

**POLITIQUE  
DE LA VILLE**  
-  
*Grenoble-Alpes  
Métropole*

**contrat**  
**deVILLE**  
**DE GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE**  
**PROTOCOLE DE  
PREFIGURATION**

2016 - 2017



## Table des matières

EDITO .....	4
<b>UN PROJET INTEGRE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL .....</b>	<b>4</b>
LA PRESENTATION DU CONTEXTE METROPOLITAIN .....	6
1. Projet de territoire, habitat, cadre de vie et développement social .....	7
Le Contrat de Ville de l'agglomération Grenobloise .....	7
Intégration dans les documents cadres : SCOT, PLH, PDU, Plan Climat, PLUI .....	9
Les orientations à 15 ans .....	13
L'approche sur les années 2016 et 2017 .....	14
2. Les projets de renouvellement urbain de l'agglomération .....	15
Le bilan du premier programme cadre de renouvellement urbain. ....	15
Le nouveau programme cadre de renouvellement urbain. ....	17
Une démarche basée sur l'innovation. ....	18
Une approche globale des questions de sécurité et de tranquillité. ....	19
3. Le pilotage et la gouvernance d'agglomération .....	21
La structuration de la gouvernance aux différentes échelles.....	21
L'association des habitants.....	24
LES VILLENEUVES / PROJET D'INTERET NATIONAL .....	25
Les Villeneuves une évolution commune.....	26
1. Les Villeneuves, diagnostic social et urbain.....	27
2. La vocation des Villeneuves.....	37
Focus sur la Villeneuve de Grenoble (ANRU1).....	42
Zoom sur le volet « habitat » .....	46
Le P.I.A. : un levier pour le projet de renouvellement urbain, social et environnemental des Villeneuves.....	47
3. Les moyens de mise en œuvre .....	50
La conduite du projet, les spécificités sur le territoire des Villeneuves.....	50
Les modalités de participation des habitants et de Co-construction du projet .....	51
MISTRAL / PROJET D'INTERET REGIONAL .....	54
1. Diagnostic social et urbain Mistral / Lys rouge .....	55
2. La vocation du quartier Mistral.....	64

3. Les moyens de mise en œuvre .....	71
RENAUDIE CHAMPBERTON / PROJET D'INTERET REGIONAL .....	76
1. Diagnostic social et urbain Renaudie Champberton.....	77
2. La vocation du quartier Renaudie-Champberton .....	85
3. Les moyens de mise en œuvre .....	90
La conduite du projet .....	93
Les modalités de participation des habitants et de co-construction du projet.....	95
PROGRAMME D' ACTIONS .....	96
1. La conduite d'opération .....	97
Une conduite de projet métropolitaine .....	97
Tableau descriptif des actions .....	98
2. Etudes stratégiques et pré-opérationnelles .....	99
Les objectifs des études .....	99
Tableau descriptif des actions .....	100
3. Concertation et communication .....	101
Le renouvellement urbain co-construit.....	101
Tableau descriptif des actions .....	101
4. Opérations d'investissement d'urgence.....	102
Réaliser une première démolition - reconstruction.....	102
Assurer la continuité du programme ANRU 1 .....	102
Tableau descriptif des actions .....	103
5. Autorisation de démarrage anticipé .....	104
Des opérations à anticiper.....	104
Tableau descriptif des actions .....	105
ANNEXES .....	107
Annexe 1 : Tableau financier .....	107
Annexe 2 : Fiches action.....	107

## EDITO

---

### UN PROJET INTEGRE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

*L'histoire de l'agglomération grenobloise est marquée par d'importants programmes de renouvellement urbain, dont l'objectif était de transformer le cadre de vie dans les quartiers prioritaires. Nécessaires sur certains aspects, insuffisants sur d'autres, ces programmes doivent entrer dans une nouvelle phase, où développement urbain, social et environnemental sont travaillés conjointement, où l'humain et l'urbain font désormais l'objet d'une préoccupation commune. Cette approche volontairement systémique est celle qui nous permettra de répondre aux enjeux ambitieux de faire de ces quartiers des territoires d'innovation, de les inscrire dans le mouvement général de transition énergétique et de lutter contre les inégalités sociales et toutes les formes de discriminations. La situation des jeunes, des femmes, des populations issues de l'immigration est également en soi un enjeu pour refaire République sur ces quartiers.*

*L'innovation sociale, présente dès la genèse de ces quartiers, doit demeurer un fil rouge structurant les démarches engagées pour la transformation des conditions de vie des habitants.*

*Ces volontés, les élus de l'agglomération souhaitent les mettre en œuvre avec les citoyens. En phase avec l'esprit de la loi « Lamy », il s'agit de co-concevoir la ville de demain avec ses usagers, plus particulièrement ses habitants, considérant le fait que les quartiers prioritaires concentrent un vrai potentiel de richesses sous toutes ses formes, que nous devons valoriser et mobiliser.*

*L'approche proposée se veut donc résolument partagée avec les habitants, dans toute leur diversité. Ce processus de co-construction a d'ores et déjà commencé avec des temps de concertation très intensifs, croisant les attentes et le point de vue des habitants sur leur quartier avec celui des élus. Cela a permis à la fois de déterminer des axes prioritaires d'intervention, mais surtout de définir une démarche qui constitue la feuille de route collective pour l'ensemble des partenaires de ce nouveau programme de renouvellement social et urbain des quartiers populaires de l'agglomération grenobloise.*

*Quatre axes ressortent de ces premiers temps de travail collectif :*

*Il s'agit de développer des projets éducatifs de la petite enfance à la jeunesse. La question scolaire est évidemment majeure, pour autant nous devons nous intéresser à tous les temps et lieux des enfants, adolescents et jeunes de ces quartiers. L'école ne peut être seule à relever les défis. L'ensemble de la communauté éducative doit être mobilisée.*

*Nous souhaitons faire de l'accès à l'emploi, un axe central de notre intervention. Lutter contre les inégalités sociales supposent impérativement de participer à la lutte contre le chômage de masse. Un des enjeux, chacun le comprend, est de redonner des perspectives à notre jeunesse.*

*Les relations entre habitants, la qualité des espaces publics, le maillage de transports en commun laissent à penser que tout est réuni pour une vraie qualité de vie. Cela suppose une mobilisation collective, quotidienne pour améliorer le cadre de vie en général, en terme de*

*netteté de l'espace public, de tranquillité publique, d'animation sociale et d'équipements publics. Bien sûr personne ne nie la complexité à laquelle nous sommes confrontés, mais c'est par une mobilisation partagée avec les habitants que nous avancerons dans ce sens.*

*Les quartiers prioritaires abritent un potentiel en termes d'habitat et de développement économique important pour le territoire de l'agglomération, dont le projet de rénovation urbaine doit tirer profit. Il doit ainsi permettre d'améliorer le cadre de vie des quartiers prioritaires et contribuer par là-même à développer leur attractivité, par :*

- *une action prioritaire et ambitieuse de restructuration et de rénovation des ensembles de logements existants, améliorant fortement la qualité énergétique, accompagnée d'un processus de rééquilibrage progressif du peuplement du parc locatif social et du déploiement de services innovants, afin de qualifier et resituer ce patrimoine dans l'offre immobilière locale. Ces démarches doivent s'engager en veillant tout particulièrement à ne pas faire peser le coût de cette rénovation ambitieuse aux locataires en place ou aux propriétaires occupants, leur situation sociale ne le permettant pas*
- *la valorisation conjointe et coordonnée des espaces fonciers disponibles, pour stimuler et accompagner les dynamiques de transformation de la polarité, en cohérence et non pas en concurrence avec les interventions sur l'existant ;*
- *la poursuite du travail de « couture » urbaine, pour articuler entre elles les différentes composantes du territoire et les réunir dans une même polarité urbaine, au cœur de la métropole.*

*Poser les bases d'un nouveau cycle de vie pour ces quartiers contribuera fortement au développement du territoire métropolitain. Leur renouvellement urbain, social et environnemental s'inscrit dans une politique plus globale visant à assurer un meilleur équilibre social et spatial au sein de l'agglomération. Il est ainsi à la fois un enjeu prioritaire pour les habitants qui y vivent, pour ceux qui y vivront demain, mais aussi pour le développement, notamment économique, de la Métropole. Ce projet ne peut être mis en œuvre qu'avec les citoyens, dans une approche intégrée, qui se doit d'être innovante et qui agit sur la qualité de vie.*

Christophe Ferrari, Président de la Métropole

Renzo Sulli, Maire d'Echirolles

Eric Piolle, Maire de Grenoble

David Queiros, Maire de Saint Martin d'Hères

# **LA PRESENTATION DU CONTEXTE METROPOLITAIN**

---

# 1. Projet de territoire, habitat, cadre de vie et développement social

## *Le Contrat de Ville de l'agglomération Grenobloise*

---

En accord avec les orientations nationales pour les contrats de ville 2015-2020, les objectifs du Contrat de ville sont organisés par « pilier ». Ces piliers sont des axes thématiques qui définissent les orientations principales du contrat de ville :

- Le pilier « Cohésion Sociale », qui rassemble les thématiques Santé, accès aux droits et non recours, éducation et parentalité, prévention de la délinquance, culture, loisirs et sports.
- Le pilier « Renouveau Urbain et Cadre de Vie », qui décrit notamment les objectifs en matière de renouvellement urbain et de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité ;
- Le pilier « développement économique et emploi », lequel précise le cadre d'action en matière à la fois de développement économique et d'emploi.

D'une manière transversale à ces piliers thématiques, le contrat de ville attache une importance toute particulière aux démarches favorisant l'égalité et la citoyenneté, s'inscrivant dans les thématiques suivantes :

- Lutte contre les discriminations
- Egalité femmes / hommes
- Jeunesse
- Participation des habitants
- Accès et usages du numérique.

Ces priorités transversales sont prises en compte dans les actions développées dans le cadre des trois piliers cités ci-dessus et peuvent faire l'objet d'actions spécifiques.

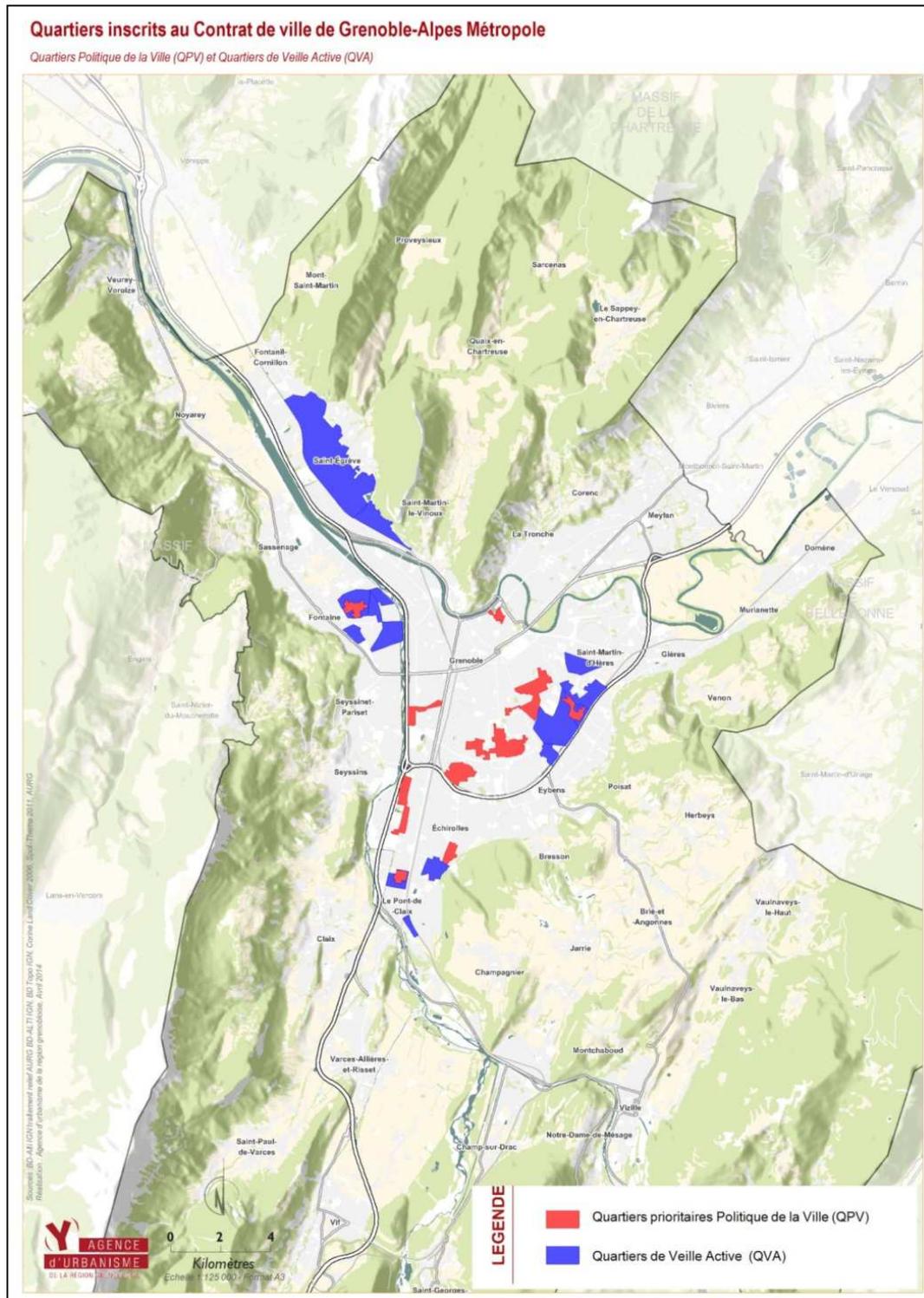
Il est important de noter qu'afin de rédiger le Contrat de Ville sur la base d'un diagnostic et d'enjeux et d'orientations partagées, la Métropole a organisé deux séminaires intercommunaux (rassemblant à chaque fois plus de 150 personnes). Des groupes de suivi de la mise en œuvre de chaque pilier ont également été mis en place.

La démarche de projet de Grenoble-Alpes-Métropole s'appuie donc sur le Contrat de Ville et notamment sur son pilier renouvellement urbain et cadre de vie. Ce pilier a pour objectif une amélioration tangible du cadre de vie quotidien des habitants des territoires prioritaires, en particulier de ceux qui résident dans le logement social. Les interventions sur le cadre de vie seront à la fois de l'ordre du fonctionnement des espaces publics et communs, de la gestion urbaine et sociale de proximité, mais aussi des interventions sur l'habitat ou sur les dimensions urbaines qu'elles soient ponctuelles ou de plus longue haleine.

### **Objectifs stratégiques et opérationnels du pilier renouvellement urbain du contrat de ville :**

- Impliquer les habitants comme acteurs et coproducteurs de leur cadre de vie
- Améliorer la qualité de « la vie quotidienne »
- Produire une gouvernance et une co-construction en continu des PRU et des projets de territoires
- Produire un projet urbain moins figé, qui accepte des adaptations

- Consolider l'accompagnement social sur la durée, dans toutes les approches d'habitat (réhabilitations, relogements opérationnels, mobilité résidentielle...)
- Favoriser l'innovation sociale et l'expérimentation
- Favoriser la mixité sociale



Localisation des QPV et territoires de veille active

### *Intégration dans les documents cadres : SCOT, PLH, PDU, Plan Climat, PLUI*

---

Les projets de renouvellement urbain présentés dans le protocole s'inscrivent en cohérence et de manière systémique avec les orientations des documents de planification à l'échelle de l'aire urbaine grenobloise (SCOT), de la Métropole (Contrat de Ville, PLH, PDU, Projet de territoire et PLUI).

#### **Le Schéma de Cohérence Territoriale**

**Le programme cadre métropolitain de renouvellement urbain** est intégré aux différents documents cadres planifiant le devenir du territoire. La configuration spatiale propre à la métropole grenobloise (au cœur des trois massifs montagneux) et sa politique volontariste en matière de déplacements doux, notamment le tramway, a fait que les quartiers populaires sont globalement très bien desservis par les transports en commun. Le maillage urbain est donc à travailler à une échelle de « coutures urbaines » et maillage viaire, plus qu'à des logiques de désenclavement proprement dites. Toutefois, le positionnement économique et universitaire spécifique de ce territoire impose de mettre en œuvre une planification urbaine qui prévienne les risques de création, de maintien ou de renforcement de fractures sociales et urbaines. Le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat intègrent pleinement ces objectifs, qui sont au cœur du projet de territoire, lui-même traduit dans le schéma de secteur du SCOT.

Ainsi, les projets de renouvellement urbain répondent aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui, au sein de son Projet d'Aménagement et Développement Durable, prévoit de :

- Développer « une offre de logements plus équitable et responsable » ;
- « Stimuler l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants notamment pour permettre leur mise aux normes énergétiques » ;
- « Favoriser la mixité sociale et réduire la fragmentation sociale et spatiale, par des politiques et des actions publiques qui corrigent les effets du marché » ;
- « Favoriser la mixité urbaine et intensifier l'utilisation des espaces économiques ».

Le portage politique et technique réalisé depuis plusieurs années sur le territoire Métropolitain est dans la lignée de l'enjeu décliné par le SCOT : « *Pour les quartiers défavorisés ou relevant de la politique de la ville, l'enjeu est d'atteindre un niveau acceptable en termes de qualité urbaine et d'équilibre social, pour en modifier suffisamment l'image et le cadre, afin qu'ils puissent contribuer à l'attractivité générale de la ville et à la dynamique globale du territoire.* »

#### **Le Plan Climat**

Fortement positionnée sur des ambitions en matière de préservation de l'environnement, la Métropole porte un plan climat ambitieux pour lequel elle trouve des déclinaisons opérationnelles qui touchent directement les habitants, notamment au travers de « la campagne Mur-Mur ». « MurMur2 » continuera d'accompagner les copropriétés, dans leurs travaux visant à réduire la consommation énergétique, de même que les organismes HLM dans la réhabilitation du parc social, pour couvrir à terme l'ensemble du parc de logements. Le partenariat est facilité par une structuration forte de l'inter-bailleurs (ABSISE), structure clairement positionnée dans le jeu d'acteurs, notamment du contrat de ville dont elle est signataire.

**L'appel à projet Territoire à Energie Positive** va permettre à la Métropole de renforcer son action de manière prioritaire dans un des secteurs en renouvellement urbain (les Villeneuves de Grenoble et Echirolles) afin de positionner les quartiers en rénovation dans une démarche exemplaire pour l'ensemble du territoire métropolitain, notamment sur la sensibilisation à l'environnement (« l'adulte de demain ») ou encore l'agriculture urbaine.

Le fait que le projet des Villeneuves soit également retenu dans le cadre de **l'Appel à Manifestation d'Intérêt du Programme d'Investissement d'Avenir « Ville et territoires durables »** confié à l'ANRU, va permettre d'étudier des dispositifs innovants au service des habitants, tant en matière d'énergie que de services urbains.

### **PLH et PLUI**

Le passage en Métropole acte la prise de compétence « urbanisme » à l'échelle d'agglomération. Un PLUi est ainsi inscrit dans un processus d'élaboration et un projet de PADD fait l'objet de séminaires intercommunaux. Le premier d'entre eux (intitulé « organisation du territoire métropolitain ») mettra les élus en situation de rédaction sur plusieurs sujets, notamment pour ce qui concerne le renouvellement urbain (sur la notion de polycentralité et de ségrégation socio-spatiale). Le choix d'un équilibre territorial touchant notamment à la répartition du logement social sur le territoire trouvera sa traduction réglementaire et planificatrice dans le PLUi.

### **Enjeux et objectifs sur le parc public :**

Quatre des 49 communes qui composent la Métropole grenobloise concentrent toujours 75 % des logements sociaux : l'un des enjeux du PLH 2017/2022 est de **poursuivre et développer la politique de rééquilibrage de l'offre** (un autre enjeu étant lié au seuil minimum de 25 % de logements sociaux à atteindre à l'horizon 2025). Il s'agit également de procéder à un **rééquilibrage de l'occupation** de ces logements, et d'engager une réflexion globale sur la révision des loyers.

L'élaboration de la convention de mixité et d'équilibre territorial, avec la définition **d'objectifs chiffrés de rééquilibrage de l'occupation du parc social dans les quartiers en QPV**, constitue la clef d'entrée pour **construire l'Accord collectif intercommunal** : la Métropole se dote ainsi d'outils d'observation indispensables : observation de l'occupation, observation des niveaux de loyer. C'est à partir d'une approche extrêmement fine que les **objectifs territorialisés d'attribution aux publics prioritaires et de construction de logement social** pourront être définis. **La reconstitution des logements sociaux démolis** dans le cadre du programme de renouvellement urbain **est à envisager à l'échelle de la métropole** et non systématiquement sur le territoire de la commune où se situe la démolition.

Les dernières dispositions législatives nous permettent aujourd'hui d'engager **une politique du logement social globale et cohérente qui se traduira dans les documents de programmation territorialisés du PLH, et dans le futur PLUI**. Le calendrier du PLH est en phase avec celui du protocole de préfiguration et sera arrêté à la fin 2016 (ses orientations étant inscrites dans le PADD du PLUI qui sera approuvé au même moment).

### Enjeux et objectifs pour le parc privé :

Le parc privé constitue l'essentiel du parc de logements (78.1%) de l'agglomération et la Métro a mis en place depuis de nombreuses années une **politique active en direction des copropriétés fragilisées**. Il s'agit de mieux prévenir les difficultés d'un parc essentiellement construit entre 1940/1975, et géré sous le régime de la copropriété. Ce parc fait face à un retard d'entretien et nécessite aujourd'hui un réinvestissement conséquent, en même temps qu'une amélioration de ses performances thermiques, pour résister à la concurrence des constructions récentes. Avec le **dispositif OPAH copropriétés fragilisées et « MurMur » puis maintenant « MurMur2 »**, la Métropole a engagé une démarche volontariste, renforcée par la mise en place d'un observatoire portant sur la totalité du parc en copropriété en 2015. Celui-ci permet aujourd'hui de disposer d'un outil pour cibler l'intervention publique. Parallèlement, l'absence d'investissement des copropriétaires est également préoccupante. Des actions de prévention ont été mises en place, initialement par la ville de Grenoble, puis par la Métropole : une action **d'accompagnement des nouveaux copropriétaires des opérations d'accession réalisées dans le cadre de l'ANRU1**, et une **action d'animation en direction des copropriétés de la Villeneuve**, couplée à une veille sur les copropriétés (cette action sera élargie en 2016 aux copropriétés des Essarts-Surieux à Echirolles). C'est à partir de cette veille qu'il a été possible d'orienter différentes copropriétés vers les dispositifs d'intervention publique du type OPAH (60 place des Géants, copropriété Constellations) ; Un plan de sauvegarde pour les copropriétés de l'Arlequin sera mis en place au 2<sup>e</sup> semestre 2016 avec la désignation d'un opérateur. Un autre enjeu du PLH 2017/2022 sera donc de pouvoir prendre le relais de ces **actions de prévention à une échelle plus large, avec une priorité sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville**.

Les **principes de travail des volets habitat des projets de renouvellement urbain** s'inscrivent ainsi en **cohérence avec les orientations du PLH 2017/2022** :

- **Tendre vers une diminution du taux de logement social** par une diversification des logements (accession, mise en vente HLM) tout en veillant à prévenir le développement de nouvelles copropriétés en difficulté, par un dispositif d'accompagnement à la mise en vente.
- **Préserver la diversité public/privé quand elle existe**, en accompagnant les propriétaires privés dans l'amélioration de leur gestion, et dans la mise en œuvre des travaux nécessaires.
- **Engager la réhabilitation thermique de chacun de ces parcs de manière cohérente et simultanée**. Le risque d'un décrochage de l'un ou l'autre des segments dans l'objectif de maintien du couple « loyer + charges » et d'un reste à charge acceptable pour les copropriétaires privés est une priorité.
- **Rééquilibrer l'occupation du parc social**.

## **Outils du volet habitat Renouvellement Urbain**

**La convention de mixité et d'équilibre territorial** est en cours d'élaboration, dans le cadre du travail engagé sur l'accord collectif intercommunal qui associe les communes, les bailleurs, et l'ensemble des réservataires dont Action Logement. Elle sera validée par la conférence intercommunale du logement fin 2016. Elle fixe les objectifs de rééquilibrage, quartier par quartier et précise les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

Une expérimentation est engagée à l'échelle du 40 galerie de l'Arlequin, avec la SDH, dans l'objectif de pouvoir remettre en location 40 % des 100 logements aujourd'hui vides à des ménages disposant de ressources issues du revenu du travail à hauteur de 1.5 SMIC. Cette démarche s'inspire de celle mise en place par la ville de Bayonne (quartier Breuer), et sera poursuivie par Actis avec la remise en location du 50 Arlequin. Par ailleurs, le développement de projets d'habitat participatif fait l'objet d'un travail « au long cours » sur l'agglomération. Une opération de ce type est à l'étude par la SDH dans le cadre de la réhabilitation du 40 Arlequin, en partenariat avec l'association « les Habiles » (structure de promotion de l'habitat participatif).

La convention de mixité et d'équilibre territorial précisera en outre les modalités de relogement (partenariat, accompagnement des ménages et pilotage) : elle intégrera les modalités de travail élaborées dans le cadre de l'ANRU1 qui se sont traduites par différentes conventions partenariales de relogement et chartes de relogement fixant les engagements pris avec les habitants.

Dans le cadre de cette convention on organisera l'accompagnement des ménages, tant pour faciliter l'arrivée de ménages prioritaires au titre de l'ACI que des ménages concernés par un relogement opérationnel dans un nouveau quartier.

### **La convention d'abattement TFPB**

La convention TFPB est, travaillée par territoire QPV et à l'échelle de l'agglomération. Les groupes de travail sont composés de l'équipe d'agglomération des chefs de projets CdV et des référents gestion des bailleurs. Un groupe d'élus pilote l'évaluation et le suivi de la convention, en vue de la mise en place d'un référentiel des pratiques (animation du pôle ressource de la GUP d'agglomération).

### **Des moyens humains au service des projets**

La maison de l'habitant, centre de ressource de l'agglomération pour la GUP, est un outil au service des élus, habitants et techniciens (des collectivités et bailleurs). Il permet l'échange des pratiques et la formation des publics concernés. La maison de l'habitant contribue au projet des Villeneuve en animant notamment le groupe de travail des agents de la proximité.

Enfin, les équipes en charge du renouvellement urbain, tant au sein des communes qu'au sein de la Métropole, sont étroitement associées aux équipes en charge de la gestion des projets de développement social et des projets de territoires, mais également auprès de l'équipe de pilotage du contrat de ville, historiquement intercommunale sur notre agglomération.

Un travail spécifique est en cours d'élaboration pour associer étroitement les habitants à toutes ces échelles de gouvernance, notamment via les Conseils citoyens et tables de quartier mis en œuvre dans le cadre de la loi Lamy.

## *Les orientations à 15 ans*

---

**Les Quartiers Politique de la Ville (QPV) concentrent la précarité sous toutes ses formes**, comme le décrit clairement le diagnostic du contrat de ville. Plusieurs d'entre eux sont un enjeu du point de vue urbain et / ou nécessitent un rattrapage en termes de qualité urbaine et d'habitat.

**Le plus vaste de ces secteurs concerne les deux Quartiers Politique de la Ville des Villeneuves de Grenoble et d'Echirolles**, qui de par sa taille et sa localisation constitue un enjeu pour l'ensemble de la métropole. Plus de 20.000 habitants et plus de 8.000 logements sont concernés. Une Zone Franche Urbaine – Territoires entrepreneurs (Grenoble) et des pôles économiques (Atos ex-Bull et Sud Galaxie sur Echirolles), ainsi que des polarités ou espaces de centralité comme Grand-Place (centre économique et commercial de dimension régionale), le pôle gare d'Echirolles et le secteur Alpexpo (avec des équipements d'agglomération et de grandes entreprises comme Hewlett-Packard), sont autant d'enjeux qui ont fait de l'ensemble de ce secteur un axe de réflexion intercommunale dit « polarité Sud » (l'un des trois secteurs clefs d'aménagement de la métropole grenobloise).

Il ressort de ce travail de réflexion stratégique, le fait qu'une partie conséquente du foncier de la Polarité offre des capacités d'évolution importante et qu'une réelle dynamique économique, profitable à toute la région urbaine, est possible sur ce territoire. Plusieurs éléments freinent le développement de ce secteur, notamment **la nécessité de ramener de la qualité de vie et de l'attractivité aux quartiers des Villeneuves** de Grenoble (qui a fait l'objet d'une première phase de projet à hauteur de 81M€HT) et d'Echirolles. Cela constitue l'élément déclencheur de tout le processus de développement. C'est pourquoi les deux Villeneuves constituent le premier secteur à enjeu en termes de renouvellement urbain.

Plusieurs autres secteurs s'inscrivent dans la continuité des premiers programmes engagés en partenariat avec l'ANRU : notamment **le quartier Mistral de Grenoble** dont les deux tiers ont été mis en œuvre dans le cadre du premier programme de Rénovation Urbaine, et le **secteur Renaudie – Champberton** à Saint Martin d'Hères qui constitue la dernière étape du vaste programme du Grand Projet de ville (GPV) engagé en 2000 et conventionné avec l'ANRU en 2005.

**D'autres secteurs sont essentiels à l'équilibre de la qualité de l'offre urbaine et de logement**, que la Métropole a décidé de soutenir dans le cadre de son nouveau programme de renouvellement urbain (dit Programme Cadre Métropolitain de Renouvellement Urbain, voté en mai 2015). Il s'agit des quartiers des Iles de Mars-Olympiades à Pont de Claix, de la Luire Viscose à Echirolles, du Mail Cachin à Fontaine et Abbaye à Grenoble, autant de secteurs identifiés dans le Contrat de Plan Etat Région de la Métropole grenobloise.

Plus petits par leur taille, ils n'en sont pas moins essentiels dans **l'objectif de lutte contre la ségrégation spatiale que la Métropole s'est fixé**.

Stratégiquement localisés et représentant une part conséquente de la population (environ 10 % de la population de la Métropole), les QPV sont un enjeu non seulement social mais également urbain. La Métropole et les communes membres s'accordent sur **le principe de la mixité (sociale et d'usages) comme moyen, au service du renouvellement urbain** (par opposition à comme « objectif »), misant

sur une logique de travail sur l'identité des quartiers et sur la valorisation de la qualité de la vie quotidienne. Le principe de projets de territoires se veut « au service d'une logique d'attractivité résidentielle », qui ne soit pas basée sur le seul paradigme du changement d'image, mais plutôt sur **une convergence des moyens d'actions** (de développement social et urbain) œuvrant vers une **valorisation des potentiels endogènes et une attractivité des potentiels exogènes**.

Les orientations stratégiques à long terme croisent les résultats d'une évaluation du programme de renouvellement urbain, partagée par tous les acteurs, mais également par les démarches de PSL en cours.

Des principes structurants portent la logique territoriale et sociale des territoires prioritaires dans notre schéma d'intervention en matière de renouvellement urbain :

- Le rattachement complet des quartiers en renouvellement urbain aux grands axes stratégiques de développement métropolitain (Pôles de compétitivités, polarités de développement territorial, schémas de déplacements, trames verte et bleue, plan climat...).
- Le principe d'une association étroite de la population à la conception des projets urbains.
- Le principe de la prise en compte des formes de gestion urbaine dans les choix de conception et de partenariat de gestion de la ville.
- La mise en œuvre d'une logique de rattrapage de développement social et urbain des quartiers populaires en cohérence avec le schéma de développement de l'ensemble de l'agglomération, basé sur un engagement fort de la Métropole comme garant de cette ambition.
- Le rééquilibrage de l'occupation du parc social dans le cadre de la convention de mixité et d'équilibre territorial.
- Une responsabilité environnementale affirmée dans l'ensemble des quartiers rénovés, notamment les QPV qui visent à être exemplaires en la matière.
- Un choix de priorisation des sites sur le mandat en cours, lié à l'avancement du précédent programme cadre et aux priorités sociales et urbaines

### *L'approche sur les années 2016 et 2017*

---

L'approche opérationnelle pour les deux prochaines années s'appuie sur les orientations à long terme précédemment présentées. Elle prévoit en particulier les études et la mise en place de l'ingénierie nécessaire à la formulation précise des projets.

