

Préfecture de l'Isère

Enquête Publique n° E 19000 355/38

(référence de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble- 22 Octobre 2019)

Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique précitée

(par Préfecture de l'Isère en date du 30 Octobre 2019)

Département de l'Isère

Commune associée à l'Enquête Publique : Grenoble
Projet porté par Grenoble-Alpes-Métropole (GAM)

Enquête publique conjointe relative à :

« enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) »

et à « enquête parcellaire » sur la commune de Grenoble

relativement à :

Opération de renouvellement autour des copropriétés inscrites
dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin sur la commune de Grenoble .
Projet porté par Grenoble- Alpes-Métropole (GAM)

Maitre d'ouvrage : Grenoble -Alpes- Métropole

RAPPORT FINAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A
L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Rapport établi par le Commissaire Enquêteur le 10 Janvier 2020

(chacune des 2 enquêtes conduit à un Avis Motivé distinct)

Commissaire Enquêteur : Pierre Bacuvier

(par décision du Tribunal Administratif de Grenoble datée du 22 Octobre 2019)

Enquête publique conduite du 25 Novembre (8h30) au 10 décembre 2019 (17h)

Siège de l'Enquête Publique :

Maison des habitants du Patio, 97 Galerie de l'Arlequin, 38100 Grenoble

-Référence de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble : E19000 355 /38 du 22 /10/2019

Je déclare avoir conduit l'enquête publique n ° E 19000 355 /38 du Tribunal Administratif de Grenoble en date d'ouverture du 25 Novembre 2019 et de date de clôture du 10 décembre 2019 en respect de l'Arrêté Préfectoral d'Ouverture de l'Enquête conjointe précitée en page 1 (Arrêté du 30 Octobre 2019)

Le siège de l'enquête publique était la Maison des Habitants du Patio, secteur 6, 97 Galerie de l'Arlequin - 38100 Grenoble (Isère)

Un dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique où se sont tenues les quatre permanences du Commissaire Enquêteur pour l'enquête conjointe de déclaration préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et enquête parcellaire relativement à l'opération de renouvellement autour des copropriétés inscrites dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin sur la Commune de Grenoble, projet porté par Grenoble-Alpes-Métropole.

Les quatre permanences de l'enquête conjointe ont été tenues conformément aux indications de l'Arrêté Préfectoral d'ouverture, le Commissaire enquêteur recevant à chaque permanence les observations éventuelles tant pour l'enquête préalable de D.U.P que pour l'enquête parcellaire.

Deux registres distincts ont cependant été mis à la disposition du Public pour chacune des enquêtes. Les autres dispositions décrites dans les articles 3,4, 5 et 6 de l'Arrêté d'Ouverture ont été observées de même que celles relatives aux mesures de publicité indiquées dans les articles 4 et 5).

Cette enquête faisait suite à une demande émise le 27 Septembre 2019 par M. le préfet de l'Isère au Tribunal Administratif de Grenoble pour désignation d'un Commissaire Enquêteur pour conduire l'Enquête Publique précitée.

Le Maître d'Ouvrage et pétitionnaire du projet est la Grenoble-Alpes- Métropole.

Le Service Instructeur de la demande et de la conduite de l'enquête conjointe est la Direction des Relations avec les Collectivités (DRC/bureau du droit des sols et de l'animation juridique) à la Préfecture de l'Isère.

Pierre Bacuvier - Commissaire Enquêteur

Sommaire du Rapport

Chapitre 1 : déroulement de l'enquête pages 4 -10

- 1.1 Dispositions administratives légales et publicité pages 4-6
 1.2 Contenu structurel du dossier soumis à Enquête, lieux, dates et permanences pages 6-7
 1.3 Personnes Publiques associées page 8
 1.4 Coopération avec la DRC (Préfecture Isère), la municipalité de Grenoble et le maître d'ouvrage (Grenoble-Alpes-Métropole) page 8
 1.5 Déroulement de l'enquête publique :étapes chronologiques principales (incluant la synthèse orale du 19 décembre 2019 avec le Maître d'ouvrage GAM) pages 8-10

Chapitre 2 : caractéristiques du projet : contenu et analyse du dossier pages 11 -21

- 2.1 Contexte métropolitain élargi du projet de cette enquête publique pages 10-11
 2.2 Rappel des textes législatifs régissant l'enquête et ce type de projet page 12
 2.3 Analyse du Dossier vis-à-vis de l'enquête préalable à la DUP. (Avec observations principales du Commissaire Enquêteur sur le contenu du dossier et la mise à connaissance auprès du public du Plan de sauvegarde) pages 12-16
 2.4 Analyse du Dossier vis-à-vis de l'enquête parcellaire et bilan de la situation au 19 décembre 2019 par le Commissaire enquêteur pages 16 -21

Chapitre 3 :Visites ,observations du public: appréciations du Commissaire Enquêteur pages 22-24

Chapitre 4 : conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur :pour information page 24

(des documents imprimés et fichiers électroniques **distincts** seront remis avec le reste du rapport et de ses annexes au Service Instructeur (DRC - Préfecture Isère) et au Tribunal Administratif de Grenoble)

Annexes principales jointes au rapport **pages 25 à 47**

- Annexe 1 : Périmètre de la DUP et localisation synthétique des biens concernés
- Annexe 2 : Récapitulatif réunions de concertations en 2016 et 2017
- Annexe 3 : Délibération du Conseil Métropolitain -Séance du 27/09/2019
- Annexe 4 : Décision du Tribunal administratif pour nomination du commissaire enquêteur
- Annexe 5 : Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
- Annexe 6 : Documents divers associables à l'enquête publique (publications légales , etc.)

NB : les appréciations ponctuelles du commissaire enquêteur sont notées en « italique » dans le texte du rapport . L'Avis motivé du Commissaire Enquêteur restera en caractères droits.

Glossaire principal :

- CE : commissaire enquêteur ; EP : enquête publique ; DOSSIER : Dossier soumis à l'EP
- DRC : Direction des Relations avec les Collectivités (préfecture de l'Isère) (*Pour instruction et coordination de l'Enquête Publique*)
- PDS : Plan de Sauvegarde avec 2 phases : PDS1 (2018-2020) et PDS2 (2020-2024)
- GAM : Grenoble-Alpes-Métropole (*Maître d'Ouvrage et porteur du projet*)
- DUP : Déclaration d'Utilité Publique
- NPNRU : Nouveau Programme National de Renouveau Urbain
- ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- AnaH : Agence Nationale de l'Habitat
- SDH : Société Dauphinoise pour l'Habitat ; ACTIS : autre bailleur social
- EPFL-D : Etablissement Public Foncier Local - Dauphiné.
- LFPA : Logement Foyer pour Personnes Agées

Chapitre 1 : déroulement de l'enquête *(observations du CE en italique dans le texte)*

1.1 Dispositions administratives légales et publicité pour l'ouverture de l'enquête.

*** Information du public sur la tenue de l'enquête publique et projet :**

- **Décision n° E 19000 355/38 du 22 Octobre 2019** du Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Pierre Bacuvier en qualité de Commissaire Enquêteur pour le projet précité d'Enquête publique jointe (DUP et enquête parcellaire) . *(Annexe 4)*
- **Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique : 30 Octobre 2019** - signé le 30 Octobre 2019 par Mme Chloé LOMBARD, Secrétaire Générale Adjointe , pour le Préfet de l'Isère et par délégation . L'enquête publique conjointe était annoncée avec ouverture le 25 Novembre 2019 à 8h30 et clôture le 10 Décembre 2019 à 17h. *(Copie en annexe 5)*
- **Information de l'Ouverture de l'Enquête Publique au public selon les articles 4 et 5 de l'Arrêté Préfectoral pour ce qui a trait respectivement à l'enquête publique préalable de DUP et à l'enquête parcellaire . Courrier en R.A.R par l'expropriant aux propriétaires de biens concernés par la procédure d'expropriation ,conformément aux articles R 131-6 et R 131-3 du Code de l'expropriation.**
- L'avis d'ouverture de l'Enquête Publique et l'Arrêté Préfectoral ont été affichés sur les panneaux d'information municipale de la mairie de Grenoble et lieux habituels d'affichage de cette commune ainsi qu' à La Maison des Habitants du Patio (Arlequin N° 97), siège de l'enquête publique et située au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés ;
 - *Ceci a été vérifié par le Commissaire Enquêteur dès le 15 Novembre , c'est-à-dire plus de huit jours avant ouverture de l'EP ,conformément à l'Article 4. Cet affichage a été maintenu pendant toute la durée de l'Enquête Publique.*
 - *L'Arrêté Préfectoral n'a pas mentionné de lien permettant au public de faire part d'observations éventuelles par voie dématérialisée (internet), mais cette approche n'était pas obligatoire pour ce type d'enquête publique.*
 - *Les propriétaires directement concernés par la DUP et l'enquête parcellaire ont été informés individuellement par l'expropriant (GAM) avant l'ouverture de l'enquête publique selon les instructions de l'article 5 de l'Arrêté Préfectoral d'Ouverture de l'enquête publique. Vu l'ancienneté de l'Etat parcellaire (Juillet 2019) soumis à l'Enquête Publique, l'Etat parcellaire encore concerné par la DUP a été réactualisé à la fin de l'Enquête Publique par Grenoble Alpes Métropole (GAM) auprès du Commissaire enquêteur pour l'informer des éventuels changements de propriétaires et/ou des accords de cession réalisés, notamment quand ces derniers autorisaient à sortir des lots de la liste initiale relative à la procédure d'expropriation potentielle à la fin de l'enquête publique. Ceci sera transcrit par le Commissaire Enquêteur au chapitre2 (paragraphe 2.4) de ce rapport.*
 - *Les courriers de notification de l'expropriant aux propriétaires encore concernés par la DUP ont été expédiés plus de dix jours avant l'ouverture de l'Enquête Publique (procédure avec RAR), soit en pleine conformité avec la loi.*
 - *Le Dossier parcellaire mis à disposition du public à l'Ouverture de cette dernière (25 Novembre 2019) était complet même si l'Etat parcellaire n'était pas réactualisé avec les toutes dernières évolutions: ces dernières étaient connues du Commissaire Enquêteur et le Dossier était donc recevable pour la conduite de l'Enquête Publique Parcellaire.*
 - *La liste des biens de l'Etat parcellaire encore sujets à procédure d'expropriation à la fin de l'enquête publique sera indiquée au paragraphe 2.4 de ce rapport(réactualisation du 19/12/2019).*
 - *La conformité de la réactualisation parcellaire a été vérifiée par le CE avec GAM.*

-Insertion légale dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Isère et sur le site internet de l'Etat.

La publication de l'Avis d'Enquête dans deux journaux publiés dans le département de l'Isère a également été réalisée par la Direction des Relations avec les Collectivités (DRC -Préfecture de l'Isère)) en accord avec les termes de l'Article 4 de l'Arrêté Préfectoral d'Ouverture d'Enquête Publique. à savoir « publication au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête et ensuite rappel dans les huit premiers jours de l'enquête », en vue de l'information légale au Public . Les journaux utilisés étaient « Le Dauphiné Libéré » et « Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné » et les dates de publication étaient respectivement le 15 Novembre 2019 et le 29 Novembre 2019, dates conformes à l'Article 4 de l'Arrêté Préfectoral. Le rappel a également été conduit dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'Enquête Publique.

-Ceci a été vérifié par le Commissaire Enquêteur et 1 copie a été placée en annexe 6 à titre indicatif. La gestion de ces publications a été gérée directement par la DRC (Préfecture).

L' Avis d'enquête publique a également été publié sur le site internet des Services de l'Etat (www.isere.gouv.fr) avant l'Ouverture de l'Enquête Publique.

Observation générale : *Le commissaire enquêteur a constaté que l'affichage légal avait bien été mis en place sur les tableaux d'affichage municipal selon l'article 4 de l'Arrêté Préfectoral d'Ouverture de l'Enquête Publique. Il a constaté que cet affichage légal avait été maintenu pendant toute la durée de l'Enquête publique.*

Le Commissaire Enquêteur a également vérifié que l'information préalable des propriétaires concernés par la DUP avait été conduite par le pétitionnaire (GAM) selon les instructions de l'article 5 et après avoir réactualisé la liste des propriétaires fonciers encore concernés à l'ouverture de l'enquête publique , cette dernière liste ayant évolué vis-à-vis de celle indiquée dans le Dossier soumis à la DRC pour instruction préalable du dossier avant mise en Enquête Publique.

