Tribunal administratif de Grenoble
2, place de Verdun – BP 1135
38022 Grenoble cedex

dossier n° : E19000429/38

enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique pour une opération de restauration immobilière (O.R.I.) 4 et 6 rue Renauldon, Grenoble.

procédure de mise à l'enquête publique - du lundi 10 février au mardi 25 février 2020

rapport – conclusions - avis

Références :

code de l'urbanisme, relatifs aux Opérations de Restauration Immobilière;
articles L3l3-4 et suivants et R313-23 et suivants du
code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
articles R111-1 à R112-24 relatifs à l'enquête publique et la déclaration d'utilité publique
code de l'environnement, relatif à la désignation du Commissaire Enquêteur : article R123-5
code général des collectivités territoriales,
code civil, art 9,

délibération de Grenoble Alpes Métropole n° 1DL160877 du 6 avril 2018 sollicitant du préfet, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique;

liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du 4 décembre 2019 établie pour l'année 2020 et publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Isère sous le n°38-2019-12-04-007 ;

dossier présenté, dûment constitué conformément aux dispositions de l'article R 313-24 du code de l'urbanisme ;

décision n° E19000429/38 du Tribunal Administratif de Grenoble du 3 janvier 2020 désignant, pour le projet précité, M. Marc Bessière, en qualité de commissaire enquêteur ;

L'enquête est organisée par l'arrêté préfectoral n° du 21 janvier 2020, prescrivant l'ouverture, sur le territoire de la commune de Grenoble, d'une enquête publique préalable à la DUP d'une opération de restauration immobilière des immeubles des 4A, 4B et 6 rue Renauldon.

L'avis d'enquête publique a été publié dans la presse (Dauphiné libéré et les affiches) le vendredi 31 janvier 2020.

Procédure de notification :

Le rapport, les conclusions et l'avis ont été établis, après la remise de l'ensemble des observations, du registre de l'enquête et des courriers et courriels reçus, portant sur cet objet.

L'original du présent rapport, des conclusions et de l'avis sont remis en main propre à l'autorité organisatrice : la Préfecture de l'Isère, le mardi 10 mars 2020, une copie est transmise le même jour à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble. La Préfecture notifiera le présent document à Grenoble Alpes Métropole.

L'autorité organisatrice ou le Président du TA ont quinze jours pour solliciter auprès du Commissaire enquêteur des compléments relatifs à ses conclusions.
Passé ce délai, le rapport, les conclusions et l'avis sont réputés définitifs. Ils sont alors mis à la disposition du public pendant un an par tous moyens.

Table des matières

DOCUMENT N° 1

Introduction générale : 4

PARTIE 1 : Généralités 6

sous partie 1 : cadre juridique 6
- 11.1 – champ d'application d'une O.R.I. 6
- 11.2 - nature et objectif du projet 6
- 11.3 – objet et périmètre de l'enquête 7
- 11.4 – Éléments de contexte et historique 8

sous-partie 2 : Préparation de l'enquête 9
- 12.1 - Composition du dossier soumis à l'enquête et avis du Commissaire enquêteur sur son contenu 9
- 12.2 – Préparation de l'enquête 10

PARTIE 2 - Organisation et déroulement de l'enquête 12

21 - Prescription de l'enquête 12

22 - Calendrier et dates clés 12

23 - Participation du public 12

24 - Les avis des personnes publiques associées ou consultées 12

PARTIE 3 - Les enseignements de l'enquête et les réponses apportées 14

3.1 - relation des visites de terrain / évaluation 14

3.2 – relation des permanences publiques 16
- 32.1 – permanence du 10 février 2020 16
- 32.2 – permanence du 19 février 2020 18
- 32.3 – permanence du 25 février 2020 21

3.3 – analyse du Commissaire enquêteur 24

D O C U M E N T N° 2

PARTIE 4 - Conclusions et avis **26**

conclusions : **26**

avis : **28**

A N N E X E S

annexe 1 : plan de situation et des travaux de démolition 29

annexe 2 : avis des PPA et PPC 33

annexe 3 : copie des insertions presse, avis et délibérations 36

Introduction générale

6 Renauldon

les façades attenantes
4A et 4B Renauldon

2 Renauldon
(hors champs de l'ORI)

L'opération de restauration immobilière de la rue Renauldon a pour objectif de résorber la poche d'habitat insalubre de deux immeubles historiques très dégradés dans leur structure. La rue Renauldon qui dessert ces immeubles, fait liaison entre la place aux herbes et la passerelle saint Laurent, dans le centre ancien de Grenoble. L'initiative publique en matière d'acquisition de lots, d'entretien et de gestion du bien commun, a été rendue nécessaire face à la défaillance pendant de très nombreuses années des copropriétaires privés qui n'ont pas pu ou pas voulus entretenir ces immeubles.

Historiquement on rappellera que la forme juridique de la copropriété est née à Grenoble. Prisonnière de ses remparts et du relief, la ville a très tôt été contrainte de se développer en hauteur. Remontant à la renaissance, ce type de construction et de gestion aurait engendré, avant même la révolution, le système de la copropriété. « *Ainsi la Révolution française n'a-t-elle point été sanglante à Grenoble, elle y était faite d'avance.*» constatait Michelet dans son histoire de France. Une anecdote appartient à l'histoire locale du XIX° siècle : *Cinq copropriétaires, ne pouvant s'entendre sur le choix de la couleur de leur immeuble, affectèrent chacun une teinte différente pour la partie correspondant à leur étage*. Grenoble a longtemps été unique en France par le nombre de ses «copropriétaires». Depuis, le système s'est diffusé.

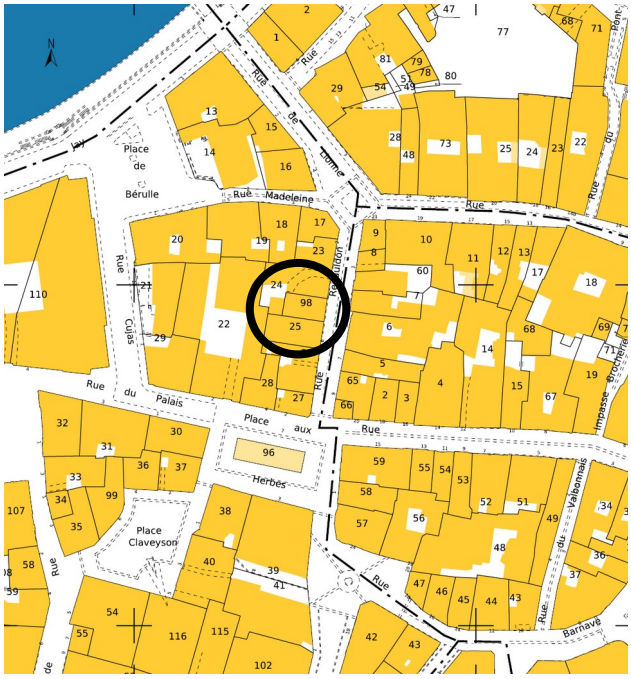
A Grenoble, notait toujours Michelet : *Il y a certaines maisons qui renferment huit ou dix propriétaires dont quelques-uns ne possèdent pas au-delà d'une chambre ».* Cette formidable division de la propriété, nécessitait des rapports journaliers entre cohabitants d'une maison. Elle réunissait des propriétaires modestes et des locataires occasionnels. Ceci n'entraînait toutefois qu'un petit nombre de difficultés.

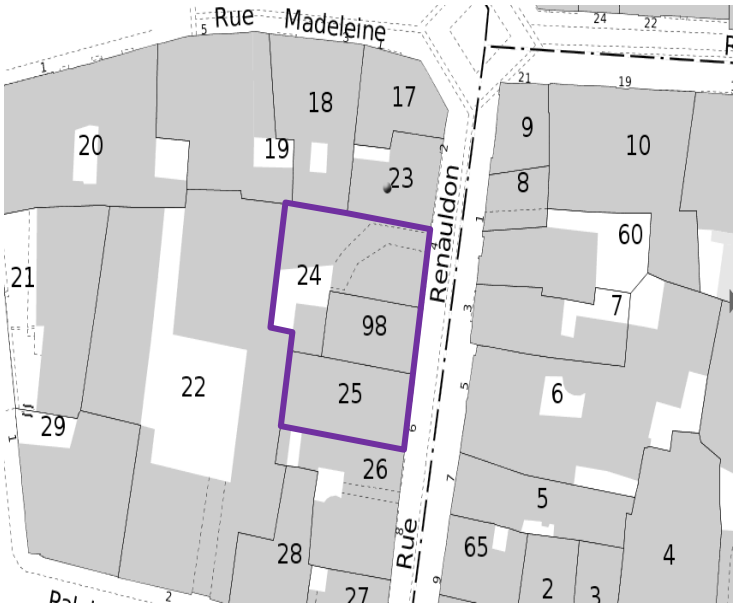
Les deux immeubles, objets de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), illustrent à la fois cette situation de division infinie et chaotique, et l'indispensable gestion du bien commun par les copropriétaires. La rue Renauldon, laissée en déshérence depuis plusieurs décennies, témoigne cependant des dérives du système de copropriété, quand l'esprit collectif a disparu :

1. il cumule un état patrimonial et structurel très dégradé, menaçant ici ou là, ruine,
2. il témoigne d'un abandon fautif de l'entretien des parties communes par les propriétaires,
3. il recèle dans les cours et les étages des pratiques anciennes de dépôt d'ordures et de détritus, y compris alimentaires, favorisant la présence d'espèces animales, vecteurs de maladie,
4. Par son éclatement des lots, il révèle un caractère dysfonctionnel rendant impossible une bonne gestion.

La cour du 4 Renauldon

accès à l'escalier à valeur patrimoniale





périmètre cadastral de l'O.R.I. rue Renauldon

PARTIE 1 : Généralités

Sous partie 1 : cadre juridique

11.1 – Champ d'application d'une opération de restauration immobilière

Il est défini par l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, en ces termes :
« *Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.*»

Les travaux prescrits sont : *« la remise en état, la modernisation ou la démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité ».*

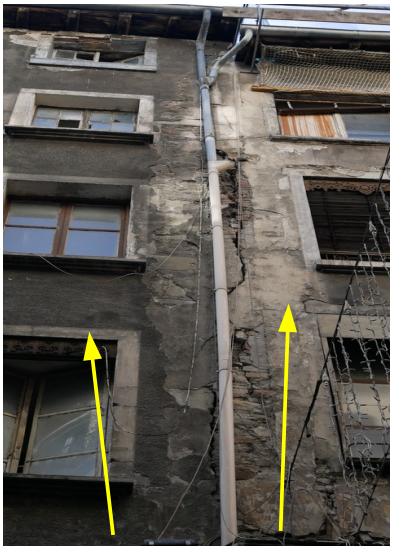
Le déroulé sommaire d'une O.R.I. classique est le suivant :

démarrage	Déclaration d'utilité publique		Notification des travaux et enquête parcellaire		
Délibération et concertation préalable	Enquête préalable, organisé par le Préfet plan / désignation immeuble / occupation / notice avec programme global des travaux / estimation sommaire des travaux / estimation domaine des valeurs des immeubles	**Enquête publique sur l'utilité publique de l'opération** Arrêté de DUP par le Préfet, à la demande de la collectivité,	**Mise au point du prog. Précis des travaux** par immeuble et lot, fixation des délais de réalisation, un arrêté du Pdt EPCI précise le détail des travaux et les délais par immeuble, publié et affiché	enquête parcellaire ouverte par le Préfet à la demande de la collectivité	identification des propriétaires, notification individuelle des travaux et délais d'exécution, réponses des propriétaires qui s'engagent ou qui refusent ou qui ne répondent pas
<<< 8 mois environ >>>		**<<< Pas de délais, de 1 à 2 ans, avec procédure d'expropriation >>>**			

11.2 – Nature et objectif du projet

Grenoble Alpes Métropole dispose de la compétence « habitat-logement-politique foncière », étendue depuis le 1er janvier 2015 aux actions d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre ». Dans ce cadre et dans le périmètre du centre ancien de Grenoble, elle a repris à son compte les constats anciens d'une vacance importante et d'un processus de déclassement du parc de logement existant. Ce double phénomène va en s'intensifiant. Il est notamment induit par une urbanisation de périphérie ou de nouveaux quartiers (ZAC) répondant mieux aux attentes des habitants en matière de confort, de prestations et de normes.

