

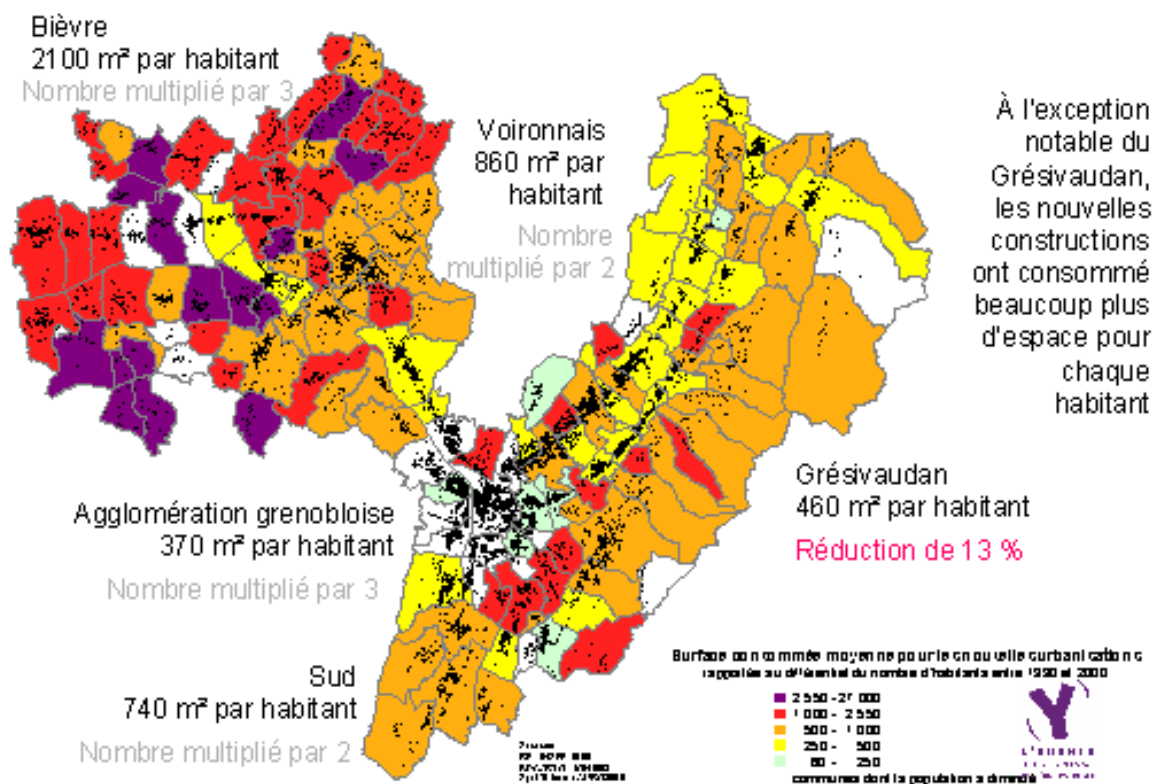
# Contraintes foncières, densité de la ville et renouvellement urbain

*Quel foncier disponible? Concilier densité de l'habitat et qualité de vie, reconstruire la ville sur la ville.*

*Juliette BRUMELOT, Directrice d'études à l'AURG*

*Les contraintes foncières, densité de la ville et renouvellement urbain*

Le développement de l'agglomération s'inscrit dans un espace naturel contraint et un espace urbain majoritairement bâti. Un paradoxe : la consommation d'espace s'est accélérée dans ce contexte de contrainte foncière.



**Surface (au sol) de zones d'habitat consommée entre 1990 et 2000 rapportée à l'évolution de la population**

Près de 430 ha ont été urbanisés en 10 ans sur l'agglomération dont 280 ha, soit 65 %, dévolus à l'habitat. Les nouvelles constructions ont consommé beaucoup plus d'espaces : en 1990, l'agglomération avait une densité brute de 72 ha par habitant. Depuis 1990, on a réalisé 18 000 logements en dix ans sur 280 ha, soit 65 logements par ha et 28 ha par an.

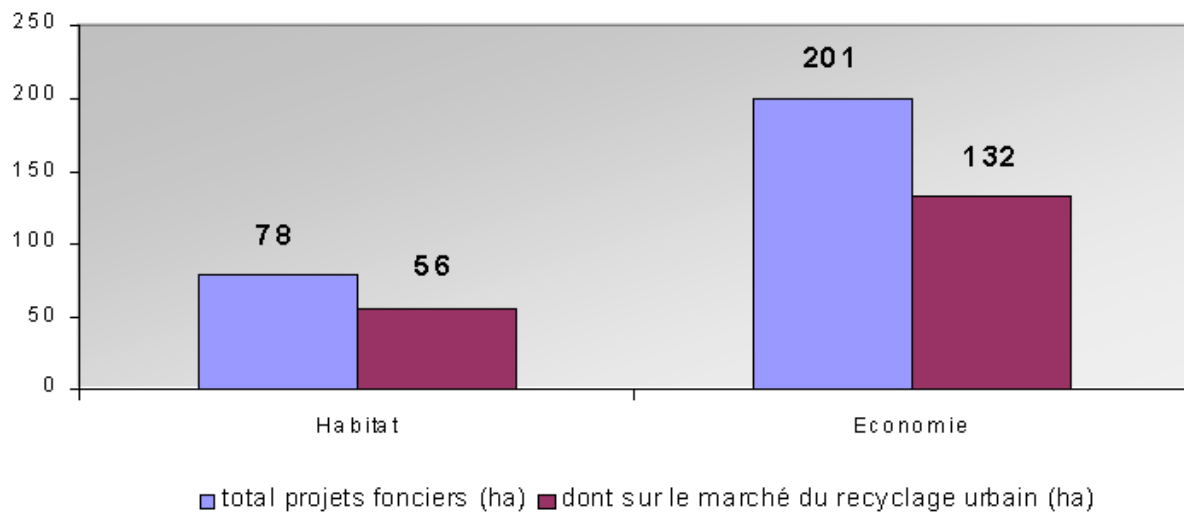
La carte simplifiée des POS montre que le foncier d'extension urbaine se tarit. Le gisement de l'urbanisation future est pour le résidentiel, réparti de la manière suivante :

- 260 ha de zones NAa et 432 ha de zones NA soit 3 % du territoire
- 5 300 ha urbanisés, soit 22 % de la surface du territoire
- les zones naturelles représentent 43 % de la surface du territoire et les zones agricoles 9 %
- les zones économiques : 1 % en NA et 10 % en U.

Notre marge de manœuvre est donc marginale sur NA et importante en U.

### Le recyclage urbain est au centre du gisement foncier de l'agglomération.

Le foncier, support des projets des communes en économie et en habitat est pour plus des 2/3 sur le marché du recyclage urbain.

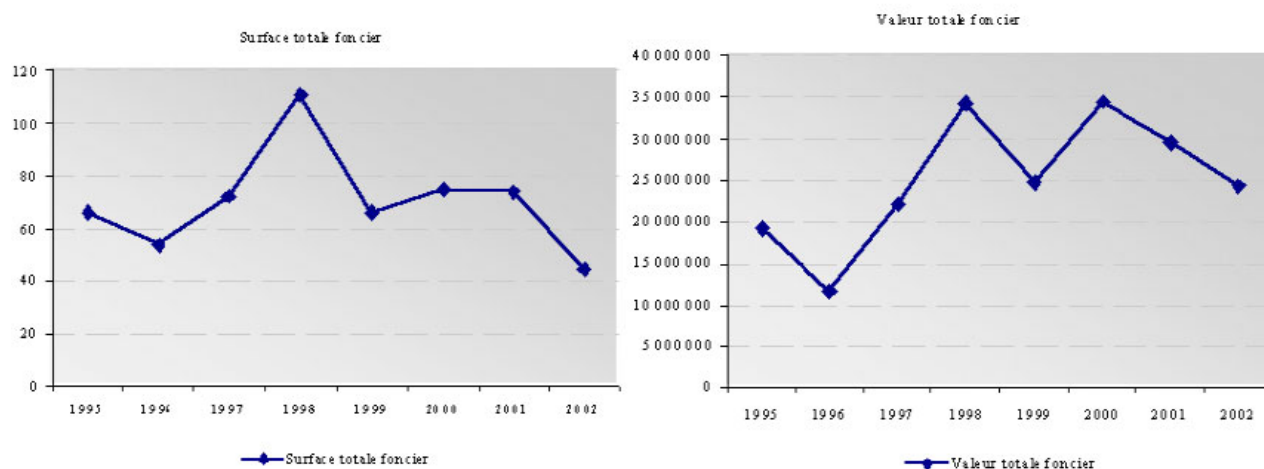


### Le recyclage urbain au centre du gisement foncier de l'agglomération

Pour l'habitat, on a déjà repéré 78 ha mobilisables au niveau des communes (enquête foncière) dont plus de 70 % sont en renouvellement urbain (RU).



## Un marché foncier dont le volume global est en régression



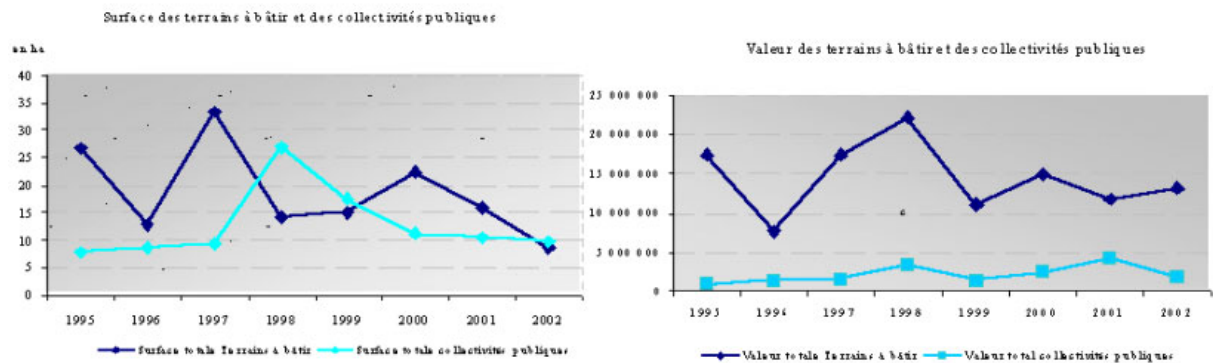
### Organisation de la mobilisation du foncier sur l'agglomération dans le cadre du marché

La mobilisation du foncier dans le cadre du marché foncier total tous acheteurs confondus est en régression : de 66 ha en 1995, elle est passée à 45 ha en 2002, soit une baisse de 30 % des volumes foncier échangés.

Les gros marchés fonciers ont été sur cette période ceux de l'extension urbaine :

- Six communes de la deuxième couronne constituant 50 % du marché foncier total pour 10 % de la valeur totale du marché foncier : Noyarey en tête (90 ha), suivi de Claix (48 ha), Domène (31 ha), Veurey (29 ha), Murianette (31 ha) et Sassenage (30 ha)
- La ville centre constituant 14 % en surface de ce marché foncier et 15 % de la valeur totale
- Les communes de la première couronne : Saint-Martin d'Hères (25 ha), Echirolles (22 ha), Meylan (37 ha), Saint-Egrève (29 ha) constituent 10 % des surfaces et 12 % de la valeur totale échangée.

**Comment s'organise la mobilisation du foncier sur l'agglomération dans le cadre du marché pour les particuliers et les collectivités publiques ?**



### Organisation de la mobilisation du foncier sur l'agglomération dans le cadre du marché pour les particuliers et les collectivités publiques

**Les terrains à bâtir achetés par des particuliers** représentent 13 % du marché foncier total : 100 transactions et 20 ha par an en moyenne. On est passé de 27 ha en 1995 à 9 ha en 2002.

