'aide de la Communauté de Communes Maurienne Galibier pourra être écartée pour respecter cette règle, le cas échéant (respect de la réglementation de l'Anah).

Pour les dossiers complémentaires à une aide de l'Anah :

Les documents à fournir au moment de la demande de solde ou d'acompte sont les suivants :

- Justificatif du montant HT pris en compte par l'Anah pour le paiement,
- Le plan de financement actualisé au solde de la subvention, signé du bénéficiaire,
- RIB au nom et prénom du propriétaire qui a obtenu la subvention de la Communauté de Communes Maurienne Galibier.

Un ou plusieurs acomptes pourront être sollicités, selon les mêmes conditions que l'Anah. La CC Maurienne Galibier n'accordera pas d'avance de subvention.

Pour les demandes d'aides de structuration des copropriétés :

La demande de paiement doit être formulée dans un délai maximal de deux ans à compter de la notification de la subvention.

Les documents à fournir au moment de la demande de solde ou d'acompte sont les suivants :

- Factures acquittées
- Plan de financement signé du bénéficiaire ou du représentant légal de la copropriété.
- RIB du compte bancaire de la copropriété ouvert par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires.

L'aide de structuration de la copropriété ne pourra pas bénéficier d'acompte.

Article 8-3 : Voies de recours

Les règles applicables à un éventuel recours contre une décision administrative sont celles de droit commun (recours gracieux et/ou contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois). Elles seront mentionnées sur toute décision défavorable qui serait notifiée.

Article 9 : Engagement du propriétaire

Les engagements pris par le propriétaire vis-à-vis de la Communauté de Communes Maurienne Galibier sont les mêmes que ceux pris vis de l'Anah. Un non-respect de ces engagements entraînerait une demande de remboursement des subventions perçues, calculée de la même manière que celle de l'Anah.

Article 10 : Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement entre en vigueur pour les dossiers déposés pendant la durée du Pacte Territorial Maurienne Galibier et de l'OPAH-RU 2026-2030, soit du 1/01/2026 au 31/12/2030, la date de dépôt de la subvention auprès de l'Anah ou (pour les aides non liées à une subvention de l'Anah), à la Communauté de Communes Maurienne Galibier, faisant foi.

Annexe 1 : Récapitulatif des aides mises en place

	Anah	CCMG	Saint-Michel-de-Maurienne (OPAH-RU uniquement)	Valloire
PO Energie	60 à 80 % - plafond de travaux de 30 000 € à 40 000 €			
PO Adaptation	50 à 70 % - plafond de travaux de 22 000 €			
PO Travaux Lourds	60 à 90 % - plafond de travaux 70	prime 5 000 €	prime 5 000 €	prime 5 000 €
Fonds social*		5000 € max		
PB Travaux lourds	35 % - plafond de travaux 1000 €/m ² (max 80 m ²)	15% plafonné à 12 000 €	10 % plafonné à 8 000 €	10 % plafonné à 8 000 €
PB Energie et Moyennement Dégradé conventionné	25 % - plafond de travaux 750 €/m ² (max 80 m ²)	15% plafonné à 9 000 €	10 % plafonné à 6 000 €	10 % plafonné à 6 000 €
PB Transformation d'usage	25 % - plafond de travaux 750 €/m ² (max 80 m ²)			
PB Energie	60 à 80 % - plafond de travaux de 30 000 € à 40 000 €			
Création Résidence principale*	sortie de vacance PB = 5 000 €	prime 2 000 €	prime 3 000 €	prime 3 000 €
Copro énergie	30 à 45 % - plafond de travaux 25			
PO TM copro	prime de 3 000 €	prime 2 500 €	prime 2 500 €	prime 2 500 €
PO M copro	prime de 1 500 €	prime 2 000 €	prime 2 000 €	prime 2 000 €
Structuration copro*		50 % plafonné à 3 000 €		

* aides mises en place par les collectivités, indépendamment d'une aide de l'Anah.

Les aides des autres collectivités et de l'Anah sont données à titre indicatif.