*Bien que cela n'était pas légalement obligatoire dans l'immédiat, le Commissaire Enquêteur a bien noté que le pétitionnaire (GAM) et la Commune de Grenoble avaient procédé par anticipation à une **information préalable intense** des propriétaires ,habitants et commerçants concernés par le projet de Sauvegarde de l'Arlequin, tant sur les aspects spécifiques associés à la DUP de cette enquête publique que sur le contexte stratégique plus élargi du Plan de Sauvegarde des Villeneuves (incluant le Village Olympique) . Cette approche et la maquette élaborée à cet effet dans la Maison des Habitants de l'Arlequin avec les nombreuses plaquettes d'information mises à la disposition des habitants et autres publics étaient des synthèses transparentes et ont été très appréciées par le Commissaire Enquêteur.*

Cette intense information préalable du contenu du projet et de son contexte stratégique auprès du public explique notamment pourquoi le Commissaire Enquêteur n'a pas jugé utile de générer une « Réunion Publique » pendant l'enquête publique et pourquoi le nombre de visiteurs et d'observations pendant l'enquête publique a finalement été très réduit pour un projet d'une telle importance. Le Commissaire enquêteur décrira plus en détail dans son rapport l'ampleur et la qualité de cette information préalable du public, élément de concertation préalable particulièrement utile pour expliciter et finaliser le projet dans son contexte élargi. Les notifications et propositions amiables faites dès le début de 2019 aux propriétaires de biens concernés par la DUP ont aussi largement contribué à faciliter l'enquête publique.

- **Accessibilité du public au Dossier relatant le détail du projet soumis à enquête publique et aux registres pour porter des observations pendant l'Enquête Publique.**

Un exemplaire « support papier » du dossier ainsi que les registres d'enquête spécifiques à l'enquête préalable pour la DUP et à l'enquête parcellaire ont été mis à la disposition du public à la Maison des Habitants du Patio (97 avenue de l'Arlequin à Grenoble) aux heures habituelles d'ouverture au public de celle-ci.

Cette mise à disposition a été effective pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations et propositions du public ont pu être portées directement par le public sur les registres d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête publique (25 Novembre 2019 au 10 décembre 2019), ou pu être adressées au Commissaire Enquêteur par courrier au Siège de l'Enquête Publique (Maison des Habitants du Patio)

Toutes ces observations ont été portées sur le registre spécifique à l'Enquête Préalable de DUP ou celui de l'Enquête Parcellaire quel que soit le mode utilisé par le public pour s'exprimer.

Le Commissaire Enquêteur a bien observé que l'Enquête Publique était une enquête conjointe relative à « enquête préalable à D.U.P » et « enquête parcellaire ». Ces dernières s'appuient sur deux dossiers très interactifs et sont associées à deux registres distincts pour recevoir les observations spécifiques à chacun des deux thèmes. Dans l'éventualité où le public n'utiliserait pas le bon registre pour faire part de ses observations, le Commissaire Enquêteur avait indiqué au pétitionnaire qu'il reporterait lui-même si besoin une copie d'une observation dans le registre approprié dans l'éventualité où le registre initial utilisé n'aurait pas été le bon.. L'arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique a indiqué 4 permanences (27 Novembre, 29 Novembre, 5 Décembre et 9 Décembre) dédiées tant à l'Enquête Préalable de DUP qu'à l'Enquête Parcellaire.

1.2 Dossier mis à disposition de l'enquête publique: contenu structurel . durée de l'enquête , localisation et permanences du Commissaire Enquêteur.

***Dossier :** Le dossier déposé par le demandeur et maître d'ouvrage GAM (Grenoble-Alpes-Méto) pour l'enquête publique, a été remis au Commissaire enquêteur le 5 Novembre 2019 par la DRC (Direction des Relations avec les Collectivités à la Préfecture de l'Isère) lors d'une réunion à la Préfecture. Ce dossier avait été préalablement instruit par la DRC. Ceci a permis au Commissaire enquêteur de prendre connaissance de la structure générale du dossier bien avant le démarrage de l'enquête publique mais pas d'en apprécier le détail du contenu pendant cette réunion .

La structure générale de l'ensemble du dossier remis a été vérifiée ensuite par le Commissaire enquêteur. La structure du dossier était adaptée pour supporter les deux enquêtes conjointes à l'Enquête Publique, telle que soumise et instruite dans ce contexte à la DRC, Service Instructeur pour la demande. Le dossier soumis par le pétitionnaire et les pièces annexes administratives jointes au dossier (historique de l'instruction ,Arrêtés divers , Extraits de Délibérations du Conseil Métropolitain (6 Avril 2018 et 27 septembre 2019,etc..) ont été paraphés à la DRC par le commissaire enquêteur pour permettre sa mise à disposition du public à la Maison des Habitants du Patio ,le jour de l'ouverture de l'ouverture de l'enquête publique (25 Novembre 2019) et ce, jusqu'à la clôture de l'enquête publique le 10 Décembre 2019 à 17h.

Le Commissaire Enquêteur a bien noté que l'état parcellaire datait de Juillet 2019, date compatible avec l'enquête mais laissant prévoir une réactualisation significative en fin d'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur a également noté en première lecture que le projet de l'enquête publique s'inscrivait dans un contexte stratégique ambitieux, complexe et beaucoup plus étendu de réhabilitation des Villeneuves dont toutes les facettes ne pouvaient et n'avaient pas à être toutes décrites en détail dans le dossier présenté à l'enquête publique 19000 355/38. Ce contexte devait être pris en compte néanmoins.

Pour approfondir sa prise de connaissance et sa perception du projet soumis à enquête publique, le Commissaire Enquêteur a généré 3 autres réunions avant le démarrage de l'enquête publique :

1/ une réunion le 7 Novembre avec le Maître d'ouvrage GAM axée sur le projet soumis à enquête publique. GAM était représenté par Mesdames Mélanie GONTHIER et Myrtille ESTEVE-PIGEAUD , Direction du foncier et de l'habitat – DGA Cohérence territoriale .

2/ une réunion le 18 Novembre au siège de l'enquête axée sur une revue générale des informations déjà et toujours communiquées au public sur le Plan de Sauvegarde (PDS) de l'Arlequin . La Ville de Grenoble était représentée par Madame Séverine FRANCOIS , chef de projet renouvellement urbain – Direction Action Territoriale- Ville de Grenoble . Cette revue a été complète et a notamment bien mis en exergue l'effort très important de communication préalable et permanente avec le public sur le PDS.

Cette réunion a été complétée avec Madame Danielle BAEZA, coordonnatrice du pôle d'accueil Le Patio pour revoir les dispositions retenues pour la tenue des permanences et la consultation du dossier.

3/ une visite sur site le 22 Novembre avec le Maître d'ouvrage GAM et la ville de Grenoble, respectivement représentés par Madame Myrtille ESTEVE-PIGEAUD et Madame Séverine FRANCOIS.

Cette visite s'est focalisée sur les aspects spécifiques **concernés par la DUP et l'enquête parcellaire** (appartements et celliers E14-x du 100 Avenue de l'Arlequin , 13^{ème} au 15^{ème} étage , celliers en sous-sol répartis sur plusieurs bâtiments , 3 commerces , ...). Elle a également été complétée par la visite de bâtiments déjà réhabilités et non réhabilités , illustrant ainsi l'ampleur du programme de réhabilitation encore à venir. Une visite en sous-sol des travaux déjà entrepris et associés à la future approche de gestion séparative du chauffage et des fluides , partie du plan de réhabilitation.

→ Ces trois réunions préalables ont été très enrichissantes pour le Commissaire Enquêteur, non seulement pour apprécier le détail du projet soumis à enquête publique mais aussi pour percevoir l'effort très important déjà engagé par GAM et la Ville de Grenoble dans leur information et la concertation préalable avec le public. Avec cette perception, le Commissaire Enquêteur n'a pas jugé utile de prévoir une « réunion publique » pendant l'enquête publique .En considérant le contexte de l'information préalable importante effectuée sur le Plan de Sauvegarde , le dossier final soumis à enquête publique été jugé suffisant et approprié pour couvrir l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire.

***durée, siège ,dates et permanences de l'enquête publique :** A la suite de la première visite à la DRC , une première perspective des dates de l'ouverture et de la fermeture de l'enquête publique ainsi que des dates prévisionnelles des quatre permanences a été établie . Elle a été proposée au Maître d'Ouvrage (GAM) et à la Mairie de Grenoble , lesquels l'ont acceptée .

Le siège retenu pour l'enquête publique était la Maison des Habitants du Patio (97 Avenue de l'Arlequin à Grenoble) et était donc situé au cœur géographique du projet.

Les prévisions initiales ont été confirmées dans l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique (30 Octobre 2019) et dans les autres publicités légales, avec :

- **ouverture de l'enquête publique le 25 Novembre 2019 (8h30).**
- **4 permanences** à la Maison des Habitants du Patio , siège de l'enquête publique :
 - **Mercredi 27 Novembre 2019 de 8h30 à 12h00**
 - **Vendredi 29 Novembre 2019 de 14h30 à 17h30**
 - **Jeudi 5 Décembre 2019 de 9h00 à 12h00**
 - **Lundi 9 décembre 2019 de 14h30 à 17h30**
- **clôture de l'enquête publique le 10 Décembre 2019 à 17h**

1.3 Personnes Publiques Associées pour instruction et avis sur le projet

- Le Service Instructeur mandaté par le Préfet de l'Isère pour instruire la demande d'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire associée est la DRC -Préfecture de l'Isère.
Aucune autre Personne Publique Associée n'a été sollicitée par Mr le Préfet pour donner son avis sur le Projet.

Les délibérations du Conseil Métropolitain de Grenoble-Alpes-Métropole en dates du 6 avril 2018 et 27 septembre 2019 ont par contre bien été incluses dans le Dossier soumis à enquête publique.

1.4 Coopération avec la DRC , le Maître d'ouvrage et la municipalité de Grenoble avant l'ouverture de l'Enquête Publique.

*A la suite de sa nomination par le Tribunal Administratif de Grenoble (22 /10/2019) , le Commissaire Enquêteur s'est mis en correspondance avec le Service Instructeur de l'Enquête Publique (DRC) et plus précisément avec Madame DERVAUX, en charge de ce projet pour les aspects administratifs, la vérification de la conformité structurelle du contenu technique et la mise en œuvre des publicités légales. Une réunion s'est tenue le 5 Novembre 2019, comme déjà indiquée et résumée page 6.

Au cours de l'enquête publique et avant, le support de la DRC auprès du Commissaire Enquêteur a été entier, transparent et réactif ,tant pour la logistique des dossiers et registres que pour les instructions relatives aux diverses responsabilités du pétitionnaire (GAM)et de la Commune de Grenoble toutes deux impliquées dans l'Arrêté Préfectoral.

La prise en charge par la DRC des publications légales auprès des journaux a été conforme aux attentes. Ce suivi et ces actions ont permis le démarrage de l'enquête avec le respect de toutes les conditions légales indiquées dans l'Arrêté Préfectoral d'Ouverture de l'enquête publique du 30 Octobre 2019.

*Le commissaire enquêteur a reçu un très bon accueil du service de la Direction du foncier et de l'Habitat (DGA Cohérence Territoriale) de Grenoble-Alpes-Métropole , représentée par Mesdames Gonthier et Esteve-Pigeaud de même que par la municipalité de Grenoble, représentée localement par Mme Francois.

Une réunions préalable à l'enquête publique (déjà décrite page 7) et une autre ,tenue le 19 Décembre pour réactualiser la situation parcellaire à l'issue de l'enquête publique, ont été tenues.

L'Arrêté Préfectoral n'a pas demandé formellement la rédaction d'un PV de Synthèse du Commissaire Enquêteur mais ce dernier fera néanmoins le 19 Décembre une synthèse orale de ses observations et de celles du public avant la remise de son rapport final et de ses Avis motivés le 10 Janvier 2020.

Pendant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a sollicité de nombreuses fois le support des représentantes de Grenoble-Alpes-Métropole (GAM) et des représentantes locales de la Commune de Grenoble à l'Arlequin.

La réactivité de Mesdames M. GONTHIER et M. ESTEVE-PIGEAUD (GAM) de même que celle de Madame S. FRANCOIS (Grenoble) ont été particulièrement appréciées par le Commissaire Enquêteur. Le support de Mme D BAEZA (Maison des Habitants du Patio) a également été conforme à l'attente.

1 .5 déroulement de l'enquête publique : étapes chronologiques principales

Le siège de l'enquête publique était la Maison des Habitants du Patio,97 Galerie de l'Arlequin
La durée de l'enquête publique a été de 16 jours du Lundi 25 novembre au Mardi 10 décembre 2019.
Les dates et heures des 4 permanences ont été indiquées en 1.2 (page 7) de ce rapport.