La surface moyenne à l'acte est de 1 900 m<sup>2</sup> mais elle est de 3 900 m<sup>2</sup> au Fontanil, 3 300 m<sup>2</sup> à Sassenage et 3 200 m<sup>2</sup> à Noyarey.

Cinq communes ont produit 50 % du foncier à bâtir sur la période : Grenoble (12 %), Seyssinet (9 %), Meylan (9 %), sassenage (8 %), Seyssins (6 %) et Claix (6 %).

En terme de prix, un prix moyen de 147 K€ à l'acte très différencié suivant les communes : 339 K€ par acte à Grenoble, 190 K€ par acte à Claix, 141 K€ par acte à Saint-Egrève, 139 K€ par acte à Sassenage.

**Les terrains achetés par les collectivités publiques** concernent 9 % du marché foncier total en surface et 14 ha par an acquis à 17 €/m<sup>2</sup> en moyenne.

Cinq communes concentrent 50 % de ce marché : Saint-Egrève (12 ha), Saint-Martin d'Hères (12 ha), Murianette (11 ha), Echirolles (8 ha), Grenoble (6 ha).

Les coûts d'accès au foncier pour les collectivités publiques sont très différents d'une commune à l'autre : 64 €/m<sup>2</sup> à Grenoble, 39 €/m<sup>2</sup> à Saint-Martin d'Hères, 31 €/m<sup>2</sup> à Fontaine, 31 €/m<sup>2</sup> à La Tronche.

### Qu'est-ce qui a changé dans l'approche de la contrainte foncière à l'échelle de l'agglomération ?

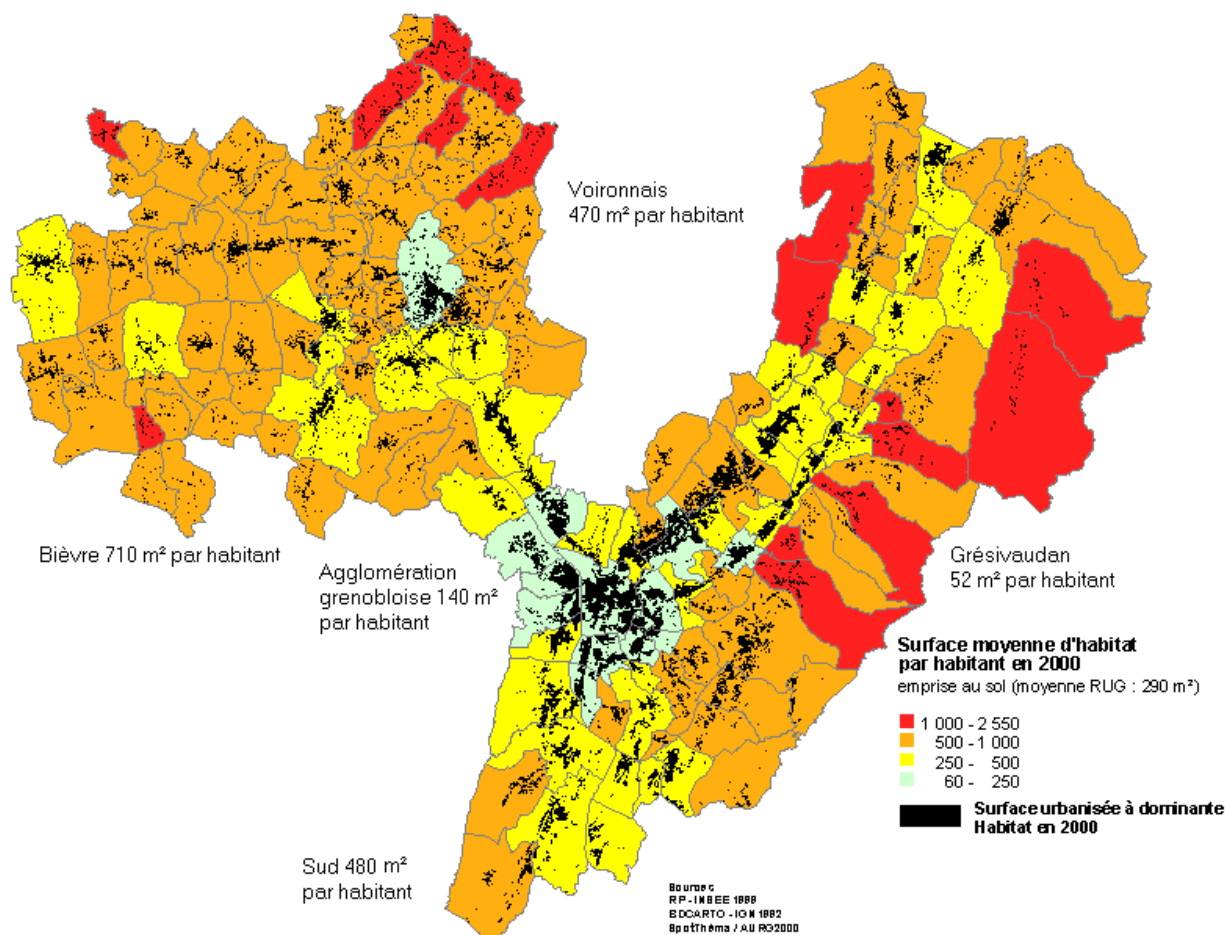
1. Le schéma directeur est un projet ambitieux dans un espace contraint.

Sur les dix dernières années, sur les 43 ha par an mobilisés pour l'urbanisation future, 28 ha par an l'étaient pour l'habitat. Si l'on en reste aux mêmes conditions pour produire 30 000 logements en 20 ans sur la base d'une densité maintenue à 65 logements par ha, il nous faut mobiliser 461 ha en 20 ans, soit 23 ha par an. Pour y arriver, il faut jouer sur 2 paramètres : le temps d'accès au foncier et la densité.

2. La contrainte foncière de l'agglomération s'inscrit dans un contexte de concurrence avec la région urbaine grenobloise (RUG) au niveau de l'accès au foncier.

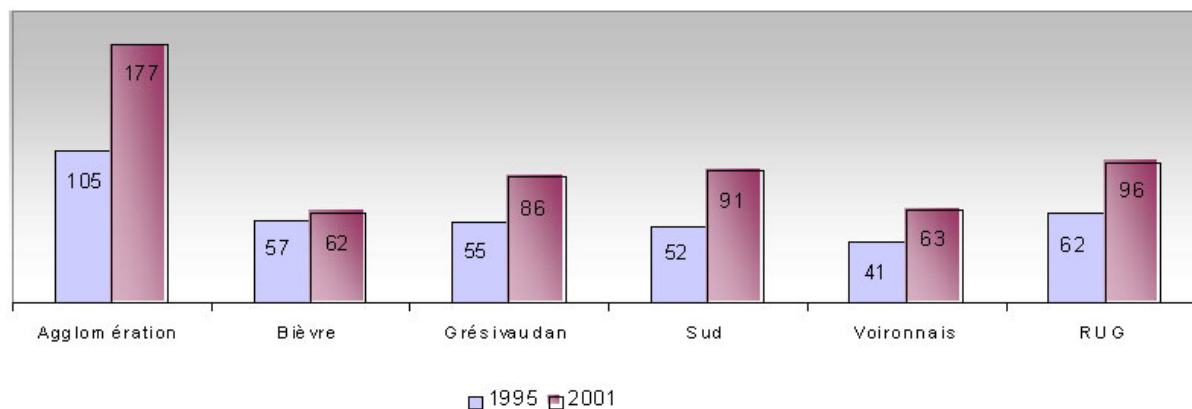
La question est donc bien celle de la mobilisation foncière.





**Surface de zones d'habitat par habitants en 2000**  
**La contrainte foncière de l'agglomération s'inscrit dans**  
**un contexte de concurrence avec la RUG au niveau de l'accès à l'espace**

L'agglomération s'inscrit dans un contexte de concurrence avec la RUG au niveau des prix pour le marché des particuliers. 48 % des opérations en accession dans le neuf (51 % au total avec l'ancien) sont réalisées par des ménages modestes (dont le revenu est à peu près égal à 3 SMIC) qui mobilisent 5 années de revenus pour un achat neuf (3.5 dans l'ancien) avec un taux d'apport personnel de 33 % et un taux d'effort net de 26 %. Le budget d'investissement moyen en accession dans le neuf s'établit à environ 90 milles €. Le niveau des prix du foncier à bâtir sur la RUG renvoie donc les ménages modestes plus loin.

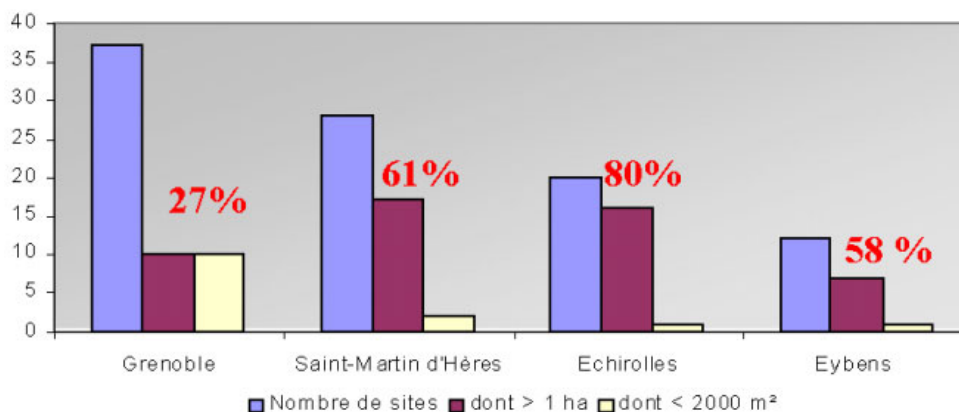


**Evolution des volumes d'investissement (K€acte) sur terrains à bâtir achetés par des particuliers entre 1995 et 2001 par secteurs RUG**

3. La fin de l'extension urbaine et l'abondance d'un foncier « hors marché » destiné à un changement d'usage.

Le renouvellement urbain sur l'agglomération peut être catégorisé en trois types :

- Ancien tissu bâti
- Secteur individuel en reconversion
- Grands ensembles de logements sociaux.



**Un foncier « hors marché » en changement d'usage :  
taille des sites mutables sur 4 communes de l'agglomération**

Le renouvellement urbain est soit lourd, et instaure une dichotomie entre la situation « avant » et « après », soit progressif et spontané, et concerne plutôt de petits espaces de couture qui ne peuvent être repérés sans une analyse urbaine et foncière fine. Si la majorité des surfaces était occupée sur Saint-Martin-d'Hères (92%), 60% l'étaient sur Grenoble et Echirolles et seulement 14% sur Eybens.

L'insuffisance de la construction est souvent attribuée à une crise du foncier, hors il n'y a pas de crise quantitative du foncier mais plutôt un nouveau genre de terrains disponibles : ni friches, ni d'anciens champs faciles à aménager. Il s'agit aujourd'hui de produire du foncier : « il faut rendre aménageables et suffisamment grandes des parcelles souvent petites, biscornues, éventuellement avec des contraintes mitoyenneté, de dépollution et des COS moins exploitables que sur de grands terrains ».

Un renouvellement de méthode est à entreprendre pour produire du foncier. Nous avons quitté la logique de l'urbanisation par « couches » suivant des procédures linéaires : acquérir, aménager, urbaniser... de la maîtrise de l'espace à la maîtrise du projet. La matière foncière (organisation et mutabilité du foncier et capacités de recomposition de l'espace) doit être appropriée finement en amont. Là où la question centrale était la maîtrise du foncier, il s'agit aujourd'hui de maîtriser le projet.

L'enjeu de la mobilisation foncière en renouvellement urbain est multiforme. On est loin de la démarche linéaire amont et des procédures en terrain vierge. Le type de tissu est de l'ancien bâti, des secteurs d'activités en reconversion ou de grands ensembles de logement social.

