



2^{ème} PARTIE

CADRE D'INTERVENTION

du projet de renouvellement urbain

Doc de travail

21/01/10



Etudes pré-opérationnelles sur le bâti de l'Arlequin

Sommaire du diagnostic (rappel)

1^{ère} PARTIE :

ETAT DES LIEUX des possibilités d'évolution de l'Arlequin

1. Rétrospective [1961-2009]
2. Le cadre bâti
3. La galerie piétonne et ses abords

2^{ème} PARTIE :

CADRE D'INTERVENTION du projet de renouvellement urbain

4. Evaluation du potentiel de développement durable du projet (p.3)
5. Programmation urbaine (p.18)
6. Les enjeux en matière d'habitat et de peuplement (p. 58)
7. Opportunité et faisabilité pour le développement de l'éco-rénovation (p. 114)
8. Approche juridique et réglementaire du processus de projet (p.155)



4_ Evaluation du potentiel de développement durable du projet



4. Développement durable

Sommaire

1. Evaluation
2. Orientations
3. Annexe : analyse thématique



Objectifs et méthode

Cette première évaluation repose aujourd'hui sur une première analyse des intentions des maitrises d'ouvrages et de la convention ANRU. Elle vise à anticiper sur les points de vigilances et d'attention qui se dessinent en l'état d'avancement du projet. Ces observations restent à compléter ou à modifier lorsqu'un scénario aura été retenu en juin 2010. Ce premier exercice d'évaluation est donc à reconduire en juillet 2010.

Dès maintenant nous nous interrogeons sur la capacité du projet à répondre aux enjeux suivants :

- Mise en place d'un projet global cohérent à toutes les échelles du territoire.
- Développement de perspectives de projet susceptibles de renforcer les complémentarités entre l'Arlequin, la Villeneuve et Grenoble.
- Création d'un univers économique propre, créateur local de richesse et mise en place d'un projet ambitieux et compatible avec les moyens des maitrises d'ouvrages. Clarification des besoins et moyens en terme de gestion pour les différentes maitrises d'ouvrage.
- Capacité du projet à intégrer des changements importants sur ses fondamentaux : marché de l'habitat, cout des matières premières ...
- Diversité des thématiques environnementales abordées (énergie, dynamiques naturelles et biodiversité...).
- Capacité du projet à améliorer la qualité du cadre de vie et cohérence des ces propositions avec les usages observés.

Nota : L'évaluation est réalisée à partir de l'outil élaboré par le CERTU (RST 02), qui permet, à travers une analyse thématique prédéfinie, de comprendre si et dans quelle mesure le projet intègre les questions de développement durable.

La grille RST02 s'appuie sur les 27 principes de la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement, le choix des critères ayant été déterminé par ce texte fondateur du développement durable.

La grille RST02 est un Outil de Questionnement et d'Analyse de critères du Développement Durable . La grille RST02 offre un cadre concret pour apprécier les performances économiques, environnementales et sociales d'un projet. La RST 02 permet de situer un projet en regard du développement durable : mettre en évidence les forces et les faiblesses d'un projet, voire les contre-performances, afin d'apprécier les marges de progression potentielles. La grille RST02 a été construite pour apprécier n'importe quel projet 4 – étude, plan, programme– quel que soit son état d'avancement, de sa conception à sa mise en oeuvre. Elle n'a pas été conçue pour examiner un sujet précis ou un objet spécifique : un document d'urbanisme, une route ou un ouvrage d'art. C'est donc une grille généraliste à partir de laquelle il est possible d'analyser un projet selon les critères du développement durable, en l'évaluant soit à priori, avant son début d'exécution, soit au fur et à mesure de son avancement, soit à posteriori, après sa mise en oeuvre.

Les notes vont de -1 à 3 et peuvent être placées en hors sujet pour ne pas biaiser les moyennes. La note -1 signifie que la réponse est négative, la note 1 signifie que la réponse est positive mais partielle ou fragmentée, la note 3 signifie que la réponse est positive et globale.

La grille RST02 est le fruit d'un travail collectif du Réseau Scientifique et Technique (RST) mené par les Centres d'études techniques de l'équipement et par le Certu à la demande de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC/MAD)



4_ Evaluation du potentiel de développement durable du projet

4.1 | évaluation



Analyse globale

Liste des critères à passer en revue	échelle	pris en compte					valeur
		mal	non	moyen	assez bien	bien	
		pondération -3	0	1	2	3	
1. Gouvernance et démocratie participative							
1.1. management	moyen						1
1.2. concertation et participation	bien						3
1.3. règles du jeu	bien						3
1.4. évaluation, suivi et bilan	moyen						1
1.5. respect des valeurs humaines	moyen						1
ensemble							1,75
2. Dimension sociale							
2.1. liens sociaux	bien						3
2.2. solidarité	non						0
2.3. identité culturelle	bien						3
2.4. impact social	moyen						1
ensemble							1,75
3. Interface équitable							
3.1. accessibilité	assez bien						2
3.2. équité entre les générations	hors sujet						
3.3. partage des richesses	assez bien						2
3.4. compensation des préjudices	bien						3
ensemble							2,25
4. Dimension économique							
4.1. cohérence économique	moyen						1
4.2. dynamique économique	moyen						1
4.3. coût global	assez bien						2
4.4. impact financier	moyen						1
ensemble							1,25
5. Interface viable							
5.1. adaptabilité	non						0
5.2. précaution-prévention	moyen						1
5.3. responsabilisation	bien						3
5.4. robustesse des choix	hors sujet						
ensemble							1,25
6. Dimension environnementale							
6.1. dynamique naturelle	non						0
6.2. gestion économe des ressources naturelles	assez bien						2
6.3. impact sur l'environnement	non						0
6.4. pratiques environnementales	assez bien						2
ensemble							1
7. Interface vivable							
7.1. cadre de vie	bien						3
7.2. effet sur la santé et la sécurité	hors sujet						
7.3. acceptation de la population	assez bien						2
7.4. mode de vie	assez bien						2
ensemble							2,25

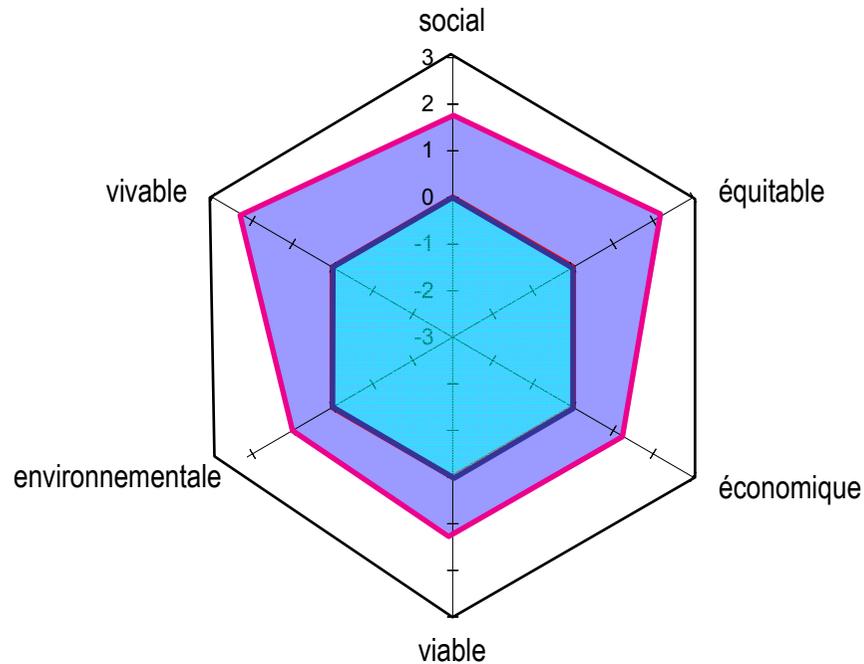
Les points de vigilance identifiés :

- La notion de solidarité territoriale semble difficile à intégrer dans le projet en l'état : pas de perspectives qui vont dans le sens d'un renforcement des complémentarités spatiales et fonctionnelles (absence d'équipements emblématiques, absence de reconstruction de logements sur site...).
- La flexibilité du projet et de l'Arlequin dans le temps et l'espace est un facteur clef de réussite dans un contexte fluctuant.
 - Le projet d'éco rénovation et de requalification progressive de l'habitat existant permettrait de basculer dans une forme d'exemplarité.
 - Le système des « plug » non validé à ce jour permettrait également une mise en œuvre légère et modulable.
- Les dynamiques naturelles ne sont pas aujourd'hui mises en avant dans le cadre du projet ou dans les attentes de la ville.
 - Le parc a-t-il un rôle à jouer en terme de biodiversité, de support de modes doux renforcés ?
 - Les façades transformées peuvent elles devenir un support de ressource (ex : jardins verticaux) ?
- L'environnement est largement dominé par les problématiques « primaires » social, habitat, emploi.
 - La filière d'éco rénovation apporterait une concrétisation forte sur ce sujet.
 - La source de chaleur est également un vecteur potentiel puissant d'amélioration.

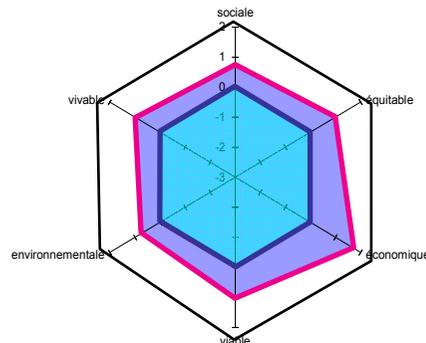


Evaluation comparée

Profil Arlequin : une logique en devenir



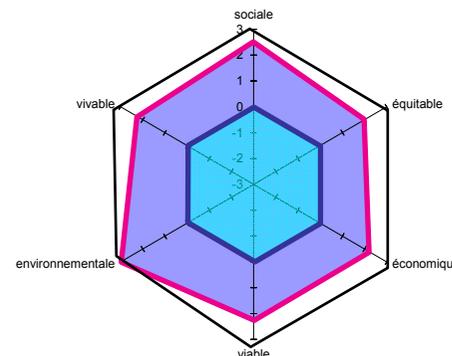
Profil Grigny la Grande Borne : une logique fragmentée



Le projet le plus exemplaire que nous ayons croisés en matière le développement durable est celui de la ville de Mulhouse. Le projet s'inscrit dans un contexte de grand ensemble classique combiné à un centre ancien (Bourzwiler et les 420, les Coteaux et Wagner). Une partie des expériences peuvent enrichir les questionnements à venir sur l'Arlequin, en matière de :

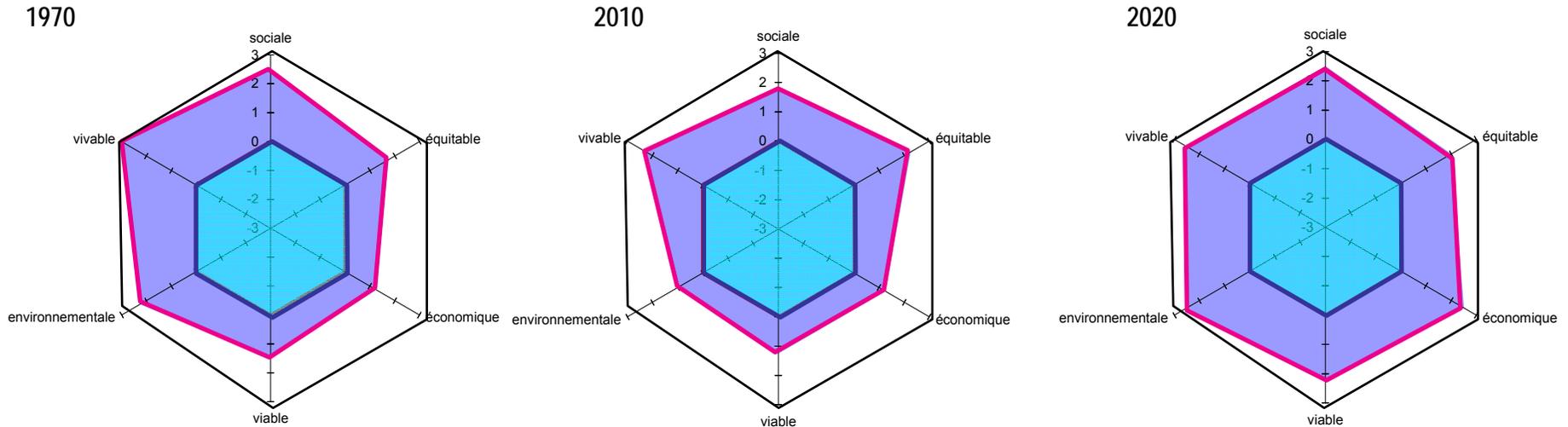
- Gouvernance : transversalité, coordination et des nombreux outils d'évaluation développés.
- Interface équitable : un projet solide et équilibré qui a fixé ses limites sur les capacités financières et humaines de la Ville et de la SERM
- Dimension économique : un projet porté par l'agglomération qui s'appuie sur les ressources existantes et diversifie les approches (exemple autour de la ZFU : pépinières d'entreprises à thèmes, hameaux artisanaux, friches industrielles, requalification de commerces).
- Interface viable : quelques questions restant en suspens : le traitement des parkings dans le projet est-il modulable ? Comment le projet intègre-t-il la réglementation en cours ?
- Dimension environnementale : une exemplarité permanente qui se concrétise dans les densités et la quasi suppression des surfaces imperméabilisées.
- La dimension culturelle n'est pas mise en avant sur tous les quartiers.

Profil PRU Mulhouse : une logique globale, transversale et ambitieuse





Evolution des qualités environnementales de l'Arlequin dans le temps



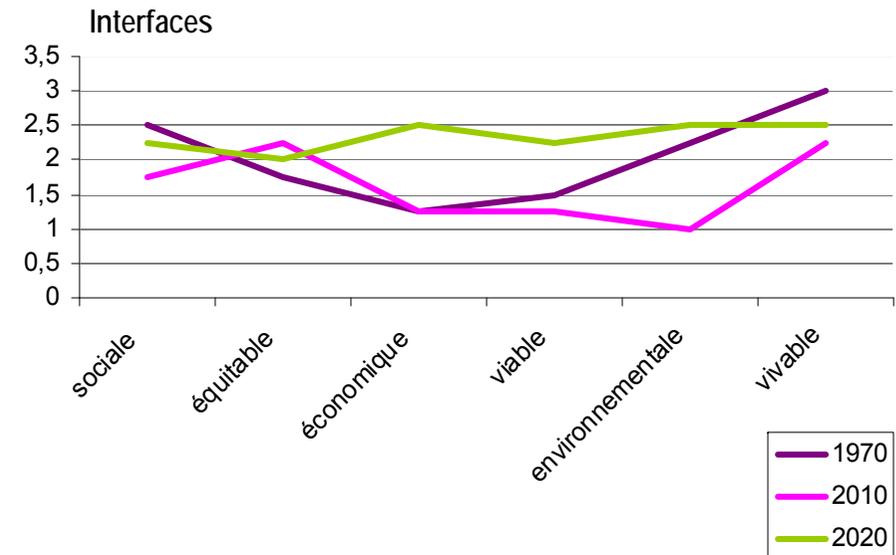
Nous avons évalué le projet initial, le projet actuel (2010) et celui en devenir (2020) afin de comprendre comment le profil global évolue.

Le constat reflète bien le niveau d'ambition initiale (même si un certain nombre de paramètres concernant cette époque restent inconnus).

On observe également que sur l'ensemble des thématiques, cette ambition s'amenuise progressivement. L'Arlequin perd de son exemplarité pour des approches plus classiques, voire négatives. Les principaux handicaps identifiés à ce jour concernent :

- le manque de portage des questions environnementales et viables.
- la difficulté à identifier une logique urbaine globale et des interventions cohérentes.

Une simulation des possibilités d'actions (en cours d'élaboration par notre équipe) montre que le projet peut revenir au niveau de l'ambition initiale, voir compléter et dépasser les manques. Cette évaluation est à reconduire en juillet 2010 afin de cerner si ce potentiel a bien été activé.





Enjeux

Quelles pistes de progression sur les différentes thématiques ?

• Gouvernance :

Management : Préciser le rôle de la VN dans l'agglomération
Concertation : Créer des groupes pérennes thématisés
Evaluation : Développer des indicateurs et des objectifs chiffrés

• Dimension sociale

Lien sociaux : Améliorer la place des jeunes et leur accompagnement
Solidarité : Développer l'accès à la formation et rééquilibrer les investissements sur le territoire
Identité culturelle : Valoriser la dimension patrimoniale de l'Arlequin et sa diversité culturelle
Pauvreté : Créer de la convivialité et atténuer les incivilités

• Dimension équitable

Accessibilité : Améliorer la qualité des modes doux et PMR
Équité entre les générations : Améliorer la gestion des ordures ménagères

• Dimension économique

Cohérence éco. : Confortement des pépinières tertiaires et artisanales
Dynamique éco. : Création d'une filière d'éco construction
Coût global : Réaliser un projet au bilan global équilibré sur 100 ans
Impact financier : Améliorer le positionnement sur le marché

• Dimension viable

Adaptabilité ...
Flexibilité / modularité ...
Réduire les inégalités
Robustesse des choix

• Dimension environnementale

Nature et Biodiversité	Renforcer le potentiel du parc et des corridors y menant
Gestion des ressources	Conforter la densité autour des TC lourds
Impact sur l'environnement	Source d'énergie et réhabilitation des logements
Développement des pratiques	Sensibilisation à la réhabilitation et au tri

• Dimension vivable

Amélioration du cadre de vie	
Effet sur la santé	
Effet sur la sécurité	Réduction des vitesses des 2 roues par des systèmes appropriés
Acceptation par les populations les plus démunies	
Appropriation par les usagers	



4_ Evaluation du potentiel de développement durable du projet

4.2 | orientations



Qu'est ce qu'un « ECO » quartier en renouvellement urbain ?

Leviers sur lesquels le projet pourrait choisir de s'appuyer :

• Gouvernance :

Management
Concertation
Evaluation

• Dimension sociale

Lien sociaux
Solidarité
Identité culturelle
Réduction de la pauvreté

• Dimension équitable

Accessibilité
Équité entre les générations

• Dimension économique

Cohérence économique
Dynamique économique
Coût global
Impact financier

• Dimension viable

Adaptabilité à son contexte
Flexibilité / modularité / réversibilité
Réduire les inégalités
Robustesse des choix

• Dimension environnementale

Nature et Biodiversité
Gestion économe des ressources
Impact sur l'environnement
Développement des pratiques environnementales

• Dimension vivable

Amélioration du cadre de vie
Effet sur la santé
Effet sur la sécurité
Acceptation par les populations les plus démunies
Appropriation par les usagers

• Habitat / logement :

- A quelle diversité de logements doit-on tendre sur l'Arlequin ?
 - Changement de % de logements sociaux (vente, transformation)
 - Diversification vers des fonctions autres que du logement
 - Construction de nouveaux logements sur le secteur

• Comment améliorer l'accessibilité des logements ?

- Multiplication du nombre de montées verticales
- Renforcement de l'adressage sur l'espace public
- Clarification de la limite public / privé
- Extension de l'espace privé vers l'espace public
- Extension de l'espace public vers le logement

• Equipements :

- Quelle programmation en équipement sur la Villeneuve ?
 - Implantation d'un équipement emblématique à l'échelle de l'agglomération
 - Renforcement des équipements existants
- Quelle affiche donner aux équipements ?
 - Les équipements doivent-ils se retourner vers les criques ?
- Les équipements doivent-ils rester sous les logements ?
 - Où est l'espace public et quel est le rôle de la Galerie ?

• Déplacements / Stationnement :

- Comment gérer la question du stationnement sur l'Arlequin ?
 - Créer une offre mixte : silos / surface
 - Multiplier l'implantation de nouveaux silos
- Comment gérer les déplacements TC ?
 - Clarifier le positionnement des stations de tramway
- Comment gérer les déplacements doux ?
 - Étendre la structure jusqu'à une rue
 - Transformer la rue du tram en rue mixte
 - Traiter l'espace intermédiaire (rue / Arlequin) comme un espace urbain dynamique



Qu'est ce qu'un « ECO » quartier en renouvellement urbain ?

Leviers sur lesquels le projet pourrait choisir de s'appuyer :

• Gouvernance :

Management
Concertation
Evaluation

• Dimension sociale

Lien sociaux
Solidarité
Identité culturelle
Réduction de la pauvreté

• Dimension équitable

Accessibilité
Équité entre les générations

• Dimension économique

Cohérence économique
Dynamique économique
Cout global
Impact financier

• Dimension viable

Adaptabilité à son contexte
Flexibilité / modularité / réversibilité
Réduire les inégalités
Robustesse des choix

• Dimension environnementale

Nature et Biodiversité
Gestion économe des ressources
Impact sur l'environnement
Développement des pratiques environnementales

• Dimension vivable

Amélioration du cadre de vie
Effet sur la santé
Effet sur la sécurité
Acceptation par les populations les plus démunies
Appropriation par les usagers

• Commerce :

• Quelle offre de proximité développer ?

- Est il possible de créer une nouvelle offre commerciale sur l'Arlequin ?
- Quels publics doivent être visés : les habitants actuels, les habitants en devenir ?

• Economie et emploi :

• Quelle spécificité développer sur la ZFU ?

- Création d'une filière de l'éco rénovation
- Développement des formations avec l'école d'architecture et l'IUG
- Création d'un espace d'accueil (hôtel, appartements) courte et moyenne durée type FJT

• Quelles priorités dans les investissements ?

- Réhabilitation des façades
- Création de nouvelles circulations verticales
- Restructuration des logements

• Espaces verts et espaces publics :

• Quelle exemplarité ?

- Perméabilité des sols
- Diversité des fonctions, usages
- Renforcement du sentiment de sécurité

• Comment renforcer la biodiversité ?

- Diversifications des strates végétales sur le parc
- Création de corridors



4_ Evaluation du potentiel de développement durable du projet **4.3 | annexes**



Analyse thématique

Questionnements

Gouvernance :

- Le management favorise-t-il une mobilisation des partenaires ?
- Le management favorise-t-il l'émergence de projets aux différentes échelles ?
- A chaque étape du processus d'élaboration, le management favorise-t-il une dynamique de projets ?
- Le management favorise-t-il l'implication des usagers ?
- Le management donne-t-il les moyens de l'expertise aux usagers ?
- A chaque étape du processus, le management intègre-t-il la participation ?
- Le management intègre-t-il les règles juridiques et techniques ?
- Le management prévoit-il de formaliser les étapes et les engagements pris ?
- Le projet prévoit-il de valider chacune des étapes du processus d'élaboration ?
- Le projet prend-il en compte les finalités de l'évaluation ?
- Le projet intègre-t-il l'évaluation à chaque étape du processus ?
- Le projet favorise-t-il les modalités de l'évaluation ? Le projet favorise-t-il le partage de valeurs communes ?
- Le projet conforte-t-il les progrès collectifs au sein de l'équipe-projet ?
- Le projet privilégie-t-il les modalités d'une approche coopérative à chaque étape du processus ?

Dimension sociale

- Le projet renforce-t-il les liens entre les habitants ?
- Le projet favorise-t-il l'intégration sociale ?
- Le projet favorise-t-il l'émergence de démarches citoyennes ?
- Le projet favorise-t-il la cohésion sociale ?
- Le projet aide-t-il certains publics ?
- Le projet favorise-t-il la solidarité territoriale ?
- Le projet se préoccupe-t-il du vécu des habitants ?
- Le projet valorise-t-il l'expression des habitants ?
- Le projet valorise-t-il le paysage et le patrimoine culturel ?
- Le projet favorise-t-il le vivre ensemble ?
- Le projet favorise-t-il la mixité sociale ?
- Le projet améliore-t-il les conditions de vie des personnes ?
- Le projet prend-il en compte la diversité des rythmes de vie des habitants ?