L'enquête publique a été close le 10 décembre 2019 à 17h et le commissaire enquêteur a ensuite récupéré les 2 registres d'enquête publique (DUP et Parcellisation) et le dossier intégral soumis à l'Enquête Publique avec les signatures de clôture indiquées dans l'Arrêté Préfectoral (Commissaire enquêteur pour registre DUP et Maire de Grenoble pour registre parcellaire.)

Un PV de synthèse formel du Commissaire Enquêteur au Maître d'ouvrage dans les huit jours consécutifs à la clôture n'était pas obligatoire dans la procédure pour ce type d'enquête publique pas plus qu'un mémoire en réponse du Maître d'ouvrage ne pouvait être formellement proposé.

Note du CE : le Commissaire enquêteur a néanmoins organisé une réunion de travail avec les représentantes du Maître d'ouvrage le 19 Décembre 2019 à la Métro pour :

- faire une synthèse orale des observations du public et des siennes.
- revoir une dernière fois la situation formelle des lots soumis à l'enquête parcellaire dans le cadre de la DUP pour vérifier les notifications individuelles adressées aux propriétaires encore concernés à l'ouverture de l'enquête publique et prendre connaissance de la réponse éventuelle de ces mêmes propriétaires avant la fermeture de l'enquête publique. Bien évidemment, a été également revue la situation de lots encore listés dans le dossier (état parcellaire datant de Juillet 2019) mais dont l'acte authentique de cession à l'expropriant avait pu être finalisé avant l'ouverture de l'enquête publique dans des conditions n'imposant pas de nouvelles notifications individuelles associables à la procédure de l'enquête publique.
- Le Commissaire Enquêteur a également pris note des réponses orales des représentantes du Maître d'ouvrage sur différents aspects.

- Ouverture de l'enquête publique

Le 25 Novembre 2019 comme prévu

- Les permanences ,les registres et autres observations : résumé générique

Les permanences ont eu lieu conformément à l'Arrêté Préfectoral d'Ouverture, et aux dates prévues. Deux registres ont été mis à la disposition du Public pour recevoir les observations : 1 registre pour l'enquête préalable de DUP , 1 registre pour l'enquête parcellaire.

***Enquête préalable à DUP :**

- 1 observation du public a été portée le 28 Novembre 2019 sur le registre DUP déposé au siège après la visite préalable de 2 personnes le 27 Novembre (1^{ère} permanence).
- 10 autres visiteurs, dont 6 n'ont pas mentionné leurs noms, se sont présentés pour une prise d'informations générales du projet pendant les permanences N°3 ou N°4 .
- Aucune observation contestant le bien-fondé général de la DUP n'a été déposée.
- Aucune demande de réunion publique pendant l'enquête publique n'a été formulée

*** Enquête Parcellaire :**

- 6 observations manuscrites ou dactylographiées ont été portées dans le registre dont 3 cosignées par deux personnes (propriétaires en indivi), soit un total de 9 signatures.
- Aucun courrier n'a été adressé au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête publique
- Aucune visite ou observation n'a été faite par une Association pendant l'Enquête Publique.
- Aucune pétition n'a été déposée pendant l'enquête publique.
- Aucune réunion publique n'a été organisée ou sollicitée pendant l'enquête publique

Au chapitre 3 de ce rapport d'enquête, le commissaire enquêteur fera part de son appréciation spécifique aux observations portées par le public.

- La fermeture de l'enquête publique

Elle a été faite comme prévu le 10 Décembre 2019 à 17 heures.

Le Commissaire enquêteur a récupéré immédiatement le registre DUP et le dossier (version papier).

Le registre parcellaire a été photocopié et l'original remis temporairement à GAM pour signature par N. MAILLOT (*pour le Maire de Grenoble et par Délégation*).

La clôture des registres a donc été validée par le Commissaire Enquêteur et par Monsieur Maillot (*avec délégation de Monsieur le Maire de Grenoble*) et les deux registres concernés (DUP et Parcellaire) ont ainsi été respectivement signés selon la procédure de l'Arrêté préfectoral.

Le Commissaire enquêteur a ensuite récupéré auprès de GAM le registre « Parcellaire » après sa signature par la Municipalité de Grenoble.

Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête à l'intention du commissaire enquêteur après la fermeture de l'enquête publique même s'il n'était plus formellement recevable.

- Fourniture d'un Procès-Verbal de Synthèse par le Commissaire Enquêteur au pétitionnaire ?

Comme déjà indiqué page 9, aucun PV de synthèse formel n'a été remis car ce n'était pas requis pour ce type d'enquête publique mais un échange oral de synthèse avec GAM s'est tenu le 19 Décembre. L'objectif de cet échange est indiqué page 9.

- Rapport d'enquête du commissaire enquêteur et conclusions motivées

Conformément à l'Arrêté Préfectoral d'Ouverture d'Enquête Publique et aux instructions préfectorales au Commissaire Enquêteur, ce dernier a remis son rapport et ses conclusions motivées avec avis au Service Instructeur de l'enquête publique (DRC : Direction des Relations avec les Collectivités - Préfecture de l'Isère) et au Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Conformément à l'Arrêté Préfectoral, les conclusions et Avis motivés du Commissaire Enquêteur ont été établis **avec deux documents séparés utilisés respectivement pour l'enquête préalable de DUP et pour l'enquête parcellaire**. Les dossiers soumis à l'enquête publique, accompagnés des registres ont également été remis simultanément au Service Instructeur précité dans le délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête. Le rapport et les deux Avis motivés, datés du 10 janvier 2020, ont été déposés au Tribunal Administratif de Grenoble et au Service Instructeur (DRC -Préfecture de l'Isère). La DRC a également reçu les autres pièces demandées (avis d'affichage, clé USB du rapport et avis, etc..).

La poursuite d'autres procédures administratives ou consultations éventuelles devant conduire à la décision de l'Autorité Décisionnaire (Mr le Préfet de l'Isère) pour le projet soumis à Enquête Publique sera diligentée par le Service instructeur de l'Enquête Publique (DRC -Préfecture de l'Isère).

La transmission officielle ultérieure du rapport et avis motivé du Commissaire Enquêteur auprès du Maître d'Ouvrage (GAM) et autres instances concernées sera également gérée par la DRC, de même que sa mise en ligne sur le site WEB prévu à cet effet par la préfecture de l'Isère.

Chapitre 2 : caractéristiques du projet : contenu et analyse du dossier.

2.1 Contexte métropolitain élargi avec le projet de cette enquête publique.

L'enquête publique conduite concernait deux enquêtes conjointes : une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et une enquête parcellaire associable au même projet.

La notice explicative du dossier soumis à enquête publique (chapitre 2 du dossier DUP) rappelle brièvement dans son préambule que le projet de l'enquête publique, « *Opération de renouvellement urbain autour des copropriétés inscrites dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin* » accompagne un projet beaucoup plus vaste dit « *renouvellement urbain des Villeneuves* », incluant notamment le « *village olympique* » et la « *place des géants* ».

Ce programme global est **très ambitieux** et le quartier des Villeneuves a fait partie des quartiers prioritaires de la politique de la ville dès 2008 , le diagnostic montrant notamment une perte majeure d'attractivité du parc public, une dévalorisation très importante des valeurs mobilières et une image négative du quartier.

En 2015, les compétences « *politique de la ville* » , « *renouvellement urbain* » et « *habitat* » de Grenoble -Alpes -Métropole (GAM) ont été très renforcées avec le passage en « *métropole* » C'est notamment dans ce contexte que le quartier de la Villeneuve de Grenoble a été retenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) parmi les 200 quartiers dits d'Intérêt National du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour la période 2014-2024, en y associant d'ailleurs celui de la Villeneuve d'Echirolles.

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. La réussite de ce renouvellement urbain pour la « *polarité sud* » de la métropole est conditionnée par celle du projet de renouvellement urbain élargi dit des « *Villeneuves* » . Le succès du projet de **l'Arlequin** sera notamment une contribution **essentielle** au développement de la « *polarité Sud* » de la Métropole, espace situé au centre géographique de la métropole et vecteur majeur pour la réussite du développement métropolitain. L'Arlequin concentre aujourd'hui la plupart des difficultés déjà évoquées et conduisant à des problèmes d'occupation, de difficultés de location pour les bailleurs privés, de dégradation en spirale de la valeur vénale immobilière et de la tranquillité publique. L'Arlequin est donc une cible majeure du projet de renouvellement urbain pour la polarité sud de la métropole. La DUP et l'enquête parcellaire de cette enquête publique n'est qu'une portion du Plan de Sauvegarde de l'Arlequin (PDS) mais elles s'inscrivent dans cette stratégie de renouvellement urbain.

Note du CE : le Commissaire enquêteur, dans son souci de compréhension de l'intégration du projet de cette enquête publique au sein du contexte stratégique élargi du projet métropolitain a consulté de nombreux documents annexes mis à sa disposition par GAM ou la Municipalité de Grenoble. A titre non exhaustif, on peut citer :

- ***Bilan annuel 2016 :présentation aux copropriétaires 21 Nov 2016 (GAM ,mission d'animation des copropriétés de la Villeneuve- URBANIS)*** . Ce document met notamment bien en évidence l'évolution à la baisse des propriétaires occupants (% très faible à l'Arlequin) ,l'évolution des taux de vacance ,les charges élevées de chauffage, l'érosion continue du prix de vente au m2 avec notamment une dégradation dynamique majeure pour l'Arlequin, etc... .
- ***Projet de renouvellement urbain et social – Les Villeneuves de Grenoble et Echirolles :dossier de synthèse -17 Novembre 2017*** : Ce document de plus de 150 pages A3 décrit bien toute la réflexion stratégique d'orientation associée au projet très ambitieux de renouvellement urbain tant sur un horizon 2030 avec changement d'image des Villeneuves que sur 2040 pour son inscription dans la dynamique de la Centralité sud de la Métropole. La déclinaison des principes de la stratégie habitat à l'échelle spécifique des résidences et secteurs à enjeux y est exposée avec précision et justification pour un développement durable exploitant au mieux le fort potentiel d'éco-quartier des grands ensembles. La stratégie paysagère et de visibilité d'accès aux parcs divers, la restructuration des espaces publics et commerciaux et la volonté de désenclavement de certains secteurs par portes d'accès nouvelles et espaces de cheminements y est bien exposée en détail avec des graphiques adaptés. Chaque secteur fait l'objet d'une focalisation spécifique mais intégrant également les interactions mutuelles à favoriser avec les autres. Les mesures à y associer , y compris la démolition de bâtiments existants , sont explicitées. La page 41 explicite bien par exemple le nombre de réunions engagées à Echirolles dans le processus de concertation avec les habitants de Février 2016 à Mai 2017 (4 réunions publiques,25 réunions thématiques,5 ateliers).

2.2 Rappel des textes législatifs régissant l'enquête et la réalisation du projet

Ils sont bien rappelés tant dans l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique que dans le chapitre 1 du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique tant en ce qui concerne le code de l'Urbanisme, le code d'expropriation pour cause d'utilité publique . La référence à la délibération du conseil métropolitain du 6 avril 2018 fait également partie de l'Arrêté Préfectoral et le dossier final soumis à enquête publique contient non seulement cette délibération mais aussi celle du 27 Septembre 2019 , cette dernière réactualisant certains aspects relatifs aux lots potentiellement soumis à expropriation pour cause de DUP.

Le Commissaire enquêteur a bien noté dans le dossier la référence au SCOT de la région Grenobloise (21 déc 2012) et au PLU de Grenoble mis à jour le 31 mars 2015 par Arrêté métropolitain . Il a également pris en compte le PLUi intercommunal soumis à enquête publique en 2019 lequel formalisait le Projet Métropolitain dont fait partie le projet de renouvellement urbain des Villeneuve. Le CE a aussi considéré le bilan très récent de ce PLUi , lequel n'était pas encore disponible lors du dépôt du dossier de l'enquête publique relative à ce rapport.

2.3 Analyse du dossier vis-à-vis de l'enquête préalable à la DUP

2.3.1 Le Contexte initial de l'Arlequin

Le dossier en fait une bonne description tant pour la relation avec les quartiers prioritaires de la ville (QPV) que son insertion dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) pour la période 2014 -2024, lequel a défini deux cents quartiers d'intérêt national. Le descriptif du diagnostic initial est bien résumé dans le dossier de même que le projet urbain. La description de l'état initial de l'« urbatechture » de la galerie de l'Arlequin est précis et illustre à un niveau suffisant et pragmatique les problématiques actuelles associables tant à la gestion des copropriétés, à la réhabilitation technique, à la sécurité incendie, aux dessertes verticales adaptées aux immeubles, à l'adaptation des tailles d'appartements aux besoins actuels qu'à un meilleur équilibre entre logements sociaux et privés et/ou réduction des facteurs ayant un impact potentiel négatif sur la tranquillité publique .