Les copropriétaires, aidés peut être par quelques riverains, ont donc failli ; la puissance publique a tenté depuis les années 90 de palier à cela, sans encore y parvenir.



n°4 et n° 2

On reste surpris que ce dossier, très ancien et bien connu, ait dû attendre l'année 2020 pour enfin faire l'objet d'une prise en charge. Certes, la ville de Grenoble, petit à petit, a procédé à l'acquisition de différents lots, pour obtenir une meilleure maîtrise du foncier bâti et conduire l'opération avec un maximum d'efficacité. Certes un contentieux qui a cheminé jusqu'au Conseil d'État, avec le copropriétaire du fond du 2 rue Renauldon, a fait perdre trois années au projet. Cette procédure a aussi eu pour effet de réduire le périmètre « naturel » de cette ORI aux deux seuls numéros 4 et 6 rue Renauldon, alors que le numéro 2 mérite aujourd'hui le même traitement patrimonial et sanitaire.

Le numéro 2 sera donc laissé au bon vouloir du propriétaire du restaurant ayant racheté les lots de la ville et promis de réaliser à son propre compte la rénovation de l'immeuble. Les promesses mériteront d'être suivies dans leur traduction concrète.

Les fondements de la décision du CE et de l'arrêt de la CAA révèlent dans leurs attendus, la fragilité de la défense des services de l'État, qui s'est limité à un rapport sommaire de sa Direction des affaires sanitaires et sociales de mai 2003, pour sécuriser son arrêté du 7 août 2003 prononçant l'insalubrité irrémédiable des immeubles des 2, 4 et 6 rue Renauldon : « *le rapport établi le 28 mai 2003 par le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, dont le conseil départemental d'hygiène de l'Isère s'est approprié les conclusions, se borne à décrire des désordres apparents sans en rechercher ni les causes ni le degré de gravité ».*

L'évidence de cette insalubrité, comme le péril dans lequel se trouvait le bâti, auraient pu être facilement démontrés par la production d'une expertise un peu plus sérieuse, à la fois juridique (le dysfonctionnement majeur de la copropriété), de structure et surtout sanitaire.

La ville de Grenoble aurait pu fournir cette expertise en mobilisant sa propre Direction de la santé publique et environnementale, en charge de l'exercice de la compétence hygiène publique, salubrité et environnement. Tel n'a semble-t-il pas été le cas, se limitant à une expertise sur le bâtiment . En évaluant des travaux confortatifs pour palier l'urgence, argument repris par le requérant, cela a même permis au juge de conclure que : *« des travaux confortatifs permettraient de traiter les désordres, lesquels n'affectent pas irrémédiablement le gros œuvre et ne présentent pas de risques pour la sécurité des occupants » .* L'action publique, indispensable, est donc devenue une urgence, au fil des ans.
Pour plus de détail, voir CAA, visas et considérant : N° 08LY00376, 4° chambre – 18/02/2010, recueil Lebon.

11.3 – Objet et périmètre de l'enquête

L'enquête prescrite a pour objet :

- ✔ de recueillir les avis des différents propriétaires sur cette procédure ORI, ainsi que ceux des personnes publiques associées ou concernées,
- ✔ de prendre en compte la position de la collectivité pétitionnaire : Grenoble Alpes Métropole,
- ✔ de déterminer s'il y a une utilité publique à la conduite de cette opération, dans le respect des textes légaux et réglementaires,
- ✔ de vérifier les périmètres de propriété et le niveau de compréhension du public, relativement à cette procédure,
- ✔ d'apporter l'éclairage de l'enquête en vue de l'étape suivante : l'enquête parcellaire pouvant conduire à des procédures d'expropriation.

L'îlot s'organise de la façon suivante :

Références cadastrales	Adresse de l'immeuble	Statut de l'immeuble
BE n°24 BE n°98	4 rue Renauldon	Copropriété
BE n°25	6 rue Renauldon, partie "arrière"	Copropriété

Deux observations :

1. Les prescriptions de travaux en parties privatives ne concerneront pas les propriétaires de l'immeuble situé au 6 rue Renauldon côté rue, ces derniers ayant déjà effectué les travaux nécessaires à la réhabilitation de leur propriété et à la sortie de l'insalubrité irrémédiable.
2. La copropriété du 4 rue Renauldon comporte un petit bâtiment en arrière sur cour, lequel présente au niveau sous-sol et rez-de-chaussée, un accès depuis la copropriété 4 rue Renauldon et en élévation une construction constituant une partie des appartements de la copropriété du 2 rue du Palais, partie à laquelle on accède uniquement depuis les appartements de ladite copropriété. Cette imbrication a été purgée, par acte notarié du 30 août 2017 : un lot volume correspondant à la partie en attique du bâtiment situé à l'arrière sur cour (copropriété 4 Renauldon) et un lot volume correspondant aux appartements (copropriété du 2 rue du Palais).

Pour les plans par étage des travaux à réaliser : curage-démolition-redéfinition des volumes-reconstruction, on se reportera au dossier soumis à l'EP.

11.4 - Éléments de contexte et historique :

La ville de Grenoble est intervenue une première fois sur l'immeuble situé au 4 rue Renauldon dans le cadre d'une procédure de péril imminent en 1997, en faisant exécuter des travaux confortatifs et d'étaiement d'un mur maître. Elle a, par la suite, procédé au gré des opportunités au rachat de lots, sur les trois immeubles : 2, 4 et 6.
Elle a également assuré le relogement définitif dans le parc social public des locataires qui étaient en place.

Il reste, à ce jour, 3 copropriétaires privés au sein de l'immeuble du 4 rue Renauldon. Il convient de noter que cet immeuble est composé de deux montées – 4A et 4B – qui font l'objet d'un état descriptif de division indépendant.

Cette pratique de substitution permanente aux obligations des copropriétaires, sans mesures de rétorsions appropriées, a pu faire penser à ces derniers que « *la ville allait s'occuper de tout, à ses frais et au plus grand bénéfice de leurs droits de propriété résiduel ».* C'est fâcheux.

C'est donc un contexte qu'il faut bien qualifier de « dégradé » également au regard du droit de propriété (et des devoirs qui s'y rattachent) et du droit de l'urbanisme.

En juillet 2016, un nouveau péril s'est produit au 2 rue Renauldon, immeuble exclu du périmètre ORI par décision du Conseil d'Etat, entraînant la nécessité de réaliser des travaux d'urgence sur la toiture et la façade. Une réhabilitation de cet immeuble indépendamment des immeubles riverains des 4 et 6, est annoncée … Dans cet immeuble du n°2, on notera que la Ville a cédé en 2018 ses lots au propriétaire du commerce au rez-de-chaussée l'autre et unique copropriétaire. Ce dernier devrait réaliser les travaux conformément à un cahier des charges architecturales. A ce jour aucune information n'est disponible à ce propos, à l'exception d'une volonté du propriétaire du 2 Renauldon de refaire son toit en même temps

que le toit du n°4. Au final, l'ORI qu'il a refusé par la voie contentieuse, semble lui convenir au moment des travaux. Une invitation à faire connaître son actuelle position, pendant l'enquête est restée sans réponse, ce qui est regrettable.

Tous les logements déclarés en état d'insalubrité irrémédiable sont actuellement vacants. La ville de Grenoble et la Métropole, après 23 années, ont donc la volonté de mettre fin à cet état d'insalubrité tout en conservant la valeur patrimoniale des immeubles.

On reviendra sur ces points en partie III, ci-dessous.

Sous-partie 2 : Préparation de l'enquête

12.1 – Composition du dossier soumis à l'enquête et avis du Commissaire enquêteur sur son contenu

Le dossier était complet et s'organisait classiquement avec :

Une NOTICE EXPLICATIVE décrivant l'historique de l'opération et l'état du patrimoine, la justification de l'opération, les prescriptions générales (ou plus justement concernant les parties communes) et les prescriptions particulières relevant les obligations de chaque copropriétaire, enfin les références réglementaires d'application.

Différents PLANS : de situation, de périmètre, par étage et par lot, ce qui relèvera de la démolition, de la réhabilitation, etc.

L'ÉTAT D'OCCUPATION des immeubles, qu'on rappellera ici :

Immeuble	Situation	Occupation	Propriétaire	Syndic
4A rue Renauldon	Rez-de-chaussée	Commerce vacant	Commune de Grenoble	Partenariat Immo
	1er étage	Logement occupé	Mme Boudoudou	
	Etages supérieurs	Logements vacants	Commune de Grenoble	
4B rue Renauldon	Rez-de-chaussée	Commerce occupé	SCI « La Corrençaise »	
	Rez-de-chaussée	Commerce vacant	Consort Cherrad	
	1er étage	Logement vacant	SCI « La Corrençaise »	
	1er étage	Logement vacant	Commune de Grenoble	
	Etages supérieurs	Logements vacants	Commune de Grenoble	
	5er étage	Logement vacant	SCI « La Corrençaise »	
6 rue Renauldon, partie "arrière	Étages	Logements vacants	Commune de Grenoble	Foncia

L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES : cette partie est effectivement sommaire et cela devra être à la fois actualisé : les données remontent à 2017 et reprises, car elles ne semblent pas correspondre au parti pris de réaménagement actuel.

Elles ne sont en outre pas assez détaillées, puisqu'il est à ce stade impossible de corréler les prescriptions qui s'imposent par copropriétaire, avec cette estimation, ni de comprendre précisément ce qui relève des engagements sur le bien commun et sur les lots privatifs. L'avis des domaines produit n'est d'aucun secours, il fait masse des lots privés, ne les distinguant pas dans l'évaluation du prix.

Sur la valeur des biens, comme sur l'évaluation des travaux, ces appréciations devront donc être complétées avant l'enquête parcellaire et l'éventuelle procédure d'expropriation.

Pour autant ces imprécisions ne nuisent pas à la conduite de l'enquête publique portant sur l'utilité publique de l'opération et n'empêchent aucunement d'appliquer la théorie du bilan des intérêts en cause, comme cela sera démontré en partie III.

La DELIBERATION de la métropole constituant le fait générateur de notre saisine.

Pour plus de détail se reporter au dossier soumis à l'enquête, constituant l'annexe 1 indissociable du présent rapport .

12.2 - Préparation de l'enquête

La nomination du Commissaire enquêteur a eu lieu le 3 janvier 2020, par décision n° E19000429/38 du Président du tribunal administratif de Grenoble.

Les affichages réglementaires, ainsi que les avis dans la presse, ont été réalisés dans les conditions rapportées dans l'annexe 2 du présent rapport.

Pour garantir la participation d'un public de copropriétaires un peu difficile à mobiliser, des courriers individuels ont été envoyés à chacun les informant de l'enquête. Le Commissaire enquêteur, devant le silence de certains, a procéder par lui même à une relance, avant la dernière permanence.

Ces informations, à la demande du Commissaire enquêteur ont été élargies :
d'une part au propriétaire de l'immeuble du 2 rue Renauldon, concernés « de facto »,

d'autre part aux copropriétaires privés du 6 Renauldon, dont les lots sont exclus du périmètre, mais qui sont cependant inclus in fine dans le processus, puisqu'ils auront à leur charge une partie des travaux de réhabilitation portant sur les parties communes de leur immeuble.

Différents rendez-vous ont été tenus :

d'une part avec l'autorité organisatrice le mercredi 15 janvier, puis le mardi 3 février, afin de procéder aux formalités d'usage,

d'autre part avec la représentante du pétitionnaire, les 30 janvier et 7 février, pour l'examen du dossier et une visite sur le « terrain ».

