

Extraits du code de l'urbanisme.

**GRENOBLE ALPES-MÉTROPOLE**

**COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'HÈRES (ISÈRE)**

# **DÉCLARATION DE PROJET VOLTAIRE**

PORTANT SUR

**L'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

DE LA

**RÉALISATION D'UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

**ACTUELLEMENT INCOMPATIBLE AVEC LES DISPOSITIONS DU POS  
de Saint-Martin-d'Hères**

## **Enquête publique**

- a) intérêt général du projet,
- b) nécessaire mise en compatibilité du POS

Décision du conseil métropolitain :	néant (Non requise en la circonstance)
Décision du Tribunal administratif	n° E15000229/38 du 31 juillet 2015
Arrêté du président de Grenoble-Alpes métropole :	n° 2015/181 du 10 août 2015

Pièces constitutives du rapport, en sus des annexes y intégrées :

Procès-verbal de l'enquête	(18 octobre 2015)
Mémoire en réponse (MeR1)	(03 novembre 2015)
Complément de mémoire (MeR2)	(28 novembre 2015)

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

16 décembre 2015

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 2 / 146

# Table des matières

<b>1.Préambule :</b> .....	<b>5</b>
1.1.Acronymes utilisés dans ce rapport.....	5
1.2.Organisation générale de ce rapport. Points d'entrée pour une lecture rapide.....	5
<b>2.Contexte et généralités concernant l'objet de l'enquête.....</b>	<b>6</b>
2.1.Les grandes lignes du projet.....	6
2.2.Coûts du projet.....	6
2.3.Contexte.....	7
2.4.Généralités .....	8
<b>3.Organisation et déroulement de l'enquête.....</b>	<b>8</b>
3.1.Organisation de l'enquête.....	8
3.2.Connaissance du projet et de son environnement.....	9
3.3.Déroulement des procédures.....	10
Documents présentés au public.....	10
Déroulement de l'enquête.....	11
Séquence post –enquête.....	12
<b>4.Contexte légal et réglementaire : Déclarations de projet, Révision d'un PLU, Modification d'un PLU, .....</b>	<b>13</b>
4.1.Arrêté du président de la Métro prescrivant l'enquête.....	13
4.2.Extraits d'articles du code de l'urbanisme.....	13
Commentaires.....	13
Extraits du code de l'urbanisme.....	15
<b>5.Observations formulées par le public et par le CE. Réponses apportées par SMH.....</b>	<b>18</b>
5.1.Violences et insécurité.....	20
5.2.Énormes problèmes de stationnement (publics et privés).....	24
5.3.SMH, en général, et ce quartier en particulier ont déjà beaucoup cotisé.....	27
1.2.Il y a beaucoup de LS vacants dans le quartier. Commençons par les remplir !.....	34
1.3.Atteinte au patrimoine des voisins – Impôts locaux.....	39
1.3.1.Les habitants jugent que leur patrimoine sera encore plus atteint. Et certains se résoudront à partir amers, en abandonnant leur bien .....	39
Les « rares » habitants du quartier, voire de la ville, qui ne sont pas dispensés d'impôts locaux jugent que le projet aggravera la fracture sociale déjà insupportable.....	43
1.4.Politique de la ville.....	46
1.4.1.Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement.....	46
1.4.2.Mixité sociale ??? .....	50
1.4.3.Mixité sociale ? Certains, désabusés, voudraient encore y croire.....	55
1.4.4.« Il faut apaiser le quartier avant tout ».....	56
Une école de la République en faillite dans ce quartier.....	64
1.5.Fuite en avant de l'OPAC.....	68

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 3 /146

1.6. Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public ».....	72
5.4. Transparences (plusieurs sens).....	77
1.6.2. Le montage du projet a manqué de transparence.....	77
L'outil d'attribution des LS est mal employé.....	80
1.6.3. Il y a deux poids, deux mesures dans cette ville.....	82
1.7. Divers.....	83
1.7.1. Les LS sont très mal entretenus par les bailleurs sociaux.....	83
1.7.2. Critique du projet sous l'angle architectural.....	86
Divers très variés.....	89
5.5. Avis favorables du public.....	90
1.8. Arguments des bailleurs sociaux.....	93
5.6. Observations relatives à la procédure.....	96
<b>2. Questions du commissaire enquêteur.....</b>	<b>96</b>
5.7. Posées dans le PV initial.....	96
5.8. Posées le 01/11/2015.....	96
<b>6. Évaluations du CE concernant l'intérêt général du projet.....</b>	<b>97</b>
6.1. Arguments du porteur du projet inclus dans le dossier d'enquête.....	99
« Note sur l'intérêt général du projet ».....	99
Évaluation du contenu de la « Note sur l'intérêt général du projet » .....	101
6.2. Arguments apportés par SMH dans ses mémoires en réponse (MeR1 & MeR2).....	103
<b>7. Avis du CE sur les modifications du document d'urbanisme.....</b>	<b>112</b>
7.1. Avis synthétique.....	112
7.2. Modifications proposées et analyses du CE.....	112
UB6 (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, Distance par rapport à l'alignement opposé : .....	112
UB7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).....	113
UB10 (hauteur relative par rapport à l'alignement opposé d'une voie).....	113
UB10 (hauteur maximale des constructions).....	113
UB11 (... clôtures).....	113
UB12 (Stationnement des véhicules, constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements).....	114
UB12 (Stationnement des véhicules de la clientèle d'un commerce) Exigences.....	114
UB12 (Stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) Exigences.....	116
UB13 (espaces libres et plantation).....	116
UB14 (coefficient d'occupation du sol).....	117
<b>8. ANNEXES : .....</b>	<b>118</b>
8.1. ANNEXE 1 = Recueil des contributions du public (dans l'ordre des repères des registres).....	118
8.2. ANNEXE 2 = Politique de la ville .....	141
Politique de l'État.....	141
Politique de Grenoble Alpes Métropole.....	141

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 4 / 146

## 1. Préambule :

### 1.1. Acronymes utilisés dans ce rapport

ABSISE	Association des bailleurs sociaux de l'Isère
ALUR	LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine Etablissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle du ministre chargé de la politique de la ville. Accompagne les projets urbains visant à transformer les quartiers
CU	Code de l'urbanisme
CE	Code de l'environnement ou commissaire enquêteur selon le contexte
CD38	Conseil départemental de l'Isère (antérieurement CG38, conseil général)
CM	Conseil municipal (de SMH)
Dauphilogis	Bailleur social, filiale de l'OPAC38, chargé des opérations d'accession à la propriété
DEPP	Direction de l'évaluation, de la prospective et de la performance [DEPP], Ministère de l'éducation nationale
DP	Procédure de Déclaration de Projet
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Préfecture de Région
DUP	Déclaration d'Utilité publique
EP SCoT	Voir à SCoT
GPV	« Grand projet de Ville » de SMH
LS	Vaut pour « Logement social, tous types »
MeR1	Mémoire en réponse au PV du commissaire enquêteur, daté du 03 novembre 2015
MeR2	Complément de mémoire en réponse au PV du commissaire enquêteur, daté du 26 novembre 2015
Métro	Grenoble Alpes Métropole (On utilise parfois « GAM »)
Ministère de l'éducation nationale	Vaut pour « ministère de l'éducation nationale et de l'enseignement technique »
Ministère du logement	Vaut pour « ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité »
Ministère de la ville	Vaut pour « ministère de la ville, de la jeunesse et des sports »
OPAC, OPAC38	Bailleur social opérant en Isère (principalement) et dans le Rhône. Etablissement résultant de la transformation de l'Office départemental d'HLM.
PEEC	Participation des employeurs à l'effort de construction (ex « 1% »)
POS	Plan d'occupation des sols
PLH	Plan local de l'habitat. Document stratégique qui « définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir » [site Metro]
PPA	Personne publique associée à l'examen d'un projet touchant à modifier un document d'urbanisme, avant sa soumission à l'enquête publique
PLU / PLUi	Plan local d'Urbanisme / Plan local d'Urbanisme intercommunal
QPV	« Quartier prioritaire de la ville », défini par l'Etat, Ministère de la Ville Voir à <a href="#">décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014</a>
RRS	« Réseau de Réussite Scolaire », défini par le Ministère de l'éducation nationale
SCoT	Schéma de Cohérence territoriale – EP SCoT = Etablissement public SCoT la région urbaine de Grenoble
SMH	Commune de Saint-Martin-d'Hères
SMTC	Syndicat Mixte des Transports en Commun de la Région grenobloise
ZUS	Zone urbaine sensible. Sigle historique abandonné au profit de QPV

### 1.2. Organisation générale de ce rapport. Points d'entrée pour une lecture rapide

Ce rapport est très long en raison de la masse et de la variété des contributions que j'ai enregistrées

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

et des réponses incluses dans MeR1 et MeR2. J'ai donc inclus des sections synthétiques particulières mettant en exergue les points essentiels suivants :

Quel est le degré d'intérêt général du projet ?

Section Évaluations du CE concernant l'intérêt général du projet = « Évaluations du CE concernant l'intérêt général du projet »

Les modifications du POS qui sont proposées sont-elles bien strictement nécessaires ?

Section Avis du CE sur les modifications du document d'urbanisme = « Avis du CE sur les modifications du document d'urbanisme »

## **2. Contexte et généralités concernant l'objet de l'enquête**

### **2.1. Les grandes lignes du projet**

Il s'agit de modifier le POS de la commune par la procédure dite de « déclaration de projet au sens du code de l'urbanisme » pour rendre possible l'autorisation de la construction de quatre immeubles par un bailleur social et sa filiale. Deux immeubles regrouperaient un total de 34 logements sociaux et deux autres, comprendraient 34 logements en accession à la propriété et un local à usage commercial de 125m<sup>2</sup>.

L'enquête porte donc sur l'intérêt général du projet et la teneur des changements à apporter aux documents d'urbanisme. Des changements qui doivent être limités au strict nécessaire pour atteindre le but poursuivi.

### **2.2. Coûts du projet**

Les tableaux qui m'ont été fournis sont difficiles à rapprocher.

Selon le premier, SMH annonce que l'opération foncière sera neutre pour le budget communal, après réception de subventions.

Selon le second, le projet de 34 LS coûtera 4, 84M€ à l'OPAC, qui recevra 0.82M€ de subventions en espèces, dont 0.37M€ apportés par la Métro et SMH.

L'OPAC et Dauphilogis bénéficient aussi d'une subvention « en nature ». Rien dans le dossier ne permet d'estimer le différentiel de coût du foncier comparé à ce qu'il serait pour un projet privé similaire.

### 2.3. Contexte

Le PLU de SMH a été approuvé en octobre 2011. C'est dans son cadre que le projet Voltaire a été construit. Le Maire a accordé un permis de construire le 17 novembre 2014 sous le n°PC03842 1410023 (arrêté n°2014/616)

Par arrêté du 13 novembre 2014, notifié le 20 novembre 2014, la cour administrative d'appel de Lyon a annulé [le PLU], et par conséquent, le document d'urbanisme applicable est le POS antérieur dans sa dernière version.

À la demande de deux élus de l'opposition (recours gracieux), monsieur le Maire a retiré le permis de construire, devenu illégal, car le POS ne permet pas d'autoriser ce projet. [Arrêté n°2015/072 du 04 février 2015].

Le délai nécessaire pour l'approbation d'un PLU pour SMH étant inconnu (la loi impose « *avant fin 2019* »), SMH et la Métro (devenue compétente le 1<sup>er</sup> janvier 2015), ont choisi d'utiliser la procédure dite de la « *déclaration de projet* » définie par le *code de l'urbanisme* (article L3006) afin que le projet puisse être repris sans trop de retard.

Cette procédure (voir ci-après pour les détails) permet de modifier ponctuellement un document d'urbanisme sous-réserve que soit établi préalablement que le projet a bien un intérêt général. La modification doit être strictement nécessaire à la délivrance de l'autorisation de construire le projet présenté. Si les changements proposés avaient une portée plus large, il faudrait utiliser d'autres outils encadrés (modification, révision).

La compétence urbanisme exercée antérieurement par SMH a été transférée à la Métro le 01/01/2015. Le présent projet est donc maintenant porté formellement par la Métro. Cependant, vu l'antériorité du projet, ce sont les élus et les services d'urbanisme de SMH qui ont la connaissance du dossier ; ils travaillent en liaison étroite avec les services de la Métro.

Bien que la Métro ait engagé, le 03 avril 2015, le principe de réaliser un PLUi « avant « fin 2019 », et bien que SMH ait engagé, le 16 décembre 2014 la procédure de révision de son POS en PLU (une procédure portée par la Métro depuis le 1<sup>er</sup> janvier), les textes autorisent l'utilisation de la procédure de DP. Cette procédure a été initiée par la saisine de la Dréal le 20 avril 2015 (courrier avec AR de la Métro).

Décision de la DREAL n°08213U0213-659 du 09 juin 2015 ? dispensant le projet d'une évaluation environnementale.

Réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées (PPAs) tenue le 3 juillet 2015. Ont été invitées les PPAs suivantes : Conseil régional, CD38, EPSCoT, SMTC, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, Chambre de commerce. Les seules PPAs représentées étaient la DDT (Préfet) et l'EPSCoT. Le CR de cette réunion qui a duré 50 minutes est joint au dossier. On y lit qu'après la présentation du projet et de la raison d'être de la procédure, des réponses semble-t-il satisfaisantes ont été fournies à trois remarques de la DDT et de l'EPSCoT et enfin que l'État « *validé ce projet en 2014 [par la procédure d'] agrément des logements* ». [Note CE : Voir en Posées le 01/11/2015 pour plus de détails]

Schéma de cohérence territoriale de la région urbaine de Grenoble (SCoT de la Région

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

grenobloise), entré en vigueur le 21 décembre 2012. Le dossier d'enquête n'aborde pas la compatibilité du projet avec ce SCoT.

## 2.4. Généralités

Dans le cas présent, cette procédure est menée par le président de la Métro, qui est compétent pour prendre un arrêté d'ouverture d'enquête publique, en application des articles L.123-3 du CE et R.123-23-2 du CU. Au vu du résultat de l'enquête, à l'issue de la procédure, le conseil métropolitain adopte (éventuellement) la « déclaration de projet » qui emporte alors approbation des nouvelles dispositions du POS (mise en compatibilité avec le projet).

Par courrier adressé à Monsieur le Président du Tribunal administratif de l'Isère, enregistré le 28 juillet 2015, la Métro a demandé la nomination d'un commissaire enquêteur, ce qui fut fait par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble, par l'arrêté n°E15000229/38 du 31 juillet 2015.

En application de la loi n°83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et notamment des articles L123-2 et suivants et R123-9 et R123-11 du CE, et en application du CU, et notamment des articles L300-6, L124-14, L123-14-2, R123-23-2 qui traitent des « déclarations de projet », l'enquête a été prescrite par l'arrêté du Président de la Métro n° 2015-181 du 10 août 2015.

Cet arrêté marquait une nouvelle étape du processus, les autres étapes antérieures significatives ayant été : engagement de la procédure le 20 avril 2015 par la saisine de la Dréal, réunion d'examen conjoint par les PPA le 03 juillet (seules y étaient représentées, le Préfet – service DDT et l'EPSCoT, outre la Métro et la commune demanderesse).

## 3. Organisation et déroulement de l'enquête

### 3.1. Organisation de l'enquête

Dès ma nomination, j'ai pris contact avec madame Caronine Arquillière, référent territorial, Métro, chargée de suivre l'enquête, qui était entourée des personnes qui, à la mairie de SMH, ont travaillé au montage du dossier, alors qu'il était sous la responsabilité communale : Amandine Candy, responsable du service urbanisme réglementaire et foncier, Layla Ferotin, responsable du service aménagement, Nicole Lescasse, Directrice des affaires juridiques, administratives et réglementaires. Ce groupe a constitué un groupe informel de pilotage qui a répondu à toutes mes demandes et a assuré une excellente gestion de l'ensemble du déroulement de l'enquête.

Suites à plusieurs contacts, en réunion, par téléphone et courriel, un projet final de dossier d'enquête a été monté. Mes principales contributions ont été les suivantes : (i) adjonction d'une note sur « l'intérêt général du projet » et (ii) amélioration du projet d'arrêté d'ouverture d'enquête pour qu'il explicite les questions principales posées au public.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



### 3.2. Connaissance du projet et de son environnement

Le dossier de présentation du projet est excellent, comme en reçoit rarement pour une enquête publique. Il est clair, concis, exhaustif, et agencé pour une lecture rapide.

J'ai visité le site et ses environs deux fois, seul, à des heures et des jours différents.

J'ai voulu rencontrer une personne de l'AURG pour mieux comprendre l'environnement du projet. J'ai été reçu par madame Sabine Sirugue, chargée d'étude Territoires / Habitat, qui m'a beaucoup aidé à la compréhension du contexte.

J'ai également voulu rencontrer un responsable des services de l'État : J'ai été reçu par monsieur Philippe Gravier, Directeur du logement et de la construction publique à la DDT, qui s'est fait assister, une partie du temps, par un collaborateur très au fait des dossiers concernant SMH. Ces personnes m'ont également beaucoup aidé à appréhender le contexte.

Mon rapport et mes conclusions tiennent compte de ce que mes interlocuteurs m'ont dit lors de ces réunions et du contenu des documents complémentaires qui m'ont été communiqués, par eux, par SMH et par la Métro, suite à mes demandes.

J'ai étudié le contrat de ville de la Métro signé en juillet 2015 et qui engage notamment la ville de SMH, représentée par le Maire, Monsieur David QUEIROS.

J'ai aussi longuement étudié le PLH 2010-2014 et sa révision pour 2014-2016, adoptée en juillet 2015, ainsi que les documents qui ont été établis en vue de la préparation de cette dernière. Des extraits pertinents de ce contrat et de ce PLH sont reproduits en annexe (cf. Politique de Grenoble Alpes Métropole).

J'ai aussi longuement étudié le dispositif de politique de la ville à travers les publications du Ministère.

J'ai enfin accepté l'invitation de participer à une réunion d'habitants de Renaudie, organisée par l'un d'entre eux. J'y ai rencontré six personnes. La teneur de ce qu'ai reçu est reflété dans le registre d'enquête, et donc dans mon rapport.

### 3.3. Déroulement des procédures

Documents présentés au public

La composition du dossier d'enquête m'est apparue conforme, quant au fond, aux exigences législatives et réglementaires. Ce dossier était composé comme suit :

Dossier de déclaration de projet

Note de présentation du projet

(justification de la nécessité de la DP / présentation du projet Voltaire / compatibilités de l'opération avec les documents cadres (ScoT, PLH, PDU, POS) / adaptations nécessaires du POS)

Changements du POS envisagés. Ce sont des Déclinaisons de la création d'un nouveau secteur de 0,7ha, désigné UBe, extrait de la zone ZD pour accueillir le projet Voltaire, (Règlement ZD / Descriptions des modifications à apporter aux documents : (i) plan de zonage, (ii) dispositions générales du règlement du POS, (iii) règlement zone UB, (iv) tableau des surfaces du POS)

Avis de la DREAL

(Décision n°08213U0213-659 du 09 juin 2015, consécutive à la saisine datée du 20 avril 2015, dispensant le projet d'une évaluation environnementale).

Note sur l'intérêt général du projet

*[Note CE : cette pièce a été ajoutée à ma demande]*

Note de présentation de la réglementation de la procédure de déclaration de projet

(Description de la procédure à suivre en 3 pages, complétée par les copies de tous les articles pertinents du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du code forestier)

Arrêté d'ouverture d'enquête

PV de l'examen conjoint des PPAs du 03 juillet 2015 (avec le dossier utilisé pour présenter le projet)

Dossier de presse

(Une douzaine d'articles publiés dans la presse locale entre le 23 décembre 2013 et le 19 juillet 2015 qui tous abordent, au moins dans une partie, le projet Voltaire. Ils ont en commun, à une exception près, de refléter de vives contestations du projet Voltaire. Aucun ne fait état de la décision d'engager la procédure de déclaration de projet, qui a pourtant été prise durant cette période et dont la préparation remonte au minimum à mars 2015.

Ensemble de pièces administratives et diverses

(plan foncier de l'opération, note explicative sur le retrait du permis de construire, affiche d'avis d'enquête, note sur le financement du projet, annonces légales (après leur parution), extrait du site Web de la Métro permettant d'accéder à l'avis d'enquête, extrait du site Web de la commune annonçant l'enquête, PV de constat d'affichage des annonces, par huissier, )

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 10 / 146

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement, comme prescrit par l'article R 123-19 du code de l'urbanisme ;

J'ai vérifié que la publicité de l'enquête a été faite dans les règles.

La publication officielle de l'avis d'ouverture de l'enquête a été effectuée dans le Dauphiné libéré le 20 août et dans les Affiches de Grenoble et du Dauphiné le 21 août, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête et un rappel a été publié dans ces mêmes journaux respectivement le 14 septembre et le 11 septembre, soit bien « dans les huit premiers jours de l'enquête ».

L'arrêté de mise à l'enquête publique a bien été affiché sur le panneau d'information municipal de la mairie et sur le site du projet (Constat d'huissier à l'appui). C'est d'ailleurs ce dernier affichage qui a sensibilisé nombre de mes visiteurs.

Une information a été donnée sur le site internet de SMH. On pouvait la trouver au bout d'une série de clics à l'adresse suivante : <http://www.saintmartindheres.fr/index.php/cadre-de-vie-menu/urbanisme/projets-urbains>. On y trouvait une annonce complète de l'enquête (objet, dates, permanences du CE ainsi que l'arrêté d'ouverture de l'enquête et la note de présentation du projet. Une information se trouvait bien aussi sur le site de la Metro. Elle y était cachée dans les profondeurs du site (suite : accueil/ nous connaître / aménagement territorial/planification communale / commune de Saint Martin d'Hères / documents à consulter : avis d'enquête et arrêté d'ouverture d'enquête). Je doute qu'elle ait été vue par d'autres visiteurs que moi.

L'enquête a aussi fait d'un entrefilet dans l'Agenda du Dauphiné Libéré du 02 septembre 2015, rubrique de SMH.

Ainsi les exigences légales de publicité ont été plus que satisfaites.

Le projet a bien été communiqué aux personnes publiques associées (PPAs), comme détaillé ci-avant.

L'enquête a duré 31 jours, du mardi 08 septembre 2015 au jeudi 08 octobre 2015 inclus. Durant toute cette période, le dossier concernant cette affaire et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie.

Le registre d'enquête a été ouvert et paraphé par moi-même. J'ai clos ce registre le jeudi 08 octobre 2015 à 18h30.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie de la commune durant les quatre permanences prévues, à savoir le mercredi 16 septembre de 9h à 12h, le vendredi 25 septembre de 9h à 12h, le lundi 28 septembre de 14h à 17h et le jeudi 08 octobre de 13h30 à 18h.30 (prolongation en raison de l'afflux de visiteurs tardifs).

Ainsi, l'enquête s'est déroulée dans des conditions régulières.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 11 / 146

## Séquence post –enquête

Les grands évènements ont été :

13/10/2015	Présentation orale de la teneur d'une version préliminaire du PV de synthèse Réunion co-présidée par monsieur Yannick Ollivier, VP de la Métro, assisté de madame Arquillière, et monsieur David QUEIROS, maire de SMH qui était entouré des élus et personnels concernés par le projet
18/10/2015	PV de synthèse, transmis par courriel le 18/10
03/11/2015	Mémoire en réponse (MeR1, lien reçu par courriel le 02/11)
05/11/2015	Réunion autour du PV de synthèse Réunion présidée par Madame Michèle Veyret, 1 <sup>ère</sup> adjointe au Maire de SMH, entourée des élus et personnels concernés par le projet, et de madame Arquillière
28/11/2015	Complément du mémoire en réponse (MeR2, reçu par courriel le 20/11) Principe convenu le 05/11

Les délais ont été convenus entre les parties. Les volumes de matière à traiter, de part et d'autre étaient tels qu'il n'était pas envisageable de s'en tenir au délai théorique inscrit dans les textes réglementaires

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 12/146

#### **4. Contexte légal et réglementaire : Déclarations de projet, Révision d'un PLU, Modification d'un PLU,**

Vu la teneur de certaines questions et remarques que j'ai enregistrées, je reproduis ci-après :  
les références à la réglementation incluses dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique,  
des extraits du code de l'urbanisme applicables au présent cas.

##### **4.1. Arrêté du président de la Métro prescrivant l'enquête**

Cet arrêté invoque la réglementation comme suit :

###### Code de l'urbanisme :

article L.300-6, (possibilité « ...de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général... de la réalisation d'un programme de construction... »)

articles L.123-1 et suivants, [en supposant qu'il faut comprendre « les articles L.123-1 à L.123-20 inclus », on comprend que l'arrêté invoque la totalité de la section 1 « Dispositions générales » du Titre III « Plan locaux d'urbanisme »]

articles .123-1 et suivants [vu l'interprétation précédente, il faut comprendre ici « les articles R.123-1 à R.123-25 », qui constituent la totalité du Chapitre III « Plans locaux d'urbanisme »]

###### Code de l'environnement :

articles L.123-1 et suivants, [il faut comprendre « l'ensemble du chapitre III » intitulé « Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement », articles L.123-11 à L.123-19 inclus,

articles .123-1 et suivants, [il faut comprendre « l'ensemble du chapitre III » intitulé « Enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement », articles R.123-11 à R.123-46 inclus ce qui inclus indirectement d'autres articles (D123-35 à 43) traitant de la nomination des commissaires enquêteurs, et du respect du secret de la Défense nationale dans les enquêtes publiques.]

##### **4.2. Extraits d'articles du code de l'urbanisme**

###### Commentaires

Je reproduis ci-après les articles L3006, L123-14, L123-14-2, du code l'urbanisme entrés en vigueur le 1/1/2013, suite à l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, modification et révision des documents d'urbanisme ainsi que les articles R123-23-2 R123-23-3 et R123-23-4 du même code, modifiés ou créés par le Décret n°2013-142 du 14 février 2013.

Il convient de noter que ces articles, applicables à la date d'engagement de la présente procédure seront abrogés le 1<sup>er</sup> janvier 2016, lors de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2015-1174 du 23  
Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

septembre 2015. Une ordonnance consistant au toilettage du code de l'urbanisme qui « *emporte ... nouvelle codification à droit constant du livre Ier du code de l'urbanisme [pour purger] l'accumulation des réformes et les nombreuses modifications législatives et réglementaires intervenues depuis 1973 ....qui ont rendu le code de l'urbanisme difficilement lisible et peu accessible* » [Source : Rapport au Président de la République, JORF n°0221 du 24 septembre 2015]

Les soulignements sont de mon fait.

Il existe deux types de « déclaration de projet » définis respectivement par le code de l'environnement (articles L126-1) et par le code de l'urbanisme (article L300-6).

le premier type, introduit par la loi d'orientation pour la ville du 1<sup>er</sup> août 2003, concerne uniquement des projets publics de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages pour lesquels une enquête publique est obligatoire,

le second type concerne aussi bien des projets publics que des projets privés, ces projets devant consister dans une action ou une opération d'aménagement ou *un programme de construction*.

Le premier type fait obligation au maître d'ouvrage public de se prononcer sur l'intérêt général du projet, la mise en compatibilité du document d'urbanisme intervenant ensuite, si nécessaire, pour permettre la mise en œuvre du projet reconnu d'intérêt général. La personne publique responsable du projet doit dire expressément qu'elle a pris la décision de réaliser ce projet et pourquoi elle l'a prise.

Le second type permet de procéder à l'adaptation nécessaire des règles du document d'urbanisme dès lors que l'intérêt général du projet est reconnu.

C'est un outil utilisable par une collectivité territoriale qui souhaite autoriser un projet privé alors que le document d'urbanisme s'y oppose. Il s'ajoute aux procédures de révision et de modification qui seraient aussi envisageables. Le champ d'application de cet outil a été étendu aux « *programmes de construction* » en 2010<sup>1</sup>.

Si l'objet essentiel de la Déclaration de projet du code de l'environnement est d'établir l'intérêt général du projet public, celui de la Déclaration de projet du code de l'urbanisme est de modifier ponctuellement le document d'urbanisme pour que ce projet puisse être autorisé sous réserve que ce projet ait un intérêt général.

Ce sont notamment les articles L300-6, L123-14 et R123-23-2 qui régissent la procédure choisie par la commune pour la présente Déclaration de projet.

D'autres procédures permettent d'apporter des changements aux PLU :

L'article L123-13, régit les procédures de révision .

L'article L123-13-1 régit les procédures de modification que la commune peut utiliser lorsque les textes n'imposent pas une révision. Cette procédure permet classiquement de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les raisons du choix fait par la commune m'ont été exposées sur ma demande.

Le porteur actuel du projet, la Métro a repris à son compte le souhait de la commune de SMH d'établir les bases juridiques permettant de relancer la réalisation du projet dans les meilleurs délais,

---

<sup>1</sup> Le champ d'application « programme de construction » a été ajouté par le décret n°2010-304 du 22 mars 2010, pris par l'application de la loi MOLLE du 25 mars 2009.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

c'est-à-dire avant l'adoption d'un nouveau PLU ou la revalidation du PLU qui a été suspendu, dans l'hypothèse où la procédure d'appel encore en cours serait conclue en faveur de la commune et de la Métro.

Pour ce qui est de cette Déclaration de projet, l'argumentation est acceptable.

## Extraits du code de l'urbanisme

### Article L300-6

*L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

*Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat...*

*Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.*

*Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France...*

*Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.*

### Article L122-15

*Lorsque la réalisation d'un projet ... présentant un caractère ... d'intérêt général nécessite une mise en compatibilité d'un schéma de cohérence territoriale... [Note CE : Ne concerne donc pas la présente déclaration de projet]*

### Article L123-14

*Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.*

*Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.*

*La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.*

*NOTA:*

*Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 15 / 146

déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;

- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 16/146



*Article L123-14-2*

*I.-Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ... font l'objet d'un examen conjoint ...*

*II.-Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique ...Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.*

*III.-A l'issue de l'enquête publique, l'établissement ...décide la mise en compatibilité du plan...,*

*IV.-La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :*

*...Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale...*

*NOTA :*

*Conformément à l'article 13 22° de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, l'abrogation du dernier alinéa du II de l'article L. 123-14-2 ne prendra effet qu'à compter de la publication des dispositions réglementaires du livre Ier du code de l'urbanisme.*

*Article R123-23-2*

*Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*a) Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;*

*b) Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative.*

*Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire.*

*L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.*

*La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.*

*Articles R123-23-3 et R123-23-4*

*[Note CE : Deux articles aux finalités similaires à celles de l'article R123-23-2, qui couvrent des cas de déclarations de projet autres que celui qui nous intéresse, pour lesquelles l'organisateur de l'enquête est le préfet.]*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 17 / 146

## **5. Observations formulées par le public et par le CE. Réponses apportées par SMH**

J'ai reçu les observations et requêtes de 46 personnes physiques<sup>2</sup>.

J'ai également reçu les contributions écrites de deux personnes morales (l'OPAC38 et sa filiale Dauphilogis).

Il m'a fallu ouvrir en tout trois registres, repérés chronologiquement A, B, C. Les contributions individuelles y sont cotées selon la forme Ax, By, Cz, où x, y, z sont des indices numériques ordinaux.

### **Préambule**

Ce qui figure en colonne de gauche est le report du contenu de mon procès-verbal de synthèse en date du 18 octobre 2015, adressé au porteur du projet.

Ce qui figure en colonne de droite est le reflet des teneurs de deux documents qui m'ont été fournis en réponse, ainsi que mon(mes) évaluation(s)

Mémoire en réponse initial (MeR1) daté du 03/11

Complément de mémoire (MeR2) daté du 28/11,

Lorsqu'un même sujet est traité dans MeR1 et MeR2, j'ai produit une évaluation pour le contenu de chaque document, sans chercher à les consolider. Puis, au besoin, j'ai ajouté une évaluation synthétique.

### **Synthèse des contributions du public**

Une synthèse doit être courte sans altérer le sens général de la matière originale. J'ai consolidé en des citations uniques des contributions voisines, mais pas toujours identiques. Il y a donc une part de subjectivité inévitable, que je me suis efforcé de minimiser. Les résumés des contributions originales figurent dans ce rapport en annexe (cf. 1:ANNEXE 1 = Recueil des contributions du public). Les références inscrites dans le tableau du type « Ax » permettent de les y retrouver immédiatement, et au-delà, de remonter aux textes originaux qui figurent dans les trois registres de l'enquête.

Sauf indication contraire, les avis enregistrés sont négatifs. J'ai regroupé les quelques avis favorables en deux sections (« arguments des bailleurs sociaux » et « avis favorables du public »)]

### **Questions du commissaire enquêteur**

J'ai formulé quelques questions, incluses dans mon PV de synthèse ou postérieurement. Elles sont répertoriées en fin de tableau et distinguées selon leur date.

### **Mémoire en réponse (MeR1) (Résumé du...)**

Le MeR1 complet est composé de 51 pages, dont beaucoup sont des cartes ou des graphiques.

Même si la structure de ce mémoire suit précisément celle du PV de synthèse, il n'était pas possible de l'utiliser en l'état pour positionner face à face le texte du MeR1 et le texte correspondant du PV de synthèse.

J'en ai fait des synthèses point par point, en veillant ici aussi à minimiser toute subjectivité. Le

---

<sup>2</sup> Certaines sont venues deux fois, voire trois elles ne sont comptabilisées qu'une fois.

mémoire complet restera en référence comme une annexe à ce rapport, consultable par toute personne qui serait étonnée de la teneur de mes résumés.

### **Complément du mémoire en réponse (MeR2)**

Le MeR2 m'a été fourni sous une forme directement utilisable dans le tableau. Il y est donc reproduit in extenso.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

page 19/146

Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique	Mémoires en réponse
<p><b>5.1. Violences et insécurité</b></p> <p><u>Le quartier « Voltaire » est devenu un ghetto insécurisé et peu fréquentable et il ne faut pas aggraver la situation</u>, A1, A3, A13, B1, B3, B4, B5, B9, B10, B11, B13, B14, B15, B16, C2, C3, C7</p> <p>« Du 20 juin au 28 septembre : deux assassinats, des policiers blessés, des coups de feu, des « violences urbaines », qui ont fait suite à de nombreux autres faits de même nature.</p> <p>La poste est régulièrement vandalisée, tout comme les parkings, des voitures sont brûlées, le parc de pré-Ruffier sert à des courses de deux roues pétaradants, les parkings sont devenus des lieux probables de trafics, »_</p>	<p><u>MeR1</u></p> <p>« oui, c'est bien un secteur [du quartier] Renaudie qui est sous pression permanente, ... et le rétablissement de la sécurité sur ce secteur est une priorité absolue. ... Deux services de la ville [prévention-médiation et Gestion urbaine et sociale de proximité] ... sont installés sur Renaudie et interviennent quotidiennement... [leurs] agents sont de vrais relais auprès des habitants. ... Face à l'insécurité sur ce secteur, une mobilisation est engagée sur tous les fronts par la ville, ses partenaires, des associations et des habitants.</p> <p>Une réhabilitation d'urgence des parkings souterrains de Renaudie va être engagée, un cabinet médical va se réinstaller place Etienne Grappe</p> <p>« Le secteur Voltaire-La Plaine n'est pas le même que [celui] de la place Etienne Grappe [<i>Note CE : je comprends Voltaire est calme, contrairement à Etienne Grappe</i>]</p> <p>« Le projet se situe dans un environnement très ouvert et simple, contrairement à Renaudie...</p> <p>« Le projet sera entièrement clôt ; il s'adossera à de nombreux [services] : école, gymnase, pharmacie, mosquée, EHPAD,</p> <p>« Ajouter 34 LS ici où la mixité des logements est réelle,... où les supports du vivre ensemble sont nombreux,... n'est pas synonyme d'insécurité »</p> <p><u>Évaluation du MeR1</u></p> <p>Distance Grappe – Projet = 200m.</p> <p>Le quartier Renaudie borde la rue Voltaire juste en face du terrain du projet. La carte des parkings donnée dans le MeR1 confirme qu'une partie difficile de ce quartier, le parking G11 est à proximité immédiate du site du projet (85 m).</p> <p>Le quartier est classé QPV, ce qui veut dire que la « mixité sociale » n'y a pas la qualité généralement espérée. D'ailleurs le mémoire met en avant une notion différente (la « mixité des logements »).</p> <p><u>Je ne partage donc pas la présentation de SMH</u> selon laquelle la rue Voltaire et le site du projet se trouvent fort éloignés du quartier problématique.</p> <p><u>MeR2</u></p> <p><u>1</u> = Le terme « ghetto », tel qu'on l'entend, ne correspond en aucun cas aux</p>

caractéristiques du quartier Voltaire. Son fonctionnement est intégré au reste du territoire martinérais (bien desservi et bien équipé) ; il n'est ni un lieu de concentration d'une minorité ethnique, culturelle ou religieuse, ni dans une situation de marginalité.

Le 20/06/2015, assassinat de Luc Pouvin sur la place E. Grappe, secteur Renaudie. L'assassin était mineur et est actuellement dans un centre de rétention.

Le 28/09/2015, une personne a été assassinée sur une zone industrielle rue du Béal au sud de la commune de l'autre côté de la Rocade Sud en dehors des quartiers de la Plaine et de Renaudie.

Sur le secteur de la place E Grappe existe une zone d'insécurité et de trafics connue des polices nationale et municipale mais il n'est pas juste de faire une généralité de ce secteur.

Malheureusement et quelque fois, des véhicules sont brûlés ou détériorés et des courses de scooters sur les espaces verts sont à déplorer comme c'est le cas sur de nombreux espaces publics de l'agglomération.

Cette situation nécessite un déploiement plus important des forces de police pour un travail de proximité.

Après consultation des mains courantes de la police, aucun policier n'a été blessé de juin à septembre 2015.

### Évaluation du MeR2

SMH réfute le terme de ghetto.

Revenons aux sens de ce terme : ce terme provient de l'hébreu « ghet, divorce, choisi par la République de Venise. Dans l'Antiquité, les juifs choisissaient librement de se regrouper dans des quartiers pour sauvegarder leur identité. Ce n'est qu'avec le Code Justinien (259-534) que l'Empire romain d'Orient a érigé des règles coercitives.

Ensuite, ce Code a inspiré l'Eglise d'Occident qui a interdit aux Chrétiens de vivre parmi les juifs, et le pacte d'Ulmar (7<sup>ème</sup> siècle) qui a isolé le Juif du Fidèle.

Aujourd'hui ce terme a trois sens : (i) quartier habité par des communautés juives ; (ii) lieu où une communauté vit en marge du reste de la population (*les ghettos noirs de New York, les ghettos de Riches*) ; (iii) condition marginale dans laquelle vit une population ou un groupe (*ghetto économique*).

SMH apporte des précisions factuelles sur les faits dénoncés qui ne sont pas de nature à inverser le sens général des objections qui m'ont été exposées.

Les objecteurs et moi-même seront d'accord avec SMH qui écrit qu'il faudrait renforcer les effectifs d'une police de proximité.

<p>1. La concentration de populations s'accompagne de problèmes sociaux et d'insécurité ingérables. Les faits divers de violence extrême sont courants dans le quartier (meurtres), tout comme les dégradations des biens publics et privés. A2</p>	<p><u>MeR2</u> <b>.1.a</b> Le secteur Renaudie reste un ensemble de petite taille (472 logements dont 2/3 sociaux) qui est davantage touché par des problèmes de chômage et par la crise économique. <u>C'est une erreur de penser que le fait de construire des logements en accession et en location sur un terrain actuellement en friche et sans usage dans un secteur peu dense et diversifié, pourrait engendrer de la violence.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> <u>La présentation de SMH est tronquée.</u> Le quartier classé QPV contient aussi 352 autres logements (secteur Chamberton) (source = Contrat de ville, diagnostic, p156) et abrite 2570 habitants. Dans ce diagnostic officiel qui engage SMH, on peut lire notamment :</p> <p style="text-align: center;"><i>« Le quartier concentre ainsi de multiples difficultés sociales, économiques et urbaines couplées à une augmentation d'activités illicites qui induisent un sentiment d'insécurité pour les habitants, les acteurs de terrain et renvoient une image dégradée du quartier »</i></p> <p>Oui, le terme de concentration est discutable s'il invoque une densité élevée. Mais je n'ai pas distingué que la population est très diversifiée dans le quartier, au contraire. C'est le constat de l'unicité dans la pauvreté qui a conduit l'Etat à classer ce quartier en QPV.</p> <p>Non, le secteur n'est pas « diversifié ». Le taux de LS y est particulièrement élevé (de 65% à 75% selon les sources, et probablement les périmètres considérés)</p>
<p>2. J'habite un LS du quartier ; si le projet voit le jour, je ferai une demande pour le quitter B16</p>	<p><u>MeR2</u> <b>.1.b</b> <u>Le projet Voltaire n'aggraverait en rien la situation actuelle</u> ; au contraire, ces nouveaux logements vont <u>apporter une nouvelle population</u> qui, accompagnée de la requalification d'espaces publics et de l'implantation de 2 commerces, pourront insuffler une nouvelle dynamique et favoriser une vie de quartier.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> SMH rappelle ses convictions. La réponse de SMH n'est pas de nature à convaincre l'auteur de changer d'avis.</p>

<p>3. La priorité doit être mise sur le rétablissement de la sécurité B12</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>1.c</u> Il est important d'agir en matière de sécurité mais aussi en matière d'aménagement, de maintien des services publics, des commerces de proximité et d'animation du quartier.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  Je constate que SMH accepte l'objection, mais l'intègre comme l'un des volets d'une politique multifacette.  Dont acte</p>
<p>4. Le maire ne souhaite aucunement installer des systèmes de vidéosurveillance !  A1</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>1.d</u> Le maire ne souhaite pas installer des caméras de vidéoprotection sur le domaine public d'autant que les délinquants s'adaptent à ces dispositifs ou les détériorent en permanence.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  Je constate que l'auteur de A1 et le Maire sont en désaccord.</p>
<p>5. Les balles sifflent dans pré-Ruffier dès 19h et la Mairie nous rétorque que c'est du ressenti !» C2</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>1.e</u> Il y a eu quelque fois des témoignages de coups de feu. <u>Le drame de juin est une réalité.</u> Le Maire qui a rencontré 300 personnes sur place le lendemain évoquait bien une réalité et non un ressenti.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH s'inscrit en faux et apporte une réponse satisfaisante.  Dont acte</p>
<p>6. C'est souvent que nous nous entendons dire (C1 + C2+ commentaires oraux lors de mes permanences)  « vous n'avez qu'à partir [si vous voulez rester tranquilles] »  « one, two, three ! viva l'Algérie ! Nique la France ! »  « ici on est chez nous ! vous les fromages blancs, vous n'avez qu'à partir ! »  « toi, si tu étais dans mon pays, tu porterais le niqab et tu fermerais ta gueule ! »  « on va tirer une balle à ton chien, puis à toi ! »</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>1.f</u> Ces propos sont intolérables et doivent être signalés à la police (diffamation – propos racistes).</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH renvoie les habitants vers la police nationale, comme elle l'a déjà fait en face de Violences et insécurité. Mais elle a aussi accepté de reconnaître une certaine impuissance des polices nationale et municipale dans ce quartier (voir notamment en face de Violences et insécurité., Les balles sifflent dans pré-Ruffier dès 19h et la Mairie nous rétorque que c'est du ressenti !</p>

	<p>» C2, Bien que la ville ait reconnu les difficultés du quartier, notre quartier reste dans l'expectative d'actions publiques efficaces « ... que la ville investisse... afin [qu'on puisse y vivre dans une atmosphère décente .et plus dans un cauchemar] », B1, B3, B10, B11, B14, C3, C7).</p>
<p>7. <u>Le Maire de SMH lui-même a très rapidement fuit ce quartier</u> où il résidait, suite à un cambriolage.  <i>[Note CE : renseignements pris, il ne s'agit pas du maire actuel] A3</i></p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.1.g</b> L'ancien maire, M. J Blanchon, a habité Renaudie dans les années 80 et a déménagé pour des raisons familiales (divorce).  Par contre aujourd'hui, un adjoint et 2 conseillères municipales de la majorité municipale habitent sur Renaudie ; 1 adjointe et un conseiller municipal de la majorité sur le secteur de l'Essartié, et le maire et 2 adjoints de la majorité sur la ZAC Centre. Soit 8 élus habitent le quartier.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  J'avais déjà éliminé cette objection dans mon PV. SMH apporte des précisions :  8 élus de la majorité résident dans le quartier. Oralement on m'a expliqué qu'ils y sont heureux.  <u>SMH passe sous silence que deux élus de l'opposition résident également dans le quartier et qu'ils expriment des sentiments totalement opposés.</u></p>
<p><b>5.2. Énormes problèmes de stationnement (publics et privés)</b></p> <p>8. Le stationnement des voitures dans le quartier est <u>très difficile au quotidien</u>, et pas seulement aux horaires de l'école ; le vendredi après-midi et <u>les jours de prière à la mosquée, il devient totalement anarchique</u>, et la circulation des piétons (beaucoup d'enfants) y devient très dangereuse.  Il ne faut pas ajouter d'autres candidats [aux affres du stationnement] A1, A3, B5, C7, B15, B16, C17  <i>[Note CE : commentaires plus précis</i>  <i>(i) le principe d'abaisser les exigences de places de stationnement dans un projet de LS rejette l'excédent sur l'espace public. B15</i></p>	<p><u>MeR1 (carte à l'appui)</u>  « Aux abords immédiats on recense actuellement 208 places, dont 37 à l'ouest de la mosquée, 167 le long de la rue E.Rostand et 4 le long de la rue Voltaire  Le projet inclut 75 places privées et 19 places publiques le long de la voie dans la rue qui le bordera au nord et de la rue Voltaire. Il y aura en sus deux réserves mobilisables (10 places à l'ouest, sur la rue Voltaire et 8 places près de la mosquée, côté ouest  <u>Côté Renaudie, ce sont 393 garages souterrains qui devraient être requalifiés</u> en 2016 dont 53 places à proximité immédiate du site du projet. Après subventions, la charge imputée aux copropriétaires variera entre 500 et 800 euros.</p> <p>« La politique de la ville est de réduire la place de la voiture quand les modes de transports alternatifs existent. Ici, [les transports en commun existent jusqu'à une heure du matin, il y a trois pistes cyclables...] et la police verbalise les stationnements gênants,... quant aux pratiquants de la mosquée, ils sont invités à ne</p>



*(ii) je dois m'organiser quotidiennement pour pouvoir partir à mon travail avant 8h20 ou après 8h40/45, B16*

*(iii) les causes diverses sont multiples: périscolaire, personnels de service des écoles et cantine, ramadan: B16]*

pas utiliser de voiture, ou sinon à la garer sur le parking de l' « Heure bleue » à moins de 350 m.

#### Évaluation du MeR1:

Le projet génère un besoin qui débordera sensiblement sur les places d'accompagnement, et je doute que les fidèles de la mosquée soient nombreux à ne pas utiliser leur voiture.

Je reste dubitatif sur la durabilité de la réhabilitation des parkings. Quant au vote des AG, comme les privés y sont minoritaires, ces derniers ne devraient pas être très enthousiastes !

La desserte du quartier par les transports en commun et par des pistes cyclables est bonne, au vu des plans fournis.

#### MeR2

2.a Rappel du texte sur les possibilités de stationnement (premier rapport pages 4 à 8 )

L'abaissement des règles de stationnement pour le logement social provient du code de l'urbanisme et s'applique sur tout le territoire français et les capacités de stationnement sur l'espace public sont nombreuses ainsi que l'offre en transports en commun.

Il n'y a pas de problème de circulation et de sécurité lié à l'école.

Au niveau de la mosquée, la ville a demandé qu'un rappel soit fait pour que soient utilisés en priorité les transports en commun ou tous les autres modes de déplacement apaisés (piétons, cycles) ainsi que les stationnements publics proches comme ceux de l'Heure Bleue.

#### Évaluation du MeR2

SMH a demandé que les pratiquants de la mosquée y viennent sans une voiture, et rappelle que la loi impose un plafond bas pour le nombre de places de stationnements des logements sociaux.

Dans le projet de règlement d'urbanisme, SMH prévoit librement de n'imposer aucune place de stationnement pour les clients des nouveaux commerces inclus dans le projet (voir notamment en Avis synthétique et en UB12 (Stationnement des véhicules de la clientèle d'un commerce) Exigences).

Le stationnement est un sujet critique : il y a 44 occurrences de ce terme dans le présent rapport.

	<p><u>Je pense que le projet va concourir à aggraver la saturation des parkings publics, et souhaite, sans trop y croire, que la demande de SMH relative à la mosquée s'avère plus qu'un vœu pieux.</u></p>
<p>Les habitants de Renaudie qui ne peuvent plus utiliser leur garage particulier, ne trouvent pas non plus de solution sur la voie publique. Il faudrait faire que les voitures puissent retourner dans leurs garages souterrains A1, A3, B9, B17</p> <p><i>[Note CE : on m'a donné le chiffre de <u>55 garages inaccessibles</u>, qui de surcroit coûtent à leurs propriétaires, suite aux décisions de la copropriété « où la majorité est détenue par l'OPAC et la commune »]</i></p>	<p><u>MeR2</u>  <u>2.b Les travaux envisagés</u> sur les 4 parkings de Renaudie vont être réalisés <u>en vue d'une meilleure appropriation par les propriétaires et locataires</u> des places de stationnement et des box.  Ces travaux ont déjà été votés par 2 assemblées générales (G11 et B21) et 2 autres AG (B9 et B31) et vont bientôt avoir lieu. <u>Les copropriétaires présents étaient favorables à la décision</u> de faire des travaux. <u>S'ils ne l'avaient pas été, ils auraient voté défavorablement</u> à ce projet de rénovation ce qui n'a pas été le cas (cf. copies PV des AG). Quelques éléments inscrits en réponse à Les habitants copropriétaires privés sont obligés de contribuer financièrement, contre leur gré, à la rénovation de garages voulue par la majorité publique (ville + OPAC). Des biens devenus inutilisables et invendables. A1 sont considérés ici.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  <u>PV de l'AG du B21</u> (106 places): 49 voix pour SMH, 20 voix pour l'OPAC38 et 15 voix se copropriétaires.  Unanimité des suffrages pour la rénovation des parkings (140.000€ TTC +/-20%, moins 76.000 €de subventions) et l'instauration d'un gardiennage de nuit.  <u>PV de l'AG du G11</u> (53 places): 18 voix pour SMH, 20 voix pour l'OPAC38 et 9 voix se copropriétaires.  <u>Majorité</u> des suffrages pour la rénovation des parkings (68.000€ TTC +/-15%, moins subvention de 30% du coût HT) et l'instauration d'un gardiennage de nuit.  <u>7 copropriétaires sur 9 ont voté contre.</u></p> <p><u>Ce sont 393 parkings qui nécessitent « une meilleure appropriation »</u> (sources : MeR1 et MeR2, Les habitants copropriétaires privés sont obligés de contribuer financièrement, contre leur gré, à la rénovation de garages voulue par la majorité publique (ville + OPAC). Des biens devenus inutilisables et invendables. A1)  SMH ne relève pas l'objection que dans les deux AG, l'ensemble SMH + OPAC38 dispose de la majorité absolue.  <u>L'argument de SMH « ils auraient voté défavorablement... » est faux, s'agissant</u></p>

	<p>du G11.  <u>Les copropriétaires privés devraient trouver savoureux</u> qu'on leur propose « <u>une meilleure appropriation</u> » de leur bien vandalisé !  J'espère qu'avec la mise en place d'un gardiennage financé par la copropriété les copropriétaires pourront retrouver durablement l'usage de leurs parkings.</p>
<p><b>5.3. SMH, en général, et ce quartier en particulier ont déjà beaucoup cotisé</b></p> <p>9. <u>Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné</u> en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>La ville a largement dépassé les objectifs de création de LS qui lui assignent l'État et la collectivité régionale (Métro), ce qui n'est pas le cas de la plupart des autres villes de la Métro.</u></li> <li>▪ À SMH, Le taux de LS est de 39% avec le parc de logement étudiant et de 26,5% si on exclut ce dernier.</li> <li>▪ Il reste une demande insatisfaite au niveau de la métropole, mais elle serait satisfaite si toutes les villes s'acquittaient de leurs obligations.</li> <li>▪ <u>Nous avons des quartiers soudés par la misère</u> où les taux de LS dépassent 50% ;</li> <li>▪ <u>Je reste en faveur du LS (Je ne suis pas contre le principe de LS), MAIS pas toujours dans les mêmes villes. Il y a trop de LS à SMH</u></li> </ul>	<p><u>MeR1</u>  <b>3.a</b> - Intérêt général à construire de nouveaux logements sociaux  « En France, le droit au logement est un droit constitutionnel...le LS est un pilier du pacte républicain et de la solidarité nationale ... qui propose des loyers de 5 à 6€ m2 contre 11 à 12 €/m2 dans le privé.  « Ce n'est pas le LS qui ghettoïse mais le marché...  « Le LS est une réponse à la pauvreté...  « Le LS est porteur d'innovation [performance énergétique des bâtiments par exemple]...  « <u>Le LS est donc d'intérêt général</u> »...  « La demande est forte sur la Métro (14.426) dont environ 4.000 pour SMH  « SMH compte 39,83% de LS (6.371 sur 16.334), dont environ 3.104 LS étudiants et 3.267 LS familiaux  « <u>SMH affiche clairement ses intentions de poursuivre la construction de LS...</u>  « SMH a aussi le souci d'aider à la réhabilitation des logements anciens (secteurs public et privé) hébergeant des personnes à faible revenus  « depuis plusieurs années, les opérations d'accession aidée à la propriété sont majoritaires sur la commune »</p> <p><u>Évaluation du MeR1 :</u>  <u>SMH réaffirme son choix politique de continuer à créer des LS sur son territoire, alors que la loi ne l'y oblige pas.</u>  Une longue première partie de l'argumentation rappelle qu'en France, le LS a un intérêt général. Ce que personne du public n'a contesté.  Les contestations du public sont à ce sujet « <i>il n'y a pas d'intérêt général à construire des LS à SMH</i> » et « <i>si en dernier ressort, si c'est encore à SMH de construire des LS, alors que ce soit dans d'autres quartiers</i> »  <u>3.a</u> J'ai pu calculer, sur la base des informations données en page 13/35 du MeR1 que <u>le taux de LS est de 66,4% dans ce quartier</u> et que ce quartier contient :  32,7% des logements de la ville,  54,5% des LS de la ville,</p>

	<p>18,3% des logements non sociaux de la ville.</p> <p><u>Ici, SMH n'établit aucunement un intérêt général à ajouter des LS dans ce quartier dont le taux de LS dépasse largement les seuils généralement souhaités.</u></p> <p><u>MeR2</u></p> <p><u>.3 La ville et sa majorité municipale souhaite poursuivre la construction de logements, y compris de logements sociaux.</u> 80% du parc de logements pour les familles de la ville est privé et est en cours de réhabilitation, laissant toute sa place au logement social dans une approche de mixité sociale et dans le cadre d'une ville attractive qui gagne des habitants et des emplois.</p> <p><u>.3.a Le droit au logement pour tous est inscrit dans la constitution.</u> Ce n'est pas le logement social qui ghettoïse mais le marché économique ce n'est pas le logement qui est responsable de la pauvreté, au contraire, c'est une réponse. <u>Le logement social est d'intérêt général</u> : il est une réponse à la demande de logement (4 000 demandeurs sur SMH) et la commune figure dans la liste identifiée dans le décret du 10 mai 2013 des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.</p> <p>Au niveau national, SMH est clairement identifiée comme une commune où l'offre de logement n'est pas suffisante .</p> <p>Le taux de LS est de 39% réparti entre 20% familles et 19% étudiants , <u>il n'y a donc pas trop de LS en réponse à la demande des familles sur SMH.</u> Le parc de logements privés pour les familles représente <u>ainsi 80% des logements sur SMH.</u></p> <p>Dans le contexte actuel de crise, il est faux de considérer que le logement social va accentuer les difficultés de la commune. Aujourd'hui ,70% des français peuvent prétendre à un LS au regard de leur revenu. <u>L'opération Voltaire s'inscrit dans le cadre de la politique volontariste de la majorité municipale et de celle de la Métropole concernant le logement.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p><u>.3.a</u> SMH réaffirme sa volonté politique de construire des logements, et plus particulièrement des LS, en rappelant que « la création de LS est d'intérêt général ».</p> <p><u>.3.a</u> SMH fait une erreur de calcul : quand on défalque les LS « étudiants » du total de LS, il faut réduire d'autant le total de logements. Avec les chiffres de SMH, il vient alors un taux « LS / logements » de 24,7% [3267/(16334-3104)]. SMH aurait dû écrire : « <u>Le parc de logements privés pour les familles représente ainsi 75,3% des logements sur SMH.</u> » !</p>
--	--

	<p><b>.3.a</b> L'instauration de la taxe sur les logements vacants incite les propriétaires à mettre leur bien sur le marché (vente ou location). Je n'y trouve qu'une incitation très indirecte à la création de logements publics par les collectivités territoriales. Les développements n'apportent rien de significatif par rapport au fond du MeR1. Voir, ci-dessus, mon évaluation antérieure.</p>
<p>10. Si en dernier ressort, si c'est encore à SMH de construire des LS, alors que ce soit dans d'autres quartiers. <u>Si le Maire choisit ce quartier, c'est qu'il sait que ses habitants sont peu au fait des procédures publiques et qu'il susciterait une toute autre opposition en proposant d'équiper en LS d'autres quartiers de la commune, aujourd'hui « favorisés ».</u> A1 +A3+ B17+C2+ C4+ C6+C7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le quartier, et ses environs immédiats sont déjà plus que largement pourvus en LS : 400 à 500 LS localement et un total de quelques 1200 LS si on élargit à « Henri Wallon » et « Chamberton ». ; le taux de LS (60%) y dépasse l'exigence légale de 25% qui s'impose à la commune.</li> <li>▪ Ajouter des LS ici est une erreur politique, et on ne peut pas invoquer l'utilité publique pour ce faire ». <ul style="list-style-type: none"> <li><i>[Note CE : Le juste terme est « intérêt général »</i></li> </ul> </li> </ul>	<p><b>.3. b</b> - Pourquoi construire des LS sur ce site <u>MeR1</u></p> <p>« Divers documents graphiques sont produits qui montrent (i) la répartition des logements (LS et logements privés autour de Voltaire (quadrilatère de 1250 m de côté) ; (ii) carte du tiers sud-ouest du territoire, intitulée « localisation du parc social et de l'accession sociale de SMH » ; (iii) vue aérienne du territoire du « Grand Projet de Ville » ; (iv) vues aérienne du site et de ses environs immédiats avant et après sa restructuration ; (v) vue de la rue Edmond Rostand « avant » et « après » ; (vi) vues aériennes du site et de ses environs (Grenoble incluse) montrant la répartition des LS, des logements privés et des équipements publics .. »</p> <p>« Points essentiels de cette restructuration : remplacement d'une barre de 150 m de long par quatre petits immeubles aérés, nouvelle pharmacie, 400 m2 de commerces, un projet global qui, en incluant le projet Voltaire, a pour bilan final : (i) +27 LS (dont 12 adaptés au seniors) et +81 logements en accession, (ii) une nouvelle mosquée, (iii) un petit jardin public pris sur la cour de l'école.</p> <p>« D'autres actions exécutées ou planifiées sont citées (réhabilitations de logements, ventes de LS après réhabilitation, requalifications d'espaces publics... »</p> <p><u>Évaluation CE :</u> <u>SMH dresse un tableau des résultats déjà acquis par le GPV</u> ou qui le seront à son terme. Sa conclusion est :</p> <p><i>Une démarche cohérente menée par l'ensemble des partenaires pour développer, équiper, qualifier et mixer ce quartier central de Saint-Martin-d'Hères. Le projet Voltaire représente une des opérations de ce grand projet de ville. [il a été conçu dans cette cohérence globale]</i></p> <p><u>J'y comprends que le travail a été bien pensé</u> et qu'on a fait évoluer le grand quartier dans le bon sens (mixité sociale plus affirmée avec plus de logements en accession, des logements plus décents, des espaces aérés, des commerces de proximité... <u>et j'admets l'argumentation.</u></p>

	<p><u>Je n'y trouve pas d'argument que l'intérêt général est d'ajouter des LS ici plutôt qu'ailleurs sur la commune.</u></p> <p><u>MeR2</u>  <u>3.b</u> SMH cherche bien une répartition des différents types de logement mais actuellement la demande de LS est extrêmement forte et nécessite de multiples interventions de la puissance publique pour y répondre. De plus, <u>le terrain, support de Voltaire, est propriété de la ville</u> et peut ainsi valoriser le site actuellement en friche . D'autre part, <u>ce secteur comporte du LS mais aussi de nombreuses copropriétés privées</u> (voir plan). La réalisation de la ZAC Centre avec 1100 logements en accession a permis de renforcer la mixité sur ce secteur. <u>L'opération Voltaire est dans la continuité de la rénovation du secteur la Plaine /Voltaire</u> avec la requalification des espaces publics, la construction de nouveaux bâtiments après la démolition d'anciens logements et la valorisation des commerces .</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  Je croyais que le terrain avait été cédé par la ville à l'OPAC !  Les développements n'apportent rien de significatif par rapport au fond du MeR1.  Voir, ci-dessus, mes évaluations antérieures en face de Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:et de Mer1 Si en dernier ressort, si c'est encore à SMH de construire des LS, alors que ce soit dans d'autres quartiers. Si le Maire choisit ce quartier, c'est qu'il sait que ses habitants sont peu au fait des procédures publiques et qu'il susciterait une toute autre opposition en proposant d'équiper en LS d'autres quartiers de la commune, aujourd'hui « favorisés ». A1 +A3+ B17+C2+ C4+ C6+C7.</p>
<p>La mixité sociale est nécessaire, mais ici, le taux de LS est déjà de 70%, et en rajouter d'autres, c'est NON ! B1, B3, B4, B8, B10, B11, B14, B16, C1,</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>3.c</u> S'il faut parler en chiffre, on peut noter que l'opération Voltaire comporte 34 LS moins 8 LS démolis sur le site, soit 26 nouveaux LS. On peut rajouter que l'opération</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

<p>C3</p>	<p>de démolition-reconstruction de la Plaine située en face du projet Voltaire, a été terminée en 2014 et a permis de démolir 88 LS et reconstruire 71 LS, soit 17 LS en moins D'où <u>globalement le site ne comportera que 9 nouveaux LS avec le projet Voltaire</u>. D'autre part, ce projet permet aussi la réalisation de 34 logement en accession. Sur le secteur proche du site Voltaire et <u>sur l'ensemble du quartier centre les logements privés sont majoritaires</u>.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>En référençant une situation antérieure, SMH a raison en affirmant que le solde s'établit à 9 nouveaux LS et 34 logements en accession.</p> <p>S'agissant de la densité des LS dans le quartier, je suis arrivé à une conclusion opposée. En calculant, sur la base du contenu du MeR1 : <u>j'ai pu calculer un taux de LS égal à 66,4% ! (voir en face de II n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+_C5_+ C2+C4+C6 + C7:)</u></p>
<p>11. <u>SMH est globalement trop construite</u> (logements, zones commerciales et artisanales).  <u>SMH devrait réorienter sa politique par des actions utiles à toute sa population et pas seulement à une fraction de celle-ci: A2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lutter contre l'insécurité et le trafic de drogue,</li> <li>▪ Saisir les scooters non immatriculés,</li> <li>▪ Limiter drastiquement l'éclairage de nuit (aucun éclairage de minuit à 05h),</li> <li>▪ Démoustiquer la ville,</li> <li>▪ Réduire l'inégalité de la pression fiscale, insupportable et injuste pour la minorité qui est imposée.</li> </ul>	<p><b>.3 d</b> - « SMH est-elle une ville trop construite ? // « Une ville qui s'occupe de quoi ? »</p> <p><u>MeR1</u></p> <p>« Ces trente dernières années, l'urbanisation a consommé beaucoup de terres agricoles, et induit un usage excessif de la voiture...  « Le [législateur] a voulu inverser la tendance...  « SMU partage le diagnostic et agit en conséquence (colline du Murier maintenue naturelle, espaces verts de qualité imposés à chaque projet immobilier, immeubles de taille moyenne (maxi R+6), trame de jardins familiaux, coulée et espaces verts (Parc Jo Blanchon...),  « il y a 10 places, parcs et autres squares publics [Note CE : de tailles très variées] dans un rayon de 500 m autour du site du projet (photo aérienne)  « La ville a engagé un Plan Climat qui touche à toutes les composantes de son patrimoine. Les résultats dépassent les objectifs : -22% des rejets de CO2 et -22% de facture énergétique entre 2006 et 2014...  « La ville construit plus de logements en accession que de logements locatifs...  « La ville n'a pas modifié ses taux d'imposition depuis 12 ans...</p>



#### Évaluation du MeR1 :

Ce qui est argumenté est « la ville construit « bien » » et « la ville a le souci de ne pas augmenter les impôts locaux ».

SMH aurait aussi pu invoquer ici qu'elle crée ou facilite les modes doux (pistes cyclables) et les transports publics (tram...)

#### SMH ne discute en rien les objections

que la ville est trop construite,

qu'on lui demande de lutter contre l'insécurité, les incivilités, les moustiques!

#### MeR2

3.d Les lois SRU, Grenelle, ALUR, le SCOT luttent contre les phénomènes de périurbanisation (étalement urbain) et cherchent à renforcer la construction dans les secteurs urbains équipés et proches des transports en commun.

Les actions menées par la commune s'adressent à toute sa population et dans tous les domaines de sa compétence .

Les espaces verts et boisés de la commune représentent 48% du territoire (soit 443 hectares dont 90 sur le campus, 160 sur la colline et le reste sur la plaine ). La commune n'est ainsi pas « trop construite » comme cela a été dit, mais comporte de manière équilibrée toutes les fonctions d'une ville centre de l'agglomération.

Le tissu urbain de SMH est hétéroclite. Il est composé de villas, d'immeubles en copropriétés des années 50 à nos jours, d'équipements publics importants comme le Domaine Universitaire, un lycée, 3 collèges et de secteurs d'activités économiques générant 18 100 emplois (INSEE 2012 : 1100 emplois en plus depuis 2007). La commune et l'agglomération mettent tout en œuvre pour valoriser le parc de logements existant. En effet, de 2010 à 2014, 756 logements en copropriété et 300 LS ont été rénovés. Actuellement, 965 logements en copropriétés et 48 LS sont en cours de livraison ou en travaux et 360 logements en copropriétés et 450 LS sont en programmation pour les années à venir.

La ville poursuit son programme d'équipements et d'aménagement publics avec un programme d'investissement sur 2015 de plus de 22 millions d'euros (réhabilitation et construction d'écoles, de gymnases, de la piscine, création de places et squares...). Ce programme répond à l'ensemble de la population martinénoise.

En matière de sécurité, la police nationale et la police municipale, dont les effectifs



ont augmenté, joignent leurs forces pour lutter contre les trafics et les violences perpétrées sur le secteur de la place E Grappe sur Renaudie. Un comité local de sécurité et de prévention (ville et État) coordonne la mise en œuvre d'un processus de sécurisation et d'apaisement sur le territoire de la commune. La réhabilitation des parkings sur Renaudie en limitant les accès et les coins isolés, en reprenant les portes et l'éclairage etc.. montre toute la mobilisation de tous pour sécuriser ces espaces. Les services de la ville et les bailleurs sont en permanence sur le terrain afin d'intervenir au quotidien et d'être le relais auprès des habitants .

Toute saisie d'un véhicule nécessite la décision d'un magistrat et la non immatriculation est passible d'une contravention en application du code de la route. Sur cette question, la ville agit du mieux qu'elle le peut avec les moyens dont elle dispose et dans le respect du cadre réglementaire.

L'éclairage n'est pas limité pour des questions de sécurité urbaine et routière sur SMH. Des requêtes d'habitants arrivent régulièrement en Mairie pour demander un éclairage public constant notamment pour des raisons de sécurité. Néanmoins dans le cadre de son plan air climat, l'éclairage public de SMH est en lampe très basse consommation.

Démoustication : SMH finance sur 2015 un montant de 58 045 euros pour lutter contre ce fleau. Un dispositif de lutte et de prévention a été mis en place par le service Hygiène de la Ville en lien avec l'Entente Interdépartementale de Démoustication (EID).

Mais il est vrai aussi que le Conseil Départemental a baissé les moyens financiers d'intervention.

Pression fiscale : le taux communal des impôts n'a pas augmenté depuis 12 ans. La fiscalité est régie par des lois nationales que la commune applique.

#### Évaluation du MeR2

##### Espaces verts :

SMH conteste que la ville «est trop construite » en invoquant les obligations légales et la présence de 193 ha d'espaces verts dans la plaine (193 = 443-90-160). Je suis très étonné de cette affirmation. J'ai consulté le zonage inclus dans projet de PLU (site communal). Les espaces verts « hors colline », « hors campus » et « hors berges de l'Isère » y sont codés « UP ». Sont classés UP quelques 3 km d'avenues et de rues (Gabriel Péri, Grappe, Carmagnole Liberté. Compter en espaces verts de longs alignements de platanes le long de voies routières très fréquentées n'est pas interdit. Mais il ne s'agit pas vraiment d'espaces verts au sens qui intéresse la population. J'estime la surface du restant à environ le 1/10<sup>ème</sup> de celle du Murier, c'est-à-dire bien

	<p><u>inférieure à celle que semble affirmer SMH.</u>  SMH rappelle qu'elle fait de son mieux en <u>matière de sécurité.</u>  SMH indique que <u>l'éclairage public est à basse consommation,</u> qu'elle reçoit régulièrement des <u>demandes contradictoires</u> (éclairage augmenté/ éclairage supprimé la nuit)  SMH consacre annuellement 58 k€ à la <u>démoustication</u> une lutte contre « un fléau » et regrette la réduction des moyens alloués par le CD38.  <u>SMH ne voit pas l'injustice fiscale</u> qui est objectée.</p> <p>L'argument « <i>les lois imposent la densification des habitats</i> » est <u>correct.</u>  L'argument « <i>la ville dispose de suffisamment d'espaces verts et il reste de la place pour urbaniser</i> » est <u>des plus discutables,</u> car les chiffres avancés me paraissent exagérément optimistes.</p> <p>L'argument « <i>la ville travaille pour tous</i> » est <u>recevable</u> ; mais il n'en reste pas moins que les habitants qui se sont exprimés ressentent le contraire.</p> <p>L'argument « <i>la fiscalité n'a pas augmenté depuis 12 ans</i> » est sans doute exact. Mais il faut rapprocher les taux de ceux qui sont votés dans d'autres communes. <u>J'ai établi que l'imposition pondérée « TH+TF »</u>, un critère original qui m'est propre, est <u>la plus élevée de la Métro.</u> Voir en Le taux de LS dans SMH est [trop] élevé, et il en résulte un déséquilibre entre ceux qui bénéficient à bon compte des services et ceux [peu nombreux] qui les financent, [devenu inacceptable pour ces derniers], A2, A4 .</p>
<p>1.2. <b>Il y a beaucoup de LS vacants dans le quartier. Commençons par les remplir !</b></p> <p>1. Le Maire et l'OPAC veulent construire contre vents et marées de nouveaux LS alors qu'il y en a beaucoup qui restent sans preneur dans le quartier. <u>La politique de l'OPAC est incompréhensible. Pourquoi l'OPAC en redemande encore alors qu'il fait face à une situation des plus difficiles pour un bailleur : logements vides, logements invendables, loyers impayés, difficultés pour trouver des assureurs? B6, C6, C7</u></p>	<p><u>MeR1</u>  « La vacance des logements de l'OPAC38 à SMH est à peine supérieure à la moyenne départementale (3% contre 2,6%), mais il est vrai qu'elle est concentrée sur une partie du quartier Renaudie (Étienne Grappe et Jeanne Labourbe) pour un total de 43 logements, toutes causes incluses...  « Oui, il y a beaucoup de refus en raisons ...de la dégradation du cadre de vie... [mais] <u>la réalisation du projet améliorera l'image du quartier...</u>  « Des actions diverses sont engagées ou vont l'être, visant à la « réappropriation » (sic) de l'espaces public très dégradé et à la « requalification » (sic) et/ou la « sécurisation » de logements, de friches commerciales, de parkings et d'ouvrages...  « Résorber [le surplus de] vacances dans le quartier est nécessaire, mais pas suffisant ... [car] « 4.000 demandes de LS sur les 14.800 recensées pour l'agglomération</p>

*[Note CE : « beaucoup varie de « une trentaine » à « une cinquantaine »  
On m'a fait souvent valoir que les candidats au LS de l'agglomération  
refusent l'offre, s'il leur est proposé de venir dans le quartier]*

concernent SMH entre autres...

« Une opération en cours de construction, du même type, îlot Chardonnet  
*[Note CE : angle rue Potié / rue B.Brecht]*, est très bien accueillie

Évaluation CE :

SMH reconnaît le problème de cadre de vie dans une partie du quartier Renaudie tout proche, et se montre convaincue que le taux d'occupation des LS du quartier reviendra à la normale à la suite des actions engagées ou planifiées visant à la réhabilitation des espaces publics et des LS.

SMH considère que la remise sur le marché des LS aujourd'hui délaissés ne sera pas à la hauteur du besoin et qu'il lui faut donc construire des LS nouveaux. SMH a choisi un projet de qualité « qui améliorera l'image du quartier » Renaudie jouxte le site du projet Voltaire, et se trouve à 200 m au nord-ouest de l'îlot Chardonnet. Ce dernier se trouve à 500 m du site du projet, au sud-est.

Certes, le projet immobilier me paraît bien conçu (Voir notamment en face de Critique du projet sous l'angle architectural), mais cette question ne m'est pas posée.

Mais je pense que le projet n'est pas de nature à contribuer à la nécessaire reconquête du quartier. Son succès sera la conséquence de l'apaisement préalable du quartier et de la résorption de la vacance excédentaire.

MeR2

.4 La vacance de LS sur SMH de l'OPAC 38 est de moins de 3%. Sur Renaudie, cette vacance existe et est concentrée sur le secteur E Grappe avec 6 LS pour vacance commerciale (délai entre le départ et l'arrivée de nouveaux locataires), 29 LS pour vacance technique (travaux en cours dans les LS) et 8 LS en attente d'être vendus. Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants sur Renaudie, un ensemble d'actions dites de « résidentialisation » sont en cours.

*[Note CE : Définition « résidentialisation » : <https://fr.wikipedia.org/wiki/R%C3%A9sidentialisation>]*

.4.a Avec 14.800 demandeurs de LS sur l'agglomération et 4.000 sur SMH, les bailleurs publics dont l'OPAC doivent répondre à cette importante demande. Sur le secteur E. Grappe de Renaudie, de nombreuses familles refusent les LS proposés à la fois du fait de la configuration architecturale des logements mais aussi à cause de l'image négative de ce site et le cadre de vie qui s'est détérioré. C'est la

	<p>raison pour laquelle ,la ville et L'OPAC <u>poursuivent les opérations</u> de requalification à savoir : rénovation de la collecte des ordures ménagères ; <u>requalification de l'allée E. Grappe avec délimitation claire entre espace public et privé ; actions sur les 4 parkings...</u></p> <p>Il faut d'ailleurs noter qu'en 2014, suite à tout le travail de résidentialisation effectué, l'OPAC a reloué 11 appartements qui étaient vacants.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> Ici, SMH reformule les arguments déjà inclus dans le MeR1. SMH décrit des efforts visant à la « <u>résidentialisation</u> » du secteur. <u>Un terme nouveau assez flou</u>. La longue définition de ce terme qui est référencée ci-dessus indique qu'il s'agit « d'une notion assez floue » <u>recouvrant « des tentatives nouvelles consécutives à des constats de relative inefficacité des opérations classiques de réhabilitation »</u>. On y lit qu'il peut s'agir (i) de donner un caractère privé aux immeubles, par des grilles, (ii) de mettre en place un système de gestion urbaine de proximité, (iii) d'installer des contrôles d'accès et des vidéosurveillances, (iv) de redistribuer les responsabilités et les coûts liés aux espaces publics entre la commune et les bailleurs sociaux....</p> <p><u>SMH réaffirme sa volonté générale de construire beaucoup de LS</u>, et donc que les nouveaux LS du projet resteront nécessaires, même si les LS vides actuels sont finalement remplis.</p> <p><u>SMH semble acquiescer à l'objection « remplir d'abord les LS existants »</u> en escomptant l'efficacité des opérations de « requalification » en cours.</p> <p><u>Ces éléments ne sont pas de nature à me faire changer l'avis que j'ai écrit ci-dessus à propos du contenu de MeR1 sur ce thème.</u></p>
<p>2. <u>Le projet est incongru</u> :A1+A2+B13+ B16</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pourquoi ajouter 34 LS à un parc où il y a une trentaine de LS qui restent désespérément vides ?</li> <li>▪ comment espérer vendre 34 logements neufs dans un quartier aussi difficile ?</li> <li>▪ beaucoup des appartements proposés à la vente reviendront au final s'ajouter au parc de LS, notamment en raison de l'insécurité. !</li> <li>▪ je pourrais changer d'avis quand les logements vacants auront retrouvé des occupants et que le quartier [aura retrouvé la paix] !</li> </ul>	<p><u>MeR2</u> <b><u>.4.b</u></b> <u>La résorption des logements vacants est un enjeu fort</u> en matière de qualité du cadre de vie <u>mais ne peut en aucun cas résoudre à elle seule les besoins</u> identifiés en matière de LS.</p> <p>Pour rappel, le projet Voltaire comporte 12 logements réservés collecteurs 1% (salariés des entreprises qui financent le LS) et 10 LS adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux seniors.</p> <p>Dauphilogis a un <u>programme d'accession</u> dans le projet Voltaire et comme cette société l'a exprimé dans le cadre de l'enquête : les logements qu'elle va proposer à la vente seront <u>soumis à une TVA à 5,5%</u>. Ils seront destinés à des familles ou des jeunes ménages sous conditions de ressources et pour leur résidence principale. Il</p>

	<p>s'agit de favoriser le parcours résidentiel des locataires pour leur permettre d'accéder à la propriété.</p> <p>Au regard de l'opération Chardonnet en cours de chantier, située entre Renaudie et <u>Champberton</u>, sur les 32 logements en accession, près de 60% ont déjà été vendus et de nombreuses demandes sont enregistrées. Cette dynamique <u>permet de penser que l'opération Voltaire sera similaire.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p><u>La politique de SMH est cohérente</u> : (i) quand on ambitionne de satisfaire au moins en partie 4.000 demandes de LS, on ne doit pas se contenter de remplir les LS vacants ; (ii) l'offre prévue s'adressera à des populations variées (salariés d'entreprises, seniors, jeunes ménages...).</p> <p><u>SMH croit au succès du programme d'accession, à l'instar de celui d'un programme voisin.</u></p> <p><u>Ces éléments ne sont pas de nature à me faire changer l'avis que j'ai écrit ci-dessus à propos du contenu de MeR1 sur ce thème.</u></p>
<p>S'il faut vraiment accueillir malgré tout encore plus de locataires sociaux dans notre quartier, alors qu'on commence par rendre viables les trente à quarante logements qui y restent vacants pour diverses raisons bien connues de la mairie et de l'OPAC38! A3, B8, B11, B12, B13, B15, B16, B17, B18, C1, C2, C6</p> <p><i>[Note CE : on m'a expliqué: « Il y a entre trente et quarante LS que l'OPAC38 n'arrive pas à louer (source OPAC38 en réunion publique) et les causes sont simples et largement connues : insalubrité et insécurité du quartier, ... « l'OPAC38 tend de vendre des appartements insalubres, quitte à les brader, et ne trouve pas preneurs» À l'appui : (i) <u>neuf exemples, proposés à la vente entre 825 et 1.736€ du m<sup>2</sup>, au prix moyen de 1117€/m<sup>2</sup>, soit 49% du prix moyen à SMH en général, (estimation personnelle, sur la</u></i></p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b><u>4.c La vente des logements sur Renaudie :</u></b></p> <p><u>Les prix de France Domaine sont situés entre 1100 et 1200 € le m<sup>2</sup> environ, l'OPAC applique, comme sur tout le patrimoine à la vente, une décote différente sur chaque site. Elle peut aller de -5 % à - 35 % sur certains groupes.</u></p> <p><u>Sur Renaudie, l'OPAC peut appliquer le prix de France Domaine sans réduction,</u> lorsque les habitats sont de meilleures qualités (maisons etc..) et le secteur mieux côté.</p> <p><u>Et sur d'autres rues, l'OPAC peut appliquer, comme sur l'avenue du 8 mai 45, jusqu'à moins 30 %.</u></p> <p><b><u>Le profil des acquéreurs :</u></b></p> <p>Les banques ont durci, depuis plusieurs années déjà, leurs conditions d'octroi de prêt, il faut un apport, ne pas être endetté etc...</p> <p><u>Les personnes intéressées pour s'installer sur ce secteur, n'ont pas de gros revenus.</u></p> <p>Profil des derniers acquéreurs sur Renaudie : (source OPAC) - M. et Mme C. en 2015, lui enseignant, Madame expert judiciaire, revenus</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

base de 36 annonces )  
(ii) six exemples proposés à la location entre 9.02 et 10€/m<sup>2</sup>, hors chauffage]

mensuels approximatif : 3400 €.  
- M. et Mme K. en 2015, lui informaticien, Madame, assistante de vie, revenus mensuels approximatifs : 3500 €.  
- M. P et Mme M. en 2015, lui salarié OPAC38, elle opératrice de production, revenus moyens approximatifs : 2700 €.  
- M. et Mme M en 2015, lui chauffeur, elle agent de propreté, revenus moyens approximatifs : 3900 €.

Concernant le prix d'un logement T5 à 77 770 € pour les locataires OPAC38, il a été décidé une baisse significative des prix sur 3 des bâtiments OPAC car ces logements nécessitent de gros travaux et ne sont pas du tout attractifs.

Ce logement-ci se situe en plus au 4ème étage sans ascenseur dans une montée sombre et qui subit des dégradations.