La Métropole portera une grande part du pilotage des études urbaines, notamment sur les secteurs les plus vastes (Les Villeneuve de Grenoble et Echirolles et Mistral à Grenoble).

Le pilotage partenarial est fortement structuré sur la Métropole, fruit d'une bonne expérience construite notamment lors du premier programme de renouvellement urbain. Un inter-bailleurs solide, une articulation entre les communes et la Métropole, un lien étroit entre contrat de ville et la rénovation urbaine, un Partenariat constructif et historique avec les fédérations d'associations de locataires, la caisse des Dépôts et Consignations et les services déconcentrés de l'Etat, sont autant d'acquis sur lesquels peut se structurer une gouvernance ouverte et efficace.

L'enjeu de l'élargissement de ce partenariat aux habitants est central et constitue une commande politique prioritaire de la Métropole grenobloise. Les conseils citoyens, déjà opérationnels, en sont l'illustration.

## 2. Les projets de renouvellement urbain de l'agglomération

### *Le bilan du premier programme cadre de renouvellement urbain.*

---

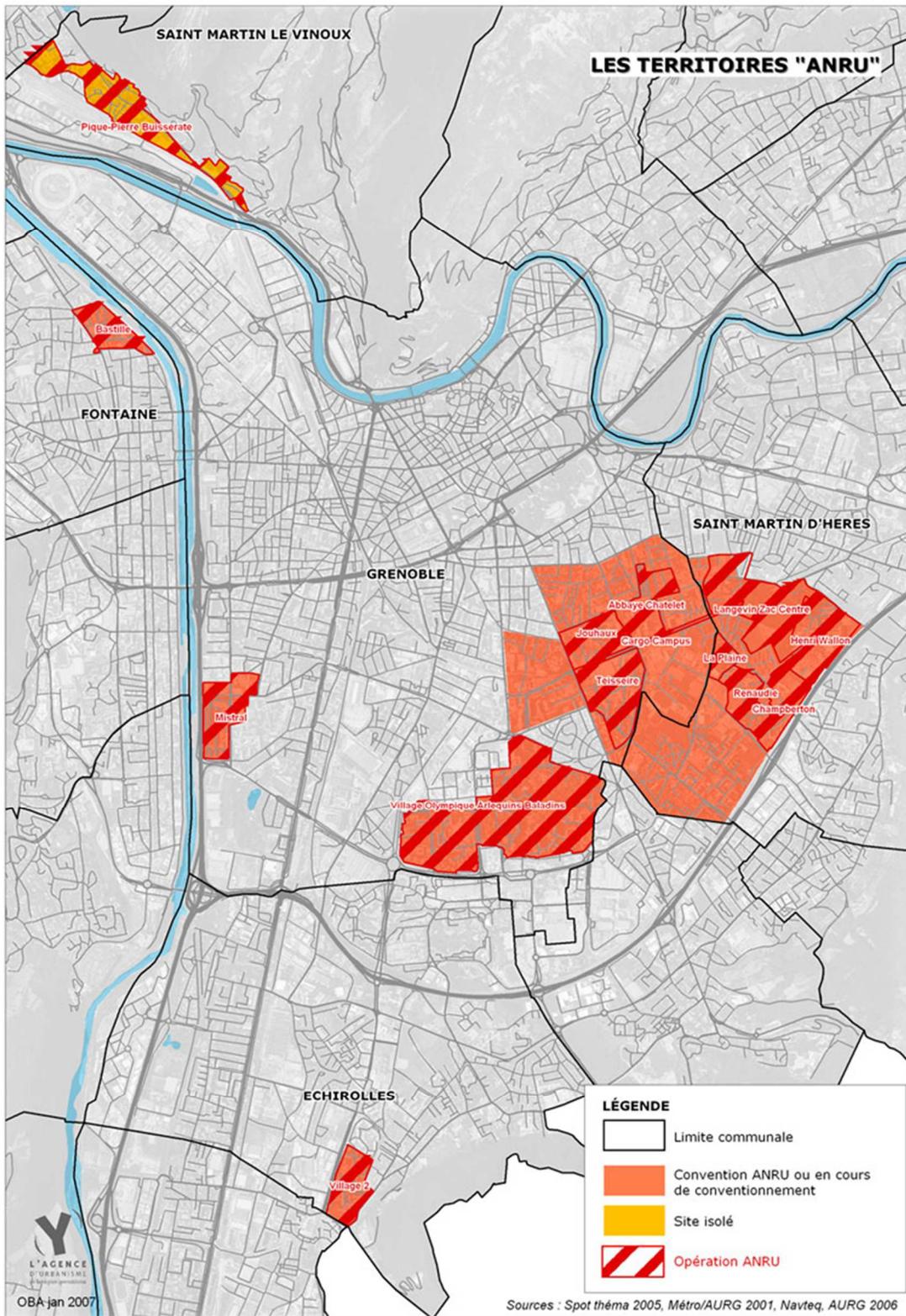
L'agglomération a mis en œuvre un premier programme cadre sur l'ensemble des opérations conventionnées avec l'ANRU sur le premier Programme National de Rénovation Urbaine ainsi que sur d'autres quartiers ne bénéficiant pas de crédits nationaux.

#### **Les quartiers concernés par l'ANRU 1 étaient les suivants :**

- GPV Grenoble Saint Martin d'Hères qui était déjà un projet de renouvellement depuis 2000, regroupant notamment les quartiers Teisseire, Abbaye Jouhaux, Châtelet et Renaudie Champberton.
- Le quartier Mistral à Grenoble, avec une première phase de projet
- Le quartier du Village 2 à Echirolles
- Le quartier Bastille à Fontaine
- Le quartier de la Villeneuve de Grenoble avec une première phase de projet appelée à se poursuivre dans le cadre du second programme national
- Le quartier de Pique-Pierre à Saint Martin le Vinoux

#### **Les objectifs généraux du programme de l'agglomération étaient les suivants :**

- Améliorer la réactivité et la coordination, sous l'égide des communes, de l'ensemble des services contribuant à gérer la ville au quotidien (services des villes, propreté urbaine et espaces verts, bailleurs sociaux, syndicats, collecte des OM...).
- Impliquer et prendre en compte les habitants comme des acteurs à part entière.
- Former et soutenir les personnels de proximité, en prise directe avec ces enjeux.
- Pour un cadre de vie mieux entretenu et respecté (propreté, maintenance, tranquillité).
- Prendre en compte les aspects de gestion et d'usages dès la conception des projets urbains.



### Localisation des quartiers intégrés au PNRU 1

Plusieurs évaluations thématiques ont été menées sur les différents sites, notamment en matière de relogement, mais aussi plus largement sur le programme de renouvellement urbain en tant que tel.

**Nous relevons notamment la complexité à faire coexister l'objectif de mixité avec les demandes des habitants.** A l'instar de l'évaluation nationale sur le sujet, menée par le comité d'évaluation de l'ANRU, nous constatons que les locataires souhaitent avant tout rester sur leur lieu de vie. Le **parcours résidentiel est toutefois un objectif que la Métropole pose comme un élément structurant** des programmes de renouvellement urbain, mais aussi plus largement dans son PLH, et qu'elle met au cœur de sa réflexion dans le cadre de la conférence intercommunale du logement. **Une analyse précise des niveaux de loyers à l'échelle de l'agglomération sert notamment de base au travail qui est mené au sein de la CIL.** Des expérimentations en matière d'attributions viennent également enrichir cette réflexion et proposer des outils dans le cadre des programmes de renouvellement urbain. Les processus de concertation menés notamment à la Villeneuve de Grenoble montrent que ce sujet constitue une réelle préoccupation pour les habitants et qu'ils attendent du NPNRU qu'il propose des solutions innovantes en la matière.

### *Le nouveau programme cadre de renouvellement urbain.*

---

Le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) a défini 10 périmètres de quartiers prioritaires pour la Métropole grenobloise. Parmi ceux-ci, l'ANRU a identifié deux secteurs sur lesquels il est jugé nécessaire d'intervenir de manière conséquente en matière de renouvellement urbain. Il s'agit des quartiers de la Villeneuve de Grenoble et d'Echirolles, ainsi que des quartiers Mistral de Grenoble et Renaudie-Champberton à Saint-Martin-d'Hères, respectivement considérés comme d'intérêt National et Régional « Signalé ».

La Métropole a en complément défini les autres secteurs sur lesquels elle considère nécessaire de mener conjointement une action concertée en matière de développement social et en matière de renouvellement urbain. Cela fait suite à une longue expérience dans le renouvellement urbain développée par les communes membres et consolidée dans un programme cadre d'agglomération pour le renouvellement urbain.

En effet, au moment de la création de l'ANRU, les élus de l'agglomération grenobloise ont accompagné les communes et les bailleurs dans le développement des programmes de renouvellement urbain. Une vision générale d'agglomération a permis de déterminer les priorités et les modalités d'interventions de l'agglomération aux côtés des acteurs locaux. Ce programme cadre portant sur une intervention de 17,5 M€ de crédits spécifiques auxquels s'ajoutaient les crédits de droit commun, notamment de la compétence Habitat-Logement (plus de 19 M€) a permis de mettre en œuvre 7 projets de renouvellement urbain, dont cinq conventionnés avec l'ANRU. Ce programme cadre prendra fin en 2017.

Un processus d'évaluation a permis de déterminer les pistes d'améliorations et les priorités d'interventions sur le sujet et les secteurs concernés. Il ressort également de l'évaluation une matière conséquente qui permet de qualifier des sujets qui pourront s'appliquer au droit commun, notamment sur les sujets des parcours résidentiels, des logiques de peuplement et de mixité sociale, ou encore de gouvernance. La dimension d'agglomération et le lien au CUCS puis au Contrat de ville étaient déjà une préoccupation centrale des conventions précédemment mises en place, mais l'expérience développée au cours de ce premier programme cadre a permis de se projeter dans une logique qui est souhaitée plus intégrée, associant plus fortement les habitants.

En janvier 2015, l'agglomération grenobloise est devenue Métropole, prenant la compétence aménagement urbain – voiries, ainsi que la compétence habitat, et renforçant ses responsabilités en matière de politique de la ville et de renouvellement urbain. La projection du NPNRU et la rédaction du nouveau contrat de ville, associés au début du nouveau mandat des élus métropolitains, ont généré une nouvelle analyse des spécificités urbaines et sociales de l'agglomération grenobloise. Au terme de cette réflexion, les élus ont voté, en mai 2015, un nouveau programme cadre métropolitain de renouvellement urbain. Celui-ci liste des secteurs considérés comme prioritaires à l'échelle de l'agglomération grenobloise en matière de renouvellement urbain, intégrant les échanges que la Métropole a pu avoir avec les acteurs locaux, la Région Rhône Alpes et l'ANRU sur ce sujet.

Ce nouveau programme cadre croise les niveaux de précarités sociales et urbaines, ainsi que les niveaux d'opérationnalité des différents secteurs. La logique de priorisation des sites sur lesquels la Métropole, les communes et les bailleurs souhaitent intervenir, traduit les volontés partagées d'intervention sur le territoire, dans une logique urbaine et sociale profondément concertée et construite sur une longue et solide expérience.

Parmi les 10 QPV de l'agglomération, le programme cadre de l'agglomération portera sur les quartiers suivants :

- Villeneuves de Grenoble et Echirolles
- Mistral à Grenoble
- Renaudie-Champberton-La Plaine à Saint Martin d'Hères
- La Luire Viscoise à Echirolles
- Abbaye à Grenoble
- Iles de Mars - Olympiades à Pont de Claix

Sur le territoire de la ville de Fontaine, une intervention multi-site sera soutenue, dans une logique de finition des opérations lancées durant le précédent mandat et en prévision d'un programme sur le long terme, notamment sur le secteur Mail Cachin.

Enfin, la Métropole accompagnera des secteurs hors QPV, mais présentant des similitudes en matière de précarités sociale et urbaine, d'une échelle plus modeste, en zone péri-urbaine notamment.

### *Une démarche basée sur l'innovation.*

---

Comme exprimé dans l'édito du document, les élus souhaitent proposer une approche nouvelle, fondée sur un processus de production de projet qui associe pleinement les habitants. La demande qui est clairement formulée aux services est de faire preuve d'imagination et de mener le partenariat dans une démarche d'innovation collective et permanente. Conscient de la complexité du sujet, les élus souhaitent donner un nouveau souffle à la démarche de renouvellement urbain.

Pleinement conscients que les solutions préexistantes ont montré leurs limites et au-delà de la nécessité absolue de poser le projet de développement social au cœur du processus, c'est une démarche proactive et innovante qui est demandée.

La réponse à l'appel à manifestation d'intérêt « Ville et territoires durables », illustre cette volonté d'innovation. Il s'agit, dans le cadre d'un objectif de performance environnementale, de se

« décentrer » de la seule cible technique de la performance énergétique. Le programme d'études s'axe autour de l'excellence énergétique, du service aux habitants tout en s'articulant autour du volet « reste pour vivre ».

Il s'agit de prendre en compte les usages et de fabriquer une réponse qui combine solutions techniques et offre de services. La fabrication de ces solutions se base sur des études techniques, mais également sur une observation fine des parcours de vie des habitants. Enfin, un fab-lab, associant des acteurs de la recherche universitaire, du monde de l'entreprise et les usagers permet d'ouvrir le champ des possibles et de proposer des solutions plus intégrées et plus en phase avec la réalité des habitants.

La Métropole et ses Communes membres ont participé à plusieurs programmes d'échanges européens afin de consolider cette démarche d'innovation permanente. On peut citer les programmes ZenN, ou URBACT (CASH et USER), qui ont aidé à structurer des partenariats entre les diverses communautés d'acteurs, d'usagers, de la production du cadre bâti et de la gestion de la ville.

### *Une approche globale des questions de sécurité et de tranquillité.*

---

La qualité de service aux habitants, dans sa dimension de proximité, est au cœur de la rénovation urbaine. Tout comme l'aménagement urbain, la qualité de vie au quotidien se joue à différentes échelles. La tranquillité et la sécurité y jouent un rôle primordial que les élus souhaitent intégrer de manière précise et concrète dans les programmes de renouvellement urbain.

Les territoires des quartiers Mistral et des Villeneuves sont classés en zone de sécurité prioritaire. La coordination des acteurs dans ce cadre donne des résultats probants, notamment sur les Villeneuves. Toutefois la problématique reste entière et est une priorité, notamment sur le quartier Mistral où les difficultés sont toujours importantes. Le Ministre de l'intérieur a notamment alloué récemment des effectifs supplémentaires pour apporter une présence humaine renforcée sur ces secteurs.

Le CISPD de la Métropole a été créé le 4 février 2016, générant des groupes de travail (médiation de nuit, addictions...) et s'inscrit dans les « stratégies départementales et nationales de prévention de la délinquance 2013-2017 ».

Le CISPD s'organise autour de trois axes :

- Les jeunes exposés à la délinquance
- La prévention des violences faites aux femmes et intrafamiliales
- L'amélioration de la tranquillité publique

### Echelon national

Comité interministériel de prévention de la délinquance

### Echelon départemental

Conseil Départemental de prévention de la délinquance, d'aide aux victimes et de lutte contre la drogue, les dérives sectaires et les violences faites aux femmes

### Echelon métropolitain

CISPD  
Métropolitain

CLS  
Transports en  
commun

### Echelon communal et infra-communal

CLSPD  
Communaux  
(Echirolles, Grenoble, Fontaine, Meylan,  
SMH, SE...)

Cellules ZSP

Dans le cadre des PRU, c'est essentiellement sur le troisième axe que la réflexion s'organisera, complémentairement au travail qui sera réalisé dans le cadre du CISPD.

Les études à mener durant la phase de protocole de préfiguration, seront pilotés au sein d'un groupe de travail *ad hoc*, coordonné par la Métropole (composé des responsables de la sécurité des villes concernées, d'agents de la Préfecture, des représentants des bailleurs...). Le travail s'organisera autour de trois axes :

- L'analyse des plans d'aménagement urbain, notamment pour la conception des espaces publics et l'aménagement urbain en général, dans leur déclinaison concrète en fonction des usages quotidiens des habitants (éclairage public, sécurisation des cheminements piétons, sécurisation des halls d'immeubles ?...)
- Le lien entre le projet urbain et les dispositifs de sécurité active (médiation de nuit notamment)
- La tranquillité et la sécurité des chantiers durant la phase de mise en œuvre

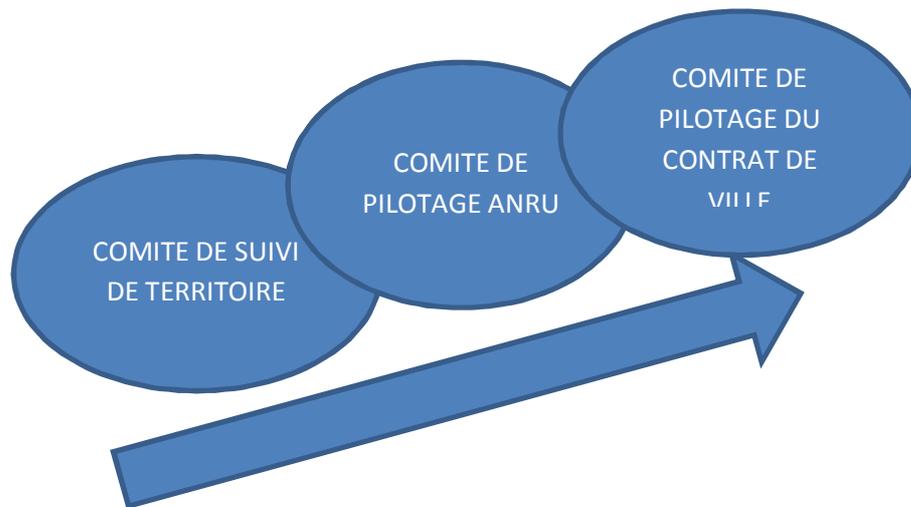
### 3. Le pilotage et la gouvernance d'agglomération

#### *La structuration de la gouvernance aux différentes échelles*

La compétence politique de la ville fait partie des compétences de la Métropole. Cette compétence est historiquement gérée au niveau intercommunal, mais a toujours maintenu une mise en œuvre à l'échelle communale. C'est le principe retenu pour la mise en œuvre du contrat de ville.

La rénovation urbaine a quant à elle été largement transférée à la Métropole. Seul le projet Renaudie-Champberton reste à charge de la ville de Saint Martin d'Hères, afin d'assurer la continuité d'un processus long, initié dans le GPV et qui se concrétise aujourd'hui, notamment par l'acquisition d'une grande copropriété privée (Champberton). Ce projet bénéficiera toutefois du soutien technique et de la dynamique métropolitaine portée par la mission renouvellement urbain et s'inscrit également pleinement dans le contrat de ville, qui est d'échelle d'agglomération.

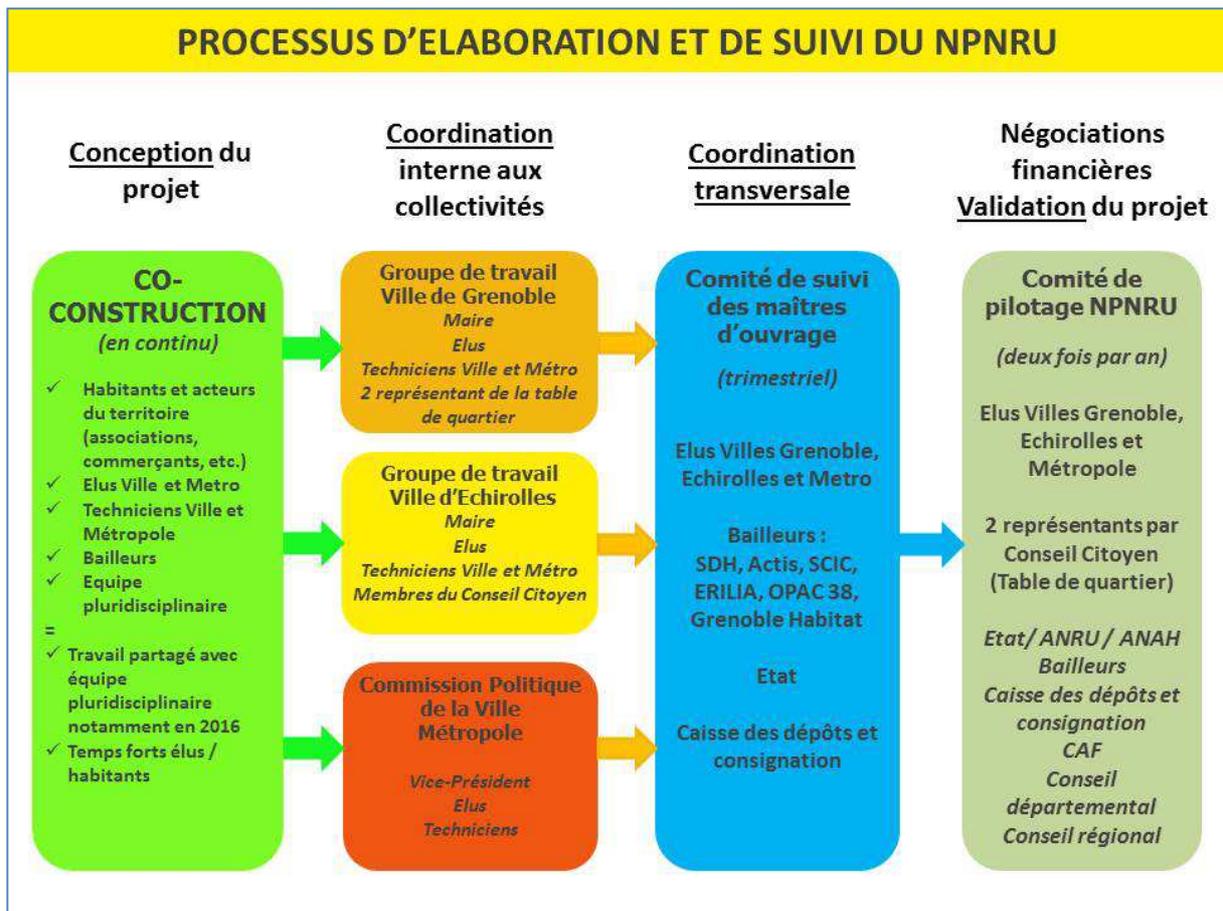
**La gouvernance s'établit à différentes échelles.** On trouve ainsi « en chapeau », le comité de pilotage du contrat de ville d'agglomération, puis les comités de suivi des projets de territoire (par quartier) au sein desquels sont traités de manière très resserrée (tous les mois à minima) les sujets portant sur les actions « politique de la ville » et les actions développées dans le cadre des conventions ANRU. Ces comités de suivi alimentent les comités de pilotage ANRU pour des décisions, sur le fond et en lien avec la gestion de la convention.



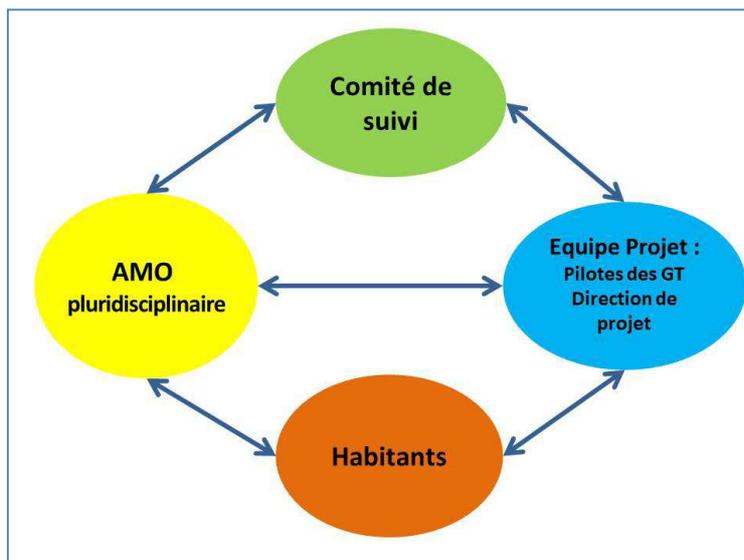
Pour les trois projets de renouvellement urbain des Villeneuves, de Mistral et de Renaudie-Champberton, la structuration de la gouvernance s'organise de la même manière.

On trouve quatre niveaux nécessaires à l'élaboration et au suivi des NPNRU :

- Le niveau de co-construction du projet (qui associe pleinement les habitants et l'ensemble des acteurs concernés)
- Le niveau de coordination interne aux collectivités (qui permet d'assoir les décisions dans un processus interne à chaque collectivité)
- Le niveau de coordination transversale (qui permet d'assurer la coordination des maîtrises d'ouvrage à un niveau local)
- enfin l'étape de pilotage institutionnel (le « traditionnel » Comité de pilotage ANRU).



Dans le cadre de cette gouvernance établie, l'élaboration des projets se fait de manière systémique, selon le schéma ci-dessous :

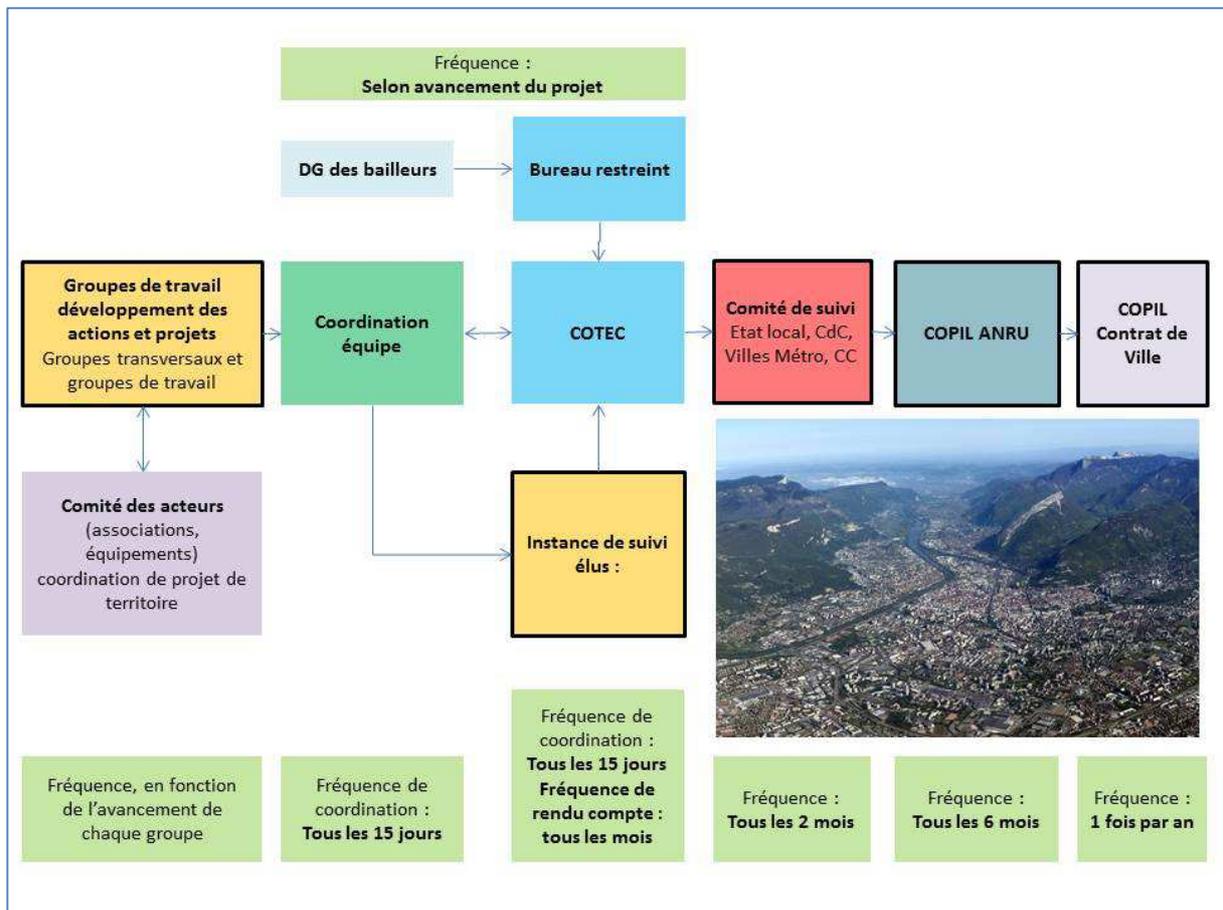


**Des groupes de travail constitués de membres issus des différentes communautés d'acteurs du projet et du territoire viennent ensuite travailler de manière plus ciblée.**

L'ensemble des programmes de renouvellement urbain est ainsi organisé de la même manière selon le schéma ci-dessous :

- Une gestion du projet à l'échelle du territoire du quartier qui coordonne les groupes de travail organisés en fonctions des axes / orientations du projet (axe Projet urbain, axes insertion-développement économique..) et les comités de secteurs qui coordonnent les acteurs de terrain (équipements notamment).
- Un échelon de Direction de projet (équipe projet de type Mission Villeneuve par exemple).
- Le comité technique qui est l'échelon du niveau des DGA des collectivités concernées. Cet échelon organise le reporting aux élus et le lien avec le plus haut niveau décisionnel des bailleurs.
- Le comité de suivi qui est l'instance de suivi du projet réunissant les partenaires du projet (Etat, DDT, Caisse des dépôts agence locale, bailleurs et conseils citoyens).
- Le niveau de comité de pilotage ANRU.

Le niveau de comité de pilotage Contrat de Ville



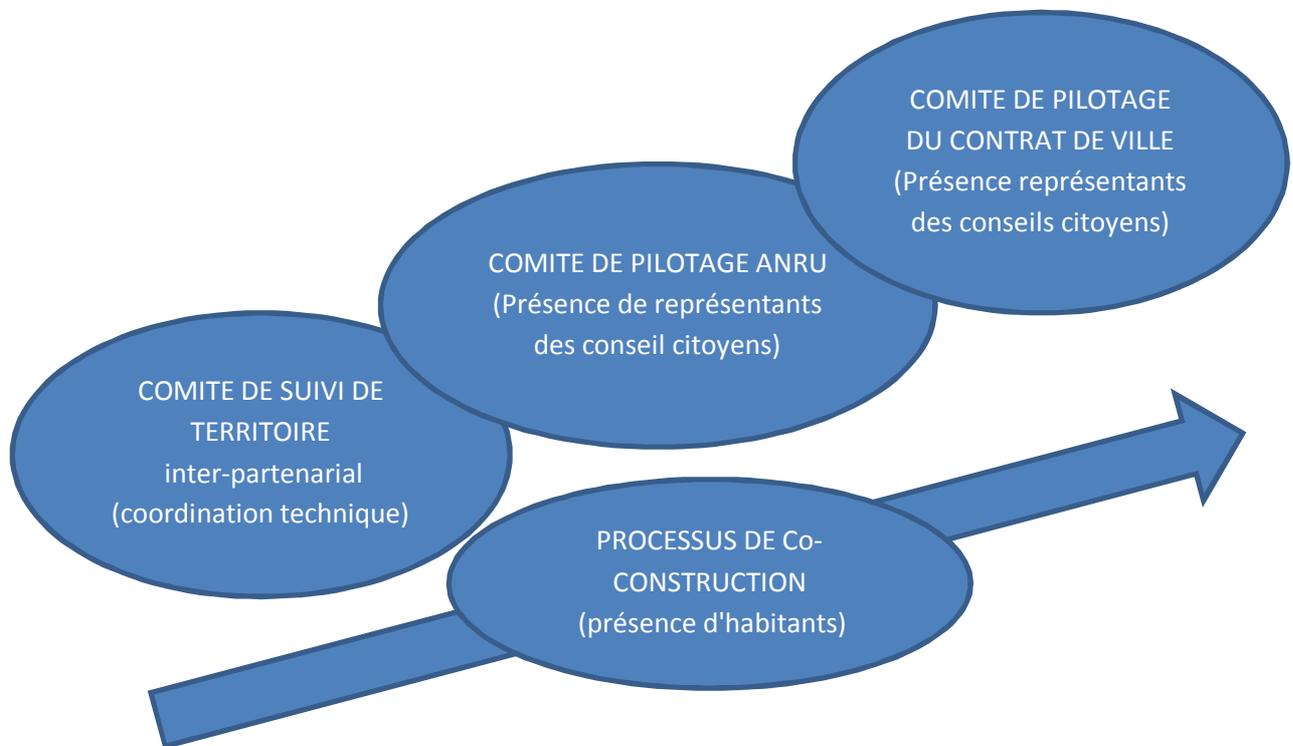
### *L'association des habitants*

---

A l'échelle du contrat de ville de l'agglomération, les habitants seront représentés par deux représentants par Conseil citoyen.