Des contacts préalables ont permis de s'assurer de différents entretiens indispensables : les deux syndics de copropriété et l'opérateur-aménageur, pressenti par la métropole pour la réalisation de l'opération.

Au jour de l'ouverture de l'enquête publique, le dossier était donc formellement complet, le registre ouvert, les mesures de communication et d'information, réalisées.

PARTIE 2 - Organisation et déroulement de l'enquête

21 - Prescription de l'enquête

La demande du pétitionnaire a été formulée par délibération de Grenoble Alpes Métropole n°1DL160877 du 6 avril 2018, sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'utilité publique,

L'autorité organisatrice, la Préfecture de l'Isère a sollicité la nomination d'un commissaire enquêteur par courrier du 16 décembre 2019, elle a par la suite prescrit la dite enquête par arrêté préfectoral du 21 janvier 2020 et produit l'avis d'enquête publique à la même date, ouvrant l'enquête **le 10 février 2020**.

22 - Calendrier et dates clés

Trois permanences ont été tenues dans les locaux de la maison des habitants, antenne des services de la ville de Grenoble, sise au 2 rue du vieux Temple à proximité de la rue Renauldon.

semaine 1 : **lundi 10 février de 13h30 à 17h30**
semaine 2 : **mercredi 19 février de 8h30 à 12 h**
semaine 3 : **mardi 25 février de 13h à 17 h**

Il a été procédé à la clôture des formalités de l'enquête publique le **mardi 25 février à 17 h 30,** après inventaire des contributions. Le registre a été signé par le commissaire enquêteur.

maison des habitants

23 - Participation du public

La quasi totalité des personnes concernées par cette enquête s'est présentée aux permanences et a pu participer ou exprimer sa compréhension de la procédure.

Deux exceptions notables : les 2 frères de l'indivision Cherrad, opposés à toute procédure et en conflit avec le reste de la fratrie(7 personnes) et le propriétaire du restaurant « *le Namastay* », Monsieur B Mohan, au n° 2, qui semblait pourtant s'intéresser à ce qui allait advenir dans les deux immeubles voisins.

Une participation à souligner : celle des copropriétaires privés du 6 Renauldon, exclus du périmètre ORI, mais attentifs et mobilisés pour être acteurs du projet de rénovation.

Un habitué des enquêtes publiques, concerné à aucun titre, est venu s'enquérir de la procédure, sans suite.

Les deux agences faisant office de syndic : Foncia et partenaire'immo et l'opérateur – aménageur RM Coordination, ont été également reçus à leur demande.

24 - Les avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC)

Le pétitionnaire disposait de trois avis émis par différents services de l'État :

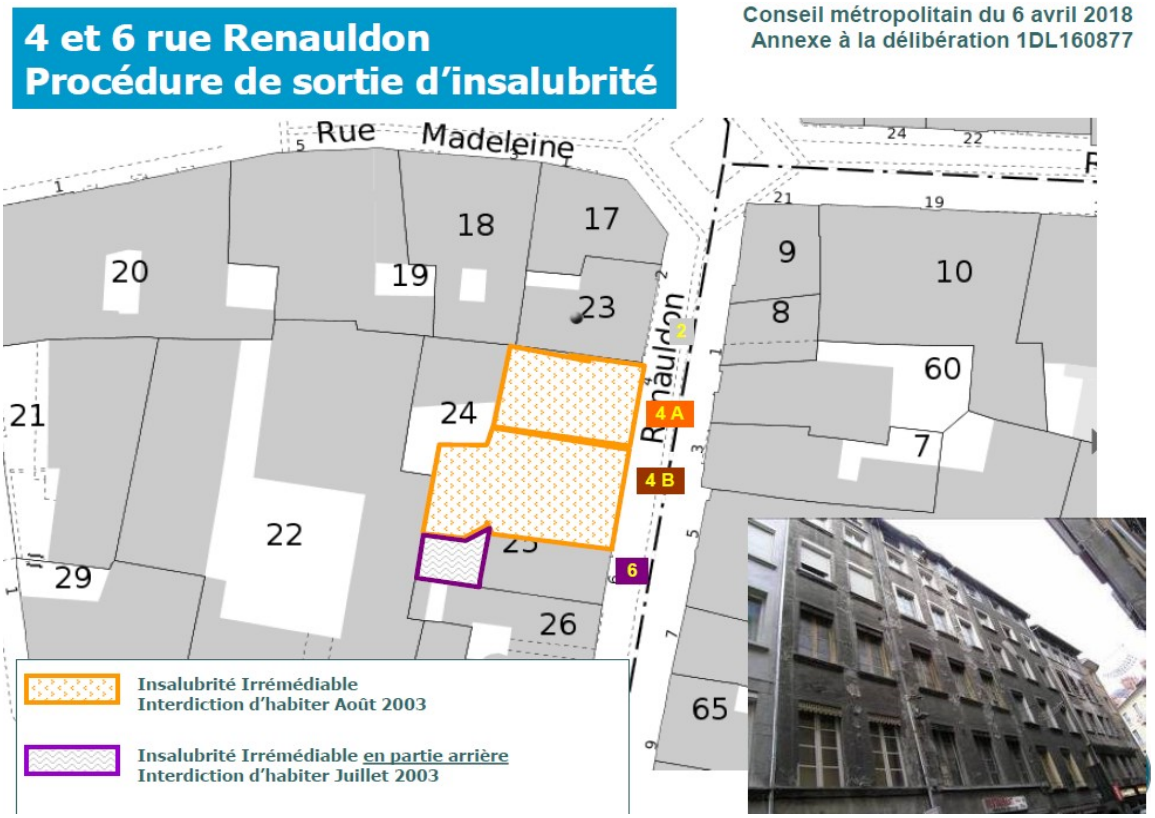
L'avis des l'ARS relatif à l'insalubrité des immeubles, émis le 17 juin 2019 (réf : 79685) fort logiquement TRÈS FAVORABLE à la conduite du projet,

L'avis de la DRAC ARA, service de l'archéologie, relatif aux prescriptions d'archéologie, émis le 3 octobre 2019 (réf : 2019/7609/RR/MNT) qui reporte sa décision de prescription lorsqu'il sera saisi dans le cadre de l'autorisation d'engager les travaux. Les immeubles sont en effet situés dans une zone de présomption de prescription archéologique pour des éléments de construction remontant au moyen âge et à la Renaissance et justifient d'un intérêt patrimonial avéré.

L'avis de la DRAC ARA, unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Isère, émis le 28 juin 2019, FAVORABLE sous réserve du respect du règlement SPR en vigueur, relatif à la restauration/réhabilitation du patrimoine immobilier.

Ces avis feront l'objet d'une annexe indissociable n°3. Le Commissaire enquêteur n'a pas de commentaires à ces propos.

Globalement, cette enquête a été bien organisée et s'est déroulée dans de bonnes conditions de participation et avec le concours logistique apprécié des services de la maison des habitants. Les personnes ayant participé, se sont exprimées lors de leur échange avec le commissaire enquêteur, il n'y a eu de leur part aucune mention écrite dans le registre, à l'exception des noms des personnes s'étant rendues aux permanences. Suite à ces échanges en permanence, différents courriels ont permis de préciser les points évoqués.



PARTIE 3

Les enseignements de l'enquête et les réponses apportées

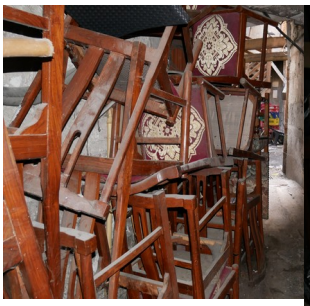
3.1 La relation de la visite de terrain

La simple relation de la visite de terrain, suffit à démontrer à la fois l'ancienneté des périls, leur importance et l'état sanitaire de l'Îlot. Les éléments de faits sont les suivants :

Plusieurs tonnes de détritus de matières alimentaires, d'inertes (meubles et ustensiles, vêtements, etc.) et de combustibles (bidon d'essence, bouteille de gaz) sont entreposés. Certains éléments constituant le garde manger d'un peuplement de rongeurs et d'oiseaux, installés et en nombre. Des foyers infectieux au cœur du centre ancien, avec en rez de chaussée des dépôts illicites de légumes qu'on attribue au restaurant du 2 rue Renauldon.

l'appartement du 1er étage du 4A Renauldon

La cour du 4 Renauldon et ses dépendances



Denrées alimentaires et une forme de tri sélectif cohabitent

Des façades sur rue, des structures d'escalier, toitures et murs porteurs, menaçant ruine et affectés de plusieurs périls marqués par deux sinistres majeurs en mars 1997, puis en juillet 2016, ayant nécessité l'intervention de la ville dans le cadre de procédures de péril imminent. Pour les numéros 2 et 4 rue Renauldon.

<u>Une situation moins critique au 6 rue Renauldon</u>, il faut y voir une attention portée par les actuels propriétaires privés à l'entretien de leur bien et la présence de la ville, propriétaire de l'ensemble de la partie arrière et du commerce du rez de chaussée :

façade rénovée coté rue du n°6 Renauldon

cour intérieure nord (coté lots de la Ville)

cour intérieure sud (coté copropriétaires)

3.2 La relation des différentes permanences

32.1 : *Permanence du 10 février 2020 de 13h30 à 17h30*

321.1 Monsieur Sébastien Brun de l'agence BBDP intervient pour le compte de Marc Borjon, propriétaire au 6 rue Renauldon du lot situé au 3eme étage, n° 19. Contact : bbdp@laposte.net et marlene.baptiste.38003@notaires.fr. Il s'enquiert des coûts mutualisés relevant de la copropriété du 6 Renauldon, sachant que le périmètre de l'Enquête publique ne concerne pas les lots privatifs, mais uniquement ceux appartenant au domaine privé de la ville de Grenoble.

Il envisage la signature d'une promesse de vente le mercredi 12 février et souhaite donc qu'une information soit donnée au notaire à propos des conséquences de la procédure ORI sur cette vente : conditions éventuellement suspensives, périmètre de responsabilité, incidences des coûts prévisionnels sur les charges de copropriété.

- *Il lui est répondu qu'à priori dans le cadre de cette ORI, seuls les travaux portant sur les parties communes (restauration des circulations : estimée à 141 700 €) qui entrent dans le périmètre de la DUP seront mutualisables entre TOUS les propriétaires.*
- *La copropriété du 6 Renauldon a déjà exécuté des travaux de rénovation de la façade. En outre des travaux de réhabilitation des lots privatifs ont été conduits par les propriétaires. Cet ensemble de travaux a donc permis de sortir ces lots (partie avant de la copropriété, coté rue Renauldon) de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI).*
- *Le choix de la ville de Grenoble d'abandonner ses biens relevant de son domaine privé (destruction de ses lots et curage de la cour intérieure) pour la création d'une cour intérieure plus vaste et plus lumineuse, induira des travaux sur les quatre façades de la cour intérieure estimés à 132 300 €. Ils seront à répartir dans des conditions encore à préciser. Par contre, les travaux de structure de l'immeuble : 60 200 €, concernant les démolitions-confortements, seront à la seule charge de la Ville.*
- *De fait, à l'issue des travaux, la copropriété devra revoir la distribution des tantièmes entre les propriétaires restant, la ville de Grenoble ne l'étant plus. Ceci afin de définir une nouvelle répartition du budget de fonctionnement de cette copropriété remaniée (échéance 2021).*

Pour plus d'information l'acquéreur ou son représentant doit contacter :

- *le syndic de copropriété : Monsieur Gautier, agence Foncia, 12 rue saint Joseph, 38000 GRENOBLE 04 76 12 01 65.* edouard.gauthier@foncia.fr
- *la responsable du pole action foncière à Grenoble Alpes Métropole : Madame Céline Jallat, Direction du foncier et de l'habitat - Service foncier et immobilier*
  celine.jallat@lametro.fr *Tél. (ligne directe) : 04 57 04 07 63*
  3, rue Malakoff - CS 50053 – 38031 Grenoble cedex

➔ *Commentaire du Commissaire enquêteur* : nous entrons ici dans un débat en cours entre les propriétaires privés du n°6 (hors du périmètre de l'ORI), mais impliqués par le biais des parties communes (et sans doute intéressés par la rénovation de l'ensemble qui valorisera leur patrimoine à terme), la Ville,la Métropole responsable de la procédure et son opérateur E.M. Coordination.