**Les logements à la location :**

Les prix des loyers des logements se situe autour de 4 € du m<sup>2</sup>.  
(seul les prix des commerces peuvent atteindre 9 € du m<sup>2</sup>)

Exemple de prix de loyers : "les Terrasses Renaudie" 153 logements

Typologie	Loyer moyen hors charges
T2	346€
T3	454 €
T4	535 €
T5	619 €

Le turn-over des 12 derniers mois est proche de la moyenne de l'OPAC38 :

12,24 % pour le patrimoine OPAC38

11,23 % agence St Martin d'Hères

14,19 % les Terrasses Renaudie

Évaluation du MeR2

SMH répond que les prix de ventes sont assis sur les estimations de France Domaine, et que l'OPAC38 les module avec une décote variant de - 5% à - 30% selon le lieu, certains biens de qualité (maisons...) pouvant être proposé sans décote.

SMH présente 4 exemples d'achat de logements « par des personnes n'ayant pas de gros revenus »

SMH indique des prix de loyer très différents de ceux qui m'ont «été donnés (T4 à

	<p>535€ hors charges vs T4 à 716€ et à 725€ hors chauffage facturé 105€ par mois), pour un prix moyen de 4€/m2.. Je possède un document officiel portant sur l'ensemble Renaudie Renaudie-Chamberton-La Plaine duquel je retire que le prix moyen en 2014 de 447 logements y était de 6,4 €/m<sup>2</sup> (source DREAL / AURG)</p> <p><u>Le prix moyen dans le quartier est bien très décoté par rapport au reste de la commune</u> (moitié moins cher).</p> <p>Les transactions prises en exemple montrent que certaines des offres décotées ont trouvé preneur, contrairement à ce que donne à penser les objections enregistrées.</p> <p><u>S'agissant des loyers je note un gros écart entre les affirmations de SMH et celles de mes contributeurs locataires</u> (respectivement 4€ contre 9-10€) !!!</p> <p><u>La vérité se trouve au milieu</u> (6,4€/m2, en 2013-2014).</p>
<p><b>1.3. Atteinte au patrimoine des voisins – Impôts locaux</b></p> <p>1.3.1. Les habitants jugent que leur patrimoine sera encore plus atteint. Et certains se résoudront à partir amers, en abandonnant leur bien</p> <p>Il n'y a pas d'intérêt général à une opération qui entraînerait une dévaluation des patrimoines de beaucoup, une dégradation supplémentaire de leurs conditions de vie, et une ghettoïsation plus marquée. Ce serait la goutte d'eau de trop pour le vase, et les classes moyennes qui ont cru au projet de quartier il y a quelques années et veulent encore y croire seraient condamnées à l'évacuer, avec des pertes sensibles. Si elles partaient, c'est un peu du restant de mixité sociale qui partirait avec elles. A3, B4, B17, C1, C5, C7</p>	<p><u>MeR1</u> (Atteinte au patrimoine des voisins – Impôts locaux à Le taux de LS dans SMH est [trop] élevé, et il en résulte un déséquilibre entre ceux qui bénéficient à bon compte des services et ceux [peu nombreux] qui les financent, [devenu inacceptable pour ces derniers], A2, A4)</p> <p>« <u>Le projet</u>, [isolé de son contexte urbain], <u>est un beau projet</u>. [Note CE : arguments avancés : petits immeubles sur un espace arboré et végétalisé, clos par une serrurerie de qualité]</p> <p>« Le projet s'ajoute à d'autres réalisations récentes également de qualité pour valoriser l'image du quartier et le moderniser...</p> <p>« La valeur d'un bien dépend de facteurs externes (proximité de commerces et d'équipements publics, environnement social,...)</p> <p>« <u>Oui, la valeur des patrimoines des voisins est affectée par la situation à Renaudie, mais ce projet Voltaire ne peut avoir d'influence négative...</u> [Note CE : SMH invoque les succès d'autres opérations similaires]</p> <p>« <u>La « requalification » d'une partie des garages a été votée</u> par des propriétaires privés, et SMH a prévu de contribuer aux dépenses... [Note CE : je comprends que SMH attend de cette remise en état des parkings entraînera un apaisement de la vie du quartier]</p> <p>« <u>L'opération est neutre pour le budget de la commune</u> et elle n'entraînera pas de hausse des impôts locaux ... [Note CE : SMH s'appuie sur quelques chiffres]</p> <p>« <u>Si les impôts locaux sont élevés à SMH, c'est le fait de l'histoire</u> : disparition des recettes provenant des grandes entreprises industrielles et financements des nouveaux équipements nécessaires à l'accroissement de la population (38.000 habitants en</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



	<p>1975 contre 14000 en 1962)  « <u>Depuis 12 ans, la commune n'a jamais augmenté les taux</u> des taxes placées sous responsabilité communale  « <u>La commune est toujours attractive</u> ; son taux migratoire est positif, alors que celui de la Métropole est négatif</p> <p><u>Évaluation du MeR1</u> : (Atteinte au patrimoine des voisins – Impôts locaux_ à Le taux de LS dans SMH est [trop] élevé, et il en résulte un déséquilibre entre ceux qui bénéficient à bon compte des services et ceux [peu nombreux] qui les financent, [devenu inacceptable pour ces derniers], A2, A4)  SMH argumente qu'il s'agit d'un beau projet (architecture,...) qui ne peut avoir d'influence négative, dont le coût est neutre pour le budget communal.  <u>SMH reconnaît que les valeurs patrimoniales sont affectées par l'insécurité locale</u> et semble penser que la remise en état des parkings souterrains de Renaudie dont le coût sera abondé par SMH et la Metro améliorera la situation [<i>Note CE : j'interprète le fait que les textes sont juxtaposés</i>].  <u>SMH conteste que le taux élevé des impôts locaux soit la conséquence de la présence en nombre de populations défavorisées.</u></p> <p>Comme tous ces arguments ont été repris dans MeR2, mes évaluations se trouvent ventilées ci-après MeR2.</p> <p><u>MeR2</u>  <u>.5 Cette opération</u>, comme les autres réalisations sur le secteur, <u>valorisent l'image du quartier et le modernise</u>. Dans ce sens, cette opération ne peut être considérée comme un facteur aggravant de dévalorisation des biens . Aujourd'hui, <u>le marché immobilier</u> manque de dynamisme surtout du fait du <u>faible pouvoir d'achat des acquéreurs</u> et de la difficulté d'obtenir un prêt. D'autres critères sont aussi à prendre en compte dans la vente d'un bien à savoir : la proximité des équipements, des commerces, l'état de l'immeuble, l'étage, l'exposition, les charges de copropriété, les performances énergétiques... <u>Il n'y a pas de corrélation entre la valeur des biens et la réalisation du projet Voltaire.</u>  <u>.5.1. La situation particulière de Renaudie pénalise en effet la valeur patrimoniale</u> des logements privés situés dans l'hyper-proximité du secteur E. Grappe et c'est pourquoi de multiples actions sont menées sur ce secteur et doivent être renforcées.</p>
--	---



(résidentialisation, actions multiples auprès des habitants voir SMH mensuel du mois de novembre pour exemple, accompagnement social...)

Cf. SMH Mensuel de novembre 2015.

.5.1.a L'opération Voltaire s'inscrit bien dans le cadre de la mixité en proposant des logements en accession, des LS et du commerce . Un nouveau projet à l'architecture qualitative et aérée est un élément permettant de dynamiser le secteur et la vie de quartier mais aussi de conforter le tissu commercial. La commune se mobilise fortement sur le logement neuf mais aussi sur l'ancien et ceci afin que tous trouvent leur place dans la ville.

Évaluation du MeR2 (Atteinte au patrimoine des voisins – Impôts locaux,  
Les habitants jugent que leur patrimoine sera encore plus atteint. Et certains se résoudront à partir amers, en abandonnant leur bien. Il n'y a pas d'intérêt général à une opération qui entraînerait une dévaluation des patrimoines de beaucoup, une dégradation supplémentaire de leurs conditions de vie, et une ghettoïsation plus marquée. Ce serait la goutte d'eau de trop pour le vase, et les classes moyennes qui ont cru au projet de quartier il y a quelques années et veulent encore y croire seraient condamnées à l'évacuer, avec des pertes sensibles. Si elles partaient, c'est un peu du restant de mixité sociale qui partirait avec elles. A3, B4, B17, C1, C5, C7)

SMH convient que les valeurs patrimoniales dans « *l'hyper proximité* » de la place E.Grappe sont pénalisées, en raison de l'insécurité du quartier et rappelle les efforts qu'elle déploie pour réduire celle-ci. Voir ailleurs pour les détails.

SMH estime que des paramètres extérieurs généraux contribuent aussi à la déprime du marché immobilier mais que la qualité architecturale du projet et sa composition mixte (LS + accession) valorise... l'image di quartier et s'inscrit bien « dans le cadre de la mixité »

En matière de distance, l'hyper proximité est une mesure floue. Le centre de la partie de Renaudie visée par SMH se situe à 420 m du site du projet, mais une autre partie (parking G11), également vandalisée et inaccessible aujourd'hui), se situe à 85 m du projet.

Par sa composition (LS+ accession + commerces) le projet ne contribue pas négativement

	<p>à la « mixité sociale ». Mais, comme il <u>ne consiste au fond qu'à ajouter des populations pauvres ou très modestes à un quartier déjà identifié problématique</u> (classement QPV) pour lequel j'ai calculé un <u>taux de LS de 66,4%</u> (voir évaluation de MeR1, en face de Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C 5 + C2+C4+C6 + C7:), <u>je pense que son effet sur les valeurs patrimoniales sera au mieux nul.</u></p> <p><u>SMH invoque la « qualité architecturale » du projet mais ne répond pas directement aux objections formulées ici : « si ce projet se fait, nous quitterons ce quartier », ce qui en d'autres termes signifie que la « mixité sociale » se dégradera.</u></p>
<p>Les habitants copropriétaires privés sont obligés de contribuer financièrement, contre leur gré, à la rénovation de garages voulue par la majorité publique (ville + OPAC). Des biens devenus inutilisables et invendables. A1</p>	<p><u>.5.1.b</u> En ce qui concerne le secteur Renaudie, <u>en 2014, une étude diagnostic a été effectuée et financée par la ville concernant les 4 parkings du secteur</u> : parking G11(53 parkings), B9 (123 parkings), B21 (106 parkings) et B31 (111 parkings). Pour répondre à des <u>problèmes d'insécurité</u>, tout un ensemble de travaux ont été définis, du type réparation de portes basculantes, réfection de l'éclairage et de la sécurité incendie, création de nouveaux box etc...</p> <p><u>Ces travaux ont déjà été votés</u> par deux assemblées générales pour le G11 et pour le B21. Les PV de ces 2 AG montrent que <u>les propriétaires privés</u> (autres que SMH et OPAC ) <u>ont voté favorablement</u> . S'il n'avaient pas été d'accord, ils se seraient opposés.</p> <p>Deux nouvelles assemblées pour le B9 et B31 vont avoir lieu à l'automne. Ces travaux vont bénéficier d'une subvention de 150 000 euros de la Métropole.</p> <p><u>La part financée par les copropriétaires de garages se situe entre 500 à 800 euros individuellement au prorata des tantièmes de chacun.</u> Ces travaux vont permettre globalement de limiter les espaces à gérer, de sécuriser les accès et de rendre plus visibles ces espaces. <u>Après la réalisation des travaux envisagés sur 2016, les propriétaires et locataires pourront réutiliser normalement leur place de parking.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Ce sujet est traité en amont en face de Les habitants de Renaudie qui ne peuvent plus utiliser leur garage particulier, ne trouvent pas non</p>

<p>Les « rares » habitants du quartier, voire de la ville, qui ne sont pas dispensés d'impôts locaux jugent que le projet aggravera la fracture sociale déjà insupportable</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>5.2</u> Ce jugement décrit une réalité univoque qui semble souligner que le territoire de la ville est en déclin et qui souligne que la fiscalité ne pèserait que sur certains. Or, <u>SMH est une ville attractive</u> au regard de l'augmentation du nombre de ses habitants (+ 3000 depuis 2010) et du nombre <u>d'emplois (+ 1100 depuis 2007)</u> ce qui n'est pas le cas pour les autres villes de l'agglomération.  Ce gain de population s'est fait majoritairement au travers de l'offre privée, la majorité des martinérois payant des impôts.  En matière de fiscalité, <u>les habitants de SMH qui paient leurs impôts ne sont pas « rares »</u>.  <u>Le montant de la TH</u> en 2014 était de 7 467 055 €. La TF était de 14 760 127 €. La TF non bâtie de 67 689 €, soit un total de 22 294 871 €.  Une <u>évolution de 1,45% est prévue sur 2015</u>. Au vu de ces montants globaux, il est très net que la fiscalité concerne bien l'ensemble des habitants. <u>Les exonérations fiscales sont calculées en fonction des niveaux de revenus</u> des habitants, de leurs situations familiales ou de leurs handicaps. Ces exonérations s'appliquent <u>de la même manière pour les LS que pour les propriétaires</u>.  L'opération Voltaire permettra la réalisation de 68 logements, dont les recettes fiscales globales s'élèveront annuellement à environ 30 000 €, avec une augmentation progressive dans les années à venir.  Au-delà, la politique de construction de nouveaux logements permet d'augmenter (ou a minima de stabiliser) le nombre d'habitants de la commune avec un impact positif sur le montant de la dotation forfaitaire, dont la réforme en cours est annoncée avec un montant unique par habitant quelle que soit la taille de la commune.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  <u>SMH, chiffres à l'appui, démontre que les habitants imposés sont la majorité et rappelle que la modulation (allègement, exonération) de la taxe d'habitation ne dépend pas du caractère social ou non du logement</u> mais uniquement d'autres paramètres (ressources des habitants, âge, infirmités...).</p> <p><u>La réponse de SMH est correcte : L'objection « la fracture sociale sera aggravée par</u></p>

	<p><i>l'ajout de personnes dispensées d'impôts locaux » est infondée.</i></p>
<p>1. <u>Les bailleurs sociaux et leurs clients sont subventionnés ou dispensés de charges, et ce projet accentuera, dans ce quartier, la fracture sociale</u> entre les classes sociales moyennes, qui supportent des charges et souffrent de l'aggravation lente de leurs conditions de vie locale et les autres, plus pauvres A1, A6, B5, C5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ici, l'effet de levier aboutit à une « <u>injustice considérable pour les habitants ordinaires</u> » qui se mesure objectivement : « SMH est dans le top 100 des communes les plus taxées ».</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;"><i>[Note CE : après recherches j'ai trouvé un classement datant de 2010 plaçant SMH au 96<sup>ème</sup> rang pour le taux de la taxe foncière, avec 40%]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Je refuse de payer des impôts pour de tels projets</u>, qui bénéficient à certaines sociétés mais contribuent à nuire à ma ville, à sa qualité de vie [et] à son image.</li> </ul>	<p><u>.5.2.a</u> Dans un contexte d'austérité prolongée et où les ménages sont confrontés à de réelles difficultés financières, <u>l'impôt est souvent considéré comme injuste. Certains ont plus d'empathie envers les puissants qui seraient spoliés de leurs biens par la puissance publique et à voir les plus pauvres comme des assistés.</u> Il ne s'agit pas de mettre dos à dos des catégories de populations modestes.</p> <p><u>Saint-Martin-d'Hères a des impôts locaux élevés pour avoir perdu toutes ses grandes entreprises industrielles</u> dans les années 1970 à un moment où la ville passait de 14 000 habitants en 1962 à 33 000 en 1968 et 38 000 en 1975. Elle a donc dû fournir un immense effort d'équipements. Aujourd'hui, le dynamisme urbain de la ville, sa capacité à construire des partenariats financiers autour de ses projets et une <u>très bonne gestion de sa dette</u> (839 €/habitant au compte administratif de 2014, alors que la moyenne nationale de la strate est de 1 063 €/habitant) ont permis à la ville de ne pas augmenter les taux communaux des impôts sous sa compétence depuis 12 ans.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p><u>SMH réfute une accusation</u> : « certains [soutiennent] les <u>puissants qui seraient spoliés</u> par la puissance publique... ».</p> <p><u>SMH stigmatise</u> que certains voient « les plus pauvres comme des assistés » et <u>réaffirme</u> que sa politique n'est pas d'opposer des populations modestes entre elles.</p> <p><u>Si les impôts locaux de SMH sont si élevés, la raison se trouve dans l'histoire</u> : SMH a dû financer les nouveaux équipements rendus nécessaires par l'accroissement de la population (38.000 habitants en 1975 contre 14000 en 1962), alors que disparaissaient les recettes provenant des grandes entreprises industrielles.</p> <p><u>SMS se victimise et réfute des opinions partisans qui n'ont pas été exprimées</u> :</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Aucune personne n'a écrit</u> qu'elle accuse la puissance publique de spolier « les puissants » !</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>Aucune personne n'a écrit</u> qu'elle « [voit] les plus pauvres comme des assistés ».</p> <p style="padding-left: 40px;">Ce qui est exprimé c'est « trop d'argent public est affecté au LS, c'est une injustice pour les habitants ordinaires qui voient leurs impôts augmenter en conséquence... »</p> <p><u>La réponse sur les impôts de SMH est correcte</u> : le projet n'est pas de nature à <u>aggraver la dimension financière de la fracture sociale qui est invoquée.</u></p>

<p>2. Le taux de LS dans SMH est [trop] élevé, et il en résulte un <u>déséquilibre entre ceux qui bénéficient à bon compte des services et ceux [peu nombreux] qui les financent</u>, [devenu inacceptable pour ces derniers], <u>A2, A4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les gens fuient ou s'écartent de SMH en raison de l'insécurité et du <u>coût exorbitant de la fiscalité locale</u>.</li> </ul> <p><i>[Note CE : qui résulte mécaniquement des principes consistant à subventionner ou dispenser de charges les bailleurs sociaux et leurs clients] A2</i></p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.5.2.b</b> Bien que la fiscalité locale soit une ressource essentielle pour l'action communale, <u>la municipalité est consciente de la pression fiscale qui existe à Saint-Martin-d'Hères</u>, liée au fait que le territoire de la commune a de faibles bases. A la différence des communes plus aisées, où le coût du foncier est plus onéreux, <u>les valeurs locatives des habitations sont très basses à Saint-Martin-d'Hères</u>. Ainsi, à taux égal, le contribuable d'un logement martinérois s'acquittera d'une taxe moindre que pour un logement identique situé sur une autre collectivité où les valeurs locatives seront plus élevées.</p> <p><u>Par ailleurs, les taux des autres communes tendent à se rapprocher depuis 2014</u> dans le contexte actuel de contribution à l'effort national demandé aux collectivités.</p> <p><i>[Note CE : Je fournis ci-dessous un tableau dérivé de celui figurant dans MeR2, en le complétant de données prises à la source(DGI). Dans MeR2 les listes des communes n'étaient pas les mêmes pour les deux taxes : J'ai donc inséré les données qui manquaient J'ai en outre ordonné les listes par taux 2014 décroissants.]</i></p> <p>Enfin, <u>tout en maintenant un service public de qualité répondant aux besoins et aux attentes des Martinérois et en maintenant un niveau d'investissement conséquent dans l'ensemble des quartiers et en particulier sur le quartier Centre, le Conseil Municipal n'a pas voté d'augmentation des taux d'imposition depuis 2004</u> avec une baisse de la taxe d'habitation en 2005.</p> <p><u>Les habitants ne fuient pas SMH</u>, au regard des prévisions INSEE 2014, <u>la population municipale est de 38 100 habitants et est en constante augmentation</u> à la fois par le nombre de naissance supérieur au nombre de décès (515 naissances en 2013, 231 décès en 2013) et par l'arrivée d'habitants supérieur au nombre de départs depuis 2006. Cette <u>évolution est contraire à celle de la Métropole</u> qui voit partir plus d'habitants qu'elle n'en accueille.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> SMH affirme que ses actions <u>répondent aux attentes</u> de la population, que son service</p>
---	---

	<p>public est de qualité.</p> <p><u>SMH expose que les taux locaux sont élevés mais rapportent relativement peu</u>, en comparaison avec d'autres communes, parce que la valeur d'assiette est plus faible ici que dans d'autres communes. En d'autres termes, <u>les valeurs de l'immobilier (loyers, patrimoine) sont relativement basses</u>.</p> <p><u>SMH affirme que la population SMH augmente alors que celle de la Métropole régresse</u>. J'ai contrôlé cette affirmation en consultant le PLH de la Métro : <u>Le PLH écrit le contraire</u> : la population de la Métro est en croissance modérée (0,3%/an de 1999 à 2011) en comparaison avec le taux moyen en France métropolitaine (0,5%) et le département de l'Isère (0.9%) (Source= PLH de la Métro).</p> <p><u>Pour comparer les taux et assiettes des communes citées, j'ai fait un calcul artisanal forcément critiquable</u>. J'ai fait l'hypothèse que, dans chaque commune, les rapports des assiettes TH et TFPB sont identiques à celui de SMH. J'en ai tiré une « <i>assiette unique</i> » et « <i>un taux unique</i> » qui produisent le même résultat. <u>Il en ressort les taux pondérés artificiels suivants : SMH = 30,0% / Grenoble = 29,7% / Fontaine = 27,6% / Sassenage = 25,4% / Vif = 21,0% / Echiroles = 20,5%</u>.</p> <p>SMH croit à l'efficacité de son action politique. <u>C'est aux électeurs d'en juger</u>.</p> <p><u>Les valeurs de l'immobilier (loyers, patrimoine) à SMH sont relativement basses, ce qui conduit SMH à retenir des taux élevés</u>.</p> <p>Selon mon calcul artisanal, <u>SMH figure en tête de la liste des communes figurant dans le tableau des taux consolidés que j'ai calculés</u>.</p> <p><u>SMH se trompe en affirmant que la Métropole se dépeuple</u>,</p> <p><u>SMH voit une convergence des taux des autres communes</u> ; le tableau montre le contraire. Aucune des communes n'a modifié ses taux depuis 2012, voire depuis 2011 ou même 2010,</p> <p><u>L'objection de A2 et A4 « les gens fuient SMH ou s'en écartent... » est infondée</u>.</p>
<p><b>1.4. Politique de la ville</b></p> <p>1.4.1. <u>Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement</u></p> <p>1. <u>Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun intérêt</u></p>	<p><u>MeR1</u></p> <p><u>(Réponse commune à :</u>  « Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement »  « Mixité sociale ??? »  « Mixité sociale ? Certains, désabusés, voudraient y croire » Nous croyons toujours aux vertus d'une bonne mixité sociale, si elle est bien pensée et bien entretenue, ce qui n'est pas du tout le cas avec ce</p>

général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État qui l'a classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville - A1, B1, B3, B6, B10, B11, B14, C3

Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes :

- l'objectif de développer la mixité sociale avec ce projet n'est pas fondé,
- le projet n'est pas de nature à améliorer la situation de violence urbaine et nous craignons que la situation déplorée pour le quartier « La Plaine/Renaudie », ne s'étende à « Voltaire » s'il est réalisé ; La commune connaît bien ces difficultés, au point d'avoir publié un « schéma d'intervention ... sur les différentes fonctions de Renaudie »
- le projet ne possède en rien des caractéristiques d'intérêt général, et s'il est réalisé, « cela aura des conséquences irrémédiables sur la géographie du secteur et briserait tout espoir [de voir l'avènement] d'une véritable mixité sociale, qui serait pourtant nécessaire sur notre quartier ».
- Vu le classement en QPV du quartier, ce projet devrait être présenté comme une action cohérente de la Métropole, et être justifié dans le cadre d'une politique d'ensemble visant aux rééquilibrages de la cité sachant que le quartier a été fiché nationalement comme un lieu de concentration de populations pauvres, et qu'à ce titre, l'État veut qu'on oriente les demandes de LS dans d'autres quartiers moins marqués et qu'on y ramène des services publics et y développe des outils de cohésion sociale.

*[Note CE : le classement a été acté par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, qui retient parmi ses critères, un taux de populations pauvres dépassant 50%]*

*[Note CE : Ces personnes rappellent que « [Pour développer la mixité sociale], la politique de la ville recommande de limiter la construction de LS dans les quartiers où leur taux dépasse 50%» et de renforcer leur présence dans les territoires « moins tendus » Elles dressent un tableau noir de la situation que je ne reprends pas ici car il*

« Il faut apaiser le quartier avant tout »

*[Note CE : ces sujets sont respectivement en Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement, Mixité sociale ???, Mixité sociale ? Certains, désabusés, voudraient encore y croire et « Il faut apaiser le quartier avant tout »]*

« Le classement en QPV concerne un territoire plus petit que le territoire du GPV ... c'est donc le signe que les actions du GPV, durant les 10 dernières années, ont été efficaces.

« Le territoire a bien été classé en QPV,

*[Note CE : par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014]*

mais la démarche GPV-ANRU, à laquelle l'opération Voltaire appartient, a été conçue et financée antérieurement à ce classement.

*[Note CE : SMH cite comme partenaires l'État, la Région, le Conseil départemental, la Métro, SMH, des bailleurs, des promoteurs]*

« Le programme est mixte, 12 des 34 LS seront attribués dans le cadre du 1% patronal, une dizaine de logements seront « adaptés ».

« La Mixité sociale doit s'appuyer sur le « vivre ensemble » ; les équipements et événements qui y concourent [sont à la fois très nombreux et très variés].

*[Note CE : SMH produit un double inventaire sur deux pleines pages qui recense des équipements (exemples : 3 écoles, 2 crèches, 1 gymnase, un espace de rencontre pour les jeunes, une maison de quartier, ... une douzaine de commerces variés, un supermarché, 3 squares et 2 parcs, un EPHAD, une église, une mosquée, un lycée et un collège tout neufs, des locaux associatifs qui seront livrés fin 2015, des services municipaux de médiation, de sport décentralisés ...) et des événements (exemples : ateliers jardinage, rencontres avec les jeunes, café des parents, déplacements mensuels dans deux bibliothèques de toutes les classes, camion itinérant d'une compagnie théâtrale, montage de spectacles scolaires, fête annuelle du parc Jo Blanchon, actions de la MJC...]*



*est semblable à ceux dressés par d'autres habitants, que j'ai déjà reproduits ailleurs»],*

*[Note CE : Une personne cite un document ministériel publié le 15 avril 2015 et met en exergue les actions 5, 6 et 20 qui y sont décrites. Parmi les objectifs ministériels, il y a ceux qui visent à mieux répartir les LS sur tous les territoires, qui se déclinent en actions coercitives conduites par les préfets pour les commuIl n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:nes carencées au sens de la loi SRU, et incitatives pour ce qui est des quartiers dont le taux de LS est déjà très élevé : « les aides à la pierre de l'État seront réorientées prioritairement vers les « zones tendues », et la production de LS sera limitée [notamment dans les quartiers dont le taux de LS dépasse 50% et qui sont classés « politique de la ville »... ». Le document intitulé « Sylvia Pinel présente 20 actions pour améliorer la mixité sociale dans le logement » est accessible à*

*[http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/150315\\_sp\\_dp\\_20actions\\_mixite\\_sociale.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/150315_sp_dp_20actions_mixite_sociale.pdf)]*

« De 2010 à 2014, on n'a construit sur SMH que 1356 logements dont 874 LS, alors que les objectifs du PLH étaient respectivement de 1875 à 2485, et de 1225 à 1570 ... et l'opération Voltaire fait bien partie des objectifs inscrits dans le PLH actualisé pour 2016»

#### Évaluation du MeR1 :

SMH a raison quand elle rappelle que des subventions d'État ont bien été accordées avant le 30 décembre 2014.

Il n'en reste pas moins vrai qu'aujourd'hui, l'État refuserait toute demande de subvention, pour le simple motif que de son point de vue, il faut y stopper l'ajout de populations pauvres (c'est le motif qui sous-tend le classement en QPV, voir notamment le lien indiqué ci-contre).

Les subventions sont cependant définitivement acquises en vertu du principe de non rétroactivité de la loi.

SMH montre que les objectifs globaux de réalisation fixés par le PLH 2010-2014 pour la commune n'ont pas été atteints mais ses arguments ne sont pas des réponses aux objections placées en Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement, Mixité sociale ???, Mixité sociale ? Certains, désabusés, voudraient encore y croire et « Il faut apaiser le quartier avant tout » qui synthétiquement objectent globalement : « des LS peut-être encore sur la commune, mais certainement plus ici ! ».

Les équipements publics et les événements sont nombreux dans le quartier, qui constituent une condition nécessaire pour que les candidats trouvent un intérêt personnel à y emménager (SMH écrit d'ailleurs ci-dessous « le projet ne dégrade en rien la vie collective du quartier »)

Je ne vois pas de démonstration qu'il y a un intérêt général à construire des LS dans ce quartier. fussent-ils partie d'un programme mixte.

#### MeR2



.6.1.a L'opération Voltaire dans le cadre du projet de renouvellement Voltaire / La Plaine a été conçu et financé (l'ensemble des financements sont aujourd'hui programmés) par les partenaires de la politique de la ville dans le cadre de la démarche GPV-ANRU (État, Région, Conseil départemental, Métro, ville de Saint-Martin-d'Hères, bailleurs, promoteurs)

Cette opération s'inscrit dans une démarche d'ensemble qui renforce la mixité sociale sur les quartiers centraux de Saint-Martin-d'Hères.

Le périmètre du QPV est construit sur deux critères, celui d'avoir un seuil de 1 000 habitants et celui du revenu des ménages. Il s'est beaucoup réduit par rapport au périmètre du GPV-ANRU, démontrant la pertinence des actions et projets mis en œuvre depuis une décennie.

Ce sont des périmètres qui définissent une politique contractuelle mais qui ne représentent pas un quartier en soi et donc toutes les réalités d'un environnement.

L'opération Voltaire, en frange de ce périmètre, s'adosse à une réalité urbaine différente du cœur de Renaudie. Son programme est mixte avec de l'accession sociale à la propriété, et du logement public diversifié : une dizaine de logements adaptés, 35% de réservation pour les entreprises au travers des collecteurs du 1% soit environ 12 logements sur les 34 logements sociaux.

Le terrain Voltaire est situé dans le périmètre du territoire QPV mais aussi dans un environnement mixte et diversifié. Il est une des opérations d'un projet de renouvellement urbain partenarial. Le programme mixte (accession – locatif social – commerces) du projet ne dégrade en rien la vie collective du quartier et représente plutôt un facteur de requalification d'un ancienne friche. Il contribue à réaliser les objectifs du PLH et à répondre à la demande forte de logements. Cette opération a eu l'aval de la Préfecture et les financements de la Métropole. Elle représente une priorité dans tout le processus et les actions pour le mieux vivre ensemble sur le quartier.

Elle est le témoignage de la volonté de la commune de favoriser l'amélioration du cadre de vie et la transformation qualitative de ce territoire.

En ce qui concerne la mixité sociale, voir [en face de] MeR1, 3.6.2]. et de MeR1, 3.6.3.

Évaluation du MeR2

	<p>SMH ajoute à sa réponse MeR1 que <u>le projet se situe à la marge du territoire classé QPV</u> et qu'on peut considérer qu'il se situe aussi « <i>dans une réalité urbaine différente</i> » et que sa structure « fera « <i>qu'il ne dégradera en rien la vie collective du quartier</i> » et qu'il « <i>contribuera à la réalisation des objectifs du PLH</i> ».</p> <p>Sur la base du MeR1, <u>j'ai pu établir que dans le grand quartier qui entoure le site du projet</u> et contient plus de la moitié des LS de la ville, <u>la densité de LS y est de 66,4%</u> (voir en face de Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:), ce qui en corollaire établit <u>qu'il existe sur le territoire des quartiers classés U aussi vastes où les LS sont quasi inexistantes</u>. C'est le cas pour tout un territoire bordant la rocade au sud.</p> <p><u>Ces éléments ne sont pas de nature à me faire changer l'avis que j'ai écrit ci-dessus à propos du contenu de MeR1 sur ce thème.</u></p>
<p>Je tiens à témoigner « qu'il y a des agissements non clairs sur le plan réglementaire..., que le Maire se bat pour mettre des LS dans un endroit déjà saturé, et qu'il fait tout pour m'empêcher de construire 6 logements dans un autre quartier, où cela est compatible » C4</p>	<p><b>.6.1.b</b> Ce thème a été traité dans [MeR1, 3.9.3.]</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p><i>[Note CE : voir en face de Il y a deux poids, deux mesures dans cette ville]</i></p>
<p>1.4.2. Mixité sociale ???</p> <p>1. <u>Le Maire a affiché publiquement sa volonté de favoriser « la mixité sociale », et a reconnu par ailleurs que les habitants du quartier ont les revenus les plus bas de la ville.</u> Augmenter localement leur concentration est incohérent avec la politique affichée. A1</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.6.2.a</b> Le fait de venir <u>créer 34 logements en accession sociale</u> participe à la volonté politique de mixité sociale. A l'échelle de la restructuration générale du quartier de la Plaine entre les démolitions et les constructions la démarche de renouvellement urbain crée 9 LS supplémentaires avec une grande diversité de statut (1%, adaptés, PLUS, PLAI). <u>On ne peut pas parler de concentration en un seul quartier</u> de l'ensemble du logement social <u>puisque on voit clairement sur la carte générale de la Ville que ce quartier présente tous les types d'habitat et que le logement social est réparti sur l'ensemble de la ville.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p><u>Au vu des cartes et graphiques renseignés que j'ai reçus dans le MeR1, je ne partage</u></p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

	<p><u>en rien la vision de SMH.</u></p> <p>Il n'est pas faux d'écrire que les LS sont répartis dans toute la ville. <u>Mais c'est une affirmation tendancieuse.</u></p> <p>Les taux LS / logement totaux varient énormément d'un quartier à un autre de SMH et sont très élevés dans le quartier. <u>Voir les chiffres que j'ai établis, notamment en face de</u> Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:</p> <p>L'argumentation de SMH : « <i>on ne peut pas parler de concentration...</i> » n'est pas valable.</p>
<p>La municipalité aurait mieux à faire en s'investissant pour que les habitants de « Renaudie » et de « La Plaine-Cambertin » puissent « vivre décemment sans la crainte quotidienne de prendre une balle perdue ». La municipalité doit changer sa politique et abandonner la course à la construction de LS sur la commune. B8</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>6.2.b</b> La Ville investit largement sur le quartier Renaudie comme cela a pu être développé précédemment. Des exemples concrets sont ainsi présentés dans le SMH Mensuel ci-joint.</p> <p>Sur le secteur Champberton (et non Cambertin), une place du marché a été réalisée pour un montant de 2 M€ et 1,7M€ sont également prévus au budget de la Ville pour continuer la réfection des espaces extérieurs. <u>Les logements vétustes et délabrés appartenant à des marchands de sommeil privés ont été rachetés</u> par un bailleur social (Pluralis) qui s'est engagé dans un processus de réhabilitation lourde des bâtiments avec à terme une politique de revente de certains logements.</p> <p>Sur Renaudie, après les investissements sur l'Allée E. Grappe, <u>l'amélioration des points de collectes des ordures ménagères</u> allée J. Wiener et la placette avenue du 8/05/1945, <u>l'embellissement des terrasses</u> et la requalification du square Labourbe sont programmés.</p> <p>On ne peut pas lier la construction du logement social du projet Voltaire avec le sentiment d'insécurité des gens. <u>De nombreuses actions</u> développées précédemment sont faites pour assurer la sécurité des habitants et pour favoriser le vivre ensemble.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Il est clair que SMH fait de nombreux efforts.</p>
<p>Ajouter des LS, c'est aller à l'encontre de l'objectif officiel de « développement de la mixité sociale » ; la ghettoïsation va s'amplifier pour une double raison :</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>6.2.c</b> La ville de SMH est une ville attractive puisque sa population s'accroît ces</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

<p>mécaniquement par les apports et par les départs d'une classe moyenne qui voudrait croire à la mixité ; B12</p>	<p>dernières années. Les gens ne fuient pas SMH, ils y arrivent <u>quelque soit leur origine sociale</u>. <u>La mixité est donc réelle à l'échelle de la Ville</u> et dans toutes les nouvelles opérations que lancent la Ville. <u>Le principe de ce projet</u>, alliant locatif social et accession à la propriété <u>est bien un projet mixte</u> qui loin de ghettoïser le quartier, permettra <u>d'offrir une image qualitative et attractive</u> par le renouveau d'un site en délaissé actuellement.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>SMH doit être créditée <u>que la mixité sociale est réelle à l'échelle de la ville</u>. <u>Mais il ne faut pas comprendre que ceci est vérifiable dans tous les quartiers</u>, en particulier celui-ci, qui est classé QPV.</p> <p>SMH invoque des apports bénéfiques ; mais B12 et d'autres ont avancé qu'il y aura des départs néfastes.</p>
<p>2. <u>Nous croyons toujours aux vertus d'une bonne mixité sociale</u>, si elle est bien pensée et bien entretenue, <u>ce qui n'est pas du tout le cas avec ce projet</u>. <i>En bref, nous pensons que la municipalité persiste dans ses erreurs et sacrifie notre quartier C1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>les services publics et privés de proximité</u> (écoles, courrier, ordures ménagères, commerces ...) souffrent de <u>réelles difficultés dont la cause se trouve dans le déséquilibre social</u> qui entraîne les insécurités et la violence extrêmes.</li> <li>▪ <u>sous le prétexte [fallacieux] de « mixité sociale », ce projet ne peut qu'aggraver la situation des locataires et des propriétaires d'un quartier classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville.</u></li> </ul>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.6.2.d</b> Le projet Voltaire, de par son programme, répond à <u>l'objectif de mixité sociale</u>. Celle-ci est apprécié aux différentes échelles de la ville.</p> <p><u>La partie sur les écoles sera développée plus bas</u>. En ce qui concerne les commerces, le projet prévoit la réalisation <u>d'un ou deux local commercial</u> afin de renforcer le pôle commercial en constitution autour de la Pharmacie (qui fonctionne très bien). La problématique des ordures ménagères, de la distribution du courrier et des commerces sur le secteur Renaudie est un problème différent lié au problème d'incivilités du secteur E. Grappe qui affecte gravement le fonctionnement de cette partie du quartier. Ne pas réaliser l'opération Voltaire ne changera rien à cette problématique au contraire, <u>ne plus intervenir sur le quartier</u>, ne plus réaliser de construction neuve <u>serait une preuve de stigmatisation et d'abandon du quartier</u>.</p> <p><u>Le classement en quartier prioritaire permet à la ville d'obtenir des subventions pour aider à trouver des solutions pour améliorer la sécurité</u> et le bien vivre ensemble sur le quartier. Ce n'est pas la réalisation du projet Voltaire qui a fait inscrire le quartier dans ce classement, mais c'est plutôt une opportunité d'améliorer les choses dans un quartier en difficulté comme cela a été le cas avec le projet ZAC Centre et celui de Chardonnet.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>SMH voit dans le projet un effet bénéfique pour « la mixité sociale ». Les objecteurs</p>

	<p>pensent tout le contraire. <u>Je pense que l'apport de ménages pauvres à modestes à un tissu ayant déjà cette composition a un effet neutre.</u> Ce qui ne serait pas le cas d'un projet prévoyant essentiellement des logements pour personnes plus aisées.</p>
<p><u>Je suis fondamentalement opposée à ce projet car SMH se transforme en habitat de seconde zone ; les pavillons anciens, modestes mais coquets qui ensemble constituent un environnement agréable, cèdent la place à des immeubles surpeuplés, entre lesquels les voitures s'entassent dans le désordre, et les cycles et motos circulent dans un bruit infernal, A6</u></p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.6.2.e</b> <u>La ville se reconstitue sur elle-même</u> afin de limiter l'étalement urbain, il s'agit d'un <u>phénomène national</u> qui n'est pas propre à Saint-Martin-d'Hères. Effectivement la ville se densifie, certaines maisons cèdent leurs places à des immeubles qui ne sont pas surpeuplés car les familles sont de moins en moins nombreuses par foyer. Aujourd'hui, on compte 2,2 personnes par logement en moyenne à SMH. <u>Dans ce projet, un nombre suffisant de stationnement est prévu pour satisfaire au besoin des immeubles.</u>  En ce qui concerne le bruit des 2 roues motorisés, il s'agit là aussi d'une question sociétale du vivre ensemble en milieu urbain et de la sensibilisation des jeunes aux nuisances qu'ils produisent. La réalisation de ce projet n'a pas pour vocation à résoudre ce problème ni à l'aggraver.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  <u>Oui, SMH a raison de rappeler que les villes, en général, se reconstruisent sur elles-mêmes en se densifiant.</u> C'est d'ailleurs une tendance favorisée par le législateur (loi SRU...).</p> <p><u>Non, SMH ne prévoit pas assez de places de stationnement à mes yeux.</u> J'ai traité de cette question sensible en plusieurs points.  Voir notamment « <i>évaluation du MeR2, Le stationnement des voitures dans le quartier est très difficile au quotidien, et pas seulement aux horaires de l'école ; le vendredi après-midi et les jours de prière à la mosquée, il devient totalement anarchique, et la circulation des piétons (beaucoup d'enfants) y devient très dangereuse. Il ne faut pas ajouter d'autres candidats [aux affres du stationnement] A1, A3, B5, C7, B15, B16, C17</i> »</p>
<p>3. <u>Le projet n'a pas d'intérêt général pour plusieurs raisons : C5</u>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Il est structurellement impossible de créer une mixité sociale dans ce</u></li> </ul> </p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.6.2.f</b> <u>70% de la population française</u> répond aux conditions d'accès au logement social. <u>Ces logements ne seront pas réservés « aux pauvres »</u> comme cela a pu être dit. Les personnes qui souhaitent acquérir un logement dans la partie accession</p>

quartier. Comme il a déjà son lot de chômeurs, de travailleurs pauvres et de retraités aux faibles revenus, pour développer la mixité sociale, il faudrait y accueillir des familles de la classe moyenne. Alors même que les familles les moins favorisées sont réticentes à venir à SMH en général et encore plus à Renaudie !

