Avis du comité d'engagement du 11 juillet 2018
Recommandations pour la finalisation de la convention partenariale

Projets de renouvellement urbain de Grenoble-Alpes Métropole – quartiers d'intérêt national de la Villeneuve de Grenoble, des Essarts-Surieux à Echirolles et les quartiers d'intérêt régional de Mistral Lys Rouge à Grenoble et de Renaudie-Chamberton, à Saint-Martin d'Hères

Les projets de renouvellement urbain de Grenoble-Alpes Métropole ont été examinés le 11 juillet 2018 par les membres du comité d'engagement de l'ANRU sur la base du dossier transmis le 30 janvier 2018 complété par le dossier du 12 juin 2018 et la présentation projetée en séance. Un premier examen des ambitions portées par la collectivité avait été mené lors de la réunion de travail partenarial du 1^{er} et 8 mars 2018.

I – RAPPEL DU PROJET PRESENTE

a. Contexte

Grenoble-Alpes Métropole, qui regroupe 49 communes, représentant 450 000 habitants constitue une agglomération avec de fortes disparités socio-économiques territoriales, une concentration de bas revenus en cœur d'agglomération et un marché immobilier qui alimente la ségrégation spatiale. Les quartiers retenus au titre du NPNRU sont au nombre de 4, dont 2 PRIN – les Villeneuves de Grenoble et d'Echirolles, et 2 PRIR – le quartier de Mistral à Grenoble et de Renaudie-Chamberton à Saint-Martin d'Hères.

Alors même que de nombreuses actions du premier programme PNRU sont encore en cours de réalisation à Echirolles et à Grenoble dans les quartiers des Villeneuves et à Mistral, la définition des projets dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU a abouti, dans un objectif de cohérence entre les projets d'intérêt national et régional, à la définition d'actions et d'outils pour le renouvellement urbain, la reconquête de la mixité sociale et de la sécurité. Ce dernier point relève d'une importance particulière – il s'agit de la sécurisation des chantiers et plus globalement de l'apaisement de ces quartiers - tant il représente une condition essentielle de reconquête de l'attractivité. Une feuille de route spécifique définit le cadre d'accompagnement du NPNRU par une action concertée de tous les acteurs publics piloté par un groupe de référents « tranquillité-sécurité ».

Malgré les facteurs de contrainte les porteurs de projet – tant les bailleurs sociaux que les élus et l'Etat local – souhaitent souligner leur engagement dans le cadre du NPNRU. Le dossier déposé à l'ANRU est un projet de territoire, porté pleinement par la métropole qui continuera à assurer un rôle prépondérant dans la gouvernance et la mise en œuvre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. De même, la Conférencie Intercommunale du Logement, qui a abouti sur une Convention Intercommunale d'Attribution dès février 2017, amendée en 2018, afin d'être en entière conformité avec le cadre législatif, sera un outil important de rééquilibrage territorial et de reconquête de la mixité sociale dans les quartiers politique de la ville (le document cadre sera annexé à la convention pluriannuelle de financement).

b. Convention intercommunale d'attribution

Dans sa dernière version validée de février 2017, la CIA impose un objectif de 32 % d'attributions aux ménages prioritaires hors QPV et 30 % aux ménages actifs en QPV. Un taux de 25 % d'attributions hors QPV aux ménages du quartile le plus pauvre est fixé par la CIA. Une note complémentaire sur la stratégie de

peuplement fournie par le porteur de projet permet de lever l'essentiel des questions sur la conformité de la CIA aux dispositions réglementaires. Des ambitions fortes en matière de rééquilibrage territorial exprimées dans le PLH sont confirmées par les éléments qui seront intégrés à la CIA avant 2019 et notamment l'objectif de 50 % d'attributions effectives aux 2 quartiles supérieurs en QPV.

c. Orientations NPNRU

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans un territoire stratégique de développement métropolitain - la Polarité Sud, qui présente de nombreux atouts : de nombreux tènements fonciers mutables à moyen terme et sous maîtrise publique effective ou en cours d'obtention, ainsi qu'une excellente desserte par les transports en commun.

Le PLH fixe un objectif de production de l'offre sociale de l'ordre de 1 100 logements sociaux par an, dont 35 % de PLAI, avec une ambition forte de rééquilibrage territorial.

Dans ce cadre global, la vocation portée par les élus pour les quartiers de la Villeneuve de Grenoble et les Essarts Surieux est celle d'écoquartiers populaires, dont la capacité à permettre l'accès au logement pour les ménages modestes serait préservée tout en luttant contre la paupérisation. Le projet des Villeneuves est articulé autour de 4 axes : attractivité, emploi, éducation et proximité, qui en font un projet urbain, économique et social, un projet de territoire pour lutter contre la fracture territoriale.

