



Délibérations du Conseil métropolitain

Séance du 06 avril 2018

OBJET : POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOVATION URBAINE - PRIR Champberton Renaudie à Saint-Martin d'Hères - Approbation du bilan de concertation et arrêt du programme.

Délibération n°

Rapporteur : Renzo SULLI

PROJET

Le rapporteur(e), Renzo SULLI
Donne lecture du rapport suivant,

OBJET : POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOVATION URBAINE - PRIR Champberton Renaudie à Saint-Martin d'Hères - Approbation du bilan de concertation et arrêt du programme.

Exposé des motifs

Dans le cadre de l'exercice de ses différentes compétences, plus particulièrement de sa compétence politique de la ville et par conséquent du renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville, Grenoble-Alpes Métropole a engagé un ensemble de politiques et de projets en faveur du confortement et du développement de ces secteurs, portant à la fois des enjeux de qualité des espaces publics, d'équilibre territorial, d'habitat, d'offre de services et d'équipements publics, de sécurité et tranquillité publique, de développement économique et de soutien au commerce.

Le Conseil métropolitain du 4 novembre 2016 a validé le protocole de préfiguration fixant le lancement des études préalables à la convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) concernant les quartiers prioritaires de la politique de la ville de Renaudie – Champberton – La Plaine à Saint-Martin-d'Hères, classé Projet d'Intérêt Régional (PRIR). Conformément à la Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite « Loi Lamy »), cette phase de préfiguration s'est inscrite dans un processus de co-construction avec les acteurs et les habitants, pour la définition des grandes orientations d'un projet de développement social et urbain. Au terme de ce processus, une proposition de synthèse de ces réflexions techniques et débats préalables prend la forme d'un plan-guide. De ce plan-guide, découlera un programme d'opérations d'aménagements publics, d'habitat et d'équipements publics. Ce document sera la base d'un conventionnement avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et la Région Auvergne-Rhône-Alpes. C'est cette proposition de plan-guide qui a été, conformément au code de l'urbanisme (et notamment les articles L. 103-2 et suivants), proposé à la concertation réglementaire, afin d'en arrêter les contours précis. Le Conseil métropolitain du 10 novembre 2017 a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation préalable.

La concertation réglementaire s'est déroulée du 11 décembre 2017 au 2 mars 2018. Elle a eu pour but de partager les enjeux et les objectifs du projet avec les acteurs de la vie locale, qu'ils soient de proximité ou plus largement à l'échelle métropolitaine, avec les citoyens qui vivent dans le quartier, avec ceux qui y travaillent, avec les associations intervenant sur le périmètre.

La présente délibération, valant bilan de concertation, rappelle les modalités de concertation mises en place et dresse la synthèse des avis exprimés. Elle donne également les suites à donner à l'opération à l'issue de cette concertation.

LE PROJET SOUMIS A LA CONCERTATION

Le dossier de concertation a présenté de façon détaillée les intentions du programme de renouvellement urbain par thématiques et par sous-secteurs géographiques.

Dans la continuité du processus de renouvellement urbain engagé dans le cadre du GPV, le plan-guide propose de travailler sur trois axes stratégiques :

- une stratégie de qualité et de mixité de l'habitat est poursuivie avec des programmes de réhabilitation lourde visant notamment une performance thermique BBC de l'ensemble des logements sociaux et un accompagnement des logements privés.
Par ailleurs, l'objectif est de passer à terme de 75% à 50% de logements sociaux avec un programme en accession et avec des projets de revente de logements sociaux après réhabilitation.

- Une stratégie de reconquête des espaces extérieurs et des pieds d'immeuble sur Renaudie et sur Champberton afin de retrouver une qualité d'usage quotidien.
- Une stratégie de requalification des équipements publics structurants que sont l'école et l'équipement sportif pour favoriser l'attractivité du quartier.

LE DISPOSITIF DE CONCERTATION MIS EN PLACE

Le dispositif de concertation mis en place s'est inscrit dans le cadre fixé par la délibération du Conseil métropolitain du 10 novembre 2017.

L'information grand public de lancement de la concertation

La concertation, ses dates et son déroulement ont été annoncés par :

- affichage à l'Antenne GUSP de Renaudie
- affichage à la maison communale de Saint-Martin-d'Hères
- publication sur la plate-forme participative de la Métropole (<https://participation.lametro.fr/>) et sur le site de la ville (www.saintmartindheres.fr)

La consultation des documents et les possibilités de contribution

Durant toute la durée de la concertation, le plan-guide du projet de renouvellement urbain a été mis à disposition, de même que les études et documents de références. Des panneaux d'exposition présentant des cartographies, perspectives et textes de synthèse ont été mis en place pour faciliter la compréhension du contenu du projet.