*[Note CE : la personne s'appuie sur le contenu du « Cahier de l'observatoire de l'habitat de la région grenobloise » de 2014 », pointe des observations qui y figurent et en conclut que les emménagements dans le quartier seront rares (« les demandeurs refusent les propositions en raison de l'insécurité du quartier ») et que les entrants ne feront pas varier le paramètre de mixité sociale dans le sens espéré.]*

- S'agissant du PLH, [le Maire est plus royaliste que le Roi]. Le PLH qui fixe des objectifs de production de logement à chacune des communes de la Métro a été récemment révisé. Les objectifs assignés à SMH ont été revus à la baisse. Or, entre 2010 et 2015, SMH a dépassé ses objectifs de réalisation de LS, et l'objectif fixé pour 2016 par le PLH sera atteint avec la prochaine livraison des programmes en cours (« Chardonnet », « Mazurka »).
- [En augmentant l'emprise du béton], le projet est en contradiction avec les orientations du PADD<sup>3</sup> qui incluent la volonté de développer les espaces publics paysagers.

*[Note CE : je comprends « Les espaces verts et les cheminements piétons sont pourtant des espaces favorisant le développement de la mixité et de l'intégration sociales »].*

sociale de ce projet montre qu'une classe moyenne désire venir s'installer ici, dans ce quartier, dans ce projet.

Il est vrai qu'actuellement ; le quartier Renaudie présente des difficultés en terme d'attractivité. Ne rien faire sur le site Voltaire ne solutionnera pas cette problématique au contraire la venue de nouveaux arrivants investis dans leur quartier va permettre de redonner une dynamique positive à l'ensemble du quartier.

En ce qui concerne le PLH, de 2010 à 2015, Saint-Martin-d'Hères a réalisé la fourchette basse de ses objectifs et l'opération Voltaire fait bien partie des objectifs du PLH réactualisé pour la période 2014/2016.

- Nombre de logements neufs à livrer : 1 875 à 2 495 (hypothèse basse – hypothèse haute) dont 700 logements étudiants sur le campus.
- Nombre de logements sociaux à livrer : 1 225 à 1 570 (hypothèses basse – hypothèse haute) dont 700 logements étudiants
- Bilan : 1356 logements livrés dont 874 logements sociaux (490 logements étudiants).

Pour cette période, la réactualisation des objectifs tient compte du retard pris par la ZAC écoquartier Daudet.

La Ville est un tout, elle ne doit pas opposer les fonctions mais trouver les équilibres permettant leur réalisation cohérente. Travailler les espaces publics existants ou à créer avec un maximum d'espaces verts est bien une des orientations du projet de PADD visant à renforcer une trame verte déjà existante sur la commune mais cela ne s'oppose en rien à un autre objectif du projet de PADD qui est de créer du logement abordable. Chacun des projets doit trouver sa place dans un ensemble cohérent. Le projet Voltaire est une bonne illustration de la Ville de demain. Dense mais agréable à vivre en cohérence avec le bassin d'emploi.

#### Évaluation du MeR2

SMH reprend ici son argument, partagé par les auteurs de plusieurs courriers favorables, relevant que 70% des Français ont accès au LS et que sa politique est de développer l'offre de LS sur son territoire, d'autant plus qu'elle est en retard sur sa feuille de route (PLH).

SMH veut une ville dont toutes les fonctions y sont réparties de façon équilibrée. Pour SMH, le projet Voltaire a la qualité urbanistique de demain : « dense mais

<sup>3</sup> Le PADD est une composante du PLU qui a été annulé. J'imagine qu'il est fait référence au PADD du projet du PLU en cours d'élaboration.

	<p>agréable à vivre ».</p> <p><u>SMH convient que le PADD du PLU prévoit bien notamment de créer « un maximum d'espaces verts »</u> et conteste l'objection lui reprochant de bétonner en contradiction avec l'ambition du PADD de verdir le territoire.</p> <p><u>SMH ne répond pas à l'objection « il n'y a pas d'intérêt général à ajouter ici une population qui ne fera pas évoluer le paramètre de mixité sociale dans le sens espéré »</u> (voir en face de Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C 5 + C2+C4+C6 + C7:)</p> <p><u>L'ambition de « verdir la plaine » inscrite dans le PADD est, pour moi, un « élément de langage » bien peu fondé, au bas mot !</u> Voir les valeurs chiffrées que j'ai établies en face de SMH est globalement trop construite (logements, zones commerciales et artisanales). SMH devrait réorienter sa politique par des actions utiles à toute sa population et pas seulement à une fraction de celle-ci: A2.</p>
<p>1.4.3. Mixité sociale ? Certains, désabusés, voudraient encore y croire</p> <p>1. Résumé d'une longue lettre:</p> <p><i>[Note CE: Ce texte qui exprime la douleur d'une personne qui s'est installée il y a 39 ans dans un quartier populaire coloré multiethnique ou on pratiquait naturellement la « mixité sociale » sans savoir le sens de cette expression, et l'a vu se dégrader au point de devenir un enfer.]</i></p> <p>« En 1976, la grande barre Voltaire voisinait avec une ferme et deux horticulteurs et de petits immeubles ; italiens, portugais, arabes, français modestes se parlaient et sortaient leurs chaises pour bavarder le soir. Il y avait des petits commerces. C'était un petit village sympathique. <u>Et puis le projet « Renaudie est sorti et j'y ai cru. J'ai joué le jeu,</u> porté l'idée de « mixité sociale » et participé au développement de la vie associative....<u>Au fil des ans, la situation s'est dégradée,</u> les classes moyennes ont déserté petit à petit et les commerces ont fermé un à un. Les causes ? Elles sont</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.6.3.a</b> <u>La situation sur un secteur de Renaudie est tendue, difficile et nous comprenons très bien les habitants</u> qui déplorent la dégradation des conditions de vie dans un quartier auquel ils sont attachés et dans lequel ils ont investi du temps, de l'énergie et de l'argent.</p> <p><u>Le sentiment d'abandon</u> des autorités qui ressort de ces <u>témoignages est compréhensible mais pas justifié.</u> <u>La ville s'implique fortement</u> pour apporter des solutions aux problèmes dans la limite de ses compétences et de ses moyens en partenariat avec l'OPAC et les autres partenaires. <u>Les actions de la Ville sont multiples</u> (maison de quartier, MJC, sport, culture, périscolaires,...) et ont des portées sur différentes échelles de temps ; elles contribuent toutes à une amélioration des conditions de vie du quartier.</p> <p><u>Ce projet ne va pas accroître le déséquilibre social</u> et les problèmes de délinquance du quartier <u>mais redonner un souffle nouveau</u> et un nouvel équilibre dans ce secteur en attirant <u>68 nouvelles familles qui auront à cœur de s'investir</u> dans leur quartier comme l'ont fait les personnes qui viennent témoigner dans cette enquête.</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



<p>multiples : fin des exonérations fiscales, sentiment d'être abandonné ou incompris par les autorités... <u>Aujourd'hui « Renaudie » est le quartier où personne ne veut plus s'installer</u> : insécurité, violences de toutes sortes, trafic de drogue à l'arrêt du tram. L'OPAC, propriétaire de logements insalubres, cherche à les vider en vain, et ne participe pas aux réunions de copropriétaires. »</p> <p>2. <u>Jeune couple, nous avons choisi par idéal, et non par nécessité, de faire nos débuts dans ce quartier</u> tourné vers la « mixité sociale ». <u>Nous avons déchanté !</u> Malgré tout, nous n'abandonnons pas notre idéal et voulons contribuer à vivre une belle mixité sociale en y participant activement. <i>Encore faudrait-il que la municipalité nous y aide [alors que ses actions vont dans le sens opposé].</i>C1</p> <p>3. <u>J'habite dans le quartier depuis 30 ans.</u> <u>J'appartiens à la minorité qui essaie de résister</u> et à agir pour que le quartier vive le mieux possible. <u>Je suis contre ce projet</u> car l'ensemble du quartier est déjà très déséquilibré socialement, B17</p> <p>4. Ma sensibilité a toujours été à gauche. <u>J'ai cru au projet du quartier et voudrais encore y croire.</u> Mais là je ne peux pas être d'accord. <u>Je crains de devoir me résoudre à déménager.</u> (Commentaire oral entendu en permanence)</p>	<p>Les opérations Chardonnet et Voltaire vont contribuer à <u>renforcer le commerce de proximité</u>, en complémentarité du supermarché Leclerc proche qui a été entièrement rénové récemment. <u>Un cabinet médical va ouvrir</u> avenue du 8 mai 1945 et un collectif d'associations culturelles viennent de s'installer. Prochainement <u>dans l'immeuble B31</u> de l'avenue du 8/05/1945, que la Ville vient de rénover, <u>neuf associations vont y trouver place</u> (Amazigh, Racines, Cormi, UNRPA, Les anciens de la Galochère, FNACA, Le mouvement de la Paix, L'AAOP, La Maison de la Culture Portugaise. Le <u>marché Champberton</u> entièrement remis à neuf accueille jusqu'à <u>34 commerçants non sédentaires deux fois par semaine.</u></p> <p><b>.6.3. b-c-d</b> Les interventions des personnes se recoupent avec la réponse développée au point ci-dessus</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> SMH dit en substance : « <u>Oui, nous comprenons</u> que ceux qui ont cru au projet de quartier populaire multiethnique soient désabusés, <u>mais ils ont tort</u> car la ville mène de multiples actions » SMH ajoute que le projet Voltaire n'est pas de nature à aggraver la situation et affirme que les 68 familles nouvelles « auront à cœur de s'investir dans le quartier comme l'ont fait les personnes désabusées qui se sont exprimées. <u>Voilà un cas de mécompréhension typique entre un offreur et sa clientèle.</u> Un cas d'école de marketing où le vendeur, de très bonne foi, se décarcasse dans des actions qui ne sont pas reconnues par la population qu'il vise. Celle-ci attend du « <i>bottom up</i> » ; on lui propose du « <i>top down</i> » ! <u>Affirmer que les 68 futures familles qu'on ne connaît pas auront à cœur de s'investir dans la vie du quartier est un vœu très pieux !</u> <u>La commune devrait se rapprocher des quelques personnes engagées qui ont laissé leurs coordonnées</u> pour mieux connaître leurs vraies attentes et, espérons-le, les comprendre.</p>
<p>1.4.4. « Il faut apaiser le quartier avant tout »</p> <p>1. Le retour de commerces de proximité ne se fera que [si le quartier est apaisé]. B12</p>	<p><u>MeR2</u> <b>.6.4.a</b> L'installation de <u>1 ou 2 commerces de proximité</u> dans l'opération Voltaire <u>va contribuer à redynamiser ce secteur</u> et compléter l'offre déjà existante. L'implantation de commerces contribue aussi à la mixité urbaine, au développement d'une vie de quartier et permet également de limiter les déplacements automobiles.</p>



	<p><u>La nouvelle pharmacie de la Plaine Voltaire fonctionne bien.</u> Un futur commerce vient d'être commercialisé sur Chardonnet (épicerie générale et boucherie). <u>Un cabinet médical va s'installer sur Renaudie</u> avenue du 08/05/1945. de nouveaux commerces ont ouverts à proximité du terminus du tram D sur la ZAC Centre. Comme cela a été dit précédemment, les difficultés sont principalement situées dans un secteur de Renaudie. Le secteur La Plaine-Voltaire, qui a bénéficié de réelles améliorations ces dernières années, est globalement un quartier apaisé et agréable à vivre.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> SMH répond que quelques commerces se sont installés récemment et que d'autres vont le faire dans des quartiers (Chardonnet, place Etienne Grappe), dont elle a dit plusieurs fois dans ses MeR qu'il s'agit de quartiers calmes, à ne pas confondre avec le quartier Renaudie. SMH ajoute qu'un cabinet médical va s'installer à Renaudie. Inclure des locaux commerciaux dans un projet résidentiel est à priori une bonne chose. J'espère que les promoteurs financièrement concernés ont bien fait leurs études marketing pour acquérir la conviction qu'ils rentabiliseront leur investissement.</p>
<p><u>L'objectif de développer la mixité sociale avec ce projet n'est pas fondé ; l'équilibre fragile entre les populations n'existe plus à Renaudie. Nous y souffrons du communautarisme</u> et la réalisation du projet ne fera qu'empirer la situation ; <u>aucune personne de classe moyenne ne viendra s'y installer, ni comme propriétaire, ni comme locataire, C2</u></p>	<p><u>MeR2</u> <b>.6.4.b</b> <u>Le projet Voltaire ne dégradera pas la situation existante.</u> Il est important de faire la différence entre les problèmes que connaît le secteur Renaudie et la construction de nouveaux logements qui apporteront «renouveau» et dynamisme. Ce commentaire laisse entendre que seuls la classe la plus pauvre viendra s'installer dans le futur projet. Le rôle du logement social est bien d'accueillir des personnes dont les revenus sont encadrés par la loi. Il faut faire attention, l'amalgame est facile mais erroné : <u>manquer de moyens financiers ne veut en aucun cas dire délinquance</u> (70% de la population française répond aux conditions d'accès au logement social). Concernant l'installation des futurs locataires et propriétaires : voir réponses 3.6.4 c) et d)</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> « <i>Le projet ne dégradera pas la situation existante</i> ». Tout est dit ! Je partage l'avis de SMH : <u>le projet n'est pas de nature à modifier structurellement la mixité sociale du quartier.</u> Ce paramètre est aussi traité notamment en face de</p>

	<p>Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun intérêt général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État qui l'a classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville - A1, B1, B3, B6, B10, B11, B14, C3 Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes : Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7.; Le projet n'a pas d'intérêt général pour plusieurs raisons : C5, Ajouter encore des LS dans ce quartier est un non-sens politique ; qui voudra venir s'y installer ? et combien des habitants actuels s'enfuiront ? A4, A6 (« Je tiens à l'anonymat »), A12 (« Je tiens à l'anonymat »), Bien que la ville ait reconnu les difficultés du quartier, notre quartier reste dans l'expectative d'actions publiques efficaces « ...que la ville investisse... afin [qu'on puisse y vivre dans une atmosphère décente .et plus dans un cauchemar] », B1, B3, B10, B11, B14, C3, C7 La mixité sociale proposée est intéressante au regard d'autres opérations [d'autres bailleurs sociaux, Isère habitat, Foncière logement], et comme [on le constate] dans les réalisations du secteur (Avenue Potié, maisons de villes). La mixité propriétaires / locataires sera renouvelée, A8, A9, A10, A11 ; A14.</p>
<p>Je doute fort qu'il y ait beaucoup de candidats à l'accession à la propriété en raison de l'insécurité notable du quartier ; si ce projet voit le jour, le quartier se transformera en ghetto, B15</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>.6.4.c</u> La qualité du projet proposé par l'OPAC38 et Dauphilogis, ainsi que le fait de bénéficier de la TVA à 5,5%, ne font aucun doute sur la commercialisation des futurs logements. Pour exemple, l'opération Chardonnet, située entre Renaudie et Champberton, et qui présente de grandes similarités avec le projet Voltaire, est très bien accueillie par la population et a déjà très bien commercialisée ses logements (environ 60% de logements commercialisés / livraison 1er trimestre 2016 par Isère Habitat). Sur le secteur la Plaine Voltaire, les 11 logements en accession sociale d'Isère Habitat ont tous été commercialisés, la Foncière logement ne connaît aucun problème de vacance ainsi que l'OPAC sur les immeubles le Cyranno et le Bergerac.</p>

	<p><u>De plus, comme cela été dit précédemment, la réduction de l'insécurité sur le secteur E. Grappe de Renaudie est un travail de longue haleine</u> nécessitant de nombreux moyens humains et financiers. La Ville s'est fortement engagée auprès de ses partenaires et continuera sans cesse à se battre pour réduire cette insécurité et améliorer le cadre de vie des habitants.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> SMH croit au succès du projet, en raison de sa <u>qualité architecturale</u>, et du succès de programmes analogues dans un rayon de 300 m.</p> <p><u>Qui</u>, au vu des documents qui m'ont été communiqués, <u>je pense que la qualité architecturale est au rendez-vous, mais cette question ne m'est pas directement posée</u> par cette enquête portant sur l'intérêt général du projet.</p> <p>Des candidats devraient ainsi être attirés, qui, à mon avis, ne changeront pas la structure sociale du quartier.</p>
<p>Ajouter encore des LS dans ce quartier est un non-sens politique ; qui voudra venir s'y installer ? et combien des habitants actuels s'enfuiront ? A4, A6 (« Je tiens à l'anonymat »), A12 (« Je tiens à l'anonymat »)</p>	<p><u>MeR2</u> <b>.6.4.d</b> Il s'agit au contraire de <u>courage politique</u> et de <u>tenir ses engagements</u> car la production de logements, l'opération Voltaire ainsi que l'ensemble des actions engagées (rénovation des écoles Barbusse et Voltaire, aménagements de Renaudie,...) <u>était inscrit dans le programme municipale</u> de l'équipe élue en 2014.</p> <p>La demande en logement est telle qu'il est important d'être engagé et volontaire sur la question de l'habitat. Même si la Ville a conscience du contexte particulier du secteur Etienne Grappe à Renaudie, <u>il faut savoir que les avis de l'enquête publique ne reflètent pas toute la réalité. Nous rencontrons régulièrement des habitants de Voltaire qui nous affirment être satisfaits de leur cadre de vie</u>, des services offerts à proximité, notamment les transports en commun et les équipements publics, et qui ne voient pas d'un mauvais œil l'arrivée de nouveaux logements.</p> <p>De la même manière, et comme dit dans le point 3.6.4.c), <u>les logements sont attendus et trouveront preneur</u> car en effet, nous savons que beaucoup de familles et de jeunes ménages sont actuellement en recherche d'un logement.</p> <p><u>Ce n'est pas le projet Voltaire qui fera « s'enfuir » les gens</u>. Nous entendons qu'il y a un certain mal-être sur un secteur de Renaudie et que certaines personnes souhaitent quitter ce quartier mais il est important de ne pas tout mélanger. <u>Le projet Voltaire présente de nombreux atouts qu'il ne faut pas oublier</u> : qualité de ses bâtiments et de ses espaces verts privatifs, bonne intégration dans le tissu existant, implantation de nouveaux commerces de proximité, requalification des espaces publics... autant</p>

d'éléments positifs qui poursuivront la dynamique positive du secteur La Plaine-Voltaire et qui aura un effet levier à une échelle plus large, comme l'opération Chardonnet au Sud.

Évaluation du MeR2

La municipalité rappelle sa légitimité à agir ainsi et que si des objecteurs se sont exprimés durant l'enquête, d'autres viennent à elle qui sont satisfaites de leur cadre de vie dans le quartier.

SMH ne relève pas que plusieurs personnes ont tenu à ce que je préserve leur anonymat, ce qui pour moi, fort d'une longue expérience de l'enquête publique est une première.

SMH aborde d'autres aspects (qualité architecturale, nouveaux commerces, délinquance à Renaudie...) qui sont déjà largement traités aussi par ailleurs (voir en face de Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun intérêt général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État qui l'a classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville - A1, B1, B3, B6, B10, B11, B14, C3 Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes : Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:; Le projet n'a pas d'intérêt général pour plusieurs raisons : C5, L'objectif de développer la mixité sociale avec ce projet n'est pas fondé ; l'équilibre fragile entre les populations n'existe plus à Renaudie. Nous y souffrons du communautarisme et la réalisation du projet ne fera qu'empirer la situation ; aucune personne de classe moyenne ne viendra s'y installer, ni comme propriétaire, ni comme locataire, C2, Bien que la ville ait reconnu les difficultés du quartier, notre quartier reste dans l'expectative d'actions publiques efficaces « ...que la ville investisse...afin [qu'on puisse y vivre dans une atmosphère décente .et plus dans un cauchemar] », B1, B3, B10, B11, B14, C3, C7 La mixité sociale proposée est intéressante au regard d'autres opérations

	<p>[d'autres bailleurs sociaux, Isère habitat, Foncière logement], et comme [on le constate] dans les réalisations du secteur (Avenue Potié, maisons de villes). La mixité propriétaires / locataires sera renouvelée, A8, A9, A10, A11 ; A14).</p> <p><u>Oui SMH a une légitimité politique.</u> J'imagine que les objecteurs n'ont pas voté pour l'équipe majoritaire. En démocratie, chacun peut exprimer ce en quoi il croit.</p> <p><u>Je pense que SMH ne devrait pas prendre à la légère le fait qu'autant de personnes aient tenu à ce qu'on préserve leur anonymat.</u> C'était souvent par crainte de délinquants, mais pas seulement. <u>Certaines, occupant des LS, ont craint que leur bailleur ne leur fasse des difficultés.</u></p>
<p>Bien que la ville ait reconnu les difficultés du quartier, <u>notre quartier reste dans l'expectative d'actions publiques efficaces</u> « ...que la ville investisse... afin [qu'on puisse y vivre dans une atmosphère décente .et plus dans un cauchemar] », B1, B3, B10, B11, B14, C3, C7</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><u>.6.4.e</u> Comme cela a été dit à de nombreuses reprises, la ville ne cesse d'investir pour réduire les difficultés du secteur Renaudie. Un panel d'actions de toutes sortes a été mis en place, d'autres le seront prochainement. Des moyens humains sont aussi mobilisés au travers du travail de proximité mené notamment par le service GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité), la police municipale, le service Prévention ou encore la Maison de quartier Aragon. <u>Toutes ces actions ne sont peut être pas assez « visibles »</u> pour les habitants mais il est évident qu'elles jouent un rôle, dans le maintien du cadre et de la qualité de vie. La réussite de l'action Voltaire Citoyen avec les enfants et les parents d'élèves, du vide grenier place E. Grappe, du carnaval en sont la preuve.</p> <p>Il n'y a malheureusement pas une réponse unique mais tout un ensemble qui doit permettre de répondre efficacement à toutes les problématiques rencontrées (social, urbaine, prévention, jeunesse....). <u>La ville ne peut pas mettre en place d'actions fortes.</u> Elle agit avec pragmatisme et tente du mieux qu'elle le peut de réduire les problèmes et d'améliorer le bien-être de ses concitoyens.</p> <p><u>Il est également évident que la Ville ne pourra répondre seule à toutes les difficultés que connaît le secteur E. Grappe de Renaudie. Il est aujourd'hui nécessaire qu'elle soit accompagnée et épaulée par l'État,</u> notamment pour tenter d'enrayer le problème à la source (trafic de drogue).</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>SMH reprend des arguments qui sont déjà largement traités. Voir notamment en face de Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun</p>

intérêt général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État qui l'a classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville - A1, B1, B3, B6, B10, B11, B14, C3 Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes : Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:., Le projet n'a pas d'intérêt général pour plusieurs raisons : C5, L'objectif de développer la mixité sociale avec ce projet n'est pas fondé ; l'équilibre fragile entre les populations n'existe plus à Renaudie. Nous y souffrons du communautarisme et la réalisation du projet ne fera qu'empirer la situation ; aucune personne de classe moyenne ne viendra s'y installer, ni comme propriétaire, ni comme locataire, C2, La mixité sociale proposée est intéressante au regard d'autres opérations [d'autres bailleurs sociaux, Isère habitat, Foncière logement], et comme [on le constate] dans les réalisations du secteur (Avenue Potié, maisons de villes). La mixité propriétaires / locataires sera renouvelée, A8, A9, A10, A11 ; A14).

SMH ajoute qu'elle attend une aide de l'État en matière de sécurisation du quartier  
Je souhaite que les différentes composantes de l'Etat (Ministère de l'intérieur – police et Ministère de la ville (quartier classé QPV)) sachent agir de façon complémentaire et en coordination avec la ville et les habitants engagés, pour que le quartier retrouve les conditions agréables que les anciens ont connues. Voir notamment en Résumé d'une longue lettre:., Jeune couple, nous avons choisi par idéal, et non par nécessité, de faire nos débuts dans ce quartier tourné vers la « mixité sociale ». Nous avons déchanté ! Malgré tout, nous n'abandonnons pas notre idéal et voulons contribuer à vivre une belle mixité sociale en y participant activement. Encore faudrait-il que la municipalité nous y aide [alors que ses actions vont dans le sens opposé].C1, J'habite dans le quartier depuis 30 ans. J'appartiens à la minorité qui essaie de résister et à agir pour que le quartier vive le mieux possible. Je suis

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

	<p>contre ce projet car l'ensemble du quartier est déjà très déséquilibré socialement, B17.</p>
<p>Plutôt que de construire de nouveaux LS, il faudrait aussi réaliser des requalifications et des aménagements pour apaiser et améliorer la vie dans le quartier et les idées ne manquent pas : parking délabré derrière la mosquée, offre de parkings, garages souterrains, bâtiments délabrés de l'ancienne pharmacie, de l'ancienne mosquée, [lutte contre le] vandalisme et [l'] insécurité, ... C1</p> <p><i>[Note CE : je comprends que ces personnes pensent à la vidéo surveillance, sans la nommer]</i></p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.6.4.f</b> La ville porte des projets de construction de logements mais <u>travaille également</u> et de manière aussi volontariste <u>sur les projets de requalification</u> et d'aménagement du cadre de vie des habitants. Chaque nouveau projet de construction est d'ailleurs régulièrement accompagné de la requalification des espaces publics adjacents. Sur le secteur <u>Renaudie</u>, <u>des actions sont en cours</u> et/ou verront bientôt le jour (parkings allée E. Grappe, OM allée J. Wiener, placette avenue du 8/05/1945,...) Concernant les bâtiments de l'ancienne pharmacie, il est précisé que ces derniers sont privés. <u>Concernant l'ancienne mosquée (local Ville dans une copropriété), des réflexions sont en cours.</u> (réutilisation ou démolition) Les <u>abords de la nouvelle Mosquée</u> viennent d'être requalifiés. Concernant <u>la vidéo-surveillance</u>, cf. point 3.1.d.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  Cette objection porte sur des requalifications.... Auxquelles SMH répond qu'elle s'y est attaquée.  <u>Dont acte.</u></p>
<p>2. J'habite un LS du quartier ;  <u>Si le projet voit le jour, je ferai une demande pour le quitter.</u> « <u>Je tiens à l'anonymat</u> ». B16</p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.6.4.g</b> Il est dommage de porter un a priori négatif sur le projet Voltaire. Cette personne se rendra compte par elle-même qu'en aucun cas cette opération dégradera la situation, au point de vouloir quitter le quartier.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  Je ne peux que constater un désaccord.</p>
<p>3. L'OPAC vend des appartements à des acheteurs désargentés ... B6</p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.6.4.h</b> La réponse se trouve en face de Je doute fort qu'il y ait beaucoup de candidats à l'accession à la propriété en raison de l'insécurité notable du quartier ; si ce projet voit le jour, le quartier se transformera en</p>

	<p>ghetto, B15.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Voir en face de Je doute fort qu'il y ait beaucoup de candidats à l'accession à la propriété en raison de l'insécurité notable du quartier ; si ce projet voit le jour, le quartier se transformera en ghetto, B15.</p>
<p>Une école de la République en faillite dans ce quartier</p> <p>Le niveau scolaire des enfants du quartier va être tiré vers le bas en conséquence de leur entassement B16 C7</p>	<p><b>.6.5</b> « Une école de la République en faillite dans ce quartier »</p> <p><u>MeR1</u></p> <p>«Depuis 5 ans, SMH a investi 1,3M€ dans la réhabilitation de l'école Voltaire : recentrage sur cours plus intime et sécurisée, transformation de l'espace récupéré en square ouvert à tous, pose de nouvelles ports et fenêtres, travaux d'isolation, mises aux normes...</p> <p>« Un grand chantier va agrandir et transformer l'autre école du quartier, l'école Barbusse [<i>Note CE : sise à 600m de Voltaire</i>] qui sera livré en 2018, pour un coût de 6,2M€</p> <p>« En matière d'investissement dans les bâtiments scolaires, SMH ne privilégie ni ne pénalise aucune école de son territoire...</p> <p>« Voltaire et Barbusse sont classées en RRS par l'Éducation nationale, c'est-à-dire qu'elles sont dotées de moyens supplémentaires, et c'est la raison pour laquelle le Maire a souhaité que tout le reste du territoire de la commune soit également ainsi classé...</p> <p><u>Évaluation du MeR1</u></p> <p><u>Drapeau de la République</u> : Le code de l'éducation impose entre autre l'affichage du drapeau national au fronton de l'école :</p> <p><i>La devise de la République, le drapeau tricolore et le drapeau européen sont apposés sur la façade des écoles et des établissements d'enseignement du second degré publics et privés sous contrat. La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 est affichée de manière visible dans les locaux des mêmes écoles et établissements. (Article L111-1-1 du code de l'éducation)</i></p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



Réseau réussite scolaire : Le classement en RRS est décidé par l'Éducation nationale sur la base de l'indice social de sa DEPP. Cet indice est calculé

*« sur la base de 4 paramètres de difficulté sociale dont on sait qu'ils impactent la réussite scolaire : taux de PCS [professions et catégories sociales] défavorisées, taux de boursiers, taux d'élèves résidant en zone urbaine sensible, taux d'élèves en retard à l'entrée en 6<sup>e</sup> ».*

Il permet ainsi de classer l'ensemble des collèges sur une échelle de difficulté sociale.

*[Note CE : Voir sur le site ministériel*

*[http://www.education.gouv.fr/cid82342/la-nouvelle-repartition-academique-de-l-education-prioritaire.html&xtmc=reseautreussitescolaire&xtnp=1&xtcr=12#La\\_nouvelle\\_education\\_prioritaire](http://www.education.gouv.fr/cid82342/la-nouvelle-repartition-academique-de-l-education-prioritaire.html&xtmc=reseautreussitescolaire&xtnp=1&xtcr=12#La_nouvelle_education_prioritaire)]*

SMH répond que l'école Voltaire n'est pas délaissée, ni par la ville qui a engagé des montants significatifs de dépenses de VRD, de réfection du préau, de rénovations des portes et fenêtres et des sanitaires, ni par l'Éducation nationale qui l'a inscrite dans un réseau RRS.

SMH répond aussi qu'il y a eu création d'une classe supplémentaire en septembre 2015. Et revendique la demande du Maire que toute la commune soit classée en RRS.

Le classement RRS témoigne d'une certaine réalité sociale dans le quartier. L'Éducation nationale affecte donc des moyens supplémentaires pour réduire ce que certains appellent « la faillite de l'école » dans ces quartiers. le Maire lui demande d'étendre le classement à toute la commune. C'est très surprenant, sauf à admettre qu'il juge que les valeurs des critères sociaux et scolaires utilisés sont proches des seuils pour tout le territoire communal

SMH ne répond pas directement aux objections qui invoquent « une faillite ».

SMH ne répond pas à l'objection « *les familles aux faibles ressources se privent pour inscrire leurs enfants dans le privé* ». Je n'ai pas d'information pour adopter ou refuser cette objection.

SMH passe sous silence l'objection que l'école n'affiche pas le symbole national. Si c'est une réalité, j'y vois la marque d'une certaine faiblesse politique de l'école du quartier.

SMH ne répond pas à l'objection « la population nouvelle tirerait le niveau vers le bas ». Je ne partage pas cette idée. Je pense juste que son effet serait négligeable.

Ce ne sont pas des investissements en VRD, en sanitaires et en fermetures, lourds au demeurant, qui vont changer la donne du niveau de réussite scolaire,

S'il pense que la totalité de sa commune devrait être classée en RRS, le Maire donne à penser soit qu'il ne connaît pas les critères de l'Education nationale, soit qu'il pense que les difficultés sociales sont monnaies courante dans tous les quartiers !

MeR2

*[Note CE : le contenu du MeR2 n'ajoute pratiquement rien à celui du MeR1. Par souci d'homogénéité, je le reproduis in extenso.]*

.6.5.a L'école de la république n'est pas en faillite mais fait un travail remarquable que se soit en terme d'éducation (EN), de périscolaire (ville) ou de participation à la vie de quartier (exemples du projet « Vol'terre citoyen » ou de l'arbre de la paix).

L'école Voltaire a fait l'objet d'une grande restructuration en 2009 avec le transfert de la cour d'école à l'arrière du bâtiment, ce qui a permis de réaliser une cour plus intime et sécurisée pour les enfants et de dégager un espace public de qualité sur l'avant, en lien avec la rue E. Rostand (Place du Petit Prince). Cet espace public sécurisé ouvert à tous et adapté pour les enfants et les famille avec un square, a coûté plus de 100 000 € HT à la ville. Le dévoiement des réseaux nécessaires à la restructuration du groupe scolaire a, quant à lui, coûté 250 000 €HT avec le déplacement de la cour de l'école, le préau a été reconfiguré et de nouveaux sanitaires ont été construits, le tout pour un montant de 315 000 € TTC .

En 2013/2014, un grand chantier de remplacement des fenêtres et portes pour un coût de 600 000€ a permis au bâtiment de gagner en confort en améliorant l'isolation.

Au final, c'est près de 1,3 M € qui ont été investi par la ville sur le groupe scolaire depuis 5 ans.

L'école Barbusse, qui est l'autre école du secteur, démarre quant à elle sa restructuration avec une extension permettant d'accueillir 400 élèves au terme du chantier en 2018. Ce projet comporte une extension, une réhabilitation de l'existant, une mise en accessibilité et une remise aux normes de sécurité incendie, pour un coût

	<p><u>total estimé à 6 243 000 €.</u></p> <p>Chaque école fait donc l'objet de réhabilitation en fonction d'un schéma.</p> <p>Quelques chiffres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Maternelle</u> Voltaire : <u>en moyenne, 21 élèves par classe</u> (contre 25,3 élèves en moyenne sur la commune).</li> <li>- <u>Élémentaire</u> Voltaire : <u>en moyenne, 22 élèves par classe</u> (contre 23,5 élèves en moyenne sur la commune).</li> </ul> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Voir sous l'évaluation du MeR1</p> <p><u>Que les effectifs des classes soient inférieurs aux moyennes dans la commune n'est pas un scoop ! C'est l'une des marques d'un réseau RRS !</u></p>
<p>L'école Voltaire a failli perdre une classe, car malgré la modestie de leurs ressources, les familles inscrivent leurs enfants dans le privé. Cette école, qui n'affiche pas le drapeau tricolore symbole de la République, est intégrée à un « Réseau réussite scolaire » et la faible probabilité qu'elle en sorte en jour serait encore affaiblie si le projet voit le jour. C'est une situation anxiogène pour les parents qui veulent armer leurs enfants au mieux. A1</p> <p><i>[Note CE : Un réseau RRS est un agencement école /collège en réseau et des dispositions fixés par le ministère de l'éducation nationale qui visent à ramener à moins de 10% les écart de réussite scolaire entre les élèves de l'éducation prioritaire et les autres élèves de France. Pour 2015-2019, il y a 1089 REP en France dont 13 en Isère et un à SMH, le collège Henri-Wallon, distant de 600 m]</i></p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.6.5.b</b> <u>Cette affirmation est fausse</u> car il y a eu lors de la dernière rentrée des classes, une ouverture de classe sur l'école élémentaire Voltaire et non pas de fermeture comme cela a pu être dit.</p> <p>Les groupes scolaires Voltaire et Barbusse sont situées sur un <u>territoire RRS</u> qui œuvre pour la réussite scolaire de tous par un renforcement de l'action pédagogique et éducative et qui crée les conditions nécessaires pour répondre à l'exigence de justice sociale par l'octroi de moyens supplémentaires. <u>L'inscription dans ce réseau permet d'améliorer les conditions d'apprentissage des enfants.</u> Dans la continuité de ces écoles, les collèges H. Wallon et F. Léger ne connaissent plus de situation d'évitement, rénovés tous les deux ces dernières années avec un travail scolaire et péri-scolaire important. <u>Le lycée Pablo Neruda présente de bons résultats.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Voir sous l'évaluation du MeR1</p>
<p>Le Maire affiche publiquement en réunion du CM son intention de faire classer en RRS tout le territoire de la ville. Des déclarations qui ne peuvent</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.6.5.c</b> <u>Le Maire a effectivement émis le souhait que tout le territoire de la commune soit classé en RRS.</u> Cette déclaration n'affecte pas négativement l'image de la Ville.</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

<p>qu’ affecter négativement l’ image de la ville chez ses habitants et au-delà. A1</p>	<p>Au contraire, <u>il s’ agit de corriger l’ impact des inégalités sociales et économiques sur la réussite scolaire</u> par un renforcement des moyens et de l’ action pédagogique et éducative dans les écoles et établissements scolaires. Et on le rappelle, l’ image de la Ville est globalement positive quand on regarde son attractivité.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Voir sous l’ évaluation du MeR1</p>
<p><b>1.5. Fuite en avant de l’ OPAC</b></p> <p>1. <u>Ce projet est la marque d’ une certaine fuite en avant d’ un système peu efficace économiquement.</u> Quand les logements sont mal conçus, puis mal entretenus, ils se dégradent prématurément. Alors face au problème de la vétusté précoce, on crée des logements neufs en remplacement des anciens. Les locataires qui souffrent de malfaçons sont désarmés face à leurs bailleurs, et <u>parfois ceux-ci contrôlent mal depuis leurs bureaux la qualité de réalisation des travaux coûteux qu’ ils financent.</u> La dépense globale est donc excessive, et une meilleure efficacité serait la bienvenue. Ce sont des financements publics divers qui sont engagés, et donc au final des impôts. C5</p>	<p>« <b>Fuite en avant de l’ OPAC</b> »</p> <p><u>MeR1</u> (réponse globale à Ce projet est la marque d’ une certaine fuite en avant d’ un système peu efficace économiquement. Quand les logements sont mal conçus, puis mal entretenus, ils se dégradent prématurément. Alors face au problème de la vétusté précoce, on crée des logements neufs en remplacement des anciens. Les locataires qui souffrent de malfaçons sont désarmés face à leurs bailleurs, et parfois ceux-ci contrôlent mal depuis leurs bureaux la qualité de réalisation des travaux coûteux qu’ ils financent. La dépense globale est donc excessive, et une meilleure efficacité serait la bienvenue. Ce sont des financements publics divers qui sont engagés, et donc au final des impôts. C5, Quelle est la logique du bailleur social OPAC qui vend des appartements dans le quartier et souhaite y en reconstruire d’ autres ? A3, Ce projet est une fuite en avant [incompréhensible] et préjudiciable sous des angles économiques et sociétaux. Il ne peut s’ expliquer qua par la séparation des mécanismes de décision qui rendent financement plus intéressant de faire du neuf que de réhabiliter de l’ ancien. En oubliant que les habitants méritent qu’ on leur reconnaisse une dignité. A6, Je me pose des questions:)</p> <p>« L’ OPAC est le principal bailleur public en Isère et son président est membre du conseil départemental</p> <p>« Renaudie, qui date de 1983 se composait pour l’ essentiel de LS, dont une partie a été achetée au fil du temps,..</p> <p>« Aujourd’ hui, le neuf est nécessaire [car la demande et la politique ont évolué] : il</p>

faut répondre à l'accroissement de la demande de logements locatifs neufs pour des ménages et proposer à la vente plus de nouveaux logements aidés.  
« La réalisation de la ZAC centre et le projet Voltaire traduisent cette politique...  
« Mais l'OPAC n'a pas abandonné l'ancien et a réhabilité Renaudie entre 2010 et 2013  
« Enfin l'OPAC reste bien au contact de ses locataires, par une agence décentralisée, la concertation avec les intéressés à propos des projets, et un courrier d'information

#### Évaluation du MeR1

Ce développement a peu de rapport avec les objections formulées.

Voir ci-après mes évaluations sur les développements dans MeR2, qui sont mieux en rapport avec les objections

#### MeR2

.7.a L'OPAC est le principal bailleur public du département. Son président est un représentant du conseil départemental.

L'OPAC, comme tous les bailleurs, porte trois missions :

- gestion et entretien d'un parc
- construction de nouveaux logements
- attribution des logements

Il est un partenaire à part entière du PLH de la Métropole.

Aujourd'hui, les projets [de l'OPAC] développent la mixité sociale à l'exemple de la ZAC Centre ou du projet de renouvellement de Voltaire / La Plaine.

Renaudie a été réalisé en 1983 avec une proportion importante de logements sociaux. Les ventes successives ont permis sensiblement de rééquilibrer les choses.

L'OPAC respecte ses locataires. Sur Renaudie, ils sont associés au « diagnostic en marchant » permettant ensemble de déterminer les interventions urgentes.

Un courrier d'information leur est transmis régulièrement.