La vocation exprimée au terme du NPNRU pour le quartier de Mistral est un quartier aux fonctions mixtes ayant regagné son attractivité résidentielle. Pour ce faire et en continuité avec les interventions du premier programme, la démolition de grandes barres ou d'immeubles vétustes permettra de changer considérablement la morphologie et la densité de quartier, qui gagnera en ouverture et proposera du foncier mutable.

d. Déclinaisons opérationnelles

Programme urbain

- une stratégie de l'habitat plus prudente et équilibrée au stade CE dans le temps et par sous-secteur, qui privilégie des réhabilitations différenciées, pour certaines lourdes et coûteuses, sur le périmètre des QPV d'intérêt national. Une phase complémentaire est prévue pour les adresses, dont l'avenir ne peut être déterminé dès la 1ère phase de conventionnement ;
- une stratégie de requalification intégrant la nécessité de restructurer lourdement les parties communes et d'adapter l'unité résidentielle à la demande (diminution du nombre de grands logements, augmentation de la taille des pièces) ;
- une stratégie de diversification qui pourrait avoir lieu sur le cœur de quartier de la Villeneuve de Grenoble dans le temps du NPNRU, mais conditionnée aux arbitrages à tenir à mi-parcours dans l'optique d'une clause de revoyure ;
- une stratégie de confortement de l'offre en équipements, notamment scolaires et de jeunesse dans les quartiers ainsi qu'un travail sur la revitalisation commerciale visant à maintenir une présence de commerces de proximité.

Reconstitution de l'offre démolie

Au total, le projet prévoit que 522 logements sociaux soient reconstitués sur 541 équivalents logement démolis, essentiellement dans les communes en rattrapage SRU. Les sites sont identifiés pour 95 % des logements. Le taux de PLAI dans la reconstitution de l'offre financée le cadre du NPNRU représente 71 %, soit 373 logements.

Diversification de l'offre résidentielle

La stratégie habitat est davantage équilibrée sur les trois grands secteurs de la Villeneuve de Grenoble, du Village Olympique et des Essarts Surieux. Elle reste fondée sur une réhabilitation différenciée de l'existant dans une première phase, pour opérer le changement d'image et préfigurer une diversification plus poussée, envisagée dans une phase complémentaire pour les adresses de la Crique Centrale de l'Arlequin.

Le projet vise, dans l'ensemble, tous types de requalifications confondus, la réhabilitation de 41,6 % (et non plus 53 % comme dans le dossier au stade RTP) du parc social et de 80 % des copropriétés privées.

Les choix de niveaux de réhabilitation sont guidés par les objectifs en matière de peuplement et s'articulent étroitement avec le projet urbain, et notamment une montée en gamme des franges de quartier.

Le taux de LLS n'est pas le seul critère retenu à ce stade concernant les enjeux en termes de diversification résidentielle aux Villeneuves. Il est de 69 % pour la Villeneuve de Grenoble et de 84 % pour la Villeneuve d'Echirolles.

Un objectif de diminution des taux de logements sociaux est retenu sur les quartiers d'intérêt régional : de 75 % à 50 % sur Renaudie-Chamberton via des constructions neuves et de la vente HLM à terme, et à Mistral, dans la continuité du premier programme qui avait fait baisser le taux de LLS de 100 % à 84 %, il devrait atteindre 70 %.

	Logements sociaux				Construction de logements sociaux							
	Taux LLS avant/après	Démolitions	Réqualifications	Résidentialisations	TOTAL	sur site			hors site			
						total	PLAI	PLUS	total	PLAI	PLUS	
VN-VO	69,10%/?	263	1223									
ES	84,76%/84,45%	192	1274	586		10	10		426	311	115	
Mistral	84%/73%	86	128						86	52	34	
RC SMH	49%/49%	0	382									
TOTAL		541	3007	586	522	10	10	0	512	363	149	
Parc privé												
	Démolitions	Requalification	Résidentialisation	Accession	dont Accession Sociale	dont primes ANRU	Logements neufs contrepartie AL	PLS/locatif intermédiaire	Locatif libre	Vente HLM	Reserves foncières	
VG-VO		960	356	60	60	60				194		
ES		723	534	20	20	20						
Mistral				18	18	18						
RC SMH		50										
TOTAL	0	1733	890	98	98	98	0	0	0	194	0	

Légende : VN-VO – Villeneuve de Grenoble et Village Olympique, ES – Essarts-Surieux, RC SMH – Renaudie Chamberton, Saint-Martin-d'Hères

Les contreparties foncières : terrains ou droits à construire

La SDP créée dans le cadre du NPNRU est limitée (et reste à préciser avec exactitude par le porteur de projet) compte tenu de la valorisation sous forme d'espaces publics de la majorité des démolitions.