321.2 Monsieur Charre, contact charre.jp2@wanaddo.fr
Monsieur vient consulter le dossier d'EP. Il n'est pas propriétaire, ni intéressé par l'opération. Il est habitant du quartier saint Laurent et ancien président de l'association patrimoniale grenobloise. Il note que cette opération clôt un programme ancien de rénovation dans le centre de Grenoble.

- *L'échange porte sur la nature d'une ORI et ses conséquences juridiques : déclaration d'Utilité Publique, notification de travaux et enquête parcellaire, expropriation des propriétaires n'ayant pas la volonté ou la capacité de faire les travaux relevant de leur responsabilité, mobilisation de la copropriété pour les travaux sur les parties communes.*

321.3 Monsieur Vincent Senequier-Crozet Contact : vsenec@hotmail.fr propriétaire au 6 Renauldon, 4° étage, formule une demande de renseignements sur les conséquences de cette opération pour la gestion de son bien. Il lui est fait la même réponse qu'à Monsieur Borjon (point 321.1 ci-dessus).

➔ *Commentaires du Commissaire enquêteur* : quelque soit l'issue des discussions à venir au sein de cette copropriété, l'analyse de la répartition des tantièmes (voir ci-dessous), laisse penser que la contribution des copropriétaires privés, ne sera pas excessive (37 % des coûts qui seront reconnus divisibles dans la copropriété). Elle ne produira pas un changement significatif de l'économie générale de leur patrimoine. Plus prosaïquement : les coûts à leur charge resteront significativement inférieurs à l'estimation de leur bien, lequel « in fine » sera également valorisé à la hausse après la réalisation totale de l'opération. S'ajouteront également deux facteurs à ne pas négliger :

✔ une amélioration très importante de la qualité d'éclairement par l'arrière de leur bien, avec la création d'une cour intérieure fortement augmentée,
✔ la disponibilité de surfaces communes nouvelles et celle du commerce du rez de chaussée, que la Ville envisage de céder à la copropriété, pour la création d'un espace de rangement vélos et poubelles.

La copropriété du n°6 compte aujourd'hui 17 lots répartis comme suit :

La ville de Grenoble en possède 12, dont le local commercial qui représente à lui seul 30/100ème, les 11 autres représentant ensemble 33/100ème (il s'agit des lots à l'arrière : des lots d'une pièce, des caves, caveaux, galetas…) donc en tout 63/100ème

Les copropriétaires privés en possèdent 5 : il s'agit pour la plupart de deux pièces d'environ 29 m² - un par niveau – ces 5 lots représentent 37/100ème avec des disparités (lot 4 de M. SENEQUIER: 9/100ème, lot 12 de M . BORJON : 10/100ème, lot 17 de M. LEGOUPIL : 4/100ème, lot 19 de M. BORJON : 9/100ème et enfin lot 21 de la SCI du Sillage : 5/100ème

➔ La restitution de l'ensemble des lots de la Ville à la copropriété en fin d'opération, est donc un véritable enjeu à conduire avec attention.

321.4 Monsieur MORRIGI Quentin, représentant le syndic de copropriété « partenariat immo », gestionnaire des 4A et 4B rue Renauldon. Contact : q.moriggi@partenariat-immo.fr. C'est une copropriété tout à fait atypique, puisqu'elle comporte une répartition des tantièmes particulièrement déséquilibrée à ce jour, actant les différentes acquisitions successives de la Ville pour s'assurer à terme la maîtrise du bien :

ville de Grenoble :	1547 /2000
SCI Corençaise et Moham Boudoudou :	273 /2000
Messaouda Boudoudou :	180 /2000
indivision Cherrad :	non comptabilisé (un commerce vacant en RDC du 4B)

L'échange de vues porte sur les leviers juridiques de la procédure ORI permettant de surmonter les deux obstacles majeurs actuels dans la gestion de cette copropriété :
✗ le non paiement des charges de copropriété par les quatre propriétaires privés restants : consorts Cherrad et la SCI la Corrençaise, d'une part ; Madame Boudoudou (représentée par ses enfants MM. Sirat et Djerbal) d'autre part. Actuellement c'est la ville de Grenoble qui assure l'avance d'un arriéré de charges considérable, estimé à plus de 16 000 €.
✗ l'absence de réponse sérieuse relative à l'offre d'achat formulée par la ville et le désaccord semble-t-il installé, au sein de l'indivision Cherrad à propos de cette offre, laissent penser que l'issue de l'ORI peut être incertaine (voir également les deux entretiens présentés aux § 323.1 et 323.3 ci-dessous).

➔ *Réponse apportée : Il est à craindre dans ce contexte dégradé que les actions dilatoires des propriétaires privés, conscients de leur position de force au regard du droit de propriété, perdurent. Le Commissaire enquêteur estime que le silence comme force d'opposition atteint là ses limites. La déclaration d'utilité publique a vocation à lever de tels obstacles et à faire la balance de l'intérêt général et des intérêts privés. La non exécution de leurs obligations par des propriétaires, avec l'idée que l'opérateur public suppléera leur défaillance, doit à présent être traitée. C'est l'intérêt majeur de la procédure ORI de mettre un terme à ces désordres qui durent et de permettre,, par la suite, une procédure d'expropriation face aux périls et aux agissements constatés.*

32.2 : *Permanence du mercredi 19 février 8h 30 à 12 h*

322.1 Monsieur Gauthier, représentant l'agence FONCIA, syndic de la copropriété du 6 Renauldon. Contact : edouard.gauthier@foncia.fr

Monsieur représente l'agence FONCIA, syndic. Dans la copropriété du 6 rue Renauldon la ville dispose donc des 63/100eme et les cinq propriétaires privés disposent des 37/100eme. Foncia a repris la mission de l'agence Brussiaud de Villard courant 2018.

Comme indiqué dans le dossier, cette copropriété a réalisé des travaux de confortement du bien et de rénovation de la façade rue. Chaque copropriétaire privé a procédé à la rénovation intérieure de son bien, pour sortir d'une éventuelle situation d'insalubrité.

Les questions posées par la copropriété sont les suivantes :

- comment vont se répartir les charges des travaux indiquées dans le dossier et concernant le n°6 rue Renauldon ?
- que recouvrent les montants indiqués dans la page 36 ci-dessous reproduit, dont on a dit plus haut qu'ils devaient être actualisés et plus détaillés ?

Si la copropriété du n°6 est favorable à ce projet et ouverte à une discussion sur les conditions de sa réalisation, elle doit lever l'incertitude sur l'économie générale de gestion des biens privatifs et communautaires à l'issue de l'opération. La prise en charge des travaux sur la cour intérieure doit être répartie, la rénovation du couloir et des circulations doit être précisée. Même en dehors du périmètre de l'ORI, les propriétaires privés doivent être éclairés pour décider du choix de gestion de leurs patrimoines.

Tableau récapitulatif du montant des travaux : par poste et par immeuble

Travaux Copropriété	4 Rue Renauldon	6 Rue Renauldon	TOTAL
Restauration des structures immeuble	739 100,00 €	60 200,00 €	799 300,00 €
Restauration facade sur rue	247 700,00 €	0,00 €	247 700,00 €
Restauration façade sur cour intérieure	286 400,00 €	132 300,00 €	418 700,00 €
Restauration des circulations	261 300,00 €	141 700,00 €	403 000,00 €
sous total 1HT	**1 534 500,00 €**	**334 200,00 €**	**1 868 700,00 €**

Travaux Réhabilitation Logements	4 Rue Renauldon	6 Rue Renauldon	TOTAL
Travaux d'aménagements intérieurs	845 600,00 €	0,00 €	**845 600,00 €**
sous total 2HT	**845 600,00 €**	**0,00 €**	**845 600,00 €**

	4 Rue Renauldon	6 Rue Renauldon	TOTAL
Total HT (sous total 1 + sous total 2)	2 380 100,00 €	334 200,00 €	**2 714 300,00 €**

Frais de Maitrise d'Œuvre	238 010,00 €	33 420,00 €	**271 430,00 €**

Pages 38 et 39 du dossier, l'évaluation des domaines ne détaille pas les 6 lots privés, possibles objets d'expropriation. C'est surprenant. Elle les chiffre « globalement » à 251 000 €. Ceci devra être revu et précisé

Ce document relatif aux travaux, est en cours de révision : détaillé, complété et actualisé. Voir analyse page 21.

Le commissaire enquêteur a donc interrogé le pétitionnaire par courriel le 26 février à ce propos. Une réponse lui a été apportée par la métropole, le 4 mars, qu'il convient d'insérer au rapport et qui est la suivante :

1 – concernant les compléments sur les estimations de travaux arrière du 6 Renauldon, nous avons pu rencontrer le 25/02 M. Mansuy pour travailler sur chaque catégorie de travaux et étudier finement ce qu'ils recouvrent - Finalement la ligne « Restauration des circulations » d'un montant de 141 700 €HT, recouvre des prescriptions situées à l'avant de l'immeuble donc en dehors de l'ORI, il s'agit par exemple :

Création de locaux communs pour la copropriété (poubelles et vélos) dans le local commercial de la Ville
Restauration de la porte d'entrée
Création d'un bloc boites aux lettres
Réfection du système d'éclairage
Nettoyage et restauration des marches d'escalier
Restauration des mains courantes de l'escalier

De ce fait, nous retirons cette ligne du tableau de la page 36 et des prescriptions de la page 13 du dossier d'ORI et les 141 700 euros du montant total des travaux pour prendre en compte cette finalisation des travaux de l'arrière du 6 Renauldon.

2 – Concernant la ligne « Restauration des façades sur cour intérieure» d'un montant de 132 300 € HT, les prescriptions sont très vastes et concernent, à la fois, les murs, mais aussi les huisseries des appartements privés qui donnent sur la cour centrale, il s'agit par exemple des travaux de :

Harmonisation des façades,
Mise en place de menuiseries bois avec double vitrage (pour les logements),
Dépose des chassis de fenêtres actuels pour restitution des coursives dans leur aspect originel,
Création d'une baie au rdc,
Fermeture des baies de la façade de la tourelle par chassis vitrés

Ces travaux devraient être pris en charge par les copropriétaires car ils viennent assurer une réhabilitation des façades arrières suite à la démolition – cette somme de 132 300 € HT restera donc inscrite dans les prescriptions de travaux et dans le tableau financier.

3 - Concernant la ligne « Restauration des structures de l'immeuble » d'un montant de 60 200 € HT, ces travaux correspondent aux travaux de démolition qui touchent à la fois les lots de la Ville actuellement en insalubrité irrémédiable, les blocs sanitaires à chaque étage qui sont des parties communes et une partie de l'arrière du local commercial de la Ville de Grenoble sur uniquement le RDC. Il restent donc dans le tableau financier car après démolition de l'ensemble, le sol appartiendra toujours à la copropriété. Bien entendu leur montant sera à affiner avec les devis obtenus et il sera à ventiler entre ce qui relève de la démolition des lots Ville cédés à l'opérateur et ce qui relève de la démolition des parties communes.

Calendrier et étape suivante : Dès réception de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux du 6 arrière, il sera notifié au syndicat des copropriétaires du 6 Renauldon représenté par son syndic. Vous aurez alors le choix de procéder ou non à ces travaux. Dans la négative, il pourra être envisagé de procéder à une scission de copropriété pour sortir l'arrière du 6 de votre assiette de copropriété. Cette décision devra être prise en AG. S'agissant de la démolition des sanitaires qui sont des parties communes, il faudra également que cette démolition soit votée en AG.