Il faut éviter la séparation des rôles et inciter les acteurs publics et privés à travailler ensemble.

*Jean-François PARENT, Urbaniste  
Renouvellement urbain et friches industrielles*

Je suis un vieux routier de l'urbanisme grenoblois mais je ne serai pas aussi précis que Juliette BRUMELLOT. J'aborderai les mêmes questions sous un autre angle, car j'ai l'impression que tous les

20 ans, on se repose les mêmes questions, parmi celles-là : l'extension dans l'espace ou le renouvellement sur place. Si l'on veut jouer le renouvellement, il faut penser à l'utilisation des friches.

Une friche est en général un espace dont la fonction a été abandonnée. Plus précisément, une friche industrielle est un ensemble immobilier, foncier dont le coût de réhabilitation est supérieur à sa valeur de marché.

Il y a toujours eu des friches industrielles dans les villes, mais avec une transformation des industries sur place, il y a toujours eu du renouvellement. Or, à partir des années 70, on a observé deux phénomènes :

- La désindustrialisation : abandon d'activité
- La délocalisation : ville vers les banlieues.

Au début, on a essayé de réutiliser les friches industrielles dans les mêmes fonctions (comme Cémoi avec l'accueil d'activités de type industriel). Ceci est possible si les activités sont diversifiées, mais les locaux conviennent de moins en moins à tous les types d'activités (qui sont de plus en plus pointues). On a ensuite réutilisé les friches à d'autres fonctions (logements LOU en 1975, Jean Prévost en 1996, les usines Brun à Saint-Martin d'Hères, Bouchayer-Viallet et le Magasin).

Si la réutilisation du bâti devient impossible, la friche devient une question foncière et c'est là qu'interviennent différents problèmes, en plus de la valeur économique :

- La taille de la friche supérieure ou inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>. L'opération mobilière publique ou privée est très différente selon la taille.
- La localisation et son accessibilité (routière et transports en commun si c'est une friche urbaine).
- L'état des sols et les problèmes de dépollution (station service par exemple) : il faut un ou deux ans pour récupérer un sol.
- La valeur symbolique de la friche : exemple de l'usine Merlin Gérin à démolir ou à conserver ?
- L'occupation illégale des friches par des squats, encore qu'il y ait une différence entre les squats de travailleurs immigrés sans papiers et les squats d'artistes.

La friche est aussi une potentialité de projet urbain mais cela dépend, outre de la taille, de l'existence ou non d'un projet urbain. Une friche de petite taille ne pose pas trop de problèmes et peut être intégrée dans un ensemble. Une friche de grande taille nécessite un projet urbain c'est-à-dire la requalification d'un morceau de ville en infléchissant le marché autour du site.

- Il y a de nombreuses possibilités :
  - > Le cadre législatif existe complété par la loi SRU « pour un meilleur équilibre des fonctions dans une agglomération »
  - > Les moyens opérationnels existent également : POS ou PLU, ZAC, OPAH et des procédures spéciales comme le GPV, le Pic Urban...
  - > Les opérateurs publics et privés sont présents.
- Mais il y a quelques conditions qui ne sont toujours pas remplies :
  - > Une connaissance fine du marché foncier très en amont avant que les préemptions ne soient trop formalisées et un suivi des prix,
  - > Une volonté politique : je pense qu'aucun élu ne dira jamais qu'il n'a pas la volonté politique de récupérer du foncier pour faire du logement social. Et pourtant peu de communes exercent leur droit de préemption.

Grenoble a toujours été confrontée à ce problème, du fait de l'exiguïté du site urbanisable. L'agglomération aussi, mais des solutions différentes y ont été apportées au cours du temps. À Grenoble, dès 1933, une régie foncière immobilière a été créée, supprimée par Carignon. Au niveau de la région grenobloise, le Conseil Général a refusé en 1973 de créer une agence foncière liée au SDAU. Au niveau de l'agglomération, les Plans d'Action Foncière (PAF) ont été très utiles pour définir des zones vertes, les Vouillands, le logement... L'acquisition du foncier est réalisée par l'agglomération qui le revend aux communes si 35 % de logements sociaux sont prévus. Grenoble n'y a adhéré qu'en 1996.



Il semble y avoir une nouvelle orientation volontariste d'action foncière depuis la Métro et le Schéma Directeur. Une Agence foncière a été créée. Un recensement précis des friches sur l'agglomération sous forme d'Atlas est en cours de réalisation par l'AURG. A Grenoble, 40 ha de friches ont été recensés dont dix sont supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ; elles sont relativement dispersées dans l'ouest et le sud de la ville.

Pour Grenoble, il manque le plus souvent :

- Le choix d'un projet (la fonction plus que l'architecture) : 1 projet et pas 10, choisir un projet ne veut pas dire que l'on bloque 10 ans un terrain qui pourrait un jour faire partie d'un ensemble.
- Le choix d'un moyen opérationnel public, privé, mixte.
- Bref, ce qui manque le plus c'est la volonté politique de réutiliser des friches qui peuvent l'être pour le logement social (mixte) vu l'état de la demande.

Pour conclure, les friches industrielles dans l'agglomération sont une opportunité considérable de renouvellement urbain, une opportunité d'aller vers cette mixité du logement tellement souhaitée pour peu que l'on s'en donne les moyens.

Je terminerai en remerciant pour les informations communiquées par Pierre EISLER et Juliette BRUMELOT de l'AURG et quelques mémoires d'étudiants.

### *Jacques CHIRON, Président de Grenoble Habitat Nouvelles formes urbaines*

Jacques CHIRON est président de Grenoble Habitat, SEM de construction, depuis 6 ans environ.

En termes d'urbanisme, la priorité doit être donnée à de nouvelles formes urbaines qui se basent sur ce qui constitue la ville à savoir ses rues et son animation commerçante, ses places, ses squares. Le préalable à cette animation repose sur la fréquentation et donc sur la densité de l'habitat. Les désirs des populations urbaines sont pourtant différents puisque lorsqu'elles sont consultées, elles insistent souvent sur un habitat de faible densité avec une présence importante d'arbres, de pelouses, de parcs impulsant des orientations de formes urbaines qui vont à l'encontre des effets recherchés.

Si la ville n'est pas dense en habitation, la population ne trouve pas à se loger en ville. Elle s'installe donc en périphérie développant ainsi l'habitat périurbain, avec comme corollaire les problèmes de déplacements, de pollution car l'entrée dans la ville se réalise en voiture.

Certains quartiers de la ville fonctionnent bien comme Berriat qui est un quartier dense, avec beaucoup de logements. Alors que les commerces de Berriat fonctionnaient de mois en mois bien il y a quelques années, maintenant ils repartent grâce aux nouveaux logements et aux besoins des nouveaux habitants. D'autres quartiers fonctionnent moins bien comme Hoche car il est refermé sur lui-même alors qu'il est proche du centre de Grenoble. Le quartier idéal doit être ouvert sur la ville.

A Grenoble, il est possible d'affirmer que des bonnes réponses ont été apportées à la mixité sociale. La densification de l'habitat permet de réduire le coût de la construction tout en offrant davantage de logements.

La caserne de Bonne est un exemple représentatif des difficultés vis-à-vis desquelles nous sommes confrontés quand nous savons que la demande de logements devrait nous entraîner à densifier. Densification ne veut pas dire disparition des espaces verts. Une densification peut être de qualité avec des bâtiments d'une hauteur correspondant à une ville comme Grenoble. Cette friche s'inscrit entre d'un côté, le quartier Championnet-Condorcet qui est le plus dense de la ville mais qui fonctionne très bien, et de l'autre côté le quartier des grands boulevards qui est également très dense avec du R + 12 et dont la densité va s'accroître avec la 3<sup>ème</sup> ligne de tram. Entre ces deux ensembles, le projet de réhabilitation du quartier de la caserne de Bonne prévoit 750 logements à R + 4 et R + 5 comprenant une coulée verte. Les consultations citoyennes ont fait émerger la demande d'un grand parc avec autour quelques logements pour de l'habitat. Il faut de la vie et de l'activité pour ne pas concevoir des programmes dilués !

Le quartier Vigny-Musset est beau architecturalement mais un peu trop refermé sur lui-même. La requalification du quartier Teisseire / Malherbe est pertinente et très intéressante.

La responsabilité des élus va à l'encontre de certaines demandes des citoyens. Il faut avoir le courage de ne pas être timide mais offensif pour revendiquer ce qui constitue l'essence de la ville.

Si l'on souhaite que la ville vive, il est nécessaire de redonner aux gens la possibilité de revenir s'y installer. Il y aura par voie de conséquence moins de pendulaires entrant dans la ville et donc moins de pollution.

*Philippe FAGES, Directeur de l'Établissement Public Foncier Local  
Présentation de l'EPFLRG*

L'Établissement Public Foncier Local de la Région Grenobloise (EPFLRG) est un nouvel établissement public créé par arrêté du Préfet de l'Isère le 31 octobre 2002, conformément à l'article 28 de la loi SRU (Solidarités et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000. C'est le troisième de France, le plus expérimenté étant celui de Clermont-Ferrand (SMAF) qui a une dizaine d'années d'existence. Initialement, les établissements publics fonciers étaient d'État et fortement dotés.

L'établissement public foncier local de l'agglomération grenobloise a été créé à l'initiative de la Métro et du Conseil Général de l'Isère. Son périmètre d'intervention correspond exactement à celui de la Communauté d'agglomération Grenoble – Alpes Métropole (la Métro), soit les 23 communes. Toutefois, sa vocation demeure d'étendre son périmètre d'intervention, au fur et à mesure des adhésions ultérieures des communes ou autres établissements publics de coopération intercommunale, au territoire de l'aire urbaine grenobloise regroupant 201 communes et 660 000 habitants.

L'EPLF est un établissement à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, dont les missions sont fixées par les articles L324 (1 à 9) du Code de l'urbanisme. Son mode de fonctionnement interne relevant du Code général des collectivités territoriales. Le budget de l'EPFLRG provient d'un impôt spécifique, la taxe spéciale d'équipements, qui est une taxe additionnelle sur les taxes foncières bâti et non-bâti, la taxe d'habitation et la taxe professionnelle. Son montant a été fixé à 6 000 000 €, par la loi de finances rectificative du 30 décembre 2002.

Le conseil d'administration tient compte de l'importance de la population des communes et des EPCI membres. Ce conseil a élu Didier MIGAUD, député maire de la commune de Seyssins, à la présidence de l'EPFLRG et Yannick BOULARD, Maire de la commune de Fontaine, en qualité de 1<sup>er</sup> Vice-Président de l'EPFLRG, Jean-Paul GIRAUD, Conseiller général, en qualité de deuxième Vice-Président.

Lors de la révision du schéma directeur de la région urbaine grenobloise, il s'est avéré que l'espace affecté à l'habitat programmé dans le schéma directeur de 1973 était quasiment consommé en totalité en 2000 alors que la région a accueilli seulement 600 000 habitants sur les 1 000 000 initialement prévus.

Cet établissement public foncier local est un outil nouveau et complémentaire des autres techniques foncières. Il vise à permettre aux collectivités de mener des politiques foncières dans des conditions conformes aux exigences des politiques publiques, notamment en s'efforçant de ne pas subir le phénomène inflationniste. L'EPFLRG est au service des collectivités qui restent souveraines dans leur politique foncière. Les enjeux des actions menées par l'EPFLRG sont la reconquête des sites anciens et leur dépollution, la mixité urbaine et sociale, la mise en place d'un nouveau mode de faire et de penser par rapport au mode de gestion actuel du développement des villes, cela dans une logique de programmation urbaine et de renouvellement urbain.

Il est proposé à titre de première étape dans la définition des orientations à moyen terme et pour l'élaboration du programme prévisionnel d'investissement (PPI 2003/2005) d'organiser l'intervention de l'établissement foncier selon les objectifs suivants :

Habitat et logement social :	38 %	Développement économique :	20 %
Renouvellement urbain :	30 %	Autres volets :	12 %

Concrètement, L'EPFLRG réalise pour son compte, ou pour le compte de ses membres, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières sur des secteurs ayant vocation à recevoir des logements, des activités économiques, des équipements collectifs devant faire l'objet d'une opération globale de rénovation urbaine. Ses interventions consistent en l'achat, le portage, la gestion et la revente de terrains à la collectivité ou à son opérateur.

*Michel CARON, Membre du Comité Permanent  
Utilisation de la Foncière et du 1% logement*

La Foncière a été créée par convention avec les pouvoirs publics en décembre 2001, avec pour objectif de favoriser la mixité.

## La Foncière logement :

**2 objectifs majeurs, 2 missions clés, 1 finalité**

### 2 objectifs

- ▶ Faciliter la politique de renouvellement urbain.
- ▶ Diversifier l'offre locative

### 1 finalité

- ▶ Contribuer au financement des retraites des salariés du
- ↓ secteur privé

### 4 principes

- une gestion de qualité
- une liberté totale de programmation pour la Foncière
- un contrôle des partenaires sociaux sur les attributions
- une durée minimale de détention calée sur la durée d'amortissement de la dette

### 2 missions clés

#### Le développement urbain et la mixité sociale

- ▶ Octroi de subventions liées aux opérations de démolition et définition de contreparties foncières pour construire du logement libre (par des opérateurs publics ou privés sur appel d'offre)

- ▶ Investissement en logements PLS dans des secteurs en déficit de logements sociaux

Remarque : La Foncière ne pèse pas sur l'enveloppe PLS classique. Une part minimale de PLS sera imputée dans le montage financier.

La Foncière a deux axes d'intervention :

- **L'achat de logements dans les communes en manque de logements sociaux** définies en parti par l'article 55 de la loi SRU. Pour cela, La Foncière procède par appel à projet auprès des promoteurs publics ou privés. Elle achète en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Les logements de La Foncière sont alors « conventionnés PLS » mais n'affectent pas l'enveloppe des crédits PLS. Par convention, la FONCIERE y logera des salariés relevant du 1% selon trois types de revenus (1/3 PLS, 1/3 120% du PLS, 1/3 60% du PLS).
- **L'intervention financière dans les politiques de démolition reconstruction et renouvellement urbain** pour laquelle elle reçoit en contre partie et à titre gratuit de l'espace foncier correspondant à une partie de la SHON libérée. Ce foncier doit se situer dans la zone de déconstruction réaménagement urbain. La Foncière y construira alors du logement libre à direction des salariés. L'attribution de ces logements n'est pas soumise à plafond de ressource. Son intervention s'inscrit dans les projets portés par les acteurs locaux (collectivités et bailleurs). Le contenu du projet reste donc bien local et sous responsabilité politique locale. Elle nécessite ensuite une validation par les services de l'état dans le cadre des politiques publiques. Pour l'essentiel, après instruction par les DDE (et ou) les services de la Préfecture, l'accord est aujourd'hui donné par une commission présidée par le ministre de la ville et demain par l'agence de renouvellement urbain.

La Foncière est assimilée à un bailleur privé à ce titre elle reste totalement maître de ses attributions. Les logements de La Foncière ont vocation à être basculés au bout de quinze ans sur les régimes de retraite complémentaire des salariés du secteur privé.

Pour faire suite à des interventions du matin sur les garanties demandées aux locataires, M. CARON rappelle que dans une précédente convention du 1% logement, les partenaires sociaux ont créé le

LOCAPASS aujourd'hui distribué par les CIL, droit ouvert aux salariés qui peut couvrir le dépôt de caution et apporter une garantie de loyer au bailleur.

En réponse à une remarque sur les démolitions, M. CARON estime qu'il faut relativiser le débat sur le nombre même si les chiffres annoncés sont spectaculaires. Ce qui compte c'est le contenu du projet urbain qui y est associé. Toute ville a dans l'histoire de son tissu urbain des constructions, des démolitions, des reconstructions. Aujourd'hui le plus important est de faire entrer les quartiers concernés souvent en périphérie dans le cycle de vie de la ville. Qu'est ce qui fait que la démolition aidera le bâti existant et ne dévalorisera pas l'environnement restant ? Répondre à cette question c'est refuser de voir des quartiers sanctuarisés au nom de leur vocation sociale, c'est vouloir en faire des quartiers dans la ville...

## Débat avec la salle

### *Martin CHAMPETIER, UNEF*

Contrairement à ce qui a été dit ce matin, je trouve qu'il y a une certaine logique dans les analyses des enquêtes. L'enquête ne permet pas de déterminer ce que veulent les jeunes mais aucun n'a réclamé de loger chez ses parents, dans leurs réponses, ils demandent leur autonomie ! Les rêves et idéaux des jeunes, c'est le besoin d'être en ville, il faut je pense faire ressortir cela des enquêtes.

Il semble que l'on se replie sur les communes de l'agglomération alors qu'actuellement on construit l'Europe des universités. Le gouvernement français redonne le CROUS aux agglomérations et l'Europe ne prend aucune compétence dans l'éducation.

### *Florence HANFF, adjointe au maire de Grenoble en charge du logement*

Quelle articulation y a-t-il entre l'EPFL, le 1 % logement et le PLH ?

Le PLH répond aux questions posées dans les différents exposés.

### *Jean-François DELAHAYE, Mouvement Républicain et Citoyen*

Dans l'objectif des 30 000 logements, il ne faudrait pas qu'il y ait de terrains gaspillés. Si des communes n'affectent pas de terrain pour le logement social, les subventions devront être restituées. La construction neuve permettra d'augmenter le logement social : il faut également envisager l'achat dans le parc privé.

### *Michel VERGNOLLE, adjoint au maire de Seyssins en charge du logement*

Il manque un discours politique structurant. Quelle ville voulons-nous construire ? Pour qui ? Comment ?

La ville de Seyssins est matérialisée par tous les types d'habitat. Lorsque l'on interroge les personnes qui vivent dans des tours, il ne ressort que du bonheur. Alors, il faut s'interroger sur les conditions de vie qui font que pour certains c'est acceptable et d'autres non. Il est nécessaire de structurer un discours sans faute et sans faille sur les relations de voisinage. Le discours de la démolition risque de conforter l'opinion des gens à savoir que les grandes tours c'est le malheur et que le bonheur est la maison individuelle de 500 m<sup>2</sup>.

### *Françoise RAMBAUD, Conseillère municipale à Grenoble*

Comment peut-on faire coïncider ce qui s'est dit entre le vœu des enquêtes et la ville qui doit être densifiée ?

### *Jacques CHIRON*

La fonction d' élu n'est pas forcément de suivre une vague. Électoralement, je pourrais dire que l'on va lancer des maisons de ville mais ce n'est pas une réponse pour le plus grand nombre. Les habitants de Championnet vivent très bien dans du R + 8 ou R + 6. Ils ont tous les commerces, qui marchent si il y a beaucoup d'habitants, mais veulent à la place de la Caserne de Bonne un parc. Ce n'est pas la ville !

Pour le logement étudiant, les choses avancent. Nous sommes en négociation avec la Caisse des Dépôts et Consignation pour construire du logement étudiant sur Vigny-Musset. Au niveau européen, des échanges existent avec l'Espagne, l'Italie...

### *Philippe FAGES*

Concernant la liaison entre le PLH et l'EPFL : le conseil d'administration de l'EPFL a déjà marqué un effort particulier concernant le logement social. 20 % du foncier des communes devrait être consacré au logement social, l'EPFL intervient pour 38 % de son action foncière dans ce domaine. Cela est un acte politique fort. Il faut distinguer la cible habitat social de la notion de mixité : quand on fait de l'action foncière, on ne fait pas du 100 % social. L'EPFL est un organisme fragile financièrement.

### *Michel CARON*

Le XVI<sup>ème</sup> et le XVII<sup>ème</sup> arrondissements de Paris sont plus denses que Montfermeil Clichy. Le 1 % logement contribue à financer 850 000 logements à des salariés. 450 000 d'entre eux ne sont pas attribués car les salariés ne veulent pas aller y habiter. La logique de la démolition est de réintégrer les quartiers de vie dans la logique de la ville et d'accompagner un projet de renouvellement urbain.

### *Geneviève GACHET*

Il est nécessaire de réfléchir à des lieux où les générations se côtoient. Il faut partager la ville avec tout le monde. C'est un vrai projet de société. Comment faire de la place pour tout le monde ? Quelle place pour nos futurs vieux ?

### *Florence JOUSSELLIN, habitante*

Quelle ville veut-on vivre ensemble ? Quelle ville veut-on construire ?

La ville de Grenoble est divisée en plusieurs types d'habitat :

- Quartiers sud : 50 % de logement social
- Quartiers nord jusqu'à Berriat : 20 % de logement social
- Entre les deux : 4 à 5 % de logement social

Les friches industrielles sont un moyen de rééquilibrage des logements sociaux.

Le pourcentage de terrains attribués aux activités économiques est supérieur à l'habitat.

Quelle ville souhaitons-nous : une ville dortoir ou une ville aspirateur d'emplois ? Grenoble recense 80 000 emplois pour 50 000 actifs. Ne peut-on pas rechercher un équilibre et essayer de faire en sorte de travailler où l'on vit ?

### *Gérard TERRIER, élu de la Ville d'Echirolles*

Un long débat et une forte concertation ont eu lieu pour construire le centre ville sur Echirolles, qui présente désormais un attrait certain. La densité de l'habitat est un sujet qui revient toujours dans les débats publics. Un exemple d'implantation d'entreprises : Air Liquide est venu s'implanter sur Echirolles car il y avait une possibilité future de loger des personnes et les transports en commun étaient de bonne qualité.

D'autre part, syndic bénévole dans une copropriété modeste, un dossier a été déposé à l'ANAH pour équiper le bâtiment en panneaux solaires thermiques. Ce fut difficile mais c'est la première copropriété équipée de cette manière. Lorsque le dossier a été présenté au PACT et à l'ANAH, étant donné les réductions de crédits de l'État attribuées à l'ANAH, les subventions ont été supprimées avec effet rétroactif au 31 décembre 2002.

### *Jean-François PARENT*

L'architecture de l'immeuble n'est pas la même que l'architecture de la ville. Il ne faut pas confondre architecture et urbanisme. Les gens ont différents désirs d'habiter : villa, appartement... On observe des variations des modes urbains tous les 20 ou 30 ans.

### *Jacques CHIRON*

Il faut intégrer des logements destinés aux personnes âgées dans les projets urbains, ce qui contribue à la mixité. On va plus facilement vers une architecture de promotion qu'une architecture de ville.

*Juliette BRUMELOT*

On est incapable de reconstruire à l'identique. En démolition-reconstruction, on est forcément dans une gamme au-dessus.



# Mieux habiter, mieux vivre dans l'agglomération : la politique de la ville

*Quelles actions mener? participation des habitants, services de proximité qualité du cadre de vie*

*Claude JACQUIER, Chargé de recherche CNRS au Cerat*

*Présentation de la politique de la ville*

Pour beaucoup de personnes, la politique de la ville est quelque chose de très compliqué, une vraie usine à gaz. Depuis 30 ans que cela existe, on entend des termes tels que HVS, DSQ, GPU, GPV...

La loi Borloo, dite de rénovation urbaine, nous ramène en 1958 année au cours de laquelle ont débuté les actions de « rénovation urbaine ».

En Europe, on parle des programmes intégrés de développement urbain durable qui ont deux objectifs :

- Agir sur la fragmentation urbaine et sociale
- Adapter et réformer les actuels systèmes de gouvernements

Un programme a été développé en collaboration avec Actis, le programme RUSÉ qui est une copie des mécanismes de périurbanisation imposés soit disant aux habitants pour trouver des logements à moindre prix. C'est une manière d'évitement de la ville : éviter la ville pour de multiples raisons. Le programme RUSÉ consiste :

R « Ressources » : accès aux ressources pour chacun

U « Urbain » : on ne refait pas la ville sans la ville. On recherche la qualité de la niche écologique

S « Sécurité » : pour les biens et les personnes. Souvent on est plus en sécurité dans les quartiers de la politique de la ville

É « Éducation » : recherche d'un système éducatif de qualité avec stratégie d'évitement de la carte scolaire.

L'objectif est de faire du RUSÉ.

La crainte dans le renouvellement urbain est de trop visé sur la démolition. A Grenoble, étant donné que peu de logements sont vacants, il est difficile de reloger les personnes en cas de démolition. Donc on ne démolira pas beaucoup. Les collectivités locales et les bailleurs ne maîtrisent que le R et le U. Le S et le É ne sont pas décentralisés et sont respectivement sous la dépendance de l'État et de l'Éducation. Si l'on souhaite faire de la politique de la ville, il faut faire fonctionner tout cela ensemble, ce qui peut être perçu comme une usine à gaz !

Une phrase de Machiavel : un système ne se réforme jamais, il cherche toujours à s'adapter quitte à chercher des aménagements avec le diable !

*Louisa SLIMANI, Chef de projet politique de la ville à Fontaine*

*Requalification du quartier Romain Rolland à Fontaine*

Le quartier Romain Rolland est situé à Fontaine à proximité des berges du Drac.

Il s'inscrit dans un tissu urbain de grands ensembles collectifs des années 60 plutôt fragilisés. Ce secteur n'accueille quasiment pas de commerces ou d'autres activités. Il compte 160 logements sociaux répartis à parité entre Pluralis et la SCIC. Environ 500 personnes résident dans ce groupe.

Le quartier est constitué d'immeubles barres des années 60, R + 4 qui ferment un espace central lui-même traversé par la rue Romain Rolland. Les équipements qu'on y trouve accueillent des fonctions extérieures au quartier :

- Un centre social situé en bordure de quartier et qui s'adresse à la moitié de Fontaine.
- Des locaux et terrains de boulistes affectés à un club fontainois.
- Une salle associative qui était utilisée par une association extérieure au quartier.

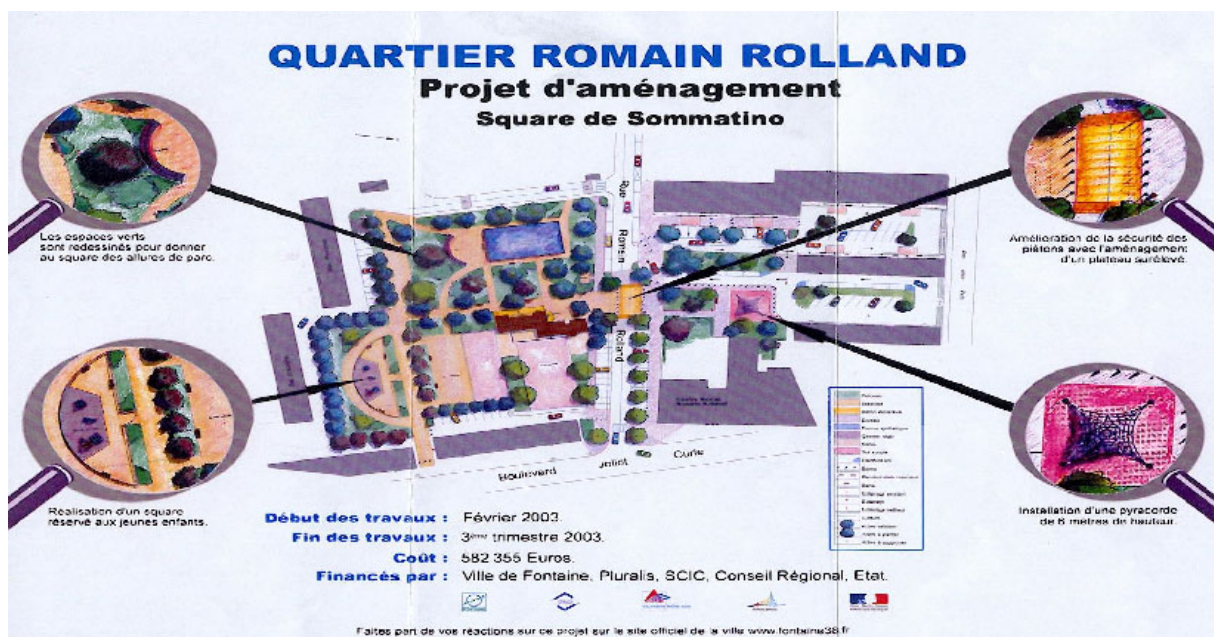
Les problèmes identifiés sont de plusieurs sortes, d'une part liés à l'absence de maîtrise des espaces :

- Des espaces collectifs spacieux mais complètement dépouillés, mal entretenus, sales.
- Confusion quant à l'usage des espaces :
  - > La rue qui avait vocation de desserte est devenue une coupure forte
  - > La voiture a envahi le quartier
  - > L'absence d'espace de rencontre pour les habitants
  - > Des pieds d'immeubles encombrés.

D'autre part, on observe des enjeux de maîtrise des espaces :

- Des habitants expriment un sentiment fort d'être laissés pour compte
- La ville et les bailleurs sociaux se trouvent en difficulté pour jouer leur rôle de gestionnaire
- Des tensions très vives émergent entre les adultes et les jeunes autour de l'appropriation des espaces.

Le projet de réaménagement est une démarche de projet global commandité par la ville, réalisé par le cabinet paysagiste Bienvenu.



Les objectifs étaient :

- Amélioration du cadre de vie (esthétisme, entretien...)
- Amélioration des relations entre les habitants
- Création d'espace d'échange entre la ville, les bailleurs, les habitants
- Gestion des tensions jeunes-adultes.

Une mise en adéquation des usages et du statut des espaces était nécessaire avec la rétrocession à la ville de 5 000 m<sup>2</sup> ainsi que des locaux associatifs et la délimitation d'espaces privés « bailleurs » avec définition de leur vocation.

L'aménagement de l'espace central par la ville consiste en :

- Traitement des problèmes de circulation
- Création d'espaces de loisirs et de rencontre
- Création d'une salle de quartier cogérée.

Le traitement par les bailleurs de leurs espaces privés consiste en :

- Création d'espaces de jeux
- Traitement des pieds d'immeubles
- Aménagement de locaux à ordures et fermeture des halls.



Les apports de la politique de la ville ont permis de mettre en place un projet global selon une logique de territoire, une logique de proximité, avec pour la ville un rôle d'animateur de la démarche et surtout en lien avec les habitants.

Le dispositif de conduite de projet, en une approche globale Ville, bailleurs, habitants a consisté en :

- La mise en place d'un comité de pilotage
- Le choix d'un même maître d'œuvre
- Des concertations régulières (réunions publiques, questionnaires, implication du Comité de gestion de la salle Curie, appui à l'émergence d'une amicale de locataire, une inauguration participative)
- La volonté de mettre en place une gestion urbaine de proximité.

Les points forts et les points faibles peuvent être résumés de la manière suivante.

Points forts

- Un quartier rénové
- Des habitants satisfaits
- Des moyens d'entretien renforcés
- Un changement de « culture » quant à la gestion de ce quartier
- Une mobilisation habitante : comité de gestion, amicale de locataires...

Points faibles

- Fragilité de la démarche notamment en terme de mobilisation des habitants, de partenariat Ville / Bailleurs
- Difficulté à pérenniser.

*Philippe FAUCHEUX, Chef de service participation des habitants et développement social urbain à la ville de Grenoble.*

*Renouvellement urbain du quartier Teisseire*

#### **Les difficultés repérées à l'origine de l'intervention**

- Un quartier vécu comme isolé
- Un habitat vétuste et mal adapté
- Des équipements publics dégradés
- Des espaces publics peu lisibles
- Forte concentration de personnes en situation précaire

#### **Objectifs**

- Transformer l'image du quartier
- Rechercher la mixité
- Raccorder le quartier à la ville

#### **La démarche**

- Un projet de recomposition urbaine
- Un dispositif de concertation étoffé
- Un partenariat avec les bailleurs sociaux
- La redéfinition de l'intervention socio-éducative

#### **Les fondements de la recomposition urbaine**

- La résidentialisation
- Une réorganisation des voiries
- Des équipements publics relocalisés
- Des opérations de démolition-reconstruction

#### **Un habitat renouvelé**

- Restructuration du bâti existant
- Différentiation des statuts
- Variété des typologies



### **Les points forts**

- Satisfaction des habitants
- La confiance retrouvée dans la volonté d'agir de la ville
- Résidentialisation et gestion urbaine de proximité
- Amélioration sensible de l'image du quartier

### **Les points faibles**

- Une exigence des habitants sur la concertation
- La pérennité de la participation habitante
- L'articulation entre le projet urbain et le projet social

### **Conditions de réussites et perspectives**

- Un rythme régulier et soutenu
- Un engagement financier dans la durée
- Mobilisation des partenaires autour du projet
- Rendre plus lisible et développer les initiatives sociales, économiques et éducatives.
- Dynamiser le dispositif de concertation

*Isabelle MIROGLIO, Chef de projet politique de la ville à Pont de Claix  
Gestion urbaine de proximité*

L'intervention correspond à la création d'une charte de voisinage dans le quartier des Olympiades à Pont de Claix. Ce quartier recense 370 logements datant des années 1960 en bordure de bretelle d'accès à Pont-de-Claix face à la plate-forme chimique. 148 logements sociaux regroupés dans un même immeuble ont été rachetés par l'OPAC38 dans les années 80.

Inséré dans un tissu urbain très compact entre le cours Saint André, l'avenue Victor Hugo, le collège Moucherotte, les Iles-de-Mars, une école maternelle et la bretelle Gringalet, ce quartier est inscrit dans le périmètre PIC URBAN et fait l'objet d'un certain nombre d'actions de transformation de l'espace urbain et d'amélioration de son attractivité : réalisation d'une voirie de désenclavement permettant d'améliorer la circulation et le stationnement à l'intérieur du quartier, projet de réhabilitation du centre commercial et aménagement de l'espace public. Véritable petit poumon vert du quartier, cet espace public est fortement investi par les habitants qui ont participé activement à son aménagement et à la construction d'un kiosque.

**Eléments de diagnostic** sur lequel s'est fondé le projet : l'initiative de création d'une charte de voisinage est venue de l'association des locataires Olympiades, suite aux réunions de comité de suivi conduites dans le cadre de la GUSP et suite à la réalisation d'un kiosque sur ce même quartier. Les habitants étaient à ce jour peu organisés, il y avait de nombreux conflits et problèmes de vie collective (présence de jeunes dans les montées, bruit, saletés, conflits de voisinage...). Les relations avec la copropriété voisine et porteuse du même nom avaient besoin d'être améliorées. De plus, face à la tranquillité, le rôle de chacun (bailleur, services de la ville, habitants) devait être redéfini.

**Les objectifs** de l'action sont :

- Produire ensemble des normes de vie collective sous la forme de chartes de voisinage
- Soutenir l'association de locataires des Olympiades dans son rôle de relais-habitants et de référent aux côtés de l'ensemble des acteurs
- Situer chacun dans son rôle comme garant de l'application de la charte
- Favoriser la participation et la mobilisation des habitants autour d'une action collective sur le « mieux vivre ensemble »
- Démultiplier la démarche dans d'autres quartiers de la ville par l'élaboration d'une méthode partagée.