A l'échelle des territoires, il est fait une distinction entre la représentation aux instances de pilotage institutionnelle (Comité de pilotage ANRU), dans lesquels deux représentants du conseil citoyen concerné seront présents, et le processus de Co-construction, dans lesquels la représentation des habitants sera un mélange de représentants des conseils citoyens et des associations du quartier, ainsi que des habitants directement concernés par le sujet abordé dans les ateliers participatifs.

Cette distinction entre participation des habitants aux instances de gouvernances (du contrat de ville, des comités de pilotage ANRU et des projets de territoire) et les processus de Co-construction, qui sont des instances *ad hoc*, formatées pour le sujet, sur un objet et/ou un secteur particulier, est un point important qui doit à la fois permettre de répondre à la question de la participation des habitants aux instances décisionnelles formelle et aux processus plus diversifiés de la Co-construction.



# **LES VILLENEUVES / PROJET D'INTERET NATIONAL**

---

### *Les Villeneuves une évolution commune*

---

La redéfinition de la géographie prioritaire de la Politique de la Ville a de nouveau mis en lumière le caractère spécifique des Villeneuves d'Échirolles et de Grenoble au sein de l'agglomération Grenobloise.

Ces deux quartiers, qui regroupent près de 8 000 logements dont une forte majorité de logements sociaux, jouent en effet un rôle d'accueil des populations parmi les plus précaires, et leur configuration urbaine renforce les difficultés de vie avec une forme d'enclavement.

Marquées par un idéal de mixité sociale, un parti urbanistique et architectural singulier, un projet éducatif original, une implication forte des habitants, **les Villeneuves de Grenoble et d'Échirolles** connaissent depuis plusieurs années des difficultés sociales des dysfonctionnements urbains et de gestion, que les efforts permanents des différents acteurs concernés, assis sur les dispositifs de la politique de la Ville, n'ont pas permis d'endiguer.

L'évolution des modes de vie et des usages, la crise économique et ses conséquences sur une partie croissante de la population, la disparition de fait et progressive d'une forme de mixité sociale, ont conduit la Ville de Grenoble à définir une première phase d'intervention, en cours d'exécution. **Le programme d'actions fait l'objet d'une convention financière avec l'ANRU et ses partenaires et vise à renforcer les qualités résidentielles et l'attractivité du quartier**, par des actions combinées sur l'habitat, les aménagements urbains, l'offre d'équipements publics, mais aussi le développement économique (ZFU).

Il apparaît aujourd'hui que ce travail de fond doit être poursuivi et amplifié pour créer les conditions d'un véritable changement de la situation du quartier, selon des modalités à définir en concertation étroite avec la population et les autres acteurs concernés.

La **Villeneuve d'Échirolles** a connu une évolution semblable à celle de Grenoble, malgré les nombreuses actions conduites au cours des vingt dernières années au titre de la Politique de la Ville.

Depuis 2012, le quartier a fait l'objet d'études et d'une importante concertation qui ont permis de définir un projet de renouvellement social et urbain :

- révélant un nombre important de sujets et d'objectifs convergeant avec celui de la Villeneuve de Grenoble ;
- confirmant la pertinence d'élaborer, dans le cadre du Nouveau programme de Renouvellement Urbain, un programme commun portant sur un territoire élargi intégrant les deux quartiers.

Ce territoire, il faut le rappeler, fut historiquement conçu comme un seul et même ensemble devant structurer le sud de l'agglomération Grenobloise alors en plein développement.

## 1. Les Villeneuves, diagnostic social et urbain

---

Sur un ensemble de critères socio-urbains les quartiers de la politique de la Ville du territoire métropolitain ont en commun une concentration des populations à bas revenus et la présence d'une forte proportion de logements sociaux. A cet égard les Villeneuves ne font pas exception même si chacun des territoires comporte des spécificités.

**Le quartier de la Villeneuve de Grenoble** a fait l'objet d'une première convention avec l'ANRU, signée en juillet 2008 et en cours d'exécution. D'un montant de 81 M€ HT, elle porte sur un ensemble d'actions d'aménagements urbains, de création et de réhabilitation d'équipements publics et de locaux d'activités (le quartier s'inscrit dans l'unique Zone Franche Urbaine du département créée en 2004) et de restructurations / réhabilitations lourdes de deux ensembles de logements sociaux totalisant environ 250 logements. Ces dernières opérations visent à expérimenter des modalités techniques, juridiques et financières d'intervention appelées à être étendues à l'ensemble du patrimoine bâti de l'Arlequin. L'enjeu principal est de renforcer les qualités et l'attractivité résidentielles d'un quartier où la mixité sociale se réduit petit à petit, et où la précarité sociale frappe une part croissante de la population.

Les principaux dysfonctionnements, notamment issus de la concertation avec les habitants, des différentes études et actions menées dans le cadre de l'ANRU 1 sur la Villeneuve de Grenoble et dans le cadre de la réflexion sur la polarité Sud, montrent :

- Une mixité à développer ou renforcer (faire évoluer les statuts des logements pour tendre progressivement vers un équilibre entre public et privé et agir sur le peuplement) ;
- Des copropriétés qui sont en voie de décrochage dans le marché immobilier local ;
- Un patrimoine immobilier difficile à faire évoluer en l'état en raison de ses spécificités techniques, architecturales et foncières : nécessité d'engager des opérations de restructuration (segmentation) – réhabilitation lourde de l'Arlequin ;
- Des espaces publics à améliorer et des statuts à clarifier, dans la continuité des actions réalisées dans le cadre de la première phase de projet ;
- Une offre scolaire peu attractive et une réussite scolaire à parfaire ;
- Une offre de services à rendre plus visible, à améliorer pour mieux répondre aux besoins actuels, et à ouvrir sur le reste de l'agglomération ;
- Une offre commerciale de proximité très fragilisée ;
- Un chômage très important notamment chez les jeunes ;
- Un défaut de tranquillité publique pointé par les élus et les habitants, comme un réel handicap pour la qualité de vie et l'attractivité des Villeneuves ;
- Une activité économique à développer, pouvant notamment proposer de l'emploi aux habitants des Villeneuves (peu diplômés et peu qualifiés) ;
- Une connexion au reste de l'agglomération et de la Région à améliorer (pôle gare d'Échirolles).

Les atouts sont nombreux :

- Une forte population jeune doublée d'une tendance au vieillissement d'une partie de la population
- Une offre de logement à parfaire, mais globalement à fort potentiel.
- Une situation centrale dans l'agglomération.
- Une bonne desserte des transports en commun.
- Une offre importante de services et d'équipements.

- Une vie sociale et associative riche
- Une dynamique de projet et de nombreuses actions engagées dans le cadre du PNRU 1
- Un environnement de qualité avec notamment le parc Jean Verlhac

**A partir de 2012 la ville d'Echirolles** a mené des études et un processus de concertation qui lui ont permis de caler ses objectifs et son projet de développement social et urbain sur ce secteur. Ce projet révèle un nombre important de sujets et d'objectifs convergeant avec le projet de la Villeneuve de Grenoble (Habitat, réussite éducative, insertion et emplois, commerces de proximité, cadre de vie, gestion urbaine, etc.), confirmant la pertinence d'un programme commun sur ce territoire historiquement conçu comme un ensemble et dont la place dans l'agglomération correspond à un seul et même territoire.

La ville d'Échirolles, avec une population de 35 995 habitants et 17600 emplois environ, représente au sein de l'agglomération, l'une des trois plus grandes villes par sa densité de population et constitue le deuxième bassin d'emploi.

La Ville d'Echirolles compte trois quartiers prioritaires de la politique de la ville sur son territoire. Il s'agit de la Luire-Viscose, des Essarts-Surieux et du Village 2. Ces trois territoires regroupent un tiers de la population échirolloise et concentrent une part importante des ménages en grande difficultés socio-économiques (emploi, éducation, formation, santé...). Certaines franges de quartier politique de la ville sont classées en veille active. Les quartiers en politique de la ville connaissent une paupérisation rapide. Les ménages les moins précaires tentent de partir ; et entre les choix et les possibilités de lieu de résidence, de nouvelles populations précaires s'installent.

*Sur le territoire grenoblois \*iris : Arlequin, Helbronner-Géants, Baladins, Constantine, Les Trembles, Vigny-Musset, VO nord et VO sud). Les IRIS ne correspondent pas pleinement au quartier politique de la ville. Elles tendent à rapprocher les données de la moyenne du secteur et donc à masquer certaines problématiques du QPV.*

*Les données quantitatives de sources INSEE RP2011 et CAF 2013 sont à l'échelle des IRIS*

Villeneuve Village-Olympique	Essarts-Surieux
<b>VOLET COHESION SOCIALE</b>	
<b>Démographie et profil des habitants</b>	
18 550 habitants ( <i>Iris Arlequin, Helbronner-Géants, Baladins, Constantine, Les Trembles, Vigny-Musset, VO nord et VO su</i> )	6 994 habitants (2 444 logements) (2652 habitants à Surieux et 4342 aux Essarts) : soit 19,5% des habitants d'Echirrolles).
<b>Une population jeune</b>	
27% de moins de 20 ans	26,4% de moins de 18 ans ( <i>dont 46 % de moins de 29 ans aux essarts : 5 point de plus que la moyenne de l'agglomération</i> ).
<b>Une part importante de famille avec enfants</b>	
	52,4% aux Essarts 38,3% à Surieux (contre 31,9% sur le reste de l'agglomération).
<b>Une population vieillissante, isolée et précarisée dans certains sous-secteurs</b>	
Baladins-Géants	Le sous-secteur Surieux est marqué par une population vieillissante avec 27% de plus de 60 ans, alors que la moyenne de l'agglomération est de 21%.
<b>Peu de mobilité résidentielle des locataires et propriétaires. Personnes captives (contraintes financières, sociales, administratives) : un sentiment « d'assignation » à résidence pour certains</b>	
<b>Un nombre important de familles monoparentales</b>	
22% de familles monoparentales	13,7% de familles monoparentales aux Essarts
<b>Une population fragilisée, précarisée (chômage, pauvreté, faible niveau de diplôme, difficulté d'accès aux droits) et tributaire des aides sociales</b>	
23% de chômeurs parmi les actifs de 15-64 ans (au sens de l'INSEE). Entre 35% et 40% d'allocataires CAF ayant un revenu constitué à au moins 50% de prestations sociales. Entre 25% et 30% d'allocataires CAF bénéficiaires du RSA socle. Entre 70% et 75% d'allocataires logement.	26% demandeurs d'emplois (toutes catégories). 52,5% de la population vivait sous le seuil de pauvreté en 2010. 72,50% bénéficient d'une allocation CAF. Pour 26,60% des allocataires Caf, les revenus CAF représentent 50% de leurs ressources. 25% des ménages sont couverts par le RSA. 50% d'allocataires logement. 829,7 € est le revenu médian mensuel en 2009 (9956,4 € annuel).
<b>Des enjeux forts de décrochage scolaire, un faible niveau de formation global de la population</b>	
<b>Manque de mixité sociale et culturelle dans les établissements scolaires avec un phénomène de fuite vers d'autres établissements de la commune</b>	
	53% de taux de réussite au Brevet (2013-2014): alors que la moyenne nationale est de 85,4%. 1 élève sur 6 (16%) arrive en 6ème avec une année de retard. 1423 élèves scolarisés sur le QPV, en 2014 :

	399 élèves en maternelles 606 en élémentaire et 418 collégiens.
<b><i>Vie de quartier, vivre ensemble</i></b>	
<b>Un attachement aux quartiers</b>	
<b>Une mobilisation habitante et associative importante qui contribue au développement des solidarités entre habitant-es</b>	
Une structuration ancienne du partenariat associatif et institutionnel.	Des initiatives mais un tissu associatif qui demande parfois un peu de structure et de coordination Une mobilisation des habitants autour du projet qui reste à consolider (crainte des augmentations de loyers...).
<b>Des tensions et des déceptions sont relevées</b>	
Quelques tensions entre associations, entre communautés (rejet de la population Rom). Non recours aux droits et défiance des institutions.	Tensions entre groupes de jeunes et personnel des services techniques-ville et Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) secteur (Limousin-Vivarais). Méfiance face aux institutions, sentiment de discrimination et non recours aux droits.
<b>Une présence de proximité : services, bailleurs, commerces</b>	
<b>Des dysfonctionnements liés à des incivilités, actes de vandalisme : squats de hall, dégradation des parties communes, effractions-dégradations de commerces, incendies de véhicules, encombrants</b>	
Des progrès sur les nuisances sonores des 2 roues depuis 2 ans. Un rôle important et reconnu des correspondants de nuits (12 personnes).	Des comportements délictueux, des trafics, des appropriations abusives de l'espace public, des nuisances de nuit... qui perturbent gravement la vie quotidienne des habitants et contribue à la dépréciation du territoire.

Villeneuve Village-Olympique	Essarts-Surieux
<b>VOLET REORGANISATION URBAINE</b>	
<b>Caractéristiques du parc de logements</b>	
<b>La part du parc locatif social est majoritaire</b>	
64 % de logements sociaux (81% au Village Olympique, 79% à l'Arlequin, 50% aux Géants) 3680 logements sociaux (1916 logements Actis, 1119 logements SDH, 388 logements SCIC, 119 équivalents logements ADOMA, 138 logements Grenoble Habitat	80,4% de logements sociaux. 1 963 logements sociaux (1250 logements OPAC 38, 614 SDH, 99 Erilia).
<b>Un parc logements qualitatif : grands logement souvent traversants et lumineux, prix au m<sup>2</sup> inférieurs au reste de l'agglomération (mais bas de quittance relativement important : poids des charges et grands logements)</b>	
49% de T4 et + (iris)* 26% de T1 et T2 (iris)* 1264 €/m <sup>2</sup> en moyenne en 2012 à la Villeneuve (1700 en 2007), voire entre 750 et 1100 €/m <sup>2</sup> à l'Arlequin.	67% T3/T4 ; 18% T5 14% de T1/T2 5,05 € m <sup>2</sup> à la location (1€ de moins par rapport au reste de la commune) (écarts dans certains secteurs 4,25€/m <sup>2</sup> aux tours d'Auvergne à 6,28€/m <sup>2</sup> à la Convention).
<b>Une faible attractivité résidentielle due à une mauvaise image sur le territoire : vacance et surtout évitement</b>	
<b>Un parc de logements peu adapté à l'évolution des ménages : vieillissement (accessibilité complexe, notamment pour les logements sur dalle, logements en duplex à Grenoble), réduction de la taille des ménages</b>	
<b>Un parc vieillissant qui demande à être réhabilité : thermique, accessibilité</b>	
Construction entre 1967 et 1968 pour le Village Olympique de 1968 à 1980 pour la Villeneuve, construite autour d'une utopie sociale.  Réhabilitation en cours VO et Villeneuve (ANRU 1).	Construction 1968-1975 Premières réhabilitation : dispositif DSQ (développement Social des Quartiers). Étiquettes énergétiques D à E.
<b>Une mixité du statut d'occupation : la présence de nombreuses copropriétés privées mais qui se fragilisent (dégradation du patrimoine, vente difficile et à des prix inférieurs au reste de l'agglomération)</b>	
2095 logements privés gérés en copropriété Plan de sauvegarde : 80, 100, 130/170 Arlequin (360 logements environ) OPAH en cours : 60 place des Géants (V2) EPO réalisée : RMO, rue Claude Kogan (VO)	481 logements en copropriétés privées : Au sein du QPV : secteurs Convention et Beaumarchais En proximité directe : secteurs Anjou et Provence.
<b>Desserte, accessibilité</b>	
<b>Une bonne desserte des quartiers en transports en commun : bus et tram fréquence cadencée</b>	
Tram A (accès centre ville Grenoble, Fontaine et Échirolles, gares) Bus : C3, C4, C5, C6, 12	Tram A (accès centre ville Grenoble, Fontaine et Échirolles, gares) Bus:16 C6, 12, 66 TER (Grenoble, Chambéry, Gières, St-Egrève, Moirans, Voiron).
<b>Accessibilité modes doux : piéton et cycles</b>	
Bonne desserte cyclable et piétonne en lisière de	Bonne desserte cyclable et piétonne axe Nord Sud

<p>quartier Des passerelles piétonnes entre Villeneuve et le VO Signalétique peu lisible : besoin accès simplifiés au quartier, parcs, immeubles.</p>	<p>(avenue des États Généraux et Salvador Allende). Des passerelles piétonnes entre Essarts et Surieux. Manque de lisibilité et de connexion inter-quartier (Est-Ouest), fracture de l'axe Etats-Généraux. Signalétique et adressage peu lisibles.</p>
<p><b>Accessibilité Voiture en lisière de quartier, peu d'accès en cœur de quartier ; stationnement</b></p>	
<p>Offres de stationnement type silo-ouvrage (parking neuf qui remplace deux anciens parkings, parking sous la place des Géants). A l'Arlequin, 1475 places en surface et 780 en ouvrage pour 1650 logements.</p>	<p>Le nombre de places de stationnement aérien est légèrement inférieur au nombre de logements (1 347 places/1446 logements hors copropriétés). Stationnement « anarchique » sur certains espaces publics.</p>
<p><b>Configuration urbaine, articulation avec les quartiers environnants</b></p>	
<p><b>Des perspectives paysagères et sur le grand paysage</b></p>	
<p><b>Mégastructures qui créent des « barrières »</b></p>	
<p>Un effet muraille de l'Arlequin. Un manque d'accessibilité à la place des Géants qui induit une certaine marginalisation d'un point de vue urbain avec très peu de flux</p>	<p>Ensemble continu type « barre » tourné vers l'intérieur du quartier qui tourne le dos aux espaces publics et voies situés en lisière. Peu de lisibilité de la trame urbaine : structuration sous forme d'urbanisme sur dalle et en archipel, décomposée par des îlots urbains sans une vue globale de l'organisation urbaine.</p>
<p><b>Tissu contraignant en matière de sécurité incendie et de gestion des services « mobiles » (poste, nettoyage, enlèvement des OM...)</b> <b>Les espaces extérieurs sont délimités uniquement par la configuration du bâti (la façade des immeubles). Les jardins et les parkings ne sont pas toujours bien distingués.</b></p>	
<p>Un bâti complexe notamment en matière de gestion du risque incendie. Des frontières psychologiques marquées entre quartiers : l'avenue Marie Reynoard, l'allée des 2 Mondes, le parc</p>	<p>Une Image morcelée en sous quartiers : chacun se sent appartenir à « son » bâtiment ou à sa montée d'immeuble (Limousin, Gâtinais, Auvergne...). Des frontières physiques : rocade, voie ferrée, auto-pont, voies (États-Généraux, Salvador Allende, boulevard Europe).</p>

Villeneuve Village-Olympique	Essarts-Surieux
<b>OFFRE EN EQUIPEMENTS, SERVICES, COMMERCES ET ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
<b>Equipements et services publics</b>	
<b>Une offre qualitative et quantitative en équipements et services publics</b>	
<p>Equipements publics :</p> <p>12 écoles, 2 collèges, 3 MDH, 4 gymnases, 2 piscines, 5 équipements enfance jeunesse, 2 équipements culturels, 1 déchetterie, 4 EAJE, 1 RAM, 2 LAEP, 7 terrains de sport, 1 FLPA.</p> <p>Services publics : Une poste au VO, sièges de la CAF, de la CPAM, agence Pôle Emploi à Vigny- Musset, une antenne de Mairie, la présence du SSPA, du PIF, du centre de planification, CODASE, une offre périscolaire adaptée et de qualité.</p> <p>Le statut de ZEP (effectifs plus faibles dans les classes, scolarisation dès 2 ans et demi).</p>	<p>Equipements publics : MJC Robert Desnos, 2 Centres Sociaux, La Butte (équipement structurant et polyvalent), écoles, restauration scolaire, bibliothèque, une halte-garderie.</p> <p>Services publics : 5 écoles (3 écoles maternelles, 2 écoles primaires), 2 centres sociaux qui font la liaison des habitants avec les services municipaux, pôle jeunesse au sein de la Butte (accueil culturel et sportif), pôle gare.</p>
<b>Des équipements vieillissants, peu accessibles et connaissant quelques difficultés</b>	
<p>Écoles vieillissantes,</p> <p>Problématique liée à la réglementation IGH</p> <p>Offre à destination des adolescents insuffisante qualitativement mais en progrès</p> <p>Des collèges en difficulté du fait d'un public très peu mixte mais une vraie dynamique des équipes éducatives.</p>	<p>Problèmes d'adaptation des équipements publics aux nouveaux besoins et usages des habitant-es.</p> <p>L'école JP Marat n'est pas accessible aux PMR (toutes les salles de classes sont à l'étage).</p> <p>Une proportion de jeunes filles « disparaît » de l'espace public et des structures éducatives de loisirs ou sportives à partir de la période de la préadolescence.</p> <p>L'inscription dans des démarches formalisées, semble vécue de façon contraignante alors que les interventions plus tournées vers la rue, semblent mieux perçues.</p>
<b>Services</b>	
<b>Une offre de services publics de proximité</b>	
<p>De nombreux clubs sportifs, associations socioculturelles, de solidarité et vivre ensemble. La présence d'un PIMMS.</p> <p>Deux centres de santé pluridisciplinaires associatifs et une clinique privée.</p> <p>Points faibles :</p> <p>Une défiance vis-à-vis de certains acteurs associatifs.</p> <p>Une moindre couverture en professions médicales libérales comparativement à la moyenne communale (30 -60 médecins pour 100 000 habitants).</p> <p>Une présence insuffisante de la MLJ.</p>	<p>Diverses associations actives sur le quartier, club sportif, Dounia (ESS), restaurant du cœur, secours populaire.</p> <p>Professions libérales de santé (Médecin, kinésithérapeutes, orthophonistes, ostéopathes et infirmiers).</p> <p>Activités spécialisées, scientifiques et techniques.</p>
<b>Offre commerciale</b>	
<b>Proximité directe du centre commercial Grands Place (rayonnement d'agglomération), des commerces et des</b>	

<b>marchés de proximité</b>	
Commerces sur Marie Reynoard, Alfred de Musset, Place du marché et des Géants, Lionel Terray. Marché Arlequin.	Deux pôles commerciaux (place convention et Beaumarchais) de proximité sur dalle. (coiffeur, tabac, bar, boucherie, supérette, ...) Marché de la Butte (rayonnement régional avec des produits spécifiques)
<b>Commerces de proximité à l'intérieur du quartier en difficulté (manque de visibilité, flux et actes de vandalisme, concurrence du pôle Carrefour / Grand Place)</b>	
Offre peu diversifiée et communautaire. Locaux vieillissants et peu accessibles.	Les commerces présents sur les dalles (place de la Convention et Beaumarchais) sont en difficulté et coupés des grands axes et des flux.
<b>Fort attachement des habitants aux commerces de proximité : vecteurs de liens</b>	
<b>Activité économique</b>	
<p>6 500 emplois à l'échelle du secteur 6</p> <p>689 entreprises TPE et PME : 17% industrie et BTP, 33% commerce et artisanat, 50% services.</p> <p>137 professions libérales.</p> <p>Une Zone Franche Urbaine (ZFU) avec 892 emplois créés et 652 entreprises (contre 202 au début du dispositif en 2004).</p> <p>100 000m<sup>2</sup> de locaux économiques avec une offre immobilière éco diversifiée (taille, budget).</p> <p>Une présence relativement marquée de l'ESS et de l'IAE (régie de quartier de 80 salariés, l'Arbre Fruité).</p> <p>Plusieurs structures/dispositifs en faveur de l'emploi (Pôle Emploi à Vigny-Musset, chargés de mission développement économique dédiés à la ZUS, interventions de l'ADIE et de l'ACEISP au sein des MDH, forums, ...).</p> <p>Une requalification de la ZA des Peupliers dans le cadre de l'ANRU.</p> <p>Une politique d'acquisition et de réhabilitation des locaux économiques financée depuis 2006 dans le cadre du CUCS.</p>	<p>2 403 emplois</p> <p>Activités économiques : secteur de la construction, des industries métallurgiques, du commerce, des transports, de la restauration et de services divers</p> <p>Parc d'activités « Sud Galaxie », entreprise Atos (ex-Bull).</p> <p>Plusieurs structures/dispositifs en faveur de l'emploi mission locale, chantiers insertions, forums etc.</p>

Villeneuve Village-Olympique	Essarts-Surieux
<b>VOLET CADRE DE VIE</b>	
<b>Espaces publics</b>	
<b>De nombreux espaces publics fréquentés (places, jeux pour enfants) et espaces verts de qualité</b>	
	23 m <sup>2</sup> de surface d'espaces verts par habitant
<b>Des espaces publics connaissant des dysfonctionnements : propreté (dépôts d'objets encombrants, jets par les fenêtres, dépôts sauvages d'ordures ménagères), conflits d'usages, vétusté</b>	
<p>Des jeux pour enfants vieillissants et insuffisants. Quelques conflits d'usage entre jeunes et mamans (place Lionel Terray, place du marché), avec les boulistes, ... Des espaces vides selon les périodes et moments de la journée.</p>	<p>Des jeux pour enfants vieillissants et ne ciblant pas toutes les tranches d'âge. Certaines aires de jeux sont propices aux conflits. Une part importante de l'espace public est dédiée à la voiture (parking), bien que le quartier soit globalement piéton. Les espaces sont difficiles à maintenir en bon état.</p>
L'ensemble de l'espace public sous domanialité publique et géré par les collectivités (villes et Métropole)	
<b>Nuisances et pollution</b>	
<p>Un quartier calme. Pas de risques particuliers.</p>	<p>Proximité de la rocade et de la voie de chemin de fer. Réseau viaire avec un trafic important (cours de l'Europe, avenues des Etats-Généraux et Salvador Allende).</p>
<b>Configuration urbaine</b>	
<b>Tissu contraignant en matière de sécurité incendie et de gestion des services « mobiles » (poste, nettoyage...) Les espaces extérieurs sont délimités uniquement par la configuration du bâti (la façade des immeubles). Les jardins et les parkings ne sont pas toujours bien distingués.</b>	
<b>Trame Verte et bleue urbaine</b>	
<p>Le parc Jean Verlhac : grande taille, bien entretenu, de qualité, respecté. De nombreuses actions sur le développement durable et la biodiversité (ruches, champ de blé, 3 jardins partagés...) Un point d'eau.</p>	<p>Le parc Maurice Thorez est un parc important dans l'agglomération.</p>
<b>Paysage, éléments patrimoniaux</b>	
<p>Une qualité architecturale du VO reconnue. De nombreuses œuvres d'art sur VO et Villeneuve. Un projet de classification patrimoine du 20ème siècle pour la Galerie de l'Arlequin. <b>Points faibles</b> Un bâti imposant (R+15-R+17). Un effet muraille de la barre de l'Arlequin.</p>	<p>Qualité paysagère et vues sur le grand paysage au milieu du quartier sur la Butte végétale. <b>Points faibles</b> Le bâti est morcelé et n'offre pas une continuité visuelle ni une homogénéité urbanistique. Les vues sur les grands paysages semblent limitées.</p>

## Synthèse des quartiers Villeneuves Grenoble et Echirolles

- > Vastes espaces publics de qualité
- > Dynamisme associatif relativement important
- > Des équipements en proximité
- > Qualité du cadre de vie : vastes espaces publics, parcs, taille des logements, perspectives paysagères
- > Mixité culturelle

### Spécificité Villeneuve Grenoble

- > Quartier emblématique, attachement des habitants, identité forte
- > Maillage associatif et institutionnel (de nombreux équipements et services) avec structuration ancienne du partenariat



### FORCES



### OPPORTUNITES

### FAIBLESSES



### MENACES

- > Des populations en situation de grande précarité socio-économique
- > Des formes urbaines complexes (système de dalles) favorables à des pratiques déviantes
- > Urbanisme complexe et peu lisible, caractère anxiogène de la galerie de l'Arlequin
- > Problématique d'adaptation du parc de logements aux évolutions des besoins
- > Image dégradée et stigmatisation expliquées par la persistance d'actes de petite délinquance et d'incivilités
- > Manque de mixité au sein des collèges

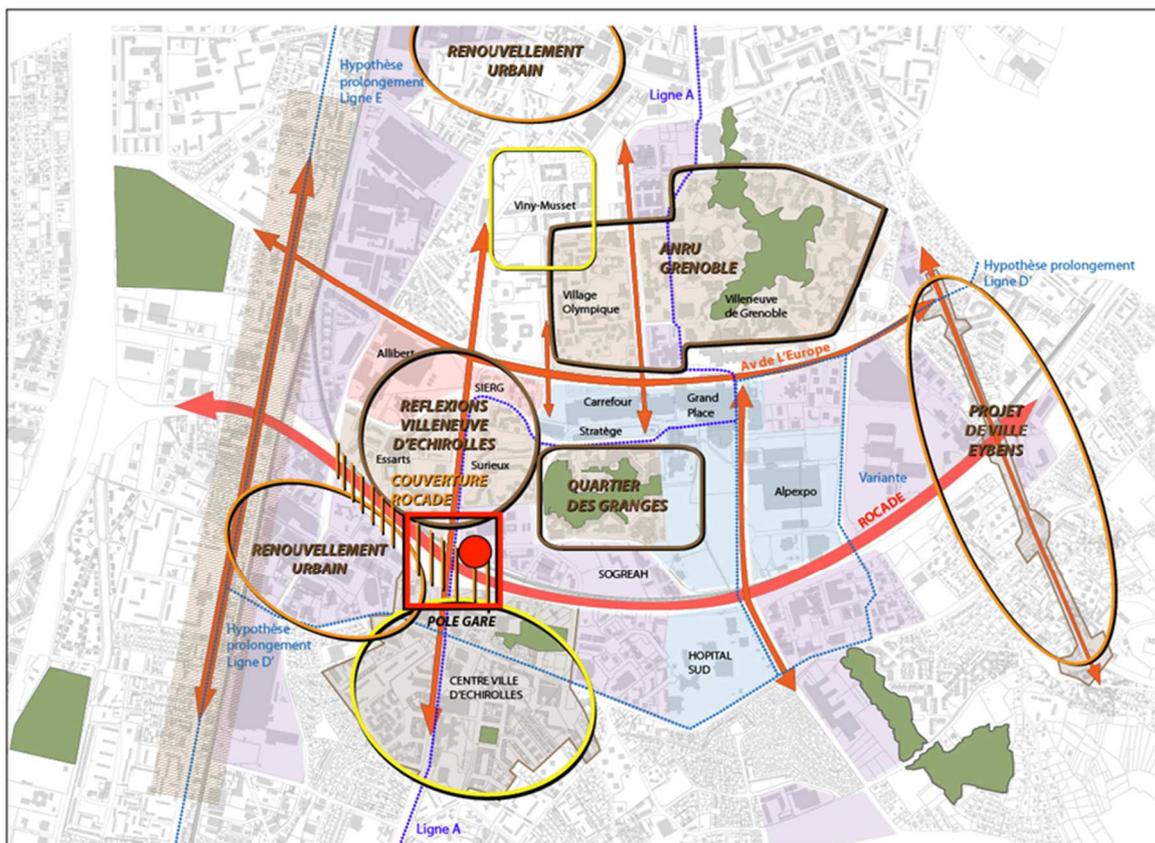
- > Un projet de renouvellement urbain et social
- > La création des comités d'usager(e)s et des conseils citoyens
- > Mobilisation habitante et porteurs de projets dynamiques
- > Dynamique économique et commerciale importante et en développement : dans la zone d'activité des Peupliers (Grenoble) et Via Sud Artelia (Echirolles).