➔ ***Commentaires du Commissaire enquêteur*** : constat est fait que les estimations produites dans le dossier sont à présent actualisées et détaillées, ce qui répond aux attentes des copropriétaires privés. La discussion se poursuivra sur ces bases nouvelles entre l'opérateur E.M. Coordination, le syndic et la Ville, tous trois ayant le même but d'assumer les conséquences de l'ORI et de bénéficier des améliorations qu'elle apportera à la gestion et à la valorisation du patrimoine immobilier de chacun. L'objectif des protagonistes sera d'affermir cette clarification, avant l'enquête parcellaire.

➔ C'est un contexte de dialogue et d'ajustement fécond et bienvenu, à la différence de ce qui s'est produit par le passé avec le contentieux du n°2 et de ce qui est constaté aujourd'hui avec la copropriété du n°4.

322.2 Monsieur Emmanuel Mansuy de E.M. Coordination, en relation avec ARCHIPAT, cabinet d'architecture ayant procédé aux estimations initiales de travaux.

- ✔ *Le Premier échange porte sur la mission de EMC coordination et la méthode de travail*

EMC coordination a trois missions : assistant à la maîtrise d'ouvrage de l'ORI, apporteur d'affaires en mobilisant des investisseurs, maître d'œuvre et conducteur du chantier en définissant les lots, coordonnant les travaux, jusqu'à la remise des clés aux nouveaux propriétaires.

En matière d'ingénierie financière et juridique, le projet sera porté par une ASL en capacité de vendre les lots selon le dispositif contractuel VIR : vente d'immeuble à rénover, un contrat hybride entre la vente classique et la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), les complexités d'une restauration en plus.

A ce propos on rappellera la jurisprudence de la Cour de cassation chambre civile 3 du 7 janvier 2016 résidences Pasteur et Miric (http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000031809092 pour ce montage hybride. Il faut se concentrer sur la nature des travaux de rénovation, mais aussi sur la nature des biens vendus et l'usage réel qui en sera fait après la fin des travaux. La logique exige donc une évaluation sûre au départ, une définition des destinations possibles, l'établissement d'un règlement échelonné, adossé au schéma de progression des travaux.

On imagine aussi que le prix de cession sera différent qu'il s'agisse de logements ou de commerces (deux commerces sur les quatre sont propriétés de la ville, l'un est vacant, l'autre est exclu du périmètre et vacant).

- ✔ *Le second échange est relatif au détail des travaux de restauration et à la correspondance des différents postes avec les prescriptions formulées.* L'analyse du dossier bute sur ce point.

L'estimation semble dater et correspondre à une restauration complète des deux copropriétés sans démolition et curage des lots du 6 Renauldon, partie arrière. De fait il y a un écart avec ce qui est envisager actuellement dans le dossier soumis à l'enquête. Le temps de l'enquête a été l'occasion de deux rencontres supplémentaires entre la métropole et les syndic et entre la métropole et E.M. Coordination. Cette incertitude a été levée dans le cadre de l'échange précédent relaté au §322.1 et de la réponse apportée par la métropole. Il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

- ✔ *Le troisième échange est relatif à l'économie générale du projet* :

Dans cette mission de « portage » d'une opération complexe et une fois la question de la maîtrise des lots purgée (vente, engagement ou expropriation des propriétaires privés subsistants), l'opérateur EM Coordination sollicitera un permis de démolir pour le 6 Renauldon, suivi d'un permis de construire pour les 4A et B Renauldon.

Entre les deux il devra obtenir (de la Métropole) ou fournir un dossier d'économie de la construction permettant de lever les actuelles incertitudes, et aux deux conseils syndicaux de copropriété de délibérer pour actualiser leur gestion immobilière.

E.M. Coordination se devra d'être attentive à la sûreté des évaluations de départ et à la solidité de son plan de financement, tout en veillant à se situer dans la fourchette de prix de vente du secteur. L'estimation des domaines, disponible, comme celle à rechercher de l'ordre des notaires, risquent de ne pas être pleinement opérantes pour un projet qui ne trouve que peu d'équivalent à ce jour dans le centre ancien.

Il est dit que, selon une estimation approximative, on pourrait se situer autour d'un coût d'opération de 3000 €/m². Un chiffre élevé et qui ne laisse aucune marge de manœuvre à l'opérateur dans sa mission essentielle de commercialisation.

Enfin, l'aléa des fouilles archéologiques demeure et peut venir allonger la phase d'étude et surenchérir l'opération.

➔ *Commentaire du Commissaire enquêteur* : l'opération rendue urgente dans les contextes : dégradé du n°4, complexe du n°6 et étonnant du n°2, devra bénéficier de l'engagement de tous les protagonistes et de leur capacité d'écoute et de consentement . Car sa conduite servira indiscutablement et le bien commun et les intérêts particuliers. Le temps perdu ne sera pas rattrapé et il dépend de chacun que l'opération soit enfin lancée dans les meilleurs délais.

32.3 : Permanence du mardi 25 février de 13h30 à 17h

N.B. : Avant cette ultime permanence, dès le 21 février, le commissaire enquêteur a tenté de joindre les consorts Cherrad, la SCI « La Corrençaise » et la famille Boudoudou-Djerbal, derniers propriétaires privés de certains lots au n°4 Renauldon (voir dossier pages 38 et 39, estimation des domaines). L'objectif était de recueillir leurs observations, de vérifier leur compréhension de la procédure et les conséquences de leur silence prolongé dans la conduite de ce projet. Des représentants des familles Cherrad et Djerbal-Boudoudou ont bien voulu répondre à cette demande et contribuer à l'enquête.

323.1 M Nourredine Cherrad :

Monsieur, est le fils de Mme Cherrad, propriétaire en indivision, du commerce vacant situé au RDC du 4B Renauldon.

Monsieur vient témoigner de la volonté de leur mère (encore manifestée le matin même) et d'une majorité des enfants de Madame Cherrad (6 ou 7 sur 9) de vendre le bien leur restant.

Il mesure l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière et confirme que sa mère, âgée de 90 ans jouissant de toutes ses facultés, souhaite vendre son bien, dont elle n'a plus l'usage.

Une discussion s'engage sur les conditions juridiques de cette cession. Madame ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection (tutelle ou curatelle), est parfaitement en droit de disposer de son bien, Madame en est propriétaire pour les 5/8°, elle en a l'usufruit, les quo-indivisaires héritiers disposent d'une part réservataire dans le cadre de l'héritage du mari décédé. Si l'option consistant à négocier le prix de vente est préférable à l'engagement d'une procédure d'expropriation, elle semble compromise par l'attitude de deux frères qui contestent le mode de répartition des fruits d'une première vente et devraient s'opposer dans les mêmes termes à cette seconde vente.

- *Le commissaire enquêteur rappelle que tout propriétaire, dans le cadre de cette procédure ORI, se verra opposer des prescriptions de restauration de son bien et sera appelé en contribution financière pour les travaux relatifs aux parties communes, selon les tantièmes dont il est titulaire. En cas de refus d'exécution de ses obligations, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sera engagée, si l'utilité publique est avérée.*
- *Il rappelle aussi que la discussion interne à l'indivision, sur la part revenant au dernier survivant et aux enfants ne concerne pas l'enquête, tout en précisant bien entendu que c'est le droit civil et de la famille français qui s'applique, lequel ne distingue pas les droits du dernier survivant, selon son genre.*

323.2 Familles Djerbal-Boudoudou, représentée par Monsieur Sirat Messaouda. Il représente sa mère Madame Boudoudou, malade et âgée qui n'est pas en mesure de venir. Il évoque également la situation de la SCI La Corrençaise, propriétaire de trois logements vacants dans les étages du 4B. Madame Boudoudou étant propriétaire de l'appartement de 64 m² du 1er étage au 4A, elle a été relogée en face avec son mari. Elle est très attachée à son ancien appartement qu'elle n'envisage pas de vendre. La famille dispose du dernier commerce exploité en RDC du 4A, par l'intermédiaire de la SCI familiale : « la Corrençaise ». L'oncle de Monsieur est propriétaire d'un appartement dans le 4B et de la jacobine. Il exploite la boucherie située à l'angle de la place aux herbes, il est par ailleurs propriétaire de différents appartements dans le quartier.

L'échange a consisté à expliquer les tenants et aboutissants du projet d'ORI et les conséquences du choix de vendre ou non les biens qui leur appartiennent dans ce contexte. Il ressort de cette discussion que la famille serait plutôt favorable à conserver ses différents biens et donc à participer au projet de rénovation.

les commerces :

Djerbal/boudoudou - Ville de Grenoble – Cherrad
(en activité) (vacants) (vacant)

➔ *Commentaires du Commissaire enquêteur* : **Ce choix, qu'aucun document ne vient encore corroborer, sera confirmé après que des précisions sur l'estimation des charges induites par les travaux, sur le calendrier de réalisation et la valeur actuelle estimée par les domaines de leurs lots seront données. Monsieur aimerait aussi une estimation sur la valeur finale attendue au m².** On a déjà noté que si l'économie générale du projet est abordée dans le dossier soumis à l'enquête, elle n'est pas assez précise à ce stade et doit faire l'objet d'actualisation (nature des travaux déjà évoqués). Ce qui a été produit pour le n°6, comme nous l'avons vu, reste à formuler pour les 4A et B.

Tous éléments que le maître de l'ouvrage, son opérateur et le syndic de copropriété devront donc détailler au moment de l'enquête parcellaire. Elle fixera avec précision les responsabilités et charges de chacun.

➔ La présente procédure d'enquête a donc permis d'avoir une position plus claire des consorts Boudoudou-Djerbal et de la SCI La Corrençaise : ils veulent être acteurs de l'ORI. Ils s'inscrivent dans une démarche de valorisation patrimoniale de leurs biens sur le long terme. Ils devront donc être éclairés sur leurs obligations, notamment le paiement des arriérés de charges de copropriétés, l'engagement de réaliser les travaux, leurs participations financières pour les parties communes.

323.3 Mme Ouria Cherrad, fille de Mme Cherrad Kamela, propriétaire en indivision d'un commerce vacant en RDC du 4B.

Madame assiste sa mère dans les actes de la vie courante et de gestion, pour le compte et en accord avec ses frères et sœurs, à l'exception de deux d'entre eux : Saïd et Bouzid, lesquels ont déjà refusé la répartition faite par le notaire d'une vente précédente au motif que la part des enfants devait être supérieure à la part réservataire. Ils avaient alors été déboutés par le TGI de Grenoble le 9 juillet 2015 pour ces faits, le TGI reconnaissait le défaut de deux co-indivisaires et avait autorisé leur mère à signer l'acte de vente. Il semble aujourd'hui à propos de la vente du commerce vacant, que les mêmes causes produisent les mêmes effets, aucune leçon n'ayant été tirée de la première ordonnance du TGI.

Madame confirme les propos de son frère tenus en début de permanence et souhaite assister sa mère dans la vente de son dernier bien, dans le cadre de cette procédure ORI. Elle note que le notaire actuel de la famille a fait l'objet de pression des deux frères en opposition et qu'il ne semble pas en mesure de conduire l'acte de vente dans de bonnes conditions.

- *Il lui est conseillé de se rapprocher de la Direction du foncier et du logement de la Métropole en capacité de lui proposer des solutions alternatives de traitement de cette vente. Il lui est également conseillé de « dépayser » le dossier en le confiant à un autre notaire de la place de Grenoble en mesure de défendre les intérêts de la famille et d'appliquer les dispositions de droit relatives à la succession.*

Malgré le barrage produit par deux des héritiers, le reste de la famille souhaite donc vendre le commerce vacant. Sachant qu'aucun des travaux prescrits ne sera entrepris et au vu de la situation de blocage, il est à peu près certain que la Métropole déclenchera l'étape suivante de la procédure en demandant un arrêté de cessibilité au Préfet de l'Isère. Cet arrêté listera ce bien immobilier à exproprier. C'est pourquoi, certes de façon un peu atypique, la grande majorité souhaite l'engagement de la procédure d'expropriation.