## La Conduite de projet

**La participation des habitants** au cœur d'une démarche impliquant les différents partenaires concernés

Six réunions ont été conduites avec le soutien méthodologique du cabinet François Ohl Consultants. Y ont participé 10 habitants, l'association de locataires Olympiades, l'OPAC38, le service Prévention / Vie des quartiers, le service de médiation de nuit Présence Médiation, la CNL ainsi que les présidents d'autres associations de locataires.

Un travail de réflexion soutenu s'est engagé entre les participants : qu'est-ce qu'une charte (différente d'un règlement intérieur) ? Qu'est-ce que s'engager dans une charte ? Chaque mot écrit dans cette charte a été pesé et discuté. Les engagements pris et signés par chacun sont des engagements réalistes que chacun peut tenir. Leur respect par chacun est posée comme la condition pour bien vivre ensemble. Les habitants ont joué un rôle majeur dans cette concertation : leur présence assidue et leur exigence ont permis à ce texte élaboré collectivement de prendre corps et de lui donner une réalité dans le quartier. Le support de communication choisi collectivement a pris la forme d'un calendrier de l'année 2003 qui a été remis individuellement à chaque famille par les membres de l'association de locataires Olympiades, après une réception officielle de présentation, réunissant toutes les parties. Ils ont été accueillis avec bienveillance par l'ensemble des locataires qui ont exprimé un intérêt partagé pour la démarche.

Le caractère temporel et non durable du choix du support – un calendrier pour 2003 – a été un moyen judicieux pour matérialiser son caractère expérimental sur une année et pour obliger les auteurs de la charte à revenir sur son fonctionnement et sa pérennisation un an après.

### Evaluation et processus de capitalisation

L'évaluation conduite un an après la création de cette charte de voisinage permet de dégager des points très positifs mais aussi des axes de progrès pour tenter de dépasser les limites de l'action réalisée.

Points positifs : le travail collectif, mettant chacun sur le même pied d'égalité dans la construction de ce projet, écrire les engagements de chacun et les faire vivre en les tenant a eu un réel impact dont chaque partenaire de l'action peut témoigner, dynamisation de l'association de locataires reconnue comme vrai relais – habitant sur le terrain, capacité des habitants à interpellier les autres acteurs (« empowerment »), initiatives d'habitants plus nombreuses (interpellations pour respecter la tranquillité et la propreté dans le quartier, des jeunes ont pris l'initiative un jour de nettoyer leur montée), meilleure réactivité des différents partenaires face aux problèmes rencontrés, initiatives d'habitants pour continuer à améliorer le mieux vivre ensemble (organisation d'un repas de quartier dans le cadre de l'opération « Immeubles en fête » et réalisation collective d'une fresque sur les murs extérieurs du kiosque). Le support choisi –calendrier- est beau et pratique, le texte est lisible et a servi d'appui aux interventions des habitants. Une enquête réalisée par le médiateur de quartier révèle que la majorité des locataires est satisfaite de la mise en place de cette charte, même si certains problèmes persistent, cependant beaucoup ont exprimé leur regret de n'avoir pas été associés et souhaitent s'investir dans de nouveaux projets. Cette charte est vécue comme un réel « plus » et elle doit continuer à vivre.

Le point de vue de Linda Cherchari, l'agent de développement qui a accompagné la démarche : « pour les habitants, le fait d'être entendu par les professionnels et soutenus les met en confiance et leur donne de se mobiliser. Au départ, ils ont du mal à trouver leur place dans la discussion bien qu'ils soient les premiers concernés par cette charte. Le rôle du professionnel est de leur faire comprendre qu'ils ont la parole et que c'est ensemble qu'ils construiront l'avenir de leur quartier ».

Limites : tous les locataires ne se sentent pas tenus par les engagements de cette charte : « les habitants qui ont participé sont conscients et engagés mais ne représentent pas les autres ». « certains engagements sont mieux respectés que d'autres : les gestes de propreté sont plus faciles à appliquer que ceux de tranquillité ». Quelle démarche entreprendre pour associer plus largement l'ensemble des habitants dans une telle démarche ? Comment faire vivre la charte dans le temps ? Dans ce type de démarche, l'accompagnement social par des professionnels doit pouvoir se poursuivre sur une longue durée.

## Perspectives

Les locataires se sentent maintenant assez forts de leur expérience et souhaitent retravailler la charte actuelle en l'élargissant aux habitants de la copropriété (qui ont déjà fait la demande d'être associés à cette démarche) pour créer une charte du quartier Olympiades, affiner l'appropriation de la charte par un nombre plus important d'habitants et proposer un nouveau support, plus simple et plus percutant (« passeport du quartier »)

L'association de locataires du quartier Iles-de-Mars souhaite maintenant créer une charte de voisinage en adaptant la méthode aux particularités de son territoire et notamment au changement d'échelle (470 logements concernés). Elle devra dans un premier temps repérer un ou deux locataires par montée qui pourraient être des relais-habitants.

## Paroles d'habitants

Communiquées pour la projection. Budget de l'action : 6000 €- Financement : la Métro : 4000 €

La charte de voisinage des Olympiades voit le jour en décembre 2002. Un calendrier 2003 est distribué de la main à la main à tous les locataires par les membres de l'association.



**C H A R T E**  
**BIEN VIVRE ENSEMBLE**  
**AUX OLYMPIADES**  
PONT DE CLAIX

*ensemble,*

**nous désirons que les actions et travaux pour améliorer notre habitat, notre quartier et notre tranquillité soient préservés.**

**Pour cela, cette charte définit nos engagements et les règles communes pour vivre en bon voisinage. Leur respect par chacun est la condition pour bien vivre ensemble.**

## Les locataires de l'OPAC 38 s'engagent à développer le respect entre voisins

### Des gestes de propreté et de sécurité

- Respect du travail des personnels de terrain : agents de l'OPAC et de la Ville, entreprises de nettoyage...
- Sécurité des équipements et locaux communs : ascenseurs, locaux et gaines techniques, éclairage, fermetures des entrées...
- Sécurité et propreté des entrées d'immeubles et de nos espaces verts : attention aux dépôts sauvages, aux jets d'ordure, attention aux dégradations et salissures dans les entrées et ascenseurs, aux animaux sans surveillance, aux squats ...
- Respect des parkings : attention aux voitures mal garées, aux épaves qui sont un danger pour la population et surtout pour les enfants
- Bonne utilisation des locaux de l'OPAC pour les poubelles et de la déchetterie pour les produits polluants et encombrants : huile de vidange, moteurs...

### **Des gestes de tranquillité**

- Télévision, chien qui aboie sans arrêt, tapage de jour comme de nuit, jeux bruyants, scooters... Par exemple, si l'on fait une fête, prévenir ses voisins permet d'éviter d'éventuels conflits. Si l'on fait des travaux, respecter les règles en vigueur dans la commune.

### **Des gestes d'entente**

- Écouter et dialoguer plutôt que réagir avec agressivité, ce qui peut entraîner des conflits.
- Participer à la lutte contre les incivilités et la délinquance en refusant le rôle de spectateur résigné : réagir à temps pour qu'une situation ne dégénère pas, par exemple signaler les faits aux professionnels concernés, rappeler les règles de vie collective, informer les voisins sur les actions possibles en cas de problème et les orienter vers les services compétents...
- Participer aux activités des Olympiades et de la Commune : associations, fêtes de quartier, réunions d'information...

### **L'association des locataires des Olympiades s'engage à**

- Être à l'écoute des habitants et les informer
- Présenter la charte à chaque habitant et à chaque nouvel arrivant en partenariat avec l'OPAC 38
- Faire respecter les règles de vie commune avec l'ensemble des participants de la charte
- Faire le point avec l'OPAC 38, la Ville et les autres acteurs périodiquement
- Signaler à l'OPAC 38 les dégradations constatées dans les parties communes des immeubles et les espaces extérieurs

### **La CNL s'engage à**

- Soutenir les associations de locataires existantes
- Informer les locataires sur leurs droits et devoirs
- Accompagner les locataires en cas de litiges
- Confédération Nationale du Logement Tel : 04.76.46.30.94

### **L'OPAC 38 s'engage à**

- Organiser une rencontre trimestrielle entre les associations et le responsable d'agence pour faire un point régulier sur la résolution des problèmes en cours
- Assurer une visite tous les deux mois sur le quartier pour régler dans les meilleurs délais les problèmes, avec l'association de locataire, le service Prévention/Vie des Quartiers et Présence médiation
- Assurer une qualité du service en privilégiant le dialogue avec les locataires, l'entretien technique et la propreté
- A garantir la conformité des équipements aux normes de sécurité : ascenseur, éclairage
- Assurer avec L'assistant de secteur une permanence tous les jeudis, de 14 H à 15 H, 15 allée Albert Camus ( Rez de chaussée) - tel : 04.76.99.90.16 - et une présence téléphonique :  
Du mardi au vendredi aux permanences de l'assistant de secteur  
Du lundi au vendredi de 8 heures à 18 heures à l'agence Grésivaudan - tel : 04.76.24.00.59  
24 H/ 24 H en cas d'urgence dans les limites de compétence du service d'astreinte - tel : 0 820 863 988

### **Le service Prévention Vie des Quartiers s'engage à**

- Assurer une présence régulière sur le quartier.
- Assurer le relais avec la Police, la Gendarmerie, le bailleur, les Services Municipaux ou la médiatrice de Justice pour les problèmes techniques au quotidien ou en cas de conflits de voisinage.
- Aider au développement des initiatives, des projets ou des manifestations qui favorisent un mieux vivre sur le quartier et dans la ville.
- Pour tout contact : Monsieur Mounir BENHAMMADI 06.80.68.16.11 - Secrétariat : 04.76.29.80.62

### **Présence Médiation s'engage à**

- Assurer une présence tous les jours sur le quartier de 17 heure à 24 heure toute l'année
- Visiter régulièrement toutes les parties communes
- Aider les personnes à trouver des solutions amiables en cas de conflit de voisinage tout en rappelant les règles de vie collective
- Assurer le relais systématiquement avec les professionnels et services compétents suivant le degré d'urgence.
- Les équipes sont joignables directement sur portable et un numéro vert est mis à la disposition des habitants : 0 800 038 800



## Les engagements communs

- Faire le point au moins une fois par an ensemble sur la vie de la charte.
- Réagir vite en prenant contact avec les auteurs de troubles signalés par et avec l'aide des habitants et différents partenaires, dans les limites de compétence de chacun, pour leur rappeler leurs droits et devoirs et engager si nécessaire toute procédure adaptée pour faire cesser le plus rapidement les troubles.
- Mettre en place toute initiative pour faire vivre cette charte : fête de quartier, rencontre avec les habitants, amélioration du service...

## Que faire si la Charte n'est pas respectée ?

- Essayer d'en parler sans attendre avec la personne concernée pour arriver à trouver un terrain d'entente au plus vite et à l'amiable.
- Si cela n'est pas possible ou en cas d'échec, et le cas échéant, en fonction du problème, prévenir l'OPAC 38 ou les services de Présence Médiation (de 17 h à Minuit ) ou de la Ville (de 9 h à 18 h Service Prévention et Vie des Quartiers). Ces services s'engagent à contacter l'auteur du trouble de façon orale ou écrite et à mettre en place toute procédure pour faire cesser les troubles.

## Débat avec la salle

### *Marcel KLAJNBERG, Juge des enfants*

En recensant les dossiers d'assistance éducative, il s'avère que le pourcentage que représente l'item logement concerne 45 % des signalements dans lesquels sont mis en cause les conditions d'habitat : insalubrité, surpopulation...

Parmi ces 45 %, 33 % sont à corrélés aux violences conjugales, 40 % aux déficits scolaires, 47 % au cadre éducatif insuffisant.