Le dossier de concertation, ainsi que les panneaux d'exposition et un registre d'expression, ont été laissés à disposition du public du 11/12/2017 au 10/02/2018 à l'Antenne GUSP (située 34 avenue du 8 mai 1945), puis du 12/02/2018 au 02/03/2018 dans le hall de la maison communale (située 111 avenue Ambroise Croizat), aux jours et heures d'ouverture au public.

De plus, la possibilité de contribution en ligne a été ouverte sur la plateforme participative numérique de Grenoble-Alpes Métropole (www.participation.lametro.fr).

Les moyens de communication mobilisés pour informer, sensibiliser, et recueillir les expressions

Une réunion publique de présentation du projet de renouvellement urbain aux habitants a été organisée au cours de la période de concertation réglementaire (le 31/01/2018) en présence de Monsieur le Maire de Saint-Martin-d'Hères David QUEIROS, Madame Houriya ZITOUNI adjointe à l'hygiène, à la santé et à la politique de la ville et Monsieur Brahim CHERAA adjoint à l'habitat, au patrimoine et à la sécurité des bâtiments. Une large partie de la soirée a été consacrée aux échanges entre habitants, élus et techniciens.

Par ailleurs, la cheffe de projet Renouvellement urbain et la cheffe de projet Contrat de ville ont assuré trois permanences à l'Antenne GUSP le mardi 12/12/2017, le mardi 16/01/2018 et le jeudi 08/02/2018 de 17h à 19h.

Enfin, des étudiants ont été mobilisés (entre le 21/02/2018 et le 02/03/2018) pour aller à la rencontre des habitants et des usagers sur l'espace public afin de recueillir leurs avis sur le projet soumis à la concertation. En donnant la parole à une grande variété de profils d'habitants et d'usagers, les contributions recueillies ont permis d'enrichir la consultation en ligne sur la plateforme participative de Grenoble-Alpes Métropole.

LA SYNTHÈSE DES AVIS EXPRIMÉS ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

La combinaison des différents outils, de la présence sur l'espace public à la tenue de réunion et permanences en passant par la plateforme numérique, a fait émerger une certaine diversité d'expressions.

Environ 50 personnes ont participé au total à cette concertation.

- Trois (3) habitants se sont rendus aux permanences
- Sur la plateforme numérique participative, quatorze (14) contributions ont été déposées
- Environ trente (30) personnes ont participé à la réunion de présentation du projet le 31/01/2018

Les enseignements principaux tirés de cette concertation préalable sont synthétisés ci-après.

La plupart des habitants ayant participé à la concertation réglementaire reconnaissent d'abord que le changement amorcé par le GPV depuis 2006 est visible et très apprécié. La dynamique d'embellissement du quartier, notamment au niveau de la place du marché et de l'école Barbusse, est saluée.

Habitat : des attentes importantes en matière de réhabilitation des logements publics et privés

La concertation réglementaire a confirmé le haut niveau d'attentes des habitants en matière d'habitat, dans le parc public comme privé.

Les travaux de rénovation thermique des logements sont jugés nécessaires compte tenu du caractère très énergivore du bâti. Certains habitants soulignent également la mauvaise qualité constructive des logements, et insistent notamment sur les malfaçons au niveau des terrasses et dalles de Renaudie, particulièrement touchées par les infiltrations. Dès lors, tant les locataires que les propriétaires jugent souhaitables une reprise de l'étanchéité ainsi qu'un ravalement des façades.

Néanmoins, les locataires du parc social s'inquiètent des effets des travaux sur l'augmentation des loyers. De même, ils soulèvent un manque de transparence sur la hausse des charges locatives. Si le programme de réhabilitation proposé est bien accepté, les locataires souhaiteraient des garanties sur le maintien du couple loyer plus charges.

Par ailleurs, l'association Droit au Logement 38 s'est exprimée contre le programme de vente de logements sociaux PLAI après réhabilitation. L'association estime en effet que le stock de ces logements très sociaux fait défaut à l'échelle de l'agglomération grenobloise et critique l'effet d'éviction des classes populaires par le renouvellement urbain, la reconstitution de l'offre locative sociale dans le neuf s'accompagnant de loyers plus élevés.