Note du CE : le descriptif de la mégastructure architecturale de l'Arlequin (1,2 km, de R+3 à R+15) met bien en évidence l'urgence de continuer, sous la compétence de GAM, la première convention portée par la Municipalité avec l'ANRU dès 2008 ,laquelle définissait déjà une intervention ambitieuse sur le bâti et un plan de sauvegarde sur les copropriétés existantes et avait déjà engagé de premières opérations.

Le dossier décrit bien la structure initiale des copropriétés et leur mixité très exigeante d'utilisation, de gestion ,de propriété (bailleurs sociaux (SDH, ACTIS) , propriétaires privés (occupants ou bailleurs privés),...), d'accès et de localisation en x, y et z :

- 3 monopropriétés (10-20 Arlequin, 109 Arlequin, 160 Arlequin)
- 3 copropriétés (30/40 Arlequin, 60/120 Arlequin, 130-170 Arlequin)
- initialement plus de 1800 logements dont 73% détenus par Actis et SDH, bailleurs sociaux.

*Note du CE : la nécessité d'utiliser la réhabilitation pour mieux adapter la taille des logements (trop de T4 et +) à la diminution de la taille des ménages est bien mentionnée dans le dossier. Les représentantes de GAM ont indiqué au Commissaire Enquêteur les % des logements « T4 et + » selon les bâtiments (Arlequin 30 à 170) . Le Commissaire enquêteur a noté que dans les bâtiments non encore réhabilités, ce pourcentage était compris entre 52% et 68% , chiffres effectivement trop élevés vis-à-vis de la demande du marché . Il a bien noté que dans les immeubles Arlequin 40 et 50, **déjà réhabilités**, ce pourcentage est descendu à 32% et 45%.*

Le Commissaire enquêteur a également bien pris note qu'en prenant en compte la démolition à la mi-2019 du foyer des gentianes et des acquisitions ACTIS et SDH au 100 et 30 Arlequin, l'effectif résiduel de logements était de 1645 environ dont 84% de logements sociaux et 15% de logements privés. GAM a également indiqué au commissaire enquêteur que le % de propriétaires occupants n'était que de 64% avec 36% de propriétaires « bailleurs ou non occupants », qui louent ou non leur logement.

Le Commissaire enquêteur a bien noté à la page 12 du dossier que le projet visait à créer les conditions d'une possibilité d'évolution des statuts à terme pour réduire le nombre de logements sociaux et tendre si possible vers 60%.

2.3.2 Le projet de renouvellement urbain et éléments associables à une DUP.

Le dossier montre bien que l'objectif du projet de renouvellement urbain dépasse la simple réhabilitation du bâti et qu'il vise à restructurer l'Arlequin de façon très significative pour enrayer et même inverser la spirale de dévalorisation actuellement en cours depuis plusieurs décennies.

Un tel objectif ne peut pas s'appuyer seulement sur une adaptation aux nouveaux standards de performances énergétiques mais impose la mise en place d'unités de gestion de plus petite taille pour faciliter la gestion et le fonctionnement opérationnel et décisionnel.

Ceci impose une segmentation, la création de montées supplémentaires et de nouveaux halls d'entrée pour chaque unité et pas seulement un objectif thermique de rénovation BBC -20% . Ces objectifs concernent toute la galerie de l'Arlequin tant pour le parc géré en copropriété que pour celui du parc social ou privé en monopropriété.

Les dimensions d'usage doivent être revues pour retrouver les conditions permettant de recréer le lien social et la tranquillité , facteurs essentiels pour recréer l'attractivité du quartier.

Bien évidemment, les restructurations envisagées doivent aussi résoudre impérativement les graves dysfonctionnements de sécurité incendie. De la même façon, la reconfiguration d'un pôle commercial à proximité de l'Arlequin sera une contribution essentielle à son attractivité.

C'est un programme très ambitieux mais indispensable. Le projet a déjà entraîné et entrainera encore plusieurs démolitions . Le programme de réhabilitation/restructuration a déjà été commencé partiellement (voir pages 13 et 14 du dossier DUP) et doit s'amplifier.

L'ANRU a rappelé en 2017 la priorité de de restructuration de l'Arlequin et la nécessité d'une **étroite articulation entre interventions sur le parc public et privé.**

Dans ce contexte, **le plan de sauvegarde des « copropriétés »** constitue la première pierre angulaire du projet sur l'Arlequin et **conditionne la mise en œuvre du renouvellement urbain.**

Cette priorité angulaire est partagée tant par l'ANRU que par l'AnaH et est confirmée par le niveau exceptionnel d'investissement de l'Agence nationale de l'Habitat aux cotés de l'ANRU.

Ce constat conforte le pourquoi du titre de l'enquête publique « **Opération de renouvellement urbain autour des « copropriétés » inscrites dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin** » avec ses deux volets (*DUP et enquête parcellaire*).

Le projet associable au périmètre de cette enquête publique est rappelé en 2.3.3

2.3.3 Plan de sauvegarde : contexte à l'origine de la DUP

Objectif générique d'un plan de sauvegarde ?

Le dossier (pages 60 et 61) rappelle à juste titre l'objectif générique d'un plan de sauvegarde d'un groupe d'immeubles à usage d'habitation ou mixte, soumis au régime de la copropriété. Il rappelle également que si c'est le Préfet qui arrête et notifie le plan d'actions aux différents partenaires, cette démarche n'est **ni une mise sous tutelle ni une substitution de la puissance publique aux instances de la copropriété**. L'état pilote donc la démarche du plan de sauvegarde, en lien étroit avec la collectivité (La Métropole dans le cas présent) avec un coordinateur en charge de veiller au respect des engagements pris pour son déploiement.

Contexte du plan de sauvegarde de l'Arlequin ?

L'Agence Nationale de l'Habitat (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**. Cette scission juridique peut conduire à plusieurs étapes distinctes selon les copropriétés considérées: dans la cas de l'Arlequin, deux premières conventions dites de « scission » ont ainsi déjà été validées par conventions en Décembre 2017 pour les copropriétés du 60/120 et 130/170 de l'Arlequin.

Il est à noter que les « **scissions juridiques** » ne peuvent intervenir **que dans la mesure où un « découpage vertical » est possible**, ce qui implique que les chevauchements de logements entre adresses (*correspondants au futurs syndicats de copropriétés*) devront avoir été supprimés préalablement. Bien évidemment, la validation des scissions juridiques devra s'accompagner de création de nouveaux syndicats de copropriété et évolution des périmètres de certains syndicats.

Note du CE : Cette scission juridique et ses conséquences sont un vecteur important de la DUP et de l'enquête parcellaire de l'enquête publique relative à ce rapport .

Pour déployer le plan de sauvegarde de l'Arlequin, deux phases sont envisagées à savoir :

- PDS1 (2018-2020) : *découpage juridique avec création anticipée de sous stations de chauffage ou réseaux pour future autonomie de gestion de chaque future copropriété (ou monopropriété).*
- PDS2 (2020-2024) : *Réhabilitation des copropriétés*

*Il est clair que l'imbrication entre parc public et parc privé, la nature de la mégastructure du bâti actuel de l'Arlequin et la gestion en régime de copropriété imposent un déploiement distinct et séquentiel selon les immeubles concernés pour faire face à la **très grande complexité** de mise en œuvre du projet pour la totalité de la galerie de l'Arlequin.*

Le Commissaire enquêteur approuve donc que l'enquête publique en cours n'ait ciblé qu'une partie de la galerie de l'Arlequin et ait été précédée par d'autres actions et conventions relatives à d'autres secteurs de l'Arlequin. Ces dernières sont d'ailleurs rappelées et explicitées dans le dossier DUP (page 61) . La justification du dispositif d'intervention exceptionnel décidé par l'Etat et l'AnaH avec son inscription dans le NPNRU est également bien résumée .

Périmètres de la DUP et de l'enquête parcellaire conjointe associées à cette enquête publique ?

Ces périmètres sont bien associables aux observations précédentes concernant le Plan de sauvegarde de l'Arlequin.

Le dossier rappelle bien les opérations déjà engagées et réalisées mi 2017 (*démolition partielle du 50 Arlequin, réhabilitation lourde du parc social sur 245 logements associés au montées 40 et 50 de l'Arlequin*) et indique bien les évolutions consécutives de la copropriété initiale 50/120) de même que les travaux préliminaires permettant de scinder les copropriétés du 60/120 et 130/170 dans le cadre du plan de sauvegarde. Il y est bien rappelé que ces travaux doivent comprendre la séparation des fluides, élément nécessaire à la scission juridique des futures monopropriétés et copropriétés liées au Plan de Sauvegarde. Il est bien rappelé qu'à l'issue de ces travaux, les Assemblées Générales auront à valider les scissions juridiques et la disparition des copropriétés principales existantes pour mettre en place les nouveaux syndicats de copropriété et les nouvelles conventions à associer aux programmes de réhabilitation.

L'enquête publique associée à ce rapport (DUP et parcellaire) était associée à la disparition de chevauchements et de celliers contrariant la scission juridique et de quelques biens commerciaux concernés par une démolition nécessaire au déploiement futur de l'opération de réhabilitation.

*Note du CE : GAM, à juste titre, avait engagé très rapidement les négociations avec les propriétaires privés concernés et bailleurs sociaux pour atteindre les objectifs du Plan de Sauvegarde, notamment de scission juridique ou démolition. Ces négociations, à juste titre, n'ont jamais été interrompues ni suspendues à l'ouverture de l'enquête publique. Le dossier de l'état parcellaire est un dossier cadastral datant de Juillet 2019 : les biens concernés qui y sont listés n'étaient plus concernés **en totalité** ni à l'ouverture de l'enquête ni à sa clôture.*

*Dans son analyse de la situation résiduelle de négociations des biens concernés, le Commissaire Enquêteur gardera **en référence la liste des biens indiquée l'état parcellaire du dossier** et indiquera **la situation résiduelle de chacun d'entre eux à la date du 19 Décembre 2019**, date de la dernière réunion avec le Maître d'Ouvrage (Grenoble Alpes Métropole (GAM)) après clôture de l'EP. Ceci est présenté au paragraphe 2.4 de ce rapport.*

Il aura aussi vérifié préalablement, la conformité des notifications adressées individuellement par GAM aux propriétaires concernés par l'Article 5 de l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique.

Les chevauchements concernés dans l'EP, concernaient essentiellement des chevauchements d'appartements et celliers en étage (au 30 Arlequin (résiduel) et surtout 100-110), de même que des celliers privatifs en sous-sol (100-110 Arlequin) à accès déjà condamnés mais à sortir des états descriptifs pour autoriser la scission juridique.

Quatre locaux commerciaux situés dans la galerie en pied d'immeuble au 110 Arlequin doivent aussi être démolis pour permettre la réhabilitation lourde du 110 Arlequin en 2020, réhabilitation prévoyant notamment la création ou réaménagements de halls dans cette galerie. Trois de ces locaux commerciaux relevaient de propriétaires privés et les négociations d'acquisition avaient été engagées très tôt par GAM.

*Note du CE : le Commissaire enquêteur, **pour illustrer ces contenus et leur localisation** a mis en annexe 1 du présent rapport quelques planches du plan de sauvegarde. Ces planches faisaient partie du Dossier soumis à Enquête Publique par GAM. Comme bien explicité (pages 61-62) dans le dossier DUP, certaines parties ne sont pas concernées cette enquête publique, des solutions négociées ayant abouties de façon satisfaisantes avant l'ouverture de cette enquête (70 est_80 Arlequin par exemple)*

D'une façon générale , le Commissaire Enquêteur considère que le Dossier DUP soumis à cette Enquête Publique était satisfaisant et adapté aux besoins . Comme déjà indiqué aux pages 7 et 11 de ce rapport, le Commissaire enquêteur a bien noté qu'une communication et qu'une concertation importantes avaient aussi été engagées avec le public avant l'ouverture de cette enquête pour expliciter le Plan de Sauvegarde de l'Arlequin. Le Commissaire Enquêteur, à titre indicatif non exhaustif, a porté en annexe 2 de ce rapport un résumé synthétique de cette communication initiée par GAM et la ville de Grenoble.

En conclusion, le Commissaire enquêteur estime que le dossier soumis à enquête publique, associé à l'effort important de communication et de concertation réalisé avec le public avant l'enquête, était de très bonne qualité et servait bien tous les objectifs d'une enquête publique.

2.4 Analyse du dossier d'état parcellaire et bilan au 19 décembre 2019 de l'enquête parcellaire suite aux notifications et acquisitions effectives éventuelles préalables.