Analyse proposée à ce stade

Gouvernance :

- Mobilisation des acteurs ville et association des bailleurs exemplaire ; rôle des copropriétaires à clarifier ; gestion de l'interface avec les ateliers Lion. Une logique globale fragmentée
- Processus de concertation portée par tous les acteurs. Pas d'ateliers thématiques en cours mais des événements pédagogiques (spectacle sur les déchets).
- Pas de système d'évaluation visible sur le projet, mais ce type de démarche est porté sur d'autres thématiques (OM, GUP...). Le travail partenarial est formalisé à travers les réunions d'informations et les réunions de coordination.
- L'approche coopérative avec les copropriétaires reste formalisée prioritairement sur le juridique.

Dimension sociale

- Pas de réflexion visible / connue à ce niveau (sous réserve du détail des interventions portées par le projet de secteur)
- Pas d'équipement phare à l'échelle de l'agglomération en dehors du parc. Pas de retour précis à ce jour. La notion de solidarité territoriale ne dépasse pour l'instant pas l'aspect financier.
- Pas de retour sur les enquêtes de satisfaction sur le cadre de vie et les logements. Ambiguïté entre certains coups partis (silos, démolition) et le culte de la Villeneuve tel qu'il est vécu par certains habitants.



Analyse thématique

Questionnements

Interface équitable :

- Le projet est-il accessible à tous par divers moyens de transports ?
- Le projet est-il accessible aux personnes à mobilité réduite ou manquant d'autonomie ?
- Le projet intéresse-t-il une large population ?
- Le projet a-t-il un impact financier pour les générations futures ?
- Le projet a-t-il un impact sur les biens non renouvelables ?
- Le projet a-t-il prévu la requalification du site ou des process ?
- Le projet s'adresse-t-il à toutes les catégories sociales ?
- Le projet a-t-il une dimension globale ?
- Le projet introduit-il la notion de discrimination positive ?
- Le projet occasionne-t-il des préjudices financiers à certaines catégories sociales ?
- Le projet a-t-il des répercussions sur d'autres biens et services ?
- Le projet occasionne-t-il des désagréments ?

Dimension économique :

- Le projet est-il en mesure de soutenir un développement soutenable du territoire ?
- Le projet est-il cohérent avec les plans d'aménagement et les schémas de planification du territoire ?
- Le projet permet-il l'éclosion de nouveaux marchés porteurs ?
- Le projet conforte-t-il un bassin d'emploi ?
- Le projet favorise-t-il les activités économiques en place ?
- Le projet favorise-t-il la création d'entreprises ?
- Le projet fait-t-il l'objet d'une analyse des coûts ?
- Le projet fait-t-il l'objet d'une analyse des coûts-avantages ?
- Le projet répond-il à une logique de marché identifiée ?
- Le projet génère-t-il des coûts cachés ?
- Le projet trouve-t-il son équilibre financier ?

Analyse proposée à ce stade

Interface équitable :

- Oui via le tramway.
- Absence de projet pour des habitants extérieurs à l'Arlequin.
- Réflexion en cours sur le public jeune ; des premières actions (démonstration / conteste...).
- Les autres éléments ne sont pas identifiables à ce jour.

Dimension économique :

- Quelle densité sera explorée à terme ?
- Lien avec le PADD et le projet Lion à reprendre.
- Non - mais question des filières dans l'éco rénovation du logement à renforcer.
- Pas à ce jour, valorisation de la ZFU à accélérer via la pépinière existante et une mutation de l'habitat ?
- Oui sur les OM et la GUP. Trop tôt pour les logements.
- Travail en cours sur le peuplement, l'attractivité et les types de logements. La gestion des interfaces d'aménagement sera à affiner.



Analyse thématique

Questionnements

• Interface viable :

- Le projet est-il en phase avec les orientations de développement du territoire ?
- Le projet est-il susceptible d'évoluer dans le temps et dans l'espace ?
- Le projet est-il modulable ? Existe-t-il des solutions alternatives en cas de retournement de situation ?
- Le projet respecte-t-il les principes de précaution et de prévention ?
- Le projet prend-il en compte les risques économiques, sociaux et environnementaux ?
- Le projet prend-il en compte les potentialités d'évolutions des besoins en termes de capacité et de dimensionnement et les conséquences de ces re-dimensionnements ?
- Les parties prenantes s'engagent-elles à formaliser leur accord ?
- Les parties prenantes s'engagent-elles à une obligation de moyens ou de résultats ?
- Les technologies mises en œuvre sont-elles viables et éprouvées ?
- Les choix opérés sont-ils crédibles ?
- Le projet se préoccupe-t-il d'organiser la gestion des crises ?

• Dimension environnementale :

- Le projet fait-il l'objet d'un diagnostic patrimonial ?
- Le projet fait-il l'objet d'un diagnostic fonctionnel ?
- Le projet est-il économe de l'espace ?
- Le projet est-il économe des ressources naturelles ?
- Le projet est-il économe en énergie ?
- Le projet permet-il de réduire les impacts sur l'environnement ?
- Le projet est-il en mesure de faire face à des situations de crise ?
- Le projet est-il susceptible de mettre en valeur l'environnement ?
- Le projet encourage-t-il une gestion respectueuse de l'environnement ?
- Le projet se préoccupe-t-il d'intégrer l'environnement dans le management ?

• Interface vivable :

- Le projet améliore-t-il le cadre de vie des habitants ?
- Le projet a-t-il des effets sur la santé ?
- Le projet est-il examiné sous l'angle de la sécurité ?
- Le projet est-il acceptable pour la population ?
- Le projet est-il en mesure de peser sur les modes de vie ?
- Le projet améliore-t-il les conditions de vie des habitants ?

Analyse proposée à ce stade

• Interface viable :

- Flexibilité et modularité non perceptible à ce jour dans les intentions politiques et urbaines (question du lien entre équipements et logements).
- La flexibilité du projet sur les logements et dans la galerie reste à clarifier.
- Projet conventionné avec les acteurs concernés.
- La viabilité des technologies reste à préciser.
- Pas d'information sur gestion des crises : une stratégie est elle mise en place avec les forces de l'ordre ?

• Dimension environnementale :

- Oui, oui, perspective d'amélioration à préciser sur l'énergie.
- Réflexion sur la place des parkings en cours. Pas de mise en valeur particulière de l'environnement à ce jour (filrière éco construction levier potentiel).
- Pas de piste concrète à ce jour sur la gestion et le management.

• Interface vivable :

- Amélioration à engager sur les ascenseurs et la réduction des couloirs. Traitement des mezzanines et de la galerie à préciser.
- Intégration des enjeux de prévention ?
- Difficile à apprécier aujourd'hui, mais la question des démolitions et de la localisation des parkings silos est à affiner dans ce sens.
- Non. Oui si amélioration thermique de la galerie et multiplication du nombre de montée d'ascenseur.



5_ Programmation urbaine



5. Programmation urbaine

Sommaire

1. Analyse de l'existant sur l'Arlequin
2. Analyse de l'existant sur le secteur 6
3. Premiers enjeux pour l'Arlequin
4. Annexes



Questionnements

- Concernant les quartiers d'habitat social, souvent perçus comme des isolats urbains ou sociaux, la question de la programmation relève d'une dynamique visant à resituer la place des quartiers dans les enjeux de développement des métropoles.
 - Appréhender les quartiers comme ressources incontournables des territoires urbains.
 - Les quartiers ne sont que des portions de territoire. Il convient de les penser dans le cadre complet du territoire qu'est l'agglomération urbaine. Les ressources spécifiques naissent non pas des quartiers, mais de l'interaction de ces quartiers avec l'ensemble des fonctions urbaines.

De le contexte particulier de la Villeneuve, la question de la programmation peut être appréhendée à travers 3 principales clés de lecture :

- La place des équipements renvoie à celle qu'il leur a été conférée dans le projet d'origine : une pièce essentielle de l'interaction entre le projet architectural et social, à la fois « au service » du projet, par leur localisation, et à l'image de l'utopie (processus éducatif, ...). Quelle place leur réserver dans la stratégie d'évolution de la mégastucture ? Quel est le potentiel de transformation de l'offre actuelle ?
- L'ancrage territorial de la Villeneuve
 - Un quartier d'hyper-centre
 - Repositionné par le développement urbain de Grenoble Sud (secteurs Vigny Musset, Flaubert...) et le non achèvement du projet de ZUP (césure consommée entre les VN de Grenoble et d'Echirolles). A quelle échelle le rayonnement du quartier doit-il se construire ?
- La programmation doit répondre aux besoins d'une population de plus en plus captive. Conforter l'offre existante et faciliter son fonctionnement paraît être *a minima* l'ambition basse que le projet doit se fixer.



5_ Programmation urbaine

5.1 | Analyse de l'offre sur l'Arlequin



L'offre en équipements et services sur l'Arlequin

Enseignement

Ecole maternelle La Rampe

5 classes – 120 élèves (capacité d'accueil maximum de 135 élèves)

Moyenne de 24 élèves par classe

Ecole élémentaire et maternelle Le Lac

• Maternelle : 5 classes – 113 élèves (maximum de 137 élèves)

Effectif stabilisé - 22.6 élèves / classe

• Élémentaire : 7 classes – 139 élèves (maximum de 175 élèves)

Perte d'effectifs

GRETA

400m² de locaux

CLEPT

90 élèves

Collège Villeneuve

300 élèves (maximum : 600 élèves)

Principaux enjeux connus

Attractivité du collège (estimation collège : perte de 150 élèves en 4 ans).

Comment enrayer le phénomène d'évitement ?

Socio-éducatif

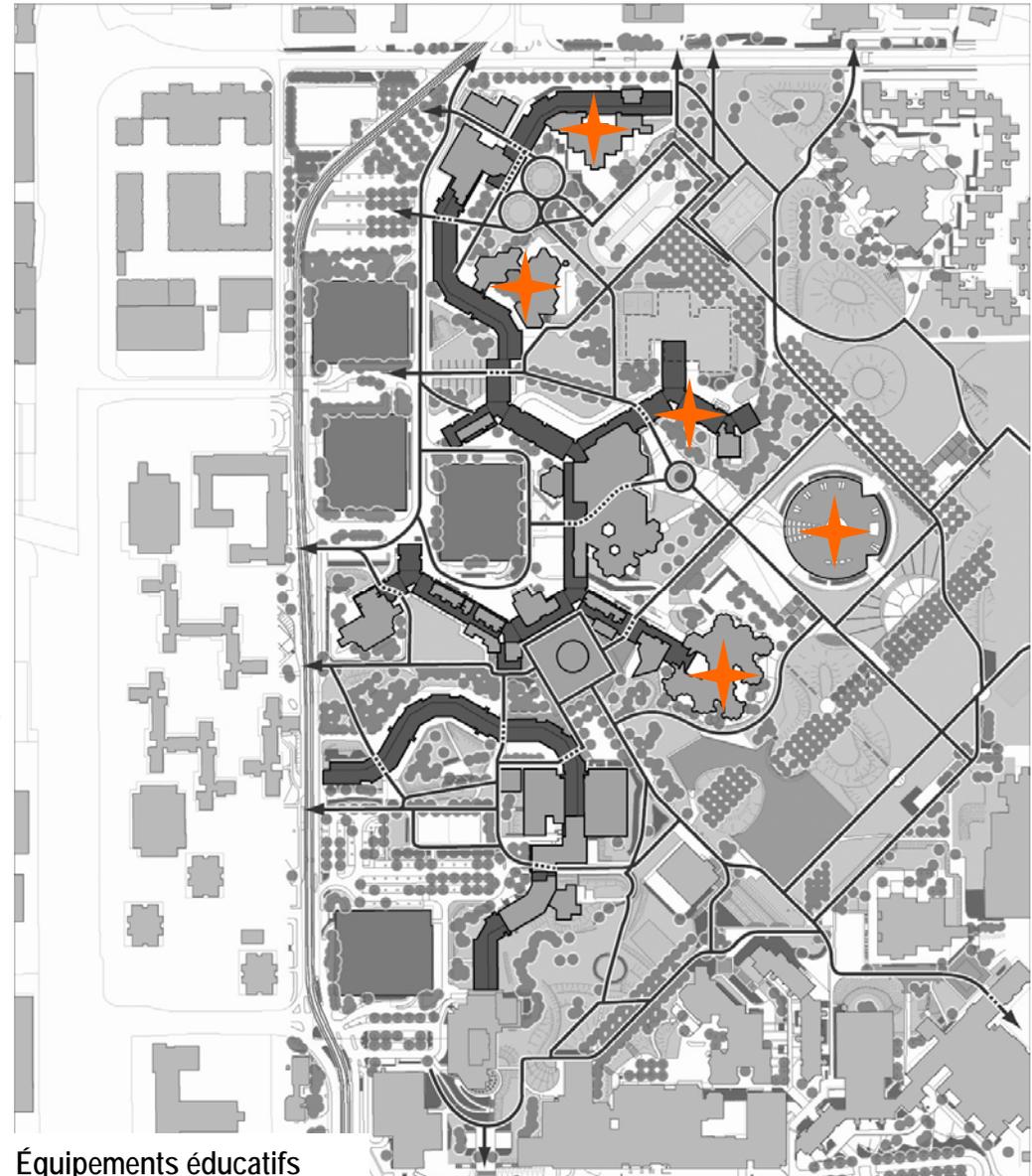
Maison de l'enfance et Maison de Jeunes et de la Culture

Capacité d'accueil : 350 personnes

Principaux enjeux connus:

Mutualisation / fusion MDE – MJC

Développement d'une nouvelle offre adaptée aux 15-25



Équipements éducatifs



L'offre en équipements et services sur l'Arlequin

Sport – Loisirs

Centre Sportif La Rampe - Fréquentation : 77 personnes / jours

Piscine Iris - Fréquentation :

Principaux enjeux connus : des besoins importants, indépendamment de la reconstruction du nouveau gymnase

Culture

Espace 600 - Fréquentation : 50 personnes / jour

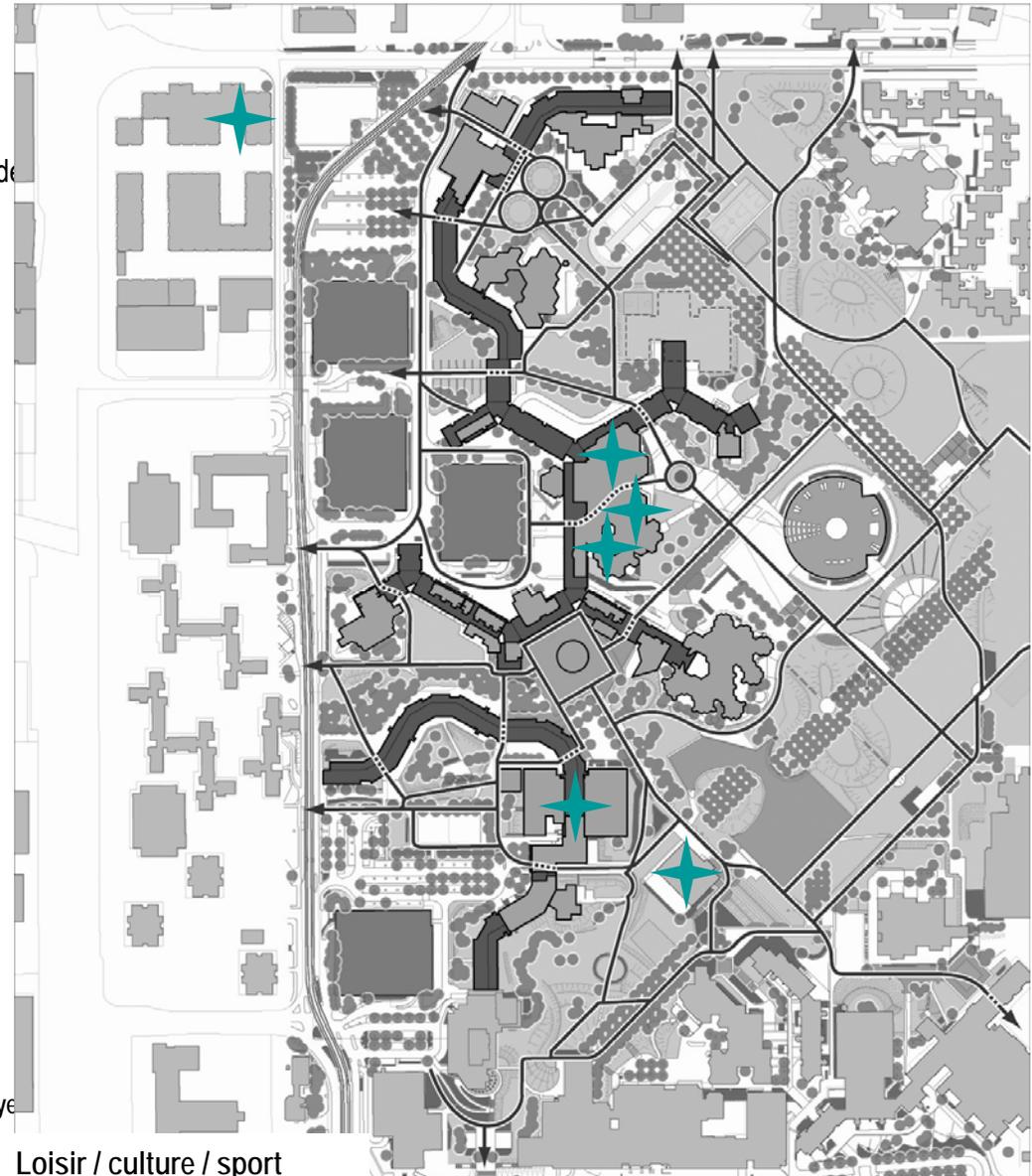
Association Ciné-Villeneuve – Le Patio 97 – fréquentation ?

Centre audiovisuel - Fréquentation : 9 personnes / jour

Bibliothèque - Fréquentation : 210 personnes / jour

Théâtre des Peupliers Fréquentation ?

Principaux enjeux connus : élargir l'utilisation (l'affichage ?) de équipements sur tout le secteur 6 et Sud agglomération



Loisir / culture / sport

Source : fréquentation journalière calculée à partir des chiffres ville de 2007. Moyenne calculée sur la base d'une ouverture 5 jours sur 7, 52 semaines par an.



L'offre en équipements et services sur l'Arlequin

Santé - solidarité

Espace petite enfance

Centre social - Fréquentation : 72 personnes / jour

*permanences : avocat, écrivain public, aide sociale légale, service social, service d'aide à domicile, service de santé scolaire

*service social : assistante sociale de secteur, PMI protection maternité infantile, permanence de la puéricultrice, permanence de la sage femme

*activités : atelier d'apprentissage du français, sorties famille, accompagnement scolaire « coup de pouce », atelier cuisine du moment, groupe de parole et d'expression, réseau d'échanges réciproques et savants

Centre de santé Arlequin : médecine générale et psychiatrie (3 médecins)

Foyers personnes âgées : résidences Le Lac et Les Gentianes (160 lits)

CCAS

Principaux enjeux connus : saturation du centre de santé et des foyers EH
Quelle offre locale (de proximité) complémentaire faut-il imaginer pour population très dépendante de la CMU ?

Services aux habitants

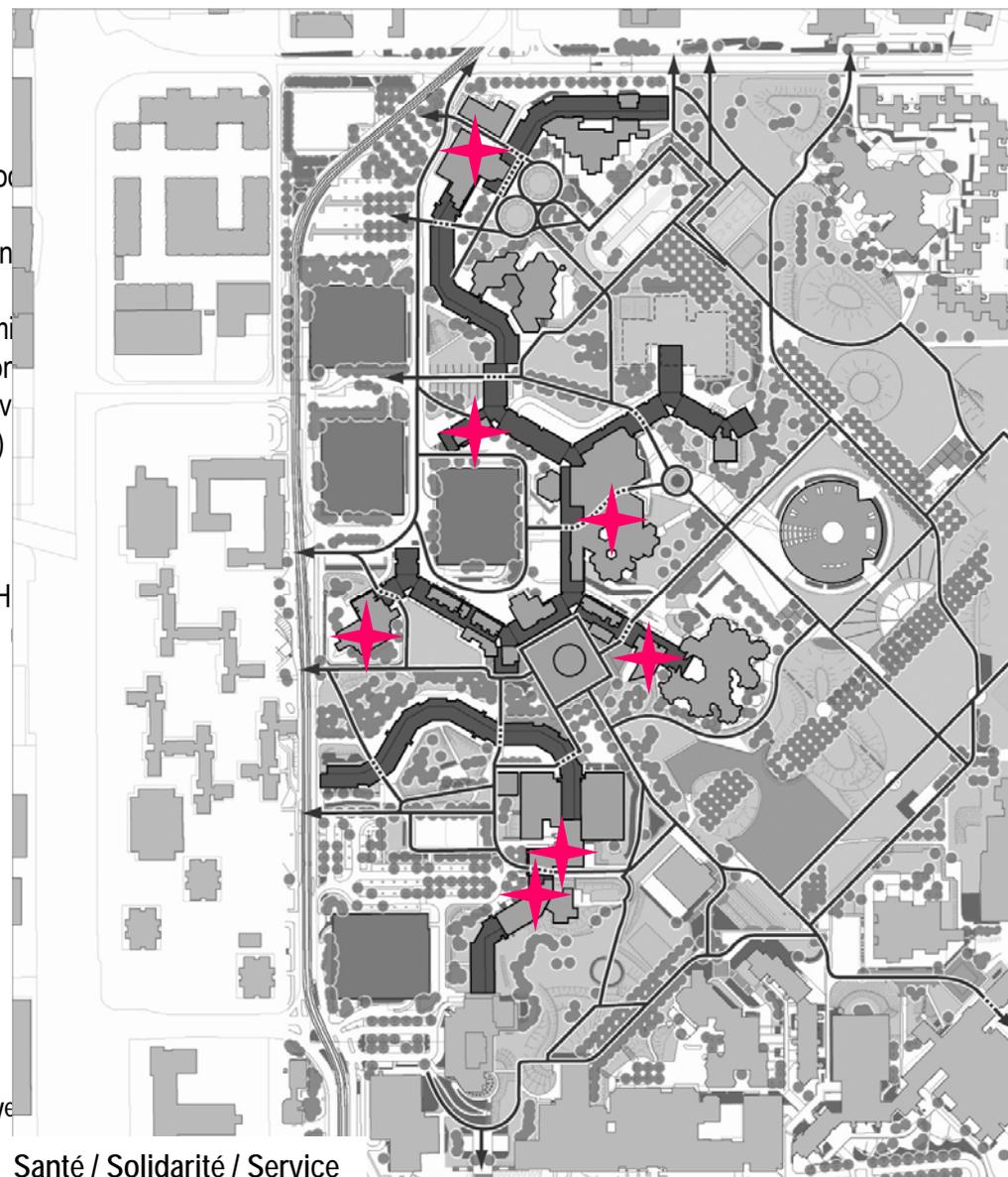
Antenne mairie secteur 6 : Fréquentation 2007 : 65 personnes / jour

PIMMS : Fréquentation : 100 à 120 personnes / jour

Halte Garderies et crèches collectives – Fréquentation ?

Principaux enjeux connus :

Source : fréquentation journalière calculée à partir des chiffres ville de 2007. Moyenne calculée sur la base d'une ouverture 5 jours sur 7, 52 semaines par ans.



Santé / Solidarité / Service



L'offre en équipements et services sur l'Arlequin

Entreprises - emplois

Près de 400 entreprises sont aujourd'hui implantées dans la ZFU.

AF. Répartition par type d'activité ? (RAF)

Source : www.zfu-grenoble.fr

Services aux entreprises

Parmi celles-ci, x% sont référencées dans la catégorie Services aux entreprises et ont un rayonnement géographique (que l'on peut qualifier de ...) (RAF ?)

-Offre sur Vigny Musset (15000 m² de bureaux)

Principaux enjeux connus :

- Diversifier l'offre économique sur le secteur en valorisant l'implantation (cf. Hameaux d'entreprises)
- Requalifier la frange entre Arlequin et Av. Marie Reynoard (cf. typologie hameaux d'entreprise : optimisation / flexibilité / énergies durables / espaces publics)



L'offre en équipements et services sur l'Arlequin

Espaces verts publics

Le parc Jean Verlhac (14 ha) est le deuxième plus grand parc de la Ville derrière le Parc Paul Mistral (21 ha).