Suite aux négociations locales entre le porteur de projet et Action Logement, les contreparties foncières sont proposées entièrement sur une parcelle dans le sud du quartier sur l'avenue Rhin Danube dans le quartier Mistral.

Les droits réservataires

Les requalifications dépassant les 45 000 Euros par logement sont :

- les 128 logements du bâtiment en U Albert Thomas à Mistral,
- les 497 (hors des 96 logements du 10 Galerie l'Arlequin) logements de la Villeneuve de Grenoble.

Ainsi les contreparties Action Logement sous forme de réservations locatives à 20 % correspondent à 125 réservations dans le parc réhabilité à l'exclusion du 10 g. l'Arlequin. Les réservations à 17,5 % représentent 351 logements dans le parc réhabilité dans l'ensemble des QPV concernés par la convention métropolitaine NPNRU. Les réservations dans l'offre nouvelle reconstituée représentent 12,5 % de 522 logements dans l'hypothèse où les partenaires acceptent la demande de reconstitution au 1 pour 1 des chambres du foyer ADOMA, soit 65 logements. L'identification précise des adresses est en cours dans une démarche partenariale entre GAM et Action Logement.

II – PLAN DE FINANCEMENT PRESENTE PAR LE PORTEUR DE PROJET

Les opérations financées dans le cadre du protocole de préfiguration ne sont pas reprises dans la maquette financière de la convention pluriannuelle.

A. Quartiers d'intérêt national – Villeneuve de Grenoble et Essarts Surieux, Echirolles

Montants d'engagement sur les 2 PRIN des Villeneuves corrigés du complément de dossier du 2 juillet 2018

Famille d'Opération	Nombre de logements	Coût Total HT	EPCI	Ville	Bailleurs Sociaux	ANAH	Autres (Coproprétaires Europe)	Subvention ANRU	Prêts Action Logement
DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble	303	11 824 457	233 792	0	2 299 327	0	0	9 790 382	0
Essarts Surieux à Echirolles	192	9 921 304	0	0	3 606 595	0	0	7 694 750	0
Sous total DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	495	21 745 761	233 792		5 905 922			17 485 132	
RESIDENTIALISATION DE COPROPRIETES DEGRADEES									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble (Plan de Sauvegarde Phase 1)	1 160	2 701 085	357 974	178 987	418 915	1 284 424	48 081	767 087	0
Scission et Travaux d'Urgence)	534	1 044 000	0	0	0	0	730 800	522 000	0
Essarts Surieux à Echirolles	1 694	3 745 085	357 974	178 987	418 915	1 284 424	778 881	1 289 087	0
Sous total RESIDENTIALISATION DE COPROPRIETES DEGRADEES									
ACCESION A LA PROPRIETE									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble	75	750 000	0	0	0	0	0	750 000	0
Essarts Surieux à Echirolles	20	300 000	0	0	0	0	0	300 000	0
Sous total ACCESION A LA PROPRIETE	95	1 050 000	0	0	0	0	0	1 050 000	0
REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble	1 325	67 003 468	7 468 031	3 876 716	51 319 945	0	927 746	10 712 400	29 453 401
dont Galerie l'Arlequin	593	39 416 797	3 954 431	1 680 716	31 290 149	0	368 279	6 659 066	16 954 732
dont Village Olympique	626	23 166 006	3 004 800	1 878 000	16 665 998	0	559 467	3 381 201	10 518 403
Essarts Surieux à Echirolles	1 172	34 549 892	4 185 600	0	29 609 146	0	820 133	2 778 143	17 951 793
Sous total REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	2 497	101 553 360	11 653 631	7 435 432	80 929 091	0	2 675 625	13 490 543	47 405 194
RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX Travaux hors emprise de l'immeuble sur espaces extérieurs bailleurs									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble	582	13 275 502	102 000	0	9 394 451	0	0	5 310 201	0
dont Galerie l'Arlequin	475	12 789 080	102 000	0	9 053 920	0	0	5 115 632	0
dont les Géants	107	486 422	0	0	340 531	0	0	194 569	0
Essarts Surieux à Echirolles	685	4 332 603	616 600	0	2 416 223	0	0	1 733 042	0
Sous total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	1 267	17 608 105	820 600	0	11 810 674	0	0	7 043 243	0
AMENAGEMENTS ESPACES PUBLICS									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble		28 261 573	16 331 153	10 457 341	0	0	0	7 065 393	0
Essarts Surieux à Echirolles		26 614 632	16 052 872	8 305 436	0	0	0	7 539 250	0
Sous total AMENAGEMENTS ESPACES PUBLICS		54 876 205	32 384 025	18 762 777	0	0	0	14 604 644	0
EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble		17 306 468	2 908 375	12 639 291	0	0	0	4 615 030	0
Essarts Surieux à Echirolles		7 525 049	30 000	6 452 602	0	0	0	2 547 457	0
Sous total EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS		24 831 517	2 938 375	19 091 893	0	0	0	7 162 487	0
AMENAGEMENT ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX									
Village Olympique Villeneuve de Grenoble		6 144 425	2 775 723	607 264	0	0	0	896 599	0
Essarts Surieux à Echirolles		3 298 545	2 614 159	0	0	0	0	684 386	0
Sous total AMENAGEMENT ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX		9 442 970	5 389 882	607 264	0	0	0	1 580 985	0
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET 2 PRIN									
RECONSTITUTION DE L'OFFRE SOCIALE		9 647 592	3 367 913	1 133 877	904 090	453 826	0	4 256 795	0
TOTAL VILLENEUVES Hors PIA		47 751 529	2 485 440	120 400	43 848 915	0	255 600	3 177 000	5 190 900
TOTAL Villages Olympiques Villeneuves de Grenoble		334 780 812	65 523 382	45 668 860	143 817 607	17 604 818	28 819 945	71 139 915	52 596 094
TOTAL Essarts Surieux à Echirolles		209 928 846	37 600 740	28 326 537	89 229 356	16 801 905	13 841 106	43 871 796	32 453 741
TOTAL Essarts Surieux à Echirolles		124 851 966	27 922 642	17 342 323	54 588 252	802 913	14 978 839	27 268 119	20 142 353