Les conséquences sont qu'il y a un réel problème de violence dans l'espace privé.

### *Bénédicte JOBERT, AURG*

On travaille sur le baromètre des quartiers, sur la démarche. La mixité sociale, on ne sait pas ce qu'il s'y met dedans. A Teisseire, même s'il n'y a pas de mixité sociale, il y a une mixité de parcours résidentiel ce qui est déjà bien. Les vieux habitants de Teisseire sont accrochés à leur rocher et ont peur du changement.

### *Philippe LOPPÉ, président de la commission Politique de la ville de la Métro, élu d'Eybens*

Le terme d'usine à gaz emprunté pour qualifier la politique de la ville est une expression qui fait mal à entendre. La politique de la ville intervient au niveau communautaire après examen et portage commun local.

C'est une politique compliquée à mener qui est partenariale et territoriale. Mais certains partenaires peuvent se retirer du champ d'intervention, comme l'État via la loi Borloo qui se retire de certains territoires. Faut-il continuer pour la Métro à investir ces champs ? C'est un choix politique. La politique de la ville c'est apprendre à communiquer.

### *Sophie BERCKELAERS*

Très sensibilisée à l'exposée de Pont de Claix réalisée avec les habitants de cette commune. Mais qu'y aura-t-il derrière ces rénovations d'habitats ? Ce serait bien que cela ne s'arrête pas là.

Des habitants manifestent des plaisirs, des désirs. Si on ne les écoute pas, des locaux risquent d'être abandonnés et de subir des dégradations importantes. C'est ce qu'il se passe à Villeneuve suite à la fermeture d'une école.

### *Florence JOUSSELIN, habitante de Villeneuve*

Sur la participation des habitants, comment faire participer les habitants et pérenniser la concertation ?

### *Monique VUAILLAT, Conseil de développement*

Ces expériences sont intéressantes par plusieurs points de vue :

- Elles montrent concrètement le travail ensemble dont on a parlé aujourd'hui
- Expérience en matière de volonté d'association d'habitants. Souvent, on se gargarise de mots quand on parle de démocratie participative.

*Maryvonne BOILEAU, Présidente d'Actis, élue à la ville de Grenoble*

La charte réalisée à Pont de Claix s'adresse à 160 logements. Actis essaye de faire une charte en direction de l'ensemble de ses locataires, qui est à décliner au niveau de chaque groupe d'immeuble. Nous souhaitons aller plus loin dans la déclinaison de cette charte (sept points actuellement).

*Philippe FAUCHEUX*

Chaque parcelle doit vivre à une vitesse différente. La ville elle-même vit à des vitesses différentes.

*Louisa SLIMANI*

Aujourd'hui on sait faire participer les habitants, mais il faut le construire et le faire durer. On a des méthodes qui demandent des moyens importants.

Quand on a un projet fort, on sait faire. La participation des jeunes est difficile.

*Isabelle MIROGLIO*

La participation des habitants ne se décrète pas mais elle se construit. On ne peut pas demander à tous les habitants de participer. Il faut travailler davantage le partage de l'information, la concertation, la coproduction.

Concernant la pérennisation, il y a des clauses inscrites dans la charte si celle-ci n'est pas respectée.

*Claude JACQUIER*

Sur la mixité, il faut cesser de considérer ces territoires comme quelque chose d'exceptionnel. On a une difficulté importante quand on souhaite dénommer ou qualifier ces quartiers : actuellement, on les nomme "quartiers sensibles".

Sur la question de qui pilote tout cela, les constructions, les rénovations, bref l'usine à gaz. La question de gouvernance est née de l'entreprise. Les actionnaires devaient contrôler les comptes de l'entreprise. On ne sait plus qui est responsable de quoi. Où est le contrôle démocratique ? L'État, quelles collectivités locales, quel bailleur ? De qui et de quel type de population les élus sont-ils représentatifs ? Comment faire pour que la politique de la ville soit une politique ?

*Martine ECHEVIN, Directrice de l'Agence Locale de l'Énergie*

*Le développement durable de l'habitat*

L'Agence Locale de l'Énergie a été créée en 1998 par la Métro, les 23 communes de l'agglomération grenobloise et le SMTC (Syndicat Mixte des Transports en Commun), suite à une étude réalisée dans le cadre de la charte de l'environnement de la Métro sur l'économie d'énergie.

L'agence a vocation de favoriser et d'entreprendre des opérations visant à la maîtrise de l'énergie et à la protection de l'environnement dans une optique de développement durable. Elle a été lauréate d'un programme européen, le programme "SAVE", et a bénéficié de l'aide financière de la Commission européenne pour ses trois premières années de fonctionnement. Elle fait partie d'un réseau d'environ 250 agences en Europe, dont une quinzaine en France. C'est la première agence créée dans la région Rhône-Alpes.

L'ALE se veut lieu d'échanges et de concertation sur l'énergie et a trois objectifs principaux définis lors de sa création : la maîtrise de l'énergie dans le patrimoine des communes, dans le logement social et dans les transports.

**Ses partenaires**

- des collectivités locales : La Métro, les 23 communes de l'agglomération, le SMTC
- des membres adhérents : EDF électricité de France, GDF gaz de France, GEG gaz électricité de Grenoble, la Compagnie de chauffage intercommunale de l'agglomération grenobloise, Isergie
- des membres de droit : ABSISE association des bailleurs sociaux en Isère, ADEME agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, Rhônalpénergie-environnement agence régionale de l'énergie, AGEDEN énergies renouvelables en Isère
- des membres associés : CCI chambre de commerce et d'industrie, UPMF Université Pierre Mendès France, IEPE institut d'économie et de politique de l'énergie, CEA commissariat à l'énergie atomique, ASCOPARG association pour le contrôle et la préservation de l'air dans la région grenobloise,

FRAPNA fédération Rhône-Alpes de protection de la nature, CLCV consommation, logement et cadre de vie, CSCV confédération syndicale du cadre de vie, CSF confédération syndicale des familles, UFC union fédérale des consommateurs, CNL confédération nationale du logement, ADTC association pour le développement des transports en commun, CLUQ comité de liaison des unions de quartier de Grenoble...

L'ALE a démarré avec trois personnes et en compte maintenant huit.

### **Ses actions dans le domaine du logement public**

- Intervention via la politique du logement Métro : le service cadre de vie de La Métro a missionné l'ALE sur les dispositifs AGCP (Adaptation et Gestion en Continu du Patrimoine HLM) et sur les copropriétés fragilisées : la Métro aide ces partenaires à réaliser des travaux de réhabilitation et un diagnostic énergétique est réalisé dans ce cadre.
- Accompagnement sur des projets neufs et sur des réhabilitations
- Formations
- Sensibilisation des locataires

### **Ses actions dans le domaine du logement privé**

- Action sur les copropriétés fragilisées (politique du logement Métro)
- OPAH Berriat : L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur le quartier Berriat a un volet « énergie » et permet d'aider les propriétaires occupants ou bailleurs à améliorer leur logement et à réduire les charges de chauffage.
- OPATB : L'Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments est un nouveau dispositif à l'initiative de l'ADEME qui a été promu par l'ALE. Il a trait à l'amélioration énergétique de l'ensemble des bâtiments d'un quartier (logements privés et publics, tertiaire et commerces...). Une opération est en cours sur le secteur des « Grands Boulevards » à Grenoble en liaison avec la 3<sup>ème</sup> ligne de tramway, une candidature a été déposée pour les « Quartiers ouest » à Échirolles.

### **Urbanisme**

L'ALE contribue au volet HQE d'un certain nombre de ZAC en cours d'études (Seyssins, Échirolles, La Tronche et Grenoble) et intervient également lors de l'élaboration des PLU (volet énergie des PADD) dans plusieurs communes.

### **Conseil « grand public » – Espace Info Énergie**

Au démarrage de l'ALE, il n'y avait pas d'actions envers le grand public : ce n'était pas une priorité.

Il y a deux ans, l'ADEME et la Région ont mis en place des « Espaces Info Énergie » qui sont des lieux d'information du grand public. Onze Espaces Info Énergie sont présents dans la région Rhône-Alpes, dont deux en Isère : l'ALE intervient pour l'agglomération grenobloise et l'AGEDEN pour le reste du département.

Pour l'agglomération grenobloise, des permanences délocalisées ont été organisées dans les mairies intéressées comme à Meylan, Échirolles, La Tronche... mais les habitants ne se déplacent peu.

L'ALE intervient également à travers des animations (stand avec documentation) au niveau des restaurants d'entreprises, de grandes surfaces commerciales, par la participation à des foires et salons, qui montrent des retours positifs.

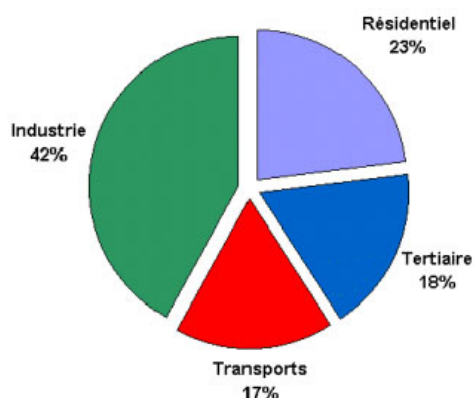
### **Le bilan énergétique de l'agglomération**

Ce bilan a été réalisé avec les objectifs suivants :

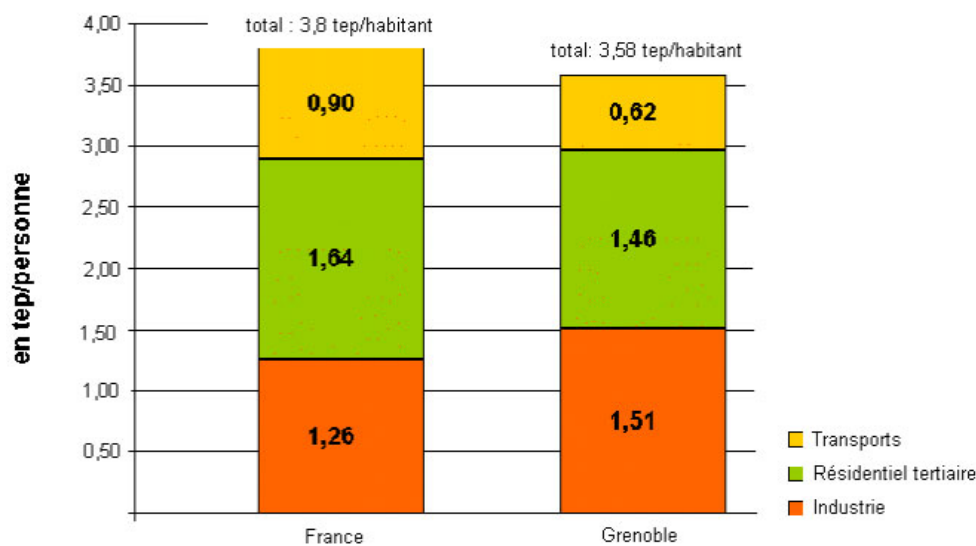
- Établir le bilan énergétique par commune, énergie et secteur
- Établir des scénarios d'évolution des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2020
- Identifier des pistes d'action pour l'agglomération.