Il est potentiellement un équipement d'agglomération stratégique, aujourd'hui sous utilisé par les habitants extérieurs au quartier.

Espace verts publics / population (aire d'influence directe) :

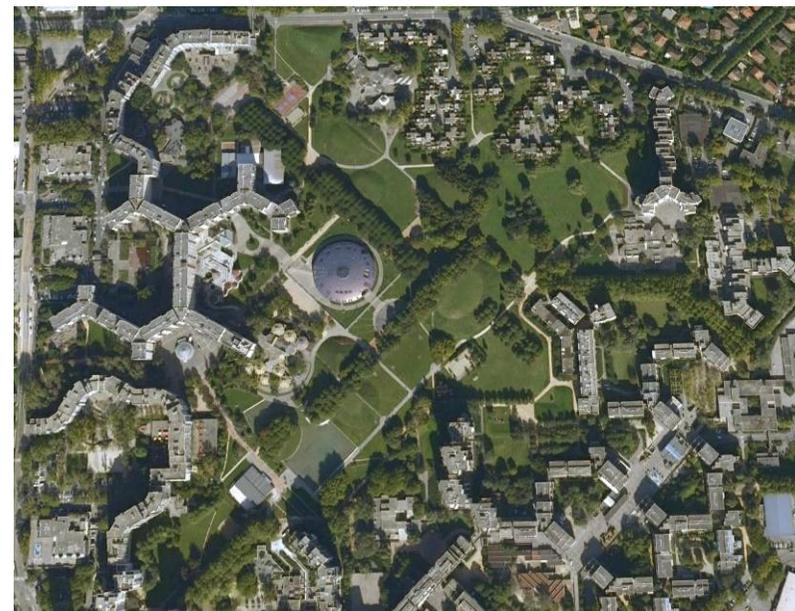
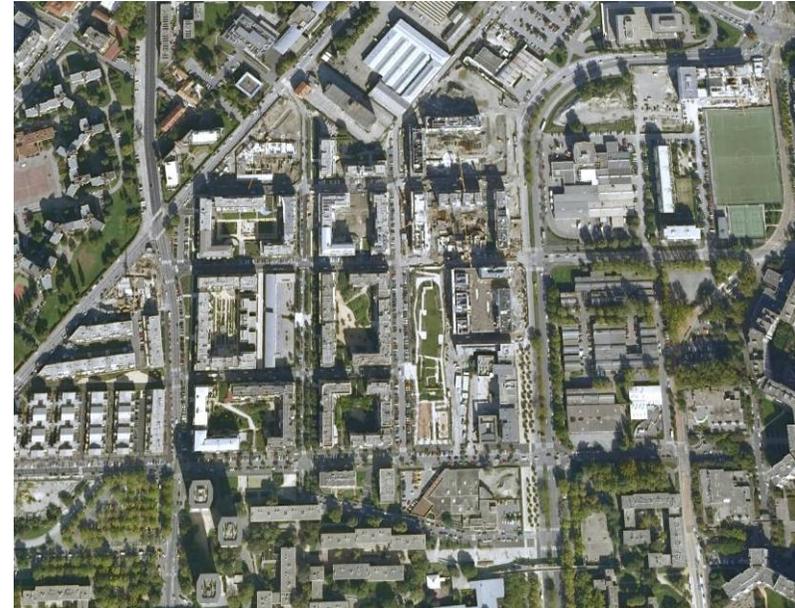
- moyenne sur Grenoble : 15.5m²/ habitant
- ZAC de Bonne : 20.4m²/habitant
- Villeneuve : 12.7m²/habitant
- Vigny Musset : 9m²/habitant

A titre de comparaison, 2 quartiers similaires à la Villeneuve en matière de positionnement urbain et de caractéristiques sociales :

- Anvers - quartier Sint-Catharina : 27.7m²/habitant
- Malmö, quartier du Rosengard : 33m²/habitant

Principaux enjeux connus :

- Accroître la taille / l'accessibilité / les usages du Parc Verlhac à l'échelle du Secteur Sud (par un grand projet de réaménagement ?)
- Articuler / reguler les différences typologiques des espaces ouverts dans les opérations urbaines : espaces « collectifs-privatisés » en cœur d'îlot (Vigny Musset) versus Parc public ouvert (La Villeneuve)
- Proposer des espaces « vides » flexibles ?
- Augmenter la programmation sportive (loisirs urbains émergents) intégrée.
- Augmenter la taille des espaces verts publics (et les connecter) à l'échelle de Vigny Musset / Village Olympique / La Villeneuve) pour aller vers les plus hauts standards (français et européens).

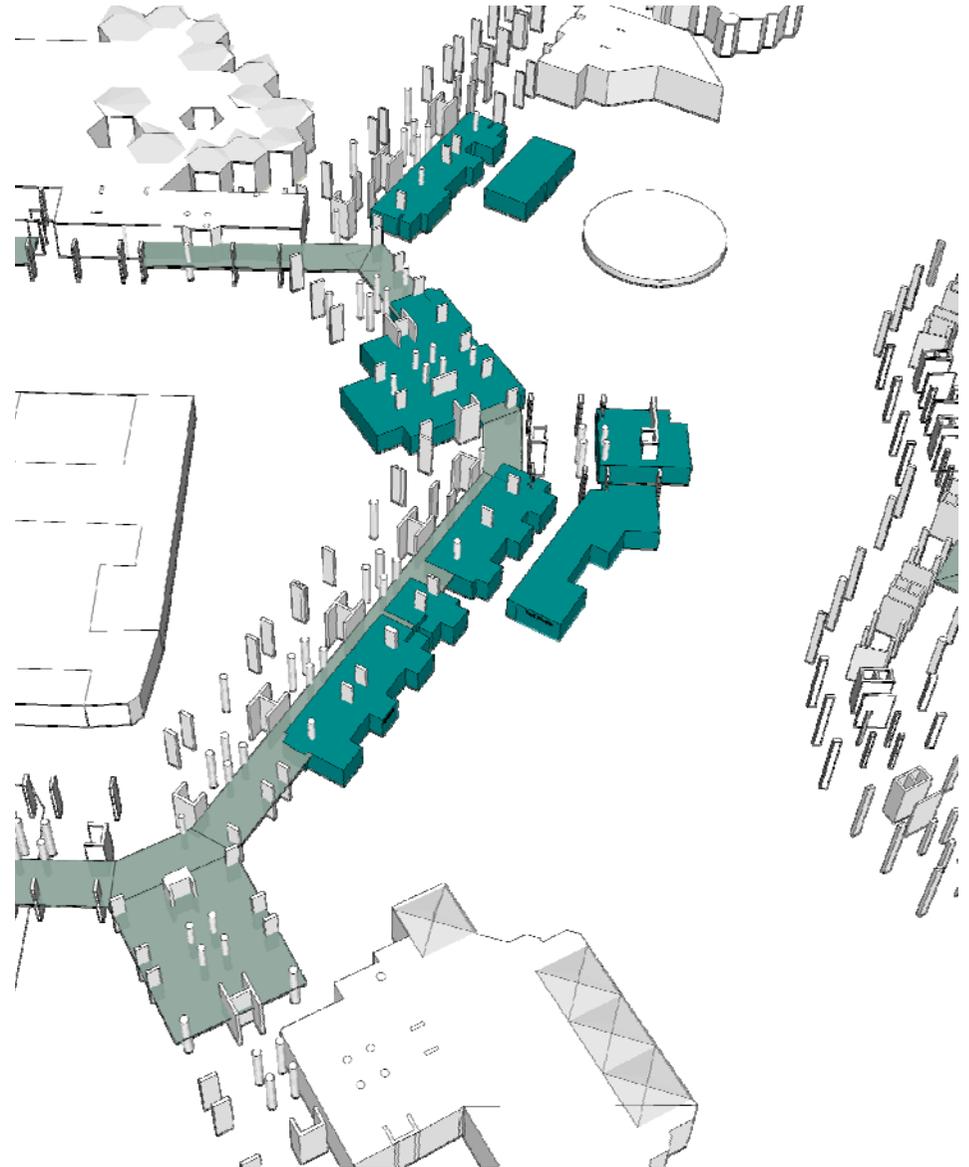




L'offre en équipements et services sur l'Arlequin

La question des commerces (synthèse de l'étude Bérénice)

- Le quartier a besoin de conserver des commerces de proximité.
- La configuration de l'Arlequin n'altère par la validité du modèle de la « polarité commerciale » bénéficiant d'un « effet centre » (proximité des équipements, de l'arrêt de tram, ...).
- La question de la programmation des espaces inoccupés la galerie de l'Arlequin fait écho à celle du devenir des rez-de-chaussée commerciaux des secteurs sur lesquels l'activité commerciale est en déclin (Géants, Village Olympique).
- Les hypothèses de transformations envisagées pour le 10/20 doivent intégrer les orientations commerciales esquissées pour la Bruyère (améliorer l'affichage des commerces existants).
- L'aménagement de la galerie dans sa configuration existante est-il suffisant pour limiter le risque de spécialisation des commerces de l'Arlequin ?
- Quels seraient les avantages / inconvénients d'un hypothétique transfert des cellules
 - ailleurs dans la galerie
 - ailleurs dans le quartier





Les carences identifiées sur l'Arlequin

Les éléments avancés par les services de la ville

- Équipements sportifs
 - saturation de l'offre (r/ besoins des organismes scolaires et éducatifs)
 - des nouveaux besoins : des pratiques émergentes (futsal, parkour, danse, etc.), population de Vigny Musset
 - volonté de maintenir une pratique de haut niveau
 - Équipement / offre à destination des jeunes
- Démarche ville (+étude CSTB) en cours. La réflexion s'articule autour de 3 axes :

Les objectifs développés dans le projet du secteur 6 - Extraits (pouvant intéresser directement la question de la programmation)

1. Projet de renouvellement urbain
 - Développer l'offre en équipements sportifs et socio-éducatifs
2. Cadre de vie
 - Améliorer des services aux habitants : l'accueil, l'accès au droit, le soutien aux initiatives habitantes
3. Projet éducatif
 - Revalorisation du collège L. Aubrac
4. La jeunesse
 - Politique de développement des ressources des jeunes, à travers un accompagnement des 16-25 vers l'autonomie, un développement de l'offre et un soutien des initiatives
 - Emploi

Les éléments avancés par le discours des acteurs locaux

- Espace d'accueil ouvert aux horaires du théâtre de l'Espace 600
« Une personne qui arrive à 19h30 a un quart d'heure d'attente, c'est vide, y'a rien, c'est froid, il pleut, on regarde à l'extérieur, y'a des motos qui passent. Alors c'est qu'est-ce qu'on peut faire ici ? Est-ce qu'on fait un café associatif ? »
- Hypothèses de développement de certaines des structures en place...
 - Exemple : projet de « Bric à Brac » / troc porté par la régie de quartier
- ...mais quelle capacité de développement de ces structures ?
 - Exemple de l'Arbre fruité : une des structures « qui compte » à l'échelle du quartier, mais limité, entre autre, de par la nature de ses activités : « s'agrandir, c'est difficile. Ça voudrait dire du personnel d'accompagnement en plus, compétent, formé... ».



Les carences identifiées sur l'Arlequin

Éléments récurrents exprimés lors des entretiens au sujet des équipements du quartier :

• Quelle est la place des équipements dans le quartier ?

La question est surtout abordée sous l'angle du manque de visibilité et des problèmes d'accessibilité, avec :

- Un cas de figure général : défaut lié à la configuration bâti (de la galerie et/ou du local) - *Exemple* : le CLEPT
- Le cas de figure particulier du Patio : des défauts de fonctionnement du bâti (bloc WC au RdC, emmarchement, ...) mais un manque de visibilité qui est surtout lié au regroupement de plusieurs équipements au sein d'une même structure...même si l'intérêt de ce regroupement est attesté (cohérence des projets, complémentarité des interventions...)

• Est-ce que les équipements font du lien entre l'Arlequin et son environnement ?

• Quelle place donne-t-on aux jeunes ?

La question de la programmation, ou plus généralement de l'offre développée à destination des 15/25 revient de manière systématique, car chacun témoigne d'une dégradation de l'ambiance sur le quartier. Deux enjeux semblent émerger :

- La question de l'offre, dans sa forme bâtie comme dans son contenu.
- Et plus généralement des interrogations quant à la manière d'aborder ce public, et la place qui peut lui être faite dans le projet de renouvellement urbain (travail sur l'espace public, sur l'emploi, ...)

La place des équipements dans le quartier

« C'est un beau quartier ! Mais la perception est négative. Par exemple sur toute la crique Nord, **on a des équipements à moitié fermés, avec du contreplaqué...** ».

« On dirait que ces équipements ont été pensé pour eux-mêmes, et pas en fonction de l'ensemble autour ».

« Il faut que les réflexions sur le bâti ne soient pas déconnectées de leur rayonnement, de leur attractivité ».

« Nos stagiaires ne nous trouvent pas facilement...Il y a encore le panneau de l'école des Charmes. »

« **Le Patio c'est un équipement qui est connu. Mais vous demandez où est la bibliothèque ou l'espace 600, personne ne sait...** On galère pour nous rendre visible. »

« C'est intéressant que les équipements soient regroupés. Pour le travail qu'on fait ensemble. »

Les équipements de l'Arlequin, un espace de rencontre pour les habitants du sect. 6 ?

« On peut imaginer un équipement commun, par exemple avec le VO... Mais est-ce que ça suffira ? ».

« **Les jeunes se rencontrent, c'est plutôt les habitants qui ne se rencontrent pas.** Par exemple, quand on a 3 centres sociaux (Géants, Arlequin, VO) on saucissonne les perceptions, on crée des frontières ».

« Une fois je suis allée à une réunion près des Baladins en disant qu'il y avait peu de gens des Baladins qui venaient, on m'a dit "c'est normal c'est la bibliothèque de l'Arlequin". »

L'offre socioéducative et la place des jeunes

« On se pose beaucoup de questions sur l'offre socio-éducative. [...] L'objectif, c'est d'avoir du personnel qui va directement au contact des jeunes ».

« Une MJC avec un babyfoot et une table de ping pong, ça ne marchera jamais ! ».

« La question d'un équipement jeunesse, c'est plus généralement la question de la place qu'on donne aux jeunes dans un projet de renouvellement urbain ».

« **Les regroupements se sont intensifiés, en nombre et en volume, mais c'est pas propre à la Villeneuve. La vraie nouveauté, c'est ce sentiment d'être "chez eux"** ».

« Les jeunes se sentent protégés, se sentent chez eux dans le quartier. L'enjeu, c'est de les aider à aller chercher ailleurs ! ».



5_ Programmation urbaine

5.2 | Analyse de l'offre sur le secteur 6



L'offre en équipements et services sur le secteur

Offre existante – analyse générale





L'offre en équipements et services sur le secteur

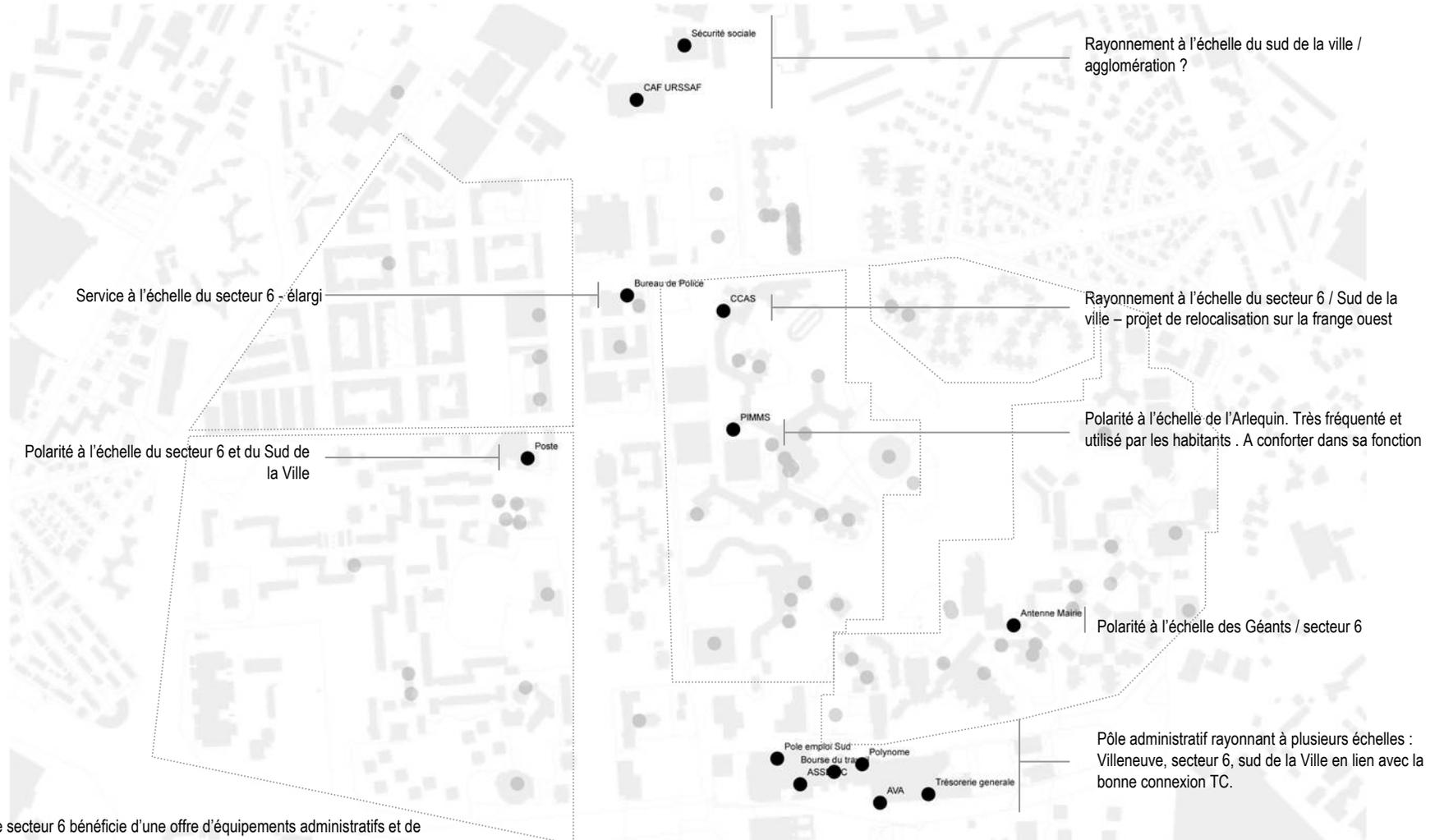
Offre existante – analyse générale





L'offre en équipements et services sur le secteur

Offre existante – analyse thématique : 1- administration et services publics



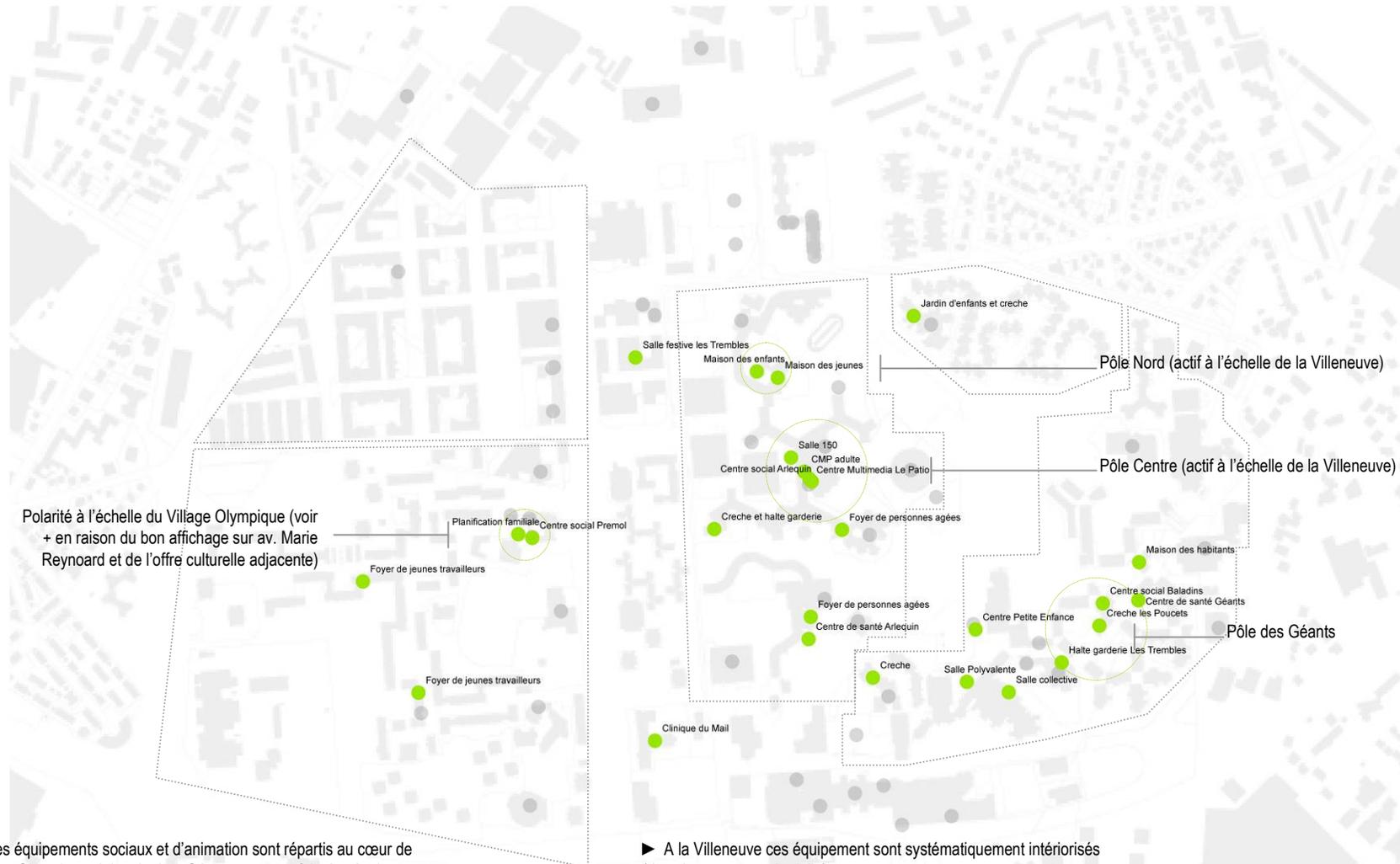
► Le secteur 6 bénéficie d'une offre d'équipements administratifs et de services publics satisfaisante, bien localisés et pouvant répondre aux besoins des plus fragiles (CAF, CPAM, Pôle Emploi, CCAS,...).

Des services à l'échelle du quartier (PIMMS, Antenne Maire,...) méritent d'être confortés / renforcés / plus lisibles.



L'offre en équipements et services sur le secteur

Offre existante – analyse thématique : 2- équipements sociaux et d'animation



Polarité à l'échelle du Village Olympique (voir + en raison du bon affichage sur av. Marie Reynoard et de l'offre culturelle adjacente)

Pôle Nord (actif à l'échelle de la Villeneuve)

Pôle Centre (actif à l'échelle de la Villeneuve)

Pôle des Géants

► Les équipements sociaux et d'animation sont répartis au cœur de Village Olympique, Arlequin, Les Géants, avec parfois des équipements d'hyper proximité (chaque quartier à son centre social par exemple) qui ont du mal à fonctionner / proposer une offre complémentaire (d'où certains mal fonctionnements).