Comme déjà indiqué à la page 4, l'état cadastral parcellaire du dossier soumis à enquête publique date de Juillet 2019 . Le commissaire enquêteur l'utilisera comme référence dans ce paragraphe en indiquant les acquisitions préalables réalisées avant l'ouverture de l'enquête publique et n'ayant donc pas à donner lieu à de nouvelles notifications individuelles dans le cadre de l'Article 5 de l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique .

Le bilan décrit dans cette analyse la situation au 19 Décembre 2019 (après clôture de l'enquête) de chacun des lots listés dans l'état parcellaire faisant partie du dossier soumis à enquête publique. Dans cet état, le Commissaire Enquêteur prendra en compte les notifications effectuées aux propriétaires selon l'Article 5 par GAM , la réception de ces notifications et la réponse éventuelle (même partielle) de ces derniers à l'expropriant (GAM).

Lors de la réunion du 19 décembre 2019 avec GAM, le commissaire enquêteur a vérifié l'état des notifications individuelles , leur conformité avec l'Article 5 et il les a ensuite paraphées .

La liaison des lots de l'état parcellaire avec la DUP, tant dans le contexte général que spécifique à la DUP a déjà été rappelée dans ce rapport aux paragraphes 2.3 de ce rapport (pages 12 à 16).

La localisation synthétique des lots concernés par l'état parcellaire est également résumée à **l'annexe 1 de ce rapport et plus spécifiquement à la page 28.**

Le détail des observations du public sur les registres et l'appréciation du Commissaire Enquêteur sera décrit au chapitre 3 . Néanmoins, si un élément de ces observations concerne un des lots de l'état parcellaire , il sera mentionné ci-après s'il contribue au bilan des réponses des propriétaires.

Le commissaire enquêteur a observé que, dans de nombreux cas, la propriété du terrain était publique pour les lots d'habitation et commerces, ce qui était néanmoins gérable juridiquement .

Il décrira donc ci-après le bilan pour chaque lot privé de l'état parcellaire.

Analyse et bilan au 19 Décembre 2019

1/ au 30 Galerie de l'Arlequin ?

- **Lot de copropriété N° 39, terrier 40 de la copropriété au 30 Galerie Arlequin- ref U00001**

Contexte : l'immeuble au 30 était initialement un mixte de logements sociaux (SDH) et privés. SDH devait acquérir l'intégralité des lots de la copropriété pour procéder ensuite à la réhabilitation en 2020-2021. Ces acquisitions étaient toutes réalisées lors du dépôt de dossier à l'exception d'un appartement .

Pour cette raison, cet appartement (voir ci-après) avait été maintenu dans la DUP.

Comme indiqué ci après , l'acte d'acquisition de cet appartement par SDH a cependant été signé le 31 Octobre 2019

- **Appartement T3, bat 207 ,8 ème étage (section IX, CAD N° 118 ,lot 39)**
 - appartenant initialement à Mme RISOUL josette
 - situation au 19/12/2019 ? acte authentique de vente à SDH signé le 31/10/2019
 - ➔ **aucune autre procédure d'expropriation résiduelle nécessaire .**

2/ Appartements et celliers associés ,copropriété dite IMMEUBLE 50-120 Arlequin

Contexte général DUP : 8 appartements privés concernés avec celliers en étage associés bâtiment 100, section IX, CAD N° 687 , ACTIS concerné pour acquisition. Scission juridique imposant le découpage vertical des futures copropriétés ou monopropriétés pour les objectifs et contraintes du plan de sauvegarde.

- **Appartement et cellier (lots 3 et 340), référence E14-8 , 13 ème étage**
 - appartenant à Mr BOLLE Patrick
 - situation au 19/12/2019 ? acte authentique de vente déjà signé le 28 mars 2019
 - ➔ **aucune notification nécessaire pour EP et aucune procédure résiduelle**
- **Appartement T6 et cellier (lots 4 et 342) ,référence E4-10 ,13 ème étage**
 - appartenant à Mr FONTANA Michel et à Mme JAKOBIAK Muriel
 - situation au 19/12/2019 ? acte authentique de vente déjà signé le 25 juillet 2019
 - ➔ **aucune notification nécessaire pour EP et aucune procédure résiduelle**
- **Appartement T2 et cellier (lots 5 et 339) , référence E14-7, 13^{ème} étage**
 - appartenant à Mr COURA Antonio et à Mme DE CASTRO Emilia
 - situation au 19/12/2019 ? acte authentique de vente déjà signé le 28 mars 2019
 - ➔ **aucune notification nécessaire pour EP et aucune procédure résiduelle**
- **Appartement T2 et cellier (lots 6 et 344) , référence E14-12 , 14^{ème} et 13^{ème} étages**
 - appartenant à Mr RIOULT Fabien
 - situation au 19/12/2019 ? acte authentique de vente déjà signé le 19 avril 2019
 - ➔ **aucune notification nécessaire pour EP et aucune procédure résiduelle**
- **Appartement T1 et cellier (lots 7 et 346) , référence E14-13 , 14^{ème} et 13^{ème} étages**
 - appartenant à Mr NAGY Bernard
 - situation au 19/12/2019 ? acte authentique de vente déjà signé le 3 avril 2019
 - ➔ **aucune notification nécessaire pour EP et aucune procédure résiduelle**
- **Appartement T1 et cellier (lots 8 et 345), référence E14-12bis , 14^{ème} et 13^{ème} étages**
 - appartenant à Mme MARTIN Christine (épouse VIENNOIS)
 - situation au 19/12/2019 : acte authentique de vente signé le **18 Décembre 2019**
 - ➔ **aucune procédure résiduelle d'expropriation n'est plus nécessaire**

- **Appartement T6 et cellier (lots 9 et 341),référence E14-9 , 15^{ème} et 13^{ème} étages**
 - appartenant à Monsieur CATHELIN Jacques
 - situation au 19/12/2019 : acte authentique de vente déjà signé le 27 mars 2019
 - ➔ **aucune notification nécessaire pour EP et aucune procédure résiduelle**
- **Appartement T6 et cellier (lots 10 et 343) ,référence E 14-11 , 15^{ème} et 13^{ème} étages**
 - appartenant à Monsieur CARON Claude et à madame MAILLARD Josette
 - situation au 19/12/2019 : acte authentique de vente déjà signé le 26 mars 2019
 - ➔ **aucune notification nécessaire pour EP et aucune procédure résiduelle**

3/ Lots de celliers en sous sol (immeuble -100-110 Arlequin)

Contexte général DUP : celliers dont l'accès a été interdit il y a une dizaine d'années mais à sortir des états descriptifs pour autoriser la scission juridique.

➔18 lots de celliers, plusieurs lots contenant plusieurs celliers.

Section IX, CAD N° 687, terrier 50.

L'analyse suivante est présentée par liste de propriétaires.

- **SCI LE PLANTIER : 2 celliers (lots 198 et 214 pour celliers E2-1 et G2-6)**
 - gérant: Monsieur UZEL Christian
 - Notification individuelle faite par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné, pas de réponse à ce jour
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**
- **Monsieur ROCHA-LUZOLO Edouardo : 1 cellier (lot 199, cellier E2-6)**
 - Notification individuelle faite par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9/11/2019 , pas de réponse à ce jour
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**
 - Rq : dans une observation déposée sur le registre d'EP le 2 Dec 2019, le propriétaire a exprimé son accord pour la cession mais réclame un dédommagement plus élevé*
 - Appréciation du CE au chapitre 3.*
- **Monsieur BOUNOUARA Faousi et Madame DOUKALI Fatiha :1 cellier, lot 200, N° E2-7**
 - Notifications expédiées par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : retour du pli avec mention « *destinataires inconnus à l'adresse indiquée* »
 - ➔ **procédure d'expropriation à reprendre et poursuivre avec notification en double copie au Maire avec les instructions décrites dans l'Article 5**
- **Etablissement foncier local du Dauphiné (EPFL- D) :1 cellier, lot 201 ,cellier F2-1**
 - Notification individuelle faite par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9/11/2019
 - Il s'agira d'une acquisition amiable qui interviendra après l'arrêt de cessibilité*
 - ➔ **accord d'acquisition amiable déjà obtenu avant notification . Acquisition amiable à matérialiser après Arrêté de cessibilité**
- **Monsieur COMTE Roger : 1 Cellier , lot 202 , cellier F2-2**
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9/11/2019, pas de réponse à ce jour
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**
- **Monsieur LEGER Christian : 1 cellier , lot 203 , cellier N° F2-3**
 - Notification individuelle faite par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : **pli avisé et non réclamé à ce jour**
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**

- **Monsieur HACHANI Imed et Madame JEBALI Monia :1 cellier, lot 204 , N° F2-4**
 - Notification individuelle faite par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9/11/2019 , pas de réponse à ce jour
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**
 - Rq : dans une observation déposée sur le registre d'EP le 28 Nov 2019 , les propriétaires a exprimé leurs accords pour la cession mais réclament un dédommagement plus élevé*
 - Appréciation du CE au chapitre 3.*

- **Monsieur FLORES SANCHEZ Pilar : 1 cellier , lot 205 , N° F2-5**
 - Accord de principe obtenu en Février 2019 pour cession à 500 € lors de la première notification à l'amiable (hors procédure EP) en Février 2019.
 - L'acquisition amiable était prévue intervenir après Arrêté de cessibilité
 - Notification individuelle faite par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : **pli avisé et non réclamé à ce jour**
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**
 - Rq : dans une observation déposée sur le registre d'EP le 9 décembre 2019 , le propriétaire a exprimé à nouveau son accord pour la cession mais réclame maintenant un dédommagement plus élevé*
 - Appréciation du CE au chapitre 3.*

- **Monsieur LOCATELLI Séraphin et Madame RICARD Lucette (épouse Locatelli)**
1 cellier , N° lot : 206 , cellier N° F2-6
 - Lors de la première notification à l'amiable (Février 2019) accord des propriétaires pour cession mais pas au prix proposé de 500 €
 - Notification individuelle faite par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9/11/2019 , pas de réponse à ce jour
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**
 - Rq : dans une observation déposée sur le registre d'EP et datée du 28 Nov 2019 , les propriétaires ont exprimé à nouveau leurs accords pour la cession mais réclament un dédommagement plus élevé (au moins 1000 €)*
 - Appréciation du CE au chapitre 3.*

- **Monsieur ALBERT Bernard et madame BOURREL Monique (épouse Albert)**
1 cellier , N° lot :207 ,cellier N° F2-7
 - Notification individuelle formelle par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9/11/2019, pas de réponse à ce jour
 - Rq : dans une observation déposée sur le registre d'EP et datée du 28 Nov 2019, les propriétaires ont exprimé leurs accords pour la cession mais réclament un dédommagement plus élevé (au moins 1000 €)*
 - Appréciation du CE au chapitre 3.*

- **Monsieur TALLON Jean Claude, 1 cellier, N° lot : 208 , cellier N° F2-9**
 - Monsieur TALLON était décédé bien avant l'ouverture de l'Enquête Publique
 - Succession de Mr Talon toujours chez le Notaire pour recherche héritiers (généalogiste)
 - Notification adressée en conséquence au Notaire en Nov 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné par Notaire le 12 Nov 2019
 - ➔ **procédure d'expropriation à poursuivre selon le code de l'expropriation.**

- **Commune de GRENOBLE: 3 celliers , N° lots : 209,211,213 , celliers N°: G2-1,G2-3,G2-5**
 - Notification à l'amiable déjà effectuée et qui conduira à une acquisition amiable prévue et intervenant après l'Arrêté de cessibilité.
 - ➔ **acquisition amiable restant à matérialiser après l'Arrêté de cessibilité**

- **Monsieur HASSAIN Tounsi et Madame HASSAIN Nadia: 1 cellier, lot N° 210, cellier G2-2**
 - Notification individuelle formelle par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : plis réceptionnés le 9/11/2019 et 12/11/2019
 - pas de réponses à ce jour
- ➔ procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**

- **Monsieur MOHAMED Ibrahim : 1 cellier , lot N° 212 , collier N° G2-4**
 - Monsieur Ibrahim MOHAMED a remplacé Mr NAUD (indiqué dans dossier) suite à vente du 15/02/2019
 - Notification individuelle formelle par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli avisé et non réclamé
- ➔ procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5**

Rq : dans une observation déposée sur le registre d'EP et datée du 3 Décembre 2019, le propriétaire a exprimé son accord pour la cession mais demande un dédommagement d'au moins 1000 €.

Appréciation du CE au chapitre 3.

- **ACTIS (bailleur social) : 42 celliers en sous-sol des bâtiments G1 et G2. Lot N°351**
 - Notification à ACTIS par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 12/11/2019

4/ lots associables à des locaux commerciaux

Contexte général : 4 locaux commerciaux initialement concernés, locaux situés dans la galerie et en pied d'immeuble du 110 Arlequin. Ces locaux doivent être démolis pour permettre la réhabilitation lourde du 110 Arlequin prévue en 2020 ,laquelle prévoit la création ou réaménagement de halls dans la galerie indiquée (Maitrise d'ouvrage par Actis) .