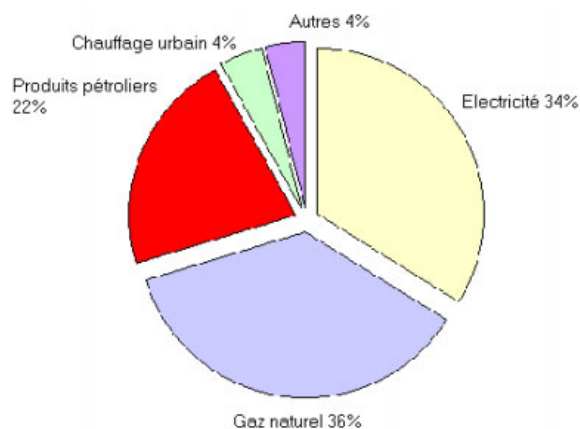
## Éléments du bilan énergétique de l'agglomération



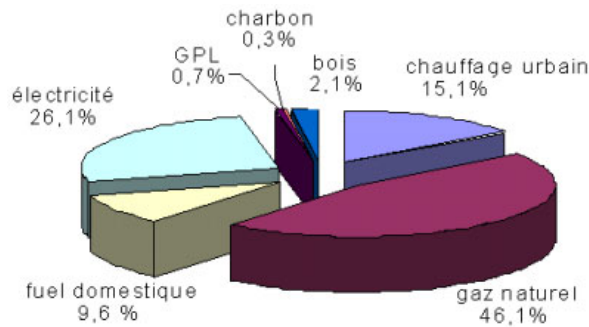
Ventilation par secteur des consommations d'énergie de l'agglomération grenobloise en 1999  
Total : 1345 milliers de tonnes équivalent pétrole



Consommation d'énergie par personne en France et dans l'agglomération grenobloise en 1999, hors agriculture



Ventilation par énergie des consommations de l'agglomération grenobloise en 1999  
Total : 1345 milliers de tonnes équivalent pétrole

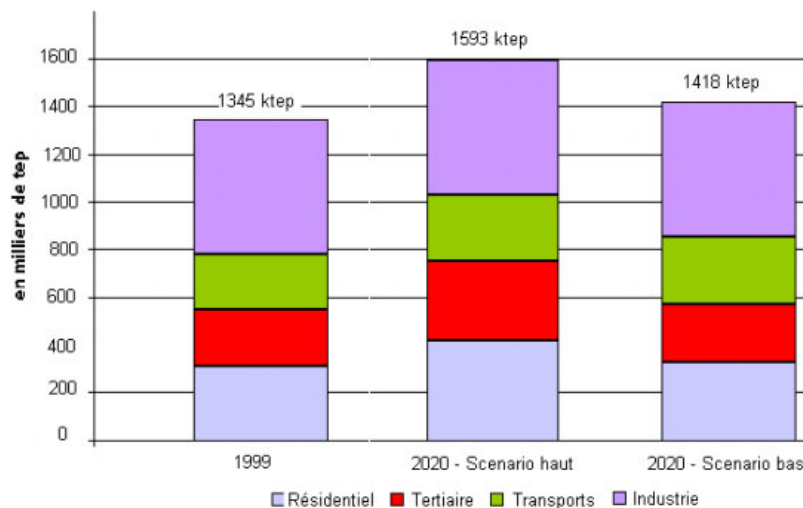


### Part de marché des énergies (chauffage) dans les résidences principales de l'agglomération

Des scénarios d'évolution des consommations ont été réalisés. L'objectif était d'identifier une fourchette à l'intérieur de laquelle les consommations d'énergie de l'agglomération s'établiront en 2020.

**Scénario haut :** situation dans laquelle peu d'efforts sont entrepris en faveur de la maîtrise de l'énergie.

**Scénario bas :** intègre des efforts de maîtrise de l'énergie qui portent à la fois sur la conception des bâtiments, les parts de marché des énergies et les performances des équipements consommateurs.



### Evolution des consommations d'énergie dans l'agglomération grenobloise à l'horizon 2020 Scénario haut : + 35,5% - Scénario bas : + 5,7%

Des recommandations ont été proposées par le bureau d'études le domaine du logement :

- Augmenter le recours au chauffage urbain (si poursuite de la modification du mix énergétique)
- Pour le neuf : informer et sensibiliser les acteurs sur la réglementation et les nouvelles pratiques du développement durable (démarches HQE...)
- Pour l'existant : élaborer un programme de réhabilitation thermique qui intègre le renforcement de l'isolation et / ou la substitution énergétique
- Sur les usages spécifiques de l'électricité : sensibilisation des consommateurs, mise en place de partenariats avec les opérateurs énergétiques, les vendeurs d'équipements, initier des politiques d'achats groupés pour les bailleurs.

Pour aller plus loin et réfléchir à la rédaction d'un « plan climat » à l'échelle de l'agglomération (proposé à la Métro début 2004), l'ALE a engagé avec ses partenaires une démarche visant à proposer des « fiches-actions » dans les secteurs suivants : logement, tertiaire, transports, enseignement, industrie et patrimoine communal.

Voici les thèmes retenus au sein du groupe de pilotage « énergie et effet de serre » :

- Isolation : optimisation pour le neuf et amélioration pour l'ancien
- Formation des architectes et BET
- Formation des syndics, bailleurs, gestionnaires
- Réalisation de diagnostics énergétiques gratuits
- Installation de régulateurs de chauffage
- Développement des énergies nouvelles renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque
- Mise à disposition d'AMO technique
- Développement du conseil aux habitants
- Opérations « électroménager classe A »
- Exigence de labels
- Développement du chauffage urbain
- Développement de la petite cogénération
- Sur les usages spécifiques de l'électricité : sensibilisation des consommateurs, mise en place de partenariats avec les opérateurs.



# Conclusion

*Gérald Dulac, Président du Conseil de développement  
Conclusion de la journée*

Tout d'abord je souhaite saluer Monsieur COUSINARD, Sous Préfet chargé de la politique de la ville qui nous a rejoint cet après-midi et remercier Martine Echevin pour sa présentation.

L'ensemble des diaporamas de cette journée seront disponibles très rapidement sur notre site internet.

Au cours de cette journée de nombreux propos et paroles partagées ont été tenus dans une ambiance de « bonne amitié » avec une ouverture politique claire, beaucoup de propositions et de demandes ont été faites dans un esprit de réel plaisir de brassage. Des idées ont émergé : comment mettre en œuvre le droit au logement ? Comment créer un rapport de force favorable au logement ?

Cette journée va permettre au Conseil de développement d'élaborer une plate-forme d'objectifs et de propositions. Le lieu de fabrication de ce document sera la commission Potentiel humain que préside Monique Vuailat. Cette plate-forme sera travaillée et négociée en continu avec vous, oralement et par Internet. Cette plate-forme sera votée en séance plénière du Conseil de développement. Nous souhaitons créer une structure spécifique pour travailler de manière continue : un « Réflexe logement » pour réfléchir à la mise en œuvre du droit au logement, le vivre en société, les connexions public/privé, les négociations consommateurs/propriétaires, les évolutions des entreprises. Cela sera un lieu de discussion par exemple entre « Que choisir » et les propriétaires ou sur les projets communaux et intercommunaux entre les multiples organisations institutionnelles pour une meilleure compréhension des politiques publiques, du projet d'agglomération, des plans d'actions et de la politique de l'intercommunalité. La question à laquelle nous devons répondre étant : comment créer un rapport de force favorable en fonction du logement ?

Nous intégrerons ces éléments sur le logement dans le travail général du Conseil de développement programmé le 5 décembre entre les élus de la Métro et le Conseil de développement.

Enfin je vous invite au prochain rendez-vous du Conseil de développement, jeudi 27 novembre pour une soirée intitulée « Economie et emplois : quelle ambition pour la région grenobloise - De nouvelles relations ente élus et société civile pour agir ensemble », la méthode essentielle étant de jouer un rôle de facilitateur.

Après ces quelques mots sur l'organisation, je laisse la parole à Monique Vuailat pour entrer plus précisément dans le contenu, en vous rappelant comme vous l'avez compris que tous ceux qui souhaitent travailler avec nous sur ce sujet sont les bienvenus !

*Monique Vuailat Présidente de la Commission Potentiel humain  
En guise de conclusions provisoires*

Après cette journée de réflexion se dégagent les axes d'un diagnostic partagé avec des tendances fortement soulignées comme le décalage quantitatif et qualitatif entre l'offre et la demande, la pénurie de logements sociaux et ceux de petites surfaces, la relative rareté du foncier, l'insuffisante mobilité des parcours résidentiels, l'impact de la loi du marché sur les coûts des loyers et des achats immobiliers.

Ont également été fortement soulignées les difficultés que rencontrent certaines populations et tout particulièrement les jeunes qui sont contraints de revoir à la baisse leurs attentes en matière de « logement idéal ». Leur précarité dans le logement se cumule souvent avec une précarité professionnelle et affective bien réelle... Beaucoup d'intervenants ont aussi relevé que les couches moyennes et les populations défavorisées étaient durement affectées par cette situation, que l'on assistait à une « spécialisation ségrégative » des territoires et des quartiers. Même diagnostic partagé sur le logement étudiant qui fait défaut pour les étudiants nationaux et qui a aussi des incidences sur

les conditions et les capacités d'accueil des étudiants étrangers. La difficulté à se loger dans l'agglomération inquiète beaucoup les acteurs économiques qui craignent que les difficultés rencontrées pour se loger fassent obstacle au développement économique de l'agglomération.

### **Y a-t-il des solutions à court et moyen terme ? Plusieurs points se dégagent de la discussion.**

- Nécessité d'avoir et d'affirmer un projet d'habitat, d'urbanisme pour l'agglomération, projet soutenu par une conception de la ville, de l'agglomération qui réponde aux attentes, qui préconise des choix qui permettent de tenir compte de toutes les contraintes, qui arbitrent entre les aspirations contradictoires qui s'expriment, qui se fixent l'objectif d'une politique urbaine solidaire, développant la mixité sociale, la mixité des générations... Inscrire les décisions prises par étape dans un projet prospectif et s'y tenir afin de développer une politique cohérente.
- La Métro devrait se donner les moyens d'assurer pleinement les compétences en matière d'habitat et de politique urbaine tant du point de vue du foncier que des projets d'habitat en étroite articulation avec les communes pour :
  - > Développer et programmer une offre diversifiée de logements. Logements sociaux : constructions nouvelles et restructuration d'une partie du parc ancien en logements sociaux ; inciter au développement de dispositifs d'aide à la pierre, d'aide à l'accession à la propriété ; participer à la construction de logements étudiants et de cités universitaires ; inciter à des coopérations européennes pour loger les étudiants étrangers ; moraliser l'offre de logements meublés ; alléger des processus administratifs pour raccourcir les délais entre l'achat du foncier et la réalisation du produit.
  - > Favoriser un travail en commun entre tous les acteurs et introduire de la synergie entre eux (bailleurs publics, bailleurs privés, urbanistes et architectes, élus, techniciens...) et surmonter les cloisonnements actuels.
  - > Débattre avec les habitants des projets pour l'agglomération et pour la région urbaine en liaison avec les autres territoires, et les autres conseils de développement de la région, favoriser la complémentarité entre les collectivités territoriales.

Ce ne sont là que quelques pistes qu'il nous faudrait inclure dans une plate-forme d'objectifs, cœur d'un « réflexe logement » que nous pourrions impulser afin d'inspirer et d'évaluer les politiques publiques conduites à l'échelle de l'agglomération et de la région urbaine. Nous allons travailler à cette plate-forme et la soumettre aux participants à cette journée. Elle nous permettra d'interpeller tous les acteurs pour faire évoluer ces problèmes vers des solutions rapides et inscrites dans l'avenir.

### *Jean-Michel Remande, Vice-Président de la Métro délégué à l'habitat et aux gens du voyage*

Sur la question du logement, la Métro n'est pas le lieu de la « supra-compétence ». Son domaine d'intervention se situe au niveau du pilotage et de l'efficacité des politiques publiques. La mise en place de l'Établissement Public Local Foncier (EPLF) devrait faciliter ces missions.

Dans le cadre du droit à l'expérimentation des collectivités locales, la Métro s'est vue confier la gestion de la programmation du logement sur l'agglomération. Beaucoup de travail reste à accomplir encore, les propositions de cette journée seront intégrées dans le travail des services compétents de la Métro.