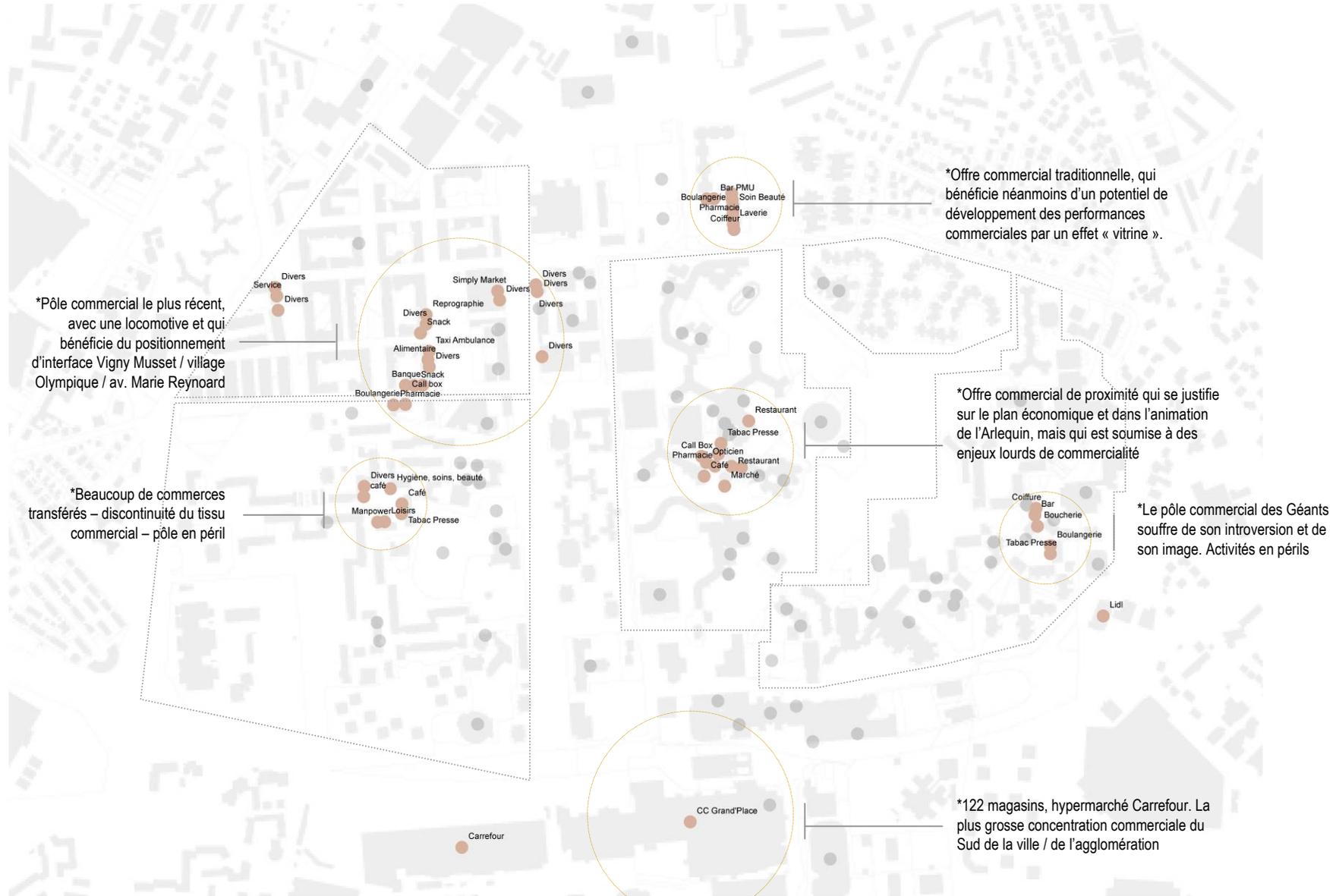
► A la Villeneuve ces équipements sont systématiquement intériorisés (dans le parc ou sur la dalle)

Sur l'Arlequin, les équipements sont souvent vétustes et nécessitent d'importants travaux pour valoriser les (grandes) surfaces disponibles



L'offre en équipements et services sur le secteur

Offre existante – analyse thématique : 3- équipements commerciaux (extrait étude Bérénice *)





L'offre en équipements et services sur le secteur

Offre existante – analyse thématique : 4- enseignement



Le quartier Vigny-Musset n'a qu'une école maternelle et devrait *théoriquement* alimenter les écoles primaires, et les collèges Olympiques et Villeneuve

► Les écoles maternelles / élémentaires sont bien réparties sur le territoire (aire de rayonnement d'environ 200m) – [Quid Villeneuve Nord ?](#)

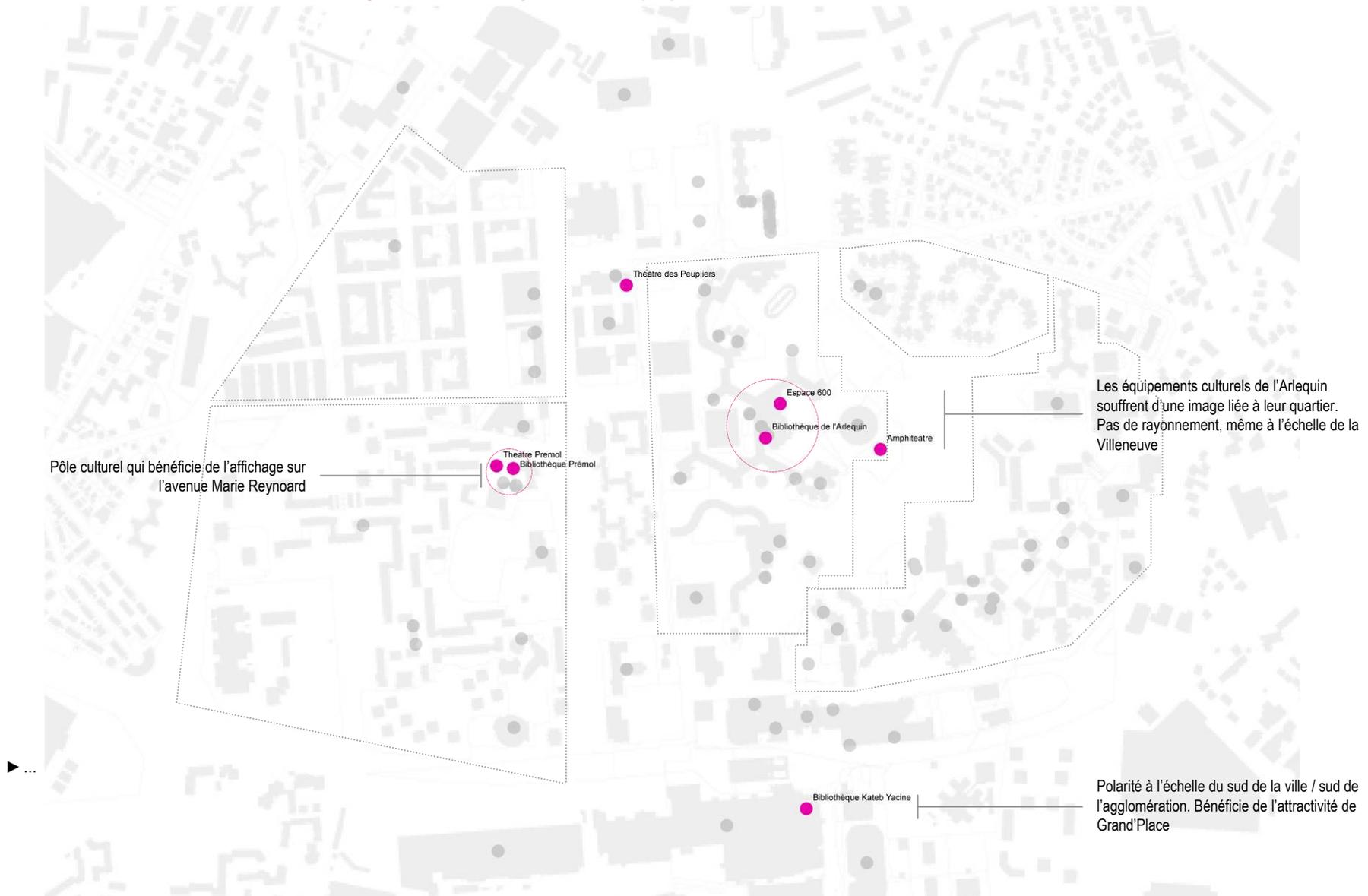
Sur la Villeneuve, les écoles sont intériorisées systématiquement dans le Parc. Leur rayonnement est hyper lié au quartier dans lequel elles s'inscrivent.

► Le Collège Lucie Aubrac (La Villeneuve) est dans une situation préoccupante : -38% de fréquentation en 5ans, taux de réussite au brevet très faible (44.9%) et surreprésentation des enfants d'ouvriers et de sans emploi dans le PCS. –Stratégie d'évitement des habitants pour cet établissement - .



L'offre en équipements et services sur le secteur

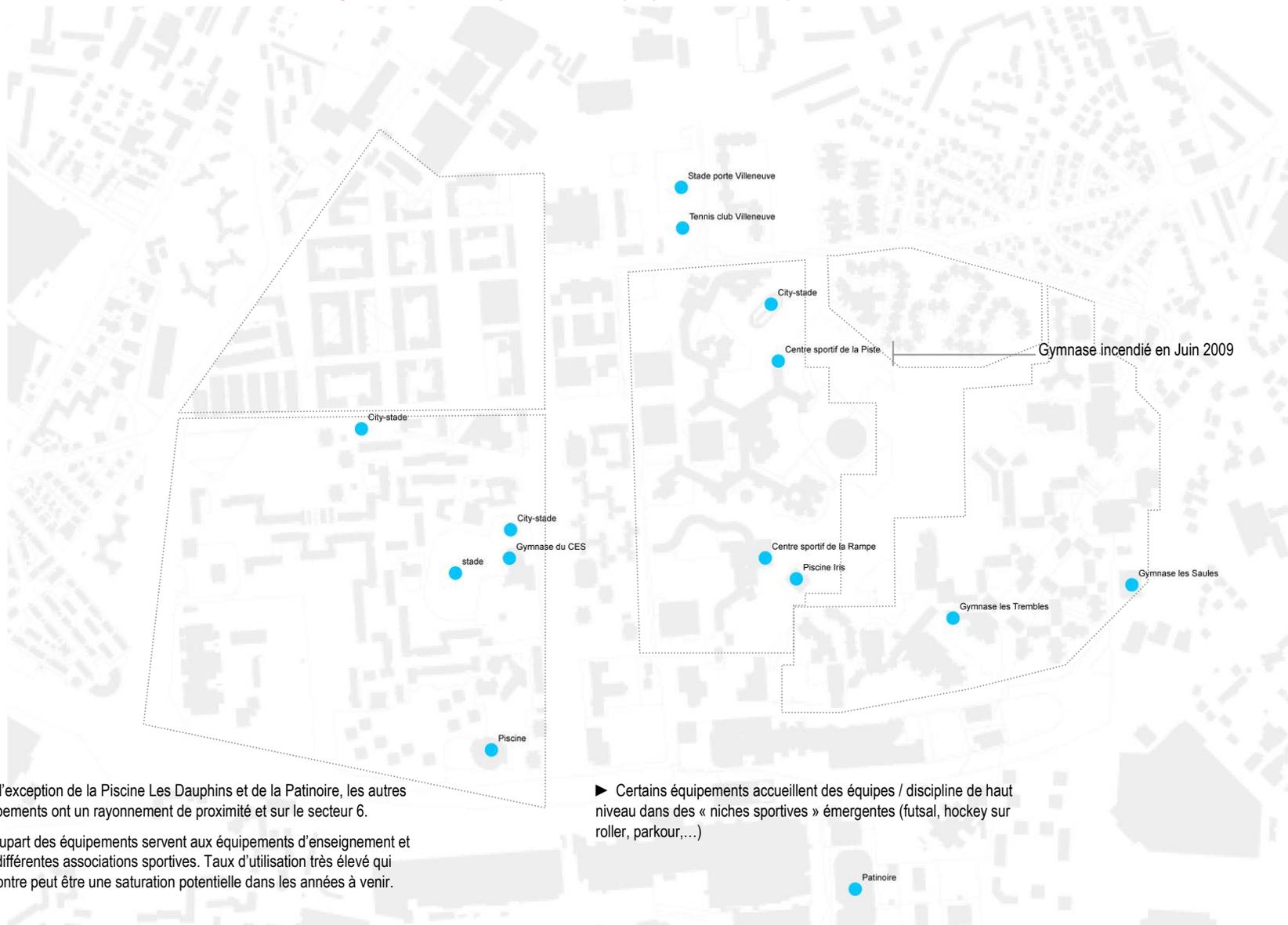
Offre existante – analyse thématique : 5- équipements culturels





L'offre en équipements et services sur le secteur

Offre existante – analyse thématique : 6- équipements sportifs



► A l'exception de la Piscine Les Dauphins et de la Patinoire, les autres équipements ont un rayonnement de proximité et sur le secteur 6.

La plupart des équipements servent aux équipements d'enseignement et aux différentes associations sportives. Taux d'utilisation très élevé qui démontre peut être une saturation potentielle dans les années à venir.

► Certains équipements accueillent des équipes / discipline de haut niveau dans des « niches sportives » émergentes (futsal, hockey sur roller, parkour,...)



L'offre en équipements et services sur le secteur

Offre existante – analyse thématique : 7- espaces verts publics





5_ Programmation urbaine

5.3 | Premiers enjeux pour l'Arlequin



1. Le rôle et la place des équipements dans la vie sociale du quartier

Dans la vie sociale des habitants

Les équipements sont un des éléments fondateurs des qualités intrinsèques du quartier.

La proximité des équipements et la présence du Parc restent, avec la qualité des logements et le Tram, le moteur des opinions positives exprimées sur le quartier.

La fréquentation des équipements par les ménages de l'Arlequin est un point de repère de la sociabilité des ménages.

Les équipements constituent un point d'ancrage de la vie sociale –point d'ancrage essentiel mais pas exclusif, car elle s'exprime désormais tant dans des sphères privées que publiques.

Les établissements scolaires ne sont plus au cœur de la vie sociale.

« A l'époque, si tu t'exprimais contre l'école, tu étais mis au banc de l'Arlequin ». Aujourd'hui la question scolaire n'intéresserait que ceux dont les enfants sont scolarisés, avec une attention portée d'abord sur des enjeux de réussite éducative. Dès lors, comment toucher les autres ménages ?

Comme point de repère pour les habitants, un témoin :

Spatial

Les équipements comme le Patio ou la place du marché constituent des points de repère, notamment pour des visiteurs.

Du fonctionnement du quartier

La place du marché = le lieu de sociabilité, le cœur du quartier dans son fonctionnement endogène.

Le patio = vitrine du quartier (rayonnement exogène).

De l'image du quartier

Obsolescence de l'état du bâti, aspect extérieur dégradé.

Absence de signalétique (*Exemple* : salle 150, pôle des Charmes)

NB : L'analyse repose sur l'étude Trajectoire (Le quartier de l'Arlequin, état des lieux du fonctionnement social et spatial), réalisée en 2001/2002 sur la base d'une quarantaine d'entretiens semi-directifs.



2. Construction des échanges inter-quartiers à l'échelle du secteur 6

Maillage territorial – l'offre existante

Enjeux

- équipements d'agglomération de part et d'autre du secteur (MC2, Alpexpo) ; quel équipement emblématique et fédérateur sur le secteur 6 ?
- compensation / départ de la clinique du Mail ?
- absorption de la demande des habitants de Vigny Musset
- développement du boulevard de l'Europe : quelle programmation ?



NB : classement des équipements agglomération / ville / proximité en fonction de la fréquentation estimée (volume et provenance du public) et du type d'équipement, par exemple :

- Équipement de proximité : centre social, MJC, commerces, centre de santé, écoles élémentaires, équipements petite enfance, ...
- Équipement ville : service public (MJD, CAF, CPAM, Poste), services municipaux (antenne, trident), collège, Foyers, FJT, théâtre ...
- autres (ludothèque, bibliothèque, équipement sportifs...) : en fonction de la fréquentation estimée



2. Construction des échanges inter-quartiers à l'échelle du secteur 6

Maillage territorial – périmètre des 200m

Equipement de secteur

- Bon maillage du territoire par les équipements de proximité. Où sont les espaces de rencontre inter-quartier ?
- La plupart de ces équipements sont tournés vers l'intérieur du quartier – ce n'est pas propre à l'Arlequin !





2. Construction des échanges inter-quartiers à l'échelle du secteur 6

Maillage territorial – périmètre des 300 m

Equipements ville

La rue du Tram reste centrale dans la distribution des polarités du secteur.





3. Perspectives en matière de programmation

Thématique	Enjeux de projet	Perspectives / Hypothèses de projet	Impact
1-Administration et services publics	<p>a- Renforcer la visibilité des équipements existants.</p> <p>b- Rôle du PIMMS à conforter à l'échelle du quartier</p>	<p>a- revaloriser la présence CCAS à travers un nouveau positionnement (géographique ou symbolique) pour un meilleur affichage, dans une logique inter-quartier.</p> <p>b- Diversifier encore (si possible ?) les services du PIMMS. Rendre plus lisible dans l'espace ? Coupler cet espace très fréquenté avec d'autres fonctions / un autre équipement (à l'échelle VM+VO+VN+Baladins ?)</p>	a et b- moyenne mais symbolique
2-Equipements sociaux et d'animations	<p>c- Repenser l'offre de manière décloisonnée (à l'échelle inter quartier) pour optimiser les équipements et les animations pour tous les âges,</p> <p>d- Offre de soins courants : potentiel de développement important devant être ciblé sur une population « captive » de la CMUC. Sur la ZUS potentiel de 30 à 38 professionnels de santé.</p>	<p>c- Travailler sur la mise en réseau des équipements d'animation à l'échelle VM+VO+VN+Balladins. Organiser peut-être un centre par tranche d'âge (ex. MJC VN pour 8-12, MJC Prémol pour 12-18, etc...)</p> <p>d- Développer un nouveau lieu de soins courants type centre de santé et de prévention (équipement départemental) très accessible pour les populations fragiles (CMCU, personnes âgées,...) Implantation symbolique (inter-quartier), éventuellement en complémentarité d'un autre type de structure (services, culture,...)</p>	<p>c- faible – organisationnel</p> <p>d- fort – potentiel architectural et de projet urbain</p>



3. Perspectives en matière de programmation

Thématique	Enjeux de projet	Perspectives / Hypothèses de projet	Impact
3-Equipements commerciaux (et économiques ?)	<p>e- Reconfigurer / Renforcer l'offre de proximité sur Arlequin.</p> <p>Accompagner la mutation / réduction de l'offre commerciale sur Les Géants et Village Olympique</p> <p>f- développer une offre économique (tertiaire / secondaire) en complémentarité pour développer l'attractivité plurielle du quartier</p>	<p>e- sur l'Arlequin, l'amélioration de la fonctionnalité commerciale doit accompagner la stratégie du projet (quelle centralité ? quel travail sur les différentes criques ?)</p> <p>f- la fermeture de certaines polarité commerciale (VO, Géant) peut-elle intéresser l'Arlequin, pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- répondre à la demande commerciale, sans réduire la qualité de services pour les habitants du VO et des Géants (en se positionnant sur les lieux de passage : Tram, ... ?)- transformer les RdC commerciaux existants dans une stratégie d'offre globale en locaux d'activité : développement d'un gamme complète VO + Géant + Arlequin (galerie ? Franges ? Parc ?) + VM ?	<p>e- fort – potentiel de projet urbain + animation</p> <p>f- fort – potentiel de projet urbain + stratégie éco</p>
4-Enseignement	<p>g- l'offre en équipements d'enseignement est bonne (localisation, réponses aux besoins) mais la ségrégation en voie sur certains équipement conduit à des stratégies d'évitement des équipements en difficultés (collèges et quelques élémentaires).</p>	<p>g- réaffirmer la place du collège dans le quartier,</p> <ul style="list-style-type: none">- par le projet urbain et architectural,- par les réflexions sur le parc <p>sur les écoles élémentaires : hors sujet (enjeux pédagogique ? Action au niveau de l'académie, de la carte scolaire ?)</p>	<p>g- fondamental, sur un plan social / image du quartier, sur un plan urbain / parc</p>



3. Perspectives en matière de programmation

Thématique	Enjeux	Perspectives / Stratégie de projet	Impact de l'action pour le projet
5-Equipements culturels	h- L'offre culturelle est « classique » mais doit faire l'objet d'une meilleure valorisation et peut potentiellement être élargie à des programmations complémentaires (alternatives, émergentes)	h- Réduire le nombre de théâtre à 2 (600 et Prémol ?) et renforcer / spécialiser l'offre professionnelle pour identifier ces deux équipements dans le sud de la ville. Développer une nouvelle offre flexible (nouveau lieu ?) de créations alternatives (entraînement des compagnies de théâtre, hip hop, musiques,...)	h- fort – potentiel architectural et de projet urbain
6- Équipements sportifs	i- Reconstruction (donc enjeux relocalisation) du centre sportif de la Piste.	i- hypothèses en cours de développement	i-
7- Espaces verts publics	j- Interroger le parc de la Villeneuve à la fois à l'échelle de l'agglomération, de l'écosystème du secteur 6 (connexion / rupture typologique, d'usages avec VO, VM ?) et de l'Arlequin.	j- Connecter le parc au autres espaces publics du secteur pour que l'offre en espaces verts par habitants soit identique à celle de la moyenne de la ville. Diversifié les usages, « coloniser » le parc ?	i- fort – potentiel de projet urbain et d'image (symbolique)



5_ Programmation urbaine

5.4 | annexes



Profils sociologiques comparés

Source : sig-ville-gouv-fr, SG-CIV

	ZUS Village Olympique La Villeneuve	ZUS Teisseire,L'abbaye	ZUS Mistral	non-ZUS Centre ancien	UU Grenoble
Population 2006 (1)	16810	5102	2965	nc	427658
Part des HLM parmi les résidences principales en 2006	54.0 %	98.5 %	99.6 %	18%	17.6 %
Part des ménages de 6 personnes et plus en 2006	6.4 %	5.8 %	11.6 %	2%	2.2 %
Taux d'activité 2006 des 25-65 ans	74.9 %	61.5 %	65.1 %	83,60%	81.6 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1,2,3 (hors activité réduite) parmi les actifs en	19.4 %	26.2 %	27.7 %	9,40%	8.5 %
Part des employés et ouvriers parmi les salariés en 2006	75.7 %	90.1 %	91.6 %	60,30%	55.1 %
Part de bénéficiaires de la CMUC parmi les bénéficiaires de la CNAM en 2007	20.7 %	35.3 %	26.8 %	7,80%	7.1 %
Part des bénéficiaires de la CMUC parmi les 18-24 ans bénéficiaires de la CNAM en 2007	21.6 %	36.5 %	26.0 %	8,80%	8.7 %
Revenu fiscal médian 2005 (par u.c.)	10686	7013	7409	16531	17847
Part de la population vivant dans un ménage à bas revenus (hors prestations sociales) en	25.7 %	44.2 %	38.2 %	12%	8.9 %
Part des élèves en retard d'au moins 2 ans en 6ème en 2008	2	8	4	4	2
Nombre moyen de généralistes dans un rayon de 500m en 2006	6	6	n.d.	8	n.d.