B. Quartiers d'intérêt régional – Mistral Lys Rouge et Renaudie-Chamberton

Famille d'Opération	Nombre de logements	Coût Total HT	EPCI	Ville	Bailleurs Sociaux	ANAH	Autres (Région AURA, EPARECA, Europe)	Subvention ANRU	Prêts Action Logement
DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX									
Mistral	86+96?	6 924 148	0	0	2 104 919	0	0	4 065 429	0
Renaudie-Chamberton	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous total DEMOLITION DE LOGEMENTS SOCIAUX	86+96?	6 924 148	0	0	2 104 919	0	0	4 065 429	0
ACCESSION A LA PROPRIETE									
Mistral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renaudie-Chamberton	18	180 000	NA	NA	NA	NA	NA	180 000	0
Sous total ACCESSION A LA PROPRIETE	18	180 000						180 000	
AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE									
Mistral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renaudie-Chamberton	50	1 000 000	300 000	0	0	350 000	350 000	0	0
Sous total AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE	50	1 000 000	300 000	0	0	350 000	350 000	0	0
REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX									
Mistral	128	8 428 000	857 600	384 000	5 646 200	0	0	1 427 200	3 629 600
Renaudie-Chamberton	385	25 160 621	4 628 573	290 000	18 283 187	0	0	284 635	1 617 735
Sous total REHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	513	33 588 621	5 486 173	674 000	23 929 387	0	0	1 711 835	5 247 335
AMENAGEMENTS ESPACES PUBLICS									
Mistral		7 620 000	3 130 000	1 600 001	0	0	4 400 000	0	0
Renaudie-Chamberton		2 898 250	211 667	1 524 067	0	0	1 094 034	573 132	0
Sous total AMENAGEMENTS ESPACES PUBLICS		10 518 250	3 341 667	3 124 068	0	0	5 494 034	573 132	0
EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS									
Mistral		830 000	0	400 000	0	0	600 000	0	0
Renaudie-Chamberton		5 250 000	0	4 122 534	0	0	1 105 966	93 500	0
Sous total EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS		6 080 000	0	4 522 534	0	0	1 705 966	93 500	0
AMENAGEMENT ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX									
Mistral		1 198 314	10 000	12 000	0	0	1 264 530	151 446	0
Renaudie-Chamberton		480 000	0	0	300 000	0	180 000	0	0
Sous total AMENAGEMENT ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX		1 678 314	10 000	12 000	300 000	0	1 444 530	151 446	0
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET									
Mistral		2 554 100	959 100	436 500	0	150 000	28 500	980 000	0
Renaudie-Chamberton		1 436 600	824 100	0	0	0	0	612 500	0
Renaudie-Chamberton		1 117 500	135 000	436 500	0	150 000	28 500	367 500	0
RECONSTITUTION DE L'OFFRE SOCIALE	86	12 058 321	920 300	0	11 857 454	0	0	468 000	1 043 200
TOTAL 2.PRIJ		73 401 754	10 717 240	8 769 102	38 191 760	150 000	8 673 030	8 043 342	6 290 535
TOTAL Mistral Lys Rouge, Grenoble		38 495 383	5 742 000	2 396 001	19 608 573	0	6 264 530	6 724 575	4 672 800
TOTAL Renaudie-Chamberton, Saint Martin d'Hères		35 906 371	5 275 240	6 373 101	18 583 187	500 000	2 758 500	1 498 767	1 617 735