- > Persistance de la précarité et cumul de difficultés économiques, sociales et familiales
- > Paupérisation et repli de la population
- > Enclavement du quartier
- > Vacance des logements qui impacte les possibilités de mixité des publics
- > Bâti vieillissants, problématiques de mise aux normes
- > Mauvaise santé des commerces de proximité en coeur de quartier

## 2. La vocation des Villeneuves

Une dynamique globale ancre le territoire dans lequel s’inscrivent les Villeneuves au cœur de l’agglomération, tant par sa dimension et son poids démographique que par sa situation stratégique.

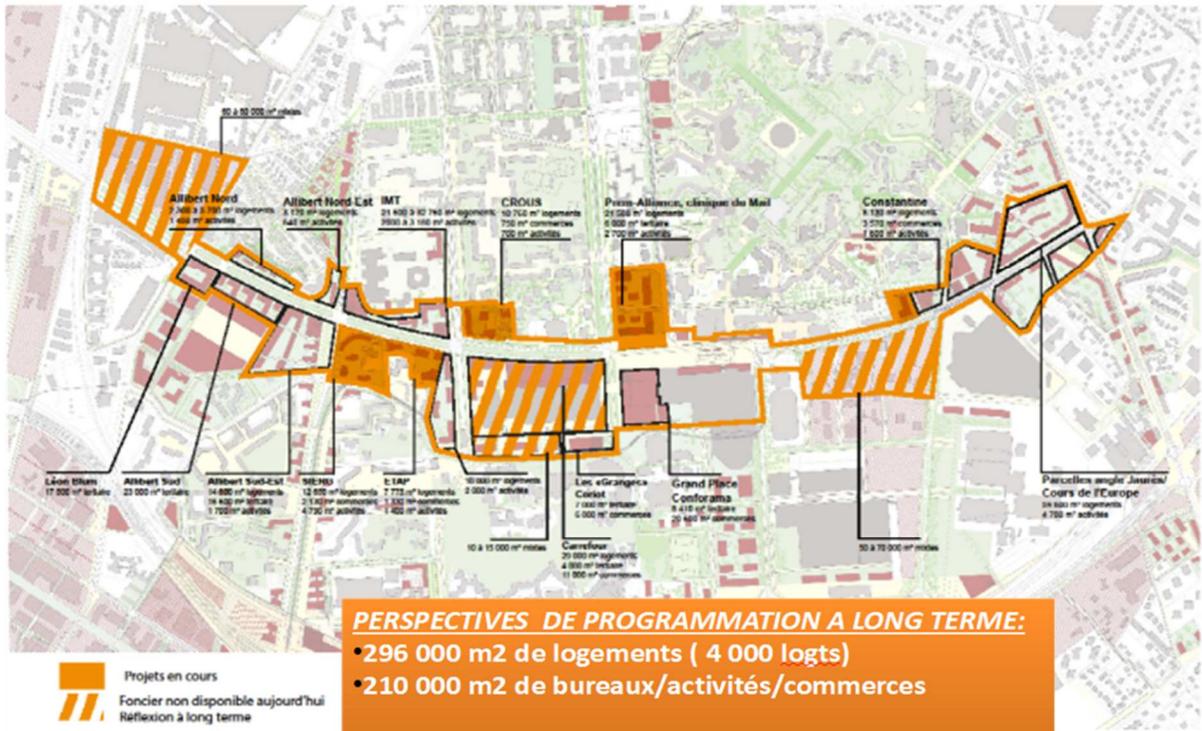
Une vaste démarche de réflexion et de prospective urbaine est menée depuis plusieurs années. Ce programme de travail, dit « polarité Sud », fédère la Métropole et les communes de Grenoble, d’Echirolles et d’Eybens. Il ressort de ce processus de programmation urbaine que la réussite de cet ambitieux projet doit profiter à la population vivant sur le secteur et dépend directement de l’attractivité des quartiers qui la composent.



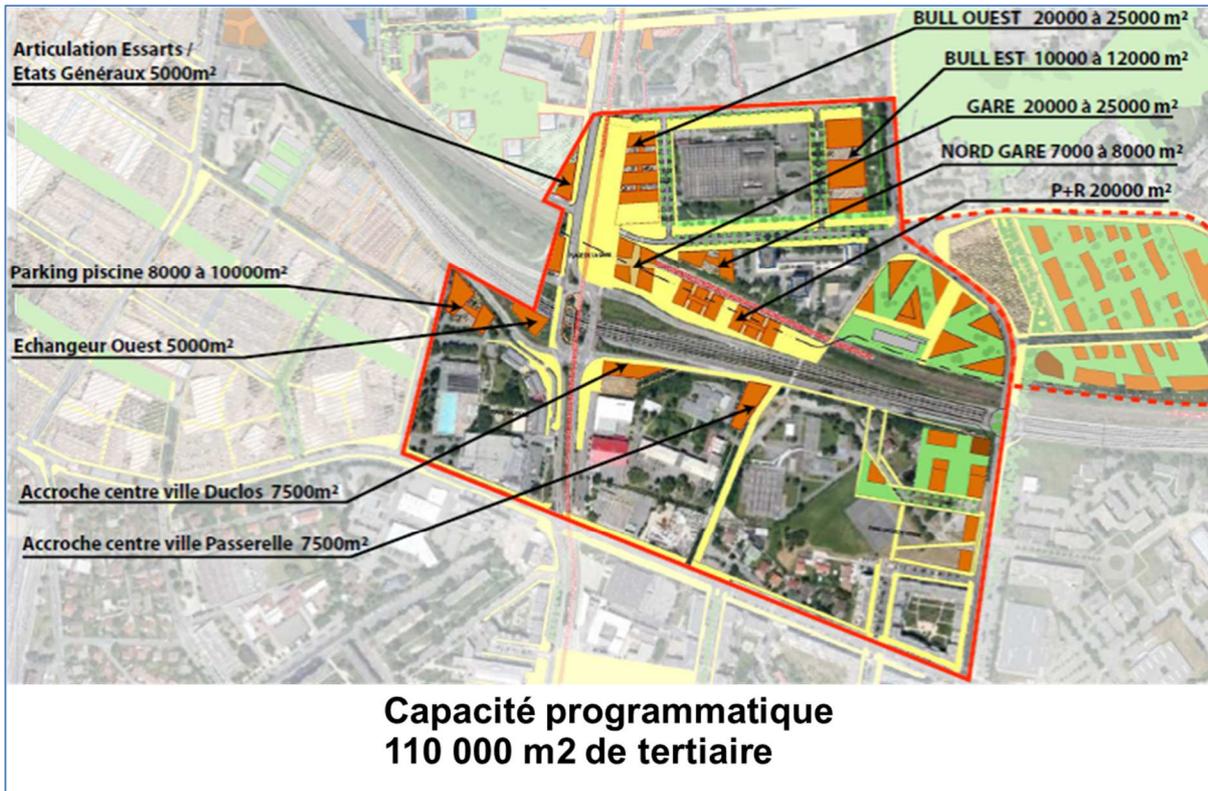
Sites à enjeux de la polarité

Un potentiel important de foncier libre ou mutable offre une réelle capacité de développement à cette polarité urbaine (voir les deux schémas suivants), que l’on ne saura exploiter qu’à la condition de mettre à profit les forces endogènes de ce territoire et en renforçant l’attractivité de celui-ci, tant sur les aspects économiques et sociaux, que sur la place de l’habitat de ces quartiers dans l’offre globale de l’agglomération, ou encore en fonction de son intégration spatiale et urbaine à l’échelle du grand territoire métropolitain.

A titre d'exemple, le long du cours de l'Europe, les potentialités foncières :



Ou autour du pôle gare (vocation de « quartier gare ») :



## **La vocation des Villeneuves est de contribuer à l'attractivité de l'ensemble de la polarité Sud.**

Dans cette perspective, il apparaît que :

- le développement de la Polarité Sud ne peut se réaliser sans le traitement structurel des problématiques des Villeneuves ;
- le projet de Polarité sud est un levier historique de valorisation et de réintégration des Villeneuves dans l'agglomération

La polarité Sud proposant un champ de développement économique et d'activité important (y/c services et commerces), dispose d'un volume très important de foncier disponible (voir les schémas précédents). Les deux Villeneuves constituent donc le bassin résidentiel de ce secteur et son attractivité est un enjeu central, par le volume de logements concernés et par la place centrale dans l'agglomération de ce secteur de plus de 20.000 habitants et de plus de 8.000 logements. L'attractivité (résidentielle, scolaire et d'offre de services) de ce secteur est l'objectif clef du programme de renouvellement urbain.

Cet enjeu a conduit les villes de Grenoble et d'Échirolles à engager ensemble une dynamique de projet pour ces territoires en adossant cette démarche à la Polarité SUD. La Métropole est partie prenante de la démarche depuis sa mise en place avec la finalisation dès le printemps 2012 d'un dossier d'intention adressé à l'ANRU et le portage des études conduites sur ce territoire dans le cadre de la polarité (éco quartier, schéma directeur d'équipement).

**Ce projet doit permettre de définir une vision partagée du devenir des Villeneuves au sein de la Métropole, tout en prenant en compte l'identité et les spécificités (urbaines, architecturales, sociales, économiques, etc.) de chacun des deux quartiers.**

Par leur position géographique dans le territoire intercommunal élargi, les secteurs de projet (Villeneuve et Village Olympique à Grenoble, Quartiers des Essarts et de Surieux à Echirolles) assument le rôle de futurs barycentres géographiques de la Métropole.

Cela confère à ces secteurs (deux quartiers résidentiels et populaires à proximité du centre-ville de Grenoble) un rôle de charnière entre le sud de l'agglomération et le centre historique de Grenoble, qui peut participer à la construction de nouveaux liens entre ces deux entités territoriales. Cela concerne notamment le fonctionnement de la rocade par rapport à ses tissus environnants, les infrastructures de déplacements (les modes doux par exemple), la perméabilité des poches urbaines monofonctionnelles.

Les principaux objectifs de ce projet sont :

- **d'améliorer les conditions et la qualité de vie des habitants des Villeneuves**
- **de renforcer l'attractivité des deux quartiers au sein de la métropole**

Le projet se prépare dans un cadre partenarial et un processus de co-construction. Trois grandes communautés d'acteurs sont mobilisées pour définir le cadre programmatique du NPNRU. Les élus travaillent ainsi en séminaire (intercommunal). La vision politique est étayée du partenariat avec les bailleurs et l'expertise des techniciens. Ce travail partenarial est également secondé par deux processus participatifs. L'un avec les habitants, l'autre avec « les agents de la proximité ».

Le principe est de croiser la vision politique, les attentes et la vision des habitants, et l'expertise des personnels en charge de la gestion et de l'aménagement du territoire (chez les bailleurs, les communes, la Métropole, les entreprises, la police de proximité...).

En décembre 2015, un séminaire intercommunal est venu conclure cette première phase de travail, qui a vu se dérouler des processus de consultation des habitants, des séminaires d'agents de la proximité et des séminaires d'élus.

Faisant suite à des séminaires d'élus et au processus de concertation avec les habitants, un séminaire intercommunal conclusif a permis de mettre en évidence les enjeux et objectifs du NPNRU, qui ressortent de manière partagée par l'ensemble des acteurs. Ces axes de projet structureront les études et actions à mener dans le cadre du protocole de préfiguration :

#### **Axes de projets**

### **Axes 1 : Projet urbain et d'habitat**

**« Confirmer la vocation de centralité et le caractère développant des Villeneuves et de la polarité Sud »  
et « Repositionner les logements dans le marché de l'immobilier et rehausser l'attractivité du parc public »**

### **Axes 2 : Projet éducation**

**« Développer l'offre éducative et l'attractivité des établissements scolaires »**

### **Axes 3 : Projet proximité**

**« Améliorer les conditions de vie, la tranquillité, l'offre de services, et la gestion des quartiers »**

### **Axes 4 : Projet emploi**

**« Former tout au long de la vie, faciliter l'accès à l'emploi et faciliter l'autonomie des jeunes »**

**Axe 1 :** « Confirmer la vocation de centralité et le caractère développant des Villeneuves et de la polarité Sud ».

Le travail à développer dans cet axe vise à concevoir le plan guide du projet urbain, s'intégrant dans la problématique métropolitaine de la polarité Sud et se déclinant de manière opérationnelle dans un plan d'aménagement, à plusieurs échelles inter-quartier (maillage urbain) et intra-quartier (échelle de proximité et des espaces publics). Il s'agit d'améliorer le quartier et le cadre de vie d'abord pour les habitants actuels, mais aussi les habitants à venir.

« Repositionner les logements dans le marché de l'immobilier et rehausser l'attractivité du parc public ».

Ce sous-axe s'inscrit dans la continuité de la démarche de positionnement des parcs privé et public dans leur vocation d'agglomération, de parc attractif. Il s'agit de confirmer la nature de « quartier populaire », de qualité et idéalement placé, en cœur d'agglomération. Les élus, en cohérence avec le

PLH, souhaitent confirmer la vocation de ces quartiers comme pôle d'habitat pour les travailleurs de la polarité et comme sites privilégiés d'accès à la propriété (accessible dans le prix d'achat, notamment pour les jeunes ménages). Cela passe par la revalorisation globale, avec un fort niveau d'ambition, les deux parcs privés et publics. C'est le travail engagé sur l'Arlequin (en cours d'exécution) dans le cadre de la convention ANRU1. Les enjeux énergétiques et financiers (en termes de niveaux de loyers et charges) sont également pris en compte.

**Axe 2 :** « Développer l'offre éducative et l'attractivité des établissements scolaires ».

Cet axe croise les ambitions des élus et le résultat du travail de concertation mené sur les deux communes. Tant pour l'attractivité des Villeneuves et donc de la polarité Sud, que pour la qualité de vie des habitants des quartiers concernés. Il s'agit de mobiliser l'ensemble de la communauté éducative, autour d'un projet coordonné, mettant en réseau les acteurs concernés et en synergie tous les leviers possibles, pour replacer l'enfant au cœur de la démarche du renouvellement urbain. La qualité des établissements scolaires et le niveau de réussite scolaire est un élément fondamental dans le choix de résidence et la qualité de vie « ressentie » sur les quartiers. Le processus de concertation fait apparaître logiquement cette préoccupation des habitants, mais met également en évidence la place centrale de l'enfant dans les enjeux de mixité et du vivre ensemble, notamment au travers de son parcours quotidien sur dans le quartier et au travers des équipements (scolaire, mais aussi socio-culturels et sportifs).

**Axe 3 :** « Améliorer les conditions de vie, la tranquillité, l'offre de service, et la gestion des quartiers ».

Cet axe vise à prendre en considération, de manière très complémentaire au programme d'aménagement urbain et d'habitat, les questions qui touchent au quotidien des habitants. Le processus de participation mené jusqu'à présent met très clairement en évidence l'importance que revêt, à la fois la question des services aux habitants (gestion de la réclamation, GUP), mais aussi la question de la tranquillité publique (sur ses enjeux de sécurité mais également sur ses aspects très concrets comme l'éclairage public, la quiétude dans les halls des immeubles, la sécurisation des cheminements piétons, la place des femmes dans l'espace public...). Il s'agit de travailler à l'amélioration de la qualité de l'offre de services, avec deux actions clefs : « l'Agence du quotidien », qui doit centraliser la réponse des institutions sur les questions du quotidien portant sur l'espace public, le logement ou le rapport entre le citoyen et l'institution publique, et les « bouquets de services ». Cette dernière action vise à concevoir une nouvelle offre de services en lien avec les parcours de vie des habitants (en rapport avec leur usage du logement, de l'espace et des équipements publics, mais aussi en lien avec les spécificités de leur fonctionnement social et quotidien, comme la mobilité, l'employabilité, le vieillissement...). Ces sujets sont intégrés à la réflexion menée dans le cadre du PIA « ville et territoires durables ».

**Axe 4 :** « Former tout au long de la vie, faciliter l'accès à l'emploi et faciliter l'autonomie des jeunes ».

Les Villeneuves ont un taux de chômage très élevé (19,8%, contre 11,7% dans le reste de l'agglomération) et le taux de non-diplômés est de 23,7% contre 9,9% pour le reste de l'agglomération. Cela fait de la problématique de la jeunesse, notamment sur sa capacité à accéder à l'emploi et à l'indépendance, un sujet prioritaire. L'accès à l'emploi ne concerne pas uniquement la jeunesse, mais touche les habitants tout au long de leur vie active. Les élus insistent pour que les acteurs pourvoyeurs d'emploi, d'activité et de formation puissent œuvrer de manière spécifique et

coordonnée sur ces secteurs, pour l'ensemble des publics éloignés de l'emploi. Des difficultés récentes, dans la mise en œuvre de chantiers, ont montré la détresse des demandeurs d'emploi ainsi qu'un certain manque de lisibilité des différents dispositifs d'accompagnement vers l'emploi et des clauses d'insertion. La Métropole, les communes et les institutions spécialisées (missions locales et pôle emploi) sont pourtant extrêmement mobilisées, avec notamment un dispositif d'insertion particulièrement organisés. Mais force est de constater qu'il faut intensifier cette action et faire force d'innovation pour améliorer la situation des habitants sur ce sujet.

### *Focus sur la Villeneuve de Grenoble (ANRU1)*

---

- **Une dynamique de transformation engagée dès 2008, qui a permis de construire le socle du projet de renouvellement urbain**

Engagée en 2008 avec le soutien de l'ANRU et de ses partenaires, une première phase d'intervention globale, en cours de réalisation, a permis de poser les bases du projet de renouvellement urbain et d'engager des actions combinées dans différents champs de l'action publique (habitat, aménagements urbains, équipements, développement économique), afin de renforcer les qualités et l'attractivité résidentielles du quartier.

- **volet habitat :**

Les études menées à compter de 2009 ont permis de construire une stratégie globale de requalification, en vue de réinscrire le patrimoine immobilier de l'Arlequin, tant privé que public, dans un fonctionnement plus satisfaisant et d'attirer de nouvelles populations. L'objectif est de créer les conditions d'une mutation du bâti et des statuts de logement à terme et de s'appuyer sur le projet de renouvellement urbain pour faire évoluer l'Arlequin vers un éco-quartier.

Les différentes études menées à compter de 2009 par la Ville et les bailleurs, ont permis de :

- **définir :**
  - **les objectifs du projet de réhabilitation – restructuration de l'Arlequin :** diminution progressive de la part de logements sociaux, rééquilibrage du peuplement, traitement des dysfonctionnements et remise à plat juridique (distinction publique / privé), etc.
  - **les principes d'évolution (restructuration – réhabilitation) des immeubles** de logements de l'Arlequin, reposant sur la segmentation des immeubles par l'ajout de nouvelles circulations verticales (ascenseurs / escaliers) afin de :
    - créer des unités résidentielles de plus petite taille, autonomes entre elles ;
    - améliorer la sécurité incendie, mais aussi l'accessibilité de certains logements ;
    - rendre l'adressage plus lisible ;
    - améliorer les performances énergétiques des bâtiments (aujourd'hui étiquette D) avec comme objectif minimum le niveau BBC rénovation (96 kWh/m<sup>2</sup>/an) ;

- **expérimenter / éprouver ces principes d'intervention dans le cadre chantiers « témoins »** portant sur deux adresses représentatives des typologies de bâti rencontrées à l'Arlequin : le 40 (SDH – 154 logements ; murs rideaux) et le 50 (ACTIS – 89 logements ; parois béton) ; l'objectif étant la mise au point de procédés d'intervention, en site occupé, susceptibles d'être étendus à l'ensemble du patrimoine de l'Arlequin dans le cadre du NPNRU ;
- **impulser, dans le cadre du projet européen SMART CITIES ZenN (nearly Zero energy Neighborhoods), une approche plus ambitieuse et « performancielle » à l'échelle des 243 logements concernés**, pour garantir la réalisation des objectifs assignés (tendre vers le niveau de consommation du BBC neuf, soit 60 kWh/m<sup>2</sup>/an, et produire localement de l'énergie à base d'EnR), avec un impact direct sur le couple « loyer + charges ».

Ces opérations, engagées à partir de 2014, doivent s'achever à l'automne 2016 : elles feront l'objet d'un retour d'expérience, qui, adossé aux études complémentaires réalisées dans le cadre du PIA (voir plus loin), permettra de consolider le volet « habitat » du NPNRU.

Cette première phase de projet met en évidence l'absolue nécessité d'entraîner les copropriétaires de l'Arlequin dans le processus de revalorisation du patrimoine immobilier, leurs biens étant fortement imbriqués à ceux des bailleurs sociaux, sous le régime de la copropriété. L'enjeu étant d'éviter le « décrochage » irréversible du parc privé, au moment où s'engage la transformation en profondeur des ensembles de logements sociaux. C'est dans cet objectif qu'une démarche de plan de sauvegarde à destination des copropriétés de l'Arlequin, a été lancée dès 2013.

- o **Volet « aménagements urbains » :**

Les études confiées en 2009 par la Ville au groupement « Ateliers Lion – Ingérop », ont permis de définir puis d'engager, en cohérence avec les interventions sur le bâti, un important programme d'aménagements urbains (30 M€ HT), visant à :

- désenclaver la Villeneuve, pour mieux raccorder le quartier au reste de la ville ;
- rendre le quartier plus accessible, aux personnes à mobilité réduite, mais également aux services de secours, particulièrement ceux de lutte contre les incendies ;
- améliorer la continuité, la lisibilité et la qualité d'usage des espaces publics, en cohérence avec les interventions prévues sur les ensembles de logements, afin d'améliorer le cadre de vie et de réinstaurer un rapport plus classique des immeubles à la rue (adressage) ;
- réorganiser et sécuriser le stationnement résidentiel, avec :
  - o la construction d'un nouveau parking silo de 470 places, en remplacement de trois ouvrages anciens et fortement dégradés,
  - o la redistribution des places sur l'espace public, avec un rééquilibrage des usages en faveur des modes doux ;
- réorganiser et améliorer la collecte des déchets ménagers, avec le remplacement du système, vétuste et onéreux, de collecte pneumatique par une collecte par bacs enterrés, permettant d'introduire le tri sélectif dans le quartier.

A ce jour, les opérations suivantes sont terminées :

- nouveau parking silo (15 M€ TTC)
- avenue de Constantine et ses abords (4 M€ TTC) ;
- abords du parking silo (3.8 M€)
- sud Village Olympique (865 K€ TTC) ;

Les travaux de mise en place du système de collecte des déchets par bacs enterrés (1.2 M€ TTC) sont en cours d'achèvement.

Ces réalisations importantes ont été accompagnées, sur la durée, d'un effort soutenu en matière de travaux de proximité (850 K€ TTC)

○ **Volet « équipements publics » :**

La première phase de projet a également permis d'engager les opérations de réhabilitation de deux équipements (centre de santé des Géants et centre sportif de la Rampe), et plus largement, une réflexion sur l'évolution, dans une phase ultérieure (NPNRU), de l'offre d'équipements à l'échelle du quartier, en vue de l'adapter aux besoins et modes de vie actuels.

C'est dans ce cadre qu'a été étudiée la possibilité d'implanter de nouveaux équipements aux franges immédiates du quartier (entre la ligne de tramway et les pieds d'immeubles), dans une logique de proximité et d'ouverture sur la ville et en cohérence avec les aménagements urbains, afin de créer de nouvelles polarités:

- À l'entrée nord du quartier, autour d'un nouveau centre sportif ;
- À l'entrée ouest, autour d'un ensemble comprenant, de part et d'autre de la rue Alfred de Musset :
  - un équipement pour les 11-25 ans, une salle polyvalente de quartier et des locaux d'activités,
  - le RDC (façade sud) du nouveau parking silo, devant bientôt accueillir des activités paramédicales.

○ **Volet commerces et activités**

La ZFU instaurée en 2004 a permis la création d'environ 740 emplois ouvrant droit à exonérations, dont 34,6 % ont bénéficié à des habitants des quartiers en ZUS de l'agglomération.

Concomitamment et dans le cadre de la première phase de projet, deux opérations ont été lancées, qui visent à conforter l'activité économique dans le quartier :

- la réhabilitation de la zone d'activité des Peupliers (locaux appartenant à la Ville et espaces publics), contiguë à l'Arlequin : les travaux, d'un montant total de (3.7 M€ TTC) ont été achevés en 2010 ;
- l'implantation, à venir, de locaux d'activités (375 m<sup>2</sup> env.) au RDC du nouveau parking silo.

Dans la continuité de ces premières interventions, il a été décidé d'engager une réflexion relative au maintien et au confortement d'une polarité commerciale sur la place du marché.

**Cette première phase du projet de renouvellement urbain, engagée en 2008, doit se poursuivre et s'achever d'ici fin 2019, avec :**

- **la décision prise de mener à leur terme les opérations prévues à la convention partenariale en vigueur:**
  - sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine : requalification des espaces publics des secteurs « Arlequin nord / Crique centrale – 1<sup>ère</sup> tranche », « crique sud » et « rue Doderò » ;
  - sous maîtrise d'ouvrage communale : reconstruction du centre de santé des Géants.
- **le souhait des acteurs locaux d'engager au plus tôt (demandes de démarrage anticipé au titre du NPNRU, dont l'une au titre d'opération urgente), les opérations de :**

- construction d'un nouveau centre sportif et d'un ensemble comprenant un équipement pour les jeunes, une salle polyvalente de quartier et des locaux d'activités ;
- réhabilitation des ensembles immobiliers des 10-20, 30 et 60 Ouest Arlequin (opération demandée au titre d'opération urgente),
- démolition du bâtiment accueillant le CCAS au pied du 20 Arlequin (après sa relocalisation à proximité immédiate du quartier), et d'extension du parvis marquant l'entrée nord de la Villeneuve.

Ces différentes opérations, à conduire concomitamment, doivent permettre de parachever l'aménagement de tout le secteur nord de l'Arlequin (du 10 au 60 Arlequin), et donner ainsi à voir rapidement la transformation significative d'une partie importante du quartier.

- **Une seconde phase de projet qui doit permettre de poursuivre et d'amplifier les efforts, pour créer les conditions d'un véritable changement au sein d'un territoire élargi.**

Le travail de fond engagé doit aujourd'hui être poursuivi et amplifié dans un périmètre élargi, afin de créer les conditions d'un véritable changement de la situation du quartier, selon des modalités à définir en concertation étroite avec la population et les autres acteurs concernés.

En cohérence avec les objectifs du projet à l'échelle du grand territoire, et dans la continuité de la première phase de projet, désormais de porter l'effort sur les axes suivants, afin d'améliorer les conditions de vie des habitants de la Villeneuve et redonner l'envie d'habiter le quartier :

1. **poursuivre la restructuration - réhabilitation des ensembles de logements publics et privés de l'Arlequin**, afin d'améliorer :
  - leurs performances énergétiques (niveau BBC – 20%) et leur confort d'usage ;
  - leur donner ainsi des qualités proches de celles du neuf ;
2. **engager un processus de rééquilibrage progressif du peuplement du parc locatif social**, avec notamment des expérimentations :
  - **en cours** au 40 Arlequin, visant à attribuer 40 à 50 logements à des ménages présentant un niveau minimum de ressources issues du travail équivalent à 1,5 SMIC (soit 1 700 € environ)
  - **à venir rapidement** (dès la fin du chantier), au 50 Arlequin, puis sur le 60 Ouest Arlequin, visant à travailler la stratégie de peuplement sur les logements des réservataires en lien avec les réservataires et la Métropole. La stratégie **d'attribution serait orientée vers les ménages en lien avec l'emploi.**
3. **créer, autour du logement réhabilité, tout un environnement de services contribuant à améliorer les conditions et le cadre de vie quotidiens des habitants de la Villeneuve, et à donner une nouvelle attractivité au quartier, avec notamment :**
  - dans le cadre du PIA « Villes et territoires durables », la mise en place d'un bouquet de services nouveaux ;
  - la définition d'un schéma d'amélioration de l'accessibilité aux services publics ;

4. **Poursuivre, là où cela semble nécessaire, le travail de couture urbaine**, notamment dans des secteurs à enjeu déjà identifiés, notamment :
- à l'Est, de la Ville d'Eybens (Géants)
  - à l'Ouest, du village olympique
  - au sud, du cours de l'Europe.

### *Zoom sur le volet « habitat »*

---

Les études menées à compter de 2009 ont permis de construire **une stratégie globale de requalification** pour réinscrire le patrimoine immobilier de l'Arlequin, tant privé que public, dans un fonctionnement plus satisfaisant et attirer de nouvelles populations.

**L'objectif est de diminuer le taux de logement social en créant les conditions d'une mutation du bâti et des statuts de logement à terme et de s'appuyer sur le projet de renouvellement urbain pour faire évoluer l'Arlequin vers un éco-quartier.**

- **Dans le parc social :**

Parallèlement à l'intervention sur le bâti, il s'agit par ailleurs de mettre en œuvre **une stratégie de peuplement** en s'appuyant sur la remise en location des logements libérés à l'occasion des travaux et sur un plan de communication porté à l'échelle de l'agglomération. Cette stratégie, qui fait l'objet **d'une expérimentation sur les premières adresses réhabilitées**, s'inscrira pleinement dans le cadre de la convention de mixité et d'équilibre territorial et de l'accord collectif intercommunal (ACI).

**Deux premières opérations de réhabilitation/restructuration « témoins »** ont été lancées **dans le cadre de l'ANRU1** par la SDH au 40 Arlequin, (154 logements) et par Actis au 50 de la Galerie de l'Arlequin (89 logements), après scission du 50 de la copropriété principale pour permettre à Actis de démolir 68 logements et d'engager la réhabilitation des 2 autres ailes du tripode. Après relogement des locataires, les travaux ont commencé début 2015 au 40 Arlequin et en juin 2015 au 50 Arlequin et pour s'achever à l'automne en 2016. Cette première phase a permis de mettre au point sur les plans technique, juridique et financier **un mode opératoire reproductible** et adapté à chacune des deux typologies de bâti rencontrées.

- **Dans le parc privé :**

Les études menées par les bailleurs sociaux ont permis d'alimenter le travail engagé depuis 2012 avec les représentants des copropriétaires privés, dans le cadre d'une démarche d'élaboration d'un plan de sauvegarde de copropriété. Une mission d'assistance à la programmation des travaux et à l'organisation de la maîtrise d'ouvrage, confiée à un groupement co-piloté par les « Ateliers Paris » et « René Bresson Consultant », a permis de définir des scénarios de travaux. Le plan de sauvegarde prévoit la scission juridique des copropriétés, avec suppression des copropriétés principales du 60/120 Arlequin et du 130/170 Arlequin pour création de nouveaux syndicats de copropriété actant l'autonomisation juridique et technique de chaque adresse. Il devrait être acté prochainement.

L'objectif est de parvenir à la scission dans le cadre d'un premier plan de sauvegarde global, puis de mettre en œuvre les travaux par autant de plans de sauvegarde que de futurs syndicats de copropriété. L'opérateur du plan de sauvegarde va pouvoir être mis en place dans le cadre du protocole de préfiguration.