*Trois de ces locaux commerciaux relèvent de propriétaires privés et des négociations avaient été engagées par GAM pour leur acquisition . Des alternatives de relocalisation ont également été proposées dans le cadre de la reconfiguration d'un pôle commercial au voisinage de l'Arlequin. **Le sol des trois locaux commerciaux concernés appartient à la Commune de Grenoble et les locaux avaient un « droit de superficie » sur la parcelle concernée, droit qui n'entraînait pas la propriété de la parcelle.***

- **Local commercial édifié au dessus de la parcelle IX 726 (Pharmacie) – terrier 80- lot 726p**
 - propriétaires : Messieurs JARDILLIER Robert et JARDILLIER Pascal (SNC JARDILLIER) (parcelle appartenant à la commune de Grenoble)
 - Anticipation de la négociation engagée de longue date par GAM avec proposition chiffrée d'acquisition envoyée par la Métro le 24 Avril 2019 à la SNC JARDILLIER.
 - Notification individuelle formelle par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 14 Novembre 2019
- ➔ procédure de matérialisation d'expropriation -acquisition à poursuivre pour formalisation de l'acte authentique de cession (Article 5)**

- Local commercial édifié au dessus de la parcelle IX 716 (librairie-bazar) – terrier 70- lot 716p

- propriétaire : Monsieur Abdelhak BOULDJEDRI

(parcelle appartenant à la commune de Grenoble)

Rq : l'Etat parcellaire du dossier indique d'autres propriétaires mais il s'agit d'une erreur de régularisation du cadastre

- Anticipation de la négociation engagée de longue date par GAM avec proposition chiffrée d'acquisition envoyée par la Métro le 24 Avril 2019 à Mr BOULDJEDRI.
- Notification individuelle formelle par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
- situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9 Novembre 2019
- Accord écrit du propriétaire en date du 26 Novembre 2019 reçu par Mail à GAM

➔ procédure de matérialisation de l'acquisition à poursuivre pour formalisation par l'acte authentique de cession

- Local commercial édifié au dessus de la parcelle IX 651 (Taxi phone)-terrier 60 -lot 651p

-propriétaire : Monsieur JERMOUMI Ismail (parcelle appartenant à la commune de Grenoble)

- Anticipation de la négociation engagée de longue date par GAM avec proposition chiffrée d'acquisition envoyée par la Métro le 24 Avril 2019 à Mr JERMOUMI.
 - Notification individuelle formelle par GAM en Novembre 2019 dans le cadre de l'EP
 - situation au 19/12/2019 : pli réceptionné le 9 Novembre 2019- aucune réponse à ce jour.
- ➔ procédure d'expropriation à poursuivre selon Article 5 jusqu'à matérialisation de l'acte authentique de cession.**

Commentaire général du Commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire :

- *dossier précis et compréhensible avec les objectifs décrits dans le dossier DUP*
- *Il a bien été noté que les dispositions sont cohérentes avec les objectifs et la procédure du plan de sauvegarde, la réhabilitation très lourde envisagée et des conditions juridiques à y associer pour son financement exceptionnel par l'Agence Nationale de l'Habitation (AnaH) avec inscription aux projets retenus par le NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine)*
- *Le commissaire enquêteur a particulièrement apprécié que des notifications et négociations amiables aient été engagées par Grenoble Alpes Métropole avec les propriétaires bien avant l'ouverture de l'enquête publique relative à ce rapport.*
Cette approche était essentielle pour permettre la matérialisation rapide des actes authentiques de cession et autoriser le démarrage des réhabilitations dès 2020 et supporter le déploiement du très important Plan de Sauvegarde de la galerie de l'Arlequin.
- *Le nombre de visiteurs et d'observations relatives à l'enquête parcellaire a pu ainsi être considérablement réduit . La nécessité des cessions était visiblement déjà bien comprise par les propriétaires et les observations dans le registre n'ont concernées qu'une demande de revalorisation du dédommagement de certains celliers situés en sous-sol. Le Commissaire enquêteur formulera son appréciation à ce sujet au chapitre 3.*

Chapitre 3 : Visites et Observations du public . Appréciations du commissaire enquêteur sur les diverses observations

3.1 Bilan quantitatif résumé des observations pendant l'enquête publique.

Le résumé générique et la chronologie des visites et observations portées dans les registres (DUP et enquête parcellaire) a déjà été explicitée en détail à la page 9 de ce rapport.

En résumé global :

- Aucun courrier n'a été adressé au Commissaire enquêteur au siège de l'enquête
- 1 observation dans registre DUP avec 10 autres visites pour un résumé oral du projet sans observation écrite dans le registre. Aucune remise en cause de l'objectif et du bien-fondé de la DUP dans les visites ou l'observation.
- 6 observations manuscrites ou dactylographiées ont été portées dans le Registre pour l'enquête parcellaire dont 3 cosignées individuellement par 2 personnes.
Toutes ces observations concernaient des celliers situés en sous-sol et exprimaient la même demande → *Le commissaire enquêteur donnera une appréciation globale.*
- Aucune visite ou observation émanant d'une Association enregistrée et aucune pétition
- Aucune réunion publique organisée ou sollicitée pendant l'enquête publique.

3.2 Détail des observations du public et appréciations du Commissaire Enquêteur

3.2.1/ Visites pendant les permanences et observations individuelles portées dans les registres avec auteur identifié

A/ Visites nominatives et observations écrites relevant de l'enquête préalable de DUP

- * une visite de Mr Bernard ALBERT et de Madame LOCATELLI le 29 Nov 2019 pendant la permanence N°1 . Concernés respectivement par celliers en sous sol objets de la DUP. Feront part ultérieurement de leurs observations par écrit dans le registre parcellaire .
- * une observation dactylographiée de Monsieur Bernard ALBERT et de son épouse (née Monique BOURREL) a été déposée le 28 Novembre dans le registre DUP. La même observation a également été déposée par ces deux cosignataires dans le registre d'enquête parcellaire.
Appréciation du CE : sera portée dans le cadre de l'enquête parcellaire.
- * Une visite de Monsieur FAUCHERY Daniel lors de la permanence du 9 Déc. 2019 : Mr Fauchery n'habite pas l'Arlequin et n'est ni propriétaire ni locataire à l'Arlequin.
Visite pour prise de connaissance du projet de réhabilitation.
- * Neuf autres visites cumulées pendant les permanences 3 et 4 pour prise d'information .
Visiteurs non identifiés et aucune observation orale personnelle sur le projet.

B/ Visites et observations écrites portées dans le registre de l'enquête parcellaire

- * une visite le 29 Nov 2019 : déjà mentionnée également dans le registre DUP
- * pas d'autres visites pendant les permanences pour des aspects spécifiques à l'enquête parcellaire.
- * 6 observations dactylographiées ou manuscrites ont été portées par le public en dehors des permanences.
 - toutes émises par des propriétaires de celliers en sous-sol concernés par la DUP.
 - **réaction à contenu analogue et exprimant les mêmes observations et demandes**

- **Observation dactylographiée de Mr Bernard ALBERT et Mme (née BOURREL)**
 - Signée le 28 Novembre 2019
 - Propriétaires en indivision du cellier lot 207, 100 galerie de l'Arlequin
- **Observation dactylographiée de Mr Séraphin et Madame Lucette LOCATELLI**
 - Signée le 28 Novembre 2019
 - Propriétaires en indivision du cellier lot 206- F2-6, 100 galerie de l'Arlequin
 - Egalement propriétaires occupants déclarés d'un appartement
- **Observation dactylographiée de Mr Ibrahim MOHAMED**
 - Signée le 3 décembre 2019
 - Propriétaire du cellier lot 212, 100 galerie de l'Arlequin
 - Egalement propriétaire occupant déclaré d'un appartement
- **Observation manuscrite de Monsieur Imed et Madame Monia HACHANI**
 - Signée le 28 Novembre 2019
 - Propriétaires en indivision du cellier lot 204, 100 galerie de l'Arlequin
 - Egalement propriétaires occupants déclarés d'un appartement
- **Observation manuscrite de Monsieur ROCHA- LUZOLO Eduardo**
 - Signée le 2 décembre 2019
 - Propriétaire du cellier lot 206 (*voir Rq du CE*) , 100 galerie de l'Arlequin
Rq du CE : le manuscrit de l'observation indique lot 206 mais il s'agit en fait du lot 199
- **Observation dactylographiée de Monsieur FLORES SANCHEZ Pilar**
 - Signée le 9 décembre 2019
 - Propriétaires du cellier lot 205, 100 galerie de l'Arlequin
 - Egalement propriétaire occupant d'un appartement

Contenu des six observations précédentes (identique) :

- tous les propriétaires sont d'accord pour céder leur cellier
- tous demandent cependant que l'indemnisation soit au moins de 1000 € et non de 500 € comme proposée, avec comme argumentation :
 - * jouissance du cellier non possible depuis 10 ans environ (accès interdit)
 - * paiement de leurs charges contribuant à l'entretien et réparations des autres celliers Situés en étage.

Appréciation de l'observation par le commissaire enquêteur :

- *la valeur vénale actuelle de ces 6 celliers situés en sous-sol est certainement très inférieure à celle des celliers situés en étage . Le commissaire enquêteur, dans sa connaissance du code de l'expropriation, pense que le montant de l'indemnisation est associé à la valeur vénale résiduelle (+ impact commercial éventuel s'il s'agit d'un commerce) au moment de l'expropriation. Il n'a pas les éléments pour apprécier si le montant proposé est trop bas et il observe que dans la DUP, un total de 59 celliers en sous-sol sont concernés par la DUP et l'enquête parcellaire. Un réajustement du prix de cession devrait devoir s'appliquer à l'ensemble des 59 celliers, soit un impact cumulé de 29500 € pour une proposition de dédommagement portée à 1000 au lieu de 500 €.*
- *Le commissaire enquêteur comprend qu'une perte de jouissance s'est produite lors de l'interdiction d'accès à ces locaux , il y a une dizaine d'année d'après les observations.*

Il estime cependant que les démarches pour compensation de la « perte de jouissance » auraient du être entreprises par les propriétaires lors de cette perte de jouissance et portées au niveau de l'AG de copropriété.

Dans sa compréhension, elles ne concernent pas a priori la DUP .

Par exemple, les tantièmes associés à ces celliers (1/100000 par cellier (en sous-sol ou en étage) auraient pu être proposés comme « non contributifs » aux charges communes et d'autres scenarios auraient pu être débattus en AG de copropriété.

(un T1 est associé à 48 tantièmes, un T2 à 71 tantièmes et un T6 à 162 tantièmes et la « non contribution » des tantièmes de celliers non accessibles dans le calcul des charges aurait pu conduire à une réduction de certaines charges de 1,4% pour un T2...sous réserve que ce soit accepté par l'AG.)

Le Commissaire enquêteur n'a pas les éléments pour vérifier si ces démarches de compensation ont été entreprises ou non à l'époque auprès de l'AG et sur leur matérialisation éventuelle.

Il laisse à l'appréciation du Maître d'Ouvrage de la DUP d'apprécier avec les syndicats de copropriétés, si ce contexte de « dédommagement additionnel pour non jouissance » est justifié , peut encore être pris en compte a posteriori, et si oui, comment et par qui.

Dans sa compréhension personnelle, le Commissaire enquêteur estime que cet aspect ne relève pas du périmètre de la procédure d'une DUP.

Chapitre 4 : Conclusions motivées et Avis du commissaire enquêteur

Se reporter aux deux documents spécifiques et présentés séparément du rapport : les conclusions motivées et l'Avis du commissaire enquêteur font l'objet de deux documents séparés, un concernant **l'Avis motivé sur l'Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** et l'autre relatif à **l'Avis motivé sur l'enquête parcellaire**. Ces deux documents seront adressés de façon distincte mais joints à ce rapport (avec annexes incluses) au Service Instructeur de l'Enquête publique (DRC- Préfecture de l'Isère) et au Tribunal Administratif de Grenoble (*Préfecture de l'Isère*). Pour la DRC, il en sera de même en outre pour toutes les pièces du dossier soumis à enquête publique, pour les deux registres d'enquête publique et pour les autres documents (certificats d'affichage, etc...).

Le rapport, les conclusions motivées et les deux Avis du Commissaire Enquêteur seront mis à la disposition du public selon la procédure indiquée à l'article 7 de l'Arrêté d'Ouverture de l'Enquête Publique.

