

Service instructeur
Service Habitat et Solidarités
Territoriales

N° CP-2010-6-4-8

Service consulté

**CHARTRE PARTENARIALE ANNEXE POUR LA MISE EN OEUVRE DU
PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE DU QUARTIER BEL AIR À CERNAY**

Résumé : *Le présent rapport a pour objet l'approbation et la signature de la charte partenariale annexe pour la mise en oeuvre du programme de rénovation urbaine du Quartier BEL AIR à CERNAY.*

Le Quartier BEL AIR

Le quartier Bel AIR à CERNAY, créé dans les années 1970, occupe une emprise de plus de 5 hectares et représente environ 15 % de la population de la commune. Les 344 logements sociaux de ce quartier sont gérés par un seul bailleur social, Habitat Familial d'Alsace du groupe Domial.

Ce quartier rencontre des problèmes de fonctionnement importants : concentration verticale des logements, garages souterrains inoccupés, stationnement de surface non sécurisé, espaces verts peu aménagés, espaces publics peu fédérateurs, entrée de quartier mal définie...

Ce quartier souffre d'une image dévalorisée où se développent les problèmes liés à la délinquance et un sentiment d'insécurité.

Il fait l'objet d'un programme de Rénovation urbaine et bénéficie du concours financier de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU).

Le programme de rénovation

Le projet de requalification du quartier a pour objectif d'améliorer les conditions de vie des habitants et de favoriser une intégration réussie du quartier dans son environnement immédiat et dans la ville.

Compte tenu de l'importance du coût du projet global estimé à 20M€, le principe d'un phasage dans la mise en œuvre du projet a été retenu. Deux phases seront mises en œuvre dont la première s'étend sur la période 2008-2013. Elle comprend :

- la démolition de 51 logements
- la construction de 6 logements sur site et 30 logements hors site

- la réhabilitation de 74 logements
- la démolition d'un parking souterrain
- la réorganisation du stationnement en surface
- l'aménagement de 11 parcelles de jardins familiaux destinés aux habitants du quartier
- le réaménagement des cœurs d'îlots aux abords des immeubles
- la construction de locaux à vocation culturelle, sportive
- les travaux concernant l'entrée du quartier
- la création d'une place de marché

Le financement de la phase A du programme

Le coût total des opérations prévues dans le programme de rénovation (phase1) s'élève à 12 802 357 € TTC

Le montant prévisionnel de la participation du Conseil Général du Haut-Rhin s'élève à 851 493 € dont 153 000 € au titre des crédits délégués par l'Etat.

Le Département du Haut-Rhin prévoit d'intervenir suivant le tableau financier joint en annexe sur les opérations suivantes :

- financement du coût technique de la démolition : 149 000 €
- reconstruction de 36 logements (dont 30 hors site) : 211 904 € dont 41 704 € au titre des crédits délégués par l'Etat
- aide à la résidentialisation des logements réhabilités : 111 296 € au titre des crédits délégués par l'Etat
- financement des travaux éligibles sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Cernay : VRD, espaces verts, places et aires de jeux, équipements publics d'accompagnement (locaux à vocation culturelle et sportif) pour un montant de 379 293 €

Ces interventions qui sont traduites à travers le budget prévisionnel joint à la charte annexe sont susceptibles d'évoluer en fonction des programmes et des critères d'intervention du Département en vigueur au moment du dépôt des dossiers complets de demande de subvention.

Aussi, les montants indiqués dans la maquette jointe au rapport sont-ils des montants maximum qui n'engagent en rien le Conseil Général du Haut-Rhin puisqu'ils seront réajustés lors de l'instruction des dossiers en fonction des critères précités.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer et de m'autoriser à signer la charte partenariale annexée au présent rapport pour la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine du quartier BEL AIR à CERNAY dont le projet figure en annexe.

LE PRESIDENT



Charles BUTTNER

Programme de Rénovation Urbaine du quartier BEL AIR à CERNAY CHARTRE ANNEXE

Entre les soussignés, il est convenu ce qui suit :

La présente charte annexe vient compléter la charte générale signée le 14 octobre 2009 entre l'ANRU, la Ville de CERNAY, le bailleur social HABITAT FAMILIAL D'ALSACE, et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Elle a pour objet de définir plus particulièrement les interventions prévues du **CONSEIL GENERAL DU HAUT- RHIN** et de la **REGION ALSACE** sur le programme de rénovation urbaine du quartier BEL AIR à CERNAY.