Compte-tenu de la nature des travaux (due à la spécificité du bâti), leur coût, tant pour les bailleurs sociaux que pour les copropriétaires privés, est élevé.

Il s'agit cependant de parvenir au maintien du couple « loyer + charges » pour les locataires du parc social, et à un « reste-à-charge » acceptable pour les copropriétaires privés, ce qui ne peut s'envisager sans un niveau de financement dérogatoire tant de l'ANRU (identique à celui réalisé pour les premières opérations, qui ont été rendues possibles grâce à un financement dérogatoire de l'ANRU1 à hauteur de 35 % de 50 K€, soit 17,5k€ par logement pour un coût total de 85 K€ ttc /logt) que de l'ANAH.

Enfin, compte tenu notamment de la difficulté d'investissement d'un certain nombre de propriétaires privés, un dispositif de portage immobilier devra être mis en place pour garantir le vote des travaux. L'ANAH et/ou l'ANRU seront sollicités pour financer le déficit de l'opération.

Dans le cadre du NPNRU, il s'agira ainsi de permettre :

- aux 3 bailleurs sociaux présents à l'Arlequin de poursuivre et/ou d'engager les travaux de réhabilitation /restructuration lourde de près de 1.000 logements sociaux familiaux
- aux copropriétaires privés de s'inscrire dans un projet de renouvellement urbain ambitieux à travers le plan de sauvegarde.

### *Le P.I.A. : un levier pour le projet de renouvellement urbain, social et environnemental des Villeneuves.*

---

Dans le contexte précédemment décrit, La Métropole et les Villes de Grenoble et d'Echirolles ont répondu à **l'appel à manifestations d'intérêt lancé par l'ANRU dans le cadre du programme 414 des investissements d'avenir « Villes et territoires durables », ce dernier apparaissant comme un levier au service du projet global** de renouvellement urbain, social et environnemental des deux Villeneuves.

Le projet proposé, comptant parmi les vingt lauréats de l'AMI, retient deux axes d'intervention, dans la perspective d'améliorer les conditions de vie des habitants des Villeneuves, mais également de renforcer l'attractivité des deux quartiers au sein de la Métropole.

Il s'agit :

- **d'une part, de viser et de garantir l'excellence énergétique et la qualité d'usage des opérations de réhabilitation des ensembles de logements ;**
- **d'autre part, de développer et d'optimiser conjointement l'offre de services à destination des habitants.**
- **Enfin, d'évaluer et de suivre le « reste pour vivre » des ménages**

**L'innovation est placée au cœur du projet, sous deux angles :**

- celui du **contenu** des solutions imaginées ;
- celui des **processus** même d'élaboration de ces solutions, particulièrement pour ce qui est de l'offre de services, fondés sur l'analyse des besoins / des usages, la créativité (innovation ouverte).

- **Excellence énergétique la qualité d'usage des opérations de réhabilitation**

Les dépenses contraintes liées au logement pèsent fortement sur le revenu très faible des ménages des Villeneuves d'Echirolles et de Grenoble, ce coût étant pour partie imputable aux déperditions d'énergie liées au faible niveau d'isolation thermique des immeubles (étiquette D).

Devant ce constat, il paraît essentiel :

- d'engager les Villeneuves dans un processus de transition énergétique, afin de réduire la facture énergétique et de prévenir l'aggravation de situations de précarité liées à l'augmentation non maîtrisée de ce poste de dépense ;
- de garantir, sur la durée, le niveau de performance visée (BBC rénovation à BBC-20%) mais aussi la qualité d'usage des opérations de réhabilitation du patrimoine immobilier.

En capitalisant sur les initiatives déjà prises par les deux villes pour amorcer ce processus de transition (projets européens Smart City Zen N-Fp7 pour Grenoble, et URBACT II CASH pour Echirolles), trois pistes seront explorées, en cohérence avec le « schéma directeur énergie » conduit par la Métropole :

- **développer des outils visant à garantir, à la livraison puis en exploitation, la performance énergétique et le confort d'usage des logements réhabilités dans le cadre du NPNRU, suivant un modèle technico-économique optimisé.**
- **optimiser le réseau de chauffage urbain, auquel sont raccordés les deux quartiers ;**
- **produire localement, à base d'énergies renouvelables, utilisables directement sur les quartiers en circuit fermé ou à valoriser par la revente à des opérateurs.**

- **Développer et optimiser l'offre de services associée aux logements réhabilités**

Les interventions sur le bâti sont une condition nécessaire mais non suffisante pour améliorer la qualité de vie des habitants et l'attractivité des Villeneuves.

Il paraît tout aussi essentiel de mettre en place, conjointement, tout un environnement de services répondant aux besoins et envies des habitants / usagers, et pouvant être un vecteur d'inclusion sociale par l'encouragement de toutes formes de solidarité et de modèles d'économie collaborative.

Il s'agira, à partir de l'analyse des besoins et des usages et dans le cadre de processus d'innovation ouverte :

- **de développer un ensemble ou « bouquet » de nouveaux services**, à des prix attractifs, répondant aux besoins des ménages (actuels et futurs) dans différents domaines (énergie, transports, alimentation et d'autres encore) restant à identifier / imaginer à partir de l'analyse des usages et envies. Une première expérimentation sera conduite sur le territoire de la Villeneuve de Grenoble, reproductible ensuite à la Villeneuve d'Echirolles et aux autres QPV de la métropole ;
- **d'optimiser les services urbains existants** : le cadre de vie et son bon entretien jouent un rôle majeur dans la qualité de vie des habitants des QPV. Dans un contexte de raréfaction des ressources (humaines et financières), mais aussi de redéfinition – avec la mise en place de la Métropole – des champs de compétences des différents acteurs appelés à intervenir sur le terrain, il paraît nécessaire de mieux cerner les besoins, les contraintes et les éventuels dysfonctionnements pesant sur les dispositifs existants de gestion urbaine de proximité, afin d'améliorer la réactivité et la qualité des services rendus. Une première expérimentation sera conduite, à l'échelle des deux Villeneuves, visant à explorer ce en quoi la donnée numérique, existante ou à produire, peut constituer une ressource permettant d'optimiser la gestion des déchets et des encombrants.

Ces démarches exploratoires et innovantes, adossées à un programme d'études spécifiques, se dérouleront en 2016, en lien étroit avec les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration, afin d'enrichir et de consolider le projet de renouvellement urbain, social et environnemental des Villeneuves.

### 3. Les moyens de mise en œuvre

#### *La conduite du projet, les spécificités sur le territoire des Villeneuves*

---

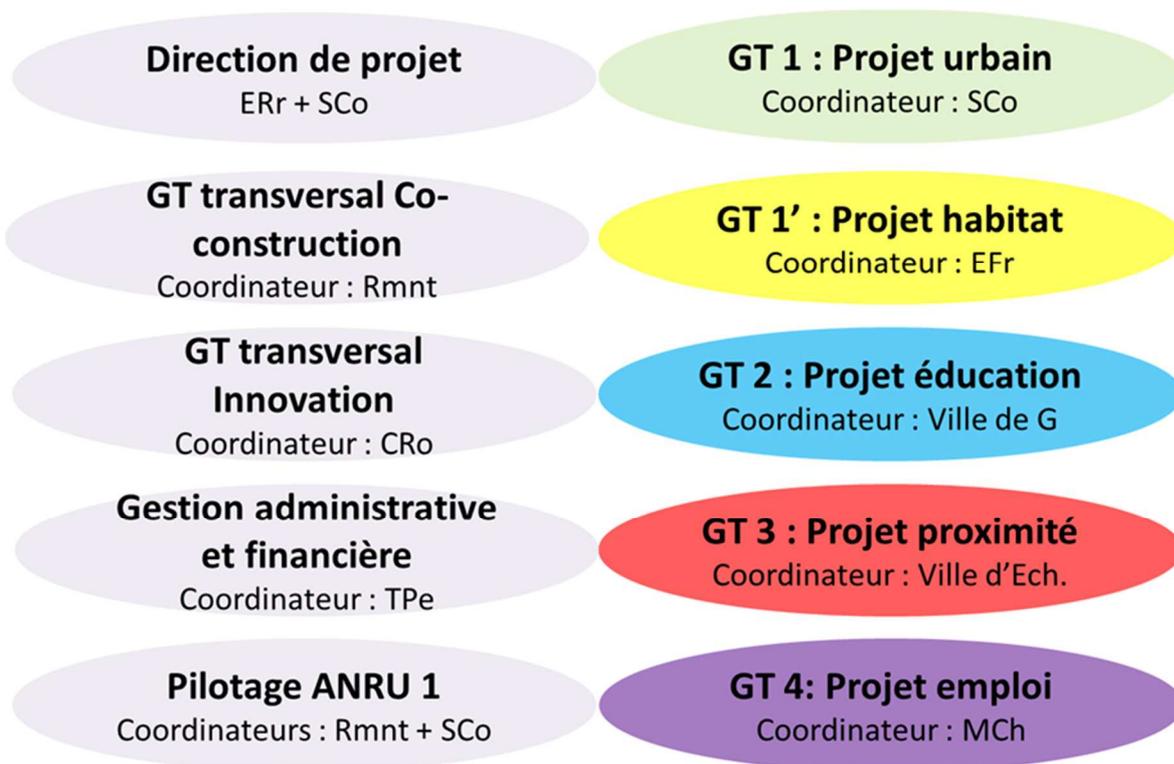
Comme mentionné en introduction, la place centrale de ce territoire à l'échelle de l'agglomération a conduit les villes de Grenoble, d'Echirolles et la Métropole à mener un projet global de territoire.

Au vu de la Loi MAPTAM (qui confie à la Métropole la compétence de pilotage du renouvellement urbain au sein de la Politique de la Ville et de nouvelles compétences en matière de projet urbain : voiries, déplacements...) et de la Loi LAMY (qui affirme le pilotage métropolitain des programmes conventionnés avec l'ANRU, tout en précisant le rôle central des communes, responsabilisant les Maires dans la mise en œuvre de ces programmes au niveau local) la Métro va assumer le rôle de pilotage de la convention avec l'ANRU, ainsi que du pilotage des différentes maîtrises d'ouvrages, tout en s'assurant que chaque maîtrise d'ouvrage (notamment bailleurs et communes) assumera son rôle sur ses propres champs de compétences, dans le cadre d'une gouvernance partagée.

Ce portage intercommunal comprendra :

- **un pilotage politique** intégrant :
  - une instance « resserrée » composée principalement d'élus de la Métropole, de Grenoble et d'Echirolles
  - un comité de pilotage partenarial intégrant l'ensemble des partenaires et notamment l'Etat, l'ANRU, l'ANAH, les bailleurs....
  - un pilotage de la polarité Sud en connexion directe avec le pilotage du NPNRU
- une équipe dédiée « mission Villeneuves », **très resserrée (agents Métro et villes), complétée des techniciens des 2 villes et des équipements** du secteur
- **une ingénierie d'étude commune** avec le choix d'un groupement d'études intégrant l'ensemble des compétences nécessaires à l'élaboration du projet (dans ses différents volets : urbain, économique, environnemental, habitat, éducatif,...)

Dans le cadre de la structuration de la gouvernance précisée en première partie, les quatre axes structurent des groupes de travail spécifiques, ainsi que des groupes de travail transversaux. Les coordinateurs de ces groupes (composés d'agents des trois collectivités) constituent l'équipe « Mission Villeneuve » qui pilotera le projet = 9 agents) :



#### *Les modalités de participation des habitants et de Co-construction du projet*

---

Le travail de construction de la gouvernance et du processus de co-construction est en route. Une équipe dédiée est en cours de structuration et le processus de concertation se met en place. A ce jour trois chantiers sont à l'œuvre parallèlement :

- Un travail de concertation des habitants qui reprend ce qui a été travaillé jusqu'ici et structure le mode d'association des habitants sur le long terme. Ce premier travail (semaine et printemps de la concertation) a produit un livrable : le cahier des préconisations habitantes.
- Un travail de séminaire élus-techniciens qui a produit un pré-programme. Ce travail est mené en trois temps, un dans chaque commune, suivi d'un temps intercommunal de synthèse et de réponse aux questions d'agglomération.
- Un travail de consolidation d'une communauté d'acteurs de la proximité, (agents des différents métiers et structures en charge des questions de proximité et de gestion urbaine qui doivent produire également un livrable qui donne une lecture du territoire et constituera un groupe d'interlocuteurs de l'équipe pluridisciplinaire en charge de la production du projet.

L'idée globale est de constituer les trois groupes référents dans le processus de co-construction :

- Les habitants.
- Les institutions et les élus (communes, Métropole et bailleurs).
- Les personnes en charge de la gestion de proximité.

L'ensemble du processus de concertation mené par les villes de Grenoble et d'Echirolles s'inscrit dans une architecture plus vaste co-pilotée par la Métropole. Les grandes étapes de la concertation fonctionnent donc en miroir entre les deux villes, mais leur mise en œuvre respecte les spécificités de chacun des territoires. Des démarches ont déjà été engagées par les deux villes autour du diagnostic partagé. Les méthodes employées sont diversifiées, visant à mobiliser l'ensemble des publics, des plus impliqués aux plus éloignés des temps de concertation proposés. La mise en place des Contrats de Ville avec les Conseils Citoyens renforce encore cette exigence.

Ces étapes préalables de construction du projet urbain recouvrent un double objectif :

- Il s'agit de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés par le projet (habitants, élus, techniciens ...)
- D'identifier les trois communautés d'acteurs qui deviendront les interlocuteurs privilégiés du groupement pluridisciplinaire.

**Etape 1 : 2014 / 2015** – Pour préparer l'arrivée du groupement pluridisciplinaire, un travail de concertation et Co-construction a été engagé avec les habitants sur le territoire. Il vise à mobiliser les habitants et à les faire s'exprimer sur leurs besoins, leurs attentes et ce qu'ils jugent prioritaire pour le devenir de ces quartiers, sur tout ce qui touche à leur vie quotidienne et à leur environnement. L'objectif étant de produire une feuille de route pour l'équipe pluridisciplinaire.

Ainsi, de janvier à juin 2014, une première phase de travail avec les habitants a permis de faire ressortir les premières idées, envies, problématiques et solutions pour la Villeneuve de Grenoble. Cinq ateliers ont ainsi travaillé de manière autonome, sans la présence des élus, autour des grands thèmes suivants :

- Les besoins de services, activités, équipements ;
- Imaginons l'éco-quartier de la Villeneuve ;
- Habiter son immeuble à la Villeneuve ;
- Comment rendre le parc plus attractif ?
- Comment renouveler l'accompagnement et le soutien aux dynamiques collectives et associatives ?

La Ville d'Echirolles a également engagé depuis 2013, un processus de concertation visant à partager le diagnostic, ainsi qu'à valider dans le pré-projet et les grandes orientations stratégiques.

Dans la continuité de ce processus, les villes ont souhaité mener un temps commun de concertation, chacune avec des entrées différentes mais dans la volonté de construire un projet global de territoire.

Une semaine de la Co-construction s'est donc déroulée du 07 au 14 avril 2015 sur le territoire Grenoblois autour de 8 thématiques définies par les habitants. Chaque atelier était animé par un binôme professionnel / habitant.

- Tout le monde parle d'un projet construit AVEC les habitants. Oui, mais sur quoi ? Avec qui ? Comment ?
- Adultes, Ados, Enfants, regards croisés sur l'éducation.
- La vie quotidienne dans le quartier.
- Sport pour tous
- Habiter son quartier
- Jardins de nos quartiers et environnement
- Culture(s) dans nos quartiers

- Coups de projecteurs sur deux quartiers « oubliés » de l'ANRU 1 : la place des Géants et le Village Olympique

Sur Echirolles s'est organisé le printemps de la Co-construction avec une entrée par les équipements publics et autour de 4 thématiques :

- Quel aménagement urbain ? Quel projet pour les logements ?
- Amélioration de la vie sociale
- Comment soutenir l'action éducative ? Le sport, la culture dans le quartier ?
- Comment Développer les activités économiques/l'emploi

A l'issu de ces temps de Co-construction, un cahier des préconisations habitantes a été produit.

**Etape 2 : 2016 / 2017** - La seconde étape du projet est celle d'un temps de dialogue entre les habitants, les élus et l'équipe pluridisciplinaire dans l'objectif de produire un projet négocié, partagé et porté par les institutions et les citoyens.

Un séminaire élus s'est donc déroulé dans chacune des deux communes, permettant aux élus de se saisir de façon transversale de l'ensemble des propositions habitantes qui ont été formalisées dans le cahier de préconisations.

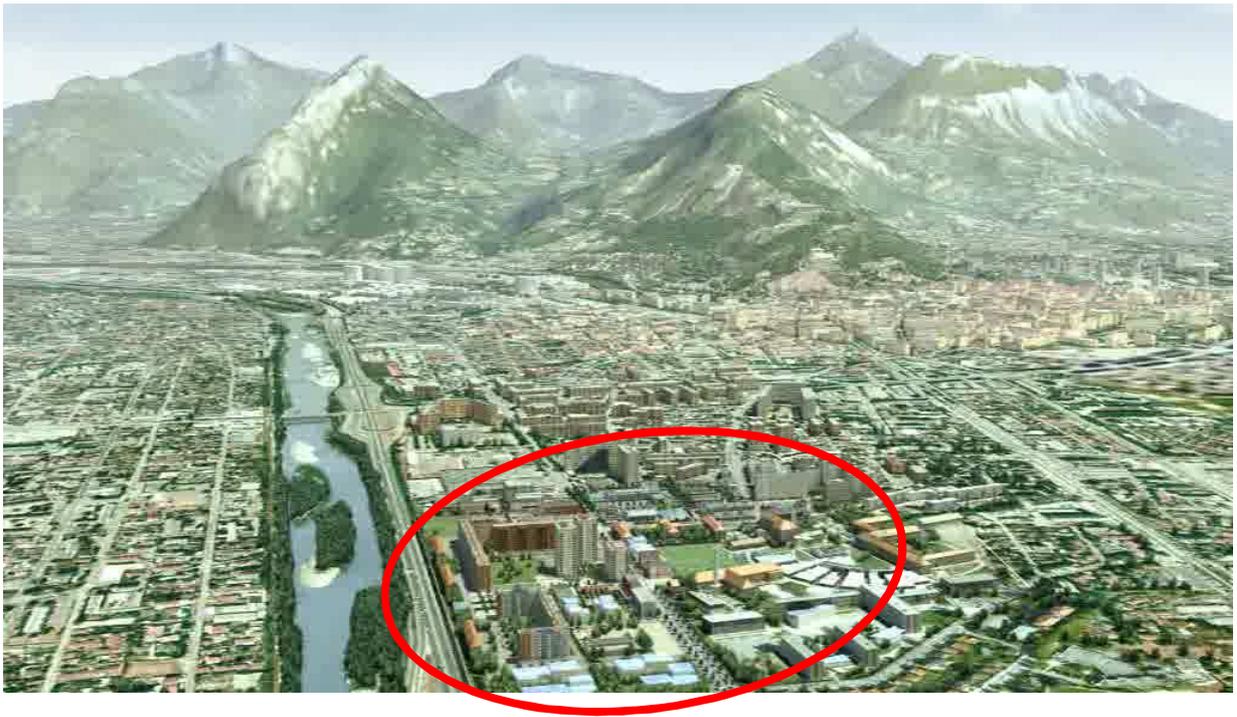
Enfin un séminaire commun aux trois collectivités (Ville de Grenoble, Ville d'Echirolles et la Métropole) s'est déroulé en décembre 2015 qui a permis de partager les productions sur les deux territoires et de dégager des axes partagés qui seront transmis au groupement pluridisciplinaire début 2016 au démarrage de la mission.

**Etape 3 : 2017 / 2025** - Le temps du suivi de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (de décembre 2016 à décembre 2025). Il s'agit de trouver des formules d'adaptation du projet aux évolutions des usages et du fonctionnement du quartier. Il s'agira notamment de coordonner les démarches participatives sur la gestion urbaine et sur l'adaptation nécessaire du projet urbain, tout en garantissant la tenue des orientations générales validées lors de la négociation avec l'ANRU.

Les Conseils citoyens sont déjà opérationnels et on intégrés le processus d'analyse et décisionnel de la programmation du contrat de ville. Nous travaillerons avec eux à leur intégration au processus de suivi des études.

# MISTRAL / PROJET D'INTERET REGIONAL

---



## 1. Diagnostic social et urbain Mistral / Lys rouge

Les données quantitatives de sources INSEE RP2011 et CAF 2013 sont à l'échelle des IRIS (Houille Blanche, Mistral, Rondeau-Libération) et ont été regroupées pour former le quartier Mistral-Lys Rouge-Camine. Les IRIS ne correspondent pas pleinement au quartier politique de la ville. Elles tendent à rapprocher les données de la moyenne du secteur et donc à masquer certaines problématiques du QPV.



### Quel profil des habitants ? Démographie Structure familiale Statut d'occupation des logements Mobilité résidentielle Données quantitatives

Données à l'IRIS :

- 7 350 habitants
- 29% de moins de 20 ans
- 17% de plus de 65 ans
- 37% de ménages emménagés il y a moins de 4 ans
- 26% de propriétaires
- 20% de locataires du parc privé
- 51% de locataires du parc social
- 18% de familles monoparentales dans l'ensemble des familles
- 15% de familles nombreuses

### Points forts

- Une mixité générationnelle
- Des ménages historiques, installés depuis plus de 20 ans
- Un quartier en transformation

### Points faibles ou vigilance

- Une part importante de familles monoparentales, relativement isolées
- Un quartier vieillissant
- Un Manque de mixité d'occupation des logements, très forte proportion de logement social
- Une faible mobilité résidentielle du fait de freins financiers (coût des loyers trop important dans d'autres quartiers, secteurs, communes) malgré l'envie de quitter le quartier et donc des relogements opérationnels vécus comme une opportunité. Un quartier en transformation du fait des projets de rénovation urbaine mais peu d'apport de nouveaux publics pour l'instant

## Quelles fragilités des habitants ?

*Précarité/ pauvreté Emploi/chômage/ Niveau de diplôme Accès aux droits/ Données quantitatives/ Données à l'IRIS :*

- 67% des 15-64 ans actifs
- 19% de chômage chez les 15-64 ans (au sens INSEE)
- 34% de chômage chez les 15-24 ans (au sens INSEE)
- 40% des 15 et plus non scolarisés faiblement diplômés
- 28% de moins de 65 ans couverts par un allocataire bas revenus
- 16% des moins de 65 ans couverts par un allocataire RSA
- 39% des moins de 16 ans vivant dans un foyer à bas revenus

Données QPV :

- Entre 35% et 40% d'allocataires CAF ayant un revenu constitué à au moins 50% de prestations sociales
- Entre 20% et 25% d'allocataires CAF ayant un revenu constitué à 100% de prestations sociales
- Entre 20% et 25% d'allocataires CAF bénéficiaires du RSA socle
- Entre 75% et 80% d'allocataires logement

### Points forts

- Des personnes qui réussissent, des modèles à valoriser

### Points faibles ou vigilance

- Un quartier qui se paupérise, des bénéficiaires de minimas sociaux surreprésentés
- Une problématique prégnante de connaissance et d'accès aux droits
- Des situations de repli, d'isolement de certaines familles : un manque de connaissance des activités, animations, offres socio-éducatives sur le quartier
- Des situations de repli communautaire
- Des arrivées de populations précaires qui créent des tensions entre communautés

## Quels ressentis ? Vie de quartier Vivre ensemble Tranquillité publique

### Points forts

- Un quartier à taille humaine
- Une culture de la solidarité entre habitants et un attachement aux solidarités locales, au réseau

- Des temps collectifs agréables
- Des animations et actions de rue fréquentées par les habitants, pour beaucoup en attente de repères, de cadres, d'une présence rassurante
- Une mobilisation habitante pour la défense des commerces, la création d'un collectif d'habitants sur Mistral
- Un quartier classé ZSP, une action de la Police Nationale qui commence à donner des résultats, un partenariat étroit avec les services de la ville

#### **Points faibles ou vigilance**

- Une vie de quartier et un vivre ensemble affecté par de nombreuses nuisances : sonores, deux roues, contrôles policiers fréquents, délinquance, trafics, insécurité, replis communautaires, ...
- Une présence de personnes extérieures au quartier, inconnues, facteurs de nuisance et sur lesquels le contrôle social ne fonctionne pas
- Des halls occupés et instrumentalisés
- Une économie parallèle qui peut diviser la population résidente (ex : problématique des piscines sauvages)
- Un sentiment d'abandon face au départ de certaines structures, services, commerces (Maison pour Tous, assistants sociaux de secteur, desserte de bus, Lidl...)
- Peu de mobilisation habitante,
- pas de militantisme, pas d'organisation pérenne entre habitants notamment sur Lys Rouge, une certaine lassitude

## **Descriptif du parc de logements**

*Type de logements et diversité des formes d'habitat*

*Coût du logement Confort des logements*

*Données quantitatives*

Données à l'IRIS :

- 3 200 résidences principales
- 27% de T1 et T2
- 47% de T4 et plus
- 29% occupées par des propriétaires
- 67% par des locataires
- 43% par des locataires du parc social

Données QPV :

- Entre 85% et 100% de logements locatifs
- Entre 80% et 90% de logements sociaux

#### **Points faibles ou vigilance**

- Un habitat peu diversifié (statut, formes...)

## **Quelles dessertes / accessibilités ?**

*Transports en commun/ Cheminements cycles et piétons*

#### **Points forts**

- Des progrès au niveau de la desserte des quartiers : C5 et tramway pour le quartier Lys Rouge notamment
- Une offre de places de stationnement satisfaisante dont certaines utilisées comme relais voiture/ transports en commun pour accéder au centre-ville

### Points faibles ou vigilance

- Un quartier enclavé, en « bout de ville » et plutôt mal desservi malgré les nouveaux transports en service
- Des problématiques de dégradation des voitures sur les places de parking et de mécanique sauvage
- Une vitesse vécue comme excessive sur l'avenue Rhin et Danube et des aménagements en cours non terminés

## Quelle qualité du parc de logements ?

*Attractivité résidentielle ? Ancienneté du parc ? Projets de réhabilitation ?/ Qualité énergétique, acoustique /Gestion des espaces communs/ dégradations/ Accessibilité PMR*

Données quantitatives

Données QPV :

- Entre 7% et 10% de logements vacants
- 280 logements sociaux démolis
- 410 logements neufs reconstruits à l'échelle de la ZAC Mistral/Ampère, dont 138 logements locatifs sociaux,
- 147 logements locatifs loyer libre,
- 125 logements accession à la propriété

### Points forts

- Un quartier qui a connu de nombreuses transformations architecturales et urbanistiques
- Une rénovation urbaine en cours
- Une attractivité résidentielle, sur l'ensemble du secteur
- Du logement familial qui ne pose pas de réelles difficultés d'accessibilité

### Points faibles ou vigilance

- Une attractivité qui diminue fortement pour le périmètre strict Mistral/ Lys Rouge
- Un manque de vision sur les objectifs et le rendu final du projet de rénovation urbaine pour les habitants
- Un taux de vacance des logements relativement élevé du fait d'un manque d'attractivité du quartier
- Un bâti vieillissant, des dégradations et un manque de réactivité face aux dégradations du fait de difficultés d'intervention (ex : ascenseurs HS non réparés, halls inondés, ...)
- Quelques difficultés d'usage pour les personnes à mobilité réduite

## Quelle perméabilité du quartier ?

*Perspectives visuelles/ Articulation avec les quartiers environnants/ Effets de coupures urbaines/ Proximité des équipements/ Zones d'activité...*

### Points forts

- Un quartier en mutation
- Un îlot Ampère, nouvelle centralité du quartier qui constitue une jonction entre Mistral et les Eaux-Claires

### Points faibles ou vigilance

- Des lieux contournés du fait de la problématique de délinquance
- Une architecture dure et froide
- Une grande proximité entre bâtiments dans l'ancien comme dans le neuf
- Un déplacement de la centralité vers les Eaux Claires qui ne satisfait pas les habitants (même si elle permet plus d'anonymat)

## Quels ressentis ?

*Vie de quartier Vivre ensemble Tranquillité publique*

## VOLET OFFRE EN EQUIPEMENTS, SERVICES, COMMERCE ET ACTIVITES ECONOMIQUES

### Quelle offre en équipements publics ?

*Typologie et localisation / Qualité du bâti / Respect des normes / Fréquentation*

#### Points forts

- Un quartier bien doté en équipements publics rénovés ou récents (école, gymnase, stade, EAJE, MDH, ...)
- Une stabilité des professionnels
- Des équipements situés en périphérie pouvant favoriser la mixité des publics

#### Points faibles ou vigilance

- Des équipements situés en périphérie qui renforce le sentiment d'abandon
- Un accueil enfance insuffisant (à confirmer)
- Une problématique de mixité (filles/garçons) des publics au sein des équipements enfance-jeunesse et une nécessité d'équilibrage homme/femmes au sein de l'encadrement et de l'animation

### Quelle offre en services de droit privé ?

*Typologie et localisation Qualité du bâti Respect des normes Fréquentation*

Données quantitatives

- Entre 30 et 60 médecins généralistes pour 100 000 habitants

#### Points forts

- Un tissu de professionnels et d'associations important pour la taille des quartiers
- Un centre de santé reconnu et fréquenté

#### Points faibles ou vigilance

- Un partenariat entre acteurs qui reste complexe, à développer
- Une offre de professionnels de santé libéraux plutôt inférieure à la moyenne des quartiers prioritaires
- Un manque de visibilité de certains équipements (Maison des Enfants Mistral, MDH, Prunier Sauvage, ...)
- Un manque de plusieurs services privés « de base » (distributeur, photocopies, livraison des commerces, taxi, ...)

### Quelle offre en services publics ?

*Typologie et location Qualité du bâti Respect des normes Fréquentation*

#### Points forts

- Des permanences de plusieurs acteurs au sein de la MDH
- Une antenne CPAM à proximité
- La présence du CIO, d'un PAGI, de l'aide aux aidants au Lys Rouge

#### Points faibles ou vigilance

- Un manque de présence de la police de proximité
- Pas de poste et des difficultés d'intervention du facteur dans le cœur de quartier

- Des difficultés d'intervention des pompiers
- Des difficultés d'intervention des AS de secteur
- Un manque de mixité sociale au sein de l'école Anatole France et une problématique de fuite vers l'offre privée qui implique la réouverture d'une offre d'animation le mercredi matin

## Quelle offre commerciale ?

*Typologie et localisation/Dynamique du tissu/ Qualité du bâti/i Respect des normes/ Fréquentation*

Données quantitatives

- 6 commerces de proximité

### Points forts

- Une très forte implication des acteurs publics pour maintenir ou recréer un noyau de commerces de proximité
- Une mobilisation de plusieurs dispositifs/ acteurs : FISAC, EPARECA (mobilisé pour la problématique des locaux vides du Lidl), FEDER
- Quelques commerces : pharmacie, boulangerie, boucherie/épicerie, tabac/ presse, auto-école, brasserie et un Leader Price Express à proximité
- Un projet de développement d'un pôle d'attractivité au carrefour entre l'avenue Rhin et Danube et l'avenue Anatole France : déplacements de certains commerces, complémentarité avec les équipements publics et associatifs

### Points faibles ou vigilance

- Pas de commerces au cœur du quartier
- Une taille du quartier et un faible pouvoir d'achat qui ne suffisent pas à faire vivre un pôle commercial complet
- Une situation du quartier en « bout de ville » et une image peu favorable à la commercialité
- Une délinquance importante qui nuit aux commerçants : pressions, économie parallèle, ...
- Des difficultés pour trouver des repreneurs, des locaux vides : Lidl fermé en 2012, rez-de-chaussée de la barre Anatole France (démolition prévue en 2017)
- Un bâti dégradé
- Une offre de marché insuffisante

## Quelle offre en activité économique ?

*Filières des activités économiques/ Localisation/ Données quantitatives*

Données quantitatives

- 9 000 emplois salariés sur le secteur dont 3 800 sur les IRIS concernés

### Points forts

- Un quartier identifié comme lieu de formation : lycées Vaucanson et Louise Michel à proximité, GRETA (1500 stagiaires), école d'infirmières (800 élèves)
- Une petite zone d'activité (Point P et Eurostungen)
- Un hôtel d'activité, une pépinière d'entreprises sociales et solidaires, une entreprise d'insertion
- Un projet de relocalisation de ces activités au sein d'un bâtiment fonctionnel et adapté
- Une zone d'activité en cours de création au sud de l'avenue Rhin et Danube, plusieurs atouts: proximité de la rocade, qualité environnementale du bâti, proximité du parc Bachelard, ...
- La présence de l'ACEISP mais peu de projets des habitants

### Points faibles ou vigilance

- Un manque de liens entre les activités existantes et la population résidente
- Des difficultés pour remplir la zone d'activité, une image du quartier qui freine l'implantation des entreprises

## VOLET CADRE DE VIE

### Quelle offre en espaces publics ?

*Nombre et vocation/ Localisation/ Qualité des espaces et Aménagements /Végétalisation/ Fréquentation /Conflits d'usage*

#### Points forts

- La proximité du parc Bachelard, vrai atout pour les familles
- Sur le parc Bachelard, des jeux pour enfants innovants qui attirent des familles extérieures, des espaces pour enfants bien aménagés et bien entretenus

#### Points faibles ou vigilance

- Un éclairage public insuffisant : difficulté d'intervention de GEG, nombreux lampadaires dégradés, ...
- De nombreux conflits d'usage avec des espaces utilisés par les jeunes et des lieux contournés (sentiment d'insécurité, démarches de dissuasion)
- Une problématique de propreté avec des points durs de saleté, des dépôts d'encombrants et des jets par les fenêtres
- Des lieux communs et espaces publics en cœur de quartier à réaménager et valoriser
- Plusieurs types de nuisances : sonores, travaux, ...