A. Recommandations générales pour la finalisation et la mise en œuvre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Recommandations générales :

- L'ajout des valeurs actuellement réalisées au dispositif de suivi et d'évaluation du NPNRU est souhaité.
- La définition d'orientations-cible générales en termes d'objectifs qualitatifs en matière de logement, en complément de ce qui est défini par adresse, est souhaité par les partenaires (part de logement à réaliser hors du quartier et hors des QPV, part du logement dans le neuf et le conventionné depuis moins de 5 ans, critères de maîtrise du reste à charge affinés).
- Dans le cadre de la CIA, des plans spécifiques sont prévus pour modifier le peuplement des QPV. Ceux concernant les quartiers en renouvellement urbain sont attendus par les partenaires. Il s'agit notamment de prendre appui sur les résultats de l'expérimentation menée dans le cadre du protocole de préfiguration sur les adresses réhabilitées de la galerie de l'Arlequin.

Sur les 2 PRIN les partenaires valident :

1. **Un périmètre de contractualisation d'une première phase du projet NPNRU concernant les 3-4 premières années, de 2018 à 2021. Ce périmètre couvre :**

- **la poursuite des efforts sur le bâti de la partie Nord du secteur de l'Arlequin :**
 - o démolition des 95 logements du 20 Arlequin,
 - o réhabilitation des 221 logements du 30, 60 est, 70 N et SO Arlequin,
 - o ce secteur bénéficiera dans le même temps des actions au titre du PIA VDS.
- **la démolition de 276 unités de vie (dont 41 logement et 245 chambres) du foyer ADOMA ;**
- **sur les adresses de l'Arlequin concernées par la réhabilitation des logements en copropriété dans le cadre du Plan de Sauvegarde, et afin de garantir l'engagement des copropriétaires dans la phase réhabilitation du Plan de Sauvegarde :**
 - o **engagement de l'Agence sur la phase 1 du PDS** (scission juridique et travaux d'urgence) en financement de « résidentialisation des copropriétés dégradées » ;
 - o **engagement financier de l'Agence sur la phase 2 du PDS** en réhabilitation des 226 logements sociaux (70 SE Arlequin et 130, 150 170 Arlequin), sous réserve que la stratégie de redressement soit confortée par une analyse fine issue de l'étude d'occupation et éventuellement renforcée en lien avec l'ANAH. Ce travail devra être réalisé dans la première année de la convention de financement.
- **engagement des opérations d'aménagement et de résidentialisation dans le secteur des Géants ainsi que les travaux du pôle enfance des Trembles ;**
- **réhabilitation des 106 logements sociaux des Tours 32-34 M. Reynoard ;**
- **validation de l'ensemble du programme en aménagement (7 MEUR en subvention) et en équipements dans le secteur du PRIN de la Villeneuve de Grenoble (4,6 MEUR en subvention), à savoir l'équipement jeunesse de l'Arlequin, la réhabilitation du gymnase de la Rampe, le pôle enfance du Nord de l'Arlequin, le pôle enfance des Trembles (secteur les Géants), la réhabilitation du parking silo n°1 (secteur Nord de l'Arlequin) ;**
- **réhabilitation des 626 logements sociaux (SDH) et aménagement d'ensemble (300 kEUR) dans le secteur du Village Olympique ;**
- **contractualisation sur l'ensemble du programme du PRIN Essarts-Surieux dans le périmètre de la première contractualisation.**

Les partenaires demandent, dans le même temps, l'engagement de la préfiguration de la phase complémentaire du NPNRU qui concernera en particulier le secteur dit de la « Crique Centrale ». Ce secteur fera l'objet d'études complémentaires en vue de l'élaboration d'une stratégie de diversification

et de désenclavement. Elle sera accompagnée d'un suivi évaluation au fil de l'eau et l'organisation d'une concertation partenariale avec l'Agence.