Pour mémoire, cette charte porte sur la phase A du projet, prévue de 2008 à 2013, qui comprend :

- La définition d'un projet d'aménagement urbain et paysager d'ensemble ;
- La construction de 6 logements sur site et 30 logements hors site
- La démolition des bâtiments 2, rue de Lattre et 1 & 3 rue de Lattre, soit 51 logements
- La réhabilitation de 74 logements
- La démolition d'un parking souterrain
- La réorganisation du stationnement en surface de manière à avoir des aires de stationnement diffuses dans le quartier, paysagées, semi-privatives et proches de chaque immeuble
- L'aménagement de 11 parcelles de jardins familiaux destinés aux habitants du quartier afin de renforcer le tissu social et donner vie au quartier
- Le réaménagement des coeurs d'îlots aux abords des immeubles
- La construction de locaux à vocation culturelle, sportive
- Les travaux concernant l'entrée du quartier : la rue de Lattre devient un accès privilégié du quartier
- La création d'une place de marché

Intervention départementale

Dans le cadre du programme ci-dessus énoncé, le **Conseil Général du Haut-Rhin** prévoit d'intervenir, suivant le tableau financier joint à la présente charte, sur les opérations suivantes :

- financement à hauteur de 8,9% du coût technique de la démolition y compris les travaux de dévoiements de réseaux qui s'y rapportent ainsi que des parkings au prorata des logements, soit 149 000 € sur un montant maximum de 1 661 633 € ;
- aide à la reconstitution de l'offre de logements sur site : 2 logements PLAI et 4 logements PLUS, soit 73 904 € dont 41 704 € au titre des crédits délégués par l'Etat sur un montant maximum de 892 552 € ;
- aide à la reconstitution de l'offre de logements hors site : 30 logements PLUS, soit 138 000 € sur un montant maximum de 4 656 830 € ;
- aide à la résidentialisation des logements réhabilités : 111 296 € au titre des crédits délégués par l'Etat sur un montant maximum de 469 669 € ;
- financement des travaux éligibles sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Cernay les voiries et réseaux divers, les espaces verts, les places et les aires de jeux ainsi que les équipements publics d'accompagnement (locaux à vocation culturelle et locaux sportifs) : 379 293 € sur un montant maximum de 3 559 600 €

Ces interventions qui sont traduites à travers le budget prévisionnel joint à la charte annexe sont susceptibles d'évoluer en fonction des programmes et des critères d'intervention du Département en vigueur au moment du dépôt des dossiers complets de demande de subvention.

Le guide des aides et le règlement financier du Département du Haut-Rhin ou le cas échéant les critères spécifiques dans la politique départementale de l'habitat ou de toute autre dispositif d'aide départemental, s'appliqueront dans le présent cas.

Aussi, les montants indiqués dans la maquette jointe sont des montants maximums, qui n'engagent en rien le Conseil Général du Haut-Rhin puisqu'ils seront réajustés lors de l'instruction des dossiers en fonction des critères précités. Ils sont susceptibles d'évoluer en fonction :

- des programmes et critères d'intervention en vigueur au moment de l'instruction des dépôts de dossiers successifs ;
- d'éventuels ajustements dans la réalisation du programme de rénovation urbaine.

Le montant prévisionnel de la participation du Conseil Général du Haut-Rhin s'élève à 851 493 €, dont 153 000 € au titre des crédits délégués par l'Etat.

Intervention régionale

Dans le cadre du programme ci-dessus énoncé, la **Région Alsace** apportera une contribution financière :

- dans le cadre du **Programme de Renouvellement Urbain**, en faveur de la démolition et de la construction et reconstruction de logements locatifs aidés, labellisés avec un niveau de performance énergétique BBC, selon les critères suivants :
 - démolition : suivi de la demande de la ville ou du bailleur, avec un plafond maximum d'intervention régionale fixé à 15 % du coût HT des travaux.
 - construction de logements neufs
 - au titre de la basse consommation énergétique :
 - bâtiments basse consommation (BBC) < à 50 kWh ep /m²/an : 50EUR /m² SHON ;
 - - bâtiments THPE 2005 (très haute performance énergétique) ou THPE EnR (énergies renouvelables) : 30 EUR /m² SHON
 - bâtiments passifs ou à énergie positive : étude au cas par cas
 - bâtiments respectant la réglementation thermique (RT 2005) ou des objectifs légèrement supérieurs (HPE 2005 ou la HPE EnR 2005) : pas de financement
 - au titre des éco-constructions (certifications Cerqual):
 - certificat Habitat & Environnement, option performance : 50 EUR/m² SHON
 - certificat Habitat & Environnement : 30 EUR/m² SHON
 - étude au cas par cas pour les opérations allant au-delà de ces exigences
 - acquisition-amélioration
 - au titre de la basse consommation énergétique :
 - bâtiments à consommation d'énergie primaire (ep) < à 90 kWh m²/an (B) : 50 EUR m² SHON
 - bâtiments à consommation d'énergie primaire (ep) entre 91 et 150 kWh m²/an (C) : 30 EUR m² SHON

- bâtiments consommant moins de 50 KWh ep m²/an (A) : étude au cas par cas
- bâtiments à consommation d'énergie primaire (ep) > à 150 KWh m²/an (D, E, F,G) : pas de financement
-
- o au titre de la qualité environnementale (certifications Cerqual) :
 - obtention du certificat Patrimoine Habitat & Environnement : 50 EUR/m² SHON
 - obtention du certificat Patrimoine Habitat : 30 EUR/m² SHON
 - étude au cas par cas pour les opérations allant au-delà de ces exigences

Les montants indiqués dans la maquette jointe sont des montants maximums, qui n'engagent en rien la Région Alsace puisqu'ils seront réajustés lors de l'instruction des dossiers en fonction des critères précités.