En ce qui concerne le parc privé, les propriétaires regrettent que le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles (POPAC) ne puisse déboucher que sur 3 OPAH (sur les 18 copropriétés accompagnées). De nombreux propriétaires estiment qu'ils n'ont pas les moyens financiers suffisants pour engager les travaux de réhabilitation nécessaires (étanchéité et façades notamment) sans aides publiques conséquentes de la part de l'ANAH et des collectivités locales.

Des espaces publics à améliorer et à reconquérir, pour des usages plus apaisés

La concertation montre que l'objectif de reconquête des espaces publics et des pieds d'immeuble est assez unanimement partagé.

Les habitants souhaiteraient par ailleurs que le projet de renouvellement urbain puisse permettre de réfléchir à un réaménagement du parc du Pré Ruffier et une valorisation des

espaces verts existants sur le quartier. Un habitant propose de végétaliser fortement les rues et les façades de Renaudie.

Des inquiétudes se sont manifestées au sujet du manque de places de stationnement, jugé problématique pour les habitants. Des demandes ont également été formulées pour préserver les mobilités douces au sein du quartier, et notamment pour aménager une piste cyclable sécurisée, qui pourrait inciter à la pratique du vélo. Plusieurs habitants soulignent également la forte fréquentation automobile de l'avenue du 8 mai 1945, et souhaiteraient une intervention pour apaiser la circulation et garantir la sécurité des piétons et la tranquillité des riverains.

Enfin, des contributions ont manifesté une inquiétude sur l'occupation des espaces publics, progressivement délaissés par la plupart des habitants face aux usages illicites qui s'y déploient à certains endroits. Les habitants demandent à ce que le projet de renouvellement urbain soit l'occasion d'agir en faveur de la réappropriation collective de ces espaces publics.

Equipements publics, services et commerces : une préoccupation importante des habitants

Le programme de réhabilitation des équipements publics suscite une assez grande adhésion, notamment la rénovation, importante et attendue, du Gymnase Voltaire.

La concertation a permis de faire émerger des propositions de reconfiguration en matière d'équipements et de services de proximité : ainsi, il a été suggéré de fusionner la crèche collective Jeanne Labourbe avec la halte-garderie Essartie pour en faire un seul équipement multi-accueil. De même, une habitante propose une relocalisation de la maison de quartier Aragon.

Des attentes ont par ailleurs été exprimées quant à la réaffectation de l'école maternelle Aragon, fermée depuis plusieurs années, ce que regrettent certains habitants. Des habitants déplorent également l'absence de MJC sur le secteur.

Plus généralement, des préoccupations se sont manifestées au sujet de la progressive disparition des professionnels de santé, malgré une installation récente, et des commerces de proximité. Au-delà de l'éloignement des services pour les habitants, l'impact négatif des locaux vacants sur l'ambiance des espaces publics du quartier, insuffisamment animés, est souligné.

La nécessité de travailler en parallèle du projet urbain sur les chantiers de l'éducation, l'emploi, la proximité et la sécurité

Si la concertation réglementaire portait sur le plan-guide du projet de renouvellement urbain, elle a fait émerger un nombre important de contributions connexes, en lien étroit avec les objectifs du contrat de ville sur les volets de l'éducation, de l'emploi ou encore de la proximité.

Des préoccupations importantes et des attentes fortes se sont notamment exprimées en matière de sécurité et de tranquillité publique, ainsi que sur la gestion du quartier au quotidien. Certains habitants estiment que la réussite du projet de renouvellement urbain est conditionnée aux capacités à résoudre les problèmes d'incivilités (propreté urbaine, encombrants, etc.) et de délinquance (dégradations, regroupements et tapages nocturnes, trafics illicites, rodéos de deux-roues motorisés, etc.).

Plusieurs habitants identifient l'éducation comme un chantier prioritaire. Au-delà de l'intervention sur le bâti et le cadre de vie, certains habitants estiment que le renouvellement urbain doit miser sur les synergies entre l'urbain et l'humain.

ANALYSE GENERALE DES CONTRIBUTIONS

La concertation réglementaire s'inscrit dans un long processus de concertation, initié depuis près de vingt années. En effet, le plan-guide, objet de la concertation, est proposé dans la continuité des projets précédents. Il n'est donc pas toujours évident pour les habitants de saisir l'intérêt d'une nouvelle étape formelle de concertation.

Cette concertation a toutefois mis en exergue une diversité d'avis et des situations individuelles très variées : si certains habitants sont fortement attachés à leur quartier, d'autres expriment le souhait d'en partir. De même, alors que certains habitants sont très bien informés sur le projet de renouvellement urbain, d'autres ignorent encore son existence et ses grandes orientations. Une certaine confusion existe encore sur ce qui relève du renouvellement urbain et ce qui relève des politiques de droit commun ou de proximité.