L'agence Grésivaudan est située sur Saint-Martin-d'Hères, avenue Henri Wallon et accueille largement les locataires.

L'OPAC finance également les interventions de la gestion urbaine et sociale de proximité.

L'OPAC joue pleinement son rôle de bailleur social y compris dans une situation

	<p>socio-économique nationale difficile.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> SMH rappelle les missions de l'OPAC et la place importante qu'il occupe dans le département SMH écrit que l'OPAC38 respecte ses locataires, qu'elle leur écrit régulièrement pour les informer, et qu'elle peut les écouter, s'ils viennent lui rendre visite dans le bureau qu'il a ouvert à proximité.</p> <p><u>Cette réponse n'en est pas vraiment une à l'objection principale</u> telle que je l'ai comprise : <u>Les locataires</u> ne demandent pas que l'OPAC fasse exécuter des travaux d'entretien, mais « <u>regrettent que les agents de l'OPAC délèguent le travail et restent dans leur bureau, sans se déplacer pour contrôler le travail des entreprises, qui, sont réglées pour des travaux mal faits.</u></p> <p><i>Voir sur ce même thème en face de</i> Les habitants locataires de l'OPAC sont mécontents (travaux non faits ou mal faits...) et l'ont notamment fait savoir par des huées lors d'une inauguration officielle.A1</p>
<p>Quelle est la logique du bailleur social OPAC qui vend des appartements dans le quartier et souhaite y en reconstruire d'autres ? A3</p> <p><i>[Note CE : ce thème a été commenté ailleurs dans ce PV, en Le Maire et l'OPAC veulent construire contre vents et marées de nouveaux LS alors qu'il y en beaucoup qui restent sans preneur dans le quartier. La politique de l'OPAC est incompréhensible. Pourquoi l'OPAC en redemande encore alors qu'il fait face à une situation des plus difficiles pour un bailleur : logements vides, logements invendables, loyers impayés, difficultés pour trouver des assureurs? B6, C6, C7 et en Le projet est incongru : A1+A2+B13+ B16]</i></p>	<p><u>MeR2</u> <b>.7.b</b> Voir réponses données en face de Le Maire et l'OPAC veulent construire contre vents et marées de nouveaux LS alors qu'il y en beaucoup qui restent sans preneur dans le quartier. La politique de l'OPAC est incompréhensible. Pourquoi l'OPAC en redemande encore alors qu'il fait face à une situation des plus difficiles pour un bailleur : logements vides, logements invendables, loyers impayés, difficultés pour trouver des assureurs? B6, C6, C7, Le projet est incongru : A1+A2+B13+ B16et S'il faut vraiment accueillir malgré tout encore plus de locataires sociaux dans notre quartier, alors qu'on commence par rendre viables les trente à quarante logements qui y restent vacants pour diverses raisons bien connues de la mairie et de l'OPAC38! A3,</p>

	<p>B8, B11, B12, B13, B15, B16, B17, B18, C1, C2, C6.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Voir de même en face de Le Maire et l'OPAC veulent construire contre vents et marées de nouveaux LS alors qu'il y en beaucoup qui restent sans preneur dans le quartier. La politique de l'OPAC est incompréhensible. Pourquoi l'OPAC en redemande encore alors qu'il fait face à une situation des plus difficiles pour un bailleur : logements vides, logements invendables, loyers impayés, difficultés pour trouver des assureurs? B6, C6, C7, Le projet est incongru : A1+A2+B13+ B16et S'il faut vraiment accueillir malgré tout encore plus de locataires sociaux dans notre quartier, alors qu'on commence par rendre viables les trente à quarante logements qui y restent vacants pour diverses raisons bien connues de la mairie et de l'OPAC38! A3, B8, B11, B12, B13, B15, B16, B17, B18, C1, C2, C6</p>
<p>Ce projet est une fuite en avant [incompréhensible] et <u>préjudiciable sous des angles économiques et sociétaux</u>. Il ne peut s'expliquer qua par la séparation des mécanismes de décision qui rendent financement plus intéressant de faire du neuf que de réhabiliter de l'ancien. En oubliant que les <u>habitants méritent qu'on leur reconnaisse une dignité</u>. A6</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><u>.7.c</u> A titre d'exemple, l'OPAC a réhabilité le parc Renaudie entre 2010 et 2013 pour un montant de 9 M d'euros avec des financements ANRU (étanchéité, façades, menuiserie, VMC, chauffage, terrasses). Il n'y a pas d'abandon au profit du neuf. <u>Le neuf est nécessaire au regard de la demande</u>, sachant que la demande est constituée de ménages voulant rentrer dans le logement social et de ménages voulant évoluer dans le logement social (logement plus grand ou plus petit, localisation nouvelle...).</p> <p><u>Les deux choses sont à mener en parallèle</u>, la construction de logements neufs (logique de démolition - construction dans ce cas quand le coût de reconstruction est plus important que la création de logement neuf) et la réhabilitation des logements dès que cela est nécessaire selon un planning et une programmation financière globale.</p>

	<p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH répond que les investissements de l'OPAC sont bien réfléchis et balancés entre rénovation du parc ancien et construction nouvelle « <i>qui correspond à la demande</i> ».  Je comprends et admet que l'OPAC gère bien ses finances. Dont acte  SMH ne réponds pas à A6 qui voudrait que l'OPAC leur reconnaisse une dignité, c'est-à-dire en clair que l'OPAC leur remette leur logement en état décent.</p>
<p>2. Je me pose des questions:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'OPAC a-il-fait une erreur en achetant le parc des logements de la ville pour 32 millions d'euros, alors que la concurrence se positionnait bien en dessous ? C6</li> <li>▪ pourquoi le maire et l'OPAC s'entêtent-ils alors qu'ils savent que demain sera pire ? C6</li> <li>▪ On se demande pourquoi c'est à l'OPAC que la commune confie encore la construction de nouveaux LS vouées à une dégradation rapide...A6</li> </ul>	<p><u>MeR2</u>  <u>7.d</u> Les logements construits par l'OPAC respectent les <u>mêmes normes</u> que les logements construits par des promoteurs privés, il n'y a pas plus de dégradation sur son parc.  L'OPAC poursuit les <u>engagements de réhabilitation de l'ancien parc de logements de la Ville comme inscrit dans l'acte de vente</u>, ce qui n'empêche pas ce bailleur de continuer à investir sur la commune pour créer de nouveaux logements.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH ne répond pas du tout aux <u>objections</u> qui avancent que l'OPAC a payé le parc de LS <u>bien trop cher</u> (une fausse bonne affaire pour la commune).  Je crois comprendre que SMH répond en substance : « <u>Nous avons confiance dans l'OPAC</u> et c'est pourquoi la ville continue à lui confier des projet de LS neufs</p>
<p>1.6. <b>Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public »</b></p> <p>1. <u>Gardons ce dernier espace libre et réfléchissons</u> à l'utiliser autrement [pour qu'il soit un lieu de rapprochement et de communication entre les habitants]. C7, B11,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Une concentration humaine doit pouvoir respirer</u> ; il fait de l'air, de l'herbe, des squares, des jardins...<i>et aussi de l'entretien.</i></li> <li>▪ <u>Il faut construire et maintenir un lieu de vie et non un dortoir.</u></li> <li>▪ Si le projet est poursuivi, on brisera irrémédiablement la dernière possibilité de satisfaire localement des attentes légitimes d'espace naturel public.</li> </ul>	<p><b>«Contrepropositions : il faut affecter le terrain à un espace public »</b></p> <p><u>MeR1</u> (réponse globale à <u>Gardons ce dernier espace libre et réfléchissons</u> à l'utiliser autrement [pour qu'il soit un lieu de rapprochement et de communication entre les habitants]. C7, B11,, Il serait préférable de créer là un espace public ouvert ...où le policier oserait se rendre pour s'y transformer en gardien bienveillant, alors qu'aujourd'hui, il n'est sollicité que pour sanctionner les fauteurs de troubles. A4 A6, B15, C2, C7, Construire sur ce terrain, c'est se priver de la dernière possibilité d'humaniser le quartier et de mieux éduquer ses jeunes en y installant, aux portes de l'école, un « espace d'éducation et d'apprentissage</p>



CITOYENS ! » (sic) A13., La commune devrait réorienter ses efforts vers la favorisation de la qualité de la vie de tous les habitants déjà installés sur la commune et dans ce quartier plus spécifiquement, plutôt que de construire encore plus de LS (espaces verts, parkings...) .A4, C5, Si ce projet est poursuivi, il devrait être amélioré sur de nombreux points – B6)

« Pour information, SMH possède le plus grand nombre de jardins familiaux et d'espaces pédagogiques jardinage de l'agglomération. De nombreuses familles du quartier en bénéficient.

Au vu du nombre d'espaces publics existants à proximité, le site de l'opération Voltaire ne sera pas affecté à un nouvel espace public.

Il est à noter que tout nouvel espace nécessite un entretien accru et un coût supplémentaire non négligeable pour les finances publiques.

#### Évaluation du MeR1

J'admets l'argumentation de SMH, bien que je voie un potentiel intérêt général à la plupart de ces propositions.

J'aurais aimé que SMH prenne position sur l'idée qu'une partie de l'espace soit utilisée par des places de stationnement publiques végétalisées.

Les places font et feront terriblement défaut dans ce quartier, et les végétaliser serait un plus visuel peu coûteux.

Voir ci-après les longues réponses que j'ai reçues dans le MeR2 et les évaluations que j'en ai faites.

#### MeR2

.8. La trame d'espaces publics est conséquente sur le quartier et le projet de renouvellement Voltaire / La Plaine a permis l'aménagement d'un espace vert, d'une place et d'un square.

Les trois squares (Petit Prince, Labourbe et Aragon), les parcs (7,5 ha d'espaces verts) et les places contribuent à la qualité du cadre de vie et sont affectés à différents usages.

De nombreux espaces pédagogiques de jardinage existent dans les écoles de Saint-Martin- d'Hères sous la responsabilité des enseignants et avec l'accompagnement de la ville.

Pour information, la ville de Saint-Martin-d'Hères possède le plus grand nombre de

	<p><u>jardins familiaux</u> et d'espaces pédagogiques jardinage de l'agglomération. De nombreuses familles du quartier en bénéficient.</p> <p>Au vu du nombre d'espaces publics existants à proximité, <u>le site de l'opération Voltaire ne sera pas affecté à un nouvel espace public important</u> mais il est rappelé qu'il s'accompagne d'espaces publics supplémentaires (placette devant les commerces, restructuration du mail entre le projet et le groupe scolaire Voltaire et requalification des stationnements autour du projet).</p> <p>Il est à noter que tout nouvel espace nécessite un entretien accru et <u>un coût supplémentaire</u> non négligeable pour les finances publiques.</p> <p><b>.8.a</b> La densité du projet et <u>sa composition architecturale permet de dégager un espace vert confortable</u> dont les bienfaits environnementaux profiteront à tous. Il concilie ainsi, cadre de vie, espace de respiration et construction de logements <u>dans un équilibre urbain réfléchi</u>.</p> <p>Il est d'ailleurs précisé qu'à proximité du site, il existe de nombreux espaces de respiration (parcs, square, places...) comme le montre la carte située page 15 du 1er rapport.</p> <p>Au regard du nombre d'équipements, de la présence d'entreprises, de l'activité culturelle, sportive, éducative, associative sur le territoire, <u>on ne peut qualifier le quartier de « dortoir »</u>.</p> <p>Il ne serait pas gérable d'envisager de laisser un espace privé ouvert pour des questions de gestion et d'entretien. <u>La police peut intervenir dans les espaces privés si les copropriétaires l'y autorisent</u>.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  <u>SMH rejette clairement la proposition d'affecter le terrain à un espace vert et donne ses motifs :</u> (i) il y a déjà beaucoup d'espaces verts publics et de jardins familiaux, (ii) le projet prévoit un espace privé naturel notable (32% de l'aire de la parcelle), (iii) l'entretien d'un espace vert coûte.</p> <p>J'admets l'argumentation de SMH. Mais voir aussi ma recommandation sous [MeR1, Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public »]</p>
<p><u>Il serait préférable de créer là un espace public ouvert ...où le policier oserait se rendre pour s'y transformer en gardien bienveillant, alors qu'aujourd'hui, il n'est sollicité que pour sanctionner les fauteurs de troubles. A4 A6, B15,</u></p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.8.b</b> Contrairement à ce qui a pu être dit, le projet Voltaire comporte des espaces verts privatifs de qualité et s'accompagne d'espaces publics supplémentaires (placette devant les commerces, restructuration du mail entre le projet et le groupe scolaire</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

<p>C2, C7</p>	<p>Voltaire et requalification des stationnements autour du projet).</p> <p>Il est à noter que tout nouvel espace nécessite un entretien accru et un coût supplémentaire non négligeable pour les finances publiques.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>J'admets l'argumentation de SMH. Mais voir aussi ma recommandation sous [MeR1, Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public »]</p>
<p>2. <u>Construire sur ce terrain, c'est se priver de la dernière possibilité d'humaniser le quartier</u> et de mieux éduquer ses jeunes en y installant, aux portes de l'école, un « espace d'éducation et d'apprentissage CITOYENS ! » (sic) A13.</p> <p><i>[Note CE : Il s'agirait d'éduquer les enfants, par le jardinage et d'autres activités. Au menu : le respect des autres, la politesse, le sens de la responsabilité envers les autres et la société.... Il ne s'agit que d'exemples car les partenaires associatifs et les propositions variés ne manquent pas.]</i></p> <p><i>[Note CE : je récapitule les propositions faites par les uns un les autres sans ordre de priorité. (Retourner aux contributions originales pour identifier les auteurs) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>petit parc ou jardin, où voisins, parents, anciens et plus jeunes pourraient se parler,</i></li> <li>▪ <i>jardin en lien avec l'école et/ou des associations,</i></li> <li>▪ <i>jardin « espace d'éducation » où le policier oserait se rendre et s'y transformer en gardien bienveillant,</i></li> <li>▪ <i>jardin botanique,</i></li> <li>▪ <i>parcours de santé,</i></li> <li>▪ <i>espace vert,</i></li> <li>▪ <i>aires de jeux,</i></li> </ul>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>8.c</b> <u>Construire sur ce terrain de nouveaux logements avec des commerces renforcera la dynamique de ce quartier</u> et permettra de constituer un pôle de proximité en lien avec la présence du groupe scolaire et de son parvis, avec la nouvelle pharmacie et les commerces/services qui viendront s'installer en pointe de l'opération.</p> <p>L'opération « Vol'terre citoyen » avec une compagnie culturelle, le travail avec les bibliothèques de la ville ou avec le cinéma municipal (Mon Ciné) à titre d'exemple, démontrent tout l'espace d'éducation et d'apprentissage citoyen qui existent pour les enfants de l'école Voltaire.</p> <p><u>Des espaces facilitant le vivre ensemble existent déjà sur la commune.</u> La ville dispose notamment d'un <u>grand nombre de jardins familiaux (214 existants + 15 en projet)</u>. Certains sont mis à disposition de écoliers pour l'apprentissage du jardinage. Par exemple, le collège Henri Wallon a à sa disposition une parcelle à jardiner de 400 m<sup>2</sup>. <u>Les espaces publics</u> (places ou espaces verts) au-delà de la fonction de respiration accueillent aussi des événements qui rassemblent les gens à titre d'exemple d'événements réguliers :</p> <p>La place Champberton avec un <u>marché bihebdomadaire</u>, la place E. Grappe (malgré le contexte) avec le <u>forum santé, le vide grenier, le carnaval</u>, la cérémonie du 08/05, le parc de Pré Ruffier avec les <u>fêtes associatives</u>, le Parc Jo Blanchon avec la fête du parc (+ de 500 personnes).</p> <p>Enfin tous les enfants de SMH bénéficient du <u>centre de loisirs de la Colline du Murier</u> à 2km en pleine nature et toutes les familles bénéficient de près de 6ha de prairies appartenant à la Ville toujours sur la Colline du Murier.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>parking public (une partie de l'espace), utilisable pour la dépose/reprise des enfants, les fidèles de la mosquée</i></li> </ul>	<p>Il faut par ailleurs avoir conscience que les <u>nouveaux espaces publics</u> doivent être entretenus, animés, surveiller, ... ce qui engendre des <u>frais financiers importants</u> d'autant plus quand des espaces sont disponibles à proximité.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  <u>SMH apporte peu par rapport aux réponses précédentes</u> sur les mêmes thèmes  J'admets l'argumentation de SMH. Mais voir aussi ma recommandation sous [MeR1,  Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public »]</p>
<p><u>La commune devrait réorienter ses efforts vers la favorisation de la qualité de la vie de tous les habitants déjà installés sur la commune et dans ce quartier plus spécifiquement, plutôt que de construire encore plus de LS (espaces verts, parkings...) .A4, C5</u></p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.8.d</b> La qualité de vie, c'est également être bien logés dans des conditions agréables, dans des logements présentant de bonnes qualités environnementales, à des prix accessibles, proches de toutes les commodités. <u>La qualité de vie ne se réduit pas aux espaces verts.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH répond très mal à l'objection qui est « assez de nouveau LS sur la commune », nous attendons que la municipalité s'attache à améliorer le cadre de vie de ses habitants actuels »</p>
<p>3. Si ce projet est poursuivi, il devrait être amélioré sur de nombreux points – B6  <i>[Note CE : j'ai ventilé la contribution de B6 entre Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement, « Il faut apaiser le quartier avant tout », L'outil d'attribution des LS est mal employé, Critique du projet sous l'angle architectural et Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public ». Je renvoie les personnes intéressées au contenu de la contribution (deux pages manuscrites très denses. Ici la personne propose de revoir le projet pour qu'il soit réduit et combiné avec un espace public]</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un espace ouvert (pas de clôture)</li> </ul>	<p><u>MeR2</u>  <b>.8.e</b> <u>Le projet est combiné avec un travail sur les espaces publics proches.</u>  Le projet sera clôturé pour qu'il n'est pas d'ambiguïté entre les espaces publics et les espaces privés sachant que l'espace public est abondant à proximité (squares du petit prince et J. Labourbe, parc Pré Ruffier et Jo Blanchon).  <u>Le projet présente une surface d'espaces verts très importante</u>, en effet 2320 m<sup>2</sup> sur les 5003 m<sup>2</sup> du projet seront en espaces verts (ce qui représente 46%). D'une part, ces espaces seront des espaces verts de <u>pleine terre pour 32%</u> (1600 m<sup>2</sup>) à usage de jardins collectifs arborés pour les deux copropriétés et les deux immeubles de logements sociaux. Et <u>les 14% restant seront des toitures végétalisées sur les immeubles.</u></p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH a réfuté ci-avant toute idée d'ouverture de l'espace. J'ai proposé qu'on en</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conserver plus d'arbres, moins de surfaces imperméabilisées,</li> <li>▪ Créer <u>un espace collectif ouvert et partagé avec les habitants du quartier</u>,</li> </ul>	<p>conserve une partie ouverte pour l'affecter à un <u>parking public végétalisé</u>. (voir ci-avant sous [MeR1, Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public » ]</p> <p><u>Très peu d'habitants verront la végétation basse perchée à R+5 ou R+6</u>. Par contre ils pourraient voir plus de verdure au sol si les parkings étaient engazonnés, comme le permettent des techniques modernes.</p> <p><u>Je recommande à SMH de se pencher sur la longue contribution de B6</u> (voir ci-contre)</p>
<p><b>5.4. Transparences (plusieurs sens)</b></p> <p>1.6.2. Le montage du projet a manqué de transparence</p> <p>1. Membre de la commission urbanisme, j'ai été informée lors de la séance du 11/02/2015 que le projet était « mis en attente de la réalisation d'une procédure de déclaration de projet... ». Par la suite je n'ai eu aucune information, jusqu'à ce que j'apprenne, en septembre, que l'enquête publique était engagée. Une réunion publique aurait été organisée en mai 2015. Mais personne, dans le quartier que j'habite ne m'en a parlé, et je ne sais pas si un CR a été rédigé et diffusé. C7</p>	<p>« <b>Transparences (plusieurs sens)</b> »</p> <p><b>.9.1</b> « Le montage du projet a manqué de transparence »</p> <p><u>MeR1</u></p> <p>« Le projet Voltaire a fait l'objet de nombreuses présentations en commission développement durable et urbain, en commission urbanisme et en conseil municipal.</p> <p><i>[Note CE : SMH donne une longue liste d'évènements qui se sont succédé entre le 09/10/2012 (information sur le projet d'acquisition du terrain, commission urbanisme) et le 12/03/2015 (information sur le retrait du permis de construire, commission urbanisme).</i></p> <p><i>On y trouve que la procédure de déclaration de projet a bien été abordée le 11/02/2015 en commission urbanisme et le 12/03/2015 en commission développement durable.</i></p> <p><i>On n'y trouve pas la référence à une réunion publique en mai 2015.</i></p> <p><u>Évaluation du MeR1</u></p> <p><u>SMH ne répond pas à l'objection de cette élue de l'opposition.</u></p> <p>Voir ci-après sous « Evaluation du MeR2 »</p> <p><u>MeR2</u></p> <p><b>.9.1.a</b> <u>Le projet a fait l'objet de nombreuses présentations</u> lors de commissions municipales (commissions développement durable et urbain ainsi qu'en commission urbanisme) mais également lors du passage de délibérations dont la liste se trouve ci-dessous.</p>

**Commission Développement Durable et Urbain :**

- 15/05/2014 : Présentation de l'ensemble des projets urbains de la Ville au nouveau groupe d'élus dont Voltaire.
- 02/10/2014 : Présentation du projet validé et réponses aux questions de mise en œuvre sur le stationnement et le calendrier.
- 12/03/2015 : Explication sur la nécessité du retrait du permis de construire suite au recours gracieux et à l'annulation du PLU puis explication sur la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS devant être lancée.

**Commission Urbanisme :**

- 09/10/2012 : Présentation de la délibération d'acquisition du terrain St Gobain dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain du secteur Voltaire.
- 26/03/2013 : Présentation du projet de modification de la ZAC Centre Ville : secteur Voltaire.
- 14/05/2013 : Présentation des délibérations de modification de la ZAC Centre Ville - secteur Voltaire (lancement de la procédure et modalités de concertation).
- 11/06/2013 : Présentation des adaptations mineures sur les modalités de la concertation.
- 08/10/2013 : Présentation des délibérations pour l'approbation de la modification de la ZAC Centre Ville - secteur Voltaire et de l'approbation du bilan de concertation.
- 14/05/2014 : Présentation des délibérations pour la vente du terrain Voltaire à l'OPAC et Dauphilogis.
- 07/07/2014 : Présentation du permis de construire déposé le 12/06/2014 (accordé le 17/11/2014).
- 11/02/2015 : Information sur le retrait du permis de construire et la procédure de déclaration de projet à lancer suite à l'annulation du PLU (permis de construire retiré le 04/02/2015).

**Conseil municipal :**

- 25/10/2012 : Délibération portant acquisition d'une parcelle appartenant à la société St Gobain dans la perspective de réaliser une opération de renouvellement urbain.
- 30/05/2013 : Délibération pour la détermination des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation dans le cadre de la modification menée sur la ZAC Centre Ville- secteur Voltaire.
- 30/05/2013 : Délibération pour le lancement de la procédure de modification de la ZAC Centre – secteur Voltaire. Cette modification de la ZAC Centre a pour but

d'uniformiser le régime réglementaire d'urbanisme sur le terrain de l'opération Voltaire.

- 27/06/2013 : Délibération portant modifications mineures des modalités de la concertation – Consultation du public du 02/09/2013 au 04/10/2013.

- 17/10/2013 : Délibération portant approbation du bilan de la concertation.

- 17/10/2013 : Délibération portant approbation de la modification de la ZAC Centre Ville – secteur Voltaire.

- 20/02/2014 : Délibération portant avis favorable de la Ville sur la démolition de 8 logements publics par l'OPAC en préfiguration de la réalisation de l'opération de renouvellement urbaine Voltaire.

- 10/06/2014 : Délibération autorisant M. Le Maire à céder le terrain de l'opération Voltaire à OPAC 38 et Dauphilogis pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 68 logements avec commerce de proximité.

En plus de ces instances politiques, le dossier Voltaire a été abordé lors des réunions publiques sur l'élaboration du PLU afin d'expliquer aux habitants les conséquences de l'annulation du PLU de 2011 sur les projets de la Ville.

#### Évaluation du MeR2

Cette litanie de faits ne répond pas à l'objection qui était :

*« élue de l'opposition, j'étais absente le 11/02/2015 et je n'ai reçu le compte-rendu de la réunion que le 22 septembre 2015, c'est-à-dire bien après le lancement effectif de l'enquête »* et

*« depuis la réunion de la commission urbanisme du 11/02/2015, aucune information sur l'avancement du montage de la procédure n'a été donnée, jusqu'à la publication des annonces légales les 20 et 21 août, puis les 11 et 14 septembre, »*

Le CR de la réunion du 11/02/2015 n'a pas été diffusé ; j'ai vérifié auprès du personnel municipal. Le fait est exact, mais la raison du retard ne m'a pas été clairement donnée. Admettons qu'il s'est agi d'une erreur matérielle.

J'ai lu les CR des réunions publiques relatives au projet de PLU du 06 mai 2015 et du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Le premier ne mentionne pas le projet Voltaire.

Le second, ne fait pas état d'un processus de déclaration de projet. Il mentionne seulement que le projet Voltaire a été retardé et qu'il prévoit 68 logements (34 locatifs / 34 accession sociale).

	<p><u>Ni SMH ni la Métro, qui était représentée, n'ont alors fait mention du processus de déclaration de projet, alors bien engagé</u> (des dossiers datent de mars 2015).</p> <p>La procédure de DP a été engagée formellement le 20 avril 2015 par la Métro (Saisine de la DREAL pour un « examen au cas par cas »).</p> <p>J'ai la conviction que cette élue dérangeante de l'opposition a été peu informée. Peut-être y a-t-il un lien avec le fait qu'elle réside dans le quartier !</p>
<p>L'outil d'attribution des LS est mal employé</p> <p>2. <u>Le système d'attribution des LS est dévoyé</u> : alors qu'autrefois, le LS était le tremplin permettant d'accéder ultérieurement à la propriété individuelle, aujourd'hui, comme on maintient les droits sans réviser les situations, le « turnover » est faible, il génère la ghettoïsation d'une population qui règne sur le quartier. A2</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><u>9.2</u> Depuis l'enregistrement de la demande jusqu'à la tenue de la commission d'attribution des logements (CAL), <u>la procédure d'attribution d'un logement social fait l'objet d'un encadrement réglementaire précis.</u></p> <p>Elle associe les bailleurs sociaux et différents acteurs disposant de droits de réservation sur les logements (commune – État – collecteur du 1% logement des entreprises).</p> <p>La décision d'attribution est prise par la commission d'attribution de logements qui est composée des représentants du conseil d'administration de l'organisme bailleur public (y compris avec des représentants des associations de locataires) et d'un élu de la commune d'implantation des logements.</p> <p><u>Ainsi, le système d'attribution des logements sociaux sur Saint-Martin-d'Hères est conforme aux exigences de la loi.</u></p> <p><u>9.2.a</u> Il est à noter que <u>les locataires du parc social sont le plus souvent les acquéreurs des logements en accession sociale</u> à la propriété.</p> <p>L'opération Voltaire offre donc bien la possibilité d'un parcours résidentiel intéressant pour les habitants dont ceux du quartier centre.</p> <p>L'accession sociale à la propriété est la volonté de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement à des prix inférieurs à ceux du marché et est destinée à des personnes ne dépassant pas certains plafonds de revenus. Ces logements profitent des aides de l'état et des collectivités pour afficher des prix attractifs et bénéficient de la même qualité de construction qu'un logement en accession libre. Cette démarche vise à valoriser l'habitant dans son rapport au quartier. Il ne peut être accepter le terme stigmatisant de « population qui règne sur</p>



	<p>la quartier ».</p> <p>Concernant <u>le turnover, sur les 12 derniers mois, il est proche de la moyenne générale de l'OPAC38 :</u>  12,24 % pour le patrimoine OPAC38  11,23 % agence St Martin d'Hères  14,19 % les Terrasses Renaudie</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH répond que l'outil d'attribution des LS sur la commune et son fonctionnement sont conformes à la réglementation.  SMH indique aussi que « le turnover » constaté dans le quartier est sensiblement le même que dans tout le parc de l'OPAC38, et confirme l'idée avancée que les logements en accession sont fréquemment achetés par des occupants de LS.</p> <p><u>Les affirmations de A2 me semblent infondée : Il faut faire crédit aux affirmations de SMH :</u> (i) le système est conforme ; (ii) le fait qu'un locataire occupe son appartement une dizaine d'années n'est pas anormal, et cela n'est pas la cause de la ghettoïsation invoquée, quand bien même elle serait un fait.</p>
<p>3. Je serais plus à l'aise avec le projet s'il était servi par une <u>vraie politique d'attribution privilégiant dans l'ordre</u> : occupants des LS de Potié, <u>couples</u> de jeunes travailleurs ou d'étudiants, B6</p> <p>4. Je reste « pour le logement social », mais sous réserve du respect de conditions impératives ; <u>Il faut des quotas et un suivi réel.</u> B11</p> <p>5. ce projet n'a pas vraiment de sens et rien ne garantit que ce sera au bénéfice de Martinérois [alors que les habitants devraient en conséquence voir leurs impôts augmenter durablement] B18</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>.9.2.b Les conditions d'accès sont fixées par la loi.</u>  Les critères pris en compte sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ancienneté de la demande (avec un numéro unique au niveau départemental)</li> <li>- le niveau des revenus (plafond selon la composition des ménages)</li> <li>- la situation familiale avec des « considérations d'urgence sociale » (divorce, violence, problème de handicap, personnes hébergées ou logées temporairement...)</li> </ul> <p>La Ville et les bailleurs ne peuvent pas décider de fixer d'autres critères de choix.</p> <p><u>.9.2.c Le besoin en logement et notamment en logement social est réel</u>, il ne s'agit pas de fixer des quotas arbitraires mais de trouver des projets dont le bon équilibre de la mixité sociale et la qualité architecturale permettront de redonner une dynamique positive au quartier. Autour de deux dispositifs : la convention annuelle avec chaque bailleur et les groupes de travail ville (médiation -GUSP)- bailleurs, l'ensemble du</p>

	<p>parc fait l'objet d'un suivi en terme de peuplement.</p> <p><b>.9.2.d</b> Ce projet bénéficiera aux Martinérois car il remplacera un terrain en friche par un projet immobilier de qualité. Ce projet dont le <u>bilan financier est équilibré</u> n'engendrera <u>pas d'augmentation des impôts</u>. De plus, <u>les nouveaux habitants</u> (que ce soient l'OPAC en tant que propriétaire, les locataires du logement social ou les futurs propriétaires de l'accession sociale seront également <u>redevables des impôts locaux</u>. Pour les propriétaires, il s'agira de la taxe foncière et de la taxe d'habitation et pour les locataires, uniquement de la taxe d'habitation, comme cela est le cas partout en France. Les impôts seront partagés par tous dans le respect du cadre législatif.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> (Je serais plus à l'aise avec le projet s'il était servi par une vraie politique d'attribution privilégiant dans l'ordre_ occupants des LS de Potié, couples de jeunes travailleurs ou d'étudiants, B6_ Je reste « pour le logement social », mais sous réserve du respect de conditions impératives_ ; Il faut des quotas et un suivi réel. B11_ ce projet n'a pas vraiment de sens et rien ne garantit que ce sera au bénéfice de Martinérois [alors que les habitants devraient en conséquence voir leurs impôts augmenter durablement] B18) <u>SMH rappelle le cadrage réglementaire</u> qui s'impose à l'attribution des LS : la préférence « martinéroise » est exclue. SMH rappelle également que le projet n'aura pas d'incidence négative sur les impôts locaux des anciens Martinérois.</p> <p><u>SMH a totalement raison.</u></p>
<p>1.6.3. Il y a deux poids, deux mesures dans cette ville</p> <p>1. « Certains semble avoir des facilités pour construire qu'on ne m'accorde pas »</p> <p>C4 <i>[Note CE : cette personne désigne « des amis d'intérêt du Maire » »]</i></p> <p><i>[Note CE : une copie de la lettre attachée au registre se trouve en mairie]</i></p>	<p>« Il y a deux poids, deux mesures dans cette ville »</p> <p><u>MeR1</u></p> <p>« <u>Cette personne se dit victime</u> d'une impossibilité de construire, or elle a obtenu un permis de construire le 27/05/2015 pour la transformation de son entreprises en 6 logements. <u>Son bien est grevé d'un emplacement réservé</u> pour la desserte de la future zone d'urbanisation des Alloves ce qui est difficile à accepter pour lui. Cependant, son terrain est constructible dans la limite de la réglementation en vigueur. <u>Il n'y a donc pas deux poids deux mesures</u>. Il faut que les projets respectent le document d'urbanisme en vigueur. <u>Il s'agit là d'une remarque personnelle</u> qui n'a que peu de chose à voir avec le projet Voltaire.</p>

	<p><u>Évaluation du MeR1</u>  « SMH ne répond que très laconiquement à cette personne âgée de 85 ans, qui fait état dans une lettre de deux pages de sa longue bataille juridique qui l’a opposée à la commune de 1999 à 2015.  Cette personne se déclare en conclusion « contre le projet Voltaire car certains semblent avoir [plus de facilités que moi pour des raisons mystérieuses] ... et tout ça n’est pas d’intérêt général ».</p> <p><u>Je n’ai pas à me positionner sur le vieux conflit qui oppose les deux parties, et ne le fait donc pas.</u></p> <p><u>MeR2</u>  <u>9.3.a</u> Cette personne se dit victime d'une impossibilité de construire, or elle a obtenu un permis de construire le 27/05/2015 pour la transformation de son entreprises en 6 logements. Son bien est grevé d'un emplacement réservé pour la desserte de la future zone d'urbanisation des Alloves. Cependant, son terrain est constructible dans la limite de la réglementation en vigueur. Il n'y a donc pas deux poids deux mesures. Il faut que les projets respectent le document d'urbanisme en vigueur. Il s'agit là d'une remarque personnelle qui n'a rien à voir avec le projet Voltaire.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  Le MeR2 ne contient pas d’élément nouveau fondamental. Je maintiens mon évaluation précédente.</p>
<p>1.7. <b>Divers</b></p> <p>1.7.1. Les LS sont très mal entretenus par les bailleurs sociaux</p> <p>1. Les habitants locataires de l’OPAC sont mécontents (travaux non faits ou mal faits...) et l’ont notamment fait savoir par des huées lors d’une inauguration officielle.A1</p> <p><i>[Note CE : de nombreuses autres contributions ont abordé ce même thème. Elles sont distribuées dans les autres sections, en fonction de leur sens principal.]</i></p>	<p>« <b>Divers</b> »</p> <p><u>10.1</u> « Les logements sociaux sont très mal entretenus par les bailleurs sociaux »</p> <p><u>MeR1</u>  « l’OPAC38 a investi pour environ 9 millions d’Euros de travaux de rénovation à Renaudie depuis 2008...  « l’OPAC38 fait travailler des entreprises et artisans spécialisés, l’un de ses agents tient des permanences sur le site auquel les habitants peuvent s’adresser...et un chargé de secteur a été nommé pour la gestion de ce territoire  « l’OPAC38 utilise de nombreux outils pour informer et conseiller ses locataires (ex : comment réduire sa facture de chauffage...)  « Certains locataires ont exprimé que « les travaux sont mal ou pas faits » [mais ont-ils bien alerté convenablement l’OPAC pour qu’action s’ensuive ?]</p>

Évaluation du MeR1 :

SMH indique que l'OPA38 a dépensé à Renaudie depuis 2008 19.000€ par appartement en travaux de rénovation (472 logements, cf MeR2, en face de La concentration de populations s'accompagne de problèmes sociaux et d'insécurité ingérables. Les faits divers de violence extrême sont courants dans le quartier (meurtres), tout comme les dégradations des biens publics et privés. A2).

SMH indique que l'OPAC informe et conseille ses locataires par écrit, et se tient à leur écoute.

19.000€ est une belle somme, composée partiellement de subventions, et le résultat devrait être visible, si elle a été bien employée, sans malfaçons. Elle n'est peut-être pas suffisante si les logements sont aussi dégradés qu'on a bien voulu me le dire, mais je n'ai aucun moyen d'appréciation, et ceci n'entre pas vraiment dans le cadre de ma mission.

SMH prend parti pour l'OPAC et minorise la rancœur exprimée par les locataires qui ont pointé le fait que l'OPAC ne contrôle pas la bonne exécution des travaux en restant absent des chantiers et affirmé qu'il en résulte des dépenses comptables pour des travaux grevés de malfaçons. Malfaçons qui nécessitent de nouvelles interventions et des dépenses qu'on aurait pu éviter.

MeR2

.10.1.a L'action sur le patrimoine de l'OPAC 38 est organisée conformément à un plan stratégique de patrimoine, régulièrement actualisé, pour répondre aux objectifs suivants :

- la sécurité technique
- l'attractivité
- la maîtrise des charges

Sur le secteur Renaudie, depuis 2008, l'OPAC 38 a financé pour environ 9 millions d'euros de travaux sur :

- l'étanchéité des toitures
- la réparation ou le changement des menuiseries et fenêtres

- le changement de chaudières
- la réfection des bétons de façades

Sur le site Renaudie, un agent de l'OPAC effectue des permanences sur site et un chargé de secteur a été nommé sur ce territoire. Un service d'astreinte 24h sur 24h est mis à disposition des locataires.

Comme tout bailleur, l'OPAC 38 fait effectuer différents travaux de réparation et de maintenance par des entreprises et des artisans.

Afin de mieux communiquer avec ses locataires, l'OPAC a édité un livret du locataire, des fiches de documents pratiques sur comment réduire ses factures de chauffage, d'eau, d'électricité, sur la qualité de l'air intérieur etc..., des bulletins d'informations des locataires.

Pour certains habitants locataires de l'OPAC, « les travaux effectués sont mal ou pas faits ».

Il est indispensable que les demandes de travaux ou d'entretien soient bien retransmises à l'ensemble du dispositif local de l'OPAC pour que les démarches des habitants soient prises en compte.

#### Évaluation du MeR2

SMH dit que l'OPAC : (i) applique un plan stratégique pour l'entretien de son patrimoine, (ii) sous-traite les travaux à des entreprises et des artisans, (iii) informe et conseille ses locataires par des bulletins, (iv) a dépensé 23.000 € de travaux par appartement de Renaudie depuis 2008, (v) a un service local d'écoute des locataires. SMH voit dans le fait que l'OPAC n'agisse pas, le signe que les locataires ne l'informe pas toujours, alors que les dispositifs d'écoute sont bien mis en place

Avoir un plan stratégique, le suivre et l'actualiser, c'est un minimum pour tout organisme, mais ce n'est pas la garantie que les dépenses au quotidien sont bien efficaces.