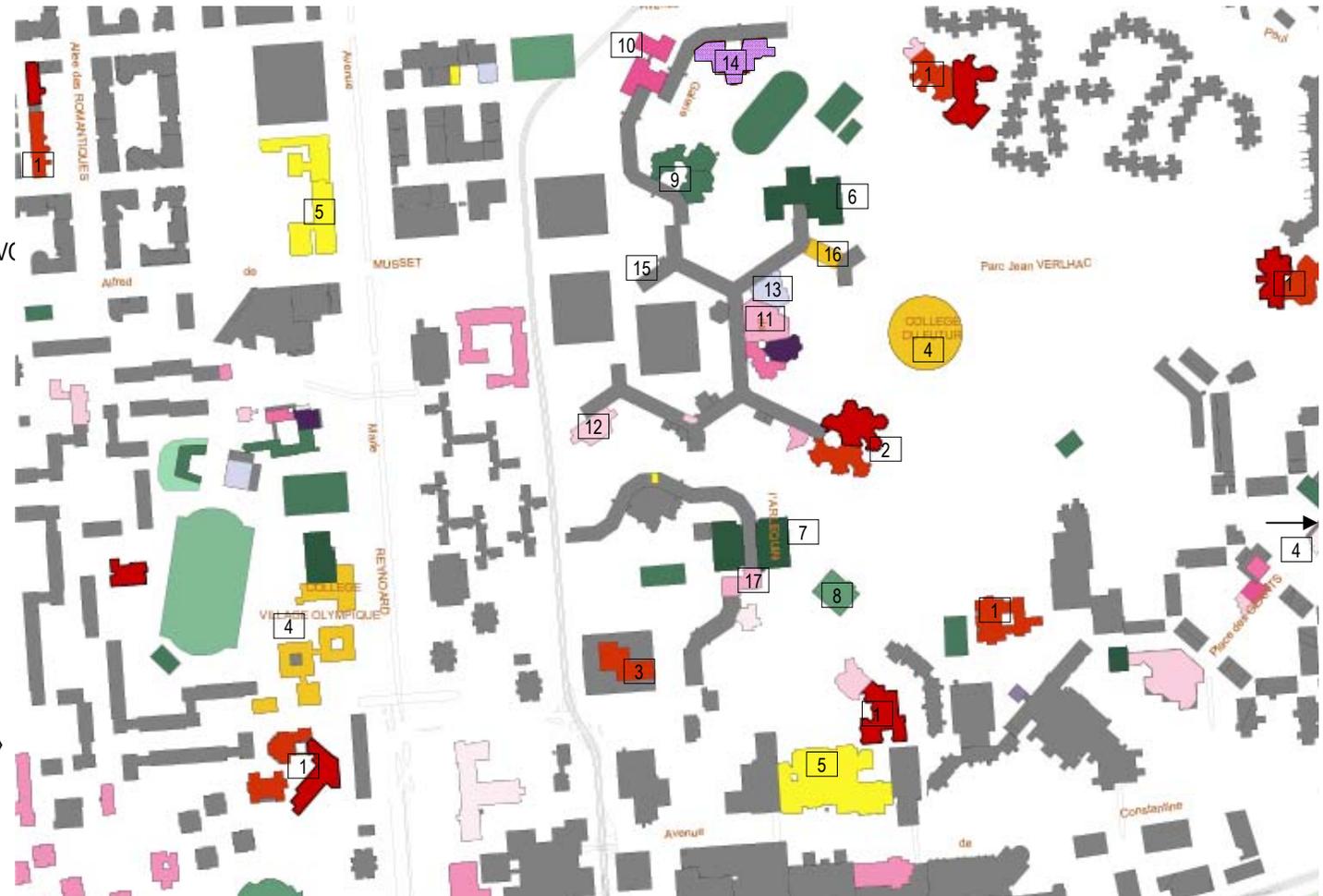


L'offre en équipements sur le secteur 6

Source : ville de Grenoble

EQUIPEMENTS VILLENEUVE

- Educatif**
- 1 – Ecoles (divers)
- 2 – Ecole du Lac
- 3 – Ecole maternelle La Rampe
- 4 – Collèges Lucie Aubrac, Saule et VC
- 5 – Enseignement supérieur
- Sports, loisirs**
- 6 – Ex - Centre sportif la Piste
- 7 – Centre sportif La Rampe
- 8 – Piscine Iris
- 9 – Maison de l'enfance / MJC
- Santé, solidarité**
- 10 – CCAS
- 11 – Le Patio
- 12 – Espace petite enfance
- Culture & associatif**
- 13 – Espace 600
- 14 – Pôle associatif « Les charmes »
- 15 – PIMMS
- 16 – CLEPT & régie de quartier
- 17 – local « Crique Sud »





L'offre associative

Source : ville de Grenoble

Locaux municipaux hébergeant des associations :

[14]

Pôle « Les Charmes » (ancienne école primaire) : organisme de formation GRETA, Compagnie théâtrale La Marmite, Association Mains D'argile, à venir relocalisation de la Régie de quartier.

6 et 10 Arlequin : association Solidarité Femmes.

[9]

47 Arlequin : Maison de l'enfance et Maison de Jeunes et de la Culture.

Capacité d'accueil : 350 personnes

[15]

50 Arlequin : PIMM'S : point infos multiservices : appui aux démarches administratives et divers services publics.

[16]

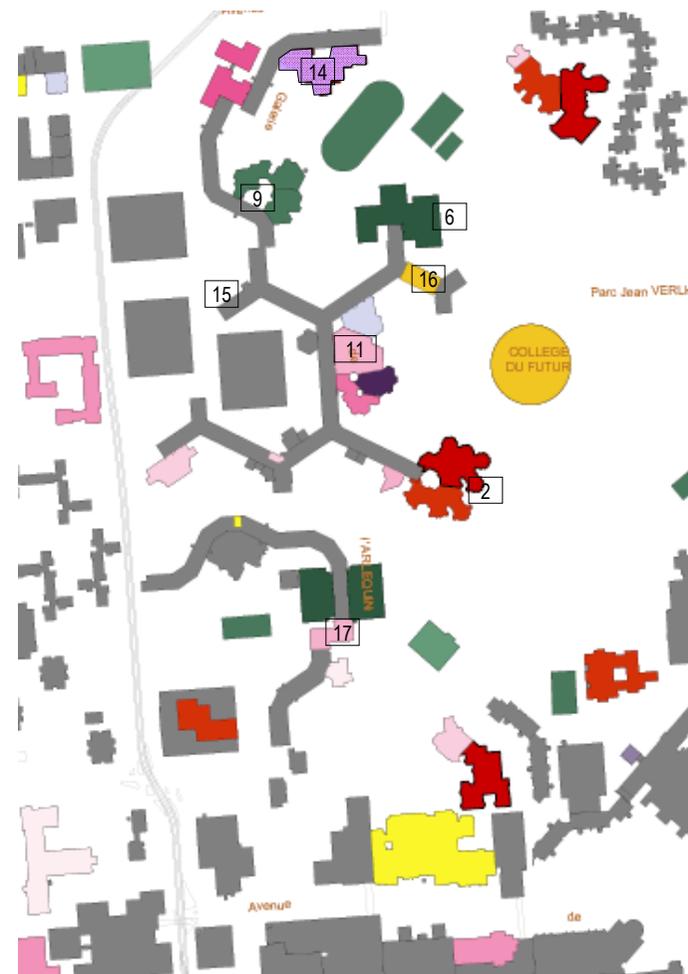
84 Arlequin : Régie de quartier et collège - lycée expérimental (CLEPT).

[11]

Le Patio : Centre audiovisuel, Espace 600, sièges sociaux d'associations diverse.

[17]

161 Arlequin : local nouvellement aménagé : association des habitants « Crique sud » et Association Loisirs Découverte





L'offre commerciale

Source : étude Bérénice

Le paysage commercial

- La Bruyère, l'Arlequin et les Géants : 3 polarités de proximité légitimes
- Leurs zones de chalandise sont relativement imperméables (aucun pôle de proximité n'a d'influence significative sur les autres).
- Zone de chalandise théorique : environ 4.000 habitants pour l'Arlequin *soit, potentiellement, un pôle de proximité comprenant 2 boulangeries, 1 tabac presse, 1 pharmacie, 2 salons de coiffures, 1 alimentation générale, ½ boucherie (exercice théorique).*
- A l'échelle du secteur Villeneuve – Village Olympique (périmètre de la ZFU) la galerie commerciale de l'Arlequin est la seconde polarité commerciale après Vigny Musset (autant de cellules, mais sans la locomotive « Simply »), la troisième en terme de chiffre d'affaires

La demande

- La faiblesse du revenu des habitants du secteur (revenu médian inférieur à 14 000 € par ménage et par an sur l'Arlequin) n'altère pas totalement le potentiel de marché des commerces du secteur.
- Des besoins très différenciés en fonction des revenus et des pratiques de consommation des différentes populations du secteur.
- Une forte évasion commerciale (Lidl, Carrefour)

L'offre commerciale de l'Arlequin

Alimentation	5
Café hôtel restaurant	2
Equipement de la maison	0
Equipement de la personne	2
Loisirs	2
Hygiène-beauté-soins	2
Services et divers	1
Total locaux occupés	14
Locaux vacants	2

- Un commerce de proximité, généraliste, sur le déclin ; un commerce dit « ethnique », qui se développe mais qui ne s'adresse qu'à une partie de la population.
- Peu de relations et d'effets de synergie entre ces deux types de commerce.
- Un risque important de spécialisation de l'offre.
- Des atouts :
 - La concentration des commerces autour de la place du marché, la proximité des équipements, du Tram
 - Le marché est une source importante d'attractivité
- Mais la configuration des lieux (accessibilité, confort, fonctionnalité), très défavorable au commerce aujourd'hui, annihile le potentiel de ce pôle.



Fonctionnement des équipements & services

Synthèse des études antérieures

Quel rôle des équipements dans la vie sociale du quartier ?

Pistes de réflexion issus de l'étude Trajectoire « Le quartier de l'Arlequin, état des lieux du fonctionnement social et spatial », réalisée en 2001/2002 sur la base d'une quarantaine d'entretiens semi-directifs.

La fréquentation des équipements est un indicateur de la sociabilité des ménages :

- des ménages avec une importante vie sociale, de voisinage ou de quartier :
 - qui repose sur la constitution d'un réseau de sociabilité et des relations de proximité, à l'image des habitants historiques, mais pas uniquement (touche un groupe plus large d'habitants de « 2^{ème} génération ») ;
 - qui est entretenue non plus tant par la participation à la vie publique du quartier (engagement politique ou associatif) que par la fréquentation des équipements.
- des ménages isolés avec une vie sociale limitée :
 - un phénomène qui peut être alimenté par une forme de repli sur soi, de protection
 - qui se traduit (entre autre) par une faible fréquentation des équipements
- des ménages dont la sociabilité est fondée sur des réseaux familiaux ou communautaires :
 - une forme de sociabilité qui repose d'avantage sur des éléments d'ordre privé que sur des rapports de proximité, de voisinage, et qui ne se repère pas à travers les équipements ;
 - des ménages qui évoluent à l'échelle de la Villeneuve.

Quelle offre en équipement pour la jeunesse ?

Pistes de réflexion extrait de l'étude CSTB « contribuer à la politique pour les jeunes de 16 à 25 ans à Grenoble » (J. Bordet)

À propos du quartier de l'Arlequin

• Relie les problèmes pointés avec les jeunes à un double phénomène d'enfermement / de mise en retrait / de rejet, et « d'installation dans un cocon spécifique ».

• Ceci entraîne une spirale de l'immobilisme ; tous les jeunes, même ceux « qui s'en sortent » se sentent menacés.

• La sociabilisation des jeunes à la sortie du collège est un cap décisif.

• Approfondir la connaissance des ressources sociales et humaines du quartier est indispensables pour bâtir des projets dans un système de valeur pertinent.

• Pointe une certaine urgence suite à l'aggravation des tensions (incendie du gymnase).

À propos du « Plateau », équipement socioculturel, éducatif et sportif

• L'équipement est un espace de transition entre le quartier et la ville dans la construction du jeune :

- Renforcement des capacités d'autonomie et du processus d'individualisation.
- Mener des activités qui les valorisent

• La prise en compte de la vie communautaire locale : l'équipement permet de s'identifier à la ville, dans un autre rapport d'échelle qu'à travers l'habitat.



Fonctionnement des équipements & services

Synthèse des entretiens et des parcours

GRETA

17, Galerie de l'Arlequin

Activités :

Insertion sociale et professionnelle :

- Formation générale (français, mathématiques, sciences...)
- Formation en langues
- Préparation aux concours administratifs

Public :

Le dispositif Insertion s'adresse aux jeunes et aux adultes.

Dans le quartier :

Principales gênes

- saleté
- les motos qui passent dans la galerie
- altercation avec les jeunes, ambiances au quotidien (« c'est arrivé qu'ils s'en prennent à nos stagiaires »)
- qui peut prendre des proportions assez lourdes : 4 cambriolages, une balle 9mm retrouvée dans le bureau de la directrice.

Quelles fréquentation des commerces de la galerie ?

« [pour déjeuner] la VN on y travaille, faut en sortir ! »

« je viens principalement pour le marché »

« il faut faire comme ils ont fait au 134 : il faut ouvrir. Les jeunes, au 10, ils se planquent ! »

PIMMS – Point Information Médiation Multiservices

50, galerie de l'Arlequin

Le premier PIMMS implanté sur l'agglomération grenobloise (2001). Une structure créée par des associations de services publics, avec des financements public / privé. Réseau national.

Activités :

- aide aux démarches administratives
 - Prestations sociales : CAF, retraites, santé...
 - Transports urbains, énergie
- pôle informatique en libre accès (2 postes)
- vente de timbres
- distribution de colis

Public :

- environ 100 à 120 personnes accueillies par jour.
- Environ 70% du public habite à la Villeneuve ; on vient de la VN d'Echirolles, du Village Olympique, de Grenoble, St Martin d'Hères,...

Dans les lieux :

- Le local n'est pas optimisé mais l'aménagement est satisfaisant. Pas de besoin exprimé. « on a une vitrine »

Dans / avec le quartier :

- une structure bien connue des habitants, bien identifiée. La localisation en entrée de quartier est un avantage, notamment pour le public extérieur à l'Arlequin ; mais la structure regrette également son isolement par rapport au Patio.
- un quartier vivant, sympa. Pas dérangé par les squats (« on ferme à 18h »)



Fonctionnement des équipements & services

Synthèse des entretiens et des parcours

CLEPT - Collège et lycée Elitaire pour tous
84, galerie de l'Arlequin

Activités :

- Des jeunes volontaires pour reprendre une scolarité, décrochés et / ou décrocheurs du collège ou de tout type de lycée.
- 90 élèves accueillis (chiffres de 2003).

Dans les lieux :

- Des besoins d'extension, par exemple en récupérant des locaux de la régie.
- Besoin de simplifier le fonctionnement (des entrées communes avec la régie) Le local n'est pas optimisé mais l'aménagement est satisfaisant. Pas de besoin exprimé. « on a une vitrine »

Dans / avec le quartier :

- Un équipement qui dépend du lycée Mounier, et projette de réintégrer les locaux de Mounier après la réhabilitation du lycée (2017 ?)

Régie de quartier
80, galerie Arlequin

Activités :

- Entretien du 2nd œuvre de bâtiment (logements, bâtiments publics et parties verticales de la galerie) et des espaces verts
- Ressourcerie (expérimentation 2010)

• En projet : Bric à Brac

Dans les lieux :

- Aujourd'hui : 300m² de bureaux, 150m² d'atelier et 150m² d'espace de stockage dans la galerie technique.
- La structure doit déménager en Mai 2010 pour rejoindre un local de 500m² dans l'ancienne école des Charmes ; elle risque d'être vite saturée ou limitée dans ses projets (ex : Bric à Brac).

Dans / avec le quartier :

- un équipement du quartier, jusque dans ses financements (pour l'entretien des parties verticales de la galerie : financé par les habitants à hauteur de 10€/an).
- mais qui évite désormais de recruter des gens du quartier (difficulté d'intervention)



Fonctionnement des équipements & services

Synthèse des entretiens et des parcours

En matière de sécurité :

- problématiques récurrentes : squats d'immeubles, circulation des deux roues et autres véhicules motorisés (nuisances sonores et questions de sécurité), risque incendie.
- spécificité de l'Arlequin pour l'intervention des forces de l'ordre : la difficulté d'intervention liée
 - Aux échappatoires, sur l'espace public ou dans les coursives
 - Méconnaissance du quartier par les agents, difficulté de se repérer
 - Pas de passage de véhicule motorisé
 - Projectiles
 - Recoin
 - Manque de moyens humains

Conséquence pour les services de sécurité : « on a besoin d'être visible sur l'espace public, mais on ne rentre plus dans les coursives. » ; « il faut agir très vite ».

- regroupements de jeunes du 30 à la place du marché (le 70/80 à part). Les regroupements recherchent 3 qualités : tranquillité, visibilité, échappatoires.
- Les jeunes pris en chasse dans la Villeneuve trouvent refuge dans la galerie.



Fonctionnement des équipements & services

Synthèse des entretiens et des parcours

A compléter

- CCAS
- Centre social
- Ecoles – Collège
- UQ
- CCS
- ...



6_ état des lieux et enjeux en matière d'habitat et de peuplement



6. Habitat et peuplement : état des lieux et enjeux

Sommaire

1. Questionnements
2. Introduction : les caractéristiques de l'Arlequin d'un point de vue habitat
 - Un ensemble immobilier dans lequel coexistent plusieurs statuts
 - Un parc de logements caractérisé par la part importante de grands logements
3. Volet peuplement
 - Le poids de l'Arlequin dans le parc de logements sociaux de l'agglomération
 - L'offre locative sociale de l'Arlequin
 - Une surreprésentation des familles
 - Niveau de ressources des occupants
 - Les spécificités de l'Arlequin
 - Evolution du peuplement
 - Zoom sur les familles nombreuses de Grenoble
4. Volet marché
 - Un positionnement en entrée de gamme du marché grenoblois
 - L'Arlequin au sein de la Villeneuve
 - La commercialisation des logements à l'Arlequin et à la Villeneuve
 - Quelques exemples d'annonces immobilières de l'Arlequin
 - Zoom : le positionnement de la ZAC Vigny Musset
 - Le parc locatif privé de l'Arlequin
5. Volet patrimoine
 - Le plan d'entretien élaboré par les bailleurs
 - Les leviers financiers
6. Conclusion
 - Synthèse
 - Les questionnements
 - Les leviers d'intervention



6_ état des lieux et enjeux en matière d'habitat et de peuplement

6.1 | questionnements



Questionnements

- **Peuplement**
 - S'agit-il d'un peuplement objectivement dégradé par rapport au reste de la ville et de l'agglomération ?
 - Quelles sont les tendances lourdes qui pèsent sur le peuplement et comment envisager son évolution à moyen terme (tendance fil de l'eau) ?
 - Quel est le poids de la structure du parc sur le peuplement (typologie / statut d'occupation) ?
- **Marché**
 - Le marché actuel peut-il contribuer à améliorer le quartier ?
 - Quelles sont les évolutions attendues à moyen terme et les perspectives que cela offre pour le quartier ?
 - Ce marché a-t-il un intérêt dans la ville et dans l'agglomération ?
 - Quel est le poids de l'image dans le fonctionnement du marché ou dans l'attractivité du parc social ?
- **Patrimoine**
 - Qu'est-ce l'entretien au fil de l'eau chiffré par Actis et la SDH représente ?
 - Quels sont les leviers financiers aujourd'hui identifiés, quel niveau d'intervention permettent-ils de financer ?
 - Quelles sont les capacités financières des copropriétés ?



6_ état des lieux et enjeux en matière d'habitat et de peuplement

6.2 | questionnements



Caractéristiques de l'Arlequin d'un point de vue habitat

- Un ensemble immobilier dans lequel coexistent plusieurs statuts :

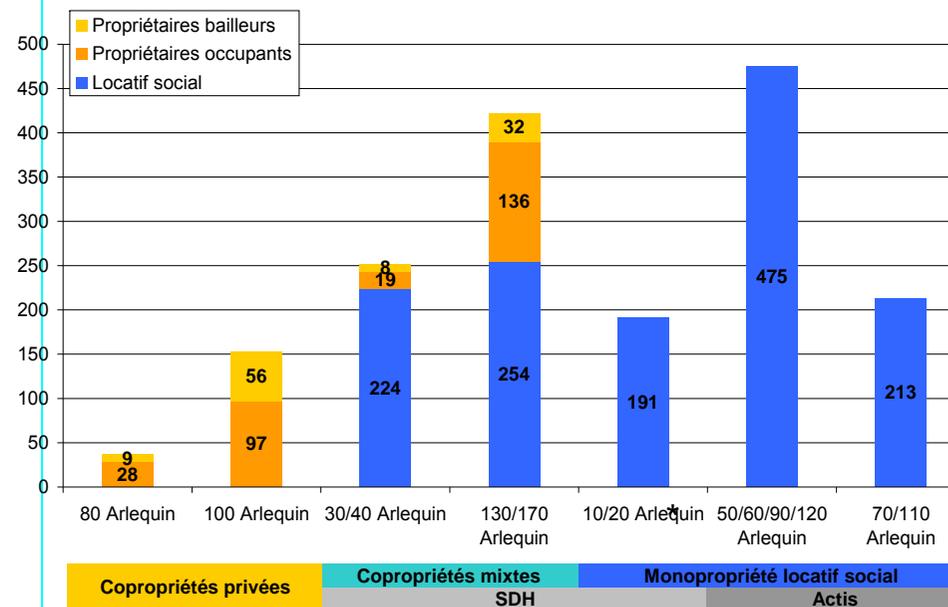
- Copropriétés privées
- Copropriétés mixtes (SDH)
- Monopropriétés locatives (SDH et Actis)
- Logements-foyers pour personnes âgées :
 - Le Lac – 80 lits (Actis)
 - Les Gentianes – 80 lits (SDH)

Répartition par statut des logements de l'Arlequin

Source : INSEE, bailleurs, ville de Grenoble, Pact 38

Nom résidence	Nb logements	Locatif social	Privé	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	Nom Bailleur	Part copro	Dont proprio occupants
80 Arlequin	37		37	28	9		100%	76%
100 Arlequin	153		153	97	56		100%	63%
30/40 Arlequin	251	224	27	19	8	SDH	11%	70%
130/170 Arlequin	422	254	168	136	32		40%	81%
10/20 Arlequin	191	191				Actis	0%	
50/60/90/120 Arlequin	475	475					0%	
70/110 Arlequin	213	213					0%	
	1742	1357	385	280	105		22%	73%

- La mixité des statuts à l'Arlequin est moindre que pour l'ensemble de la Villeneuve, où la part du privé (propriétaires occupants et locatif privé) est de l'ordre de 55% (contre 83% pour l'ensemble de Grenoble). Etant donné la part importante du parc de l'Arlequin dans celui de la Villeneuve, le reste de la Villeneuve compte près de 70% de logements privés.
- Par ailleurs, c'est uniquement à l'Arlequin que l'on trouve une mixité au sein d'une même montée d'escalier.



• Monopropriété secondaire mais copropriété primaire sur le 50/60/90/120 et le 70/110.

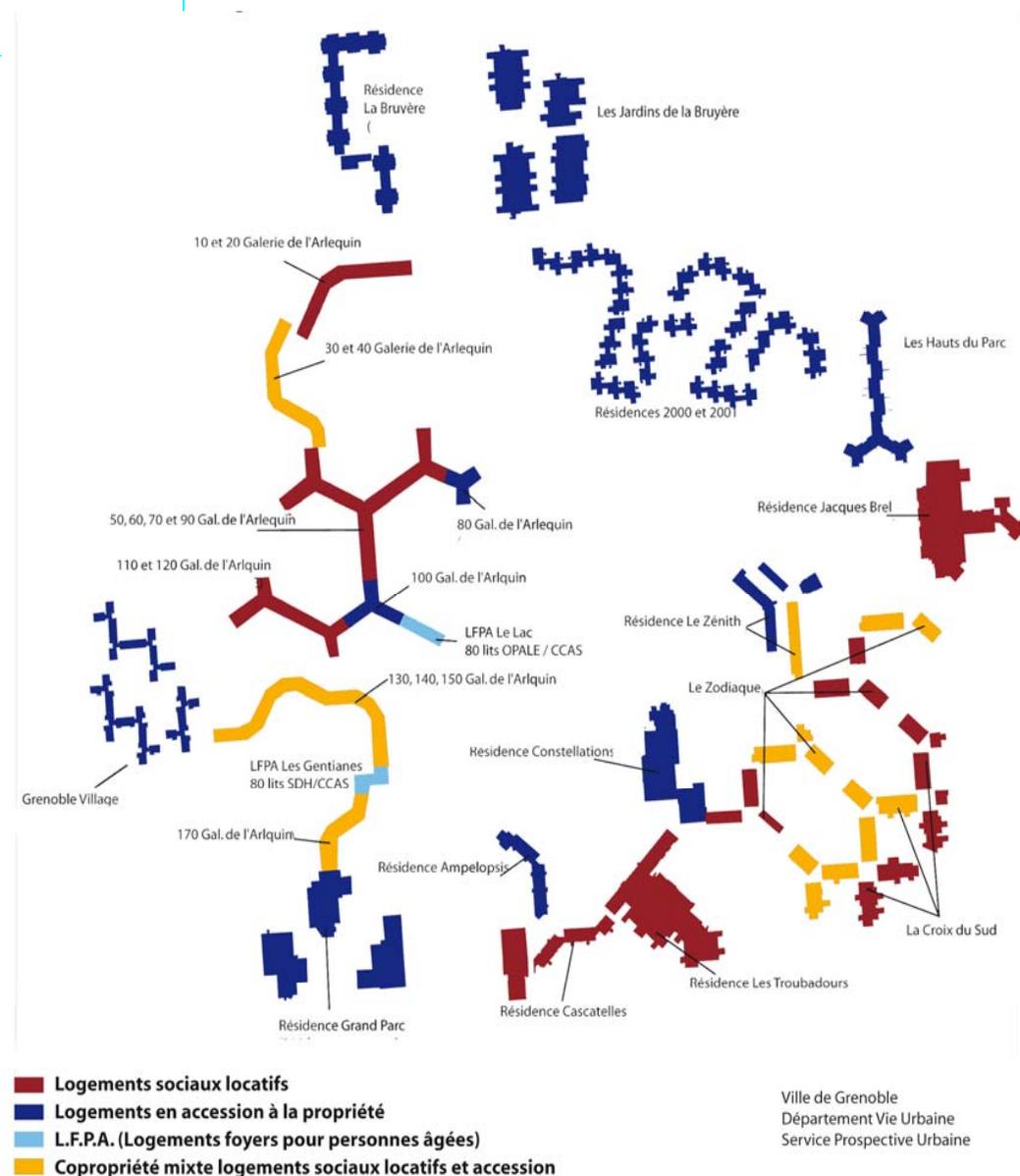
➔ Une action publique contrainte et influencée par le statut de chaque adresse en termes de copropriété.