La concertation réglementaire confirme ainsi la nécessité de continuer à communiquer sur le renouvellement urbain et l'intérêt d'associer fortement les habitants et usagers de Renaudie - Champberton - La Plaine au projet.

LES SUITES DONNEES AU PROJET

Au regard des avis et remarques issus de la concertation préalable, il est proposé de donner les suites ci-dessous pour adapter et enrichir le projet présenté dans le dossier de concertation :

- Mettre en perspective la vente des 140 logements sociaux après réhabilitation sur une longue période au regard de la politique métropolitaine de l'habitat en faveur d'une plus grande mixité sociale, dont témoignent notamment le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 (qui fixe un objectif de production de 112 logements locatifs sociaux par an à Saint-Martin-d'Hères) et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), qui vise à rééquilibrer le peuplement au sein du parc social de l'agglomération ;
- Poursuivre le travail avec les bailleurs sociaux dans un objectif de maintien du couple loyer et charge après réhabilitation à la fois grâce à l'efficacité thermique atteinte et grâce à l'optimisation des financements des projets. Cet objectif est d'ores et déjà atteint voir dépassé pour la réhabilitation des 290 logements de Champberton par Pluralis puisque la réhabilitation de cet ensemble se fait à loyer constant et la réhabilitation des 32 logements du groupe Potié par l'OPAC 38 a été concerté avec les locataires dans un cadre loyer et charges constant. Concernant le contrôle des charges locatives, divers associations de défenses des locataires accompagnent ces derniers et notamment la CSF sur Champberton ;
- Continuer à être en veille sur les copropriétés en fragilité, en assurant le suivi du POPAC et le cas échéant en accompagnant les programmes de réhabilitations en OPAH ;
- Poursuivre le travail en cours de réhabilitation des parkings en ouvrage pour améliorer l'offre de stationnement ;
- Poursuivre, en parallèle du projet de renouvellement urbain, le travail concerté sur les usages (notamment récréatifs) du parc du Pré Ruffier qui a déjà donné lieux à 3 ateliers et un aller vers pour définir différents axes de travail (balade urbaine, aire de brumisateur...)
- Accompagner le programme de réhabilitation des cellules commerciales de Renaudie par l'OPAC 38 qui a déjà permis l'installation d'une maison médicale en 2017 ;

- Travailler de façon approfondie sur les questions de sécurité et de tranquillité publique (dans la continuité de l'étude menée par le bureau d'étude Sur&Tis), en mobilisant notamment les outils de prévention situationnelle, de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), ainsi que l'expérimentation d'un dispositif de vidéo surveillance. Il est également demandé à l'Etat de mettre en place une police du quotidien ;
- Mettre en œuvre les orientations du plan-guide du projet de renouvellement urbain en lien étroit avec les actions de développement économique, social, éducatif et culturel du contrat de ville ;

Il est enfin proposé plus largement de :

- Mettre en place des actions fortes de communication et d'information avant les premiers travaux et tout au long de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Renaudie - Champberton - La Plaine ;
- Poursuivre la concertation des acteurs, opération par opération, sur la base du principe de consultation des groupes référents (aux phases esquisse et avant-projet) : groupe usagers, groupe sécurité - tranquillité, groupe gestionnaires.
- Prolonger le dialogue avec les habitants, commerçants et usagers, tout au long de la conception des différentes opérations du projet et de leur mise en œuvre.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain

Vu l'article L5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret 2014-1601 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée «Grenoble-Alpes Métropole»,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles R 103-1 à R 103-3, L 103-1 à L 103-6 relatifs à la concertation préalable ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 10 novembre 2017, par laquelle la Métropole a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation réglementaire liée au NPNRU ;

Après examen de la Commission Cohésion sociale du 16 mars 2018, et après en avoir délibéré, le Conseil métropolitain :

- Arrête le bilan de concertation tel que présenté dans la présente délibération ;
- Arrête les grands principes d'aménagement du projet de renouvellement urbain tel que défini dans le plan-guide ;
- Décide de prendre en compte les demandes et propositions formulées lors de la concertation préalable, telles que proposées dans la présente délibération ;
- Décide de mettre en place des actions fortes de communication et d'information dès avant les premiers travaux, et de poursuivre le dialogue public tout au long de la mise en œuvre du projet ;
- Mandate le Président pour signer tout document relatif à cette opération.