SMH prend parti en faveur de l'OPAC « qui n'est pas toujours informé par les habitants »

Ce développement apporte peu par rapport au MeR1. Voir en face de Les habitants locataires de l'OPAC sont mécontents (travaux non faits ou mal faits...) et l'ont notamment fait savoir par des huées lors d'une inauguration officielle.A1

<p>1.7.2. Critique du projet sous l'angle architectural</p> <p>1. La moitié des logements seront orientés au nord-est ou au nord-ouest. Je m'interroge sur la qualité bioclimatique des bâtiments B7</p>	<p><u>MeR1</u> (porte sur la totalité de Critique du projet sous l'angle architectural) SMH répond en fournissant les plans des appartements et un tableau des orientations dont il découle le décompte suivant en fonction de leurs orientations (nombre de logements) : NW = 13, NE = 8, SE = 13, SW = 13, W = 3, NW&amp;NE = 4, NE&amp;SE = 4, SE&amp;SW = 4, SW = 4, WSN = 1, ESN = 1</p> <p><u>Évaluation du MeR1 :</u></p> <p><u>SMH ne répond que très partiellement aux remarques</u> placées sous ce titre et qui portaient sur la conception bio climatique, le nombre de places de stationnement...</p> <p><u>Je dirai simplement que je pense que les architectes ont su tirer parti du terrain, mais l'enquête ne porte pas vraiment sur ces sujets.</u></p> <p><u>MeR2</u> <b>.10.2.a</b> Les plans de niveaux du permis de construire annexés au 1er rapport montrent que <u>tous les logements proposés sont bi- voir multi-orientés.</u></p> <p>D'une manière plus générale, Le projet Voltaire intègre la question de la limitation de l'empreinte écologique à travers la <u>valorisation de la sobriété énergétique</u>, à la fois en terme de construction et de gestion des espaces qu'à travers <u>l'incitation à des comportements plus responsables des futurs habitants.</u></p> <p>La performance énergétique des bâtiments, la végétalisation du projet, la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel de l'eau... sont autant d'éléments qui contribuent à <u>limiter l'empreinte écologique de l'opération.</u></p> <p><u>Performance énergétique :</u> La simplicité générale du projet a été recherchée posant ainsi une base saine de conception capable de <u>répondre aux contraintes de très hautes performances énergétiques</u> et de coût de construction des logements, tout en cherchant à atteindre une vraie qualité architecturale et environnementale. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire proviendront du réseau de chauffage urbain avec émission par <u>radiateurs basse température. Les bâtiments seront BBC.</u></p>
--	--

	<p><u>Gestion des eaux pluviales :</u>  La gestion des eaux pluviales se fera par l'intermédiaire de deux dispositifs :  · <u>une noue de collecte</u>, remplie de galet, qui récupère les eaux pluviales des bâtiments et des voiries et les achemine au bassin. Cette noue se mettra en charge pour utiliser au maximum l'infiltration des petites pluies et se rejettera dans le bassin par surverse.  · un bassin de stockage en pleine terre, avec régulation du débit de fuite, qui se rejette sur le réseau existant.  Un <u>bassin de rétention non clos</u>, le long de la clôture Sud sera mis en place. Il sera peu profond, et ses abords seront en pente douce plantée. Il sera de type nid d'abeille, pourvu de drains.  Une <u>noue paysagère</u> sera créée le long des plots C et B. Elle permettra d'intimiser les façades des logements.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  SMH développe plusieurs aspects du projet dont il ressort une <u>impression générale de qualité architecturale</u> : appartements bien orientés, qualité énergétique BBC, traitement paysager de l'infiltration des eaux pluviales.  SMH répond à clairement à A7, avec des informations rassurantes.  <u>La gestion des eaux pluviales sur la parcelle est appréciable</u>, mais le principe en est <u>imposé par les règlements</u> de la Métro en la matière  <u>je pense que les architectes ont su tirer parti du terrain</u>, concevoir des logements agréables et efficaces énergétiquement, <u>mais l'enquête ne porte pas vraiment sur ces sujets</u></p>
<p>2. Si ce projet est poursuivi, il devrait être amélioré sur de nombreux points – B6  <u>[Note CE : j'ai ventilé la contribution de B6 entre Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement, « Il faut apaiser le quartier avant tout », L'outil d'attribution des LS est mal employé, Critique du projet sous l'angle architectural et Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public ». La contribution totale est très longue (deux pages manuscrites très denses). Ici, on ne trouve que les demandes « si le projet est poursuivi »]</u></p>	<p><u>MeR2</u>  <b>.10.2.b</b> La Ville travaille actuellement avec l'association qui gère la Mosquée pour <u>organiser le stationnement lors des temps</u> de prière (notamment le vendredi) et inciter les utilisateurs à prendre les <u>transports en commun, les vélos</u> ou à utiliser les <u>stationnements de l'Heure Bleue libres</u> en dehors des horaires de spectacle.  Pour des questions de gestion au quotidien, <u>il est préférable que les montées soient séparées entre les copropriétaires privés et les logements sociaux</u>, notamment pour des questions de charges. Par contre, une Association foncière libre ou ASL sera créée pour la gestion des <u>espaces verts communs aux deux futures copropriétés</u> et aux deux immeubles qui seront gérés par l'OPAC.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Encadrer le stationnement</u> engendré par la mosquée</li> <li>▪ Mixer LS et accession à la propriété <u>dans un même bâtiment</u></li> </ul>	<p>SMH espère que les fidèles viendront nombreux sans voiture ou la gareront assez loin du site (distance = 350m )</p> <p>SMH maintient qu'il faut séparer les logements en bâtiments spécialisés (2 en LS) et 2 en accession, « pour des questions de charges »</p> <p><u>Croire que beaucoup des fidèles viendront sans leur voiture est un vœu pieux !</u></p> <p><u>Séparer les populations différenciées dans des bâtiments distincts n'est pas cohérent avec l'intention proclamée de développer la mixité sociale dans le quartier.</u> Et l'argument des charges est bien faible, sachant que dans d'autres projets, la ville prévoit d'imposer que des LS soient intégrés dans des projets privés, où il faudra bien traiter la répartition des charges.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Je soutiens la volonté de la Métro de favoriser les modes de transport doux.</u> Je note que le nombre de places de parking automobile est restreint. <i>J'aurais préféré un ratio de 0,8 place par appartement.</i> Je considère que corrélativement, <u>il faudrait offrir des locaux pour cycles bien plus grands</u> que ne l'exige le projet de règlement d'urbanisme.B7 <i>[Note CE : il viendrait alors un total de 55 places au lieu des 75 projetées]</i></li> </ul>	<p><u>MeR2</u></p> <p><u>Les locaux vélos :</u></p> <p>Le règlement du POS disposera que les projets devront respecter 1,5m<sup>2</sup>/70m<sup>2</sup> de surface de plancher de stationnement cycles sans pouvoir être inférieur à 1,5m<sup>2</sup>/logement, soit une minimale de 107m<sup>2</sup> pour le projet qui en comptera 110m<sup>2</sup>, <u>soit 1,6m<sup>2</sup>/logement.</u> Ces normes ont été établies dans le cadre du PLU annulé de 2011, <u>elles ont montré par les projets déjà réalisés qu'elles satisfont les utilisateurs</u> et qu'elles offrent des locaux vélos largement dimensionnés pour l'usage de chacun avec un positionnement réfléchi permettant une utilisation facile du vélos à proximité des voies publiques et des locaux communs (cage d'escalier de chaque montée).</p> <p>Les besoins en <u>stationnement des véhicules</u> liés à cette opération seront satisfaits directement sur le site où <u>75 places de stationnement sont prévus, soit 1,1 place par logement.</u> Le détail de la gestion du stationnement se trouve pages 4 à 8 du mémoire en réponse de la Ville.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>SMH écrit que la capacité des locaux pour cycles sera satisfaisante au vu du retour d'expérience de réalisations récentes. Et qu'il y aura 1,1 place de voiture par logement, en moyenne.</p> <p>J'ai fait une analyse segmentée. Elle se trouve en UB12 (Stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) Exigences.</p> <p>J'y ai conclu que les familles locataires et propriétaires ne disposeront respectivement en moyenne que de <u>0,88 place</u> de voiture (30 places pour 34 logements) et 1,32 places (45 places pour 34 logements, soit +50%) et en sus</p>



	<p>d'une place pour cycle.</p> <p><u>Je pense que l'on verra des vélos sur les balcons et des voitures en excédent dans la rue, et comprends mal qu'on défavorise relativement les locataires de LS.</u></p>
<p>Divers très variés</p> <p>3. Une personne souhaite informer le Maire que le petit parking est occupé nuitamment par des fêtards bruyants. B16 <i>[Note CE : C'est fait.]</i></p>	<p><u>.10.3</u> Divers très variés <u>MeR1</u> Pas de réponse aux points a, b, c.</p> <p><u>MeR2</u> <u>.10.3.a</u> Le Maire a pris note de cette information et a relayé l'information auprès des services de la Ville concernés, notamment la police municipale.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> Dont acte</p>
<p>4. Personne, parmi nos connaissances, ne sait pourquoi la municipalité a fait couper des arbres rue Edmond Rostand. Et pourtant la verdure est nécessaire à un bon cadre de vie ! C1</p>	<p><u>MeR2</u> <u>.10.3.b</u> Certains arbres ont été coupés lors du réaménagement des espaces publics notamment pour améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite du secteur (les racines défonçaient le trottoir). Pour autant, de nouveaux arbres seront replantés au moins en nombre égal, voire en nombre supérieur. La politique en matière d'espace vert sur la Ville de Saint-Martin-d'Hères est « un arbre coupé = un arbre planté ».</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> Réponse satisfaisante. Dont acte</p>
<p>5. Nous sommes retraités et habitons la Mazurka depuis un an, un bâtiment de LS géré par la SDH. Un immeuble qualifié pompeusement d'intergénérationnel. C'est vrai que les douches sont accessibles en fauteuil roulant ! B18</p> <p><i>[Note CE: ces personnes annoncent vouloir ne parler que du projet Voltaire, mais une part importante de leur courrier fait état de nombreuses insatisfactions vis-à-vis du gestionnaire SDH et de la commune: installation</i></p>	<p><u>MeR2</u> <u>.10.3.c</u> Cette remarque semble un peu hors sujet mais la Ville prend note de ces insatisfactions et <u>s'engage à en informer la SDH</u>. Néanmoins, le programme de la Mazurka fonctionne bien. La SDH et le CCAS ont organisé un petit déjeuner réunissant la grande majorité des locataires (familles et seniors) avec un retour positif. Comme toute opération neuve, de petites mises au point techniques sont toujours nécessaires.</p> <p>De plus, comme <u>le projet Voltaire proposera des logements adaptés aux seniors</u>, il</p>

<p><i>électrique hors normes avec comme conséquence un grave incendie, excès de chauffage coûteux en charges, en raison du mauvais réglage de la chaudière, inaction de la SDH à invoquer les garanties décennales pour vices de construction quand il en était encore temps...]</i></p>	<p>semble important de rappeler que ce type de logement répond à un défi sociétal majeur que représente le vieillissement de la population. Ce type de logement permet de garantir un habitat et un cadre de vie adaptés aux personnes autonomes vieillissantes ; il propose des adaptations techniques (douche à l'italienne, volets motorisés, prises à hauteur, barres de maintien dans les sanitaires, ...), ainsi qu'une charte de bon «voisin'âge» et des services associés (portage de repas, téléalarme, animations socio-culturelles, ...) grâce à un partenariat avec les structures communales d'action sociale.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> SMH répond qu'elle informera la SDH des insatisfactions exprimées par B18. SMH précise que le projet Voltaire proposera des logements et des services <u>adaptés aux seniors</u>.</p> <p><u>La réponse est doublement satisfaisante</u>. Il faut ajouter aux qualités du projet une dimension sociétale en ce qu'il prévoit d'y accueillir des seniors, au voisinage de jeunes actifs.</p>
<p><b>5.5. Avis favorables du public</b></p> <p>J'ai enregistré les courriers de <u>neuf personnes</u>. Si certains me paraissent spontanés (A8, par exemple) tous ne le sont pas. Mon appréciation est subjective, et certains pourront juger que j'ai fait une erreur à leur égard. <u>Le fond reste que j'ai reçu neuf contributions qui avancent souvent le même lot d'arguments</u>. Ces contributions partagent aussi la date de leur réception en mairie. J'ajouterai que <u>je n'ai reçu la visite d'aucune personne venue soutenir le projet</u>, à l'exception des personnes qui le portent au sein de la mairie.</p> <p>Voici la consolidation des arguments :</p> <p>6. Aujourd'hui près de 70% des salariés français répondent au plafond ouvrant accès au LS. Construire un logement public est un geste de solidarité nationale. Il y a une demande à satisfaire. A7, A8, A9, A11, A16,</p>	<p><u>MeR1</u> Le mémoire est silencieux sur les avis favorables du public.</p> <p><u>MeR2</u> <b>.11.a</b> Le chiffre avancé est le bon. <u>Construire du LS est non seulement un geste de solidarité mais également une réponse à une véritable nécessité</u>, il y a une urgence sur le mal logement en France.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> Cette considération générale a peu à voir avec le cas particulier objet de cette enquête.</p>

<p>7. La mixité sociale proposée est intéressante au regard d'autres opérations [d'autres bailleurs sociaux, Isère habitat, Foncière logement], et comme [on le constate] dans les réalisations du secteur (Avenue Potié, maisons de villes). La mixité propriétaires / locataires sera renouvelée, A8, A9, A10, A11 ; A14</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>.11.b</u> Il s'agit en effet à travers ce projet de <u>proposer une mixité répartie par montée</u> avec des espaces communs extérieurs permettant une facilité de gestion mais également l'échange et facilitant les rapports autour d'espaces récréatifs.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  <u>Il y a bien une mixité intrinsèque</u> dans le projet ; mais <u>la faible dimension de celui-ci ne peut changer significativement la structure du quartier</u> qui contient 32,7% des logements de SMH et 54,3% des LS de SMH (<u>voir en face de II n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+_C5_+ C2+C4+C6 + C7:)</u></p>
<p>8. De nombreux services sont disponibles sur place (transports en commun, école, crèche, commerces) ou pas très loin (lycée et collège, parcs Pré-Ruffier et Jo Blanchon ... tramway et bus, école, crèche, square du Petit Prince, commerces et [grande surface] Leclerc), A10, A11, A15, A16</p>	<p><u>.11.c</u> En effet, comme le montre la carte page 7 du 1er rapport, le projet est très bien desservi en terme de transports en commun, de pistes cycles et d'équipements. Cette position centrale dans la Ville et l'agglomération viennent conforter la décision prise de développer ce site.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  Exact, le quartier est bien desservi.</p>
<p>9. Les équipements publics proches renforcent le vivre ensemble, le projet peut amener des populations jeunes qui dynamiseront les équipements en place (écoles, crèches, gymnase..), A8, A9, A10, A11</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>.11.d</u> Les équipements existants font l'objet d'une forte animation et d'un bon investissement de la part de la population et des services de la Ville (et des associations), il n'est pas à douter que la réalisation de ce projet et la venue de nouvelles familles sur le site vont permettre de renforcer cette dynamique et renouer les liens sociaux existants.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u>  <u>Sur les 4 contributeurs, 3 résident loin des lieux. Ont-ils bien une perception vécue ?</u>  Ces avis positifs sont balancés par des avis inverses formulés par des résidents proches.</p>
<p>10. Il faut accueillir de nouvelles familles de toutes catégories socio</p>	<p><u>MeR2</u>  <u>.11.e</u> L'objet de ce projet est bien, dans un objectif de mixité, d'agrèger ce projet à un</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

<p>professionnelles qui pourront bénéficier des équipements existants (MJC, ludothèque), A7</p>	<p>quartier existant, vivant et offrant de multiples possibilités dans un cadre de vie agréable.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>A7 réside dans le quartier. Son avis, recevable, est contraire à de plusieurs de ses voisins, tout aussi recevables.</p>
<p>11. La construction contribuera à l'activité économique. A8, A11 <i>[Note CE : l'OPAC avance le même argument]</i></p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.11.f</b> <u>Le chantier permettra aux métiers du BTP de travailler</u> en ces temps de crise et pourraient bénéficier à des habitants du quartier. <u>Il est estimé que la création d'un logement contribue à la création de 2 emplois sur le long terme</u> (entretien, nettoyage, gestion,...). Ce projet participera donc activement à la dynamique économique générale du bassin d'emploi. De plus, <u>deux locaux commerciaux sont prévus</u> au rez-de-chaussée afin d'accueillir des commerces ou services de proximité, ce qui contribue également à la dynamique économique à l'échelle du quartier.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u></p> <p>Oui, une activité du BTP découlera de la construction, et deux commerces nouveaux devraient contribuer à l'animation du quartier. Un peu !</p> <p><u>J'ai beaucoup de peine à croire</u> SMH qui écrit en substance <u>que 136 emplois pérennes seront indirectement créés par l'arrivée des occupants de 68 logements</u>. Même en admettant que quelques emplois locaux seront induits (entretien des lieux, commerces, école...) <u>il faudrait considérer que c'est probablement autant d'emplois de même nature qui seront détruits ailleurs dans la Métro.</u></p>
<p>12. Le projet de petits immeubles s'intègre dans la dynamique de revitalisation de mon quartier.A7</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.11.g</b> La composition architecturale en 4 plots en R+4 à R+5 permet de densifier le quartier harmonieusement en préservant les grandes vues sur le paysage, en s'appuyant sur la Place du petit prince et en amenant une nouvelle population dans le secteur.</p> <p>La conception architecturale me plaît. Mais ce sujet n'est pas une question fondamentale pour cette enquête.</p>
<p>13. Les quatre bâtiments sont bien intégrés dans un espace paysager, A10</p>	<p><u>MeR2</u></p> <p><b>.11.h</b> En effet, la composition architecturale en plot laisse la part belle à un espace paysager communs généreux permettant un espace de respiration vert.</p>

	<p><u>Évaluation du MeR2</u> Oui.</p>
14. Cette opération est déjà financée, A8	<p><u>MeR2</u> <b>11.i</b> En effet, <u>cette opération est inscrite dans le budget</u> de la Ville et des deux opérateurs (OPAC et Dauphilogis), elle a déjà fait l'objet d'attribution de subvention pour la démolition du bâtiment existant et pour les constructions. Elle permet d'avoir un bilan équilibré pour les finances communales avec notamment une <u>subvention attribuée par la Métropole</u> dans le cadre de l'aide aux communes pour la construction de logements sociaux.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> A8 semble très bien informé. Soit il s'agit d'un conseiller municipal ou de l'un de ses amis, soit d'une des rares personnes qui suivent de très près la vie publique ! Voir mes remarques identiques pour A10 et A11.</p>
15. Le projet a été suffisamment retardé du fait de l'annulation du PLU, alors que tout l'environnement nécessaire a déjà été réalisé (démolitions, requalification de la rue Edmond Rostand...), A10	<p><u>MeR2</u> <b>11.j</b> Il s'agit en effet de la dernière pierre de la requalification du secteur La Plaine Voltaire. L'annulation du PLU est venue retarder cette opération même si les démolitions, les dévoiements de réseaux et les travaux d'infrastructures ont déjà été réalisés pour la plupart</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> Même remarque que celle donnée ci-dessus pour A8 et ci-dessous pour A11.</p>
16. L'opération bénéficiera du taux de TVA réduit, A11	<p><u>MeR2</u> <b>11.k</b> Le site est situé dans la zone ANRU offrant une TVA à 5.5% au lieu de 20% pour les acquéreurs des logements en accession permettant ainsi, au plus grand nombre, l'accès à la propriété dans la logique de la politique du logement abordable.</p> <p><u>Évaluation du MeR2</u> Même remarque que celle donnée ci-dessus pour A8 et pour A10</p>
1.8. <b>Arguments des bailleurs sociaux</b> Les bailleurs sociaux m'ont envoyé des représentantes. <u>Je leurs ai demandé de</u>	<p><u>MeR1</u> Le mémoire est silencieux sur les arguments des bailleurs sociaux.</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

m'exposer en quoi leur projet conjoint a un intérêt général. Voici leurs arguments consolidés:

1. Fort de sa présence (300 LS), l'OPAC connaît bien le quartier et ses besoins,
2. Voltaire s'inscrit dans la continuité du « Grand projet de ville » où l'OPAC s'est impliqué en compagnie d'autres bailleurs sociaux et en étroite coopération avec la ville ; [pour ce projet], l'accent a été mis sur l'intégration urbaine et la qualité architecturale, [et un espace paysager notable]
3. La construction de ce projet avait été autorisée ; il se retrouve mis en enquête publique que par effet collatéral d'une décision de justice invalidant le PLU,
4. Ce projet contribuera à relancer l'activité du BTP, voulue par le CG38  
, [Note CE : Deux personnes privées (A8, A11) avancent le même argument]
5. Dauphilogis et l'OPAC coopèrent pour offrir une offre mixte,
6. Dauphilogis protège les acquéreurs contre les accidents de la vie,
7. OPAC : L'intérêt général réside dans
  - l'apport de mixité,
  - la mise en place d'un supplément d'offre en face d'une forte demande de LS, (OPAC),
8. Dauphilogis : L'intérêt général semble affirmé avec ce nouveau projet
  - « qui favorise la mixité et le mieux vivre ensemble »

#### MeR2

.12.a Le bailleur assure une présence et une animation importante sur le quartier et sur la commune en général puisqu'il dispose d'une agence locale dans le secteur Henri Wallon.

.12.b Le projet finalise la restructuration du quartier la Plaine permise par les financements du GPV-ANRU. La composition urbaine du projet permet une bonne insertion dans le tissu déjà constitué pour favoriser l'émergence d'un cadre de vie agréable pour les habitants et les usagers du quartier. Il a été élaboré, validé, financé par l'ensemble des partenaires qui lui reconnaissent toute sa cohérence, sa légitimité et donc son intérêt général.

.12.c Il est vrai que ce projet avait fait l'objet d'un arrêté de permis de construire avant l'annulation du PLU. L'enquête publique a été rendue nécessaire par l'obligation de mettre le POS en cohérence avec le projet par le biais d'une déclaration de projet.

.12.d A l'heure de la crise économique, les projets immobiliers sont rares et le BTP souffre particulièrement de cette situation. Le lancement de cette construction permettrait un souffle nouveau pour les entreprises locales.

.12.e Le projet présente un équilibre en répartissant à part égale le logement social et l'accession à la propriété sur une même unité foncière. Une fois réalisé, le projet continuera à générer une coopération entre les habitants du logement social et les copropriétaires de l'accession puisqu'ils partageront un espace vert commun.

.12.f La spécificité de l'accession sociale par rapport à de l'accession privée réside dans les critères de conditions de ressources, en résidence principale mais s'assortit également de sécurité, car les ménages avec des revenus modestes peuvent accéder à la propriété mais il ne s'agit pas de les mettre dans la difficulté en cas d'évolution de leur situation familiale ou professionnelle. Cet achat est donc plus sécurisé.

.12.g L'intérêt de ce projet réside dans la construction de nouveaux logements mixtes dans un secteur bien pourvu en équipements collectifs en plein cœur de l'agglomération.

.12.h La qualité de ce projet réside dans sa conception d'une mixité avec des espaces

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

partagés et des espaces privés bien identifiés qui vont permettre une gestion simple, à coût raisonné, pour le bien être de tous les habitants.

Évaluation du MeR2

SMH paraphrase longuement les courriers de l'OPAC38 et de Dauphilogis.

SMH ajoute un argument qu'elle a déjà exprimé longuement notamment en face de Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun intérêt général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État qui l'a classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville - A1, B1, B3, B6, B10, B11, B14, C3 Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes : :

*« l'État, la Région, le Conseil départemental, la Métro, SMH, des bailleurs, des promoteurs se sont associés au financement du quartier et le projet a donc bien un intérêt général »*

S'agissant de l'intérêt général, voir mon évaluation en en face de Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun intérêt général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État qui l'a classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville - A1, B1, B3, B6, B10, B11, B14, C3 Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes :

S'agissant des autres arguments avancés par les bailleurs sociaux :

*« L'OPAC possède 300 logements dans le quartier et travaille en étroite coopération avec la ville, le permis de construire avait été accordé, le projet est une aubaine pour les BTP, l'offre projeté est mixte, Dauphilogis protège les acquéreurs fragiles... »*

je considère qu'ils ont été abordés et évalués dans d'autres sections de ce rapport. C'est parce que j'ai choisi de regrouper en un même lieu les arguments des bailleurs sociaux qu'ils n'ont pas été dispersés en fonction de leur sens.

<p><b>5.6. Observations relatives à la procédure</b> Néant</p>	
<p><b>2. Questions du commissaire enquêteur</b></p> <p><b>5.7. Posées dans le PV initial</b></p> <p>1. J'aimerais recevoir des <u>documents cartographiés</u> aux échelles de la Métro, de la ville et du grand quartier qui entoure Voltaire (faisant abstraction de la limite administrative entre Grenoble et SMH qui borde immédiatement le quartier Voltaire), me permettant d'apprécier les critiques que j'ai enregistrées relatives à la variabilité des taux de LS selon les territoires. Tout autre document existant me permettant de mieux apprécier la situation sera le bienvenu.</p> <p>2. Merci de me communiquer la référence de la délibération de l'assemblée de la Métro. Elle n'est pas mentionnée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.</p> <p><b>5.8. Posées le 01/11/2015</b></p> <p>J'aimerais disposer des références suivantes</p> <p>Références du <u>permis de construire</u> qui avait été accordé et de la décision de l'annuler.</p> <p>Références de la décision d'engager une procédure de déclaration de projet (délibération du CM de SMH ?, délibération du conseil de la Métro ?)</p> <p>Je n'ai pas trouvé trace d'une délibération du conseil de la Métro autorisant son Président à prendre l'arrêté n°2015-181. Quelle est la référence de cette pièce ?</p> <p>J'aimerais disposer d'une copie du courrier invitant les PPAs à participer à la réunion d'examen conjoint, et de la liste des destinataires.</p> <p>Le PV de la réunion d'examen conjoint des PPA en date du 3/07/2015 mentionne :</p>	<p>J'ai reçu des réponses claires et détaillées à toutes mes questions. Je ne reproduis ci-dessous que leur teneur.</p> <p><u>Cartes :</u></p> <p>des cartes et graphiques sont incorporés au MeR1 qui m'ont servi à établir mes évaluations.</p> <p><u>Lancement de la procédure de DP :</u> « aucune délibération initiale de lancement n'est requise. En effet, les articles R. 123-23-2 et R. 123-23-3 du code de l'urbanisme disposent que la procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de l'EPCI ou par le maire. L'organe délibérant intervient in fine pour approuver la déclaration de projet.</p> <p>Dont acte, mais je reste surpris</p> <p><u>Permis de construire</u> « copie de l'arrêté d'autorisation et de l'arrêté de retrait »</p> <p><u>Examen conjoint par les PPAs</u> La réunion d'examen conjoint des PPAs a été tenue le 03 juillet 2015. Ont été conviées : Le préfet, les présidents des organismes suivants : conseil régional, CD38, SCoT, SMTC, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, Chambre de commerce.</p> <p><u>Détails sur le financement du projet de 34 LS</u> Coût total = 4.83 M€ Subventions = 0.81M€ [Métro = 0.33 M€ / PEEC (« 1% logement ») = 0.1 M€ / Etat = 0.1 M€ / CD38 = 0.04M€ / SMH= 0.04 M€ / autres = 0.2M€]</p> <p><u>Date d'engagement de la procédure de DP</u> La DP a été engagée dès la saisine de la DREAL par la Metro, le 20/04/2015</p> <p><u>Solidité juridique de la procédure de DP</u> SMH a prescrit la révision de son POS en PLU le 16 décembre 2014 (délibération n°15), et la Métro, devenue compétente à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 a décidé de</p>

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



«... il est rappelé que le projet avait fait l'objet d'une validation de l'État au travers de l'agrément des logements en 2014 ».

Pouvez-vous me donner plus de détails à ce sujet ?

Je m'inquiète de la solidité juridique de la procédure de DP, sachant qu'on a engagé parallèlement le processus d'élaboration du PLU.

La DP a été engagée par la Métro le 10 août 2015.

J'ai cru comprendre dans mes conversations informelles à la mairie de SMH que la commune (ou la Métro) avait réengagé par une délibération en 2015 le processus visant à aboutir à un PLU.

Pouvez-vous me rassurer en me confirmant qu'il n'est pas interdit de procéder à une DP alors qu'on travaille sur le projet de PLU ?

reprenre la procédure à son compte (délibération du 03 avril 2015).

*[Note CE : selon la loi, la Métro s'est alors engagée à établir un PLUi (PLU intercommunal) avant fin 2019, et à conduire à leurs termes les procédures d'élaboration et de modification des documents d'urbanisme qui étaient engagées par les communes avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, après accord des communes concernées.]*

Il n'est pas interdit de procéder à une DP alors qu'on travaille sur un projet de PLU (article L123-13 du code de l'urbanisme).

## 6. Évaluations du CE concernant l'intérêt général du projet

L'expression « intérêt général » est très souvent utilisée en Droit français depuis plus de deux siècles. Mais ses acceptions sont à géométrie variable, et souvent contestées. En cas de contestation, c'est donc finalement le juge qui est amené au cas par cas à établir que tel projet ou telle décision a bien un intérêt général ou non. Voir une réflexion à ce sujet publiée par le conseil d'Etat à :

<http://www.conseil-etat.fr/Decisions-Avis-Publications/Etudes-Publications/Rapports-Etudes/Reflexions-sur-l-interet-general-Rapport-public-1999>

J'utiliserai donc ma conviction personnelle pour me positionner sur l'intérêt général de construire ce projet, à cet endroit, après avoir considéré tous les éléments qui m'ont été apportés par les parties, ou que j'ai rassemblés par mes investigations.

Cette section est ventilée en deux grandes parties :

Les arguments inclus dans le dossier d'enquête (Arguments du porteur du projet inclus dans le dossier d'enquête) qui se décompose entre le rappel de ces arguments (« Note sur l'intérêt général du projet ») et mes évaluations (Évaluation du contenu de la « Note sur l'intérêt général du projet »),

Une synthèse du contenu du tableau général d'évaluation (section Observations formulées par le public et par le CE. Réponses apportées par SMH) ayant plus particulièrement trait à l'intérêt général du projet (Arguments apportés par SMH dans ses mémoires en réponse)

On y trouve successivement (i) la contribution du public, (ii) la réponse de SMH, (iii) mon évaluation qui donne raison à l'un ou à l'autre, ou les renvoie dos à dos.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

## 6.1. Arguments du porteur du projet inclus dans le dossier d'enquête

Lors de la préparation de l'enquête, j'ai demandé à mes interlocuteurs en charge du projet d'ajouter au dossier une « note sur l'intérêt général du projet ». C'était une pièce, qui ne figurait pas dans le projet de dossier qui m'a été proposé. Une pièce essentielle à mes yeux, puisque la procédure de DP a pour fond de permettre une modification d'un document d'urbanisme si l'intérêt général du projet est établi par l'enquête publique (article L123-14 du CU, reproduit en Extraits du code de l'urbanisme.)

« Note sur l'intérêt général du projet »

### Charte utilisée

Ceci est un argument de SMH

Ceci développe l'argument

⇒ « Ceci est une conclusion de SMH ».

Ceci est une évaluation conclusive du commissaire enquêteur. (dans la partie « évaluation »)

### L'argumentation de SMH incluse dans le dossier est remise en forme ci-après :

La demande de logement social est forte dans la Métro en général et à SMH en particulier et l'offre ne répond pas à la demande

300 attributions sont faites annuellement à SMH, pour une demande de 3288,  
(22782 demandes sur toute la Métro)

Le PLH 2010-2015 fixait des objectifs. La réalisation à fin 2014 est à 80% de l'hypothèse basse

Hypothèse Haute :	Tous logements // Logements sociaux	1555	//	610
Hypothèse basse :	Tous logements // Logements sociaux	1155	//	495
Réel fin 2014	(Hyp.basse x 80%)	924	//	396

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

<i>[Note CE : la production annuelle moyenne fut donc de</i>	185	//	79
<i>alors que le PLH (Hyp. basse) exigeait</i>	193	//	83
<i>[Note CE : d'après le MeR1, p18/35 je trouve le réel fin 2014 suivant</i>	866	//	384

Le SCoT fixe un objectif de production de logement à hauteur de 235 logements neufs par an

⇒ « Au regard des objectifs du SCoT et du PLH le rythme des constructions de logements [à SMH] doit donc se poursuivre ».

Le taux de LS est de 39,83% au 1/1/2014, mais, après défalcation des LS étudiants, le taux de LS familiaux s'établit à 21%

SMH fait partie des communes où s'applique la taxe sur les logements vacants depuis plus d'un an, en raison qu'on y observe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (Décret n°2013-392 du 10/5/2013)

⇒ « Au plan national, il est reconnu que l'offre de logements à SMH est insuffisante... » « Dans ce sens, la construction de 34 LS et de 34 logements en accession sociale répond complètement aux objectifs d'intérêt général. [Le projet] permet de proposer une offre [sociale] diversifiée ... et de permettre le parcours résidentiel de certains ménages.

La loi, le SCoT demandent de limiter l'étalement urbain. Le projet Voltaire y concourt. Il densifie un tissu urbain bien desservi par les transports en commun.

⇒ « Le projet Voltaire répond complètement aux orientations du SCoT et à l'intérêt général... »

#### Le projet contribue à la requalification du secteur La Plain - Voltaire

Le projet Voltaire se situe dans le quartier classé QPV ; [plusieurs facteurs font que] ce quartier est « en situation de frange urbaine »

SMH a engagé en 2008 un grand projet de renouvellement urbain comportant le remplacement d'un parc de LS vétustes (ensemble de la Plaine *[Note CE : 77 LS créées]*), la « création d'une réelle ossature urbaine » (sic), la « requalification, l'optimisation et la mise en relation des espaces et équipements publics » (sic).

Le projet Voltaire [contribue à ce projet].

SMH développe une seconde polarité communale autour du terminus de la ligne D du tram.

Le projet Voltaire [contribue à ce développement].

*[Note CE : distance Voltaire – terminus = 500 m]*

Des équipements publics existent, des commerces services et espaces publics vont être développés, l'offre de transport en commun [est attractive].

Le projet Voltaire « garantit l'animation d'un petit pôle de quartier ».

⇒ « En contribuant fortement à l'amélioration du cadre de vie des habitants, l'opération Voltaire répond à la notion d'intérêt général. »

#### Évaluation du contenu de la « Note sur l'intérêt général du projet »

Dans ce qui suit, j'évalue le contenu de cette note en m'appuyant notamment sur le contenu de l'annexe « Politique de la ville » (cf : ANNEXE 2 = Politique de la ville) où j'ai regroupé des extraits des documents suivants qui me sont apparus pertinents :

Commentaires de l'État sur la révision récente de sa « politique de la ville »

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

Politique de la Métro révisée très récemment :

PLH2010-2015 modifié pour couvrir la période 2014-2016, qui a été adopté le 03 juillet 2015)

Contrat de ville entré en vigueur le 9 juillet 2015.

Ce que j'ai particulièrement retenu de ma lecture du contrat de ville se trouve en Contrat de ville (liste courte d'extraits):

### Commentaires

SMH invoque une réalisation à 80% de l'hypothèse basse du PLH. C'est une présentation tendancieuse puisque la mesure est faite au terme de 80% de la période. MH aurait dû écrire « les réalisations correspondent à l'hypothèse basse... »

SMH aurait dû écrire que « Les objectifs historiques assignés par le SCoT à SMH qui étaient de 235 logements neufs par an, ont été revus à la baisse et ne sont plus que de 70 logements par an dont 37 LS au minimum.

Les « obligations de SMH pour la période 2014-2016 sont bien inférieures à celles annoncées par SMH !

SMH voit dans l'instauration de la taxe sur les logements vacants depuis plus d'un an une reconnaissance « que le projet Voltaire qui apporte 68 logements publics répond aux objectifs d'intérêt général. »

Je n'y vois personnellement qu'une incitation de l'État au retour sur le marché des logements vacants depuis trop longtemps.

SMH écrit « le projet Voltaire contribue fortement à l'amélioration du cadre de vie... et répond à la notion d'intérêt général » .

C'est un apport de quelques 150 à 200 habitants dans un quartier où on en recense 2570 (QPV Renaudie) au voisinage d'un autre quartier voisin (Henri Wallon) classé en « veille active » et hébergeant quelques 3.500 à 4.500 autres (estimation personnelle, pour 1.600 logements).

Le qualificatif « fortement » me paraît bien exagéré ! et je ne distingue pas là non plus un intérêt général très marqué.

En conclusion, SMH n'a pas mission de créer de nombreux LS pour couvrir les besoins de la Métro, et cette note n'établit pas, à mes yeux, qu'il y a un véritable intérêt général à ajouter quelques 200 nouveaux habitants dont les revenus seront similaires à ceux des quelques 3000 à 4000 habitants du grand
--

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

quartier proche.

## 6.2. Arguments apportés par SMH dans ses mémoires en réponse (MeR1 & MeR2)

SMH a répondu en de nombreux points de ses MeR aux objections multiples selon lesquelles le projet n'a pas d'intérêt général », voire qu'il a un intérêt contraire. Ces points sont répartis tout au long de la section Observations formulées par le public et par le CE. Réponses apportées par .

Sont consolidés ici tous les arguments avancés par SMH, et les évaluations que j'en ai faites.

### Charte utilisée

Ceci est une observation du public

Argument principal de SMH

.x.y. Eléments appuyant l'argument

Évaluation :

3.a Cette évaluation est extraite du tableau d'évaluation

Les repères tels que .x.y renvoient à la localisation d l'élément dans le tableau d'évaluation

Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro

Le LS est un pilier du pacte républicain. Le LS est d'intérêt général au plan national

3.a « En France, le droit au logement est un droit constitutionnel...le LS est un pilier du pacte républicain et de la solidarité nationale ... qui propose des loyers de 5 à 6€ m2 contre 11 à 12 €/m2 dans le privé...

« Le LS est une réponse à la pauvreté...

« Le LS est porteur d'innovation [performance énergétique des bâtiments par exemple]...

« Le LS est donc d'intérêt général »...

Les demandes de LS insatisfaites sont fortes aux niveaux de la Métro et de la commune. SMH, légitimée par les élections municipales de 2014, affiche clairement son intention de poursuivre la construction de LS, pour contribuer à les satisfaire.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

**.3.a** « La demande est forte sur la Métro (14.426) dont environ 4.000 pour SMH...

**.3.a** « Au niveau national, SMH est clairement identifiée comme une commune où l'offre de logement n'est pas suffisante. (Elle figure dans la liste identifiée dans le décret du 10 mai 2013 (taxation des logements vacants) des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement).

**.3.a** Le taux de LS est de 39% réparti entre 20% familles et 19% étudiants, il n'y a donc pas trop de LS en réponse à la demande des familles sur SMH. Le parc de logements privés pour les familles représente ainsi 80% des logements sur SMH.

**.3.** La ville et sa majorité municipale souhaite poursuivre la construction de logements, y compris de logements sociaux.

**.3.a** L'opération Voltaire s'inscrit dans le cadre de la politique volontariste de la majorité municipale et de celle de la Métropole concernant le logement.

### Évaluation d'ensemble :

**.3.a** SMH réaffirme sa volonté politique de construire des logements, et plus particulièrement des LS, en rappelant que « la création de LS est d'intérêt général »

**.3.a** SMH fait une erreur de calcul : quand on défalque les LS « étudiants » du total de LS, il faut réduire d'autant le total de logements. Avec les chiffres de SMH, il vient alors un taux « LS / logements » de 24,7% [3267/(16334-3104)]. SMH aurait dû écrire : « *Le parc de logements privés pour les familles représente ainsi 75,3% des logements sur SMH.* » !

**.3.a** L'instauration de la taxe sur les logements vacants incite les propriétaires à mettre leur bien sur le marché (vente ou location). Je n'y trouve qu'une incitation très indirecte à la création de logements publics par les collectivités territoriales.



Si en dernier ressort, si c'est encore à SMH de construire des LS, alors que ce soit dans d'autres quartiers.  
La mixité sociale est nécessaire, mais ici, le taux de LS est déjà de 70%, et en rajouter d'autres, c'est NON

Le projet a été conçu dans le cadre du « Grand projet de ville » (GPV), et il faut terminer ce grand projet qui a des résultats tangibles

SMH a dressé un tableau des résultats déjà acquis par le GPV ou qui le seront à son terme.

**.3.b.** J'y comprends que le travail a été bien pensé et qu'on a fait évoluer le grand quartier dans le bon sens (mixité sociale plus affirmée avec plus de logements en accession, des logements plus décents, des espaces aérés, des commerces de proximité... et j'admets l'argumentation.

Ajouter un programme mixte de 68 logements publics dont 34 locatifs aidés et deux commerces ne peut pas avoir d'effets négatifs sur la vie dans le quartier et sur le patrimoine des résidents, au contraire.

**.1.b** Le projet Voltaire n'aggraverait en rien la situation actuelle ; au contraire, ces nouveaux logements vont apporter une nouvelle population qui, accompagnée de la requalification d'espaces publics et de l'implantation de 2 commerces, pourront insuffler une nouvelle dynamique et favoriser une vie de quartier. .

Dont acte. Le projet n'amènera en effet que quelques 200 nouveaux habitants dans un quartier qui héberge 2570 habitants pauvres à très pauvres (périmètre QPV), voire un nombre double ou triple si on élargit un peu le périmètre.

Évaluation d'ensemble :

**3. b / .3.a** SMH m'a fourni divers documents graphiques relatifs à un quadrilatère de 1250 m de côté qui qui montrent (i) la répartition des logements (LS et logements privés autour de Voltaire (quadrilatère de 1250 m de côté) ;

J'ai pu calculer, sur la base des informations données que le taux de LS est de 66,4% dans ce quartier et que ce quartier contient :

32,7% des logements de la ville,

54,5% des LS de la ville,

18,3% des logements non sociaux de la ville.

Ces chiffres et une vision superficielle des cartes de la commune permettent de déduire qu'il y a des disparités extrêmes des répartitions des LS dans la ville. Il y a nécessairement de vastes quartiers où le taux de LS est voisin de zéro.

Ici, SMH n'établit aucunement un intérêt général à ajouter des LS dans ce quartier dont le taux de LS dépasse largement les seuils généralement souhaités.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

### **Il-y-a beaucoup de LS vacants dans le quartier. Commençons par les remplir !**

Le Maire et l'OPAC veulent construire contre vents et marées de nouveaux LS alors qu'il y en beaucoup qui restent sans preneur dans le quartier. La politique de l'OPAC est incompréhensible.

S'il faut vraiment accueillir malgré tout encore plus de locataires sociaux dans notre quartier, alors qu'on commence par rendre viables les trente à quarante logements qui y restent vacants pour diverses raisons bien connues de la mairie et de l'OPAC38!

Il y a des vacances de logements à peine supérieures à la moyenne. Des actions sont engagées ou prévues

**.4.a** « Oui, il y a beaucoup de refus de venir habiter à Renaudie, en raisons ...de la dégradation du cadre de vie...

**.4.a** « Des actions diverses sont engagées ou vont l'être, visant à la « réappropriation » (sic) de l'espace public très dégradé et à la « requalification » (sic) et/ou la « sécurisation » de logements, de friches commerciales, de parkings et d'ouvrages...