A valider : nb de logements privés



Caractéristiques de l'Arlequin d'un point de vue habitat

- Statut des logements à la Villeneuve





Caractéristiques de l'Arlequin d'un point de vue habitat

Points forts liés à la mixité des statuts

- Plusieurs produits immobiliers au sein du quartier
- Les montées mixtes vivent globalement mieux que les montées mono-sociales :
 - Plus grande implication de certains propriétaires dans la vie de quartier
 - Tendance à une plus grande attention des propriétaires à l'état des logements et parties communes
 - Bonne cohabitation entre propriétaires et locataires
- Possibilité d'un parcours résidentiel au sein de l'Arlequin pour les ménages.
- La présence du bailleur dans certaines copropriété permet de voter plus aisément les travaux (ex : 130/170).

Difficultés liées à la mixité des statuts

- Difficultés de gestion des copropriétés : blocages pour travaux notamment.
- Pas de réelle mixité sociale en dépit de la mixité des statuts : majoritairement, mêmes profils de ménages.
- Dévalorisation des copropriétés
- Un parcours résidentiel limité à la Villeneuve et l'Arlequin : parcours résidentiel en vas clos.
- L'ensemble des immeubles de l'Arlequin est situé dans une copropriété, à minima primaire.

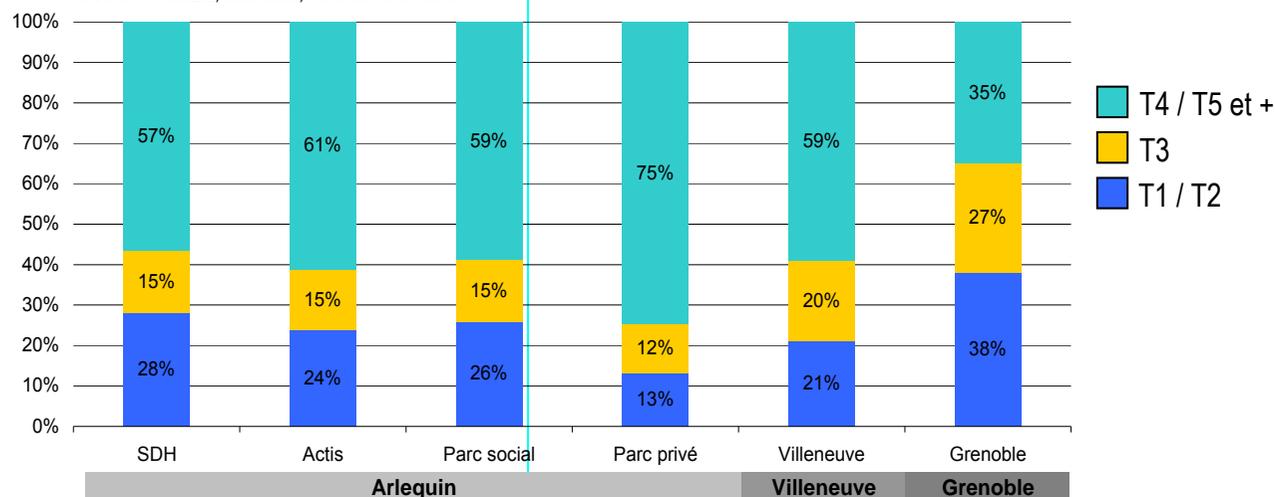


Caractéristiques de l'Arlequin d'un point de vue habitat

- Un parc de logements caractérisé par la part importante des grands logements
 - Que ce soit dans le parc privé ou dans le parc public, la Villeneuve et l'Arlequin plus spécifiquement ont la caractéristique de disposer d'une part importante de grands logements, susceptibles d'accueillir des familles. Ceci est particulièrement marqué sur le parc privé de l'Arlequin, où 75% des logements sont des T4, T5 et plus.
 - Cette spécificité du parc de l'Arlequin a de forts impacts en termes de peuplement et de marché :
 - Une prédominance des familles, que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé ;
 - Un prix moyen/m² d'autant plus bas que les grands logements sont moins valorisables au m² que les plus petits.

Répartition par typologie des logements de l'Arlequin, comparaison avec la Villeneuve et la ville de Grenoble

Source : INSEE, bailleurs, ville de Grenoble



	Arlequin				Villeneuve	Grenoble
	SDH	Actis	Parc social	Parc privé		
T1	13%	9%	11%	7%	21%	38%
T2	15%	15%	15%	7%		
T3	15%	15%	15%	12%	20%	27%
T4	40%	26%	33%	43%	59%	35%
T5 et +	17%	36%	26%	32%		



Le programme Local de l'Habitat de la Métro

En attente validation du PLH



6_ état des lieux et enjeux en matière d'habitat et de peuplement

6.3 | volet peuplement



Des caractéristiques distinctes selon le parc

Caractéristiques du peuplement selon le parc de logements

Comparaison Arlequin / Ville de Grenoble

Source : Filocom 2005, MEEDDAT d'après
DGI ; cd-rom Anah / DAEI / DGUHC de
L'habitat privé.

PO Propriétaires occupants
HLM Locataires du parc social
LP Locataires du parc privé

	Arlequin				Grenoble				
	PO	HLM	LP	Total	PO	HLM	LP	Total	
Age									
Part de plus de 60 ans	38%	27%	7%						
Age moyen 2001	55,3	48,7	40,4						
Age moyen 2005	55,9	50,0	38,6						
Niveau de revenus									
Part des ménages < 60% des plafonds PLUS	2005	25%	72%	51%	64%	15%	60%	29%	29%
	2003	22%	66%	49%		14%	56%	23%	
	2001	18%	65%	36%		13%	56%	26%	
Part de ménages pauvres	9%	54%	44%						
Taille des ménages									
Part de familles monoparentales	12%	19%	17%	18%					
Surface moyenne par logement	86,4 m ²	71,7 m ²	63,0 m ²						
Taille des ménages	2,2	3,0	2,1						

- Une hiérarchie des ménages en termes d'âge
 - Les ménages du parc locatif privé sont nettement plus jeunes et les propriétaires occupants, pour nombre d'entre eux présents dès l'origine, vieillissants. L'enjeu du vieillissement se prononce de manière prononcée parmi les propriétaires, près de 40% d'entre eux ayant plus de 60 ans.
- Une hiérarchie des ménages en termes de revenus.
 - Si le parc locatif social présente un niveau de revenus beaucoup plus faible que les deux autres catégories, on observe que la part des ménages touchant moins de 60% des plafonds PLUS est en forte croissance dans le parc privé, chez les propriétaires comme chez les locataires : la paupérisation de ces ménages est très lisible.
 - On voit par ailleurs que pour ces deux catégories, le décalage avec la moyenne grenobloise est beaucoup plus accusé, avec un niveau de revenus beaucoup plus faible et une baisse de ces revenus nettement plus rapide.

➔ Des niveaux de revenus beaucoup plus faibles qu'au niveau de la ville de Grenoble, et ce y compris dans le parc privé. Ce dernier, qui connaît une paupérisation marquée, conserve une population beaucoup moins modeste que le parc locatif social.

On observe également un fort phénomène de vieillissement chez les propriétaires occupants et un fort niveau de sous-occupation.



La demande en logement locatif social de l'agglomération grenobloise

- Une demande en logements qui continue à croître à Grenoble
 - Au 31/12/2007, l'agglomération grenobloise comptait près de 17500 demandeurs de logement social, en augmentation de +9,2% par rapport à l'année précédente. Cette hausse est particulièrement marquée.
 - 1/3 de ces demandeurs sont des demandeurs en mutation, déjà logés dans le parc locatif social.
- Les demandeurs en mutation sont plus âgés et ont un profil plus familial :
 - Les moins de 30 ans sont fortement sous-représentés tandis que les plus de 60 ans sont fortement sur-représentés.
 - Environ 45% sont des ménages de 4 personnes et plus.
- 77% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI
 - Ces ménages PLAI sont globalement plus jeunes, plus souvent étrangers et ont un profil plus familial (31% de ménages de 4 personnes et plus contre 15% chez les ménages PLUS).

	La Métro	Département du Rhône
Nb de demandeurs au 31/12/2007	17 500	53 390
Evolution annuelle	+ 9,2%	+ 2%
Part des ménages en mutation	33%	31%
Part des demandeurs PLAI	77%	80%
Ménages isolés	35%	37%

Comparaison de la demande locative sociale entre la Métro et le département du Rhône

Source : Obshabitat et ODELOS



Le poids de l'Arlequin dans le parc social de l'agglomération

- Un parc locatif social de 1357 logements qui représente :
 - 60% du parc locatif social de la Villeneuve ;
 - 10% du parc locatif social de Grenoble ;
 - 78% du parc de logements de l'Arlequin.
 - Le poids de l'Arlequin est par conséquent important dans le parc locatif social grenoblois.
- Dans la Métro, on compte en moyenne 2000 attributions par an
 - Ces attributions sont en augmentation : 2700 en 2007, 2500 en 2008.
 - En moyenne, 350 de ces attributions se faisaient dans les logements livrés (en forte hausse en 2008), soit dans l'offre nouvelle.
- L'Arlequin représente 130 à 140 attributions par an :
 - L'Arlequin représente par conséquent près des 2/3 des 210 à 225 attributions dans l'ensemble de la Villeneuve ;
 - Environ 11% des attributions de la Ville de Grenoble ;
 - 7% des attributions de la Métro.

Quid des grands logements ?

➔ L'Arlequin, 10% du parc social de Grenoble, 11% des attributions.

Pour atteindre 50% de logements privés à l'Arlequin, il faudrait réduire d'environ 450 à 500 le nombre de logements locatifs sociaux.



L'offre locative sociale de l'Arlequin

- Des logements globalement plutôt spacieux
 - Non seulement les grandes typologies sont fortement représentées, mais les logements offrent des surfaces relativement confortables.
- Une valorisation par m² comprise entre 4 et 5 €/m² hors charges
 - Il s'agit de valeurs moyennes pour le parc social. Néanmoins, du fait des surfaces spacieuses des logements, on arrive rapidement à des enveloppes de loyers élevées.
 - A cela s'ajoutent des charges élevées, de l'ordre de 2,5 €/m². Elles comprennent l'eau (chaude et froide) et le chauffage.

Loyers par m² de surface habitable par typologie

Source : Actis et SDH

T1	6,7 €/m ²
T2	5,0 €/m ²
T3	4,5 €/m ²
T4	4,3 €/m ²
T5	4,0 €/m ²
T6	4,0 €/m ²
T7	3,8 €/m ²

		SDH			ACTIS		
		30/40	10/20	130/170	70/110	50/60/90/120	Moyenne
T1	Nombre	30	16	39	51	17	
	Surface habitable	25 m ²	25 m ²	25 m ²	32 m ²	31 m ²	28 m ²
	Loyer	177 €	175 €	177 €	201 €	194 €	187 €
	Charges		116 €	79 €	96 €	97 €	
T2	Nombre	26	23	50	74	34	
	Surface habitable	48 m ²	50 m ²	49 m ²	52 m ²	51 m ²	50 m ²
	Loyer	245 €	250 €	249 €	252 €	252 €	250 €
	Charges		123 €	116 €	126 €	132 €	
T3	Nombre	45	20	37	75	42	
	Surface habitable	65 m ²	65 m ²	65 m ²	72 m ²	73 m ²	69 m ²
	Loyer	313 €	311 €	310 €	310 €	316 €	312 €
	Charges		159 €	151 €	163 €	170 €	
T4	Nombre	66	111	87	116	55	
	Surface habitable	78 m ²	77 m ²	77 m ²	84 m ²	84 m ²	80 m ²
	Loyer	344 €	346 €	344 €	345 €	349 €	345 €
	Charges		192 €	180 €	195 €	200 €	
T5	Nombre	47	18	35	149	45	
	Surface habitable	99 m ²	97 m ²	99 m ²	97 m ²	98 m ²	98 m ²
	Loyer	417 €	413 €	321 €	389 €	396 €	388 €
	Charges		230 €	224 €	230 €	234 €	
T6	Nombre	2	2	6	10	20	
	Surface habitable	124 m ²	123 m ²	114 m ²	109 m ²	111 m ²	112 m ²
	Loyer	530 €	522 €	462 €	430 €	433 €	446 €
	Charges		367 €	252 €	258 €	264 €	
T7	Nombre	1	1				
	Surface habitable	163 m ²	163 m ²				163 m ²
	Loyer	627 €	627 €				627 €
	Charges		342 €				

Typologie des logements

Source : Actis et SDH

➔ L'Arlequin ne constitue pas le parc locatif social le moins cher de la ville de Grenoble.

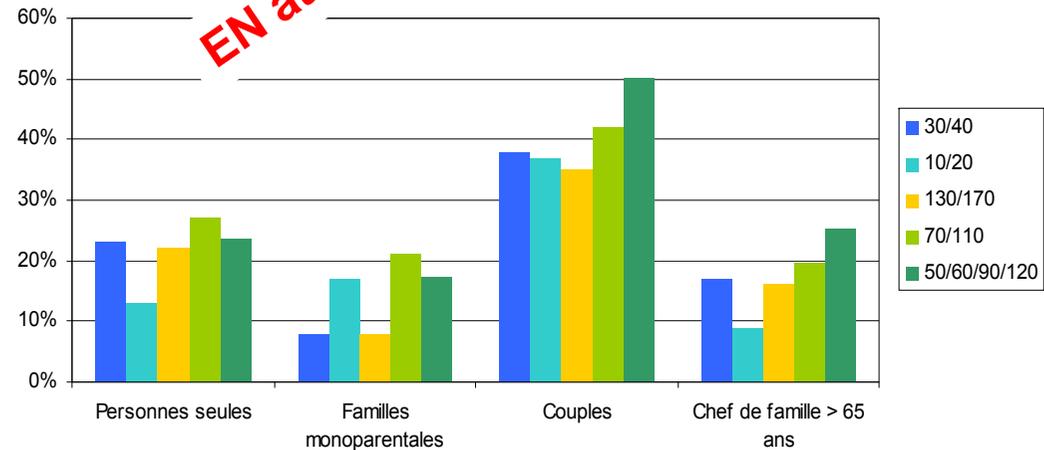


Les occupants

Composition familiale

Composition familiale des ménages logés dans le parc locatif social de l'Arlequin
 Comparaison Grenoble Sud et Grenoble Nord
 Source : Données OPS 2009 – Actis et SDH

		Personnes seules	Familles monoparentales	Couples	Chef de famille > 65 ans
SDH	30/40	23%	8%	38%	17%
	10/20	13%	10%	37%	9%
	130/170	22%	8%	35%	16%
Actis	70/110	20%	18%	42%	19%
	50/60/90/120	20%	18%	50%	25%
Grenoble Sud Actis		31%	16%	44%	29%
Grenoble Nord		40%	18%	34%	27%



EN attente validation des données SDH



Les occupants

Niveaux de ressources

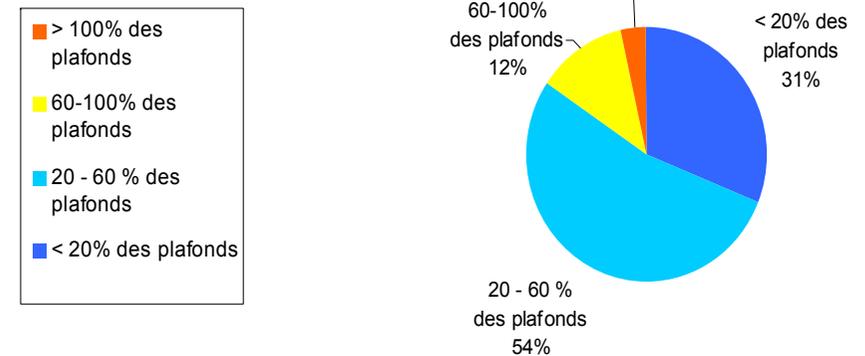
- Un niveau de ressource globalement plus faible que la moyenne
 - 30% des ménages ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS, 29% dans Grenoble Sud (où la part de l'Arlequin est très fortement prédominante) et moins de 25% dans Grenoble Nord.
 - A contrario, la part des ménages au-dessus des plafonds est inférieure de moitié à celle de Grenoble Nord, avec 3%.
- De fortes disparités selon les adresses et selon le bailleur
 - Les deux adresses où les ménages ont les niveaux de revenus les plus élevés sont le 10/20 et le 130/170 : ¼ des ménages ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS.
 - Dans le patrimoine d'Actis, cette part est de 33% et de 39% dans les deux adresses (33% correspondant au parc ILM).
- Sur les ménages à très faibles revenus, en dépit de la forte solvabilisation par l'APL, le taux d'effort charges incluses reste élevé.
 - Le taux d'effort charges incluses reste compris entre 25 et 35% au minimum.

Simulation concernant les ménages qui touchent 20% des plafonds PLUS

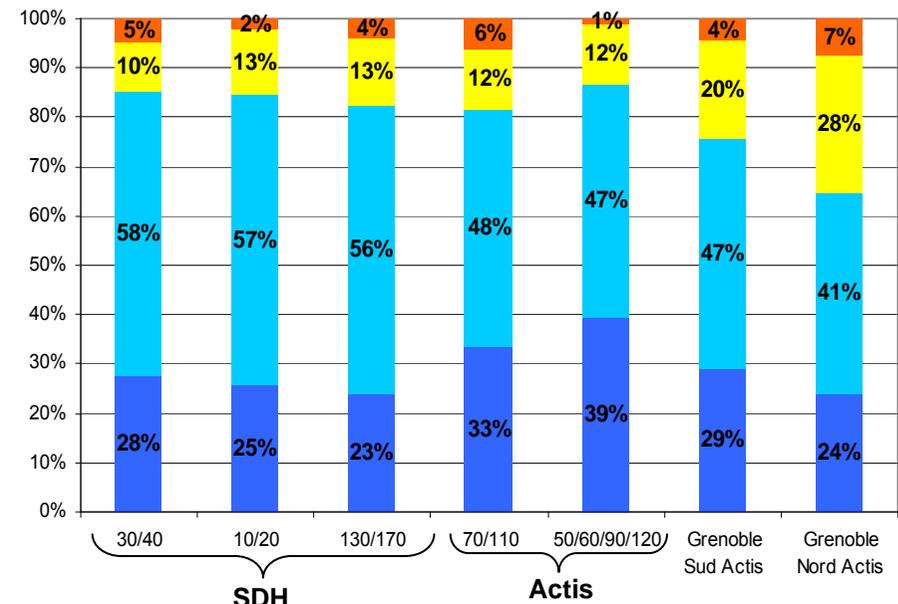
	Typo	Revenus mensuels	Loyer	Charges	Aide au logt	Taux d'effort		Reste à vivre
						hors charges	charges incluses	
Personne seule	T2	350 €	250 €	130 €	258 €	0%	35%	228 €
Couple 1 enfant	T3	560 €	310 €	165 €	337 €	0%	25%	422 €
Couple 3 enfants	T5	800 €	400 €	230 €	441 €	0%	24%	611 €

Niveau de ressources des ménages logés dans le parc social de l'Arlequin

Source : Données OPS 2009 – Actis et SDH



Ensemble de l'Arlequin





Les occupants

Les spécificités de l'Arlequin

- **Le quartier le plus familial et le plus fragilisé**
 - Les différentes caractéristiques de l'Arlequin (ménages familiaux, familles monoparentales, faibles niveaux de revenus, ménages éloignés de l'emploi) en font le quartier au peuplement le plus complexe de Grenoble.
 - Seuls deux quartiers présentent des profils aussi fragilisés, mais en raison de publics spécifiques : Le Châtelet et Abbaye, qui sont tous les deux de petits quartiers.
 - La Villeneuve 1 présente des caractéristiques similaires, mais globalement moins prononcées. Les quartiers comme Teisseire ou Mistral ont beaucoup plus de ménages isolés, avec une fragilisation existante mais moindre.

- **Le quartier le plus refusé**
 - L'image du quartier reste très négative auprès des demandeurs de logement social, en mutation ou non. Les bailleurs essuient de nombreux refus (jusqu'à 8-10) avant de trouver un locataire, bien souvent sans même visiter le logement (uniquement à la mention de l'Arlequin).
 - Le quartier est également refusé par les ménages issus des contingents préfectoraux.

- **Un produit logement qui cible les ménages familiaux mais un quartier refusé par ces mêmes ménages**
 - Aujourd'hui, les caractéristiques du quartier et son image le rendent particulièrement peu attractif pour les ménages familiaux. Tant que les enfants sont à l'école maternelle ou primaire, les parents peuvent accepter le quartier, bien qu'avec difficulté, mais le quittent dès que les enfants entrent au collège.
 - Il s'agit là d'une des caractéristiques de l'Arlequin : le décalage croissant entre la cible du produit logement et une image de plus en plus repoussoir pour les ménages familiaux.

➔ La qualité des logements de l'Arlequin et la tension sur les grands logements ne compensent plus les défauts de sécurité et d'image, et ce plus particulièrement pour le public familial.

Le peuplement est fortement fragilisé.



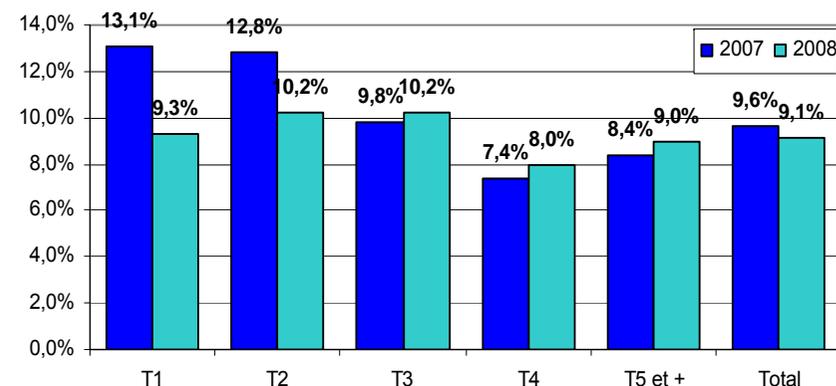
Peuplement

Évolution du peuplement

- Une mobilité globalement stable mais en hausse sur les grands logements
 - La mobilité est plus importante sur Villeneuve 1 que sur Villeneuve 2, particulièrement au 10/20 et 30/40 Arlequin, où la mobilité est supérieure à 12%. La mobilité est plus faible dans le parc d'Actis que celui de la SDH.
 - La mobilité est relativement élevée et en hausse sur les grands logements : en effet, la mobilité est généralement nettement plus faible dans les grandes typologies que dans les plus petites. Ainsi dans l'ensemble du parc de logements grenoblois, la mobilité est de 25% dans les T1 contre 5% dans les T5. A la Villeneuve, la mobilité reste supérieure dans les T1-T2 mais le différentiel est beaucoup plus faiblement marqué.
 - A noter néanmoins que les bailleurs ont réalisé un travail important sur la sous-occupation, aboutissant à faire muter les ménages occupants de grands logements (personnes âgées notamment). Cette action pourrait expliquer ce phénomène.
 - Les ménages familiaux ont théoriquement une mobilité plus faible, leur structure familiale étant stabilisée et le déménagement n'étant plus nécessaire pour s'adapter à l'évolution de la structure familiale. La surmobilité sur les grands logements est donc bien un indicateur du souhait des ménages familiaux de ne pas rester à l'Arlequin.
- Une tendance à la hausse en 2009
 - Les données de l'observatoire ne sont pas encore disponibles pour 2009, mais les services de la gestion locative des bailleurs observent une tendance à la hausse de la mobilité.

La mobilité par typologie à la Villeneuve en 2007 et 2008

Source : Observatoire des flux - EOHS



► La forte mobilité des grands logements témoigne du fait que non seulement ces logements sont les plus difficiles à attribuer, mais en plus les ménages les acceptant y restent particulièrement peu longtemps.

Ce constat est à nuancer si l'on considère le travail réalisé sur la sous-occupation des logements.

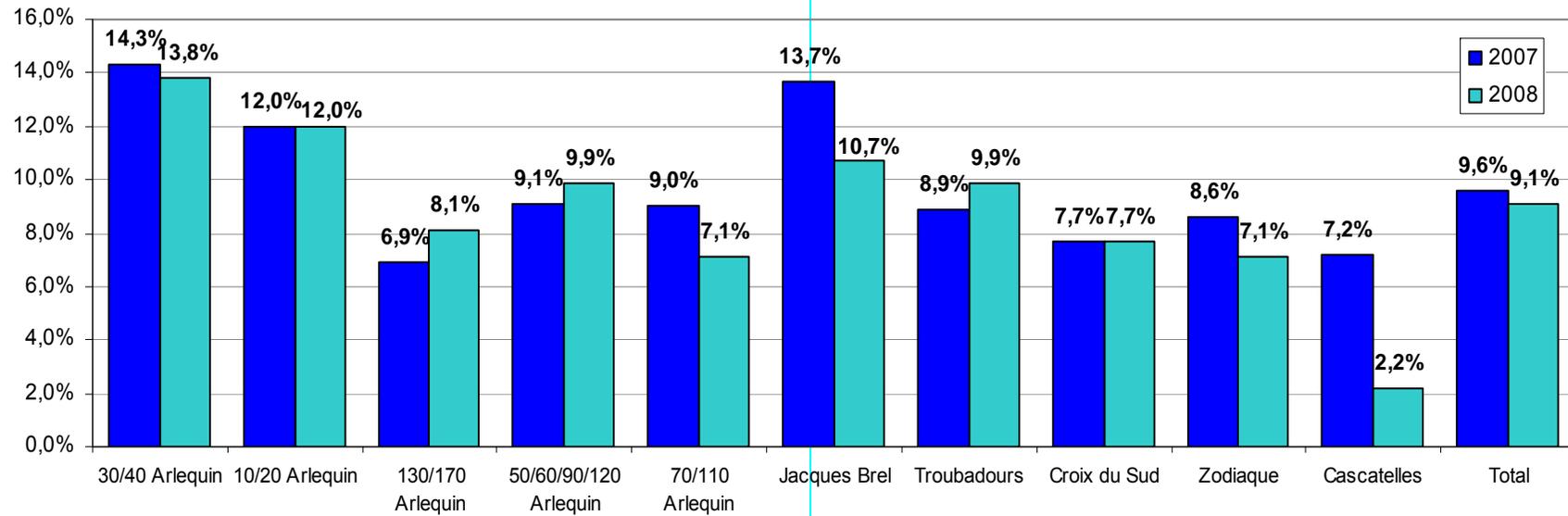


Peuplement

Évolution du peuplement

La mobilité par adresse en 2007 et 2008

Source : Observatoire des flux - EOHS

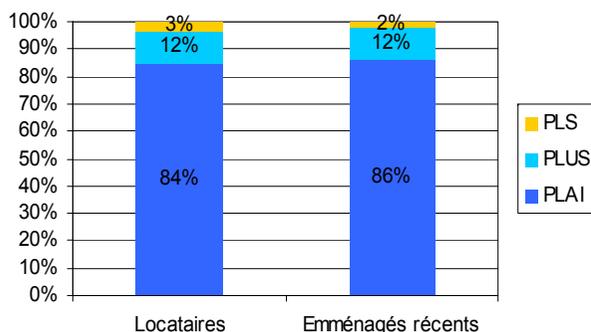




Peuplement

Évolution du peuplement – échelle Arlequin

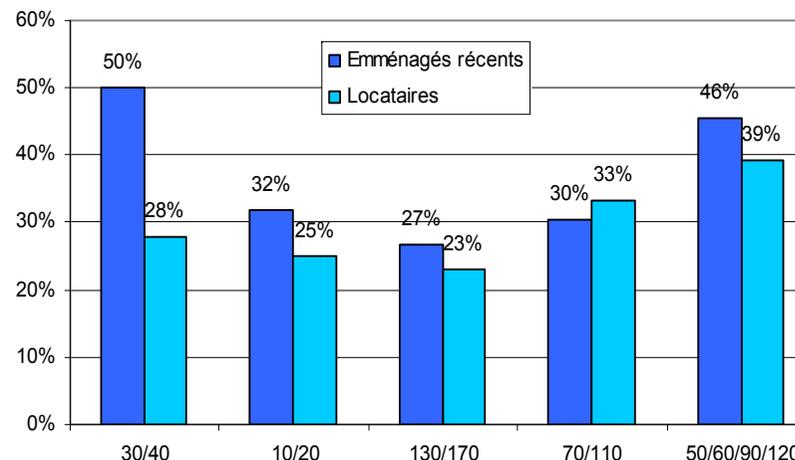
- Une part nettement plus importante des ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds
 - Cette différence est particulièrement prononcée sur le 30/40 Arlequin. A contrario, dans le 70-110 Arlequin, la part de ces ménages est plus importantes dans les locataires que les emménagés récents.
- Une part légèrement supérieure de ménages ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS dans les emménagés récents
 - Néanmoins, sur la plupart des montées, la part est très proche voire équivalente.
- Au sein des ménages <60% des plafonds, la part des ménages aux très faibles revenus est donc en augmentation
 - Si la répartition entre ménages reste relativement comparable, c'est au sein des ménages <60% des plafonds de ressources que s'observe la paupérisation.



Répartition des ménages par plafonds de ressources
 Source : Enquête OPS – SDH et Actis

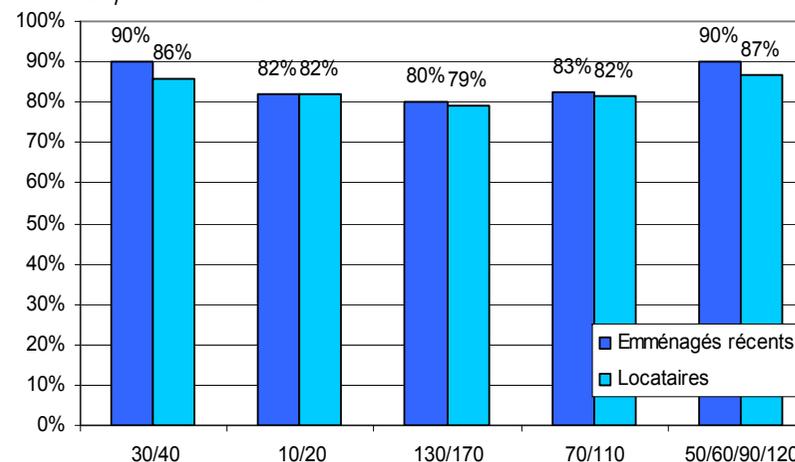
Part des ménages ayant des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS – comparaison entre les emménagés récents et l'ensemble des locataires.

Source : Enquête OPS – SDH et Actis



Part des ménages ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS – comparaison entre les emménagés récents et l'ensemble des locataires.

Source : Enquête OPS – SDH et Actis





Peuplement

Évolution du peuplement – échelle Villeneuve

	Entrants		Sortants		Locataires en place (Ville)	Locataires en place (Villeneuve)	Tendance entrants / locataires
	2007	2008	2007	2008			
Structure familiale							
Isolé	29%	29%	25%	23%	34%	28%	→
Avec enfants	54%	56%	59%	59%	47%	55%	→
Famille nombreuse	21%	25%	20%	25%	14%	21%	→
Familles monoparentales	13%	13%	23%	21%	19%	21%	↓
Sous-occupation	9%	13%	18%	20%			
Age moyen	39 ans	39 ans	44 ans	44 ans			
< 30 ans	30%	24%	15%	19%	8%	9%	↗
< 40 ans	58%	60%	49%	48%			
> 50 ans	19%	17%	29%	30%	52%	45%	↓
Origine / destination des ménages							
Grenoble	80%	78%	72%	69%			
Agglo	14%	18%	12%	12%			
La Villeneuve	27%	29%	29%	28%			
Statut précaire <i>(hébergés, décohabitants, hébergement)</i>	56%	52%					
Parc social	24%	27%					
Parc privé	20%	20%					
Situation économique							
Chef de ménage occupant un emploi	70%	68%	65%	63%	38%	34%	↗
Ressources moyennes / ménage	1 376 €	1 450 €					
Ressources moyennes / personne	499 €	495 €					
< 60% PLUS	92%	89%	85%	89%	70%	81%	↗
< 20% PLUS	57%	56%	34%	36%	25%	33%	↗

Caractéristiques des entrants et sortants de la Villeneuve

Source : Observatoire des flux - EOHS



Peuplement

Évolution du peuplement – échelle Villeneuve

- **LES ENTRANTS**
- **Un double profil de ménages entrant dans le parc de la Villeneuve**
 - 80% des entrants habitent déjà Grenoble ;
 - Une majorité des ménages au statut précaire face au logement : 52 % des entrants en 2008 sont hébergés ou décohabitants (28 %) ou sortent de structures d'hébergement (22 %).
 - 27 % sont des locataires HLM, dont 75 % sont du quartier.
 - 20 % arrivent du parc locatif privé, quasi-exclusivement de l'extérieur du quartier.
 - Deux profils se distinguent donc : des ménages qui entrent dans un logement autonome d'une part, des ménages plus familiaux d'autre part, originaires soit du parc social de la Villeneuve, soit du parc privé des autres quartiers grenoblois.
 - C'est ce second profil qui semble être dominant à l'Arlequin, la part de jeunes ménages restant relativement faible.
 - A noter que la sous-occupation des entrants (13% en 2008) est également une conséquence des stratégies de peuplement d'Actis et de la SDH, qui souhaitent diversifier les profils des ménages entrants
- **Les ménages familiaux sont plus nombreux à quitter la Villeneuve qu'à s'y installer**
 - Les jeunes couples s'installent à la Villeneuve et y restent tant que leurs enfants sont à la maternelle ou au primaire. Ensuite, lorsque les enfants entrent au collège, ils ont tendance à quitter le quartier.
- **Une tendance à la paupérisation des entrants**
 - Les entrants sont plus nombreux que les occupants à être en situation d'emploi, y compris précaire.
 - Néanmoins, leur niveau de revenus est très faible, bien plus que celui des occupants, plus particulièrement lorsque l'on observe les ménages qui ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS.



Peuplement

Évolution du peuplement – échelle Villeneuve

- LES SORTANTS
- Une fragilisation du quartier liée également au départ des ménages les moins fragiles
 - La situation des sortants quittant le quartier est plus favorable que celle de ceux qui restent, en raison notamment des possibilités de « sorties » plus importantes pour les ménages en situation économique stable (accession, parc locatif privé, autre logement du parc social).
 - Par ailleurs, la fragilisation des ménages, notamment en période économique plus difficile, se fait également pour les locataires en place : chômage, séparation, etc.
 - A noter néanmoins que globalement la situation des ménages sortants reste pour partie difficile, avec 36% des ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds PLUS.
 - Enfin, on observe que les ménages en situation de sous-occupation quittent le quartier plutôt que de bénéficier d'une rente de situation : les ménages sortant sont nombreux à être en situation de sous-occupation.

- ➡ Une paupérisation des entrants, un départ des ménages les moins fragiles et des familles qui sont plus nombreuses à quitter le quartier qu'à s'y installer.
- ➡ Même les ménages en sous-occupation quittent le quartier.



Peuplement

La spécificité des familles nombreuses

- Les familles nombreuses constituent la cible originelle de la Villeneuve
 - La granulométrie atypique du parc de la Villeneuve et de l'Arlequin lui permet d'accueillir les familles nombreuses.
 - Les ménages de 5 personnes représentent aujourd'hui 5,4% de la population grenobloise, contre 8,7% pour les ménages de 4 personnes. En volume, ces ménages représentent donc une faible portion de la demande en logement.
 - Néanmoins, l'enjeu du logement pour ces ménages est particulièrement prégnant.
- Les ménages de 5 personnes et plus ont des niveaux de revenus particulièrement faibles.
 - En effet, ces ménages ont des revenus très spécifiques. Pour les premiers déciles, le niveau de revenus est très nettement inférieur à celui des ménages plus petits (à l'exception des ménages isolés).
 - Pour la moitié des ménages de 5 personnes et plus, le revenu mensuel est inférieur à 2570 €, soit sensiblement inférieur à celui des ménages de 3 ou 4 personnes et comparable à celui des ménages de 2 personnes.
 - Ce différentiel est encore plus accusé lorsque l'on regarde les 10 ou 20 % des ménages aux revenus les plus faibles.
 - La capacité de ces ménages à payer un loyer est donc particulièrement faible, nettement inférieure à celles des ménages plus petits, et ce d'autant plus que ce revenu global inférieur correspond à un ménage plus nombreux. A noter néanmoins que les revenus de transfert, globalement élevés pour ces ménages, ne sont pas pris en compte dans cette analyse sur les revenus.
 - Dans ce contexte, la question de la vocation d'accueil des familles de l'Arlequin est particulièrement sensible.

Niveau de revenus mensuel par décile et par taille de ménage fiscal à Grenoble

Source : INSEE-DGI – Revenus déclarés des ménages fiscaux (hors revenus de transfert)

Nombre de personnes	1er décile	2ème décile	Médiane	8ème décile	9ème décile
5 pers. et +	710 €	1 280 €	2 570 €	4 870 €	6 590 €
4 pers.	1 000 €	1 630 €	3 110 €	4 890 €	6 220 €
3 pers.	870 €	1 450 €	2 860 €	4 530 €	5 780 €
2 pers.	950 €	1 460 €	2 490 €	3 940 €	4 970 €
1 pers.	450 €	770 €	1 410 €	2 210 €	2 780 €

Lecture du tableau :

10% des ménages de 5 personnes et plus touchent moins de 710 € / mois.

50% des ménages de personnes et plus touchent moins de 2570 €/mois.



6_ état des lieux et enjeux en matière d'habitat et de peuplement

6.4 | volet marché



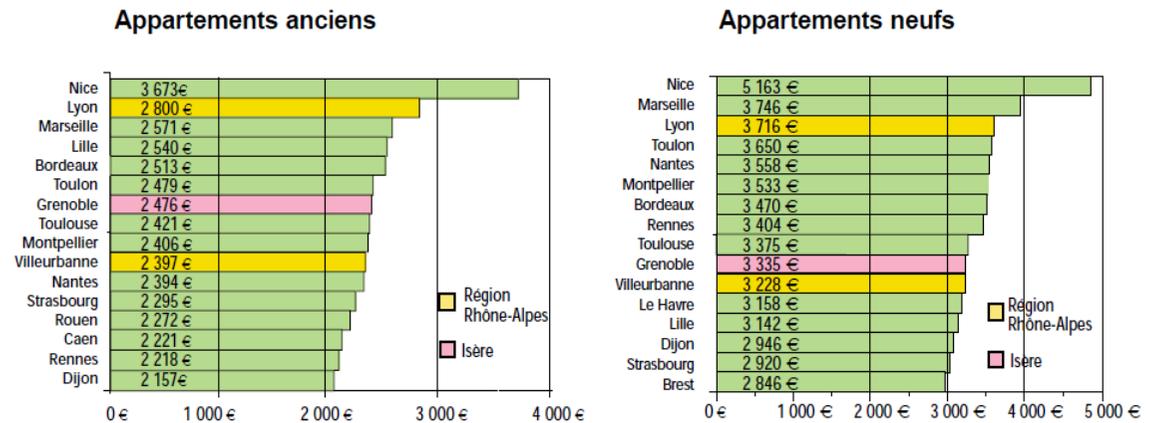
Un positionnement en entrée de gamme du marché grenoblois

- Le contexte général du marché de la ville de Grenoble
 - Grenoble est une des villes les plus chères de France, avec un prix moyen dans l'ancien de 2 475 €/m² en 2008, soit un niveau de prix comparable à Bordeaux ou Toulon. En revanche, dans le neuf, Grenoble est seulement à la 10ème place.
 - Néanmoins, la baisse des prix a été marquée en 2009 (et avait déjà commencé en 2008) : - 7,5%, le prix moyen étant descendu à 2 250 €/m², contre -5% dans le département du Rhône et -6% pour l'ensemble de Rhône-Alpes.
 - Dans le neuf, les volumes de vente ont fortement chuté en 2008 à Grenoble, comme dans l'ensemble des grandes agglomérations. Le rebond des deux premiers trimestres 2009, principalement lié à l'effet de l'investissement en Scellier, a par ailleurs été beaucoup moins fort que dans l'agglomération lyonnaise par exemple.

➔ On peut donc s'attendre dans les années qui viennent à :

- Une hausse de la vacance dans le parc public
- Une baisse des prix et de l'attractivité dans le parc privé.

Le prix des appartements en 2008 – Grenoble est la 7ème ville la plus chère de France dans l'ancien
Source : L'Observatoire des Notaires de l'Isère



Un contexte général de marché qui a un impact fort sur la Villeneuve

En période de forte tension sur le marché immobilier, on observe dans les quartiers les moins recherchés :

- Dans le parc social : baisse de la vacance et de la rotation ;
- Dans le parc privé : hausse des prix et nouvelle attractivité pour les propriétaires occupants.

Ainsi au niveau national, la vacance dans le parc social est passée de 1,7% en 2001 (faible activité du marché immobilier) à 1,1% en 2006-2007 (maximum de l'activité du marché immobilier neuf) et la rotation de 12,2 à 9,7%. Ce phénomène est encore plus accusé dans les ZUS.

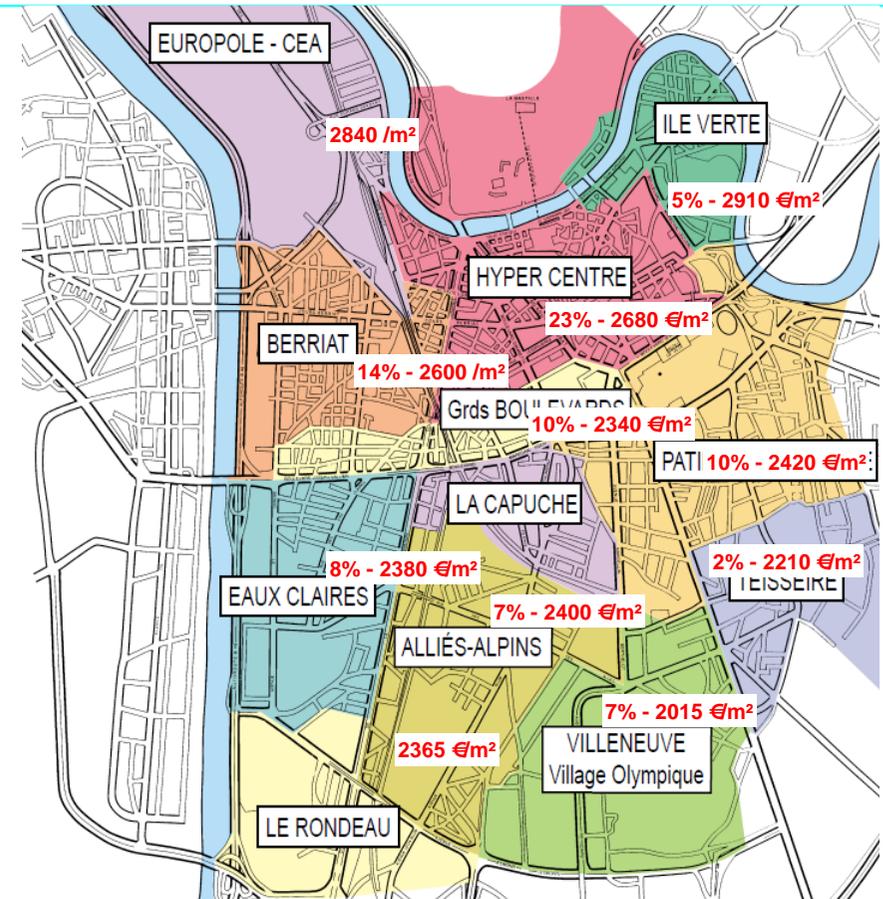
En période de crise de l'immobilier, a contrario, ce sont les phénomènes inverses qui s'observent, entraînant une fragilisation forte du quartier.



Un positionnement en entrée de gamme du marché grenoblois

- Positionnement de la Villeneuve / Village Olympique parmi les quartiers grenoblois
 - La Villeneuve / Village Olympique est de loin le quartier de Grenoble le plus accessible en termes de prix, avec en 2008 2015 €/m². On observe par ailleurs que les prix y augmentent fortement, traduisant un phénomène de rattrapage depuis plusieurs années (+15% depuis 2002 contre +11% pour Grenoble).
 - En 2009, le prix moyen de la Villeneuve / Village Olympique était de 1 875 €/m² contre 2 500 €/m² moyen pour Grenoble. La baisse des prix a en effet été accusée également à la Villeneuve / Village Olympique, comparable à ce qui s'est passé pour l'ensemble de la ville (de 2015 à 1 875 €/m²).
 - La Villeneuve en elle-même (hors Village Olympique) comptabilise environ 70 transactions chaque année (forte baisse en 2008 et 2009 : moins de 50 transactions). Les valeurs y sont par ailleurs nettement plus faibles (1 762 €/m² en 2008 contre 2 015 €/m² pour l'ensemble du quartier), soit des valeurs inférieures de 30% au prix moyen de la ville de Grenoble, contre seulement 20% pour la Villeneuve / Village Olympique.