Une lettre du 28 février 2020, de Madame Kamela Cherrad, cosignée de ses enfants favorables à la vente du commerce, a été produite, dans laquelle est demandée « *une vente judiciaire par expropriation* ». Son contenu est le suivant :

Mme CHERRAD Kamla
16, Chemin des Tournelles
38000 – GRENOBLE

Grenoble le, 28 février 2020

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE
Commissaire Enquêteur
Mr Marc BESSIERE
2 Place de Verdum
38000 - GRENOBLE

Objet : REHABILITATION
4- 6 rue Renauldon 38000 GRENOBLE
Mme CHERRAD Kamella veuve CHERRAD Abdelmadjid
et consorts CHERRAD

Monsieur,

Je vous confirme par écrit, ainsi que mes enfants qui on a gardé des relations familiales avec moi, qui sont cosignataires de mon courrier, les éléments suivants

Je souhaite, que le local commercial dont je suis copropriétaire en indivision suite au décès de mon mari le 26 août 2002, soit l'objet d'une vente judiciaire avec expropriation, auprès du tribunal compétent de GRENOBLE.

En effet, le premier bien racheté par la ville de Grenoble a été une source de conflits et de procédures interminables, inutiles, coûteuses par le fait de mes fils. Et aujourd'hui encore, nous sommes encore en procédure pour le rejet du partage établi par l'étude de maître MOLLET, notaire à Voreppe.

C'est le seul moyen pour écourter une cession inéluctable et couper court à toutes polémiques et ne pas entraver la réhabilitation de cet immeuble. Pour la première vente à la ville, nous avions tous signé le 16 décembre 2009, et à ce jour, après plus de 10 années après, ils s'opposent encore au partage qui a été fait par un notaire.

Donc, je n'ai pas d'autre choix que d'opter pour une vente judiciaire par expropriation des copropriétaires sinon on repart pour dix ou onze de procédures…

Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de mes sentiments distingués

Mme CHERRAD Kamella
Légataire universel de Mr CHERRAD Abdelmadjid

CHERRAD ép DERADOURIA
CHERRAD NOUREDINE
CHERRAD Hadjira
CHERRAD ép KHECHAÏ Dalila

Avec cette dernière relation des permanences, s'achève la démarche de participation du public et les échanges sur les conséquences et modalités d'une opération de restauration immobilière, telle que proposée par le pétitionnaire.

3.3 – Analyse globale du Commissaire enquêteur

L'enquête publique a tenu son objectif de permettre la participation effective du public concerné et de recueillir au mieux sa contribution, à minima ses observations. Le silence gardé uniquement par deux personnes d'une indivision, constitue le seul et dernier obstacle au lancement de cette ORI. De fait, la déclaration d'utilité publique prend tout son sens et le temps semble venu, après des années de tergiversations, d'achever la longue phase de maîtrise du foncier.

Les questions soulevées ont été traitées ou ont reçu un commencement de réponse prometteur :

Le périmètre de l'ORI exclut les lots privatifs de la copropriété du 6 Renauldon. Sa limite se situe cependant inclut les parties communes, qui feront l'objet de rénovation et intéressent donc de facto les lots privés.

Le futur statut de la cour intérieure et du commerce du 6 Renauldon a été abordé, l'opération représente une véritable opportunité pour cette copropriété qui sera mieux desservie et revalorisée en fin de réalisation.

Les intentions de l'opérateur qui envisage, avec raison, de réunir les cours intérieures, de créer ainsi des circulations, de remodeler l'offre de logements avec des surfaces augmentées, de reconquérir les espaces de commerces délaissés du n°4, correspondent parfaitement aux objectifs assignés par la loi à une opération de restauration immobilière.

Dans le projet, il est aussi envisagé de conduire le chantier de couverture en relation avec le n°2, selon l'intention de son propriétaire. Ces orientations sont bienvenues, comme toutes les intentions formulées par les propriétaires privés, elle mérite d'être affermie et écrites rapidement.

Un approfondissement des coûts de rénovation est à présent engagé : leur répartition, leur actualisation, la distinction en sous ensembles opérationnels, puis par lots. Cela devra être achevé pour l'enquête parcellaire.

L'urgence est avérée face à une situation sanitaire déplorable, voire dangereuse, pour un centre ancien, avec une densité de population importante.

L'intérêt architectural est majeur pour les collectivités publiques : Ville et Métropole, compte tenu de l'état patrimonial référencé comme « remarquable » par la DRAC.

Il y a aussi un devoir de mettre fin à une vacance de logements aussi importante dans un périmètre urbain en tension sur le plan de l'offre immobilière.

D O C U M E N T N° 2

PARTIE 4 - Conclusions motivées et avis

VISAS :

code général des collectivités territoriales,

code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

code civil, art 9,

code de l'urbanisme et notamment l'article L.313-4 et suivants et R313-23 et suivants ;

délibération de Grenoble Alpes Métropole n° 1DL160877 du 6 avril 2018 sollicitant du préfet, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique;

liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du 4 décembre 2019 établie pour l'année 2020 et publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Isère sous le n°38-2019-12-04-007 ;

dossier présenté, dûment constitué conformément aux dispositions de l'article R 313-24 du code de l'urbanisme ;

décision n° E19000429/38 du Tribunal Administratif de Grenoble du 3 janvier 2020 désignant, pour le projet précité, M. Marc Bessière, en qualité de commissaire enquêteur ;

CONCLUSIONS

Considérant :

Considérant que, dans les années précédant la procédure, **les services de la ville, puis de la métropole ont bien réalisé une animation renforcée** auprès des propriétaires pour les inciter à réaliser les travaux nécessaires, avec un résultat significatif pour le N°6 mais malheureusement sans résultat pour le n°4 ou pour leur proposer de vendre leur bien au pétitionnaire, lui permettant ainsi au fil des années de maîtriser une part importante du foncier bâti de ces deux copropriétés (% des tantièmes du n°6 et % des tantièmes du n°4),

Considérant que **les mesures d'information et de participation réalisées dans la période précédant l'enquête, ont été effectives** ; que les services « offre nouvelle et réhabilitation » et foncier -immobilier » de la Métropole GAM ont développé de façon continue et soutenue une relation d'échange avec les propriétaires privés des 4 et 6 rue Renauldon, considérant que l'ensemble des personnes ayant intérêt à agir ont été informées et invitées à participer, l'enquête a permis l'expression d'un nombre significatif et satisfaisant d'habitants ;

Déplorant cependant l'absence d'échange avec deux des membres d'une indivision faisant obstacle à la conduite de l'opération, sans recours à l'expropriation ; absence compensée par la venue de deux autres membres de cette indivision, dont la fille en charge de l'accompagnement de la mère propriétaire d'un lot au n°4,

Regrettant que l'immeuble sis au N°2 de la rue Renauldon ait été retiré du périmètre de l'opération du fait d'un contentieux mal conduit par les autorités publiques, malgré l'évidente similitude entre les trois immeubles au regard de leur état structurel et sanitaire,
Notant cependant l'intention formulée par le propriétaire de l'immeuble sis au n°2 de conduire une rénovation dans le même esprit et dans le même calendrier, sans pour autant disposer des preuves de cette intention,

Considérant que **le dossier était complet, mais insuffisamment documenté au sens de l'article R313.24 du CU, dans sa partie données financières** : valeurs de l'immeuble par lot et évaluation sommaire des coûts de travaux ; qu'il y aura lieu de reprendre cette évaluation en l'actualisant et en l'individualisant par lot, ainsi qu'en précisant le périmètre remanié des parties communes pour le n°6 ;

Considérant cependant que **les données financières indiquées,** au regard des ressources financières démontrées de la métropole et de celles de son opérateur-aménageur, **suffisent à s'assurer de leur capacité à mener à bien l'opération**, malgré un coût d'objectif au m² très élevé,

Considérant que, par sa réponse du 4 mars 2020, **la Métropole lève en grande partie les incertitudes sur les coûts et leur répartition pour l'immeuble sis 6 rue Renauldon**, que ces précisions suffisent à établir un jugement éclairé sur l'ampleur des travaux entrepris et leur bien fondé,

Constatant la mobilisation des deux agences-syndics et l'intérêt qu'elles portent à la procédure,

Considérant **l'état de dégradation** avancée des biens immobiliers concernés, du fait du défaut d'entretien décennal minimum et **l'état de péril imminent, irrévocable et important** de ces immeubles et la menace qu'ils font peser dans ce secteur du centre ancien de Grenoble,

Considérant **le problème sanitaire et d'hygiène grave** posé par la transformation des parties communes du n°4 en dépôt d'ordures et la présence d'espèces animales vecteurs de maladies,

Considérant la valeur patrimoniale et architecturale des biens objets de l'opération, leur donnent **le statut de « bien commun » à préserver au sens de l'intérêt général partagé par la communauté, en tant que ses membres dépendent les uns des autres** (et non pas la somme des intérêts particuliers) ; Cette notion de bien commun est ici indivisible, elle justifie la maîtrise foncière totale par les autorités publiques locales et implique de passer outre (par la voie de l'expropriation) l'intérêt particulier d'un individu et d'un groupe restreint, pour servir le plus grand nombre,

Considérant que **les propriétaires privés ont manqué à leur devoir de gestion en bon père de famille** et que ceux restant encore acteurs de l'opération, ne semblent pas mesurer l'étendue de leurs obligations présentes et à venir ; qu'au demeurant ils n'ont à ce stade pas démontré leur capacité financière à assumer leur part dans cette O.R.I., que la valeur individuelle de chaque lot est , selon toute vraisemblance, inférieure au montant des travaux rendus nécessaires (biens privé et commun réunis),

Considérant enfin que la collectivité publique se trouve à présent empêchée d'aller au terme de sa mission, sans la déclaration de l'utilité publique de l'opération et sans la faculté de faire procéder par voie d'expropriation.

A V I S

sur l'Utilité Publique de l'opération de restauration immobilière (O.R.I.)
4 et 6 rue Renauldon, Grenoble.

J'émets **un avis très favorable sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière des 4 et 6 rue Renauldon à Grenoble,** compte tenu de l'urgence et des circonstances de droit et de fait.

A Grenoble, le lundi 9 mars 2020 ,

Marc BESSIERE

Commissaire enquêteur

Annexe 1

plan des travaux de démolition envisagés

Surface plancher = 199.46m²
Logements
Démolition = 21.82m²
Propriété Ville de Grenoble
Démolition = 28.53m²
Partie commune
Démolition = 11.34m²
Propriété SCI la CORRENCAISE
N°6 rue Renauldon
N°4B rue Renauldon
N°4A rue Renauldon
N°2 rue Renauldon
Rue Renauldon
Grenoble Alpes Métropole
CENTRE ANCIEN - O.R.I.
DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P. DE TRAVAUX
4, 6 rue Renauldon - 38 185 GRENOBLE
REHABILITATION DE LOGEMENTS ET COMMERCE
ESQ
20 MARS 2019
ETAT DES LIEUX
REZ DE CHAUSSÉE
0 1 2 5 m
1/100
N
Date
Description
Toutes les cotes sont indicatives et doivent être vérifiées par les entreprises respectives
ARCHITECTE DU PATRIMOINE
architipat
69009 LYON 04.37.24.71.50
A 101 EL
architipat
PROJET : 0301

Grenoble Alpes Métropole

CENTRE ANCIEN - O.R.I.
DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P. DE TRAVAUX
4, 6 rue Renauldon - 38 185 GRENOBLE

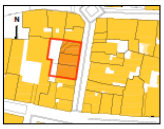
REHABILITATION DE LOGEMENTS ET COMMERCE

ESQ 20 MARS 2019

ETAT DES LIEUX

NIVEAU R+1

0 1 2 5 m
1/100



Date Description

Toutes les cotes sont indicatives et doivent être vérifiées par les entreprises respectives