2. La programmation d'une phase complémentaire de projet dans le cadre d'un avenant appelé en 2021 en fonction des résultats d'une revue/évaluation à mi-parcours des actions entreprises dans le cadre du PRU1 et de la 1^{ère} phase du NPNRU. Cet avenant appelé inclura :

- Le traitement des adresses issues de la scission opérée par le PDS1 de la Galerie l'Arlequin : 60 sud, 90, 100 Nord, 110, 120 suivant les arbitrages politiques à opérer par les parties prenantes et la concertation à mener avec l'ANRU ;
- La réhabilitation des logements sociaux les plus déqualifiés du secteur des Géants ;
- La reconstitution et le confortement éventuels des équipements de proximité impactés par les opérations de la Crique Centrale (reconversion de la piscine IRIS, relocalisation/réhabilitation du Patio) ;
- Une éventuelle restructuration de l'espace commercial dans le secteur des Géants (non chiffrée à ce jour).

B. Cadrage financier global

Sur les 2 PRIN PRIN des Villeneuves, la Métropole a proposé un investissement total de 334,8 millions d'euros HT sur 7 ans (2018-2024), (auxquels il faut ajouter le Programme d'Investissements d'Avenir 2 VDS d'un montant d'investissement de 3,3 M€, dont 1,9 de subvention PIA ainsi que 9 MEUR d'investissements du protocole de préfiguration).

En comptant les engagements de la phase protocole, le porteur de projet a sollicité pour les 2 PRIN **les concours financiers de l'ANRU à hauteur de 126,9 M€ (soit 37 % du coût HT), dont 72,9 M€ en subvention et 53,9 M€ en prêts d'Action Logement.**

Les partenaires ont validé un ajustement des engagements de l'Agence sur les deux PRIN en suivant les décisions suivantes :

- **l'opération de réhabilitation du 10 Arlequin n'est pas retenue dans le périmètre du programme ;**
- **une majoration du taux de subventionnement du déficit des opérations de démolition est appliquée à hauteur de 90 % pour les opérations portées par le bailleur social OPAC 38 et à 100 % sur les éventuelles opérations de démolition d'ACTIS dans le cadre de la phase complémentaire, sur la base des analyses menées par le comité spécifique bailleur ;**
- **un engagement maximum à hauteur de 40 MEUR de prêts bonifiés AL est retenu. Par conséquent, une optimisation du montant mobilisé de prêts AL devra être recherchée au travers d'une mobilisation plus importante de sources de financement alternatives, notamment sur les opérations de réhabilitation de LLS.**

Ces mesures amènent à valider un montant plafond d'engagement pour la première phase de contractualisation sur les deux projets d'intérêt national à hauteur de 112,19 MEUR de concours financiers, dont 72,19 MEUR de subventions et 40 MEUR de prêts.

L'ensemble des opérations validées, outre les opérations autorisées en démarrage anticipé, peuvent être démarrées à compter de la date du comité d'engagement. Il conviendra d'engager rapidement dans la suite du comité d'engagement travail de contractualisation. Il s'agira notamment de vérifier les calculs des financements appelés auprès de l'Agence sur un certain nombre d'opérations présentant des inexactitudes.

La clause de revoyure est estimée à un maximum de 27,1 MEUR de concours financiers. Le total des engagements ANRU au titre des deux PRIN pourrait au maximum atteindre 139,3 MEUR de concours financiers, dont 92,4 MEUR de subventions et 46,9 MEUR de prêts bonifiés. Le tableau ci-dessous précise ces éléments :

	Concours Financiers ANRU/Investissement total HT	CF ANRU	Subvention ANRU	Prêt Bonifié Action Logement	Taux Prêts/CF
Demande Totale Porteur de Projet 2 PRIN au stade CE + engagements du protocole	37,9%	126 891 859	72 954 771	53 937 089	43%
Scénario validé en CE	33,5%	112 190 048	72 190 048	40 000 000	36%

Chiffrage Estimatif Phase Complémentaire	32,7%	18 935 044	15 086 664	3 848 380
inluant la démolition du 90, 60 Sud, 100 Nord, la démolition du 110, la démolition du 120, et la réconstitution de l'offre démolie				
Coût Démolition 10 + Reconstitution de l'offre	28,6%	5 010 586	3 845 146	1 165 440

Autres éléments à valider en Phase Complémentaire:					
Piscine IRIS	25,0%	375 000	375 000		
Patio	25,0%	341 250	341 250		
coût réhabilitation 107 logements Géants	66,1%	2 436 410	563 526	1 872 884	

Estimation TOTAL 2 PRIN avec Phase Complémentaire	34,5%	139 288 338	92 401 633	46 886 704	34%
--	--------------	--------------------	-------------------	-------------------	------------