### Quelle trame verte et bleue urbaine ?

#### Points forts

- Ruisseau, biodiversité
- Maillage des espaces verts ou naturels
- Parcs d'agglomération

#### Points faibles ou vigilance

- Une problématique de propreté des espaces verts notamment sur le Lys Rouge

### Quels atouts paysagers ?

*Ouverture visuelles/ Grands paysages/ Eléments patrimoniaux*

#### Points forts

- Une qualité architecturale du bâtiment du GRETA et de l'école Anatole France

#### Points faibles ou vigilance

- La présence d'un mur antibruit dégradé et non entretenu
- L'effet « cul-de-sac » du quartier

### Quelles problématiques de nuisances et de pollution ?

#### Points faibles ou vigilance

- La proximité de la rocade
- Des nuisances créées par les deux roues
- La proximité de l'entreprise Eurotungsten

### Quelle configuration urbaine ?

*Configuration anxio-gène/ Contrainte en matière de sécurité incendie et autres services mobiles (poste, nettoyage...)*

**Points faibles ou vigilance**

- La dureté, froideur et hauteur du bâti
- Image et sentiment d'insécurité
- Une image très dégradée en partie justifiée par les actes délinquants, de la présence visible de l'économie parallèle
- Un sentiment d'insécurité renforcé par la présence de jeunes inconnus des habitants du quartier et le manque d'éclairage public
- Une crainte des habitants de reprendre possession des espaces publics

## **Synthèse du quartier Mistral-Lys Rouge-Camine**

- Présence de nombreux équipements publics récents ou rénovés
- Tissu de professionnels et associations important pour la taille du quartier
- Culture du réseau et attachement des habitants aux solidarités locales
- Nombreuses transformations en cours : urbanisme, desserte en transports en commun, projets commerciaux et économiques
- Déplacement de la centralité, jonction des quartiers Mistral et Eaux Claires
- Implication forte des acteurs publics
- Enclavement, situation en bout de ville, sentiment de relégation urbaine
- Image très dégradée du quartier justifiée par les actes délinquants et la présence visible de l'économie souterraine
- Difficultés d'implantation des commerces et d'activités économiques
- Manque de mixité sociale et culturelle au sein du quartier et notamment à l'école
- Repli et isolement des habitants, manque d'investissement, sentiment d'abandon
- Paupérisation et cumul de difficultés économiques, sociales, familiales croissantes
- Vivre ensemble affecté par de nombreuses nuisances et problématiques de délinquance d'origine souvent extérieure au quartier
- Difficultés d'intervention du bailleur dans les immeubles

## Synthèse du quartier Mistral-Lys Rouge-Camine à Grenoble

- > Présence de nombreux équipements publics récents ou rénovés
- > Tissu de professionnels et associations important pour la taille du quartier
- > Culture du réseau et attachement des habitants aux solidarités locales



### FORCES

- > Nombreuses transformations en cours : urbanisme, desserte en transports en commun, projets commerciaux et économiques
- > Déplacement de la centralité, jonction des quartiers Mistral et Eaux Claires
- > Implication forte des acteurs publics



### OPPORTUNITES

### FAIBLESSES

- > Enclavement, situation en bout de ville, sentiment de relégation urbaine
- > Image très dégradée du quartier justifiée par les actes délinquants et la présence visible de l'économie souterraine
- > Difficultés d'implantation des commerces et d'activités économiques
- > Manque de mixité sociale et culturelle au sein du quartier et notamment à l'école



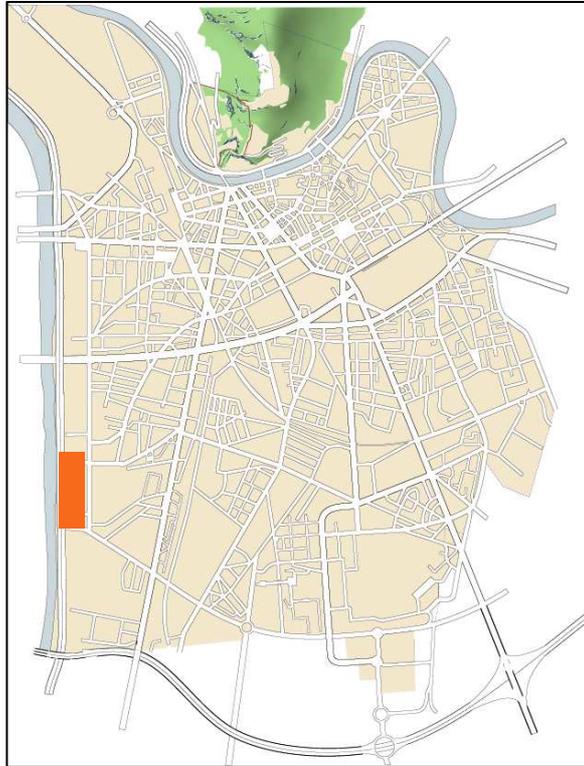
### MENACES

- > Repli et isolement des habitants, manque d'investissement, sentiment d'abandon
- > Paupérisation et cumul de difficultés économiques, sociales, familiales croissantes
- > Vivre ensemble affecté par de nombreuses nuisances et problématiques de délinquance d'origine souvent extérieure au quartier
- > Difficultés d'intervention du bailleur dans les immeubles



## 2. La vocation du quartier Mistral

### L'ambition d'un désenclavement



La Ville de Grenoble s'est engagée depuis bientôt 9 ans dans un projet de renouvellement urbain et social du quartier Mistral dans le cadre d'une convention ANRU. Le quartier Mistral, 3 000 habitants environ, est situé au Sud-Ouest de la ville de Grenoble.

Il se caractérise par plusieurs facteurs discriminants :

- Sa mono-fonctionnalité (habitat social des années 60 : environ 1000 logements).
- Son enclavement physique : autoroute à l'Ouest, pôle d'activités au Nord, lycées à l'Est et bretelle d'autoroute au Sud.
- Une situation socio-économique très fragile.
- Après de nombreuses interventions urbaines à l'intérieur du quartier, au début des années 2000, il a été décidé d'engager un projet de désenclavement du quartier Mistral en travaillant sur un périmètre beaucoup plus important.

La ville a confié, après un marché de définition, l'élaboration du plan guide à Djamel KLOUCHE de l'AUC puis à AKTIS depuis 2011.

Ce plan guide se caractérisait par une ré-urbanisation de l'avenue Rhin et Danube, la démolition des 4 barres Strauss pour implanter de l'activité économique, la reconquête de l'ilot Ampère à proximité

du quartier, la création d'une place au carrefour de l'avenue Rhin et Danube et Anatole France, véritable lien organique urbain et humain entre Mistral et les Eaux Claires.

Cette opération d'accroche urbaine s'est opérée à plusieurs niveaux, notamment à travers le déplacement réussi de nombreux équipements autour de cette « rotule », ainsi que par la réalisation de nombreux aménagements urbains soulignant cette intention.

Ce quartier, initialement dédié au logement social a fait l'objet d'une stratégie de diversification de l'habitat toujours en cours. Au total ce sont 280 logements sociaux démolis, 142 d'entre eux ont été reconstitués à l'extérieur du périmètre du projet alors qu'il a été construit plus de 400 logements neufs sur le quartier (foncière logement, accession sociale, accession libre, logement social, résidence étudiante solidaire). Aujourd'hui, le taux de logements sociaux a baissé de 100% à 80%.

Il faut également souligner l'implantation d'activités économiques (pépinière et hôtel d'activités), commerciales et d'instituts de formation professionnelle (GRETA-IFSI), une meilleure liaison des quartiers entre eux et avec le reste de l'agglomération, par des espaces publics de qualité, une amélioration de l'offre de transports en commun.

Enfin un effort significatif a été porté en direction des équipements publics avec de nombreuses constructions neuves et réhabilitations : Le Plateau (équipement jeunesse et sport), Maison des Habitants (Antenne Mairie et Centre social et Services du Conseil Général de l'Isère), Etablissement d'Accueil Jeune Enfant et Maison de l'Enfance, Collège Aimé Césaire, Ecole d'Infirmières, GRETA métiers du Bâtiment, pépinière d'entreprises de l'économie solidaire (la Pousada), KAPS (colocations étudiantes à projet solidaire), salle polyvalente, vestiaires du club de football, siège du FC Mistral, halle de proximité, le centre de santé, le groupe scolaire Anatole France et restaurant-self, gymnase Ampère, terrain multisports, aires de jeux, espace culturel Bachelard (le Prunier sauvage) et terrain de football Vaucanson.

Au total, c'est plus de 165M€ d'investissements publics qui ont été engagés sur le secteur, toutes maîtrises d'ouvrage confondues (y compris collège Aimé Césaire et lycée Vaucanson entre autres) portant sur l'ensemble des volets (diversification de l'habitat, aménagement des espaces publics, équipements publics, implantation d'activités, commerces de proximité).



## La poursuite de la Convention actuelle avec la démolition de la barre Anatole France et la transformation du tènement Vaucanson

L'enjeu urbain majeur réside aujourd'hui dans la finalisation de la place Mistral Eaux-Claires afin d'en faire une réelle polarité. Si la majeure partie des fonctions initialement présentes au cœur du quartier sont aujourd'hui en lien avec cette polarité (commerces, équipements de proximité, dessertes transports, établissements scolaires), cette place reste encore inachevée du fait de l'existence de la barre Anatole France et la présence d'une friche nommée l'espace Vaucanson.

Les opérations que l'on propose ont donc pour principal objectif la transformation durable de ce périmètre urbain.

### La barre Anatole France : une barrière infranchissable

Depuis le début des études sur ce territoire, la barre Anatole France, composée de 100 logements, de quelques commerces et locaux associatifs, est apparue comme un verrou physique et symbolique.

Toutes les études engagées dans le cadre de ce projet ont toujours conclu à la nécessité de démolir cette barre. Le plan guide de Djamel Klouche énonçait clairement sa disparition et ce afin de permettre le lien entre le quartier et le reste de la ville. Le projet urbain s'est développé lors du PNRU 1, tout en gardant cette barre qui a montré, chemin faisant, qu'elle était un véritable obstacle au développement durable de ce quartier, que ce soit d'un point de vue urbain ou humain, comme l'a montré une étude de la sociologue Ewa MARTIN du laboratoire PACTE de l'université de Grenoble.

Elle est à ce jour le théâtre quasi quotidien de nombreux actes de délinquance et participe, de par sa conception et son vieillissement accéléré, au climat d'insécurité du quartier. Lors du passage de l'avenant 3, le comité d'engagement de l'ANRU a bien noté cette urgence d'aller vers la démolition de cette barre dès que possible, ne serait-ce que pour garantir la pérennité des actions engagées. L'annexe de l'avenant de clôture du 21 mars 2014 rappelle cette priorité fléchée par l'ANRU et ses partenaires. Sa démolition nécessite donc de reloger 100 foyers, de relocaliser 3 commerces dont une pharmacie. A ce sujet, le travail a été engagé dès le mois de mars 2015 avec l'EPARECA, la CDC, la Ville de Grenoble, et la Métropole.

Notons enfin que cette perspective a toujours été évoquée très clairement avec les habitants qui en ont bien compris l'objectif

### Achever la place Mistral Eaux Claires :

Il s'agit de requalifier le tènement «Espace Vaucanson». L'espace Vaucanson est un bâtiment de 5.000 m<sup>2</sup> situé à 50m au nord de la Barre Anatole France, qui abrite à ce jour le Centre de Santé, la POUSADA et la Propreté Urbaine. Compte tenu de la construction en cours du nouveau centre de santé et du bâtiment Artis dédié à l'économie sociale et solidaire, l'Espace Vaucanson sera très bientôt requalifiable. Dès l'origine du projet, sur le plan guide, ce tènement constitue l'angle Nord-Ouest de la place Mistral Eaux-Claires. Il est prévu d'y implanter une opération de logements et quelques cellules commerciales et ainsi d'achever cette place.

L'opérateur pressenti sur cette opération est Grenoble Habitat qui aura pour mission :Le rachat de terrain, la démolition du bâtiment actuel, la construction du programme «accession + locatif + commerces».

Il faut noter que Grenoble Habitat avait déjà réalisé le bâtiment voisin « Ecole d'infirmières » pour le compte de la Caisse des dépôts

## Contenu de l'avenant 4 en cours

L'avenant 4 doit permettre de franchir une étape pour assurer la pérennité des investissements passés et préparer le futur

Il s'agit, à travers cet avenant, de :

- Démolir la Barre Anatole France.
- Reconstituer les logements démolis.
- Reloger à proximité immédiate les commerces et associations situés aujourd'hui au pied de la barre.
- Initier le processus de démolition reconstruction de l'espace Vaucanson pour finir la place Mistral Eaux-Clares en reconstituant du logement.



Les impacts attendus sont nombreux :

- Cohérence urbaine et lisibilité.
- Requalification de l'espace public.
- Dynamisation de l'offre commerciale.
- Maillage viaire durable.
- Commercialisation de nouveaux programmes d'accession, gelés aujourd'hui principalement à cause de l'image négative de cette barre (opération Vaucanson et îlot des écoles)
- Diversification du logement au sein même du quartier (à la place de la barre)
- Mixité fonctionnelle consolidée.
- Réduction de l'insécurité.



La Métropole et Ville de Grenoble, porteurs du projet, sont d'ores et déjà prêtes à enclencher le volet opérationnel sur les opérations de l'avenant n°4 décrit ci-dessus et à lancer la phase 2 du renouvellement Mistral.



## Financement du projet

La convention pour la rénovation urbaine du quartier Mistral a été officiellement signée le 30 janvier 2006 avec l'ANRU et les autres partenaires.

L'ensemble des collectivités locales (Ville, Communauté d'Agglomération, Département, Région), l'Etat à travers l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et l'Europe dans le cadre des dispositifs PIC URBAN et PUI participent au financement de cette opération.

Ces actions représentent un budget consolidé (hors constructions privées) d'environ 112 millions d'euros HT / 116 TTC soit en TTC :

- Démolition : 13 M€
- Constructions neuves locatifs sociaux: 51.6 M€
- Réhabilitations : 3.5M€
- Résidentialisations : 0.4M€
- Aménagements : 9.7M€
- Équipements : 15 M€
- Activités : 4.4 M€
- Constructions neuves habitat privé : 16 M€
- Ingénierie : 1.9M€

- Ville de Grenoble 10% -
- Métro 7% -
- CGI 2% -
- Région 3% -
- Bailleurs 36 % -
- Europe 1% -
- ANRU 24% -
- prêts et autres : 17%



## Le NPNRU : L'avenir pour une attractivité nouvelle et durable

Suite au transfert de compétences lié à la création de la Métropole, Grenoble Alpes Métropole et ses partenaires locaux ont d'ores et déjà engagé la poursuite du projet, conformément aux intentions initiales décrites dans les premiers articles de la convention de 2006 où il était déjà question de démolir environ 500 logements à terme sur un total d'environ 1000 logements sociaux.

Il s'agit également de relier davantage le quartier Mistral au centre-ville en réhabilitant fortement les infrastructures du Lys Rouge et le patrimoine bâti de ce territoire situé entre le quartier Mistral et le Cours Libération sur lequel un tramway vient d'être inauguré.

Il s'agit aujourd'hui de passer à une étape de co-construction du projet urbain sur la base des principes arrêtés par le plan-guide, en poursuivant la diversification des produits logements, en envisageant des démolitions complémentaires si nécessaire, tout en réhabilitant les logements sociaux préservés, l'objectif étant un taux de logement social à terme situé entre 45 et 60 %.

Cette phase de construction du projet devra déterminer la part des logements sociaux à reconstruire sur site, afin de répondre à une demande réelle de relogement en immédiate proximité, notamment pour les personnes âgées fortement ancrées sur le quartier, mais également hors site, voire hors Grenoble, à l'échelle de la Métropole sur la base de 60 % de logements sociaux reconstruits en PLAI-CD.

Cette part résultera du niveau de densification envisagée en termes de constructions neuves, en accession, accession sociale ou locatifs libres Foncière.

Le plan guide prévoit à ce stade et au terme du projet, de passer de 83 % de logements sociaux aujourd'hui à environ 60 %, et de passer de 1136 logements (périmètre du projet Mistral = ampère, cèdres+ mistral) à 1 193 logements au total in fine.

L'objectif est de proposer des parcours résidentiels positifs, tout en tenant compte de la capacité financière des ménages concernés et de leurs souhaits.

En tout état de cause, toute stratégie de rééquilibrage de l'occupation du parc social devra s'appuyer sur l'amélioration de la tranquillité et de la sécurité dans le quartier ainsi que sur une campagne valorisant les écoles et le collège, pour attirer de nouvelles populations.

Ainsi, compte tenu des investissements réalisés qu'il faudra inévitablement consolider, et compte tenu également des zones non impactées encore par le projet urbain (notamment le patrimoine bâti d'Actis), les principales actions envisagées dans le cadre du NPNRU sont les suivantes :

- rénovation du patrimoine bâti Albert Thomas et retournement des halls vers l'avenue Rhin et Danube,
- résidentialisations,
- réhabilitation complète des 120 logements du Lys rouge
- Refonte globale des espaces publics du Lys rouge, permettant un maillage organique réel entre le quartier Mistral et le cours de la Libération doté du tramway
- nouveaux espaces publics, notamment par la création de jardins partagés et d'une prairie horticole,
- démolitions complémentaires encore nécessaires.

Il s'agit de travailler lors de cette nouvelle étape à la résolution de l'ensemble des points de tensions :

- Organisation spatiale de l'urbain
- Mixité des logements
- Sécurité et tranquillité publique
- Réussite éducative
- Émergence de collectifs d'habitants
- Activité des jeunes...

Finalement, le quartier Mistral sera transformé durablement, sera passé à une mixité réelle avec un taux de logements sociaux entre 60 et 45% et sera enfin doté intrinsèquement d'une attractivité réelle qui lui donnera une énergie urbaine et humaine nouvelle pour de nombreuses années.

Il est en effet d'ores et déjà affirmé que l'ambition pour les 15 ans à venir pour ce quartier est de réaliser un quartier mixte et agréable à vivre au quotidien.

L'ambition se portera évidemment sur la qualité des logements, publics ou privés, mais aussi sur la mixité fonctionnelle apportée par les commerces, les lieux d'enseignement, les lieux d'animation sociaux-éducatifs et les entreprises locales qui sauront apporter durablement l'alchimie nécessaire à la construction d'un quartier où il fait bon vivre.



### 3. Les moyens de mise en œuvre

#### Proposition d'organisation de l'équipe projet « Mistral Lys Rouge »

- Un échelon de décision :
  - un COPIL (comité de pilotage) réuni par Grenoble Alpes Métropole deux fois par an regroupant partenaires, élus, techniciens et des représentants des habitants pour débattre et prendre des décisions sur les grandes orientations en ayant pris soin de désigner un élu porteur étant le référent du projet et faisant la synthèse de l'ensemble des thématiques engagées ( économie, espaces publics, habitat, sécurité, ...)
  - des COTEC (comités techniques) qui seront organisés suite aux COPILs pour mettre en œuvre les décisions sur le plan technique et administratif.
  
- Un échelon opérationnel :
  - Un comité de suivi : deux fois par mois à la Maison des Habitants, a minima avec le Directeur de Projet, le représentant du principal Bailleur, la Directrice de Territoire et avec l'Elu porteur tous les trois comités de suivi ; les principaux chefs de service et directeurs impliqués par l'ordre du jour sont présents autour de la table
  - Un comité de suivi de la GUSP avec l'équipe projet (autour du Directeur de Projet)
  - Un comité des acteurs du territoire : environ une fois par mois avec l'ensemble des acteurs associatifs et institutionnels du territoire
  - Une réunion une fois par mois de l'équipe projet regroupant le Directeur de projet, la conduite d'opération, l'architecte en chef et les services financiers
  - Des points récurrents avec les services chargés de l'Aménagement des Espaces Publics, de l'Habitat, de l'Economie et de l'insertion et autres services, notamment ceux liés à la Politique de la Ville.
  
- Une réunion une fois par mois sur les thèmes de la Sécurité et de la tranquillité publique
  - En présence du Directeur de la Sécurité de la Ville de Grenoble, du Directeur de Projet Métro, du Directeur de Territoire, du principal bailleur social, de la Police Nationale et du représentant du Préfet :
  - Les thèmes suivants sont systématiquement travaillés :
  - Volet prévention y compris dans l'élaboration du plan guide et des plans d'aménagement
  - CLSPD
  - travaux correctifs - cadre de vie GUSP + bailleurs + concessionnaires
  - Accompagnement des situations compliquées
  - Clarification urbaine des espaces – w sur les domanialités
  - Occupation des locaux vides en rdc (habitat + commerces)

## Pilotage du Projet Urbain et Social *Mistral – Lys Rouge*



### Les Partenaires Financiers

ANRU  
DDT  
Epareca  
C.G.I.  
R.R.A.  
METRO  
C.D.C.  
Ville Grenoble  
Europe

### Les Bailleurs

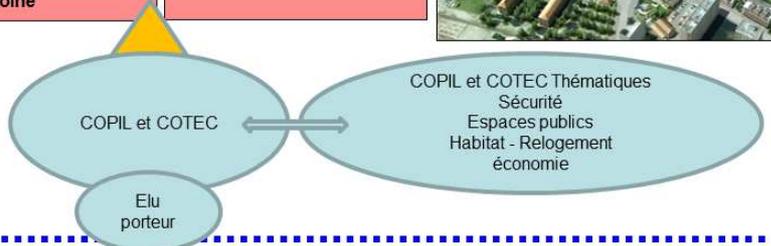
ACTIS  
Grenoble Habitat  
S.D.H  
SAFILAF  
FONCIERE  
ISERE HABITAT  
SCIC

### Les Elus

Renzo Sulli - Métropole  
Christophe Ferrari Métropole  
Eric Piolle - Grenoble  
Elisa Martin  
Laetitia Lemoine

### La Direction Générale

Métro  
Ville ( Ville de Demain)



### Equipe projet

**DGA CSU – RU – Métropole**  
Directeur de projet urbain + assistante + adm et finances macro

**Equipe projet Métro:**  
• **Renouv urbain:** DP E Poncet  
• **STM cond op:** JP Biscave  
• **DTNO:**  
• **DMT CEP:** Y Delorme

**L'Architecte en Chef** = Aktis – rattaché au RU  
Suivi par équipe projet + qualité EP

### La Conduite d'opérations (Métropole – DGA STM)

+ gestion administrative et financière ( DACP)  
+ Comptabilité dépenses recettes en lien avec DP

**Le Sce Aménagement Espaces Publics ( maîtrise d'œuvre des espaces publics (Métropole) DMT CEP**

### Le projet urbain ANRU

Comité de suivi GUSP  
DP + MDH  
+ DT NO

### Le projet social

Comité de suivi des acteurs du quartier  
DP+ MDH  
( services thématiques)  
+ Elu 1/2

Coordination des acteurs du territoire

**Direction de Territoire (Ville de Grenoble) - Maison Des Habitants / Proiet de Territoire**

Directrice de territoire

Associations d'habitants

### Les Services associés

MDH 3 - Ville  
Direction du Foncier et de l'Habitat - Métro  
Prospective Urbaine - Ville  
Sécurité/police – Etat et Ville  
Affaires Scolaires - Ville  
Restauration - Ville  
Dir. de l'économie - Métro  
Dir. de la culture - Ville  
Dir. Espace Publics - Métro  
Dir des Sports - Ville  
Santé - Ville

### Les Acteurs locaux

Le Plateau  
Le club de football  
GRETA BTP  
Croix Rouge IFSI  
Lycée Vaucanson  
Lycée Louise Michel  
Collège Aimé Césaire  
Ecole maternelle  
École élémentaire  
Bibliothèque  
Codase - Prévention spécialisée  
La Pousada – Economie sociale et solidaire  
Maison Enfance Bachelard  
AFEV – colocation étudiante KAPS

## Phasages

**Phase 1 :** nous sommes en 2016, et la Barre Anatole France n'est pas encore démolie ; le taux de logements sociaux est d'environ 80%



**NPNRU Phase 2 :** nous sommes en 2020,

### L'ANRU 1 se termine :

La Barre Anatole France est démolie. (Dans le cadre de l'avenant 4 de la première convention)

La ZA Bachelard est réalisée et le tènement Vaucanson est transformé

Les 3 Tours (200 logts) et les 120 logements du Lys Rouge sont rénovés.

### Le NPNRU est amorcé :

Deux petits immeubles viennent se construire sur l'espace libéré par la démolition de la barre Anatole France

La parcelle des écoles accueille de nouveaux immeubles

Les Barres Albert Thomas sont réhabilitées (en commençant par le « U ») et le retournement de halls d'immeuble vers Rhin et Danube est réalisé avec la nouvelle voirie, les nouveaux parkings résidentiels et les nouveaux jardins. A ce stade il est opportun d'envisager la démolition de la barre du Drac située « derrière » le « U » (-18) et les deux césures dans la barre « U » côté sud au 33 et au 39 rue A Thomas (-32).

Le taux de logements sociaux est d'environ 67%

### **Lys Rouge : projet mené par Actis et ses partenaires ;**

Réhabilitation des 120 logements en 2015-2017 ( **opération Actis hors ANRU**) et refonte des espaces publics en 2017-2019 ( **dans le cadre du NPNRU**) selon les principes suivants :

- Relier le Lys Rouge et le groupe Libération, Capitaine Camine (pour un accès aisé au tramway),
- Résidentialisation des pieds d'immeubles du Lys Rouge.
- Maillage de l'allée du Lys Rouge,
- Remodelage de la place du Lys Rouge,
- Réfection lourde de la rue Anatole France



**NPNRU Phase 2 bis : nous sommes en 2025,**

Les deux derniers immeubles du Drac sont démolis (-36), la rue de desserte est prolongée côté « prairie » avec le retournement des halls et des parkings résidentiels, de nouveaux jardins et serres sont créés à l'emplacement des démolitions ainsi que la préfiguration de la future piste cyclable. Le taux de logements sociaux est d'environ 60%

Ces options sont d'ores et déjà à discuter dans le cadre du protocole de préfiguration



**Phase 3 : à plus long terme,**

La démolition de la partie « nord » de la barre A Thomas est réalisée et de nouvelles constructions voient le jour à cet emplacement ;

La rive « est » de l'avenue Rhin et Danube est agrémentée de nouvelles constructions ; le taux de logements sociaux est d'environ 45%



# Plan guide à terme



# **RENAUDIE CHAMPBERTON / PROJET D'INTERET REGIONAL**

---

## 1. Diagnostic social et urbain Renaudie Champberton

La ville de St Martin d'Hères et en particulier les quartiers sud sont ancrés depuis de nombreuses années dans un processus de renouvellement urbain et social.

Dans le cadre des différents dispositifs GPV, ANRU et CUCS un travail conséquent a été réalisé mais des fragilités importantes persistent notamment sur le quartier politique de la ville, Renaudie / Champberton / La Plaine.

Un Plan Stratégique Local est en cours de définition dans le cadre de la convention de sortie ANRU sur le territoire intercommunal Grenoble / St Martin d'Hères.

Il doit permettre notamment de définir les orientations stratégiques du secteur pour les 10 années à venir tant en terme de renouvellement urbain qu'en matière de développement social.

Dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire, ce quartier prioritaire compte 2570 habitants.