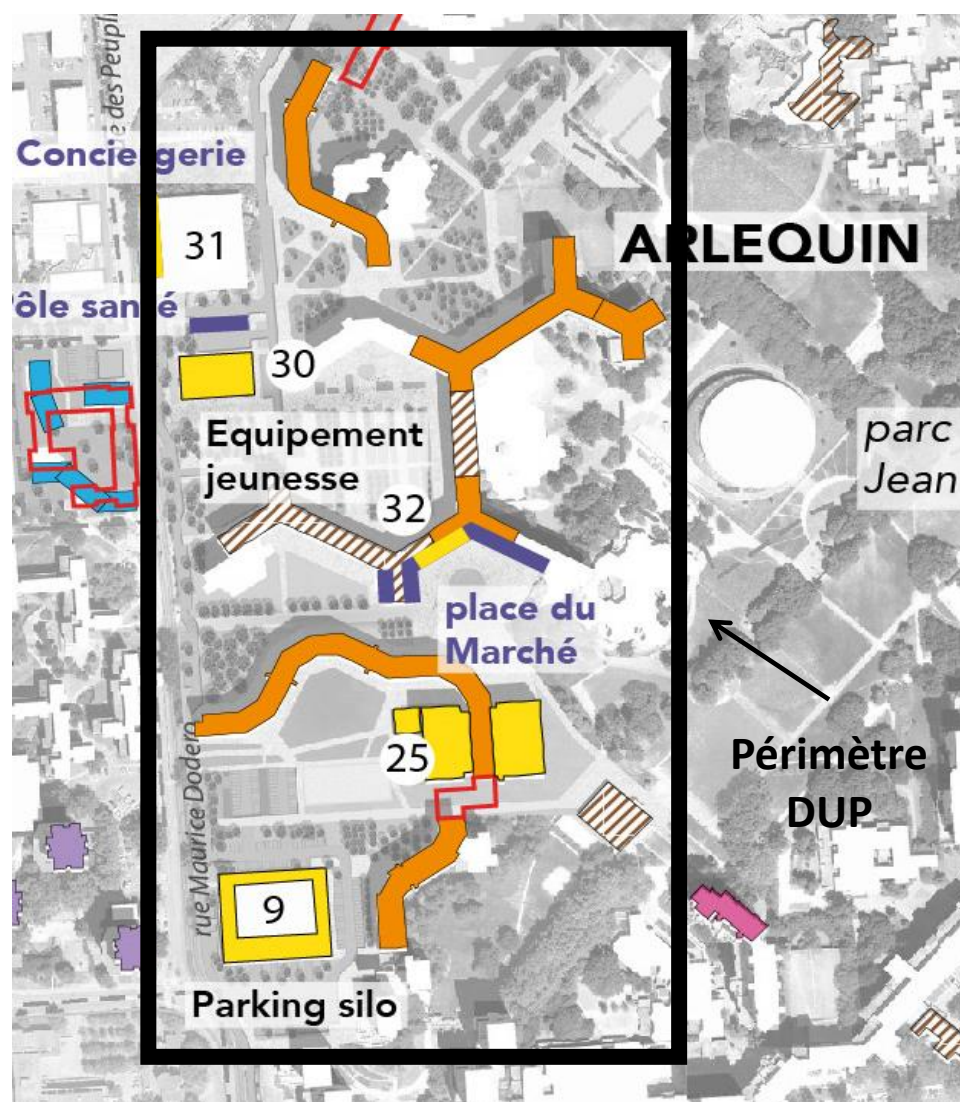
La DRC (Préfecture de l'Isère) prendra en charge la diffusion de ce rapport (Annexes incluses) et des deux conclusions motivées et Avis du Commissaire Enquêteur auprès du Maître d'Ouvrage et de la Mairie de Grenoble pour consultation par le public. Sa mise en ligne sera également diligentée par la DRC sur le site internet des services de l'état et ces documents seront également consultables par le public à la DRC (Préfecture de l'Isère).

10 Janvier 2020

Pierre Bacuvier
Commissaire Enquêteur

ANNEXE 1

Périmètre de la DUP et localisation des biens concernés



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

Réhabilitation lourde et résidentialisation (dont Plan de Sauvegarde Arlequin)

Réhabilitation différenciée

Résidentialisation

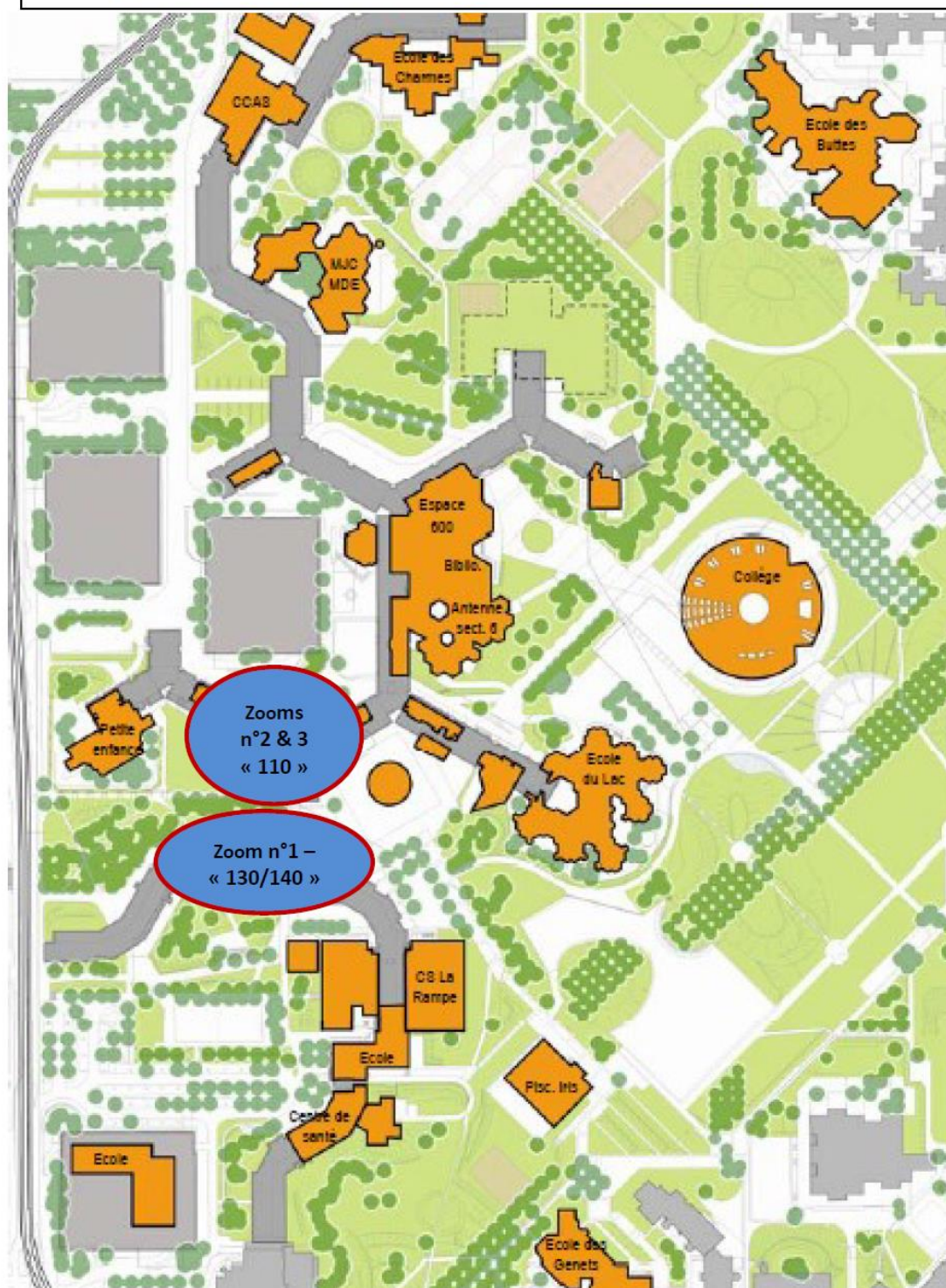
Intervention sur les copropriétés privées (OPAH, Murmur ou accompagnement)

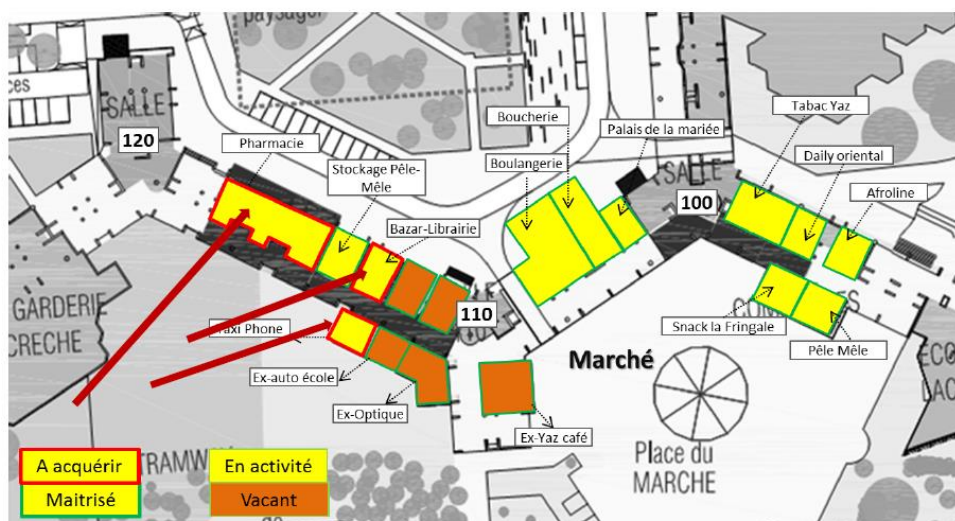
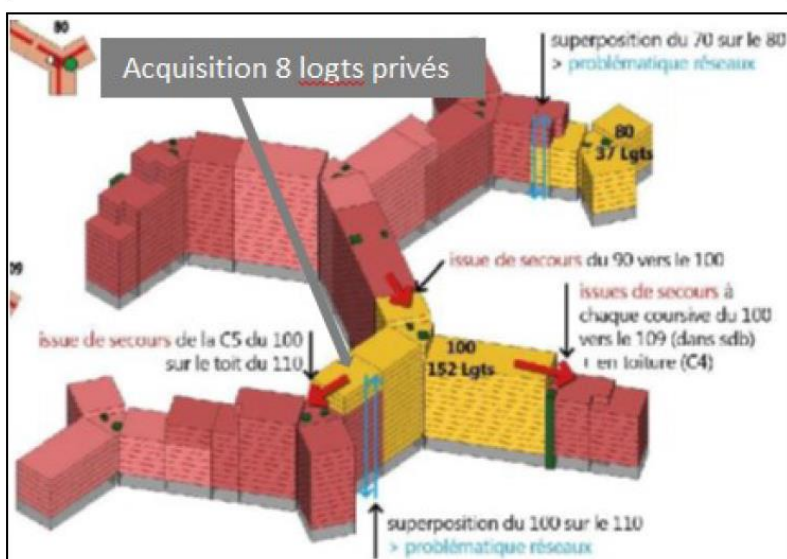
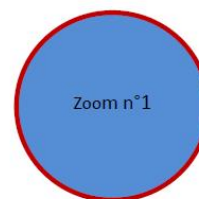
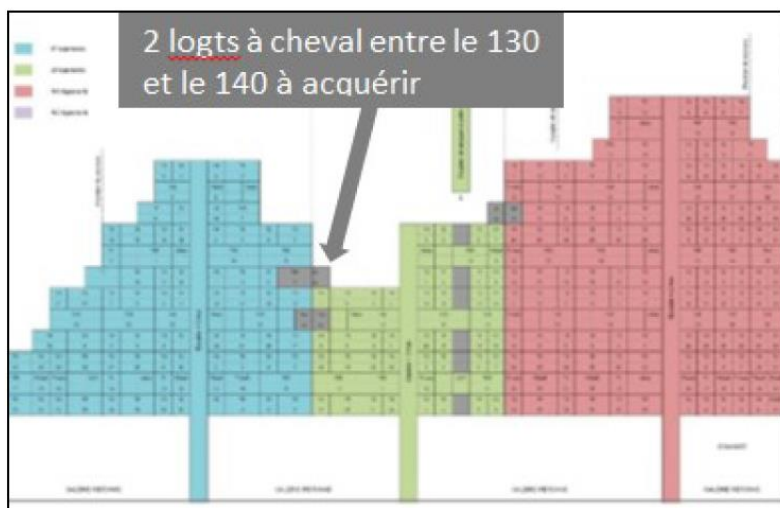
Opération clause de revoyure