« Résorber [le surplus de] vacances dans le quartier est nécessaire, mais pas suffisant ... [car] « 4.000 demandes de LS sur les 14.800 recensées pour l'agglomération concernent SMH entre autres...

Il faudra donc des programmes de LS dont le projet Voltaire est un excellent exemple

#### Évaluation d'ensemble :

**.4.b** La politique de SMH est cohérente : (i) quand on ambitionne de satisfaire au moins en partie 4.000 demandes de LS, on ne doit pas se contenter de remplir les LS vacants ; (ii) l'offre prévue s'adressera à des populations variées (salariés d'entreprises, seniors, jeunes ménages...).

**.4.a.** Certes, le projet immobilier me paraît bien conçu (Voir notamment en face de Critique du projet sous l'angle architectural), mais cette question ne m'est pas posée. et je pense que le projet n'est pas de nature à contribuer à la nécessaire reconquête du quartier.

Son succès sera la conséquence de l'apaisement préalable du quartier et de la résorption de la vacance excédentaire.

Enfin et surtout, SMH ne répond pas à l'objection principale : Pourquoi ajouter des LS *ici* ?

**5.** Il n'y a pas d'intérêt général à une opération qui entraînerait une dévaluation des patrimoines de beaucoup, une dégradation supplémentaire de leurs conditions de vie, et une ghettoïsation plus marquée.  
Le taux de LS dans SMH est [trop] élevé, et il en résulte un déséquilibre entre ceux qui bénéficient à bon compte des services et ceux [peu nombreux] qui les financent, [devenu inacceptable pour ces derniers].

Oui, le patrimoine des voisins est affecté par la situation à Renaudie, mais SMH et l'OPAC ont décidé d'actions de « requalification » visant à une « appropriation »

*[Note CE : Je ne reprends pas ici les développements correspondants qui ont peu à voir avec l'intérêt général de construire des LS ici.]*

Non, le projet Voltaire est un beau projet (architecture, abords privés...) qui ne peut avoir d'influence négative.

**5.1.a** L'opération Voltaire s'inscrit bien dans le cadre de la mixité en proposant des logements en accession, des LS et du commerce . Un nouveau projet à l'architecture qualitative et aérée est un élément permettant de dynamiser le secteur et la vie de quartier mais aussi de conforter le tissu commercial.

#### Évaluation d'ensemble :

Par sa composition (LS+ accession + commerces) le projet ne contribue pas négativement à la « mixité sociale ». Mais, comme il ne consiste au fond qu'à ajouter des populations pauvres ou très modestes à un quartier déjà identifié problématique (classement QPV) pour lequel j'ai calculé un taux de LS de 66,4% (voir évaluation de MeR1, en face de Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:), je pense que son effet sur les valeurs patrimoniales sera au mieux nul.

SMH invoque la « qualité architecturale » du projet mais ne répond pas directement aux objections formulées ici : « si ce projet se fait, nous quitterons ce quartier », ce qui en d'autres termes signifie que la « mixité sociale » se dégradera.

.1. Ce quartier est classé QPV. Ce projet entre en totale contradiction avec les objectifs de ce classement  
Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun intérêt général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État qui l'a classé  
nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville -  
Ajouter des LS, c'est aller à l'encontre de l'objectif officiel de « développement de la mixité sociale » ; la ghettoïsation va s'amplifier pour une double raison : mécaniquement par les apports et par les départs d'une classe moyenne qui voudrait croire à la mixité ;  
.2.f. Il est structurellement impossible de créer une mixité sociale dans ce quartier. Comme il a déjà son lot de chômeurs, de travailleurs pauvres et de retraités aux faibles revenus, pour développer la mixité sociale, il faudrait y accueillir des familles de la classe moyenne.  
.2.f. S'agissant du PLH, [le Maire est plus royaliste que le Roi]... l'objectif fixé pour 2016 par le PLH sera atteint avec la prochaine livraison des programmes en cours (« Chardonnet », « Mazurka »).

Le projet Voltaire a été conçu dans le cadre du « Grand projet de ville » antérieurement au classement du quartier en QPV. Son plan de financement, subventions incluses, est acquis.

Le projet se situe à la marge du territoire classé QPV .

On peut considérer qu'il se situe aussi « *dans une réalité urbaine différente* » et que sa structure fera « *qu'il ne dégradera en rien la vie collective du quartier* » et qu'il « *contribuera à la réalisation des objectifs du PLH* ».

Évaluation d'ensemble :

- .1. SMH a raison quand elle rappelle que des subventions d'État ont bien été accordées avant le 30 décembre 2014, qui sont donc définitivement acquises, par le principe de non rétroactivité de la loi.
- .1. Il n'en reste pas moins vrai qu'aujourd'hui, l'État refuserait toute demande de subvention, pour le simple motif que de son point de vue, il faut y stopper l'ajout de populations pauvres (c'est le motif qui sous-tend le classement en QPV, voir notamment le lien indiqué ...).
- .1.a Sur la base du MeR1, j'ai pu établir que dans le grand quartier qui entoure le site du projet et contient plus de la moitié des LS de la ville, la densité de LS y est de 66,4% (voir en face de Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:), ce qui, en corollaire, établit qu'il existe sur le territoire des quartiers classés U aussi vastes où les LS sont quasi inexistant. C'est le cas pour tout un territoire bordant la rocade au sud.

Je ne vois pas de démonstration qu'il y a un intérêt général à construire des LS dans ce quartier, fussent-ils partie d'un programme mixte.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

Le projet contribue à satisfaire les besoins inscrits dans le PLH  
C'est vrai, mais le PLH n'impose pas de les construire ici !

Le projet contribue à la mixité sociale

.6.2.a Le fait de venir créer 34 logements en accession sociale participe à la volonté politique de mixité sociale... On ne peut pas parler de concentration en un seul quartier de l'ensemble du logement social puisqu'on voit clairement sur la carte générale de la Ville que ce quartier présente tous les types d'habitat et que le logement social est réparti sur l'ensemble de la ville.

.6.2.c La ville de SMH est une ville attractive puisque sa population s'accroît ces dernières années. Les gens ne fuient pas SMH, ils y arrivent quelque soit leur origine sociale. La mixité est donc réelle à l'échelle de la Ville

.6.2.d Le projet Voltaire, de par son programme, répond à l'objectif de mixité sociale. Celle-ci est appréciée aux différentes échelles de la ville.

.6.2.f Les personnes qui souhaitent acquérir un logement dans la partie accession sociale de ce projet montre qu'une classe moyenne désire venir s'installer ici, dans ce quartier, dans ce projet.

.6.4.b Le projet Voltaire ne dégradera pas la situation existante

.6.4.d SMH a le courage politique de tenir ses engagements car [...] l'opération Voltaire ainsi que [d'autres opérations dans le quartier] étaient inscrits dans le programme municipal de l'équipe élue en 2014.

Évaluation d'ensemble :

.6.2.a Il n'est pas faux d'écrire que les LS sont répartis dans toute la ville. Mais c'est une affirmation tendancieuse.

Les taux LS / logement totaux varient énormément d'un quartier à un autre de SMH et sont très élevés dans le quartier.

.6.2.a L'argumentation de SMH : « *on ne peut pas parler de concentration...* » n'est pas valable.

.6.2.c SMH doit être créditée que la mixité sociale est réelle à l'échelle de la ville. Mais il ne faut pas comprendre que ceci est vérifiable dans tous les quartiers, en particulier celui-ci, qui est classé QPV.

.6.2.d SMH voit dans le projet un effet bénéfique pour « la mixité sociale ». Les objecteurs pensent tout le contraire. Je pense que l'apport de ménages pauvres à modestes à un tissu ayant déjà cette composition a un effet neutre. Ce qui ne serait pas le cas d'un projet prévoyant essentiellement des logements pour personnes plus aisées.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

**.6.2.f** SMH ne répond pas à l'objection « il n'y a pas d'intérêt général à ajouter ici une population qui ne fera pas évoluer le paramètre de mixité sociale dans le sens espéré » (voir en face de Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, A1 + A3+ B4+B5 +B17+ B18+ C5 + C2+C4+C6 + C7:)

**.6.4.b** « Le projet ne dégradera pas la situation existante ». Tout est dit !

**.6.4.d** Oui SMH a une légitimité politique. J'imagine que les objecteurs n'ont pas voté pour l'équipe majoritaire. En démocratie, chacun peut exprimer ce en quoi il croit.

**.6.4.d** Je pense que SMH ne devrait pas prendre à la légère le fait qu'autant de personnes aient tenu à ce qu'on préserve leur anonymat. C'était souvent par crainte de délinquants, mais pas seulement. Certaines, occupant des LS, ont craint que leur bailleur ne leur fasse des difficultés.

### **.8. Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public »**

Gardons ce dernier espace libre et réfléchissons à l'utiliser autrement [pour qu'il soit un lieu de rapprochement et de communication entre les habitants].

Il y a déjà suffisamment d'espaces verts dans le quartier. Et tout aménagement supplémentaire de jardin et/ou parc est exclu.

Le projet inclut un grand environnement naturel privé, visible de l'extérieur.

Évaluation d'ensemble :

**.8.a** J'admets l'argumentation de SMH, bien que je voie un potentiel intérêt général à la plupart de ces propositions.

**.8.e** SMH a réfuté ci-avant toute idée d'ouverture de l'espace.

Je propose qu'on en conserve une partie ouverte pour l'affecter à un parking public végétalisé. (voir ci-avant sous [MeR1, Contrepropositions : « Il faut affecter le terrain à un espace public » ])

**.8.e.** Très peu d'habitants verront la végétation basse qui sera perchée à R+5 ou R+6.

Par contre ils pourraient voir plus de verdure au sol si les parkings étaient engazonnés, comme le permettent des techniques modernes.

**.8.e.** Je recommande à SMH de se pencher sur la longue contribution de B6 (voir ci-contre)

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

**.11 - Avis favorables :**

70% des salariés français répondent au plafond ouvrant accès au LS. Construire un logement public est un geste de solidarité nationale. Il y a une demande à satisfaire.

La mixité sociale proposée est intéressante

De nombreux services sont disponibles sur place (transports en commun, école, crèche, commerces) ou pas très loin le projet peut amener des populations jeunes qui dynamiseront les équipements en place (écoles, crèches, gymnase..),

**.11.f - La construction contribuera à l'activité économique**

Le projet a été suffisamment retardé du fait de l'annulation du PLU, alors que tout l'environnement nécessaire a déjà été réalisé

Ce sont 9 personnes qui ont apporté leur appui à la municipalité, avec des arguments que celle-ci a utilisés. Il n'est donc pas nécessaire de reprendre ici une nouvelle évaluation générale. Je ne reprends ci-dessous que les seules argumentations dont l'évaluation ne figurent pas ci-dessus.

Le chantier permettra aux métiers du BTP de travailler en ces temps de crise et pourraient bénéficier à des habitants du quartier. Et les deux surfaces commerciales prévues contribueront à la dynamique économique du quartier

Il est estimé que la création d'un logement contribue à la création de 2 emplois sur le long terme (entretien, nettoyage, gestion,...).

**.11.f** ... Ce projet participera donc activement à la dynamique économique générale du bassin d'emploi.

Évaluation d'ensemble :

**.11.f.** Oui, une activité du BTP découlera de la construction, et deux commerces nouveaux devraient contribuer à l'animation du quartier. Un peu !

**.11.f.** J'ai beaucoup de peine à croire SMH qui écrit en substance que 136 emplois pérennes seront indirectement créés par l'arrivée des occupants de 68 logements.

Même en admettant que quelques emplois locaux seront induits (entretien des lieux, commerces, école...), il faudrait considérer que c'est probablement autant d'emplois de même nature qui seront détruits ailleurs dans la Métro.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

## 7. Avis du CE sur les modifications du document d'urbanisme

### 7.1. Avis synthétique

Les changements proposés et mon analyse fine sont détaillés dans le paragraphe Modifications proposées et analyses du CE.

Sont proposés un nouveau secteur UBe et des modifications du règlement de zone UB qui pour l'essentiel ne concernent bien que le nouveau secteur UBe. D'autres changements ont une portée plus large qui sont introduits en raison d'un changement de la réglementation : la « SHON » est remplacée par la « surface de plancher » dans tout le règlement.

Les changements proposés en matière de zonage et de règlement d'urbanisme ne concernent bien que l'assise du projet. Il n'y a pas d'effet de bord sur le reste du territoire.

La rédaction des exigences est souvent incertaine et quelquefois incompréhensible. Il y a des progrès certains à faire pour que les règles introduites soient claires, accessibles à tous et dépourvues de toute ambiguïté. J'ai fait des propositions en ce sens.

Je pense que si ce projet est réalisé selon les exigences que j'ai lues, il y aura nécessairement des vélos sur les balcons et des voitures particulières stationnées dans la rue chaque nuit.

Je m'étonne qu'on dispense le commerce prévu (125m<sup>2</sup>) de réserver quelques places à sa clientèle, d'autant plus le stationnement public est déjà notoirement très insuffisant dans le quartier. Subvention en nature au projet ?

### 7.2. Modifications proposées et analyses du CE

Un secteur nouveau UBe est ajouté aux secteurs UBa, UBb, UBc, UBd composant la zone UB. Ce secteur n'est proposé qu'en un seul lieu sur la commune : l'assise nécessaire au projet. Sa surface est de 0,6779 ha et résulte de la réduction d'un secteur UBb qui reçoit notamment l'école Voltaire.

Les paragraphes suivant analysent les changements envisagés à divers articles du règlement de la zone UB.

UB6 (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, Distance par rapport à l'alignement opposé :

UBa, UBb, UBc :  $L \geq H$

UBd :  $H \leq L+4$

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



**UBe** : **H < L+2**

UB7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

UBa :  $6 \leq L$  et  $L \geq H/2$ , ou sur limites séparatives

UBb :  $6 \leq L$  et  $L \geq H/2$

UBc :  $4 \leq L$  et  $L \geq H/2$

UBd :  $3 \leq L$  et  $L \geq H/2$ , ou sur limites séparatives

**UBe** : **4 < L et L > H/2**

UB 10 (hauteur relative par rapport à l'alignement opposé d'une voie)

UBd  $H \leq L+4$

**UBe** : **H < L+2**

UB10 (hauteur maximale des constructions)

UBa :  $H \leq 26$

UBb :  $H \leq 18$

UBc :  $H \leq 10$

UBd :  $H \leq 18$

**UBe** : **H < 18,50**

Argument : l'intention est de reconnaître les effets des techniques modernes d'isolation sur les épaisseurs des dalles et des toitures et notamment de la norme RT2012.

*[Note GB : je ne vois pas de lien très direct entre une épaisseur de dalle et la RT2012 qui fixe des performances énergétiques pour le bâtiment.]*

UB11 (...clôtures)

Une clôture [séparant l'espace privé de l'espace public] est obligatoire en tous secteurs UB, **sauf UBe**. Elle est obligatoirement composée d'un muret ou équivalent de 1 mètre ou moins. Ce muret peut être rehaussé : (i) par un système à claire-voie et/ou (ii) doublé par une haie vive.

*[Note CE : en fait le texte du règlement est bien plus ambigu au point qu'il est possible de comprendre que l'obligation indiquée porte sur la localisation*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

*et la composition de la clôture, si on en prévoit une !!! Mais ici on n'a pas à revoir la précision du règlement des secteurs autres que UBe]*

Une clôture [séparant l'espace privé de l'espace public] composée d'un grillage toute hauteur est interdite en tous secteurs UB, **sauf UBe**.

*[Note CE : Cette rédaction est malheureuse. Elle est redondante, s'agissant des secteurs autres que UBe et pourrait simplement s'écrire :*

*« En secteur UBe, le choix de la composition de la clôture [séparant l'espace privé de l'espace public], est libre, s'il en est prévu une. Il est souhaité, en outre, que cette clôture soit cohérente avec l'architecture des bâtiments »]*

En tous secteurs, la hauteur totale d'une clôture est plafonnée à 2,00 m.

UB12 (Stationnement des véhicules, constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements)

Logements locatifs [« aidés » (par l'État)] Exigences :

- UBa,UBb, UBd 1 place / logement,
- **UBe** **1 place maximum par logement**

Logements autres

- UBa,UBb, UBd 1,5 places / logement, dont 1 couverte
- **UBe** **1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher**  
**30% des places doivent être couvertes**

En tous secteurs, 5% des places réalisées seront réservées aux handicapés.

Places pour handicapés ; 5% des places réalisées, en tous secteurs

UB12 (Stationnement des véhicules de la clientèle d'un commerce) Exigences

Secteurs UBa UBb, UBd

- Surface de vente <100m<sup>2</sup> néant
- Surface de vente ≥100m<sup>2</sup> 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup>

**Secteur UBe**

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

- Surface de vente <150m<sup>2</sup>      **néant**

Argument avancé : Le projet immobilier ne prévoit pas de place pour les voitures de la clientèle. Les clients devront donc utiliser l'espace public, et il faut donc rédiger le règlement en conséquence.

*[Note GB : Il est assez savoureux de lire qu'on rédige un règlement en fonction du désir du promoteur immobilier. La surface du local, 125m<sup>2</sup>, devrait générer un besoin de 3 places qui seront à trouver dans l'espace public, dont on sait par ailleurs qu'il est déjà problématique.]*

## UB12 (Stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes) Exigences

Tous secteurs

- Tous équipements 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher  
places couvertes, si possibles

### **Secteur UBe**

- Dans le secteur UBe... *il sera exigé* 1 espace de stationnement [d'une surface d'au moins 5m<sup>2</sup>] *devra être aménagé.* (sic)  
En outre *il sera exigé* une quantité minimum de 1,5m<sup>2</sup> / 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur *dans la mesure du possible* à 1,5m<sup>2</sup> par logement (sic)

*[Note CE : ce projet de texte introduit pour le secteur UBe est incompréhensible et contient une exigence qui n'en est finalement pas une.*

***Recommandation : Je reformule des règles qui me paraissent traduire les intentions des auteurs :***

En secteur UBe, tout projet de bâtiment destiné à l'habitation devra comporter un local à vélos fermé d'une surface satisfaisant les exigences suivantes :

- au moins 1,5m<sup>2</sup> par logement
- au moins 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher

*La première contrainte impose au moins 23,5m<sup>2</sup> pour un bâtiment « moyen » de 17 logements. Je n'ai aucune donnée pour dimensionner la seconde contrainte. Le projet semble respecter ces contraintes puisque, selon la notice de présentation, il y a 4 locaux à vélos d'une surface moyenne de 27,5 m<sup>2</sup>.]*

*[Note CE : j'observe que la surface exigée de 1,5 m<sup>2</sup> pour le local à vélos correspond à un seul vélo, et qu'il s'agit d'un ratio timide. Par ailleurs les familles locataires et propriétaires ne disposeront respectivement en moyenne que de 0,88 place de voiture (30 places pour 34 logements) et 1,32 places (45 places pour 34 logements). Je pense qu'on retrouvera des cycles sur les balcons et des voitures dans la rue.]*

## UB13 (espaces libres et plantation)

Un long paragraphe est proposé qui impose des espaces verts au sol et en toitures. Il semble traduire en exigences ce qui est proposé pour le projet :

« ... Ces [bâtiments] sont posés dans un espace paysager "les pieds dans l'herbe" pour renforcer l'idée de construction dans un parc... »

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

*[Note CE : Sa rédaction est très approximative car elle exige de planter « des arbres de haute tige dans les espaces extérieurs destinés au stationnement » (sic)]*

UB14 (coefficient d'occupation du sol)

Secteurs UBc, UBd et UBe : pas de règle de COS (application de la loi ALUR)

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

## 8. ANNEXES :

### 8.1. ANNEXE 1 = Recueil des contributions du public (dans l'ordre des repères des registres)

*[Note CE : ce qui suit est une suite de résumés des contributions écrites dans les registres auxquels j'ai ajouté parfois quelques éléments que j'ai glanés dans les commentaires oraux de ceux qui se sont présentés à mes permanences.*

*J'ai accepté des contributions anonymes orales ou écrites. Elles sont repérées comme telles. Il s'agit de personnes que j'ai reçues et qui ont voulu garder l'anonymat, par souci de sécurité.*

*Quand des arguments similaires m'ont été proposés sous des rédactions originales différentes, je ne suis permis de les reformuler dans des termes unifiés, pour faciliter leur regroupement dans un procès-verbal de synthèse]*

#### A1 & C5 consolidés (Mme Wassfi & M.Denizot, élus de l'opposition municipale)

Situation géographique *[Pour ce qui est des logements sociaux], le quartier « Voltaire » (autour de l'école du même nom) est à lier à d'autres quartiers de la ville : Romain Rolland [Note CE : au sud-est de la Rocade, à 500m], Marcel Cachin [Note CE : au sud-ouest de la commune, à 500m], de Grenoble : l'Abbaye [Note CE : à l'ouest, à 1,7km], et plus généralement, il doit être considéré au sein de l'ensemble de l'agglomération.*

Le quartier est classé en Zone urbaine sensible.

Les faits divers de violence extrême sont courants dans le quartier « La Plaine/Renaudie », dont fait partie « Voltaire ». [La presse] a relaté huit événements graves dans les trois derniers mois, du 20 juin au 28 septembre : deux assassinats, des policiers blessés, des coups de feu, des « violences urbaines », qui ont fait suite à de nombreux autres faits de même nature.

La poste est régulièrement vandalisée, tout comme les parkings, des voitures sont brûlées, le parc de pré-Ruffier sert à des courses de deux roues pétaradants, les parkings sont devenus des lieux probables de trafics, et le maire ne souhaite aucunement d'installer des systèmes de vidéosurveillance.

Cette situation difficile est maintenant largement connue et des vidéos publiées sur internet ont enregistré de gros succès.

Le marché de l'immobilier traduit cette violence : le prix au m<sup>2</sup> y est fortement décoté par rapport à d'autres quartiers...

Les habitants locataires de l'OPAC sont mécontents (travaux non faits ou mal faits...) et l'ont notamment fait savoir par des huées lors d'une inauguration officielle.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

Les habitants copropriétaires privés se voient obligés de contribuer financièrement à la rénovation de garages voulue par la majorité publique (ville + OPAC), des biens devenus inutilisables et invendables.

Le quartier, et ses environs immédiats sont déjà plus que largement pourvus en LS : 400 à 500 LS localement et un total de quelques 1200 LS si on élargit à « Henri Wallon » et « Chamberton ». ; le taux de LS y dépasse l'exigence légale de 25% qui s'impose à la commune.

Le projet est incongru : pourquoi ajouter 34 LS à un parc où il y a une trentaine de LS qui restent désespérément vides, et comment espérer vendre 34 logements neufs dans un quartier aussi difficile ? Au final beaucoup de ces derniers reviendront s'ajouter au parc de LS.

Le Maire a affiché publiquement sa volonté de favoriser « la mixité sociale », et a reconnu par ailleurs que les habitants du quartier ont les revenus les plus bas de la ville. Augmenter localement leur concentration est incohérent avec la politique affichée.

Quand les bailleurs sociaux et leurs locataires bénéficient d'allègement voire d'exonérations de taxes locales, les contributions des autres habitants sont mécaniquement augmentées. Ici, l'effet de levier aboutit à une « injustice considérable pour les habitants ordinaires » qui se mesure objectivement : « SMH est dans le top 100 des communes les plus taxées ».

*[Note CE : après recherches j'ai trouvé un classement datant de 2010 plaçant SMH au 96<sup>ème</sup> rang pour le taux de la taxe foncière, avec 40%]*

Le stationnement des voitures dans le quartier est très difficile au quotidien, et les jours de prière à la mosquée, il devient totalement anarchique, et la circulation des piétons (beaucoup d'enfants) y devient très dangereuse. Les habitants de Renaudie qui ne peuvent plus utiliser leur garage particulier ne trouvent pas non plus de solution sur la voie publique.

L'école Voltaire a failli perdre une classe, car malgré la modestie de leurs ressources, les familles inscrivent leurs enfants dans le privé. Cette école qui n'affiche pas le drapeau tricolore symbole de la République ; est intégrée à un « Réseau réussite scolaire » et la faible probabilité qu'elle en sorte en jour serait encore affaiblie si le projet voit le jour. C'est une situation anxiogène pour les parents qui veulent armer leurs enfants au mieux.

*[Note CE : Un réseau RRS est un agencement école /collège en réseau et des dispositions fixés par le ministère de l'éducation nationale qui visent à ramener à moins de 10% l'écart de réussite scolaire entre les élèves de l'éducation prioritaire et les autres élèves de France. Pour 2015-2019, il y a 1089 REP en France dont 13 en Isère et un à SMH, le collège Henri-Wallon, distant de 600 m]*

Le Maire affiche publiquement en réunion du CM son intention de faire classer en RRS tout le territoire de la ville. Des déclarations qui ne peuvent qu'affecter négativement l'image de la ville chez ses habitants et au-delà.

C5 (Madame Wassfi), en complément du premier courrier [réf A1]

« Le projet ... n'a pas d'intérêt général pour les raisons suivantes

*[Note CE : cette lettre est forte de trois pages très denses incluant de nombreuses références renvoyant à des sites internet. Par souci de concision, je ne*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

*reprendrai ci-après que les idées essentielles et les renvois qui viennent à l'appui du développement de madame Wassfi]*

Il n'y a pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH : La ville a largement dépassé les objectifs de création de LS qui lui assignent l'État et la collectivité régionale (Métro), ce qui n'est pas le cas de la plupart des autres villes de la Métro. À SMH, Le taux de LS est de 39% avec le parc de logement étudiant et de 26,5% si on exclut ce dernier. Il reste une demande insatisfaite au niveau de la métropole, mais elle serait satisfaite si toutes les villes s'acquittaient de leurs obligations.

Créer des LS dans ce quartier est totalement inopportun, sans aucun intérêt général et contraire aux orientations récemment affirmées par l'État:

Par un dossier publié le 15 avril 2015, le Ministère du logement a publié ses orientations pour améliorer la mixité sociale dans le logement ; et parmi celles-ci il y en a quelques-unes qui s'appliquent clairement au cas du projet Voltaire qui se trouve dans un quartier déjà fléché « politique de la ville »: Les aides de l'État ne devraient plus être accordées dans les quartiers dont le taux de LS dépasse 50%, et être réorientées prioritairement sur les « zones tendues ». Or le taux de LS dans le quartier avoisine les 60%.

*[Note CE : Madame Wassfi cite le document et met en exergue les actions 5, 6 et 20 qui y sont décrites. Parmi les objectifs ministériels, il y a ceux qui visent à mieux répartir les LS sur tous les territoires, qui se déclinent en actions coercitives conduites par les préfets pour les communes carencées au sens de la loi SRU, et incitatives pour ce qui est des quartiers dont le taux de LS est déjà très élevé : « les aides à la pierre de l'État seront réorientées prioritairement vers les « zones tendues », et la production de LS sera limitée [notamment dans les quartiers dont le taux de LS dépasse 50% et qui sont classés « politique de la ville »... ». Le document intitulé « Sylvia Pinel présente 20 actions pour améliorer la mixité sociale dans le logement » est accessible à*

*[http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/150315\\_sp\\_dp\\_20actions\\_mixite\\_sociale.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/150315_sp_dp_20actions_mixite_sociale.pdf)*

Il est structurellement impossible de créer une mixité sociale dans ce quartier. Comme il a déjà son lot de chômeurs, de travailleurs pauvres et de retraités aux faibles revenus, pour développer la mixité sociale, il faudrait y accueillir des familles de la classe moyenne. Alors même que les familles les moins favorisées sont réticentes à venir à SMH en général et encore plus à Renaudie.

*[Note CE : Madame Wassfi fait référence au contenu du « Cahier de l'observatoire de l'habitat de la région grenobloise » de 2014. Elle pointe des observations qui y figurent :*

*« il faut noter que 70% des demandeurs en 2013 ont des ressources faibles (inférieures aux plafonds PLAI) et que 73% des logements attribués en 2013 l'ont été à ces ménages. Par conséquent, si les attributions privilégient les ménages ayant un emploi, elles répondent également à de nombreuses demandes émanant de travailleurs pauvres »*

*« A contrario, au regard de leurs taux de logements sociaux familiaux, les communes d'Echirolles et de Saint-Martin-d'Hères sont très peu citées par les demandeurs (même si dans l'absolu ces communes sont parmi celles les plus citées puisque arrivant en deuxième et troisième position). Les écarts sont respectivement de 10,9 points et 14,2 points. A noter qu'en 2011, nous avons pu observer que ces deux communes recensaient également le plus de refus. »*

*et en conclut que les emménagements dans le quartiers seront rares (« les demandeurs refusent les propositions en raison de l'insécurité du quartier ») et*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



*que les entrants ne feront pas varier le paramètre de mixité sociale dans le sens espéré.]*

Le patrimoine des classes moyennes qui ont cru au projet de quartier il y a quelques années est fortement dévalué. Elles ne peuvent vendre sauf à brader leur bien. Elles sont donc condamnées à rester sur place. Et si elles partaient quand même, c'est un peu du restant de mixité sociale qui partirait avec elles.

Ce projet est la marque d'une certaine fuite en avant d'un système peu efficace économiquement. Quand les logements sont mal conçus, puis mal entretenus, ils se dégradent prématurément. Alors face au problème de la vétusté précoce, on crée des logements neufs en remplacement des anciens. Les locataires qui souffrent de malfaçons sont désarmés face à leurs bailleurs, et parfois ceux-ci contrôlent mal depuis leurs bureaux la qualité de réalisation des travaux coûteux qu'ils financent. La dépense globale est donc excessive, et une meilleure efficacité serait la bienvenue. Ce sont des financements publics divers qui sont engagés, et donc au final des impôts.

Le budget alloué à Voltaire serait plus efficace s'il était consacré à la requalification du quartier (rénovation des nombreux LS actuels qui restent inoccupés, espaces verts, parkings..).

Le projet n'est pas justifiable :

Le taux de LS dans le quartier (60%) est déjà très largement supérieur aux exigences légales,

Les bailleurs sociaux et leurs clients sont subventionnés ou dispensés de charges, et ce projet accentuera, dans ce quartier, la fracture sociale entre les classes sociales moyennes, qui supportent des charges et souffrent de l'aggravation lente de leurs conditions de vie locale et les autres, plus pauvres,

[En augmentant l'emprise du béton], il est en contradiction avec les orientations du PADD<sup>4</sup> qui incluent la volonté de développer les espaces publics paysagers.

*[Note CE : je comprends « Les espaces verts et les cheminements piétons sont pourtant des espaces favorisant le développement de la mixité et de l'intégration sociales »].*

S'agissant du PLH, [le Maire est plus royaliste que le Roi]. Le PLH qui fixe des objectifs de production de logement à chacune des communes de la Métro a été récemment révisé. Les objectifs assignés à SMH ont été revus à la baisse. Or, entre 2010 et 2015, SMH a dépassé ses objectifs de réalisation de LS, et l'objectif fixé pour 2016 par le PLH sera atteint avec la prochaine livraison des programmes en cours (« Chardonnet », « Mazurka »).

C7 . Le projet n'a pas été monté en toute transparence. Membre de la commission urbanisme, j'ai été informée lors de la séance du 11/02/2015 que le projet était « mis en attente de la réalisation d'une procédure de déclaration de projet... ». Par la suite je n'ai eu aucune information, jusqu'à ce que j'apprenne, en septembre, que l'enquête publique était engagée. Une réunion publique aurait été organisée en mai 2015. Mais personne, dans le quartier que j'habite ne m'en a

<sup>4</sup> Le PADD est une composante du PLU qui a été annulé. J'imagine qu'il est fait référence au PADD du projet du PLU en cours d'élaboration.

parlé, et je ne sais pas si un CR a été rédigé et diffusé.

En conclusion :

Ce projet n'a pas du tout un intérêt général,

Le poursuivre ne serait pas sain, et ce serait aller à l'encontre de l'objectif de concourir à une mixité sociale On aggravera les difficultés de vie dans le quartier et à l'école.

Nous avons proposé au Maire un projet alternatif consistant en la création d'un jardin botanique, outil d'agrément et d'insertion sociale ouvert à tous, mais en particulier aux enfants des écoles. Si le projet est poursuivi, on brisera irrémédiablement la dernière possibilité de satisfaire localement des attentes légitimes d'espace naturel public.

A2 (Florence Janton)

Je suis opposée à ce projet pour les raisons suivantes ::

SMH a déjà largement dépassé le taux de LS qui lui sont imposés.

La concentration de populations s'accompagne de problèmes sociaux et d'insécurité ingérables. Les faits divers de violence extrême sont courants dans le quartier (meurtres), tout comme les dégradations des biens publics et privés.

Le système d'attribution des LS est dévoyé : alors qu'autrefois, le LS était le tremplin permettant d'accéder ultérieurement à la propriété individuelle, aujourd'hui, comme on maintient les droits sans réviser les situations, le « turnover » est faible, il génère la ghettoïsation d'une population qui règne sur le quartier.

Le marché de l'immobilier (prix de vente bradés, logements vides sans repreneur) est le reflet de la situation : Les gens fuient ou s'écartent de SMH en raison de l'insécurité et du coût exorbitant de la fiscalité locale,

*[Note CE : qui résulte mécaniquement des principes consistant à subventionner ou dispenser de charges les bailleurs sociaux et leurs clients]*

SMH est globalement trop construite (logements, zones commerciales et artisanales), et devrait réorienter sa politique par des actions utiles à toute sa population et pas seulement à une fraction de celle-ci:

Lutter contre l'insécurité et le trafic de drogue

Saisir les scooters non immatriculés,

Limiter drastiquement l'éclairage de nuit (aucun éclairage de minuit à 05h),

Démoustiquer la ville,

Réduire l'inégalité de la pression fiscale, insupportable et injuste pour la minorité qui est imposée.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

### A3 – Anonyme

Le quartier est déjà un ghetto « insécure » et violent ou prospère le trafic de drogue. Les faits divers de violence extrême sont courants dans le quartier (meurtres), tout comme les dégradations des biens publics et privés. Le Maire de SMH lui-même a très rapidement fuit ce quartier où il résidait, suite à un cambriolage. [Note CE : renseignements pris, il ne s'agit pas du maire actuel]

Le marché de l'immobilier traduit cette violence : le prix au m<sup>2</sup> y est fortement décoté par rapport à d'autres quartiers, tant à la vente qu'à la location...

*[Note CE : L'auteur produit huit annonces immobilières récentes objectivant cette affirmation]*

Le patrimoine des classes moyennes qui ont cru au projet de quartier il y a quelques années est fortement dévalué. Elles ne peuvent vendre sauf à brader leur bien. Elles sont donc condamnées à rester sur place. Et si elles partaient quand même, c'est un peu du restant de mixité sociale qui partirait avec elles.

Il n'y a pas d'intérêt général à une opération qui entraînerait une dévaluation des patrimoines de beaucoup, une dégradation supplémentaire de leurs conditions de vie, et une ghettoïsation plus marquée. Ce serait la goutte d'eau de trop pour le vase, et les classes moyennes qui ont cru au projet de quartier il y a quelques années et veulent encore y croire seraient condamnées à l'évacuer, avec des pertes sensibles. Si elles partaient, c'est un peu du restant de mixité sociale qui partirait avec elles.

La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné en matière de LS. S'il faut construire des LS, il faut le faire ailleurs dans la Métro, Si en dernier ressort, c'est encore à SMH de construire des LS, alors que ce soit dans d'autres quartiers. Si le Maire choisit ce quartier, c'est qu'il sait que ses habitants sont peu au fait des procédures publiques et qu'il susciterait une toute autre opposition en proposant d'équiper en LS d'autres quartiers de la commune, aujourd'hui « favorisés ».

Le stationnement des voitures dans le quartier est très difficile au quotidien, et les jours de prière à la mosquée, il devient totalement anarchique.

Quelle est la logique du bailleur social OPAC qui vend des appartements dans le quartier et souhaite y en reconstruire d'autres ?

*[Note CE : L'auteur m'a indiqué oralement que si des logements sont mis en vente c'est qu'ils restent désaffectés en raison de leur état et de l'insécurité du quartier, qu'il ne voyait pas qui pourrait les acheter et que le coût de leur réhabilitation serait bien inférieur à celui d'en créer d'autres]*

### A4 – Simone Estève (venue en couple)

Exprime, dans un long plaidoyer de deux pages, leur grande satisfaction d'avoir vécu à SMH depuis 41 ans, et d'y avoir payés des impôts élevés afin que d'autres, moins favorisés par la vie, puissent aussi bénéficier des services de la ville. Elle est engagée dans la vie associative sociale et culturelle locale, et soutient généralement les orientations de la commune (transports collectifs, modes doux, continuums écologiques...)

Se déclarent totalement opposés au projet pour les motifs suivants :

le taux de LS dans SMH est [trop] élevé, et il en résulte un déséquilibre entre ceux qui bénéficient à bon compte des services et ceux [peu nombreux] qui les financent, [devenu inacceptable pour ces derniers],

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

l'équilibre fragile entre les populations n'existe plus à Renaudie, et le projet ne fera qu'empirer la situation, il serait plus raisonnable d'affecter le site à un espace public (terrain de jeux, parcours de santé)

Expriment le souhait suivant :

la commune devrait réorienter ses efforts vers la favorisation de la qualité de la vie de tous les habitants déjà installés sur la commune plutôt que de construire encore plus de LS.

A5 – Maria Rosa, habitante du quartier en LS de l'OPAC

**Je suis favorable** au projet car

il faut « permettre à des familles sans logement ou mal logées de s'installer dans le quartier... dans un joli cadre ... [bien desservi (école, commerces, tram)] »,

A6 – Danièle Bault, rue du 19 mars 1962

Je suis fondamentalement opposée à ce projet pour les raisons suivantes :

SMH se transforme en habitat de seconde zone ; les pavillons anciens, modestes mais coquets qui ensemble constituent un environnement agréable, cèdent la place à des immeubles surpeuplés, entre lesquels les voitures s'entassent dans le désordre, et les cycles et motos circulent dans un bruit infernal,

Ajouter encore des LS dans ce quartier est un non-sens politique ; qui voudra venir s'y installer ? et combien des habitants actuels s'enfuiront ?

Il faudrait réhabiliter les nombreux LS qui restent désespérément vides pour « cause entre autres d'insalubrité »!

*[Note CE : l'argumentation vise nommément l'OPAC qui « se désintéresse du devenir de ses constructions ». Elle développe que L'OPAC est propriétaire dans le quartier de LS qu'elle a laissés se dégrader et qui ne trouvent pas preneurs du fait de leur état ; qu'on se demande pourquoi c'est à l'OPAC que la commune confie encore la construction de nouveaux LS vouées à une dégradation rapide...]*

Je refuse de payer des impôts pour de tels projets, qui bénéficient à certaines sociétés mais contribuent à nuire à ma ville, à sa qualité de vie [et] à son image.

Les habitants méritent qu'on leur reconnaisse une dignité et le budget alloué au projet Voltaire serait mieux employé à l'entretien des logements existants,

Il serait préférable de créer là un espace public ouvert (aires de jeux...) où le policier oserait se rendre et s'y transformer en gardien bienveillant, alors qu'aujourd'hui, il n'est sollicité que pour sanctionner les fauteurs de troubles.

A7 – Ly Abdoulaye, 34 avenue Edmond Rostand

Ancien du quartier (20 ans), **je suis favorable** au projet pour les raisons suivantes :

Il faut accueillir de nouvelles familles de toutes catégories socio professionnelles qui pourront bénéficier des équipements existants (MJC, ludothèque),

Le projet de petits immeubles s'intègre dans la dynamique de revitalisation de mon quartier.

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

A8 – Andrès Bel Alonso, Gabriel Péri

**Je suis favorable au projet** pour les raisons suivantes :

Aujourd'hui près de 70% des salariés français répondent au plafond ouvrant accès au LS,  
construire un logement public est un geste de solidarité nationale permettant à beaucoup de s'en sortir, et à de jeunes ménage de bien démarrer dans la vie,  
la mixité sociale proposée [*Note CE : 50% en accession à la propriété*] est intéressante au regard d'autres opérations [d'autres bailleurs sociaux, Isère habitat, Foncière logement],  
les nouveaux arrivants auront tous les services à disposition (crèche, école, transports en commun),  
cette opération est déjà financée,  
la construction contribuera à l'activité économique.

A9 – Florence Andys, 34 avenue Edmond Rostand

**Je suis favorable au projet** pour les raisons suivantes :

le projet peut amener des populations jeunes qui dynamiseront les équipements en place (écoles, crèches, gymnase..),  
la mixité propriétaires / locataires sera renouvelée,  
il y a une demande à satisfaire.

