



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

**1322 Restructuration et réhabilitation
de logements sociaux**

Aide à la réhabilitation de logements locatifs sociaux

Rapport n° CP/2011/909

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne les demandes d'aides financières présentées par la SOCONEC concernant la réhabilitation de 24 logements locatifs sociaux et par CUS HABITAT concernant la réhabilitation et l'adaptation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg, dans le cadre du dispositif départemental d'aide à la réhabilitation de logements locatifs sociaux et dans le cadre des conventions ANRU signées antérieurement au 1er janvier 2010.

A ce titre, 5 dossiers relatifs à des opérations éligibles à la Prime pour l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale (PALULOS) sont présentés dans les annexes au rapport.

Lors de sa réunion plénière du 14 mars 2005, le Conseil Général a décidé de solliciter le Préfet, conformément à l'article 61 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, afin de conclure pour une durée de 6 ans renouvelable une convention avec l'Etat en vue de la délégation de compétence pour « l'attribution des aides publiques en faveur de la construction, l'acquisition, la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, de celles en faveur de la rénovation de l'habitat privé, de celles en faveur de la location-accession et de celles destinées à la création de places d'hébergement ».

Le 30 janvier 2006, le Président du Conseil Général a signé avec le Préfet et le délégué local de l'agence nationale pour l'habitat (l'ANAH) une convention de délégation, pour 6 ans, des aides à la pierre, sur le territoire départemental en dehors de celui de la communauté urbaine de Strasbourg, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2006.

Les modalités d'intervention du Département sont les suivantes :

Sur le territoire départemental hors CUS :

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a décidé d'actualiser son dispositif de soutien à la réhabilitation des logements des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte de construction de logements sociaux, en créant une éco-conditionnalité de son aide PALULOS. Une subvention représentant 10 % du coût des travaux restant à leur charge plafonnée à 1 300 € par logement pourra être accordée sous réserve d'atteinte une performance énergétique de l'immeuble à hauteur de 150kWh d'énergie primaire par m² et par an.

Un coup de pouce énergétique lorsque les travaux permettent d'atteindre une performance énergétique comprise entre 130 et 104 kWh/m²/an, la subvention supplémentaire à hauteur de 15 % du surcoût généré étant plafonnée à 2 000 €/logt.

Sur le territoire de la CUS dans le cadre des conventions de renouvellement urbain

Lors de la commission plénière des 14 et 15 décembre 2009, le Conseil Général a mis en place sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg une nouvelle politique départementale en faveur du financement des opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

L'aide départementale est accordée dans le cadre de sa politique volontariste, en complément de celle de l'ANRU.

Les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention départementale sont les suivants :

- travaux ayant pour objet de mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité. Ces travaux concernent les logements achevés depuis au moins 15 ans, avec possibilité de dérogation ;
- travaux destinés à économiser l'énergie dans les logements des immeubles existants au 1er janvier 1981;
- travaux destinés à la réalisation d'économies de charges, au renforcement de la sécurité des biens et des personnes dans les immeubles, y compris les travaux de renforcement des portes d'entrée des logements, ainsi que les travaux destinés à l'amélioration du confort dans les logements ;
- travaux destinés à l'amélioration de la vie quotidienne, y compris les travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et personnes âgées,

La subvention est calculée au taux de 10%, appliqué au coût des travaux subventionnables PALULOS (arrêté du 30/12/1987) restant à la charge de l'organisme (TVA 5,5 %), déduction faite de toutes les subventions obtenues (ANRU, collectivités, Région, ES, etc.).

La subvention totale est plafonnée au montant contractualisé dans le cadre de la convention ANRU.

L'opération de réhabilitation doit faire l'objet d'une décision d'agrément PALULOS de l'ANRU, de plus le bailleur s'engage à réserver 5% des logements au Département sur l'opération dans le cadre de la Réserve Départementale de Logements Sociaux (RDLS).

La subvention départementale est accordée uniquement pour les opérations listées dans le cadre des conventions ANRU signées avant le 1er janvier 2010.

Dans ce cadre, j'ai l'honneur de vous soumettre les demandes présentées par :

- CUS HABITAT, représentant une subvention d'un montant total de 371 291,35 € pour les réhabilitations de 96 logements situés rue Louis Loucheur et rue Schulmeister à STRASBOURG, 48 logements situés avenue de Normandie à Strasbourg, 72 logements rue Jean Hoepffner à STRASBOURG et pour l'adaptation de 42 logements à STRASBOURG.
- La SOCONEC, représentant une subvention d'un montant total de 79 200 € pour la réhabilitation de 24 logements situés 6 à 10 rue de la couronne à BISCHWILLER.

Les crédits de paiement seront à mobiliser en 2012.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président, décide d'attribuer à CUS HABITAT une subvention d'un montant total de 371 291,35 € pour la réhabilitation de logements sociaux à STRASBOURG et à la SOCONEC, une subvention d'un montant de 79 200 € pour la réhabilitation de logements sociaux à BISCHWILLER.

Elle approuve par ailleurs en application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, les conventions d'attribution de subvention et de réservation de logements sociaux à intervenir entre le Département et, respectivement, CUS HABITAT et la SOCONEC, et autorise son Président à signer ces conventions.

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL