

Préfecture de l'Isère

Direction des Relations avec les Collectivités  
Bureau du Droit des sols et de l'animation juridique

Affaire suivie par : Michèle Dervaux

Tél.: 04.76.60.34.08

Courriel : pref-enquete-publique-urbanisme@isere.gouv.fr

Références : plan de renouvellement urbain Arlequin –  
commune de Grenoble - GAM

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 38-2020-05-12-002**  
**portant déclaration d'utilité publique du projet**  
**d'opération de renouvellement autour des copropriétés inscrites**  
**dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin sur la commune de Grenoble**

LE PREFET DE L'ISERE,  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**VU** la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée relative à l'archéologie préventive et ses décrets d'application n° 2002-90 du 16 janvier 2002 et 2004-490 du 3 juin 2004 ;

**VU** la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;

**VU** les délibérations du conseil métropolitain du 6 avril 2018 et du 27 septembre 2019 qui sollicitent l'ouverture de l'enquête d'utilité publique conjointement à l'enquête parcellaire par le préfet de l'Isère ;

**VU** la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du 21 décembre 2018 établie pour l'année 2019 et publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Isère sous le n°38-2018-12-21-008 ;

**VU** les pièces des dossiers de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet précité, et de l'enquête parcellaire conjointe, présentés par Grenoble-Alpes-Métropole ;

**VU** la décision n°E/19000355/38 du Tribunal Administratif de Grenoble du 22 octobre 2019, désignant, pour le projet précité, M. Pierre Bacuvier, ingénieur retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

**VU** les pièces constatant que l'arrêté du 30 octobre 2019 et l'avis d'enquête ont été publiés, affichés en mairie, et que le dossier est resté déposé en mairie 16 jours consécutifs du lundi 25 novembre 2019 au mardi 10 décembre inclus ;

**VU** les justifications de publicité de l'enquête dans le Dauphiné Libéré et les Affiches de Grenoble et du Dauphiné du vendredi 15 novembre 2019 et du vendredi 29 novembre 2019 ;

**VU** les rapports et conclusions du commissaire enquêteur du 10 janvier 2020 ;

**VU** les conclusions favorables sur la déclaration d'utilité publique assorties d'une recommandation ;

**VU** les conclusions favorables sur l'enquête parcellaire ;

**VU** le document annexé au présent arrêté exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

**Considérant** que toutes les formalités de publicité réglementaires ont été régulièrement accomplies ;

**Considérant** qu'au regard de l'exposé susvisé le projet considéré présente un intérêt général et qu'il y a donc lieu de déclarer son utilité publique dans le cadre de la procédure d'expropriation ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Isère ;

## ARRÊTE

**ARTICLE 1** – Est déclaré d'utilité publique le projet d'opération de renouvellement urbain autour des copropriétés inscrites dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin sur la commune de Grenoble conformément aux plans annexés.

**ARTICLE 2** – Grenoble Alpes Métropole est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.

**ARTICLE 3** – Conformément aux articles L.122-6 et L. 132-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique il sera procédé au retrait des emprises expropriées de la propriété initiale lorsqu'elles font partie d'une copropriété, et l'acte prononçant la cessibilité précisera l'emplacement de la ligne divisoire.

**ARTICLE 4** – Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

**ARTICLE 5** – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Isère et sera affiché dans les collectivités concernées pendant une durée de deux mois.

**ARTICLE 6** – La présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, 38000 Grenoble, dans un délai de deux mois suivant sa publication conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative.

**ARTICLE 7** – Le secrétaire général de la préfecture de l'Isère, le maire de Grenoble, et le président de Grenoble Alpes Métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Grenoble, le 12 MAI 2020

Le préfet



Lionel BEFFRE

## Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet

Le Quartier Villeneuve/Village Olympique de Grenoble fait partie des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV), définis par décret ministériel et inscrits dans le Contrat de Ville de Grenoble-Alpes Métropole, signé en 2016.

En 2008, un projet de rénovation urbaine a été lancé par la Ville de Grenoble sur le périmètre de la Villeneuve. Le diagnostic social et territorial a conduit les élus à axer leur action sur plusieurs priorités, portant notamment sur la qualité des espaces publics, l'offre d'équipements et une intervention massive sur le logement, public et privé. Le diagnostic montrait une perte d'attractivité du parc public et une dévalorisation importante des valeurs immobilières. Une première convention a été portée par la Ville avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en 2008 permettant de définir une stratégie d'intervention ambitieuse sur le bâti, d'engager de premières opérations test tandis qu'une démarche de plan de sauvegarde était engagée sur les copropriétés de l'Arlequin.

En 2015, les compétences « politique de la ville », « renouvellement urbain » et « habitat » de Grenoble-Alpes Métropole ont été significativement renforcées avec le passage sous statut de métropole. C'est dans ce contexte que le quartier de la Villeneuve de Grenoble a été retenu par l'ANRU dans la catégorie des 200 quartiers dits d'intérêt national du Nouveau Programme national de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour la période 2014/2024, conjointement avec celui de la Villeneuve d'Echirolles (Essarts-Surieux). La Métropole a ainsi pris le relais de la Ville de Grenoble en tant que porteur et pilote du projet de renouvellement urbain sur son territoire.

Ensemble bâti complexe construit au-dessus d'une galerie-rue, géré pour la plus grande partie sous le régime de la copropriété, l'Arlequin concentre aujourd'hui des difficultés (occupation, refus des demandeurs de logement social, baisse continue des valeurs immobilières et difficultés de location pour les bailleurs privés). Il est le cœur de cible du projet de renouvellement urbain.

L'ensemble immobilier de l'Arlequin est constitué de trois mono-propriétés (10-20 Arlequin / SCIC Habitat Auvergne-Rhône Alpes); 109 Arlequin (Logement Foyer pour Personnes Agées (LFPA) /Actis); 160 Arlequin / SDH) et de trois copropriétés (30/40 Arlequin, 60/120 Arlequin, 130/170 Arlequin). ACTIS et SDH, bailleurs sociaux, détiennent 73% de ce parc de 1829 logements, dont 151 logements correspondent à un LFPA en activité, le second ayant été fermé au 160 Galerie de l'Arlequin.

### Le projet de renouvellement urbain et ses objectifs :

L'objectif du projet de renouvellement urbain dépasse la simple réhabilitation du bâti : il vise à restructurer l'Arlequin pour inverser la spirale de dévalorisation à l'œuvre. Il s'agit à la fois de rentrer dans des standards de performance énergétique

*Vu pour être annexé à mon  
arrêté en date de ce jour.*

Grenoble, le 12 MAI 2020

Le Préfet



Lionel BÉFFRE

actuels, mais aussi de trouver des unités de gestion de plus petite taille afin d'en simplifier et faciliter la gestion et le fonctionnement (notamment décisionnel), par la segmentation, la création de montées supplémentaires et de nouveaux halls au niveau de la galerie et la réhabilitation du parc avec un objectif thermique BBC rénovation - 20%. L'objectif est de créer les conditions d'une évolution des statuts à terme pour réduire le taux de logement social et tendre vers 60 %. Ces objectifs concernent l'ensemble de la galerie de l' Arlequin, qu'il s'agisse du parc géré en copropriété ou du parc social en mono-propriété.

Il s'agit également de retrouver des dimensions d'usages qui permettent de recréer le lien social et la tranquillité, alors même que ces éléments constituent la spécificité et la valeur originelles de ce quartier et les atouts de son attractivité, donc de son devenir. Le fonctionnement actuel montre de graves dysfonctionnements du point de vue de la sécurité incendie, qu'il est indispensable de résoudre au travers des restructurations envisagées.

A terme, l'objectif du projet de renouvellement urbain est le repositionnement de ce parc de logements dans le marché immobilier grenoblois à échéance de 15 à 20 ans.

Les études urbaines et techniques conduites par Yves Lion et le cabinet B.Paris ont permis de préciser le projet urbain et de dimensionner les modalités de restructuration et de réhabilitation du bâti, déclinant en cela une première étude globale conduite entre 2017 et 2018 à l'échelle de l' Arlequin par le cabinet Interland.

Le volet commercial du projet a pour objectif de poursuivre la restructuration de l'offre commerciale engagée dans le cadre de l' ANRU1 et de reconfigurer un pôle commercial de proximité à l' Arlequin sur la place du Marché autour d'une nouvelle offre multiservices alimentaires, en améliorant la lisibilité de ces commerces pour l'extérieur du quartier, notamment à partir du tramway. Pour mener à bien ce projet, la Ville de Grenoble a acquis à l'amiable 12 des 17 locaux commerciaux de l' Arlequin et 2 appartiennent à l'EPFL-Dauphiné.

### **Un enjeu métropolitain, une priorité portée par l'ANRU et l'Anah:**

Le projet de renouvellement urbain des Villeneuves constitue un enjeu d'intérêt métropolitain inscrit dans le Projet métropolitain qui sera formalisé dans le Plan local d'urbanisme intercommunal en 2019 (PLUi). Il s'inscrit dans les objectifs du Programme local de l'habitat de la Métropole (PLH 2017 /2022), dont les deux priorités sont le rééquilibrage territorial de l'offre de logement social d'une part, et le rééquilibrage de l'occupation du parc social d'autre part, cette deuxième priorité étant traduite dans la Convention intercommunale d'attribution de 2017 (CIA).

La réussite du projet de renouvellement urbain des Villeneuves et tout particulièrement de l' Arlequin est la condition du développement de la « Polarité sud », secteur situé au cœur géographique de la métropole et clef du développement métropolitain. Cette priorité est partagée par tous les partenaires: le comité d'engagement de l' ANRU a rappelé en 2017 la priorité que revêt la restructuration de l' Arlequin, et la nécessité d'une étroite articulation entre interventions sur le parc public et parc privé, le plan de sauvegarde des copropriétés constituant la première pierre angulaire du projet sur l' Arlequin et la condition de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Cette priorité partagée est confirmée par un niveau d'investissement exceptionnel de l' Agence nationale de l'Habitat aux côtés de l' ANRU.

### ***Le plan de sauvegarde de copropriétés - une procédure d'intervention publique - une démarche en deux temps***

Un plan de sauvegarde a pour objectif de « définir et mettre en œuvre un plan d'actions afin de restaurer le cadre de vie des occupants d'un groupe d'immeubles bâtis, à usage d'habitation ou mixte, soumis au régime de la copropriété ». Si c'est le Préfet qui arrête et notifie formellement le plan d'actions aux différents partenaires, la démarche n'est ni une mise sous tutelle, ni une substitution de la puissance publique aux instances de la copropriété. L'État pilote la démarche de plan de sauvegarde, en lien étroit avec la collectivité (la Métropole aujourd'hui) et désigne un coordonnateur dont le rôle est de veiller au respect des engagements pris.

L'Anah a donné son accord pour financer de manière exceptionnelle les travaux, à la condition d'une première étape permettant la scission juridique des copropriétés principales avant d'engager les travaux d'amélioration. C'est ainsi que deux premières conventions de plan de sauvegarde dites de scission ont été validées en décembre 2017 par la Commission du plan de sauvegarde mise en place par arrêté préfectoral, pour les copropriétés du 60/120 Arlequin et du 130/170 Arlequin. Après scission et création de 5 nouveaux syndicats, 5 nouvelles conventions de plan de sauvegarde dites d'amélioration seront mises en place pour réaliser les travaux de réhabilitation proprement dits.

#### **Avancement du projet:**

Après la démolition partielle du 50 Arlequin, une première étape de restructuration - réhabilitation lourde du parc social a été engagée, portant sur près de 245 logements aux montées 40 et 50 Arlequin (SDH et Actis), les travaux s'étant achevés mi-2017. Pour ce faire, le 50 Arlequin a été sorti de la copropriété principale initiale du 50/120 Arlequin, et la SDH a obtenu l'accord de la copropriété du 30/40 Arlequin pour réaliser les travaux qu'elle a pris intégralement à sa charge.

Une deuxième étape de travaux sur le parc social va s'engager dans le cadre du NPNRU, tandis que les syndicats de copropriété du 60/120 et 130/170 Arlequin vont lancer de leur côté une première étape de travaux dans le cadre du plan de sauvegarde, pour scinder les copropriétés principales.

La spécificité du projet tient à la forte imbrication des parcs publics et privés et à la complexité d'un bâti qui impose des investissements très supérieurs à ce qui est habituellement nécessaire pour des patrimoines plus traditionnels. C'est notamment pour cette raison que l'Etat et l'Anah ont constaté la nécessité de mettre en place un dispositif d'intervention exceptionnel sur les copropriétés et de l'inscrire dans le NPNRU.

Chaque syndicat de copropriété a conduit les études de maîtrise d'œuvre relatives aux travaux de scission dans le cadre du dispositif d'accompagnement du plan de sauvegarde. A l'ordre du jour des prochaines assemblées générales de copropriété figurent la validation de la convention de plan de sauvegarde et la désignation des entreprises qui réaliseront les travaux de séparation des fluides, nécessaires à la scission juridique. A l'issue de ces travaux, fin 2019, les assemblées générales seront appelées à valider la scission juridique et la disparition des copropriétés principales, tandis que seront mis en place les nouveaux syndicats de copropriété et les nouvelles conventions de plans de sauvegarde, cette fois pour mettre en œuvre le programme de réhabilitation.

Les scissions juridiques ne pouvant intervenir que dans la mesure où un découpage vertical est possible, les éventuels chevauchements de logements entre adresses (correspondant aux futurs syndicats de

**copropriété) devront avoir été supprimés avant ces assemblées générales.** A défaut, il sera nécessaire de créer des syndicats de copropriété supplémentaires sur des adresses ayant vocation à devenir une mono-propriété bailleur social.

Ces chevauchements concernent 3 adresses relevant du plan de sauvegarde de copropriétés, dont deux sont concernées par le dossier de DUP :

70 est Arlequin et 80 Arlequin (hors dossier DUP): une vingtaine de logements sociaux propriétés d' Actis sont situés en superposition de logements privés, relevant du syndicat secondaire du 80 Arlequin. Dans ce cas précis, la décision a été prise d'élargir le périmètre du futur syndicat de copropriété qui passera ainsi de 37 logements à 60 logements, afin de disposer d'une verticalité autorisant la scission, sachant que le noyau du 70 Arlequin (ascenseur et cage d'escalier), sera affecté à la future copropriété. Dans l'attente des travaux de création de montée supplémentaire au 70 ouest et nord Arlequin sous maîtrise d'ouvrage Actis, qui permettront la séparation physique effective entre le 70 et le 80, des servitudes temporaires seront mises en place afin de permettre les accès aux habitants du 70 Arlequin.

100/110 Arlequin: 8 logements privés relevant du syndicat secondaire du 100 Arlequin sont situés en superposition des 106 logements sociaux propriété d'Actis au 110 Arlequin. Pour permettre la scission, il a été décidé de rattacher ces 8 logements au 110 Arlequin. En lien avec la Métropole, Actis a engagé en 2017 les négociations avec les 7 propriétaires privés (un propriétaire possède 2 logements) pour racheter ces logements.

130/140/150 Arlequin : Les études de maîtrise d'œuvre ont permis d'identifier 3 logements privés situés en chevauchement avec le 140 Arlequin, et devant être maîtrisés pour permettre l'autonomie du 140 Arlequin sous statut de mono-propriété SDH. L'un de ces logements, situé entre le 140 et le 150 Arlequin a été acquis à l'amiable en -2017 dans le cadre d'une convention entre la Ville de Grenoble, Grenoble-Alpes Métropole et l'EPFL-Dauphiné en vue d'être cédé à terme à la SDH. Deux autres logements privés sont situés à cheval entre le 130 et le 140 Arlequin. Des négociations ont été engagées avec les propriétaires privés pour acquérir ces logements.

Par ailleurs, la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain conduit à devoir maîtriser différents locaux

**Des celliers en sous-sol correspondant à des parties privatives** : Ces locaux ont été condamnés. Ils devront être sortis des états descriptifs de division pour permettre les scissions juridiques.

**Niveau 110/120 Arlequin**: Quatre locaux commerciaux sont situés dans la galerie et en pied d'immeuble du 110 Arlequin et **devront être démolis pour permettre l'opération de réhabilitation lourde du 110 Arlequin en 2020** (maîtrise d'ouvrage Actis), qui prévoit la création ou le réaménagement de halls dans la galerie proprement dite. Trois de ces 4 locaux commerciaux relèvent de propriétaires privés et des négociations ont été engagées de longue date en vue de leur acquisition.

### ***Un projet complexe - des maîtrises d'ouvrage multiples.***

L'imbrication entre parc privé et parc public, la gestion sous le régime de la copropriété conduisent à une grande complexité dans la mise en œuvre du projet. Celui-ci relève de maîtrises d'ouvrage multiples (Actis et SDH en tant que bailleurs sociaux; deux syndicats de copropriété aujourd'hui, 5 à terme) qui ne mobilisent pas les mêmes financements, l' ANRU intervenant pour financer la réhabilitation du parc social, l' Anah pour financer la réhabilitation du parc privé. Il s'inscrit par ailleurs dans un calendrier opérationnel contractualisé avec l' ANRU et qui doit être étroitement articulé avec les calendriers relevant des syndicats de copropriété :

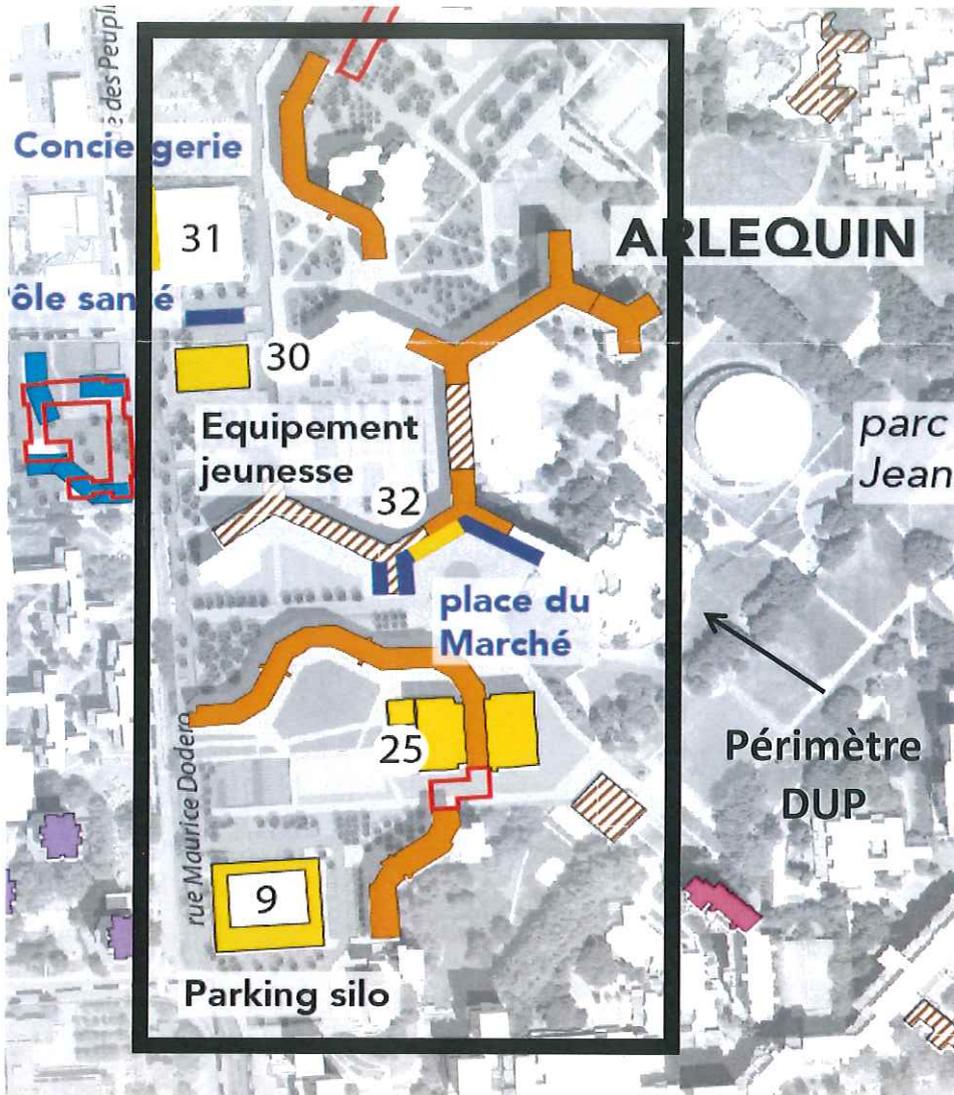
des travaux réalisés par les bailleurs sociaux sur leurs futures adresses en pleine propriété (après scission des copropriétés principales) dépendra en effet la capacité des futurs syndicats à être pleinement autonomes et indépendants physiquement. Ils dépendent en effet de la création de montées supplémentaires par les bailleurs sociaux pour supprimer dans des délais satisfaisants les servitudes temporaires qui seront mises en place à l'issue pour gérer et préserver l'accès des locataires du parc social à leurs logements.

**Justification de la DUP :**

L'objectif premier est d'aboutir à des acquisitions amiables avec les propriétaires concernés. La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain est conditionnée par la maîtrise de ces locaux. Il s'agit donc de garantir la maîtrise des cessions dans des délais contraints.



## PLAN DE LOCALISATION DES BIENS CONCERNES



### GRENOBLE

#### EDUCATION ET FORMATION

- 4. Pôle enfance les Trembles
- 9. Ecole maternelle Rampe

#### SANTÉ ET SOCIAL

- 31. Conciergerie
- 32. Alimentation

#### LOISIRS ET CULTURE

- 25. Gymnase Rampe
- 30. Equipement jeunesse

■ Constructions neuves

▨ Foncier disponible

▭ Démolition logement

■ Régénération lourde et résidentialisation (dont Plan de Sauvegarde Arlequin)

■ Régénération différenciée

■ Résidentialisation

■ Intervention sur les copropriétés privées (OPAH, Murmur ou accompagnement)

▨ Opération clause de revoyure

■ Equipement créé ou restructuré

■ Polarité commerciale nouvelle ou renforcée

*Vu pour être annexé à mon  
arrêté en date de ce jour.*

Grenoble, le 12 MAI 2020

Le Préfet

*(Signature)*  
Lionel BEFFRE