En ce qui concerne les 2 projets d'intérêt régional, afin de permettre aux projets d'atteindre pleinement leur ambition, les partenaires valident les engagements suivants de l'Agence :

- **Sur Mistral**, le montant total sollicité est de 11,4 MEUR de concours financiers, dont 6,7 MEUR en subvention et 4,67 MEUR de prêts Action Logement. Ce montant est augmenté de 2 MEUR en subvention pour inclure une majoration à 100 % du taux de subventionnement des opérations de démolition menées par Actis. Ainsi, le montant total d'engagements autorisé est de 13,4 MEUR de concours financiers, dont 8,7 MEUR de subvention et 4,67 MEUR en prêts bonifiés Action Logement.
- **En ce qui concerne le secteur de Renaudie Chamberton à Saint Martin d'Hères**, le projet global représente un investissement total de 36 MEUR. L'enveloppe totale de concours financiers de l'Agence mobilisée est de 1,498 MEUR en subvention et de 1,617 MEUR en prêts bonifiés (une confirmation définitive est attendue au niveau régional dans les limites de l'enveloppe déléguée).

C. Décisions spécifiques à certaines opérations

Les arbitrages suivants ont été rendus par les partenaires :

- **La demande dérogatoire de reconstitution sur site de 10 logements issus de la démolition du foyer Pierre Gaspard ADOMA (276 chambres équivalent de 159 logements), n'est pas retenue**, compte tenu du fait qu'il s'agit du seul îlot en mutation et en diversification sur le périmètre des deux PRIN. Les partenaires ont validé la reconstitution de 159 logements issus de la démolition du foyer ADOMA. Il conviendra de s'assurer que l'opérations de démolition et de reconstitution de ce foyer n'ont pas antérieurement fait l'objet d'accord de financement en droit commun.
- **Les partenaires valident exceptionnellement le financement des coûts de structure** correspondant à des coûts de création de dessertes verticales et de création de halls de certaines adresses de la galerie l'Arlequin dans la famille d'opération de « Résidentialisations de LLS » à hauteur de 5,1 MEUR, compte tenu de la spécificité de l'objet architectural de l'Arlequin et bien que cela ne corresponde pas à la définition stricto sensu de la résidentialisation de logements sociaux au sens du RGA.
- **L'inscription la participation de l'Agence à la quote-part des bailleurs dans le cadre des travaux inscrits à la première phase du Plan de Sauvegarde des copropriétés de l'Arlequin au titre des résidentialisations de copropriétés dégradées est validée** dans la mesure où les actions s'inscrivent dans les dépenses potentiellement prises en compte à ce titre (article 2.3.4.2. du titre II du RGA spécifiant que les dépenses prises en compte intègrent les « opérations de délimitation des propriétés suite éventuellement à une scission ou à une restructuration de l'ensemble immobilier, (...) de restructuration des équipements de la copropriété ou de l'ensemble immobilier complexe »).