A10 – Acfif Kdouha, rue Franz Schubert

**Je suis favorable au projet** pour les raisons suivantes :

le projet a été suffisamment retardé du fait de l'annulation du PLU, alors que tout l'environnement nécessaire a déjà été réalisé (démolitions, requalification de la rue Edmond Rostand...),  
de nombreux services sont disponibles sur place (transport, en commun (sic), école, crèche, commerces) ou pas très loin (lycée et collège, parcs Pré-Ruffier et Jo Blanchon),  
les équipements publics proches renforcent le vivre ensemble,  
les quatre bâtiments sont bien intégrés dans un espace paysager,  
la part [affectée à l'] accession à la propriété permet une réelle mixité sociale

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

A11 – Marco Laureana, place Karl Marx

**Je suis favorable au projet** pour les raisons suivantes :

il y a une demande à satisfaire,

l'opération bénéficiera du taux de TVA réduit,

de nombreux services sont disponibles sur place (tramway et bus, école, crèche, square de Petit Prince) ou pas très loin (parcs Pré-Ruffier et Jo Blanchon, commerces et [grande surface] Leclerc),

le mélange de logements en accession [à la propriété] et de logements publics est une bonne chose, comme [on le constate] dans les réalisations du secteur (Avenue Potié, maisons de villes),

les nouveaux arrivants vont redynamiser cette partie du quartier,

la construction contribuera un peu à l'activité économique.

A12 – OPAC38

contenu déplacé dans la section spécifique : Arguments des bailleurs sociaux « arguments des bailleurs sociaux »

A13- Mélisanda Sezer

J'habite SMH depuis 20 ans ; je suis engagée dans la vie associative et souhaite le développement d'une justice sociale, dans son sens le plus noble. Je pense refléter l'avis de nombreux habitants.

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

SMH a déjà son lot de difficultés qui vont en s'aggravant : incivilités, insécurité, délinquance, et les autorités et polices locale et d'État sont plutôt débordées, et si la commune n'arrive pas à redresser la situation, elle doit s'abstenir de créer de nouvelles sources de problèmes,

*[Note CE : cette personne développe longuement ce thème en mentionnant que les statistiques minorent la situation car beaucoup de faits « ne sont pas déclarés ».]*

Construire sur ce terrain, c'est se priver de la dernière possibilité d'humaniser le quartier et de mieux éduquer ses jeunes en y installant, aux portes de l'école, un « espace d'éducation et d'apprentissage CITOYENS ! » (sic).

*[Note CE : cette personne développe longuement sa proposition.]*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

*Il s'agirait d'éduquer les enfants, par le jardinage et d'autres activités. Au menu : le respect des autres, la politesse, le sens de la responsabilité envers les autres et la société....*

*Il ne s'agit que d'exemples car les partenaires associatifs et les propositions variés ne manquent pas.]*

A14 – Karim Ben Hamou

J'habite SMH depuis toujours et **je suis favorable au projet** pour les raisons suivantes :

je travaille depuis des années et j'envisage de saisir l'opportunité d'acquérir un des logements en accession à la propriété qui sera construit, ces logements sont attractifs (prix raisonnable, proximité des commodités) et sont l'une des dernières opportunités du quartier.

A15 – Guenaïche Goulème (nom sans doute mal déchiffré)

Je vis encore chez mes parents, j'ai demandé le bénéfice d'un LS mais l'attente est longue. Je suis contractuel de l'éducation nationale au collège Henri Wallon, engagé dans le monde associatif du quartier, et utilise les transports en commun.

**Je suis favorable au projet** pour les raisons suivantes :

Le projet est bien situé, à proximité du tram et des lignes de bus, et des commerces de proximité,

Le projet contribuerait au renouvellement du quartier.

A16 – Gacenzouhaïr (nom sans doute mal déchiffré)

J'habite en LS et j'ai dû patienter longtemps sur la liste d'attente.

**Je suis favorable au projet** pour les raisons suivantes :

il y a une demande à satisfaire,

le projet est bien situé, à proximité du tram et des lignes de bus, et des commerces de proximité,

A17- DAUPHILOGIS

contenu déplacé dans la section spécifique : Arguments des bailleurs sociaux « arguments des bailleurs sociaux »

=====

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

B1 Éric Zuber, avenue du 8 mai 1945

*[Note CE : des courriers identiques ont été enregistrés sous B2, B3, B10, B14, C3]*

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

Le taux de LS dans l'environnement Voltaire avoisinant les 60%, un quartier qui est classé prioritaire dans la politique de la ville en raison de la forte proportion de populations pauvres,

*[Note CE : Cette personne comptabilise « entre 400 et 500 LS dans le quartier La Plaine-Renaudie qui seront augmentés par la prochaine livraison de l'opération Chardonnet (av.Potié...) auxquels il faudrait aussi des LS très voisins, à la pointe de l'avenue Mogne.]*

l'objectif de développer la mixité sociale avec ce projet n'est pas fondé

*[Note CE : Cette personne rappelle que « [Pour développer la mixité sociale], la politique de la ville recommande de limiter la construction de LS dans les quartiers où leur taux dépasse 50% »*

*[et de renforcer leur présence dans les territoires « moins tendus »],*

le projet n'est pas de nature à améliorer la situation de violence urbaine et je crains que la situation déplorée pour le quartier « La Plaine/Renaudie », ne s'étende à « Voltaire » s'il est réalisé ;

La commune connaît bien ces difficultés, au point d'avoir publié un « schéma d'intervention ... sur les différentes fonctions de Renaudie »

*[Note CE : Cette personne fait un tableau noir de la situation que je ne reprends pas ici car il est semblable ceux dressés par d'autres habitants, que j'ai déjà reproduits ailleurs.]*

en conclusion, le projet ne possède en rien des caractéristiques d'intérêt général, et s'il est réalisé, « cela aura des conséquences irrémédiables sur la géographie du secteur et briserait tout espoir [de voir l'avènement] d'une véritable mixité sociale, qui serai pourtant nécessaire sur notre quartier ».

Bien que la ville ait reconnu les difficultés du quartier, notre quartier reste dans l'expectative d'actions publiques efficaces « ...que la ville investisse...afin [qu'on puisse y vivre dans une atmosphère décente .et plus dans un cauchemar] »

B2 – Jean-Michel Leiby

*[Note CE : Courrier identique à B1- voir cette référence]*

B3 – Christine Phily

*[Note CE : Courrier identique à B1- voir cette référence]*

B4 – Jacques Boudriot

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



c'est ajouter beaucoup trop de LS dans un quartier où il y en a beaucoup,  
il pourrait en résulter une aggravation des incivilités [qui sont courantes],  
la valeur du patrimoine immobilier des propriétaires des environs serait encore plus affectée,

Je ne suis pas contre le principe de LS, mais à SMH, il faut maintenant le faire ailleurs. Et par des projets de moindre ampleur.

B5 – Madame M.Cl.

Je travaille et habite dans le quartier.

Je suis plutôt contre ce projet, même si j'adhère au principe qu'il faut en construire, pour les raisons suivantes :

On a assez bétonné ce quartier,

Les incivilités qui empoisonnent la vie des habitants ne pourront qu'augmenter,

Le déficit de parkings publics qui est déjà criant sera aggravé,

Il faudra encore alourdir les impôts de ceux qui les paient.

B6 – Marianne Gibert

Le quartier Voltaire est classé quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), et à ce titre, démonstration devrait être faite par la Métro qu'il faut bien ajouter des LS ici.

*[Note CE : Je ne suis pas sûr d'avoir bien tout compris du développement exposé par cette personne. Il me semble que le fond est le suivant : Vu le classement en QPV, ce projet devrait être présenté comme une action cohérente de la Métropole, et être justifié dans le cadre d'une politique d'ensemble visant aux rééquilibrages de la cité sachant que le quartier a été fiché nationalement comme un lieu de concentration de populations pauvres, et qu'à ce titre, l'État souhaite qu'on oriente les demandes de LS dans d'autres quartiers moins marqués et qu'on y ramène des services publics et y développe des outils de cohésion sociale.]*

Il y a une cinquantaine de logements vacants dans le quartier Renaudie, propriétés de l'OPAC et de personnes privées. Les candidats au LS ne se précipitent pas et « l'OPAC peine à remplir ses appartements vides ». « L'OPAC vend des appartements à des acheteurs désargentés »

*[Note CE : Je comprends qu'en creux, cette personne doute que les LS projetés aient un grand succès ; je m'appuie pour ce faire sur d'autres contributions qui, sur le même sujet, m'ont fait valoir que les candidats de l'agglomération au LS refusent l'offre, s'il leur est proposé de venir dans le quartier]*

Si ce projet est poursuivi, il devra être amélioré sur de nombreux points ;

*[Note CE : Je renvoie les personnes intéressées au contenu de la contribution (deux pages manuscrites très denses). Les thèmes sont :*

*Un espace ouvert (pas de clôtures)*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

*Conserver plus d'arbres, moins de surfaces imperméabilisées  
Créer un espace collectif ouvert, partagé avec les habitants du quartier;  
Encadrer le stationnement engendré par la mosquée  
Mixer LS et accession à la propriété dans un même bâtiment.]*

Je serais plus à l'aise avec le projet s'il était servi par une vraie politique d'attribution privilégiant dans l'ordre : (i) occupants des LS de Potié, (ii) couples de jeunes travailleurs ou étudiants...

B7 – Évelyne Bonnaire

Je soutiens la volonté de la Métro de favoriser les modes de transport doux. Je note que le nombre de places de parking automobile est restreint. J'aurais préféré un ratio de 0,8 place par appartement.

*[Note CE ; il viendrait alors un total de 55 places au lieu des 75 projetées.]*

Je considère que corrélativement, il faudrait offrir des locaux pour cycle bien plus grands que ne l'exige le projet de règlement d'urbanisme.

La moitié des logements seront orientés au nord-est ou au nord-ouest. Je m'interroge sur la qualité bioclimatique des bâtiments

B8 - Chantal Goulette

J'habite le quartier depuis 31 ans.

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

La mixité sociale est nécessaire, mais ici, le taux de LS est déjà de 70%, et en rajouter d'autres, c'est NON,

L'argent serait mieux placé à rénover le parc de LS dégradés de « Renaudie » qui restent désespérément vides, pour le proposer aux candidats qui sont attendus dans les logements en projet...

La municipalité aurait mieux à faire en s'investissant pour que les habitants de « Renaudie » et de « La Plaine-Cambertin » puissent « vivre décemment sans la crainte quotidienne de prendre une balle perdue ». La municipalité doit changer sa politique et abandonner la course à la construction de LS sur la commune.

B9 – Michèle Cotte

J'habite le secteur

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

Le quartier « Voltaire » est devenu un ghetto insécurisé et peu fréquentable et il ne faut pas aggraver la situation,

Il y a une quarantaine de LS vides et 55 garages inoccupés à Renaudie ;

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

*[Note CE : je comprends « commençons par les réhabiliter pour les remettre dans le circuit du LS]*  
Cet espace serait nettement plus utile en parc paysager.

B10 – Dominique Ripart

*[Note CE : Courrier identique à B1- voir cette référence]*

B11 – Dominique Andréani-Denizot

*[Note CE : Cette personne apporte une lettre de deux pages identique à B1- (voir cette référence) qu'elle complète une longue lettre que je vais tenter de résumer; après avoir rapporté sa position]*

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

Les quotas de LS supportables sont largement dépassés dans notre quartier,

Il y a beaucoup de logements vides et il vaudrait mieux les restaurer,

Gardons ce dernier espace libre et réfléchissons à l'utiliser autrement [pour qu'il soit un lieu de rapprochement et de communication entre les habitants

*[Résumé de la lettre de madame Andréani :*

*Ce texte qui exprime la douleur d'une personne qui s'est installée il y a 39 ans dans un quartier populaire coloré multiethnique ou on pratiquait naturellement la « mixité sociale » sans savoir le sens de cette expression, et l'a vu se dégrader au point de devenir un enfer.*

*« En 1976, la grande barre Voltaire voisinait avec une ferme et deux horticulteurs et de petits immeubles ; italiens, portugais, arabes, français modestes se parlaient et sortaient leurs chaises pour bavarder le soir. Il y avait des petits commerces. C'était un petit village sympathique. Et puis le projet « Renaudie est sorti et j'y ai cru. J'ai joué le jeu, porté l'idée de « mixité sociale » et participé au développement de la vie associative....Au fil des ans, la situation s'est dégradée, les classes moyennes ont déserté petit à petit et les commerces ont fermé un à un. Les causes ? Elles sont multiples : fin des exonérations fiscales, sentiment d'être abandonné ou incompris par les autorités...Aujourd'hui « Renaudie » est le quartier où personne ne veut plus s'installer : insécurité, violences de toutes sortes, trafic de drogue à l'arrêt du tram . L'OPAC, propriétaire de logements insalubres, cherche à les vider en vain, et ne participe pas aux réunions de copropriétaires.*

*Madame Andréani reste « pour le logement social », mais sous réserve du respect de conditions impératives :*

*Il faut des quotas et un suivi réel,*

*une concentration humaine doit pouvoir respirer ; il faut de l'air, de l'herbe, des squares, des jardins...et aussi de l'entretien]*

*il faut construire et maintenir un lieu de vie et non un dortoir]*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

B12 – anonyme

*[Note CE : personne reçue à ma permanence du 28/09]*

J'habite le quartier Renaudie depuis 6 ans.

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

cette zone de SMH est déjà largement pourvue (1200 LS),

de nombreux LS restent vacants en raison de leur état et de l'insécurité qui règne sur le quartier,

ajouter des LS, c'est aller l'encontre de l'objectif officiel de « développement de la mixité sociale » ; la ghettoïsation va s'amplifier pour une double raison : mécaniquement par les apports et par les départs d'une classe moyenne qui voudrait croire à la mixité ;

La priorité doit être mise sur le rétablissement de la sécurité et la rénovation du parc de LS existants,

Le retour de commerces de proximité ne se fera que dans ces conditions.

B13 – Elisabeth Jansen, place Mendès France

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

à Renaudie, il y a une quarantaine de logements vides, et les garages en sous-sol sont de fait inutilisables, « ce qui coûte annuellement 600.000€ »

*[Note CE : Cette personne n'identifie pas qui la subit ; j'imagine qu'elle cible l'OPAC38]*

il faut d'abord résoudre les problèmes de Renaudie, et ne pas continuer par une fuite en avant !

Je pourrais changer d'avis quand les logements vacants auront retrouvé des occupants et que le quartier [aura retrouvé la paix]

B14 – Anonyme

*[Note CE : Courrier identique à B1- voir cette référence]*

B15– Anonyme, rue Edmond Rostand

*[Note CE : personne reçue à ma permanence du 28/09]*

J'habite le quartier depuis plusieurs années.

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

Le stationnement et la circulation dans le quartier sont très difficiles, voire anarchiques aux horaires de l'école et il ne faut pas ajouter d'autres candidats [aux affres su stationnement]

*[Note CE : cette personne ne mentionne pas le cas du jour de prière à la mosquée, mais observe que le principe d'abaisser les exigences de places de stationnement dans un projet de LS rejette l'excédent sur l'espace public]*

Il y aurait une trentaine de LS vides à Renaudie et il faudrait commencer par les remplir,

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

La sécurité dans le quartier est notre problème. Nous avons peur,

Je doute fort qu'il y ait beaucoup de candidats à l'accession à la propriété en raison de l'insécurité notable du quartier ; si ce projet voit le jour, le quartier se transformera en ghetto,

Je préfère que l'espace disponible soit affecté à un espace public ouvert (parking, jardin botanique)

B16– Anonyme, rue Edmond Rostand

Je vous confirme ce que je vous ai dit le 28/09. Je tiens à l'anonymat pour ne pas avoir à subir de pression

J'habite un LS du quartier ; si le projet voit le jour, je ferai une demande pour le quitter.

*[Note CE : Cette personne commence par la description de son quartier où il-y-a « une école primaire, une école maternelle, une salle de sports (muscultation, gymnastique), une mosquée, un service municipal de prévention (ou protection) civile, et un petit parking public de moins de 10 places » Elle conclut : « le seul espace qui reste « libre » est celui affecté au projet ».]*

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

Il y a déjà assez de logements et il ne faut pas faire de « l'entassement »,

Le stationnement et la circulation dans le quartier sont très difficiles, voire anarchiques et pas seulement aux horaires de l'école,

*[Note CE : Cette personne doit au quotidien s'organiser pour partir à son travail avant 8h20 ou après 8h40/45 ; elle mentionne aussi de multiples autres causes : périscolaire, personnels de service des écoles et cantine, mosquée (quotidiennement, mais surtout le vendredi et pendant le ramadan: ».]*

Je ne comprends pas que la ville investisse dans de nouveaux LS alors qu'il y en a 30 de vides juste à côté à Renaudie,

Le quartier connaît la violence (coups d'armes à feu, conflit entre bandes rivales) et le fermer encore plus aggravera le problème,

Je doute fort qu'il y ait beaucoup de candidats à l'accession à la propriété en raison de l'insécurité,

Le niveau scolaire des enfants du quartier va être tiré vers le bas en conséquence de leur entassement

Il n'a pas d'utilité publique, contrairement à ce que je propose comme alternative

Proposition : Il serait bien plus judicieux d'affecter cet espace à un ou plusieurs usages publics au bénéfice des habitants actuels :

parking public, utilisable pour la dépose/reprise des enfants, les fidèles de la mosquée

petit parc ou jardin, où voisins, parents, anciens et plus jeunes pourraient se parler,

*[Note CE : Cette personne souhaite informer le Maire que le petit parking est occupé nuitamment par des fêtards bruyants. C'est fait.]*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

B17 – Françoise Boulay, rue chante grenouille

J'habite dans le quartier depuis 30 ans.

J'appartiens à la minorité qui essaie de résister et à agir pour que le quartier vive le mieux possible.

Je suis contre ce projet pour les raisons suivantes :

l'ensemble du quartier est déjà très déséquilibré socialement,

il y a de nombreux LS durablement vacants pour diverses raisons bien connues de la mairie et de l'OPAC38,

la forte décote du patrimoine immobilier des propriétaires des environs serait encore aggravée, mettant ceux-ci en grande difficulté

il faudrait d'abord réhabiliter l'existant, et notamment faire que les voitures puissent retourner dans leurs garages souterrains au lieu de se répandre sur les pelouses et les trottoirs,

il s'agit d'une fuite en avant préjudiciable sous des angles économiques et sociétaux. Cette fuite [incompréhensible] ne peut s'expliquer que par la séparation des mécanismes de financement qui rend faire du neuf financièrement plus intéressant que réhabiliter de l'ancien

Je reste en faveur du LS, MAIS

pas toujours dans les mêmes villes,

pas toujours dans les mêmes quartiers, surtout lorsqu'ils ont un taux de LS largement supérieur aux plafonds admis généralement [comme limite de l'acceptable]

B18 - M.&Mme Pellat (La Mazurka)

Nous sommes retraités et habitons la Mazurka depuis un an, un bâtiment de LS géré par la SDH. Un immeuble qualifié pompeusement d'intergénérationnel. C'est vrai que les douches sont accessibles en fauteuil roulant !

*[Note CE: ces personnes annoncent vouloir ne parler que du projet Voltaire, mais une part importante de leur courrier fait état de nombreuses insatisfactions vis-à-vis du gestionnaire et de la commune: installation électrique hors normes avec comme conséquence un grave incendie, excès de chauffage coûteux en charges, en raison du mauvais réglage de la chaudière, inaction de la SDH à invoquer les garanties décennales pour vices de construction quand il en était encore temps...]*

Nous connaissons bien le quartier Voltaire pour avoir longtemps habité le quartier Champberton, un endroit où nous avons eu la chance d'avoir de bonnes relations de voisinage.. Tout le contraire de ce qui se passe à Renaudie.

Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes :

il y a trop de logements à SMH, trop de béton,

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

il y a trop de LS concentrés au même endroit, dont beaucoup sont vides  
ce projet n'a pas vraiment de sens et rien ne garantit que ce sera au bénéfice de Martinérois [alors que les habitants devraient en conséquence voir leurs impôts  
augmenter durablement]

=====

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

C1 – Emilie Genthon et Jean-Edmond Dabo, 32 rue Edmond Rostang

Nous sommes heureux que l'occasion nous soit donnée de défendre l'intérêt des propriétaires qui ont crû au projet Renaudie. Jeune couple, nous avons choisi par idéal, et non par nécessité, de faire nos débuts dans ce quartier tourné vers la « mixité sociale ».

Nous avons déchanté ! C'est souvent que nous nous entendons dire :

« vous n'avez qu'à partir [si vous voulez rester tranquilles !] »

Nous croyons toujours aux vertus d'une bonne mixité sociale, si elle est bien pensée et bien entretenue, ce qui n'est pas du tout le cas présentement.

Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes :

il faut arrêter la concentration de LS dans un quartier déjà « déjà « ghettoisé », alors que le taux de LS y est très largement supérieurs à ceux d'autres quartiers, les services publics et privés de proximité (écoles, courrier, ordures ménagères, commerces ...) souffrent de réelles difficultés dont la cause se trouve dans le déséquilibre social qui entraîne les insécurités et la violence extrêmes,

il est aberrant, au vu de la situation et du nombre de logements vides bradés par l'OPAC,

de nombreux propriétaires malheureux vont se résoudre eux aussi à « fuir » leur quartier [en perdant l'essentiel de leur patrimoine dévalorisé],

sous le prétexte [fallacieux] de « mixité sociale », il ne peut qu'aggraver la situation des locataires et des propriétaires d'un quartier classé nationalement parmi les 1.300 quartiers prioritaires de la ville

[*Note CE : décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014*]

*en bref, nous pensons que la municipalité persiste dans ses erreurs et sacrifie notre quartier.*

Nous préfèrerions que ce cet espace soit alloué à un espace favorisant l'envie de la rencontre et des échanges entre les habitants du quartier :

petits commerces, ou mieux

Des jardins en lien avec l'école

Plutôt que de construire de nouveaux LS, il faudrait aussi réaliser des requalifications et des aménagements pour apaiser et améliorer la vie dans le quartier et les idées ne manquent pas : parking délabré derrière la mosquée, offre de parkings, garages souterrains, bâtiments délabrés de l'ancienne pharmacie, de l'ancienne mosquée, [lutte contre le] vandalisme et [l']insécurité,...

[*Note CE : je comprends que ces personnes pensent à la vidéo surveillance, sans la nommer*]

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



Malgré tout, nous n'abandonnons pas notre idéal et voulons contribuer à vivre une belle mixité sociale en y participant activement. Encore faudrait-il que la municipalité nous y aide [alors que ses actions vont dans le sens opposé].

Personne, parmi nos connaissances ne sait pourquoi la municipalité a fait couper des arbres rue Edmond Rostand. Et pourtant la verdure est nécessaire à un bon cadre de vie !

C2 – Francine Ortiz, Chantal Chevalier, Jean-Luc Ortiz (trois personnes habitant « Renaudie »

Nous sommes contre ce projet pour les raisons suivantes :

*[Note CE : j'ai reformulé cette contribution originale, sans en dénaturer le sens, pour qu'on puisse facilement la rapprocher d'autres contributions analogues]*

Le stationnement des voitures dans le quartier est très difficile au quotidien, et aux heures de prière à la mosquée, il devient totalemant anarchique. ; le déficit de parkings publics qui est déjà criant sera aggravé,

Le quartier est déjà un ghetto « insécure » et violent ou prospère le trafic de drogue.

Les faits divers de violence extrême sont courants dans le quartier « (les balles sifflent dans pré-Ruffier dès 19h et la Mairie nous rétorque que c'est du ressenti !»),

les dégradations des biens publics et privés sont monnaie courante,

notre quotidien c'est :

*« one, two, three ! viva l'Algérie ! Nique la France ! »*

*« ici on est chez nous ! vous les fromages blancs, vous n'avez qu'à partir ! »*

*« toi, si tu étais dans mon pays, tu porterais le niqab et tu fermerais ta gueule ! »*

*« on va tirer une balle à ton chien, puis à toi ! »*

l'objectif de développer la mixité sociale avec ce projet n'est pas fondé ; l'équilibre fragile entre les populations n'existe plus à Renaudie. Nous y souffrons du communautarisme et la réalisation du projet ne fera qu'empirer la situation ; aucune personne de classe moyenne ne viendra s'y installer, ni comme propriétaire, ni comme locataire,

S'il faut construire des LS alors qu'on le fasse ailleurs dans l'agglomération, ce quartier est saturé,

Et s'il faut malgré tout le faire dans notre quartier, alors qu'on commence par rendre viable les trente à quarante logements qui y restent vacants !

*[Note CE : ces personnes expliquent :*

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

« Il y a entre 30 et quarante LS que l'OPAC38 n'arrive pas à louer (source OPAC38 en réunion publique) et les causes sont simples et largement connues : insalubrité et insécurité du quartier,  
En sus, l'OPAC38 voudrait vider sans succès des appartements insalubres. »  
Elles développent cinq exemples qu'elles ont visités, qui sont proposés à la vente entre 964 et 1.000€ du m<sup>2</sup> ou à la location entre 9.02 et 10€/m<sup>2</sup>, hors chauffage]

Nous préférons que ce cet espace soit alloué à un espace favorisant l'envie de la rencontre et des échanges entre les habitants du quartier :

Un espace vert,

Des places de parking.

C3 – Lambert Pierrat

*[Note CE : Courrier identique à B1- voir cette référence]*

C4 – Mario Catalano, rue Paul Monval

*[Note CE : Cette personne, âgée maintenant de 85 ans est en conflit avec la commune depuis 16 ans à propos de ses droits sur une parcelle de 914m<sup>2</sup> cadastrée N°806, jouxtant sa propriété, et qui à l'origine hébergeait son local d'artisan. Je vais tenter de résumer un historique long de deux pages, sans prendre parti, pour fixer le contexte :*

*« en 1999, j'ai acheté cette parcelle, devant notaire, au conseil général. Deux mois plus tard, la commune a invoqué son droit de préemption... et a elle aussi acheté le même bien [Note CE : je n'ai pas très bien saisi l'enchaînement des dates et des actes cités]. Une longue bataille juridique s'est engagée entre moi et la commune. Au final, j'ai eu gain de cause en Conseil d'État, le 17/01/2006.*

*Enfin reconnu propriétaire, j'ai voulu le vendre pour qu'on y édifie des logements. Une chose impossible puisque le terrain avait été classé « zone d'activité » au PLU, alors qu'un grand terrain voisin de plusieurs hectares était lui classé constructible. J'ai engagé une nouvelle procédure pour défendre mon droit, mais entre-temps, le PLU a été invalidé, et j'ai retrouvé mes droits avec le POS ainsi remis en vigueur.*

*J'ai présenté une demande de permis de construire ; après discussions et aménagements, celui-ci m'a finalement été accordé. En se renseignant au service urbanisme, les promoteurs intéressés se retirent en apprenant que la commune a toujours la volonté de préempter la vente]*

Je tiens à témoigner « qu'il y a des agissements non clairs sur le plan réglementaire..., que le Maire se bat pour mettre des LS dans un endroit déjà saturé, et qu'il fait tout pour m'empêcher de construire 6 logements dans un autre quartier, où cela est compatible »

Je suis contre le projet Voltaire, car :

le Maire se bat pour mettre des LS dans un endroit déjà saturé,

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

« il y a deux poids, deux mesures dans cette ville »,

« certains semble avoir des facilités pour construire qu'on ne m'accorde pas [Note CE : cette personne désigne « des amis d'intérêt du Maire » »]

C5 – Wassfi (est consolidé sous A1)

C6 – Denizot (en complément de la coproduction cotée A1)

Je suis élu (groupe de l'opposition) et habite le quartier depuis longtemps

Je suis contre ce projet pour les raisons déjà développées et les raisons suivantes :

il y a de nombreux LS durablement vacants pour diverses raisons bien connues de la mairie et de l'OPAC38,

Notre commune a déjà rempli ses obligations de création de LS, et nous avons des quartiers soudés par la misère où les taux de LS dépassent 50% ; ajouter des LS ici, où le taux est largement supérieur est une erreur politique, et on ne peut pas invoquer l'utilité publique pour ce faire

*[Note CE : Le terme juste ici est « intérêt général »]*

Le Maire et l'OPAC veulent construire contre vents et marées de nouveaux LS alors qu'il y en a une quarantaine qui restent sans preneur dans le quartier, pour des motifs bien connus (garages souterrains inaccessibles, incendies, destructions, vols, parking anarchique quotidien dans la rue, qui devient un cauchemar le vendredi quand le besoin de loger des voiture augmente de 1.200 mètres...)

Je me pose des questions:

pourquoi l'OPAC en redemande encore alors qu'il fait face à une situation des plus difficiles pour un bailleur : logements vides, logements invendables, loyers impayés, difficultés pour trouver des assureurs ?

l'OPAC a-t-il fait une erreur en achetant le parc des logements de la ville pour 32 millions d'euros, alors que la concurrence se positionnait bien en dessous ?

pourquoi le maire et l'OPAC s'entêtent-ils alors qu'ils savent que demain sera pire ?

C7 – Wassfi

Une copie de l'ordre du jour de la commission urbanisme du 11 février 2015 et un commentaire venant à l'appui de son affirmation qu'elle n'a pas été tenue au courant de l'engagement de la procédure de Déclaration de projet postérieurement à ce 11 février.

C8– 6 personnes de Renaudie (anonymes)

Toutes sont contre

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

*[Note CE : J'ai accepté l'invitation à rencontrer des résidents de Renaudie sur place, en fin de journée. C'est un groupe de six personnes qui a participé à une longue réunion d'échanges. Ces personnes ont toutes demandé l'anonymat.*

*Le groupe m'est apparu très diversifié : deux noirs, un métis et trois blancs ; les personnes ne maîtrisaient pas toutes le français ; toutes n'étaient pas propriétaires...*

*J'ai expliqué le projet et le fond de la procédure.*

*Je retiens que chacune des six personnes est résolument contre le projet. Je n'ai recueilli aucun argument nouveau. Je reprends ci-après les arguments entendus sans les développer, afin qu'ils soient enregistrés afin de comptabilisation]*

Violences et insécurité : il ne faut pas aggraver la situation, déjà plus que critique !

Ce projet n'est pas de nature à restaurer un peu de mixité sociale !

Pas d'intérêt général à construire des nouveaux LS à SMH, et à fortiori dans ce quartier. La ville de SMH en général et le quartier ont largement donné !

S'il faut vraiment avoir des LS en sus ici, et pas ailleurs dans SMH, alors qu'on commence par

viabiliser les LS existants insalubres qui restent désespérément vides (alors que l'OPAC cherche à les brader sans succès)

restaurer la sécurité (les candidats au LS refusent souvent de venir ici pour raison d'insécurité)

Notre patrimoine, déjà très dévalorisé, va l'être encore plus : où est l'intérêt général ?

Au moins un propriétaire, qui voudrait encore croire au projet de quartier, a dit qu'il se résoudra probablement à s'en aller en y abandonnant son patrimoine devenu invendable (perte sèche).

Le commissaire enquêteur

## 8.2. ANNEXE 2 = Politique de la ville

### Politique de l'État

<http://www.gouvernement.fr/action/la-nouvelle-geographie-prioritaire>

La nouvelle géographie, portée par le projet de loi pour la ville et la cohésion urbaine, rationalise, actualise et recentre la politique de la ville au bénéfice des territoires les plus en difficulté. L'identification des nouveaux quartiers prioritaires se fonde sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu médian.

La loi de programmation apporte comme nouveauté la signature de nouveaux contrats uniques de ville ; ils remplacent les ZUS, ZRU, CUCS,... et associent les actions de cohésion sociale et de rénovation urbaine afin de permettre la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans les quartiers

Ces nouveaux contrats de ville élaborés pour la période 2014-2020 seront conclus à l'échelle des agglomérations ou métropoles, car c'est à ce niveau que la ville évolue et que les liens entre les quartiers et la promotion de la mixité sociale dans tous les territoires peuvent se construire. Ils organisent le retour des services publics dans les 1 300 nouveaux quartiers prioritaires, pour les sortir de la relégation dans laquelle ils étaient restés depuis trop longtemps.

Ils répondent à une double ambition, réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines, et améliorer les conditions de vie de leurs habitants en luttant notamment contre toute forme de discrimination. Les contrats de ville visent à assurer une mise en œuvre opérationnelle transversale de tous les engagements des signataires et des partenaires. Les habitants des quartiers y sont associés à travers la création de conseils citoyens (*cf infra*).

La loi du 21 février 2014 pose le principe de la co-construction de la politique de la ville avec les habitants :

### Politique de Grenoble Alpes Métropole

Sont regroupés ci-après des extraits du contrat de ville et du PLH les plus notables qui concernent le présent dossier d'enquête. J'ai également inclus en fin de section (en Extraits tirés du contrat de ville) une liste plus complète d'extraits du contrat de ville qui concernent aussi le présent dossier.

Contrat de ville (liste courte d'extraits):

Le document complet se trouve à : <http://www.lametro.fr/377-contrat-de-ville.htm>,

SMH a signé le contrat de ville qui engage la Métropole, ses communes membres et d'autres « partenaires », depuis le 9 juillet 2015. L'association des

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

bailleurs sociaux de l'Isère l'a également signé.

### **Je retiens de la lecture du contrat de ville notamment les points suivants**

SMH s'est engagée à favoriser « la diversité et l'équilibre du peuplement entre les différents quartiers de l'agglomération »

À « Renaudie .. La Plaine », classé QPV, (2570 habitants en 2014)

le taux de LS est de 75%

Le quartier est spécialisé dans l'accueil des ménages les plus modestes (46,5% vivent sous le seuil de pauvreté, contre 18,3% dans le reste de l'agglomération, 13% sont bénéficiaires de la CMUC-C.)

Tous les points qui ont été soulevés lors de l'enquête publique sont bien identifiés et quantifiés par les signataires du contrat de ville :

(forte dévaluation d l'immobilier par rapport aux autres QPV de l'agglomération, multiples difficultés sociales, économiques et urbaines, activités illicites en hausse, sentiment d'insécurité pour les habitants, insuffisance du stationnement public)

On recense d'autres difficultés notoires

(gestion des ordures ménagères, squat, mauvaise appropriation des espaces extérieurs..

Offre commerciale et activité économique en « perte de dynamique »)

À « Henri Wallon-ZAC centre », quartier « en veille active »

La situation de ce vaste quartier voisin est un peu meilleure, mais reste très préoccupante.

C'est le quartier tout proche de Voltaire, où se trouvent l'agence OPAC citée par les MeR de SMH et le collège tête du RRS incluant l'école Voltaire,

La situation sociale et les difficultés font penser à Renaudie

(66% des ménages ont un revenu inférieur à 60% du plafond PLUS....

...voitures incendiées sur les parkings, dégradations mobilier urbain, difficultés pour le ramassage des ordures ménagères, dégradation des lieux occupés par les services municipaux, conflits d'usages sur l'espace public...)

... Les locaux de l'OPAC 38 ... ont été une cible et la situation a été très difficile pour ses agents : (tirs dans les fenêtres, dégradations, destruction avec violence d'un sas, incendies)

... ...Un vécu du quartier qui s'est avéré difficile pour les habitants mais qui tend vers un apaisement qui demeure toutefois précaire. L'image du quartier est dégradée.

Extraits du PLH de Grenoble Alpes Métropole cosigné en juillet 2015

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

## Je retiens de la lecture du PLH notamment les points suivants

En juillet 2015, le PLH 2010-2015 a été modifié et étendu aux 49 communes de la nouvelle Métro. Son terme a été porté à fin 2016 (Conseil métropolitain du 03/07/2015). SMH a approuvé cette modification (CM du 27/05/2015, n°26)

« [La Métro] se fixe l'objectif de produire [des logements] de façon mieux répartie, afin de : ... favoriser la mixité urbaine et sociale à l'échelle intercommunale et communale » (PLH modifié, p.51 )

S'agissant du SCoT,

« Il est proposé [pour 30 les communes ayant un objectif SCoT] que leurs objectifs de productions de logement [soient révisés et] correspondent aux livraisons attendues [en 2014-2015-2016.] et, que les communes ayant un taux de LS supérieur à 25%<sup>5</sup> « participent en fonction des besoins des ménages de leur commune » (PLH modifié, p52 et p 55).

Cela est reflété dans un tableau général en page 61, où une ligne est consacrée à SMH

« [Le PLH est compatible avec le SCoT dont les orientations sont

«... Rechercher une répartition plus équilibrée et partagée de la croissance démographique à l'échelle de la région grenobloise, ... localiser en priorité l'offre nouvelle de logements dans les espaces préférentiels<sup>6</sup> de développement (PLH modifié, p41)

---

<sup>5</sup> SMH en fait partie

<sup>6</sup> Toute la partie basse de SMH (en dehors de la colline du Murier est un espace préférentiel

Extraits tirés du contrat de ville

**Liste longue d'extraits, ayant un rapport avec le présent dossier**

Contrat de ville, p24

L'enjeu [du contrat de ville] est de favoriser la diversité et l'équilibre de peuplement entre les différents quartiers de l'agglomération et de permettre aux habitants des quartiers d'avoir une plus grande mobilité résidentielle.

... Elle élabore la convention sur les attributions, prévue par la loi du 21 février 2014. Cette convention sera annexée à ce contrat de ville et définira les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Contrat de ville, Diagnostic, p 155-159 (QPV « Renaudie – Chamberton – La Plaine »)

Le prix de l'immobilier dans le QPV = (1796€/m<sup>2</sup>) est bien inférieur au prix moyen des autres QPV de l'agglomération (2205€/m<sup>2</sup>) :

Ce territoire est ainsi spécialisé dans l'accueil des ménages les plus modestes, contraints par la sélectivité du marché. 11.9% des ménages sont allocataires de la Caf.

...Les habitants de « Renaudie Chamberton La Plaine » connaissent des situations de pauvreté monétaire marquées...

...46,5% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté contre 18,30% dans la moyenne de la métropole....13% sont bénéficiaires de la CMUC-C.

...Le quartier concentre ainsi de multiples difficultés sociales, économiques et urbaines couplées à une augmentation d'activités illicites qui induisent un sentiment d'insécurité pour les habitants, les acteurs de terrain et renvoient une image dégradée du quartier. (p156)

... L'habitat de « Renaudie Chamberton La Plaine » est composé à 75% de logements sociaux. L'OPAC 38 est le principal bailleur du quartier. Pluralis est également présent sur ce territoire. (p157)

...Le prix de vente moyen des appartements entre 2006 et 2011 est calculé à 1 727,07 € le m<sup>2</sup>, soit un différentiel de 890 € par rapport à la moyenne de la Métropole. Les prix de vente du quartier font ainsi partie des trois plus faibles des quartiers prioritaires. (p157)

...La faible attractivité résidentielle du quartier se mesure également par le taux de vacance : sur certains îlots de Renaudie celui-ci a pu atteindre jusqu'à 40% (notamment sur l'îlot E. Grappe avant sa résidentialisation). (p157)

...Pour tenter d'enrayer ces difficultés, le quartier a connu des transformations... Néanmoins, des dégradations et des dysfonctionnements persistent toujours notamment à Renaudie : gestion difficile des ordures ménagères, squat et dégradations dans parkings en ouvrage, mauvaise appropriation des espaces

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur



extérieurs, trafic, incivilités, etc...(p157)

...Le nombre de places de stationnements est insuffisant parce que les parkings couverts sont peu utilisés, ce qui génère un report du stationnement sur l'espace public. (p157)

... L'offre commerciale du pôle de proximité est cependant en perte de dynamique. (p157)

...En 5 ans, l'activité économique a augmenté : 99 entreprises enregistrées en 2015 contre 71 en 2010. La typologie a cependant varié ce qui donne un sentiment de baisse de la dynamique économique sur le quartier. Il y a davantage d'entreprises sous statut de travailleurs indépendants sans salariés (+ 11) et moins de commerces ou service de proximité avec enseigne (- 5). (p157)

Contrat de ville, Diagnostic, p 196-197 (Henri Wallon-ZAC centre, quartier « en veille active »)

...La zone Henri Wallon a connu une réhabilitation des logements (sauf pour la tour Verlaine) et une requalification des espaces verts.

...Malgré la conduite d'opérations urbaines dans les deux secteurs, les habitants sont confrontés à des dysfonctionnements et des difficultés socio-économiques qui persistent.

...A Henri Wallon, 66% des ménages ont un revenu inférieur à 60% du plafond PLUS....

...Les locaux de l'OPAC 38 situés au cœur d'Henri Wallon ont été une cible et la situation a été très difficile pour ses agents : tirs dans les fenêtres, dégradations, destruction avec violence d'un sas, incendies.

...Des conflits d'usages sur l'espace public : voitures incendiées sur les parkings, dégradations mobilier urbain, difficultés pour La Métro d'effectuer le ramassage des ordures ménagères, vol de matériels et dégradation des lieux occupés par les services municipaux.

...Un vécu du quartier qui s'est avéré difficile pour les habitants mais qui tend vers un apaisement qui demeure toutefois précaire. L'image du quartier est dégradée.

...Cette situation engendre une augmentation rapide du taux de vacance dans les logements et d'importantes difficultés de remise en location.

Contrat de Ville, annexes, pages 34 -37:

L'ABSISE s'est engagée notamment à « Favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération...par la reconstruction de l'offre de LS dans d'autres périmètres», à « diversifier l'offres accessible aux ménages des QPV...et à leur donner accès à d'autres produits...et aux autres quartiers de la ville »

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Crée le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur

Fait le 16 décembre 2015,

Le Commissaire enquêteur

G.BARILLIER

Saint-Martin d'Hères~Déclaration projet Voltaire~Rapport du commissaire enquêteur~bat.docx

Créé le: 14-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le:16-déc.-15

Rapport du commissaire enquêteur