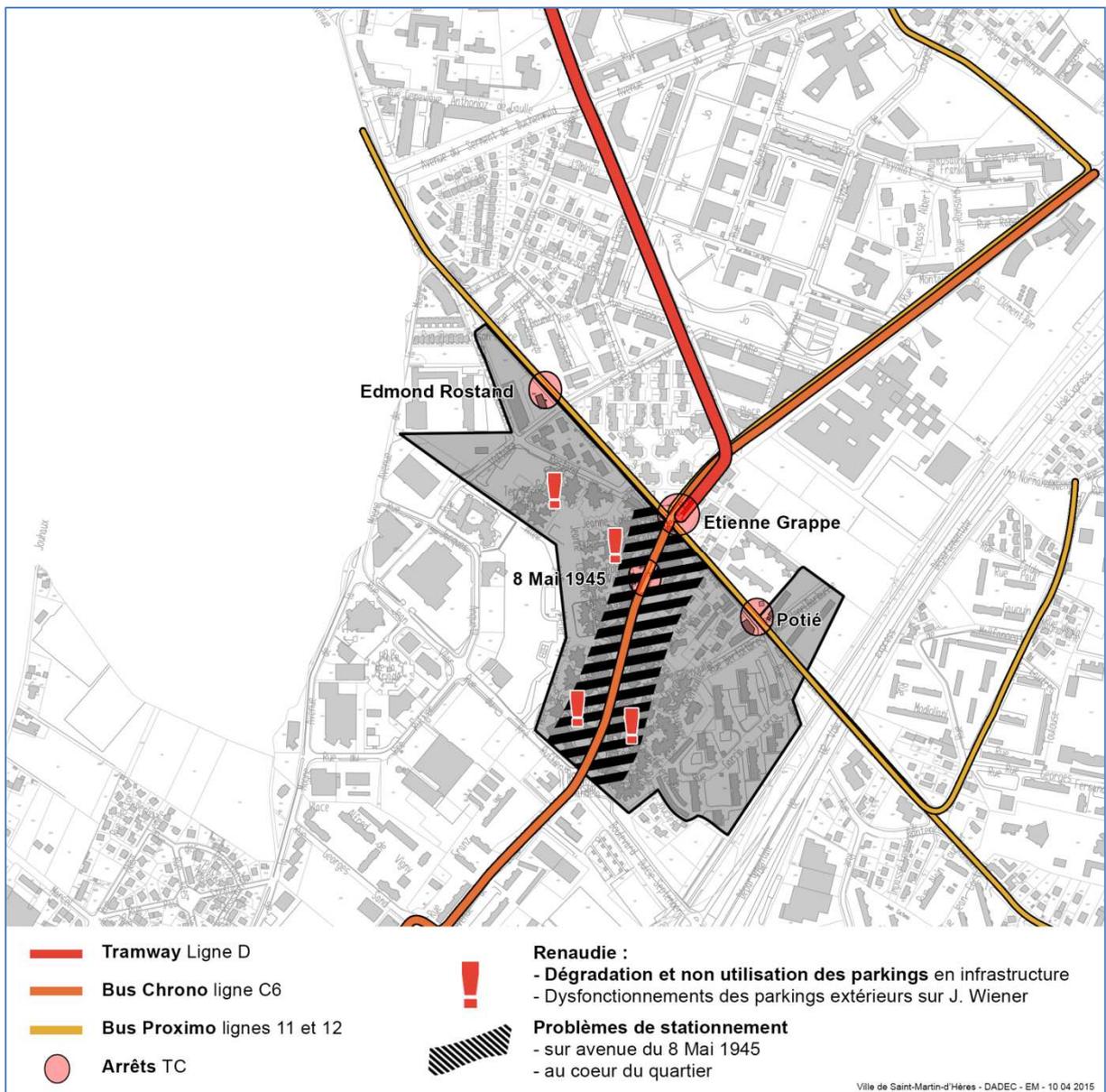
Les différents indicateurs sociaux démographiques restent révélateurs de la fragilité sociale de ce territoire :

Indicateurs (données INSEE 2010)	ZUS	Moy. Agglo
<b>Taux de ménages fiscaux dont les revenus sont inférieurs à 60% du revenu médian</b>	34,80%	14,60%
<b>Taux demandeurs d'emploi (DEFM)</b>	17,40%	11,7%
<b>Taux demandeurs de – 26 ans</b>	13,60%	10,00%
<b>Taux non diplômés (+ de 15ans)</b>	24,20%	9,90%
<b>Taux de logements sociaux</b>	43,80%	20,00%

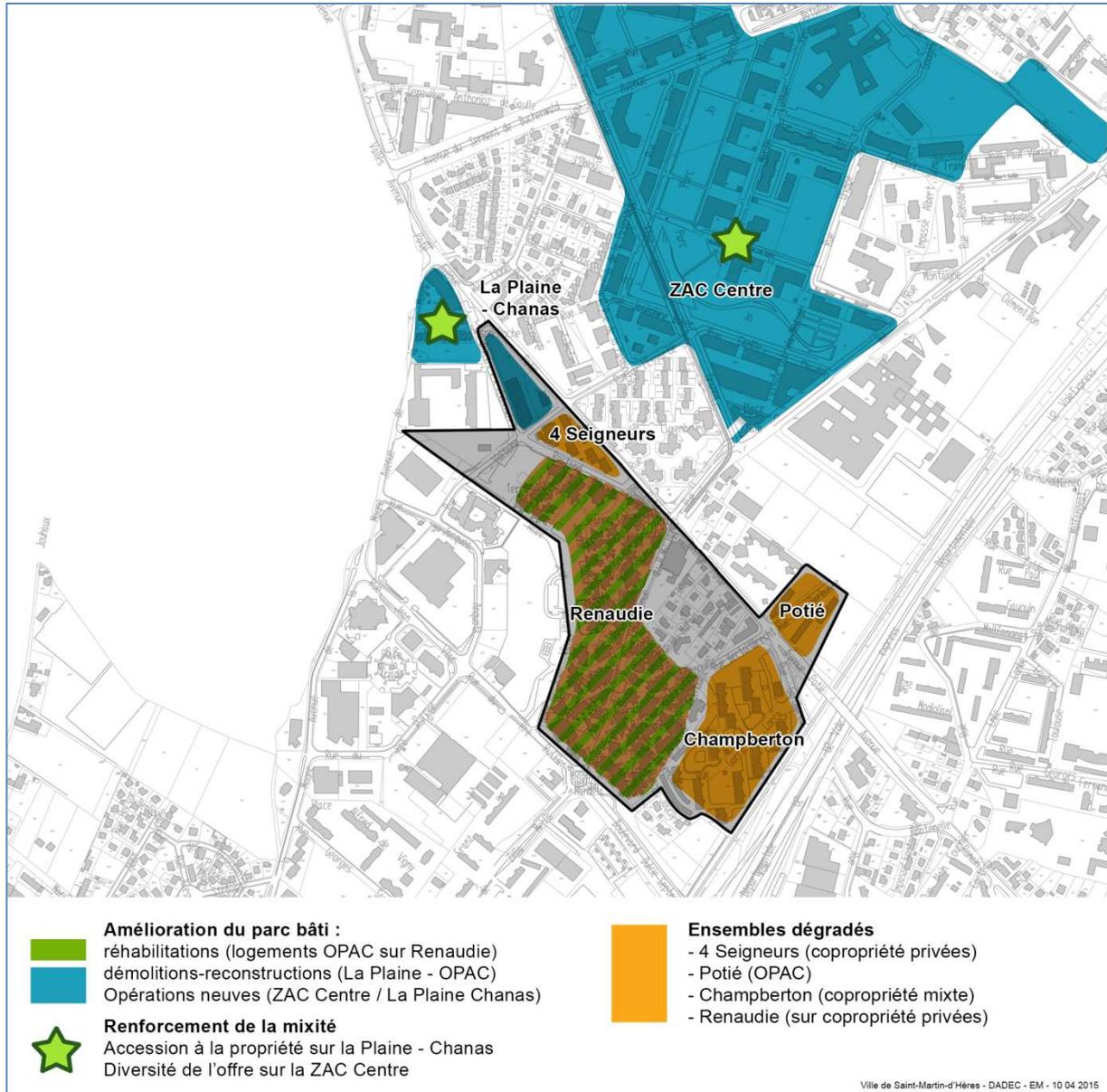
En matière d'éducation, 20 % des enfants suivis dans le cadre du DRE sont issus du QPV alors que celui-ci représente à peine plus de 6% de la population totale de la ville.

D'autre part, ce quartier concentre des problèmes d'incivilité et de sécurité avec notamment un trafic de drogue très installé et qui tend à se renforcer.

Si le quartier est plutôt bien relié au reste de la ville, notamment grâce au réseau de transport en commun qui le tangente et le traverse, force est de constater des difficultés de stationnements persistantes liées aux dysfonctionnements lourds des parkings en ouvrage. Cette non-utilisation des parkings génère actuellement un report important de véhicules sur le domaine public, sur des espaces non dévolus à cet usage, dégradant l'image du quartier, la qualité des espaces publics et gênant la circulation des différents modes.



Par ailleurs, une première étape de renouvellement urbain a permis de rénover (logements OPAC sur Renaudie) et de construire de nouveaux logements (ZAC Centre, Plaine Chanas) permettant d'introduire une mixité importante, notamment en périphérie. Pour autant, malgré les actions menées dans le cadre de cette première phase, des poches de logements très dégradés privés et publics persistent. Des poches de vacance de logements importantes sur Renaudie sont toujours très présentes.



**Point sur la rénovation urbaine en matière d'habitat menée sur ce secteur dans le cadre GPV / ANRU / CUCS :**

**Renaudie**

- Réhabilitation de 280 logements sociaux (OPAC38)
- Résidentialisation de l'îlot E. Grappe concernant 27 logements dont 18 vacants (OPAC 38)

### **Chamberton**

- Renouvellement urbain de l'îlot Chardonnet 24 logements intergénérationnels et 31 en accession sociale (9 forfaits ANRU) et 500 m2 de commerces de proximité.

### **La Plaine**

- Démolition de 88 logements (OPAC38) et reconstruction de 71 logements sur site
- Implication de La Foncière Logement sur le site Chanas : 34 logements
- Mission d'animation OPAH sur 2 copropriétés dégradées, Zénith, La Plaine soit 90 logements
- Construction de 11 logements en accession sociale (forfaits ANRU)

### **La ZAC Centre**

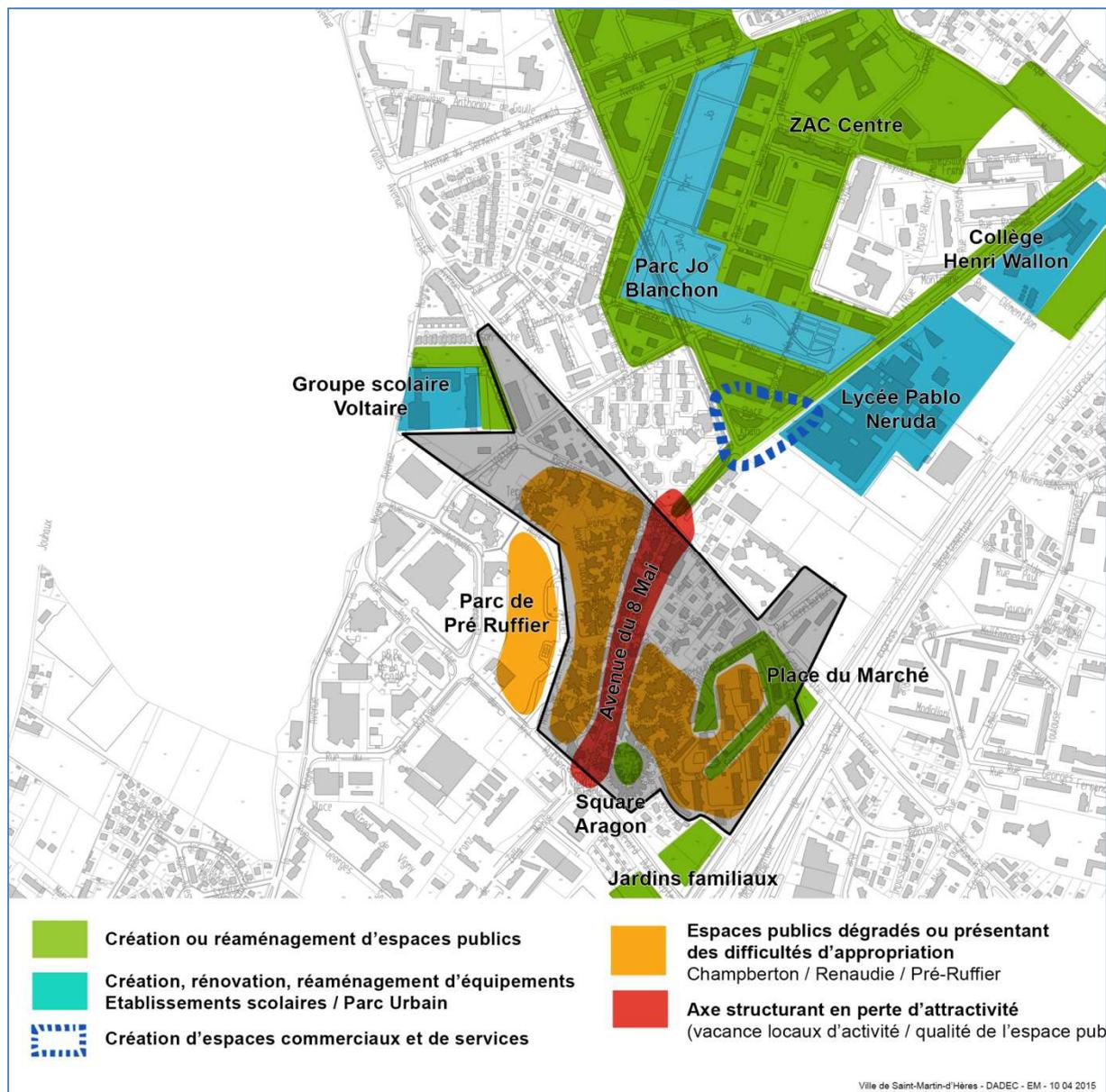
- Construction de 1600 logements dont 64 % accession privée, 7% accession sociale et 28% de logements sociaux,

### **Reste du secteur**

- 3 autres copropriétés dégradées suivies en OPAH soit 315 logements réhabilités.

Si les habitants du secteur bénéficient de la présence d'équipements et d'espaces publics importants ayant été rénovés ou créés ces dernières années dans et en proximité du quartier, une rénovation urbaine incomplète sur le secteur Renaudie grève fortement la qualité du cadre de vie.

En effet la rénovation très partielle des espaces extérieurs du secteur Renaudie, porteur de lourds dysfonctionnements ne permet pas d'atteindre une qualité de cadre de vie acceptable et de redynamiser l'image du quartier. Au contraire, c'est l'effet inverse qui est constaté avec le développement de l'occupation de certains espaces publics centraux par des activités illicites et la vacance des locaux d'activité notamment sur l'avenue du 8 Mai 1945 qui renforcent la dégradation du cadre de vie et les problèmes d'insécurité.



### Point sur la rénovation urbaine en matière d'espaces publics menée sur ce secteur dans le cadre GPV / ANRU / CUCS

#### Renaudie

- Restructuration d'espaces publics : Aménagement Place Mendès France et Place Étienne Grappe
- Travaux de sécurisation (garde-corps, éclairages)
- une étude de sûreté effectuée sur le parking G11

### **Champberton**

- Réhabilitation des espaces publics par la ville avec notamment la place du marché et le square Aragon.

### **La Plaine**

- Requalification des espaces publics dont la place du Petit Prince

### **La ZAC Centre**

- Création de locaux d'activité,
- Création d'un parc public,
- Création d'une ligne de tram avec un terminus à la frange du quartier prioritaire,

### **Point sur le développement social :**

Un territoire prioritaire toujours très fragile socialement :

- 34,80 % de ménages fiscaux avec des revenus inférieurs à 60% du revenu médian,
- 17,40% de demandeurs d'emploi
- 24,20% de non diplômés,

Malgré le départ de certains acteurs du cœur du quartier (service de PMI, service social du Conseil général, plusieurs acteurs privés du secteur médical), de nombreuses structures et services publics restent toujours présents sur le territoire :

- 2 écoles primaires, 1 école maternelle, 1 crèche
- Action sociale de proximité du CCAS, MJC, service municipal de prévention, GUSP
- Associations culturelles, café associatif,
- La Poste.

De nombreuses actions développées :

- dans le cadre du DRE,
- avec des Allers vers réalisés par les acteurs de l'emploi et insertion,
- le support culturel en lien avec les associations présentes sur le quartier est très utilisé dans le cadre d'actions éducatives, d'utilisation de l'espace public, d'implication des habitants...
- des actions de prévention liées au partage de l'espace public,...

Une mobilisation des habitants en cours d'émergence dans le cadre de leur participation à différentes actions (aménagement, actions festives et d'animation, actions culturelles...) mais également avec la création d'une association d'habitant.

La constitution en cours du Conseil citoyen doit permettre de renforcer cette implication et de la formaliser dans le cadre de leur participation aux instances de pilotage du projet de territoire et d'un avis systématique sur l'ensemble des actions de ce projet de développement.

**Des réalisations structurantes pour le secteur mais des besoins forts en matière de rénovation et appropriation des espaces extérieurs, de traitement de logements dégradés et résorption des poches de vacance, d'occupation des locaux commerciaux vacants. Un contexte social toujours difficile, de la délinquance et un sentiment d'insécurité fort.**

**Une mobilisation des habitants en cours d'émergence à conforter.**

## Synthèse du quartier Renaudie-Champberton à Saint-Martin-d'Hères

- > Des projets de renouvellement urbain en cours d'achèvement  
Co-pilotage ville-CCAS de l'articulation volet urbain et projets de développement social.
- > Présence en coeur du quartier du service Prévention/Médiation, de la GUSP et de la Maison de quartier Aragon.
- > Des actions multipartenariales hors les murs et sur l'espace public.
- > Une participation accrue des habitants et une présence active d'associations comme la MJC Les Roseaux, Mosaikafé, le collectif Baz'arts, l'association Les Terrasses, le Secours Populaire.



### FORCES



### OPPORTUNITES

- > Achat récent (2014) par le bailleur social Pluralis de 290 logements sur Champberton (projet de réhabilitation lourde des logements).
- > Accompagnement financier de la ville sur le réaménagement des espaces extérieurs afin de finaliser la restructuration commencée.
- > Construction de logements et d'espaces commerciaux en cours sur le secteur Chardonnet et de la Plaine Voltaire.
- > Réhabilitation par la ville du groupe scolaire Barbusse.
- > Étude cadre sur les copropriétés de Renaudie.
- > Mise en place du conseil citoyen.

### FAIBLESSES

### MENACES

- > Un patrimoine difficile à gérer sur Renaudie, une architecture particulière qui rend les interventions et la gestion complexes.
- > Une hétérogénéité importante entre les secteurs du quartier.



- > Un trafic installé et une occupation sous forme de monopole de certains espaces extérieurs et parkings en ouvrage avec dégradations, nuisances, violence envers les habitants
- > Une dégradation systématique des installations et/ou aménagement qui interfèrent sur le trafic de drogue
- > Des intimidations répétées envers les habitants et les acteurs de proximité

## 2. La vocation du quartier Renaudie-Champberton

### Les enjeux pour le territoire prioritaire

Redonner aux habitants un cadre de vie apaisé et rendre ce secteur de nouveau attractif :

- Achever le renouvellement urbain sur le territoire prioritaire
- Réinvestir les locaux d'activités vacants et amener une nouvelle dynamique économique
- Définir une vision prospective du territoire à l'échelle de la ville et de l'Agglomération (capacité de construction de logement pour la mixité sociale encore importante -site Guichard)
- Soutenir la mobilisation des habitants en cours d'émergence et formaliser le lien dans le cadre de la mise en place du conseil citoyen.

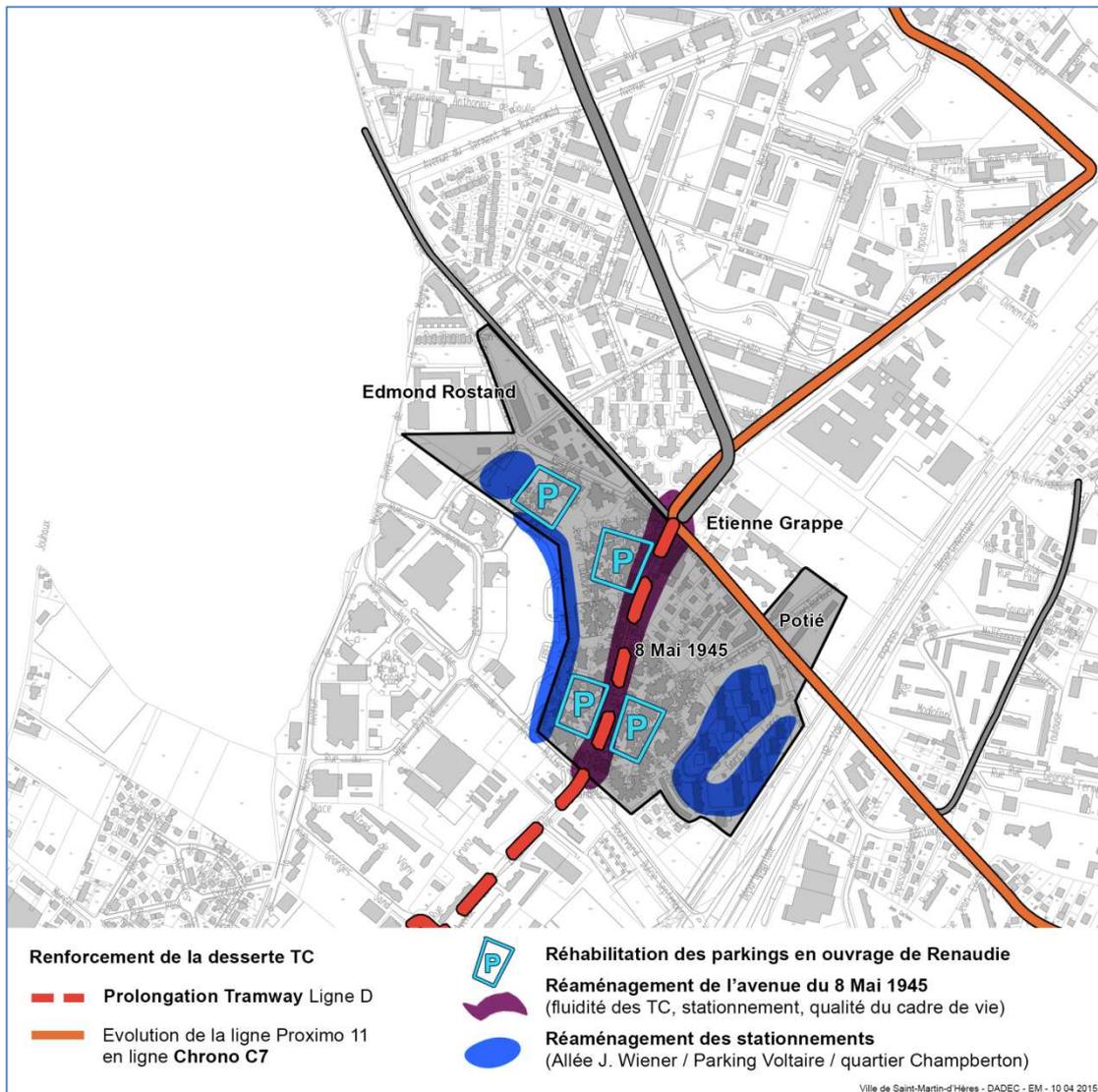
Parallèlement,

- Maintenir et/ou développer les politiques d'accompagnement nécessaires : développement social et culturel, enjeux éducatifs, prévention de la délinquance, sécurité et tranquillité publique
- Conforter les interventions déjà réalisées (gestion adaptée et coordonnée, appropriation des nouveaux logements et des

### **Des actions importantes restent à mener en matière de renouvellement urbain pour pérenniser les actions engagées dans le cadre de l'ANRU 1 et pour atteindre les objectifs de qualité du cadre de vie attendus.**

Le quartier accessible mais les questions de stationnement notamment sur les 4 parkings en ouvrage de Renaudie doivent être traitées pour retrouver leur usage « normal » et limiter l'usage illicite.

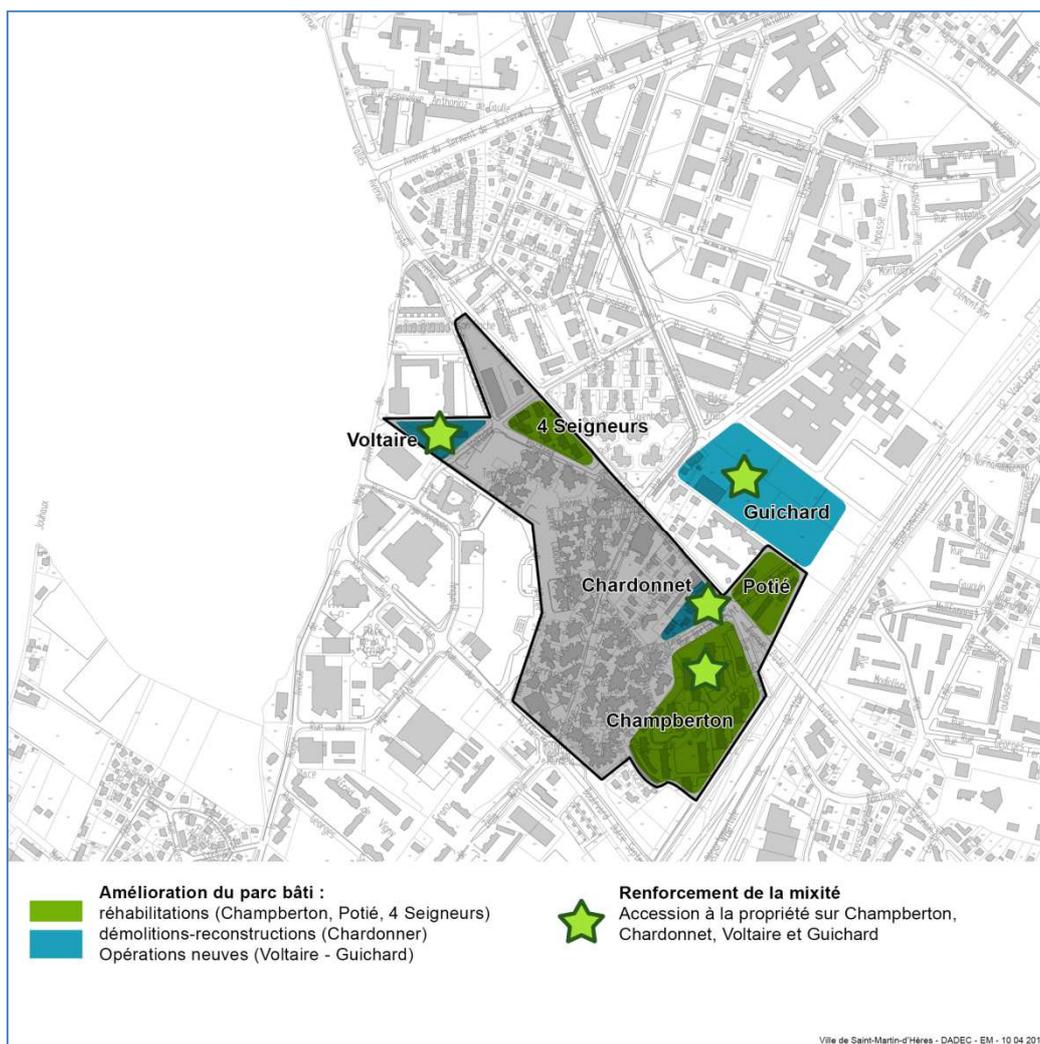
La desserte transport en commun est en voie de confortement avec une ligne en chrono (transformation de la ligne 11 en chrono) et la perspective à moyen ou long terme de la prolongation de la ligne de tram D qui reste une opportunité importante pour l'ouverture du quartier et la rénovation de l'avenue du 8 Mai 1945.



**Un cœur de quartier où la qualité de l'habitat existant et la mixité sociale sont à conforter :**

- en menant les réhabilitations des logements sociaux et des copropriétés qui ne l'ont pas été
- en menant des opérations neuves au sein du quartier renforçant la mixité sociale
- par la revente de logements sociaux après réhabilitation sur Champberton pour conforter la mixité sur ce secteur.

De plus, un potentiel de réserve foncière en grande proximité (terrains Guichard) doit permettre de poursuivre la dynamique de frange.



Plus de 425 logements publics dégradés à réhabiliter.

Sur Champberton, suite au rachat par Pluralis de 290 logements dégradés de cette copropriété, un projet de réhabilitation lourde est en cours (dépôt du permis de construire début 2016).

Sur Potier, l'OPAC a également un projet de réhabilitation de 32 logements de ce secteur.

En matière de diversification des logements, plusieurs orientations sont en cours :

- Un projet de revente de 50 à 70 logements de Champberton après réhabilitation pour retrouver une mixité sur le secteur.
- Plus de 150 logements en copropriétés à accompagner dans une réhabilitation dont une centaine sur Renaudie et une trentaine sur Champberton.
- Deux opérations neuves sur le quartier en cours de réalisation intégrant à part égale du logement social et de l'accession sociale, soit 123 logements (Chardonnet, Voltaire). Pour l'opération Chardonnet, un projet de logement sociaux intergénérationnel avec des logements adaptés aux seniors (HSS) a été développé.

Un potentiel de réserve foncière (terrain Guichard) pouvant accueillir à moyen terme une ZAC de 250 logements et du commerce de proximité.

Une politique de peuplement et d'attribution favorisant une mixité sociale avec différents axes de travail :

- Mise en place d'un dispositif de location choisie sur Renaudie,
- Travail avec l'AFEV pour accueillir des étudiants sur 3 logements en collocation solidaire,
- Travail avec les Habiles et la Metro pour développer un projet d'habitat participatif sur Renaudie.

De plus, l'accord collectif intercommunal en cours d'élaboration devrait permettre la mise en place d'une politique d'attribution à l'échelle de la Métropole favorisant un rééquilibrage de l'occupation du parc social à l'échelle du quartier.

#### Un cadre de vie du cœur de quartier à améliorer par :

- La requalification des espaces extérieurs pour minimiser les dysfonctionnements d'usage (stationnement, gestion des OM, usage des espaces publics)
- Une redynamisation de l'activité économique et des friches commerciales,
- Une requalification et extension du groupe scolaire structurant du quartier



### **Une tranquillité publique à retrouver par :**

La nécessaire accentuation d'une politique de sécurité dans le cadre :

- de la poursuite du travail du CLSPD notamment au sein du groupe « Bailleur »
- du plan départemental de sécurité,

Les problématiques d'insécurité sur le secteur sont assez bien identifiées ainsi que les spécificités de l'urbanisme notamment qui amène des difficultés importantes dans leurs traitements.

L'étude de sûreté urbaine menée sur le parking G11 (réalisée par le capitaine Mebec) a permis de globaliser et de confirmer les propositions d'actions à mettre en place.

De ce fait, nous orientons nos propositions d'actions non pas sur une nouvelle étude de sûreté mais vers un panel d'actions d'occupations des espaces publics et privés conjointement au renforcement des actions de sécurité menée par les forces de l'ordre.

- La réalisation des aménagements des espaces et équipements publics en prenant en compte les éléments de prévention situationnelle comme nous commençons à le faire dans la réhabilitation des 4 parkings en ouvrage et de l'allée E. Grappe.
- La réhabilitation des friches commerciales pour réimplanter des activités afin de limiter les lieux de squat.
- La redéfinition et la requalification de l'espace public sur l'allée E. Grappe,
- La résidentialisation des logements et leur réhabilitation pour limiter fortement la vacance.
- La multiplication des actions sur l'espace public pour une réappropriation par les habitants et les partenaires associatifs et institutionnels de ces lieux

Il s'agit bien de mener conjointement :

- une politique de réappropriation des lieux de squat actuels qu'ils soient des logements vacants, équipements ou friches commerciales, espaces publics ou parkings en ouvrage en trouvant des solutions de réhabilitation et de qualification de ces lieux, en menant une politique volontariste de commercialisation et d'occupation des espaces par des actions collectives,
- une politique de sécurité et de traitement des activités illicites qui se sont installées fortement sur le secteur.

### 3. Les moyens de mise en œuvre

#### **Secteur Renaudie**

L'étude menée en 2013 sur les usages et fonctions des espaces extérieurs de Renaudie a permis à la ville, en lien avec les habitants et les gestionnaires du territoire, de définir un schéma d'intervention sur la restructuration de ces espaces principalement sur trois grandes fonctions :

- La qualité des espaces publics et privés,
- Le stationnement,
- La gestion des déchets.

Le diagnostic montre des problématiques importantes :

- Une désertion par les usagers des places de parkings en ouvrage (près de 400 places) avec squats et dégradations,
- Des lieux de stockage des ordures ménagères non gérables malgré des interventions quotidiennes ne garantissant pas toujours la possibilité de collecte,
- Des espaces publics très dégradés et évités par les habitants,
- Les conditions difficiles de vie et l'image dégradée du quartier génèrent une vacance de logements importante sur certains secteurs.

Le choix a été fait d'intervenir prioritairement sur le secteur E. Grappe qui cumule toutes les difficultés en matière de qualité d'espace public, de tranquillité, de vacance de logements et de locaux d'activité et de désertion du parking en ouvrage.