- **L'accompagnement sollicité par la métropole d'un poste de chargé de mission dédié à la mise en œuvre du « 1 % insertion » est validé**, compte tenu du caractère innovant et volontariste de cette initiative qui découle en partie des conclusions et des recommandations de la mission d'appui menée par l'ANRU dans le cadre de la phase protocole. Intégrée au dispositif de la « clause d'insertion » l'initiative du « 1 % insertion » permettra de combler un besoin dans les modes de recrutement et de capter les publics plus éloignés de l'emploi en QPV, tout autant qu'elle contribuera à une pacification des chantiers.
- **Le financement de dispositifs de sécurisation active des chantiers est validé**, compte tenu des problématiques rencontrées lors du premier programme, avec notamment des retards conséquents des travaux imputables aux problèmes de sécurité. En total, pour les trois bailleurs, un accompagnement de l'Agence à hauteur de 355 kEUR est sollicité.
- **L'accompagnement de l'ANRU sur la prime « intéressement » à hauteur d'environ 18 kEUR est validé**. La Métropole propose de conduire une expérimentation visant à mieux maîtriser les mises en location dans le parc privé de l'Arlequin avec la mise en place d'une agence publique de location pour les Villeneuves qui aurait vocation à louer dans le privé, comme dans le social, dans une logique de rééquilibrage de l'occupation. Dans un premier temps l'objectif serait de réintéresser les agences immobilières à l'Arlequin, en accordant une prime de résultat à l'agence qui met en location à des publics à définir, sur la base des objectifs de rééquilibrage de la convention intercommunale d'attribution (CIA).
- **Une majoration à hauteur de 100 % du déficit pour les opérations de démolition est appliquée aux opérations de démolition portées par le bailleur Actis, y compris dans le cadre du PRIR de Mistral**. L'impact de cette mesure représente 2 MEUR en subvention pour le PRIR de Mistral. Il est demandé que la démolition de 96 logements du « bâtiment en L » soit maintenue dans le périmètre du programme. En revanche les « surcoûts pour la démolition » de la barre Anatole France, dus à une présence plus importante d'amiante, ne peuvent être retenus dans la maquette financière (PNRU) de 3,3 MEUR, dont 1,2 pour l'ANRU et ne peuvent être financés dans le cadre du programme PNRU.
- **L'inscription dans la reconstitution de l'offre démolie du NPNRU d'une opération de 26 logements sociaux issue du PNRU (opération Mayflower) désaffectée en raison d'un dépassement des délais limite de 1^{er} acompte pour des raisons indépendantes du maître d'ouvrage (Actis) est validée**. Cette opération s'inscrit bien dans la programmation du NPNRU et non en supplément.
- **En termes de contreparties Action Logement** : Un objectif de 100 logements en contreparties (soit 80 m² par logement) foncières sont à identifier précisément en vue du conventionnement, en priorité sur le secteur de la Villeneuve voire une partie sur Mistral. En ce qui concerne les réservations de logements sociaux, le porteur de projet devra se rapprocher de la délégation régionale d'ALS pour finaliser le nombre et la localisation des droits de réservation tenant compte des évolutions à la hausse et à la baisse liées aux décisions du comité d'engagement.
- **Par ailleurs, les partenaires autorisent le pré-conventionnement des opérations d'investissement suivantes**, soit déjà démarrées au titre d'un démarrage anticipé ou susceptibles de démarrer avant la fin de l'année 2018 :
 - 3 opérations à Saint-Martin d'Hères :
 - L'aménagement des espaces extérieurs autorisée en démarrage anticipé à Champberton par le CE complémentaire du 20 juillet 2017, pour un montant de subvention de 283 257 €.
 - La restructuration des espaces publics Renaudie, pour un montant de subvention de 289 875 €.
 - L'opération d'accession sociale La Plaine voltaire, pour un montant de subvention de 180 000 €.
 - 4 opérations à Mistral, Grenoble :
 - La démolition des 54 logements du Groupe DRAC, pour un montant de subvention de 1 314 813 €.
 - Achat et transformation du LIDL, pour un montant de subvention de 151 447 €.
 - L'opération de reconstitution de 26 logements sociaux, dite « Mayflower », désaffectée au PNRU en raison d'un dépassement de date limite de 1^{er} acompte et pour la réaffectation au NPNRU un arbitrage des partenaires est demandé par ailleurs (voir ci-dessus), pour un montant de subvention de 27 000 € et de prêt bonifié de 342 100 €.
 - L'opération de reconstitution en VEFA de 10 logements sociaux en PLAI, dite « Esprit Vence », à Saint Egrève, pour un montant de subvention de 90 000 € et de prêt bonifié de 113 000 €.
- **Les partenaires excluent la possibilité d'inscrire en opération de pré-conventionnement le « surcoût » de la démolition de la barre Anatole France pour les raisons évoquée ci-dessus.**

- 6 opérations sont autorisées en pré-conventionnement aux Villeneuves de Grenoble et d'Echirolles :
 - La démolition des 49 équivalents logement du 160 Galerie l'Arlequin, dont le démarrage a été autorisé par le CE du 21 juin 2016, pour un montant de subvention de 1 492 096 €.
 - La résidentialisation dans le cadre du PDS 1 Arlequin 60-120, dont le démarrage anticipé a été autorisé sous réserve de vote des travaux par l'AG, aujourd'hui effectif, pour un montant de subvention de 345 866 €.
 - La résidentialisation dans le cadre du PDS 1 Arlequin 130-170, dont le démarrage anticipé a été autorisé sous réserve de vote des travaux par l'AG, aujourd'hui effectif, pour un montant de subvention de 421 221 €.
 - La réhabilitation des 106 logements sociaux des Tours 32 – 34 M. Reynoard, pour un montant de subvention de 672 133 € et de prêt bonifié de 1 980 266 €.
 - Réhabilitation du parking silo 1, autorisée en démarrage anticipé par le CE du 21 juin 2016, pour un montant de subvention de 648 238 €.
 - L'opération de reconstitution en VEFA de 9 logements sociaux en PLAI, dite « Le Coteau », à Claix, pour un montant de subvention de 81 000 € et de prêt bonifié de 101 700 €.
- Le total des opérations autorisées pour un pré-conventionnement représente **5 996 946 € en subvention et 2 514 066 € en prêts bonifiés.**