

# **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)

## **CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

16 décembre 2015

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

page 2 / 19

## 1. Acronymes utilisés dans ce document

« Métro » et « SMH » vaudront respectivement pour « Grenoble Alpes Métropole » et pour « Commune de Saint-Martin d'Hères »

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

### 2.1. Nature du projet et contexte réglementaire

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, l'OPAC38, et sa filiale Dauphilogis. 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

Le projet de 34 LS coûtera 4, 84M€ à l'OPAC38, qui recevra 0.82M€ de subventions en espèces, dont 0.37M€ apportés par la Métro et SMH.

L'OPAC38 et Dauphilogis bénéficient aussi d'une subvention « en nature » : le terrain viabilisé, pour un prix modéré. Mais 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.

Les coûts pour Dauphilogis n'ont pas été documentés.

### 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

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

d'urbanisme sous-réserve qu'il 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).

Le présent projet est porté formellement par la Métro qui a signé tous les documents officiels. Mais, vu l'antériorité du projet, ce sont les équipes de SMH qui ont été mes interlocuteurs opérationnels et ont élaboré notamment les contenus de la réponse du porteur du projet à mon PV de synthèse ; une réponse faite en deux fois. J'ai donc rédigé tout mon rapport en attribuant les écrits, les arguments « du porteur du projet » à SMH.

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 par la Métro le 20 avril 2015(courrier avec AR).

#### **2.4. La procédure**

Elle 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).

#### **2.5. Connaissance du projet et de son environnement**

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

Deux rendez-vous avec des personnes compétentes de l'AURG (Chargée de mission, Territoires/habitats) et des services de l'Etat (DDT, Directeur du logement) m'ont beaucoup aidé à la compréhension du contexte.

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 de mon rapport.

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.

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

## 2.6. Constats généraux sur l'aspect procédural

### Composition du dossier

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.

Toutes les pièces administratives habituelles (avis de la DREAL, rapport de la réunion d'examen conjoint par les PPAs, arrêté d'ouverture, projets d'annonces légales, affiche et certificat d'affichage, registre d'enquête...) étaient bien là.

Une note sur l'intérêt général du projet y a été insérée à ma demande.

### Déroulement de l'enquête

La publicité de l'enquête a été faite dans les règles, et bien au-delà du minimum imposé.

L'enquête a duré 31 jours, du 08 septembre au 08 octobre, et s'est déroulée normalement.

J'ai reçu les contributions de 48 personnes physiques, dont plusieurs m'ont fait deux, voire trois visites, et de deux personnes morales (OPAC38 et Dauphilogis).

Les contributions du public ont été en large majorité hostiles au projet. Seuls neuf courriers (leurs auteurs ne se sont pas présentés à mes permanences) apportent leur soutien.

### Terminaison du processus

La séquence « PV de synthèse / mémoire en réponse » s'est bien déroulée,... dans des délais supérieurs aux délais réglementaires. Des reports de délais convenus entre les parties : En effet, les volumes de matière à traiter de part et d'autre étaient tels qu'il n'était pas envisageable de s'en tenir aux délais théoriques.

*L'enquête s'est donc déroulée de façon totalement satisfaisante*

## 2.7. Constats généraux sur le quartier environnant le site du projet

### **J'ai reçu de très nombreuses contributions me décrivant un quartier Renaudie particulièrement difficile :**

(multiples difficultés sociales, économiques et urbaines, activités illicites en hausse, sentiment d'insécurité pour les habitants, insuffisance du stationnement public, forte dévaluation de l'immobilier par rapport aux autres QPV de l'agglomération,).

Voici les plus partagées, qui ne seront pas reprises dans le chapitre suivant consacré spécifiquement à l'évaluation de l'intérêt général du projet.

Le quartier « Voltaire » est devenu un ghetto insécurisé et peu fréquentable et il ne faut pas aggraver la situation, (20 personnes)

Le stationnement des voitures dans le quartier est très difficile au quotidien, et les jours de prière à la mosquée, il devient totalement anarchique,. (10 personnes)

Il ne faut pas ajouter d'autres candidats [aux affres du stationnement]

Il faudrait faire que les habitants de Renaudie puissent retrouver l'accès à leurs garages, aujourd'hui impossible (vandalismes, trafics illicites...) [*Note CE : 393 garages sont dénombrés par SMH*]

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]

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 ... (7 personnes)

Une école de la République en faillite dans ce quartier... Une école qui n'affiche pas le drapeau de la République, inscrite pour longtemps dans le RRS (Réseau de Réussite Scolaire, doté de moyens spéciaux par l'Éducation nationale.

Sensibilisé par l'ampleur et la convergence des réactions, je me suis attaché à me procurer et à étudier les documents utilisés par les puissances publiques et qui les engagent. Cette situation leur est bien connue. Voici des extraits du contrat de ville et du PLH qui concernent le présent dossier d'enquête. Une liste plus complète figure dans mon rapport.

### **Je retiens de la lecture du contrat de ville notamment les points suivants**

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 bailleurs sociaux de l'Isère l'a également signé.
--

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 CMUCC.)

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

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.

### **Je retiens de la lecture du PLH de la Métro 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 : ... <u>favoriser la mixité urbaine et sociale à l'échelle intercommunale et communale</u> » (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 20142015-2016] et, que les communes ayant un taux de LS supérieur à 25%<sup>1</sup> participent en fonction des besoins des ménages de leur commune »<sup>2</sup> (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

1 SMH en fait partie

2 SMH fait partie de cette liste des communes qui n'ont pas d'obligation

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

dans les espaces préférentiels<sup>3</sup> de développement » (PLH modifié, p41)

**Naturellement, j'ai présenté les objections du public dans mon PV de synthèse, et SMH s'est attachée à y répondre par le menu.**

Je ne résumerai pas ici ces parties du dossier qui totalisent une quinzaine de pages. Je retiens que SMH a bien connaissance de la situation, et mène des actions de tous ordres, avec cœur. Des actions toutes louables. Il-y-a souvent de l'incompréhension entre « ceux-d'en-bas-qui-souffrent » et « ceux-d'en haut- qui-pourtant-veulent-leur -bien». J'espère que ceux qui sont venus s'exprimer ne sont pas entièrement représentatifs de l'opinion générale. J'espère aussi qu'on n'a pas là une sorte de tonneau des Danaïdes des temps modernes.

---

<sup>3</sup> Toute la partie basse de SMH (en dehors de la colline du Murier est un espace préférentiel

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

### 3. 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,

Les contributions du public et les arguments de réponse utilisés par SMH.

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

**L'argumentation de la incluse dans le dossier est résumée 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. A fin 2014, SMH a juste réalisé l'hypothèse basse inscrite au PLH2010-2015.

Si l'on défalque les LS du campus, le taux de LS passe de 39,83% à 21%, et au regard des objectifs du SCoT et du PLH, les rythmes de construction de logements à SMH doit donc se poursuivre.

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 site du projet est dans un quartier classé « quartier prioritaire de la ville » (QPV) par l'État, un quartier très bien desservi par des équipements publics (transports...), proche du pôle urbain que la commune veut développer autour du terminus du tram D.

Le projet est l'une des dernières actions du « grand projet de rénovation urbaine de ville » que la commune mène depuis 2008.

SMH juge que le projet contribuera à l'amélioration du cadre de vie des habitants, que les nouveaux venus contribueront à l'animation d'un petit pôle de quartier et donc qu'il a un intérêt général.

#### **Mon évaluation**

Je m'appuie notamment sur : la politique de la ville révisée par l'État en décembre 2014, la politique de la Métro révisée et arrêtée en juillet 2015 (contrat de ville, et PLH modifié prolongé à fin 2015) qui engagent SMH.

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

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

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 à l'adresse des propriétaires privés pour qu'ils remettent 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 quartier proche, dont 2.600 résident dans ce quartier si particulier.

### **3.2. 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.

Sont consolidés ici

les contributions du public se rapportant à l'intérêt général

les arguments des réponses SMH

les évaluations que j'en ai faites.

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

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.

#### Évaluation d'ensemble :

SMH réaffirme sa volonté politique de construire des logements, et plus particulièrement des Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

LS, en rappelant que « la création de LS est d'intérêt général ».

SMH répond à une objection que personne n'a faite. Je suis convaincu que mes visiteurs sont d'accord avec ce principe. Et moi aussi.

SMH calcule que le taux de LS, hors étudiants est de 21%. C'est un calcul erroné. Avec ses données, SMH aurait dû écrire : « Le taux de LS, hors étudiants, est de 24,7%

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.

Construire des LS est d'intérêt général dans beaucoup de communes en France. La loi récente a relevé le taux plancher à 25%, un taux déjà atteint et dépassé sur le territoire communal. Quant au taux dans le quartier, il s'établit à une valeur bien supérieure, de l'ordre de 65 à 75%.

En définitive je considère que les objections du public sont fondées.

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.

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.

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 :

Je comprends que par le GPV 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.

Le MeR1 situe graphiquement le site du projet dans un large quartier. Avec les données incluses dans ce MeR&, j'ai établi les chiffres suivants :

32.7% des logements de la ville

54,5% des LS de la ville

Taux de LS local = 66,4%

Ces chiffres et une lecture rapide 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. C'est le cas pour tout un territoire bordant la rocade au sud.

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

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

**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

« 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 :

Les vacances s'expliquent notamment par les raisons ayant conduit à classer ce quartier en QPV.(voir ci-après en 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 ; 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. 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 »).

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...).

Certes, le projet immobilier me paraît bien conçu 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 ?

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

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 »

Non, le projet Voltaire est un beau projet (architecture, abords privés, composition mixte locatif/accession...) qui ne peut avoir d'influence négative et dynamisera la vie de quartier.

#### 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% , 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.

#### **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 ;

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.

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.

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.

Il n'en reste pas moins vrai qu'aujourd'hui, l'État refuserait toute demande de subvention.

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

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)

Le projet contribue à satisfaire les besoins inscrits dans le PLH

Oui, mais :

le PLH n'impose pas de les construire ici !

Aucune contrainte ne demandait d'augmenter le taux de 39.83% ; les chiffres ont été proposés librement par SMH !

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* ».

Le projet contribue à la mixité sociale. Il comporte 34 logements en accession qui seront acquis par des familles de classe moyenne. Il ne dégradera pas la situation existante.

Le quartier présente tous les types d'habitat et le LS est réparti dans toute la ville.

SMH est attractive et des gens de toutes conditions sociale y viennent. La mixité sociale est réelle à l'échelle de la ville.

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.

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, et sont très élevés dans ce quartier classé QPV.

l'argument: « *on ne peut pas parler de concentration...* » n'est pas valable.

écrire : « *Le projet ne dégradera pas la situation existante* », c'est tout dire !-

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.

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.

Évaluation d'ensemble :

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 plus dans mon rapport)

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

page 14/19

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.

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.

**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 :

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

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 sous [MeR1, Erreur : source de la référence non trouvée ])

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.

Je recommande à SMH de se pencher sur la longue contribution de B6

**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..),

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 qui recourent ceux 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 n'a pas été faite ailleurs.

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 .

La création d'un logement contribue à la création de 2 emplois sur le long terme (entretien,

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

nettoyage, gestion,...).

Évaluation d'ensemble :

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

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.

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

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. J'ai proposés des bonifications des textes dans mon rapport.

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 ?

#### 5. Conclusions

Pour tout ce qui précède, et au motif principal que les aspects négatifs l'emportent de loin sur les aspects positifs s'agissant de l'intérêt général, et donc qu'il n'y a en définitive pas d'intérêt général à ajouter à *cet endroit* des nouveaux logements sociaux locatifs ou en accession, fussent-ils bien pensés, je remets un

#### **avis défavorable au projet**

Assorti de la recommandation suivante :

Convier les personnes qui ont laissé leurs noms et adresses dans les registres à une réunion d'échanges de points de vues qui sera l'occasion pour chaque partie de mieux comprendre l'autre, et pour SMH de développer ses arguments face à ceux qui sont parmi les plus concernés,

Dans l'éventualité où le porteur du projet déciderait de passer outre, je fais les recommandations suivantes :

Réduire l'ampleur du projet en n'autorisant que les deux immeubles dédiés à l'accession sociale et affecter le reste du terrain pour partie à un espace public vert, défini avec la population du quartier, et pour autre partie, à des parkings publics verts.

Récrire le règlement d'urbanisme proposé en tenant compte des critiques précises que j'ai développées dans mon rapport.

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15

Version du: 15-déc.-15

Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Fait le 16 décembre 2015,  
Le Commissaire enquêteur

G.BARILLIER

Saint-Martin d'Hères~DP Voltaire~Conclusions motivée du commissaire enquêteur~gb1.docx

Crée le: 15-Dec-15  
Version du: 15-déc.-15  
Imprimé le: 15-déc.-15

Conclusions motivées du commissaire enquêteur