#### **Stratégie d'intervention prioritaire sur le secteur Grappe :**

- *Requalification de l'Allée Étienne Grappe : étude technique en cours menée avec des habitants sous forme d'ateliers afin de définir ensemble les problématiques et le projet à mettre en œuvre*
- *Sur réhabilitation des logements du secteur pour résorber la vacance avec une politique de peuplement diversifiée (location choisie, logements en colocation solidaire étudiants),*
- *Réaménagements des cellules commerciales vacantes pour réimplanter des activités (médecins, entreprise d'insertion..), développer des activités temporaires sur la place E. Grappe pour accompagner l'appropriation de l'espace public*
- *Traitement de la problématique du parking en ouvrage du secteur afin de limiter son utilisation dans le trafic.*

#### **Stratégie d'intervention prioritaire thématique : intervenir sur les points les plus durs en matière de stationnement et de gestion de déchets :**

- *Premier niveau de réhabilitation des 4 parkings en ouvrage avec réaménagement des fonctionnements pour les rendre « gardiennable » et retrouver un usage, étude technique réalisée afin de définir les modes d'intervention et les coûts associés*
- *Résorber le problème récurrent de gestion des déchets sur l'allée Wiener : étude technique en cours sur la suppression des silos à ciel ouvert pour des logettes fermées et/ou la relocalisation à l'intérieur de certains îlots.*

## **Les interventions à moyens terme : poursuivre îlot par îlot les requalifications des espaces extérieurs adaptées aux fonctionnements spécifiques et développer les actions thématiques**

- Résidentialisation des îlots : en fonction des diagnostics, remodeler l'espace public et l'espace privé pour retrouver des qualités d'usage et des capacités de gestion,
- Gestion des déchets, adapter secteur par secteur le mode de stockage des déchets
- Le travail de réhabilitation des logements sociaux a révélé plus fortement l'état dégradé des copropriétés et fait émerger une demande des copropriétaires d'être accompagnés sur une OPAH : Réalisation *d'une étude de cadrage par le PACT 2014-2015*

Une chute de l'activité économique avec le départ de commerces et services et une grande difficulté à en attirer de nouvelles. Les locaux vides sont propices au squat et dégradations.

- *Après le travail sur le secteur Étienne Grappe travailler sur la rue du 8 mai, vitrine du quartier*

Des regroupements importants de personnes sur les places Roger Vaillant et E. Grappe : activités illicites, actes de vandalisme, rodéos sur l'Allée E. Grappe, sentiment d'insécurité important chez les habitants.

- *Maillage avec la police municipale, la police nationale, le service prévention/médiation et la GUSP ;*
- *Appui sur projet « Espaces Publics partagés »*

## **La location « choisie » et un avancement construit sur l'expérience de l'expérimentation :**

Les difficultés décrites dans le diagnostic montrent la complexité d'intervention. Sur la base d'un plan guide, la démarche se construit sous-secteur par sous-secteur, en fonction des spécificités et des atouts de chacun. La restructuration est ainsi « à la carte » et partagée avec les usagers. Ecartant la logique de l'uniformité d'intervention, la ville et le bailleur construisent des solutions « pas à pas ». La commercialisation fait également l'objet d'expérimentation, sur une logique de « location choisie, par le biais d'une communication spécifique (hors des canaux standards d'attribution). Les résultats sont là et confortent cette approche d'innovation/évaluation en continue. La vacance chute dans les sous-secteurs où elle avait depuis longtemps un caractère « chronique ».

### **Secteur Champberton**

Après l'acquisition longue et difficile par un bailleur public de 290 logements sur 350 de la résidence Champberton, mise en œuvre d'importants travaux de réhabilitation des logements, avec une préoccupation d'efficacité thermique et d'accessibilité.

Une partie de cette réhabilitation se fera dans le cadre d'une copropriété qui comprend 2 bailleurs sociaux et une quinzaine de petits copropriétaires. Il faudra, dans le cadre du NPNRU, trouver des modalités d'accompagnement de ces copropriétaires pour qu'ils puissent assumer le coût de cette réhabilitation.

De plus, dans le cadre de notre stratégie de diversification, les bailleurs sociaux souhaitent vendre après réhabilitation ces logements Il faudra donc trouver le bon équilibre en matière de coût de travaux et notamment de conversion énergétique que la copropriété ne pourrait pas mener seule et le coût de sortie des logements réhabilités pour permettre un prix de vente acceptable.

La ville accompagne l'opération d'une intervention de requalification des espaces extérieurs permettant de retravailler l'image résidentielle, la gestion du stationnement et des déchets. Après réhabilitation, les bailleurs sociaux prévoient de mettre à la vente 50 à 70 logements qui restent en copropriété pour renforcer la mixité des statuts d'occupation sur le secteur.

De plus sur ce secteur, une opération de renouvellement urbain de 55 logements dont 30 en accession sociale et 25 en logement sociaux intergénérationnel avec des surfaces commerciales en rez-de-chaussée va être livrée en 2016.

Cette opération de logements neufs en entrée de quartier doit permettre :

- de revaloriser l'image du secteur,
- de conforter la mixité sociale avec un habitat aux statuts différents et une politique d'attribution tournée en partie vers le public vieillissant.
- de conforter le pôle de commerce de proximité avec le marché et les nouvelles surfaces commerciales en rez de chaussée de l'opération,

*Bien articuler les actions de GUSP à court terme et une réhabilitation sur plusieurs années pour maintenir la confiance et l'implication des habitants sur leur cadre de vie*

### **Secteur La Plaine**

Une fragilité sociale toujours existante avec des montées d'immeuble qui vivent difficilement (Cyrano) et 4 immeubles vétustes à réhabiliter.

Mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain site Voltaire : acquisition foncière, démolition de 8 logements, construction de 68 dont la moitié en accession sociale et de rez-de-chaussée commercial, ouverture d'un maillage public vers un gymnase de la ville.

- *Conforter la gestion urbaine de proximité et mailler davantage les interventions techniques*
- *Réfléchir à la réhabilitation des 4 Seigneurs (OPAC 38 + 1 copropriété privée)*

### **Sur l'ensemble des trois secteurs**

Réhabilitation et extension du groupe scolaire structurant du secteur drainant les enfants d'une partie du quartier et de la ZAC centre. Permettre d'accueillir dans de bonnes conditions l'augmentation des effectifs liés à la ZAC centre qui viennent développer une mixité sociale importante.

- Développer les démarches « pas à pas » et d'expérimentation avec les habitants dans le cadre de la GUSP pour trouver les modes d'aménagements permettant une appropriation du territoire et favorisant le lien entre les habitants.
- A moyen terme, ouvrir à l'urbanisation le site Guichard et le site plaine des sports/ Rival

**Développement social, poursuivre les actions de mobilisation des habitants et d'appropriation du cadre de vie, maintenir des orientations fortes en matière éducative, dans le domaine de l'emploi et en matière de prévention et de sécurité.**

- Mobilisation des habitants : une association sur le secteur Renaudie s'est recrée, des actions d'implication des habitants dans des projets d'aménagements et dans des projets culturels, la mobilisation du Fond de Participation des Habitants et la création du Conseil citoyen sur le quartier Renaudie / Champberton / La Plaine
- Appropriation du cadre de vie par le biais d'actions d'animation, culturelles et économiques sur les espaces publics,
- Actions « d'aller vers » conjointes avec les partenaires de l'emploi et de l'insertion (MISE, Mission locale, Pôle emploi...)
- Actions avec les écoles et les collèges... dans le cadre de projet d'établissement valorisant la qualité éducative et au travers d'actions culturelles et sportives menées avec des acteurs locaux,
- Développement des actions de prévention et de sécurité.

### *La conduite du projet*

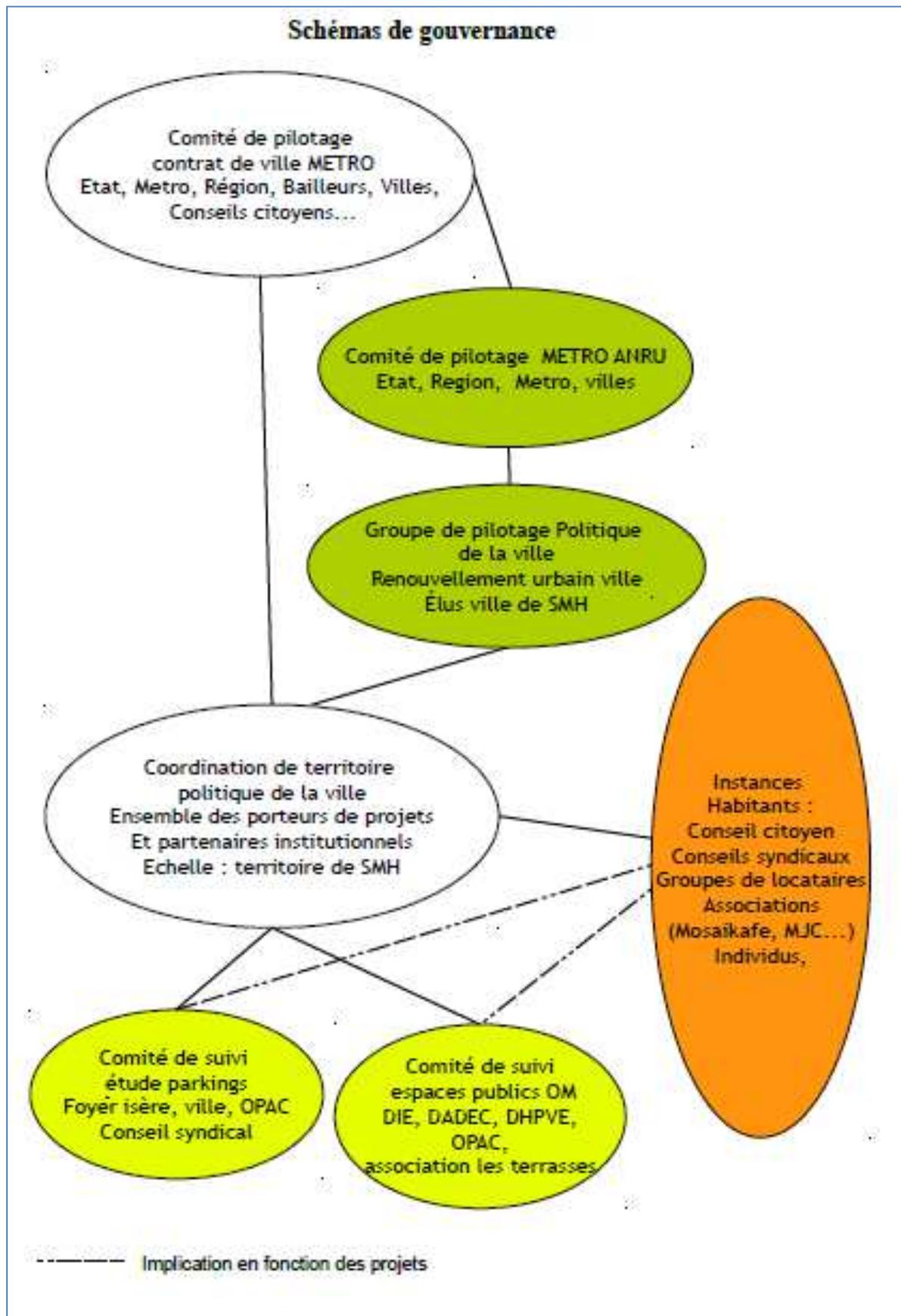
---

Le projet Renaudie / Champberton / La plaine sur St Martin d'Hères concerne un territoire peu étendu mais regroupant des problématiques très importantes en matière de forme urbaine et de propriété foncière complexe engendrant de nombreux dysfonctionnements et une complexité d'action.

Deux bailleurs sociaux sont implantés sur le territoire : l'OPAC 38 et Pluralis.

Après une période de mobilisation collective difficile et peu importante, une association d'habitant a vu le jour depuis l'été 2014 sur le secteur Renaudie, prenant une véritable place en tant qu'acteur du quartier.

De plus, le conseil citoyen est en cours de constitution avec la volonté de représentation des 3 secteurs du territoire, dans le cadre principalement d'un appel à candidature.



### *Les modalités de participation des habitants et de co-construction du projet*

---

Des expérimentations de modes d'intervention en favorisant l'implication des usagers pour trouver des solutions adaptées au contexte difficile tant techniquement que socialement, sont à mettre en œuvre.

Le projet urbain suscite une mobilisation forte des habitants sur le secteur de Renaudie avec notamment la création récente d'une association. Par contre, sur le secteur Champberton et La Plaine, cette mobilisation reste plus « timide ».

D'ores et déjà, dans les différents projets d'aménagement, un travail en atelier pour la définition des projets a été mis en place.

La constitution du Conseil Citoyen en cours va permettre de conforter l'implication des habitants, de favoriser la participation de l'ensemble des secteurs et de formaliser le cadre de concertation en ouvrant une place dans les instances de pilotage.

# PROGRAMME D' ACTIONS

---

## 1. La conduite d'opération

### *Une conduite de projet métropolitaine*

---

**Le renouvellement urbain est devenu compétence métropolitaine au 1<sup>er</sup> janvier 2015.** Suite à cette évolution, le service Renouvellement urbain de la Métro se renforce par les voies de transferts de personnels et de créations de postes afin de pouvoir conduire et coordonner les projets du second Programme National de Renouvellement Urbain.

**Le projet des Villeneuves de Grenoble et d'Echirolles** présente la particularité de concerner un territoire intercommunal. Le pilotage de ce programme a donc logiquement été confié à la Métropole. Une mission Villeneuve a été créée, regroupant des agent-e-s des trois collectivités. Cette gouvernance partagée se décline à deux échelles : l'une de coordination intercommunale et l'autre à l'échelle des territoires, au plus proche des habitants. Le choix délibéré est de s'appuyer sur les structurations existantes, d'agglomération et communales. C'est pourquoi l'équipe d'ingénierie de pilotage s'inscrit à la fois au sein de la Métropole, des communes et des bailleurs, dans le cadre d'une équipe projet inter-partenaire.

**Sur le quartier Mistral**, la poursuite du PNRU1 et la préparation de la deuxième phase implique un investissement continu en matière d'ingénierie de conduite du projet. Il s'agit de constituer une équipe autour du Projet de renouvellement urbain avec une direction de projet assurée au niveau métropolitain.

**Le projet de renouvellement urbain des secteurs Renaudie et Champberton** implique un suivi de projet particulier à la fois en matière de conduite de projet (direction) et de suivi opérationnel auprès des habitants (volet gestion et participation). Les **objectifs sont de co-piloter** le projet global en lien avec la Métro et coordonner le lien volet urbain et volet de développement social du territoire et d'impliquer les habitant-e-s dans le projet urbain, en développant d'action d'appropriation, entre autres.

### Tableau descriptif des actions

Le détail des actions est décrit dans les fiches actions en annexe 2.

Libellé de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage	Durée en mois
Conduite de projet	Agglomération	Métropole	630 688 €	50%	315 344 €	2 postes direction de projet 1 poste suivi urbain 0,75 poste suivi habitat 1 poste concertation	Mars 2016	18
Conduite de projet	Villeneuves	Ville de Grenoble	212 626 €	50%	106 313 €	0,5 poste suivi urbain, 0,5 poste concertation 0,5 poste coordination proximité	Mars 2016	18
Conduite de projet	Villeneuves	Ville d'Echirolles	212 626 €	50%	106 313 €	0,5 poste suivi urbain, 0,5 poste concertation 0,5 poste coordination proximité	Mars 2016	18
Conduite de projet	Mistral	Ville de Grenoble	66 150 €	50%	33 075 €	0,7 ADL RU	Mars 2016	12
Conduite de projet	Renaudie-Champberton	Ville de Saint Martin d'Hères	163 500 €	50%	81 750 €	0,6 Direction de projet 1 coordination concertation GUSP	Mars 2016	12

**A noter :** pour les postes de direction de projet le montant forfaitaire de 115.000 € annuel a été multiplié par le coefficient ETP puis par 1,5 pour le projet des Villeneuves (18 mois). De la même manière pour l'ensemble des autres postes, le montant forfaitaire a été multiplié par le coefficient ETP puis par 1,5 sur le projet Villeneuves.

## 2. Etudes stratégiques et pré-opérationnelles

### *Les objectifs des études*

---

La phase du protocole de préfiguration va permettre de réaliser l'ensemble des études encore nécessaire à la définition ou à l'avancement d'un projet de renouvellement urbain. Selon l'avancement cela se décline différemment par territoires.

Ainsi sur le projet des Villeneuves :

- **La principale mission** à financer est celle de l'équipe pluri-disciplinaire en charge de co-construire le plan guide de renouvellement urbain des Villeneuves ; il s'agit d'une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès de la Métropole. La Villeneuve de Grenoble a fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU (en cours de réalisation) qui a permis de capitaliser un volume important de connaissances tant sur les dimensions urbaines, spatiales que sociales sur le secteur opérationnel de la convention (L'Arlequin). Sur le secteur Essarts-Surieux à Echirolles, il est nécessaire de mettre à niveau les éléments de connaissance sur le territoire pour permettre à l'AMO de travailler sur des bases solides (relevés topographiques complet, diagnostic VRD mais aussi étude techniques sur le devenir d'actuels locaux commerciaux).
- **Par ailleurs il reste une analyse stratégique de l'habitat à mener**, qui inclue deux ensembles d'études qui vont être menées en parallèle, une première partie sur le parc privé en copropriété et une seconde sur le parc public avec comme objectif de permettre des choix stratégiques sur le devenir de ces patrimoines, tant en termes de statuts produits, que d'évolution techniques à mener.
- **Enfin, trois études complémentaires portent sur des axes stratégiques du NPNRU** : l'une sur la sécurité et la tranquillité publique, la seconde sur l'offre de services de proximité dans le quartier et la préfiguration d'une agence du quotidien, et la dernière porte sur un suivi stratégique en matière de développement économique et commercial.

Le projet Mistral Lys Rouge a fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain soutenu par l'ANRU (en cours de réalisation) ; cela a permis de capitaliser un volume important de connaissances tant sur les dimensions urbaines, spatiales que sociales. Il s'agit donc dans la phase de protocole de préfiguration, de financer la mission de l'architecte-urbaniste en chef, notamment en charge de l'élaboration du plan-guide.

Sur le quartier Renaudie-Champberton, de la même manière de nombreuses études et actions ont déjà été menées dans le cadre de l'ANRU 1. Il s'agit donc aujourd'hui d'agir sur les derniers leviers nécessaires à achever la transformation des quartiers, notamment sur le patrimoine Renaudie (étude pré-opérationnelle pour les copropriétés et expérimentations d'une action co-construite avec les habitants).

### Tableau descriptif des actions

Le détail des actions est décrit dans les fiches actions en annexe 2.

Libellé de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de sub ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage	Durée en mois
AMO Equipe pluridisciplinaire	Villeneuves	Métropole	368 735 €	20%	73 747 €	Financement 30% CDC	Mars 2016	18
Diagnostics complémentaires (circulation, stationnement, VRD, topo, locaux commerciaux)	Villeneuves	Métropole	133 333 €	50%	66 667 €		Avril 2016	6
Suivi animation / Opérateur plan de sauvegarde	Villeneuves	Métropole	66 667 €	0 %	0 €	50% ANAH	Mai 2016	18
Habitat étude de cadrage copropriétés	Villeneuves	Métropole	20 000 €	0 %	0 €	25% ANAH	Avril 2016	6
Etude stratégique d'évolution du patrimoine Essarts Gâtinais	Villeneuves	SDH	236 967 €	40%	94 787 €		Avril 2016	6
Etude stratégique d'évolution du patrimoine Essart-Surieux	Villeneuves	OPAC 38	142 180 €	40%	56 872 €		Mars 2016	12
Etude sureté urbaine / ESSP	Villeneuves	Métropole	33 750 €	53%	18 000 €		Mai 2016	5
Etude préfiguration « Agence du quotidien »	Villeneuves	Métropole	29 167 €	50%	14 583 €		Avril 2016	6
Stratégie de développement économique des territoires	Villeneuves	Métropole	16 667 €	0%	0 €	50% CDC	Avril 2016	6
AMO Projet	Mistral	Métropole	66 667 €	30%	20 000 €	Financement 20% CDC	Mars 2016	12
EPO Renaudie	Renaudie Champberton	Métropole	35 000 €	0%	0 €	Financement 25% ANAH Financement 25% CDC	Mars 2016	12
Etude terrasse RVaillant	Renaudie Champberton	Ville	8 333 €	0 %	0 €	25% CDC	Mars 2016	12

### 3. Concertation et communication

#### *Le renouvellement urbain co-construit*

En conformité avec la loi LAMY, chaque projet associera les habitants de manière très active. Il s'agit au-delà du projet politique et au-delà de l'expertise des services, d'engager une démarche de co-construction avec les habitants.

Un processus a d'ores et déjà été mis en place qui pose les premières bases du processus de participation associé au projet de renouvellement urbain et social. Le mode d'association des habitants est en soi un premier objet de concertation, notamment au travers de la mise en place des conseils citoyens. Les processus existants visent également à constituer les habitants en tant que communauté d'acteurs partie prenante d'une gouvernance partagée du projet.

Le processus participatif est donc divers et porté tant par la commune, au plus près des habitants, que par la Métropole qui coordonnera la démarche d'ensemble.

#### *Tableau descriptif des actions*

Libellé de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de sub ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage	Durée en mois
Concertation et communication	Villeneuve	Métropole	66 667 €	43%	28 333 €	Financement 8% CDC	Mars 2016	18
Concertation et communication	Villeneuve	Ville de Grenoble	4167 €	50%	2083 €		Mars 2016	18
Concertation et communication	Villeneuve	Ville d'Echirolles	5000 €	50 %	2500 €		Mars 2016	18
Concertation et communication	Mistral	Métropole	50 000 €	40%	20 000 €	Financement 10% CDC	Mars 2016	12
Concertation et communication	Renaudie-Champberton	Ville de Saint Martin d'Hères	12 500 €	20%	2500 €	Financement 16% CDC	Mars 2016	12

## 4. Opérations d'investissement d'urgence

### *Réaliser une première démolition - reconstruction*

---

Dans le cadre des études et réflexions engagées dès 2012 par la ville d'Echirolles sur l'évolution des secteurs Essarts et Gâtinais au sein du QPV Essarts-Surieux, il a été proposé de démolir 42 logements de l'ensemble du Limousin.

Cette démolition, portée par le bailleur social SDH (Société Dauphinoise pour l'Habitat), permettrait de créer une percée urbaine qui désenclaverait le quartier mais surtout ouvrirait la résidence sur le futur cœur de quartier. Les 42 logements concernés sont adressés au n°7 et 9 Rue du Limousin. Les locataires de ces montées sont bien entendu associés au processus et tenus informés de son avancement.

L'inscription de cette démolition en opération urgente permet de ne pas prendre de retard dans le processus de relogement qui est souvent une partie délicate à mener.

Il s'agirait donc ici de pouvoir commencer ce processus dès le premier semestre 2016 (pour les études préalables nécessaires) et le premier semestre 2017 (pour les relogements), sans attendre la signature de la Convention ANRU qui doit intervenir dans le courant de l'année 2017.

De manière conjointe au projet de démolition, la Métropole, la Ville d'Echirolles et la SDH ont positionné 10 logements PLAI-CD sur un tènement foncier disponible (site « Grosso-Ravetto »). Cette opération est donc une reconstitution partielle des 42 logements à démolir.

Le reste des reconstitutions est actuellement à l'étude, en croisant les délais de mise en œuvre des opérations et leur localisation afin de répondre à la volonté de la Métropole et des villes de répartir cette offre hors QPV bien sûr, mais surtout de manière plus large et bien répartie au sein de l'agglomération.

### *Assurer la continuité du programme ANRU 1*

---

L'ensemble de l'Arlequin, constitue une pièce urbaine très spécifique, du fait de sa conception urbanistique et architecturale et du projet social qui l'accompagnait.

La longue superstructure bâtie de l'Arlequin forme une véritable muraille dont les immeubles sont en grande partie reliés par des systèmes de coursives, de mezzanines, de passerelles d'une très grande complexité technique et coupent cette partie du quartier du niveau du sol.

La première contractualisation avec l'ANRU a permis d'amorcer des transformations de ce bâti atypique qu'il s'agit de finaliser dans la seconde contractualisation.

A ce titre c'est tout le secteur Nord de l'Arlequin qui doit être un « démonstrateur » de la pertinence du projet urbain. Cependant les effets de transformation souhaités qui doivent engager la transformation du quartier et à terme l'évolution du peuplement sont conditionnés par la finalisation plus complète des actions envisagées dans l'ANRU 1 et par la restructuration d'une part conséquente du patrimoine (c'est notamment le sens des demandes de démarrage anticipé qui visent à rénover les 10, 20 et 30 galerie de l'Arlequin). L'opération de réhabilitation du 60 Ouest Arlequin vise quant à elle à compléter la restructuration du Nord de l'Arlequin, mais aussi et surtout à montrer que dans

un contexte de copropriété, la restructuration est pertinente et possible. Cela constituera un signal fort vers l'ensemble des copropriétaires et montrera qu'il y a une continuité physique et temporelle forte avec l'ANRU1. Nous aurons alors la taille critique suffisante pour avoir un réel effet démonstrateur et mesurer les premiers effets significatifs d'un changement d'image majeur sur le quartier.

Concernant la réhabilitation du 60 Ouest Arlequin, le propriétaire, le bailleur social Actis s'est engagé dans un processus original d'Accord-Cadre de Conception-Réalisation en dialogue compétitif portant sur la réhabilitation de ses 620 logements sociaux localisés à la Villeneuve de Grenoble.

Ce processus juridique complexe et long, unique en France, a été développé pour permettre, d'une part, de conserver une cohérence de projet sur l'ensemble du site et, d'autre part, de fiabiliser le programme de travaux grâce à la présence de l'entreprise de travaux. Il engage Actis et le groupement d'entreprise lauréat, Bouygues Bâtiment, dans une contractualisation de sept ans et d'environ 55 Millions d'euros.

Actis a mis en place une gestion de projet qui permet d'anticiper toutes les actions préalables auxancements des phases de réhabilitation successives. Ainsi, le projet est défini sur l'ensemble du site, l'accord de la copropriété pour le lancement des travaux est obtenu, la concertation avec l'association de locataires se poursuit.

Ainsi la réhabilitation du 50 Arlequin est en cours dans le cadre de cette mission de Conception-réalisation. Les travaux s'achèveront durant l'été 2016.

La suite logique de la réhabilitation du 50 Arlequin est donc la réhabilitation du 60 Ouest Arlequin qui fait l'objet de la présente demande d'opération urgente.

Il s'agit, comme il a été souligné plus haut, d'achever complètement la transformation du secteur Nord de l'Arlequin, après la démolition qui a déjà eu lieu, pour assoir le processus de renouvellement du quartier, lui donner corps à une échelle qui soit suffisante pour impulser une réelle transformation, en matière de changement d'image mais aussi d'évolution du peuplement, une partie des logements étant proposés à la vente après réhabilitation.

### *Tableau descriptif des actions*

Libellé de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement HT	Taux de sub ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage	Durée en mois	Echelle
42 logements 7-9 Limousin	Démolition	SDH	En cours de calcul			2eme semestre 2016	48		Villeneuves
10 PLAI-CD Grosso-Ravetto	Construction neuve	SDH	1 374 408 €	90 000 €	7200 € par logement, 1800€ par logement de surcharge foncière	Septembre 2016	18		Villeneuves
Réhabilitation 60 Ouest Arlequin	Réhabilitation	Actis	5 604 739 €		1 172 500€	17 500€ par logement cf. ANRU 1	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	18	Villeneuves

## 5. Autorisation de démarrage anticipé

### *Des opérations à anticiper*

---

Il s'agit ici pour **l'Agence d'autoriser le démarrage anticipé d'opérations** qui ont pour objectif soit de poursuivre une action qu'elle a contribué à impulser dans le cadre du PNRU 1, comme c'est le cas par exemple pour l'ensemble des actions de réhabilitation de logement et de construction d'équipements publics autour du nord de l'Arlequin, soit de préfigurer un mode de faire qui pourra ensuite s'étendre dans le cadre des opérations menées dans la Convention elle-même, à l'image du Contrat de Performance Energétique du Maine.

Dans les deux cas, c'est toujours la volonté d'évolution des quartiers dans les meilleures conditions qui est en marche.

**Ainsi, les opérations de réhabilitation du 10,20 et 30 Arlequin et les deux opérations de création d'équipements publics (Centre sportif et équipement jeunesse)** ont vocation à parachever le travail élaboré autour de la démolition du 50 dans le cadre du PNRU 1.

Au terme des opérations, cette partie Nord de l'Arlequin sera totalement reconfigurée, avec des logements de qualité, performants du point de vue énergétique, dans des montées de taille plus modestes et clairement adressés sur un espace public de qualité qui accueille également le parking silo réalisé en première phase. Le centre sportif et le pôle jeunesse viennent animer cette portion de ville.

C'est cette transformation importante des espaces et des logements qui va à la fois profiter aux habitants en place, et démontrer aux futurs habitants de l'Arlequin ce que sera à terme la Villeneuve renouvelée ; pour que la transformation soit suffisamment visible et ait un effet « démonstrateur » elle doit se réaliser à une échelle conséquente qui nécessite la réalisation des opérations qui font l'objet de la demande de démarrage anticipé.

**En ce qui concerne le patrimoine du Maine, 124 logements de l'OPAC 38** situé dans le secteur des Essarts, il s'agit d'une opération qui a vocation à constituer une expérience en matière de réhabilitation via un CPE (Contrat de Performance Energétique). Le site du MAINE a été ciblé lors du projet européen CASH en tant que site expérimental pour des actions innovantes à mener (CPE, implication des habitants). Cette opération pourra se rattacher aux études réalisées dans le cadre de l'appel à projet PIA « Ville et Territoires durables ». Enfin elle permettra d'avoir des premiers éléments sur l'équilibre territorial, les modalités de peuplement et la maîtrise du couple loyers + charges (processus visant à être dupliqué).

La demande de prise en compte de l'opération de **participation au déficit de l'opération commerciale autour de l'ex-Lidl sur le quartier Mistral** se fait à deux titres :

Permettre la restitution d'un pôle commercial de qualité et bien situé à l'ensemble du secteur et ne pas obérer le calendrier de démolition de la barre Anatole France dans laquelle sont actuellement situés les commerces à déplacer.

Enfin, **l'école Barbusse, située à l'interface entre les quartiers Renaudie, Champberton et ZAC Centre** à Saint Martin d'Hères, a vocation à accueillir des élèves venant de ces trois secteurs, permettant une mixité sociale et des attaches entre les quartiers. Afin de remplir son rôle dans les meilleures conditions, il est aujourd'hui nécessaire de la rénover lourdement (y compris au niveau thermique) et de l'agrandir.

### *Tableau descriptif des actions*

Le détail de la description de chacune de ces actions se trouve dans les fiches actions en annexe 2 du document.

Libellé de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de sub ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage	Durée en mois
Réhabilitation du 30 Arlequin	Villeneuves	Société Dauphinoise pour l'Habitat	6 536 265 €	A déterminer		Etudes préalables au lancement des travaux, conditionnés par une décision de copropriété		
Réhabilitation du 10-20 Arlequin	Villeneuves	SCIC Habitat Rhône Alpes	17 630 332 €	A déterminer				
Contrat de Performance énergétique du Maine	Villeneuves	OPAC 38	Selon phase de contractualisation en cours Phase de contractualisation et de concertation préalable au démarrage de mars à juin 2016				Mars 2016	
Centre sportif	Villeneuves	Ville de Grenoble	4 875 000 €	25%	1 218 750 €	DCE en cours	Mai 2016	24
Equipement 11-25 ans salle polyvalente et locaux d'activités	Villeneuves	Ville de Grenoble	3 166 667 €	40%	1 266 667 €	APS en cours	Septembre 2016	18
Déficit d'opération rachat et transformation LIDL	Mistral	EPARECA - CDC	Etude en cours pour l'opportunité et le calcul du déficit					
Réhabilitation Ecole primaire Barbusse	Renaudie - Champberton	Ville de Saint Martin d'Hères	3 896 000 €	10%	389 600 €			

## Sigles :

QPV : Quartier Politique de la Ville

GPV : Grand Projet de Ville

CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires

ZFU : Zone Franche Urbaine

DSQ : Développement Social des Quartiers

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PLH : Plan Local de l'Habitat

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SDH : Société Dauphinoise pour l'Habitat

# ANNEXES

---

**Annexe 1 : Tableau financier**

**Annexe 2 : Fiches action**