ARCHITECTE DU PATRIMOINE
archipat
69009 LYON 04.37.24.71.50

A 102 EL

archipat PROJET : 0301

Grenoble Alpes Métropole

CENTRE ANCIEN - O.R.I.
DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P. DE TRAVAUX
4, 6 rue Renauldon - 38 185 GRENOBLE

REHABILITATION DE LOGEMENTS ET COMMERCE

ESQ 20 MARS 2019

ETAT DES LIEUX

NIVEAU R+2

0 1 2 5 m
1/100

Date Description

Toutes les cotes sont indicatives et doivent être vérifiées par les entreprises respectives

ARCHITECTE DU PATRIMOINE
archipat
69009 LYON 04.37.24.71.50

A 103 EL

archipat PROJET : 0301

Grenoble Alpes Métropole

CENTRE ANCIEN - O.R.I.
DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P. DE TRAVAUX
4, 6 rue Renauldon - 38 185 GRENOBLE

REHABILITATION DE LOGEMENTS ET COMMERCE

ESQ 20 MARS 2019

ETAT DES LIEUX

NIVEAU R+3

0 1 2 5 m
1/100

Toutes les cotes sont indicatives et doivent être vérifiées par les entreprises respectives

ARCHITECTE DU PATRIMOINE
archipat
69009 LYON 04.37.24.71.50

A 104 EL

archipat PROJET : 0301

Grenoble Alpes Métropole

CENTRE ANCIEN - O.R.I.
DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P. DE TRAVAUX
4, 6 rue Renauldon - 38 185 GRENOBLE

REHABILITATION DE LOGEMENTS ET COMMERCE

ESQ 20 MARS 2019

ETAT DES LIEUX

NIVEAU R+4

0 1 2 5 m
1/100

Toutes les cotes sont indicatives et doivent être vérifiées par les entreprises respectives

ARCHITECTE DU PATRIMOINE
archipat
69009 LYON 04.37.24.71.50

A 105 EL

archipat PROJET : 0301

Annexe 2

avis des personnes publiques associées ou consultées

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

PREFECTURE DE L'ISERE
Arrivé le
28 JUIN 2019
Direction des Relations avec les Collectivités

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Auvergne Rhône-Alpes

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
de l'Isère

Affaire suivie par Anne-Sophie Fleurquin

Tél. (33) [0]4 56 59 46 15
Courriel : anne-sophie.fleurquin@culture.gouv.fr
Réf. : D/19/89

L'architecte des bâtiments de France
L'adjointe à la cheffe de l'Unité
Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine de l'Isère

A

Préfecture de l'Isère
Direction des Relations avec les collectivités
Droit des sols et animation juridique
A l'attention de Laurence Morris
12 place de Verdun – CS71046
38021 Grenoble cedex 01

A Grenoble, le 24 juin 2019

Objet : Enquête Publique sur l'opération de restauration immobilière (ORI) des immeubles 4 et 6 rue Renauldon _ Grenoble.

Le projet d'Opération Immobilière (ORI), situé dans le Site Patrimonial Remarquable (ex Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine depuis la promulgation de la loi Liberté, Création, Architecture, Patrimoine de juillet 2016) de Grenoble, est référencé sous le secteur SP1, bâtiment C2 (Bâtiment d'intérêt patrimonial remarquable).

Après examen du dossier cité en objet, j'émets un avis favorable au projet, sous réserve du respect, à terme, du règlement SPR en vigueur concernant la restauration / réhabilitation de ces immeubles.

L'adjointe à la Cheffe de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère,
L'architecte des Bâtiments de France,

Anne-Sophie FLEURQUIN

PREFECTURE DE L'ISERE
28 JUIN 2019
SECTION COURRIER 2

Direction régionale des affaires culturelles, UDAP de l'Isère
17 Boulevard Joseph Vallier, BP45, 38040 Grenoble cedex 09. ☎ 04 56 59 46 13
http://www.culturecommunication.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes

PREFECTURE DE L'ISERE
07 OCT. 2019
SECTION COURRIER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Direction régionale
des affaires culturelles

PREFECTURE DE L'ISERE
Arrivé le
07 OCT. 2019
Direction des Relations avec les Collectivités

Pôle *Architecture et patrimoines*
Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par : Robert ROYET

☎ : 04 72 00 44 62
✉ : *robert.royet@culture.gouv.fr*

Le Préfet de région
à
Préfecture de l'Isère
Direction de Relations avec les Collectivités
Droit des sols et animation juridique
à l'attention de Mmes Morris et Dervaux
12, place de Verdun
CS 71046
38021 Grenoble cedex 1

Lyon, le
3 - OCT. 2019

Nos Réf. : 2019/7609/RR/MNT

Objet: Grenoble : Projet de ORI sur immeubles 4 et 6 rue Renaudon

J'ai examiné le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour le projet cité en objet.

Les deux immeubles concernés qui sont situés dans une zone de présomption de prescription archéologique présentent des parties construites durant le Moyen Age ou la Renaissance.
En conséquence, je vous confirme qu'au regard de l'intérêt patrimonial de ces édifices toute demande d'autorisation d'urbanisme portant devra être soumise au Service régional d'archéologie (SRA) et pourra donner lieu à la prescription d'une opération d'archéologie préventive (article R522-4 du Code du patrimoine).Cette prescription pourra impliquer la réalisation d'un diagnostic d'évaluation ou d'une fouille directe comportant études ou travaux de terrain.

L'attention de Grenoble-Alpes-Métropole est attirée sur les conséquences financières et l'impact sur le calendrier de ces travaux qui pourront résulter d'une éventuelle intervention archéologique. La nature de celle-ci ne peut être encore détaillée en l'absence d'information dans le dossier présenté.

La prescription d'archéologie préventive pourra être émise lorsque mon service sera saisi du dossier par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation.

Le maître d'ouvrage pourra aussi directement saisir la Drac/Service régional de l'archéologie d'une demande anticipée de diagnostic ou de fouille en application des dispositions de l'article R523-14 du Code du Patrimoine.

Pour le Préfet de région, par délégation
le Directeur régional des affaires culturelles et par
subdélégation, la Conservatrice régionale de l'archéologie

Marie-Agnès GAIDON-BUNUEL

Direction régionale des affaires culturelles – Le Grenier d'Abondance – 6 quai Saint-Vincent – 69283 LYON Cedex 01
Tél. : 04.72.00 44 00 – Fax : 04.72 00 43 30 – http://www.culture.gouv.fr/Drac-Auvergne-Rhone-Alpes

Agence Régionale de Santé
Auvergne-Rhône-Alpes

La délégation départementale de l'Isère

Affaire suivie par :
Michel CARRIER
Service santé environnement
ars-dt38-environnement-sante@ars.sante.fr
04 26 20 94 62

Grenoble, le 17 JUIN 2019

Préfecture de l'Isère
Direction des Relations avec les Collectivités
Droits des sols et animation juridique

Réf : 79685

Objet : Enquête publique sur l'opération de restauration immobilière (ORI) immeubles 4 et 6 rue Renauldon à Grenoble

Par courrier du 23 mai 2019 vous m'avez transmis pour avis le dossier de Grenoble Alpes Métropole qui vous sollicite pour le lancement de la procédure d'enquête publique portant sur une opération de restauration immobilière (ORI) des immeubles situés 4 et 6 rue Renauldon à Grenoble.

En réponse j'ai l'honneur de vous faire connaître que j'émets un avis très favorable à cette demande. Les immeubles 4 et 6 rue Renauldon ont été déclarés insalubres par arrêté préfectoral du 7 août 2003. La procédure envisagée permettra l'indispensable traitement de ces immeubles très insalubres tout en préservant et valorisant le patrimoine du centre ancien de Grenoble.

Pour le directeur général et par délégation,
Pour le directeur départemental de l'Isère,
L'ingénieur du génie sanitaire

Bernard PIOT

Conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 (décret 2018-687 du 1er août 2018), vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Pour exercer ces droits, vous pouvez contacter le Délégué à la Protection des Données (DPO) de l'ARS (ars-ara-dpd@ars.sante.fr).

Annexe 3

Copies des insertions presse et attestation d'affichage

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de l'Isère
Direction des relations avec les Collectivités
Bureau du droit des sols et de l'animation juridique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Commune de Grenoble:
Projet d'opération de restauration immobilière immeubles 4 et 6 rue Renauldon

Il sera procédé sur le territoire de la commune de Grenoble, **du lundi 10 février 2020 au mardi 25 février 2020 inclus**, pendant **16** jours consécutifs

- à une enquête publique portant sur l'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) des immeubles situés 4 et 6 rue Renauldon à Grenoble.

Monsieur Marc Bessière~~, retraité de la fonction publique territoriale~~, consultant, ancien cadre dirigeant en collectivité territoriale, est désigné en tant que commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi que le registre seront déposés à la Maison des Habitants du Secteur 2, siège de l'enquête, pendant toute la durée de celle-ci, afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit avec la mention « personnel – ne pas ouvrir » : Commissaire enquêteur - ORI Renauldon
Maison des Habitants secteur 2
2 rue du Vieux Temple
38000 Grenoble

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations, lors des permanences suivantes :

- **le lundi 10 février de 13h30 à 17h30**
- **le mercredi 19 février de 8h30 à 12h00**
- **le mardi 25 février de 13h30 à 17h30, jour de clôture de l'enquête.**

Pour information, les jours et heures connus d'ouverture de l'annexe MDH Vieux Temple de la mairie au public sont :

- **du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h30 à 17h30**
  sauf le jeudi après midi

Au terme de l'enquête le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur transmettra ses rapports ainsi que ses conclusions motivées au Préfet de l'Isère, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :

- à l'hôtel de ville de Grenoble, 17 boulevard Jean Pain, 38000 Grenoble,
- en préfecture (DRC / bureau du droit des sols et de l'animation juridique),

Au terme de cette enquête, le Préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour prendre :

- la décision déclarant d'utilité publique le projet d'Opération de Restauration Immobilière des immeubles 4 et 6 rue Renauldon ~~renouvellement autour des copropriétés inscrites dans le plan de sauvegarde de l'Arlequin~~ sur la commune de Grenoble,

~~PUBLICITÉ~~

~~Conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.~~
~~En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.~~
~~Conformément à l'article R. 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.~~
~~La publication du présent arrêté est faite, notamment en vue de l'application de l'article L 311-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduit : "En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation".~~
~~Conformément aux dispositions des articles L311-2 et L.311-3 du code précité dans le mois qui suit cette notification, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires et ceux qui ont des droits d'emphytéose,~~

GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée Madame Julie MUZARD, responsable du Service des Assemblées et de la Vie Institutionnelle de Grenoble-Alpes Métropole, certifie que le document suivant :

- Arrêté Préfectoral – Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière (ORI) des immeubles des 4 et 6 rue Renauldon à Grenoble.

a été affiché du 27 janvier 2020 au 27 février 2020 au siège de GRENOBLE-ALPES METROPOLE, Immeuble Le Forum, 3 rue Malakoff – 38000 – GRENOBLE.

Fait à Grenoble,

Le 27 février 2020

Pour le Président, et par délégation,
La Responsable du Service des Assemblées
et de la Vie Institutionnelle,

Julie MUZARD

ARRONDISSEMENT DE GRENOBLE

A2020C07995

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

Direction des relations avec les Collectivités
Bureau du droit des sols et de l'animation juridique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE
Commune de Grenoble :
Projet d'opération de restauration immobilière immeubles
4 et 6 rue Renauldon

Il sera procédé sur le territoire de la commune de Grenoble, du lundi 10 février 2020 au mardi 25 février 2020 inclus, pendant 16 jours consécutifs

- à une enquête publique portant sur l'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) des immeubles situés 4 et 6 rue Renauldon à Grenoble.

Monsieur Marc BESSIÈRE, consultant, ancien cadre dirigeant en collectivité territoriale, est désigné en tant que commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi que le registre seront déposés à la Maison des Habitants du Secteur 2, siège de l'enquête, pendant toute la durée de celle-ci, afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit avec la mention « personnel – ne pas ouvrir » : Commissaire enquêteur - ORI Renauldon - Maison des Habitants secteur 2 - 2 rue du Vieux Temple - 38000 Grenoble.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations, lors des permanences suivantes :
le lundi 10 février de 13h30 à 17h30
le mercredi 19 février de 8h30 à 12h00
le mardi 25 février de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête).

Pour information, les jours et heures connus d'ouverture de l'annexe MDH Vieux Temple de la mairie au public sont : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h30 à 17h30 sauf le jeudi après midi.

Au terme de l'enquête le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur transmettra ses rapports ainsi que ses conclusions motivées au Préfet de l'Isère, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :
- à l'hôtel de ville de Grenoble, 17 boulevard Jean Pain, 38000 Grenoble,
- en préfecture (DRC / bureau du droit des sols et de l'animation juridique).

Au terme de cette enquête, le Préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour prendre :
- la décision déclarant d'utilité publique le projet d'Opération de Restauration Immobilière des immeubles 4 et 6 rue Renauldon sur la commune de Grenoble.

A2020C08068

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE CHARTREUSE

DROIT DE PREEMTION URBAIN
Instauration et délégation du droit de préemption urbain suite à l'approbation de son PLUi-H valant SCoT

Par délibération n° 20_67 du 6 Février 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse a approuvé l'instauration du droit de préemption urbain dans les zones U et AU définies dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et de Schéma de Cohérence Territoriale (PLUi-H valant SCoT).

Il s'agit d'un droit de préemption simple sur les zones UH, UHd, UQ et UM définies dans le PLUi et d'un droit de préemption renforcé sur les zones UA, UA1, UB, UB1, UC, UE, UY, UT, 1AU, 1AUe et 2AU (2AU et 2AUt).

Par cette délibération la Communauté de Communes a aussi approuvé la délégation pour l'exercice du droit de préemption urbain à ses communes membres en fonction de leur champ de compétences sur les zones précitées et conserve l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires d'intérêt communautaire suivantes, classées en zones UE et 1AUe (ZI Chartreuse GUIERS, ZA Grange Venin (I et II), ZA Champ Perroud, ZA du Maillet, ZA de la Fraidière, ZA du petit Chenevey et les zones d'un seul tenant et d'une superficie de plus de deux hectares créées à compter du 1er janvier 2014).

La présente délibération est affichée au siège de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse pour une durée d'un mois et consultable dans les Mairies des Communes membres. Elle est également transmise sans délai au directeur départemental des finances publiques de l'Isère et de la Savoie, aux chambres départementales des notaires de l'Isère et de la Savoie, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain (Isère et Savoie) et au greffe des mêmes tribunaux (Tribunal de Grande Instance de Grenoble) et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes.

A2020C08085

PRÉFECTURE DE L'ISÈRE

Direction Départementale de Territoires

Avis de prolongation de l'enquête publique

COMMUNES DE FONTAINE et SASSENAGE
ZAC des Portes du Vercors
Première tranche de la phase 1

Demande d'autorisation environnementale par la SPL Isère Aménagement

Par arrêtés n° 38-2019-353-DDTSE01 du 19 décembre 2019 et n° 38-2020-035-DDTSE01 du 04 février 2020, une enquête publique sur le projet susvisé, d'une durée de 33 jours, prescrite initialement du lundi 13 janvier 2020 - 09h00 au vendredi 14 février 2020 - 17h00, est prolongée d'une durée de 7 jours, jusqu'au vendredi 21 février 2020 – 17h00.

Au terme de cette enquête, en application du code de l'environnement, un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale ou refus d'autorisation environnementale, au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques et prenant en compte l'évaluation environnementale, sera adopté. L'autorité compétente pour prendre cette décision est le Préfet de l'Isère.

Madame Isabelle BARTHE, consultante, a été désignée commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif de Grenoble pour conduire cette enquête. Elle recevra le public en mairie de :

Permanences prévues précédemment :
Sassenage : vendredi 07 février 2020, de 09h00 à 12h00
Fontaine : lundi 10 février 2020, de 09h00 à 12h00
Fontaine : vendredi 14 février 2020, de 14h00 à 17h00

Permanences supplémentaires suite à la prolongation du délai de l'enquête :
Sassenage, mercredi 19 février 2020, de 09h00 à 12h00
Fontaine, vendredi 21 février 2020 de 15h00 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, seront déposés en

LE CARNET | ANNONCES LÉGALES

SAINT-MARCELLIN

Le bureau de direction de l'UIAD Grenoble se décentralise à Saint-Marcellin

Les membres du séminaire animé par Alain Psenica (à gauche).

Mercredi matin 29 janvier, les membres du bureau de l'Université inter-âges du Dauphiné (UIAD) se sont réunis à la salle de conférences de l'espace Saint-Laurent pour un séminaire très important quant à l'avenir de la structure et intitulé "Organisation de la réflexion stratégique de l'UIAD".

Présidée par Alain Franco, l'UIAD est une université qui comprend 6 700 adhérents répartis en quatre antennes (Grenoble, Matheysine, Vercors et Sud-Grésivaudan). Elle présente une offre de cours et d'activités adaptée aux besoins de ses adhérents dans une société qui change de visage de plus en plus rapidement et qui doit faire face à un marché de formations de plus en plus concurrentiel.

Son avenir se jouera donc en grande partie sur sa capacité d'innovation et d'anticipation. C'est pourquoi, à la demande du président Alain Franco, le comité "innovation" a engagé une réflexion stratégique sur l'évolution de l'UIAD, à 10 ou 20 ans.

Ce mercredi, Alain Psenica et Michel Journard, membres du comité stratégique, ont présenté le dossier de réflexion aux membres du bureau, aux responsables de la mise en place de "labs" et aux responsables de l'antenne de Saint-Marcellin.

Ce travail de mise en place de la stratégie d'avenir, selon une méthodologie et des outils adaptés à l'UIAD, durera jusqu'en octobre et la synthèse sera proposée au conseil d'administration qui précédera l'assemblée générale de novembre.

PRÉVENTION

Comment éviter les intoxications au monoxyde de carbone

Lorsque les températures baissent, les risques d'intoxications au monoxyde de carbone augmentent, mais des mesures préventives simples permettent de les éviter.

Les cas d'intoxications

En 2017, 129 épisodes d'intoxications au monoxyde de carbone (CO) ont été signalés à l'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes. Ils ont conduit à l'intoxication de 297 personnes, dont 260 ont été transportées vers un service d'urgence hospitalier, et à 5 décès cette même année.

Même si les épisodes d'intoxication au CO sont susceptibles de se produire tout au long de l'année, 73 % des épisodes auraient pu sont survenus pendant la période de chauffe en 2017 : du 1er janvier au 31 mars, puis du 1er octobre au 31 décembre.

Un gaz invisible, inodore

Le monoxyde de carbone (CO) est un gaz invisible, inodore et non irritant, qui résulte d'une combustion incomplète du bois, de butane, de charbon, d'essence, de fuel, de gaz naturel, de pétrole ou de propane.

L'utilisation d'appareils à combustion mal entretenus ou utilisés dans de mauvaises conditions présente un risque.

Les intoxications surviennent essentiellement en présence de défauts d'aération du local, associés à des installations de production de chauffage et d'eau chaude (chaudière, poêle ou chauffe-eau) présentant un défaut d'installation ou mal entretenues, notamment au niveau des conduits d'évacuation. Une intoxication sur quatre est due à un appareil non raccordé, le plus souvent utilisé de manière inappropriée : utilisation prolongée d'un chauffage mobile d'appoint ou fonctionnement dans un espace clos d'un groupe électrogène ou d'un brasero/barbecue.

Les recommandations

Pour éviter ces accidents, respectez les recommandations suivantes :

- avant l'hiver, faites impérativement entretenir vos appareils de chauffage et de production d'eau chaude à combustion par un professionnel qualifié, la réglementation l'oblige ;
- faites ramoner les conduits d'évacuation des fumées par un professionnel qualifié, la réglementation l'oblige aussi ;
- ne vous chauffez jamais avec des appareils non destinés à cet usage (réchauds de camping, fours, brasero, barbecues, cuisinières, etc.) ;
- n'utilisez sous aucun prétexte un groupe électrogène dans un lieu fermé (maison, cave, garage…) : ils doivent impérativement être placés à l'extérieur des bâtiments ;
- n'utilisez jamais de façon prolongée un chauffage d'appoint à combustion ;
- aérez quotidiennement votre habitation et n'obstruez jamais les grilles de ventilation, même par temps froid.

Les symptômes de l'intoxication au CO

Des maux de tête, des nausées, une confusion mentale, de la fatigue. Ils peuvent ne pas se manifester immédiatement et toucher plusieurs personnes. Une intoxication importante peut conduire au coma et à la mort. La prise en charge dès les premiers symptômes doit être rapide et peut justifier une hospitalisation spécialisée.

En cas de soupçon d'intoxication, aérez immédiatement les locaux, arrêtez si possible les appareils à combustion, évacuez les lieux et appelez les secours en composant le 15, le 18 ou le 112.

www.inpes.sante.fr, dans la rubrique thématique "Accidents de la vie courante".
www.prevention-maison.fr

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)

Communauté de Communes Le Grésivaudan

Avis d'appel public à la concurrence

[illegible]

Partenaire des acheteurs publics pour la collecte et la publication des avis presse & web
Profil acheteur · Plateforme de dématérialisation
www.marchespublics.ledauphine-legales.com
le dauphiné
ISÈRE
Nelly Parra >> 04 76 88 73 86
Martine Santos Cottin >> 04 76 88 73 24

[illegible]

AVIS

Enquêtes publiques

Préfecture de l'Isère
Direction des Relations avec les Collectivités
Bureau du droit des sols et de l'animation juridique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire :

[illegible]

Préfecture de l'Isère
Direction des relations avec les Collectivités- Bureau du droit des sols et de l'animation juridique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Commune de Grenoble:
Projet d'opération de restauration immobilière immeubles 4 et 6 rue Renauldon

Il sera procédé sur le territoire de la commune de Grenoble, du **lundi 10 février 2020 au mardi 25 février 2020 inclus**, pendant **16** jours consécutifs

à une enquête publique portant sur l'utilité publique du projet d'opération de restauration immobilière (ORI) des immeubles situés 4 et 6 rue Renauldon à Grenoble.

Monsieur Marc Bessière, consultant, ancien cadre dirigeant en collectivité territoriale, est désigné en tant que commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier d'enquête ainsi que le registre seront déposées à la Maison des Habitants du Secteur 2, siège de l'enquête, pendant toute la durée de celle-ci, afin que le public puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit avec la mention " personnel - ne pas ouvrir " : Commissaire enquêteur - ORI Renauldon
Maison des Habitants secteur 2
2 rue du Vieux Temple
38000 Grenoble

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations, lors des permanences suivantes :
le lundi 10 février de 13h30 à 17h30
le mercredi 19 février de 8h30 à 12h00
le mardi 25 février de 13h30 à 17h00 (clôture de l'enquête).

Pour information, les jours et heures connus d'ouverture de l'annexe MDH Vieux Temple de la mairie au public sont :
du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h30 à 17h30 sauf le jeudi après midi

Au terme de l'enquête le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur transmettra ses rapports ainsi que ses conclusions motivées au Préfet de l'Isère, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Ils seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :
- à l'hôtel de ville de Grenoble, 11 boulevard Jean Pain, 38000 Grenoble,
- en préfecture (DRC / bureau du droit des sols et de l'animation juridique).

Au terme de cette enquête, le Préfet de l'Isère est l'autorité compétente pour prendre :
la décision déclarant d'utilité publique le projet d'Opération de Restauration Immobilière des immeubles 4 et 6 rue Renauldon sur la commune de Grenoble.

Plan local d'urbanisme

Commune de Villard-Bonnot

Approbation de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

[illegible]

VIES DES SOCIÉTÉS

Constitutions de sociétés

MPC PROTECTION

[illegible]

ALIVEO

[illegible]

Clôture de liquidation

[illegible]