Equipement créé ou restructuré

Polarité commerciale nouvelle ou renforcée

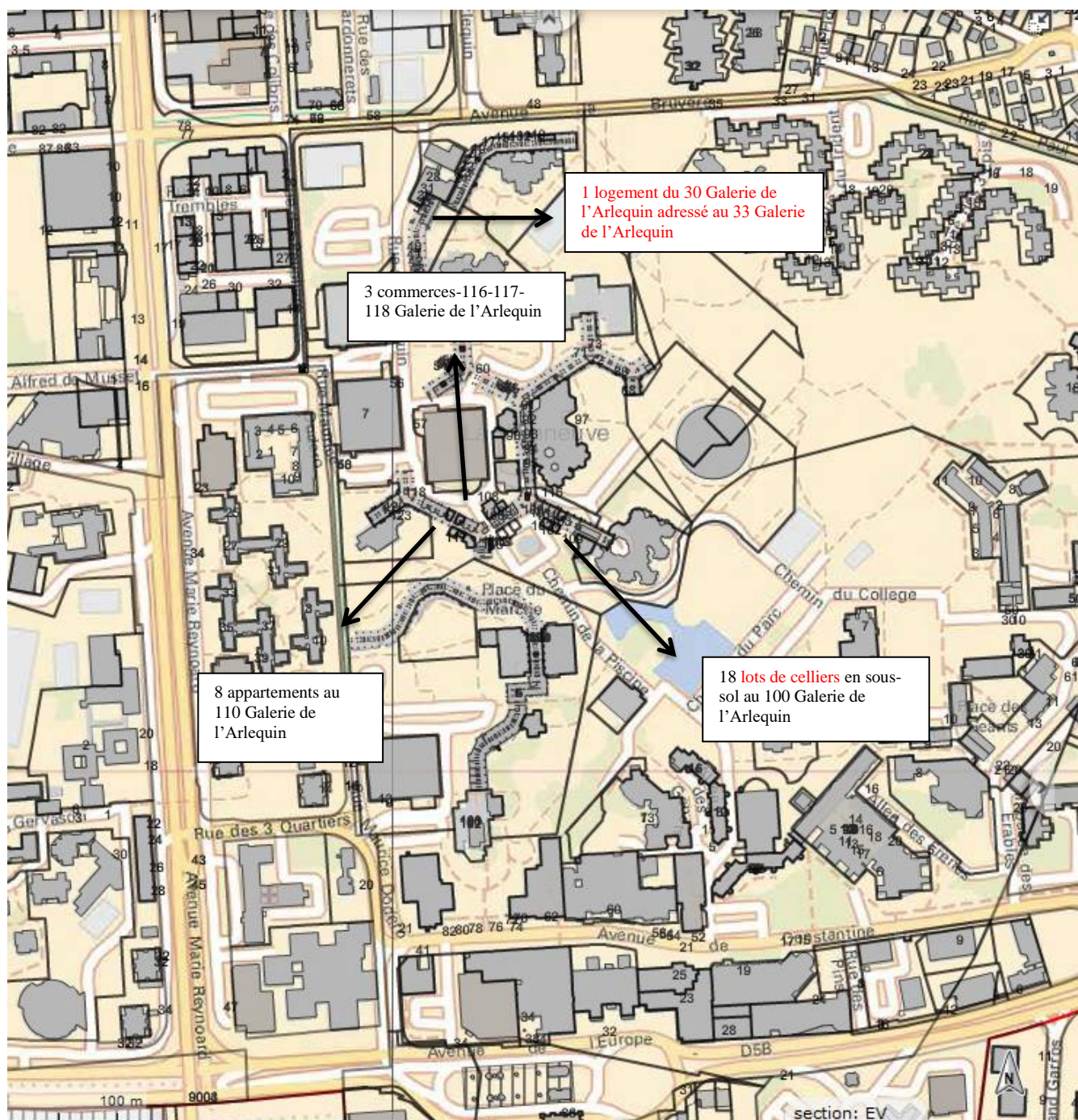
ARLEQUIN - Plan de localisation

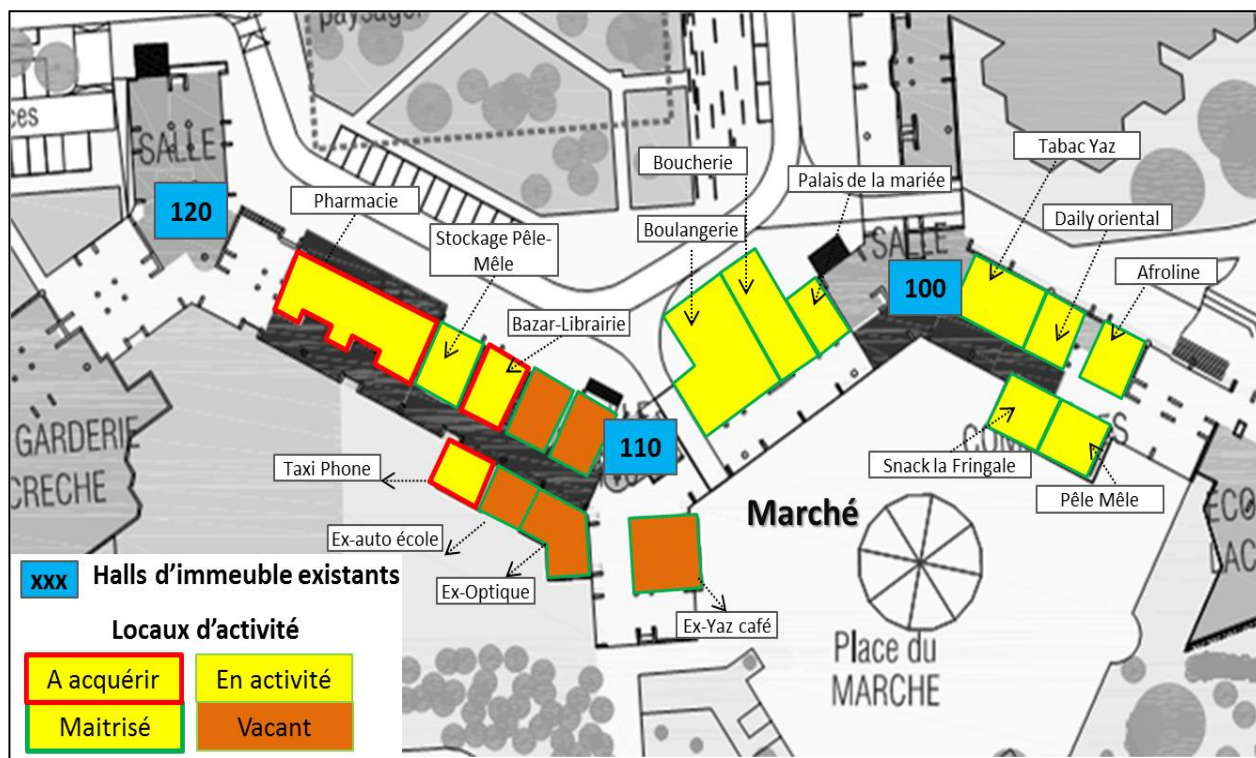




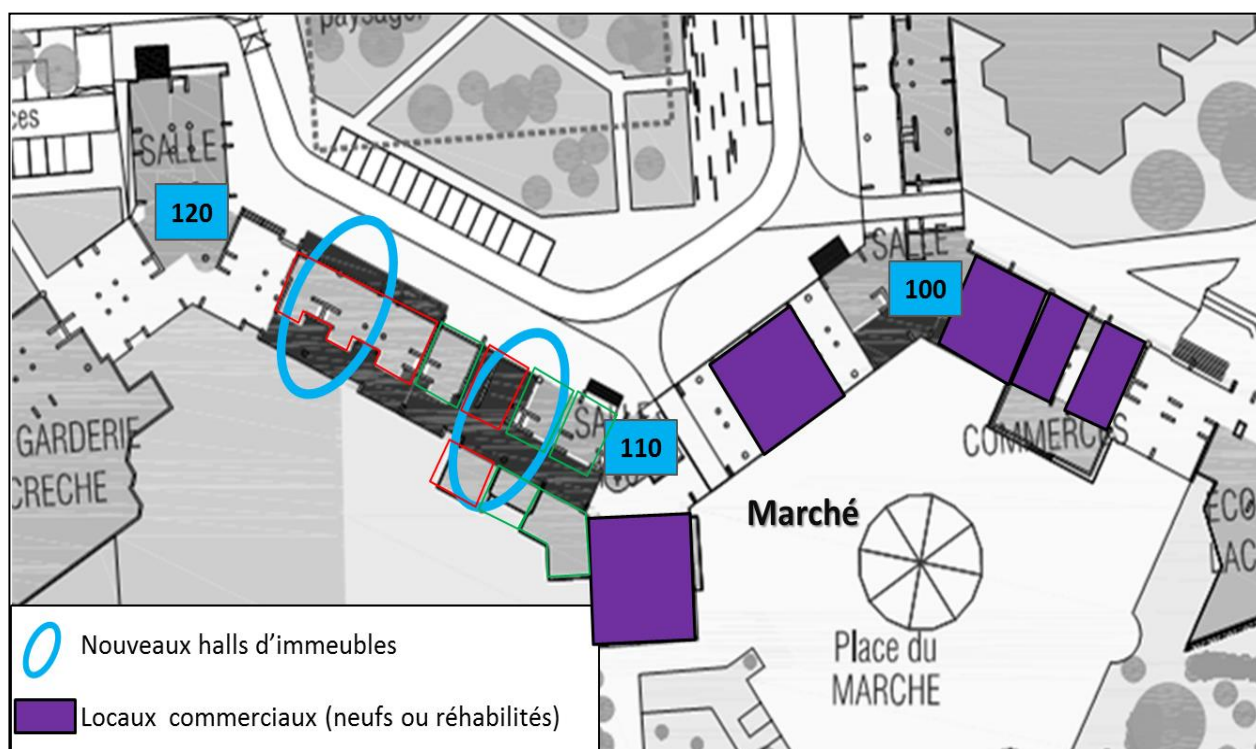
Aperçu général de localisation et contexte

Biens concernés par la DUP et l'enquête parcellaire





Etat initial locaux commerciaux



Après évolution projetée

ANNEXE 2

Récapitulatif des réunions de concertation 2016-2017

DATE	FORMAT	OBJET
28/09/2016	Atelier concertation 1	Rélexions ANRU 2: Où en est-on?
24/10/2016	Atelier concertation 2	Equipements et secteur Saules/Géants
23/11/2016	Atelier concertation 3	Place du marché et galeries
28/11/2016	Petit groupe	Asso habitants des Géants
13/12/2016	Réunion publique	Présentation plan-guide VO
09/01/2017	Petit groupe	Table de quartier secteur 6
24/01/2017	Atelier concertation 4	Zoom 1 (Dodero, pl du marché)
26/01/2017	Copil ANRU	En présence de 2 membres de la Table de quartier sect.6

09/02/2017	Petit groupe 1	Conseil syndical 1 Saules
15/02/2017	Atelier concertation 5	Zoom 2 (Galeries et VO)
23/02/2017	Petit groupe 2	CS 1 Saules

08/03/2017	Atelier concertation 6	Zoom 3 (Parc et ouvertures)
09/03/2017	Petit groupe 1	Jardin des Poucets
23/03/2017	Réunion publique	10-20 Arlequin
27/03/2017	Petit groupe	Copro 60-120 Arlequin

05/04/2017	Petit groupe 3	Asso 1 Saules
06/04/2017	Petit groupe	Copro Grand Parc
06/04/2017	Petit groupe	Copro 130-170 Arlequin
06/04/2017	Petit groupe 2	Jardin des Poucets
11/04/2017	Petit groupe	CSF
18/04/2017	Réunion publique	Déviation ligne 12

04/05/2017	Petit groupe 3	Jardin des Poucets
05/05/2017	Petit groupe	UQ Baladins-Géants
05/05/2017	Petit groupe	UQ VO
10/05/2017	Réunion publique	Présentation plan-guide VO
22/06/2017	Petit groupe	Asso 10/20
04/07/2017	Réunion publique	Travaux ANRU 1
31/08/2017	Petit groupe	Asso 10/20 avec SCIC
23/10/2017	Petit groupe	Asso 10/20 avec SCIC

Nb ateliers concertation	6
Nb petits groupes	13
Nb Réunion publique	5
Nb participants	300
Maison du projet	2 permanences par semaine de fin Janvier à fin Juin

ANNEXE 3

Délibération du Conseil Métropolitain

Séance du 27 Septembre 2019

ANNEXE 4

Décision du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur

ANNEXE 5

Arrêté Préfectoral d'Ouverture de l'Enquête Publique

ANNEXE 6

Documents divers associables à l'enquête publique :

- certificat d'affichage**
- publication légale dans la presse**