- dans le cadre du **contrat de Ville moyenne de Cernay** en faveur des aménagements paysagers et du cadre de vie (plantations, aires de jeu, jardins) et des équipements publics d'accompagnement (locaux à vocation culturelle, locaux sportifs, aménagement de l'entrée du quartier).

Le montant prévisionnel de la participation de la Région Alsace s'élève à 646.469 € selon le détail de la maquette jointe.

Les montants indiqués dans la maquette jointe sont susceptibles d'évoluer en fonction :

- des programmes et critères d'intervention en vigueur au moment de l'instruction des dépôts de dossiers successifs ;
- d'éventuels ajustements dans la réalisation du programme de rénovation urbaine.

Comité de Pilotage :

En tant que partenaires du Programme de Rénovation Urbaine du quartier Bel-Air à Cernay, le Conseil Général du Haut-Rhin et la Région Alsace participeront au Comité de Pilotage décrit page 5 de la charte générale, et en tant que de besoin au Comité Technique.

Modalités de versement et de contrôle des participations régionales et départementales :

Les modalités de versement et de contrôle des participations à ces opérations se feront conformément au règlement financier du Département et de la Région et le cas échéant, aux dispositions législatives et réglementaires concernant les organismes subventionnés par des fonds publics. Ainsi, le Département et la Région se réservent la possibilité de procéder à toute autre forme de contrôle de l'usage des fonds (sur place, avant et après le versement des participations ou des acomptes). Le bénéficiaire des aides s'engage à faciliter l'accès à toutes pièces justificatives de dépenses et tous autres documents dont la production serait jugée utile dans le cadre de ce contrôle.

Le respect des présentes prescriptions est impératif. A défaut, le Département et la Région pourront suspendre le versement des participations, voire demander le remboursement des acomptes déjà versés.

Charte établie en cinq exemplaires originaux
A Cernay, le

L'ANRU

Représentée par le Préfet du Haut-Rhin

Pierre-André PEYVEL

Habitat Familial d'Alsace

Le Président du Directoire
Michel THOMAS

Conseil Général du Haut-Rhin

Le Président
Charles BUTTNER

Ville de Cernay

Le Député-Maire
Michel SORDI

Région Alsace

Le Président
Philippe RICHERT

PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER BEL AIR DE CERNAY
Charte partenariale ANRU - Plan de financement prévisionnel de la phase A

DEPENSES	RECETTES					S/total subvention	TOTAL	
	VILLE CERNAY	BAILLEUR	CG 68	REGION	ANRU			
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant			
DEMOLITION								
DEMOLITION	1 661 633 €	- €	289 930 €	149 000 €	111 750 €	1 110 953 €	1 371 703 €	1 661 633 €
RECONSTRUCTION ET REHABILITATION								
RECONSTRUCTION SUR SITE 2 LOGTS PLAI	297 517 €	- €	223 413 €	55 504 € <i>dont 41704,2 € PCS</i>	18 600 €	- €	74 104 €	297 517 €
RECONSTRUCTION SUR SITE 4 LOGTS PLUS	595 035 €	- €	483 373 €	18 400 €	37 200 €	56 062 €	111 662 €	595 035 €
RECONSTRUCTION HORS SITE 30 LOGTS PLUS	4 656 830 €	- €	3 772 744 €	138 000 €	293 919 €	452 167 €	884 086 €	4 656 830 €
REHABILITATION 74 LOGTS PALULOS	1 562 073 €		1 321 573 €	- €		240 500 €	240 500 €	1 562 073 €
RESIDENTIALISATION	469 669 €		358 373 €	111 296 € <i>dont 111295,80 € PCS</i>	- €	- €	111 296 €	469 669 €
EQUIPEMENTS, VOIRIES, RESEAUX								
LOCAUX A VOCATION CULTUELLE	100 000 €	71 156 €	- €	8 844 €	20 000 €	- €	28 844 €	100 000 €
LOCAUX SPORTIFS	380 000 €	270 416 €	- €	10 065 €	40 000 €	59 519 €	109 584 €	380 000 €
TRAVAUX ENTREE DE QUARTIER	119 600 €	54 356 €	- €	20 000 €	25 000 €	20 244 €	65 244 €	119 600 €
JARDINS FAMILIAUX	70 000 €	28 704 €	- €	8 250 €	24 796 €	8 250 €	41 296 €	70 000 €
VOIRIES (dont place du marché)	1 280 000 €	903 829 €	- €	128 000 €	- €	248 171 €	376 171 €	1 280 000 €
AMENAGEMENT DES ABORDS	245 000 €	89 796 €	- €	40 000 €	75 204 €	40 000 €	155 204 €	245 000 €
RESEAUX SECS RESEAUX HUMIDES	810 000 €	650 000 €	- €	80 000 €	- €	80 000 €	160 000 €	810 000 €
CHAUFFAGE URBAIN	555 000 €	386 732 €	- €	84 134 €	- €	84 134 €	168 268 €	555 000 €
TOTAL	12 802 357 €	2 454 989 €	6 449 406 €	851 493 € <i>dont 153000 € PCS</i>	646 469 €	2 400 000 €	3 897 962 €	12 802 357 €