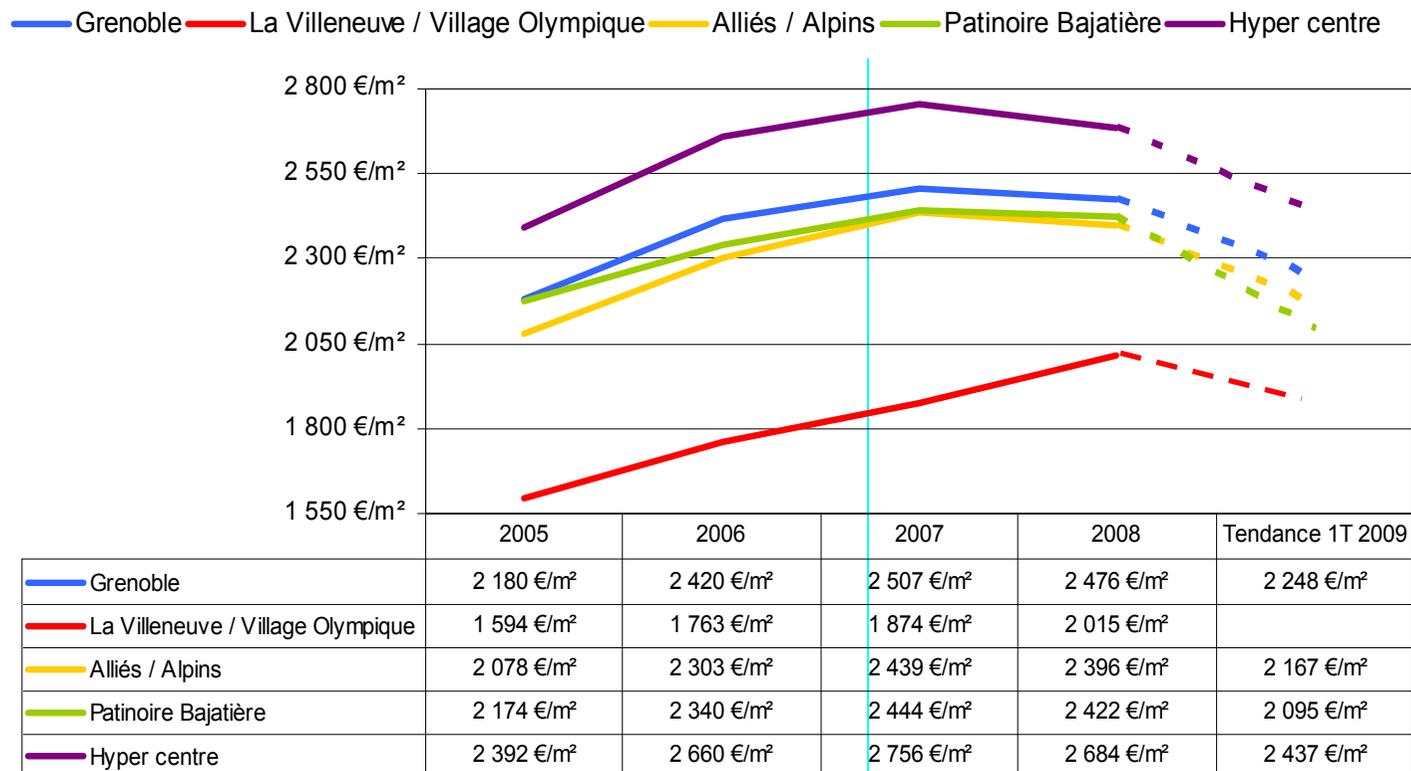
- ➔ Prix moyen à Grenoble :
2475 €/m² en 2008, 2250 €/m² en 2009
- ➔ Prix moyen à la Villeneuve / Village Olympique :
2015 €/m² en 2008, 1875 €/m² en 2009
- ➔ Prix moyen à la Villeneuve hors Village Olympique :
1760 €/m² en 2008



Les quartiers de Grenoble
Part des ventes et prix moyen en 2008
Source : L'Observatoire des Notaires de l'Isère



Un positionnement en entrée de gamme du marché grenoblois



Les prix et l'évolution des prix par quartier

Source : L'Observatoire des Notaires de l'Isère



Un positionnement en entrée de gamme du marché grenoblois

- Le marché de la Villeneuve / Village Olympique est spécialisé sur les grandes typologies
 - La Villeneuve / Village Olympique est le quartier par excellence des grands logements, avec plus de 30% de T4 et 20% de T5.
 - Seul le quartier Teisseire propose des enveloppes de prix plus attractives, mais sur des volumes bien moindres (2% des ventes de la ville contre 7% pour la Villeneuve).
 - A noter que ce sont les grandes typologies (T4 et T5) qui sont positionnées sur les enveloppes de prix les plus attractives par rapport au reste de la ville.
 - Par ailleurs, la valorisation par m² des grandes typologies est toujours inférieure à celle des petites typologies : la spécialisation de la Villeneuve sur les grandes typologies renforce la faiblesse des prix/m² par rapport au reste de la ville.

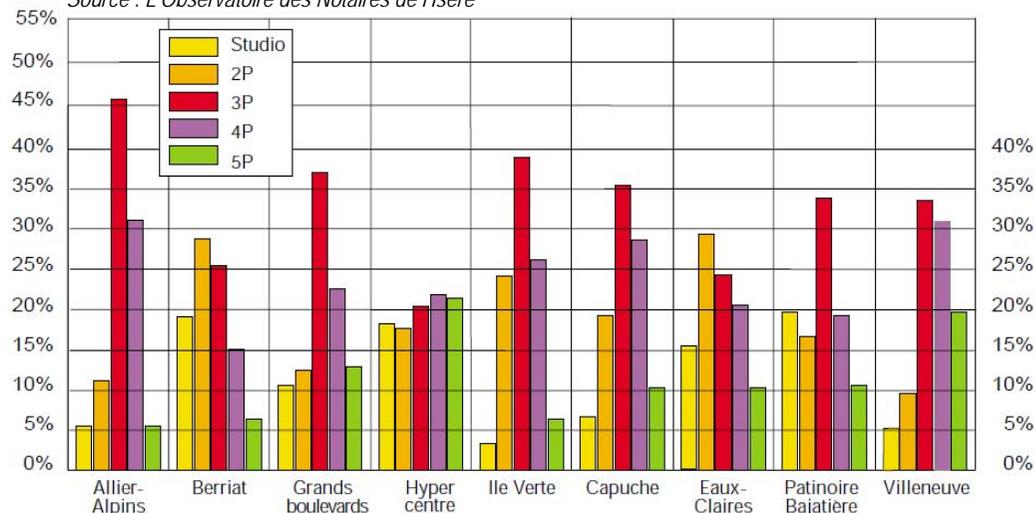
	Studio	2P	3P	4P	5P
Grenoble	79 200 €	117 000 €	155 600 €	193 100 €	252 600 €
Villeneuve - Village Olympique	62 100 €	107 700 €	144 400 €	159 000 €	172 900 €

Prix de vente par typologie en 2008 – Comparaison

Source : L'Observatoire des Notaires de l'Isère

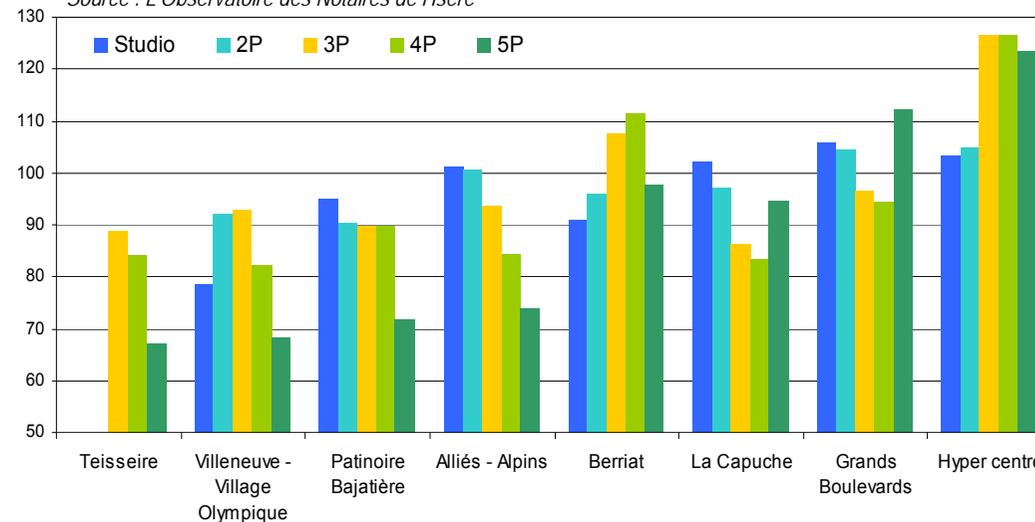
Les types d'appartements vendus par quartier en 2008

Source : L'Observatoire des Notaires de l'Isère



Prix de vente par typologie et par quartier en 2008 – base 100 moyenne grenobloise

Source : L'Observatoire des Notaires de l'Isère





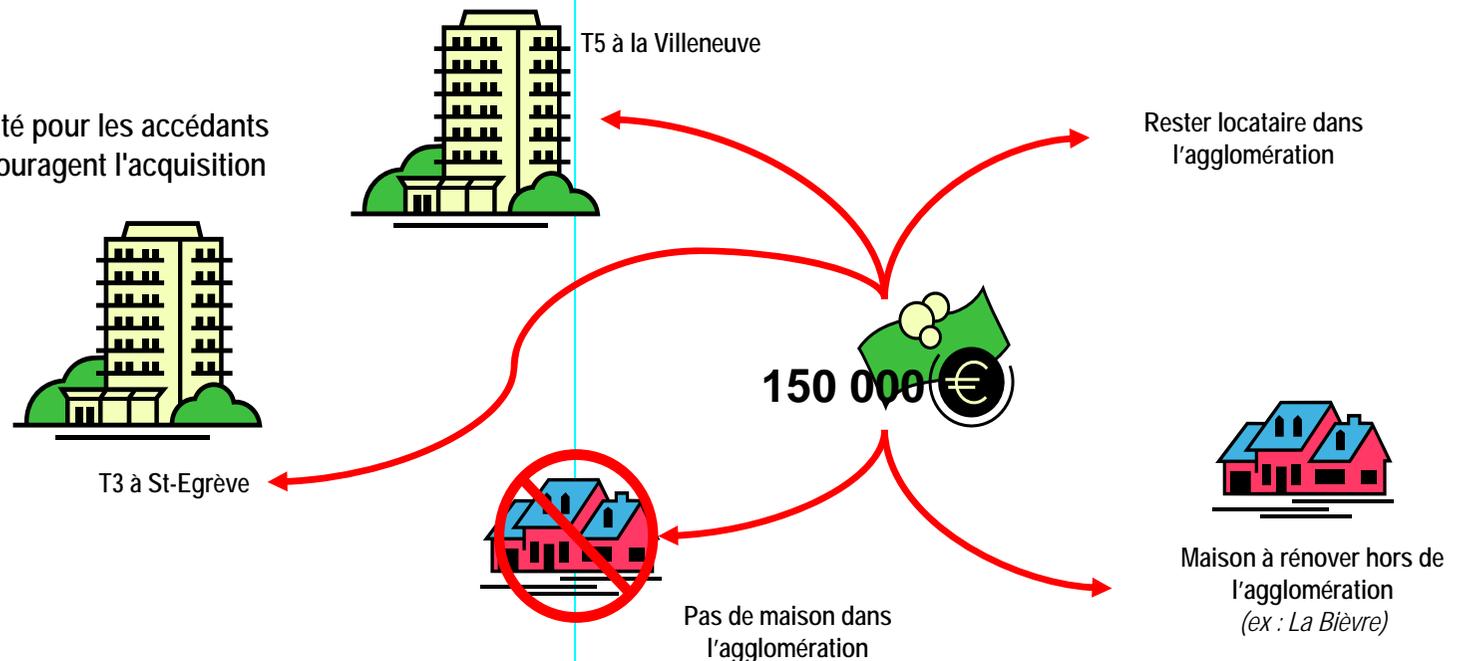
Un positionnement en entrée de gamme du marché grenoblois

• Synthèse

- Le marché de la Villeneuve est le marché le plus accessible de Grenoble, ville par ailleurs qui fait partie des plus chères de France. Le différentiel est important, justifiant une attractivité spécifique du quartier, attractivité qui s'est traduite depuis 2002 par un phénomène de rattrapage (augmentation des prix plus rapide que dans le reste de la ville).
- Néanmoins, la crise de l'immobilier a été particulièrement forte en 2009 à Grenoble, dans l'ancien comme dans le neuf. La Villeneuve n'a pas échappé à ce phénomène et a connu une baisse forte des niveaux de prix. Les conséquences du retournement du marché immobilier grenoblois devraient également se faire sentir à terme sur le parc locatif social de la Villeneuve.
- La granulométrie très atypique de la Villeneuve, ainsi que les niveaux de prix particulièrement attractifs pour les grandes typologies, en font quasiment le seul quartier permettant aux familles d'accéder à la propriété entre 150 000 et 180 000 € (entre 190 000 et 250 000 € dans le reste de la ville).

Un choix de biens très limité pour les accédants les plus modestes qui encouragent l'acquisition hors de l'agglomération

Source : AURG

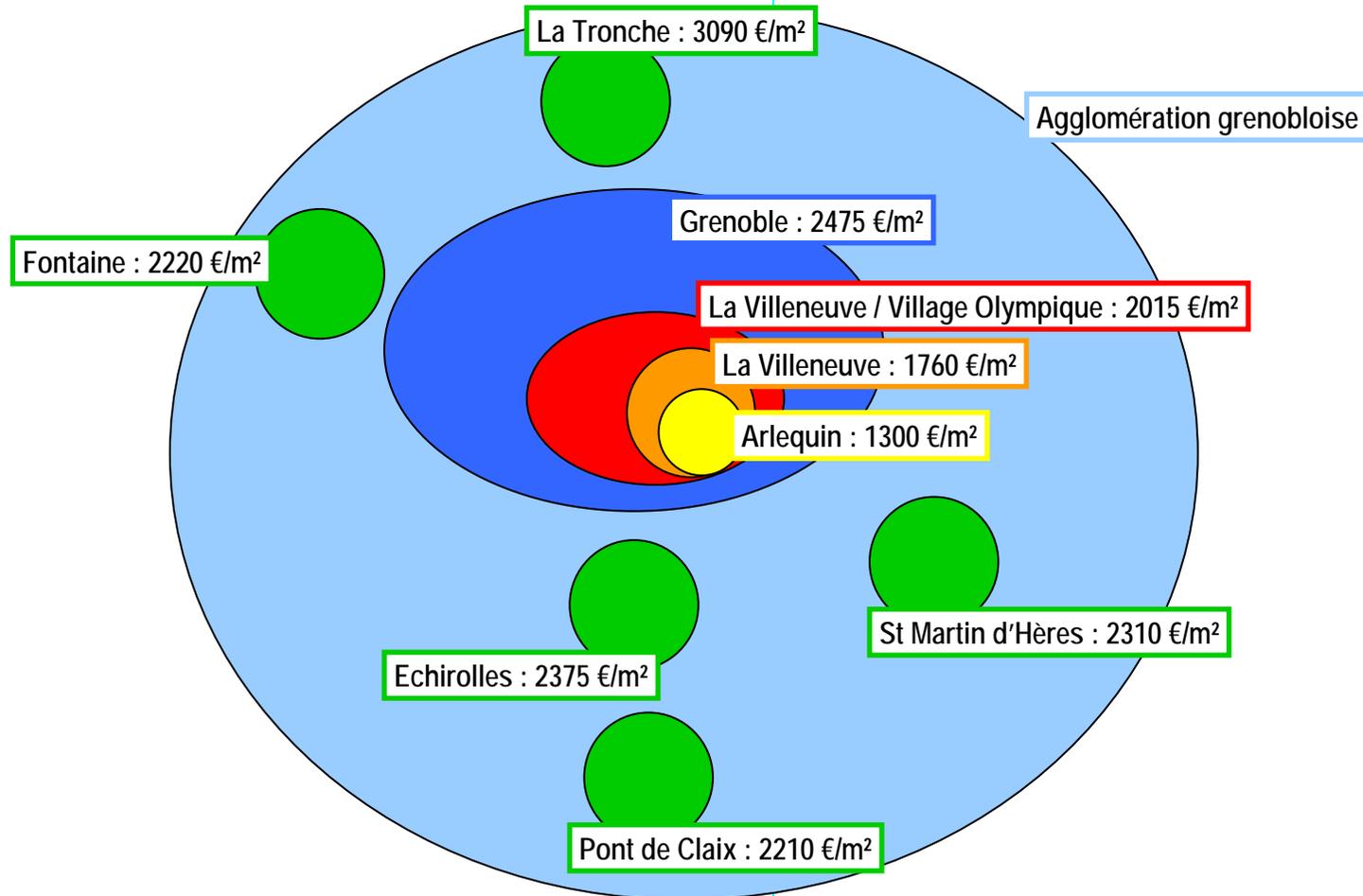




Un positionnement en entrée de gamme du marché grenoblois

Synthèse : les prix moyens en collectif ancien en 2008

Source : Chambre des notaires de l'Isère





L'Arlequin au sein de la Villeneuve

• Une forte mobilité sur l'Arlequin

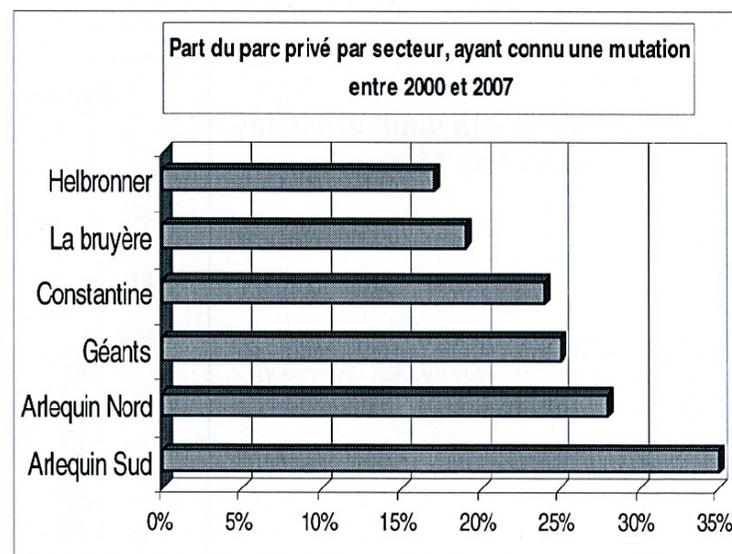
- En moyenne, 70 à 75 transactions par an sur la Villeneuve.
- Sur ces transactions, environ 60% ont lieu sur le secteur Villeneuve 1 (qui représente 69% du parc privé), dont l'Arlequin représente 1/4 du parc privé.
- L'Arlequin connaît une mobilité plus forte, à relier en partie aux politiques de rachat et de ventes HLM menées par la SDH sur le 30 et le 130.
 - Entre 5 et 10 transactions annuelles sur Arlequin Nord
 - Entre 5 et 10 transactions annuelles sur Arlequin Sud
 - Soit en moyenne 15 transactions annuelles sur l'Arlequin (20% des transactions de la Villeneuve, soit une part cohérente étant donné le poids de l'Arlequin dans le parc privé de la Villeneuve).

• Une mobilité en partie liée à la politique patrimoniale de la SDH

- La SDH rachète des logements au 30 Arlequin et en revend au 130 Arlequin.
- Depuis 2005, les rachats au 30 Arlequin représentent 4 à 5 transactions annuelles. Les ventes au 130 représentent environ 4 transactions annuelles, en forte baisse néanmoins. En effet, il y a eu 9 transactions en 2005, et 0 en 2009.

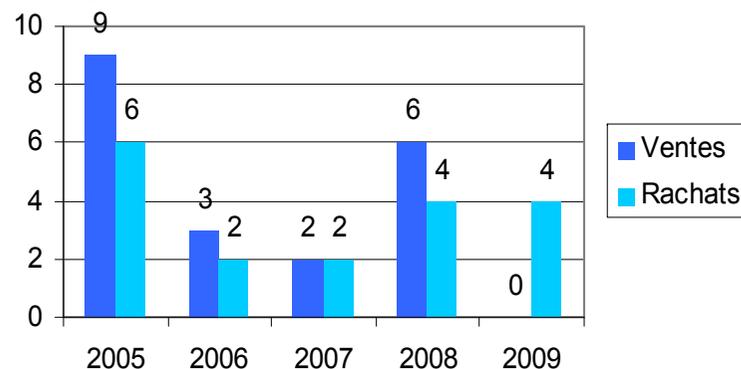
Part du parc privé ayant connu une mutation entre 2000 et 2007

Source : Données Perval – Ville de Grenoble



Volumes de transaction SDH de 2005 à 2009

Source : SDH





L'Arlequin au sein de la Villeneuve

- Des éléments de pondération qui justifient objectivement la valeur plus faible de l'Arlequin
 - Différents coefficients sont généralement pris en compte pour l'évaluation de la valeur vénale d'un bien. Ils sont cumulatifs.
 - Les grandes typologies ont une valeur /m² nettement inférieure aux petites typologies :
 - Studio : + 15% contre 5 pièces et + : - 10%
 - Absence de parking lié au logement : - 10%
 - Travaux à prévoir : de -5 à -15 % selon le degré d'importance des travaux (parties communes, façades, dans le logement).

Simulation sur les facteurs physiques de la valeur

Source : simulation HTC

sur les bases des références CALLON

	T2	T4	T5
	2 450 €	2 450 €	2 450 €
Surface / typologie	+12%	-5%	-10%
Immeuble années 70	-10%	-10%	-10%
6 ème étage	+7,5%	+7,5%	+7,5%
Absence de parking	-10%	-10%	-10%
Vue dégagée	+10%	+10%	+10%
Double orientation		+2,5%	+2,5%
Bus métro à moins de 300 m	+2,5%	+2,5%	+2,5%
Sans interphone ni code d'accès	-2,50%	-2,50%	-2,50%
Travaux parties communes	-5%	-5%	-5%
Ravalement de façade	-10%	-10%	-10%
Gros travaux	-15%	-15%	-15%
	1 910 €	1 660 €	1 570 €

- Si l'on prend le prix moyen de la ville de Grenoble pour un bien en état normal (hors standing), soit 2450 €/m² (deux fois plus cher que les produits dominants de l'Arlequin), et qu'on applique ces coefficients de pondération correspondant au parc de l'Arlequin, on aboutit très rapidement au prix moyen de 1600 - 1700 €/m² qui correspond au prix maximum des transactions sur l'Arlequin.

- Mais des difficultés de gestion des copropriétés et une image négative qui renforcent cette valorisation basse
 - Les critères objectifs de la valeur ne justifient pas à eux seuls la valorisation faible de l'Arlequin.
 - L'image négative de l'Arlequin limite à la fois les valeurs et les volumes des ventes réalisées. En effet, la plupart des commercialisateurs considèrent qu'il est très difficile de vendre des logements de l'Arlequin à des ménages extérieurs à la Villeneuve : ces logements constituent par conséquent une étape dans le parcours résidentiel des ménages précédemment hébergés dans le parc social. Les ménages intéressés et en capacité d'accéder sont peu nombreux (limitation du volume de transaction) et disposent de faibles revenus (limitation des valeurs des transactions).
- Un effet « image » du quartier qui peut être estimé à 25% de dévalorisation
 - Les facteurs physiques expliquent un prix moyen de 1600 € environ. Ce prix correspond au niveau de transaction le plus élevé (parfois pour des logements en meilleur état, avec rénovation partielle).
 - Le prix dominant dans le quartier est compris entre 1200 et 1300 €/m², soit entre 20 et 25% en-deçà du prix estimé selon l'analyse des critères physiques de la valeur.

➔ Une dévalorisation de l'Arlequin en termes de marché qui s'explique à la fois par des facteurs physiques et par l'image du quartier (1/4 du différentiel de 100% par rapport au prix moyen grenoblois).



La commercialisation des logements à l'Arlequin et à la Villeneuve

- Les 70 transactions annuelles sur la Villeneuve et les 15 transactions annuelles à l'Arlequin sont réalisées par un nombre restreint d'intermédiaires :
 - Beaucoup de transactions se réalisent de particulier à particulier.
 - Entre 5 et 10 transactions sont réalisées par la SDH.
 - Plusieurs agences immobilières sont relativement spécialisées sur le quartier, notamment via leur activité de Syndic :
 - Malherbe Immobilier ;
 - Vercors Immobilier ;
 - Agence Immo de France.
 - Ces agences commercialisent les biens les plus qualitatifs de la Villeneuve. Au sein de l'Arlequin, ce sont surtout les montées 130 à 170 qui sont concernées, et dans une moindre mesure le 80.
- Par ailleurs, la commercialisation des biens est toujours complexe :
 - Les délais de commercialisation sont parfois très longs (de 6 mois à 1 an) et ce d'autant plus depuis que le contexte de marché s'est durci à Grenoble. Ainsi, la SDH ne parvient pas à vendre deux T4, en vente depuis 8 mois pour un prix de 89000 €.
 - Les prix sont négociés à la baisse, mais relativement moins fortement que dans d'autres secteurs, étant donné la faiblesse des tarifs affichés. On observe des révisions à la baisse des prix de l'ordre de 10%.
 - La demande existe pour ces biens, mais reste fortement limitée, d'autant plus que ces demandeurs rencontrent souvent des difficultés pour monter leur dossier de financement.



Quelques exemples d'annonces immobilières à l'Arlequin

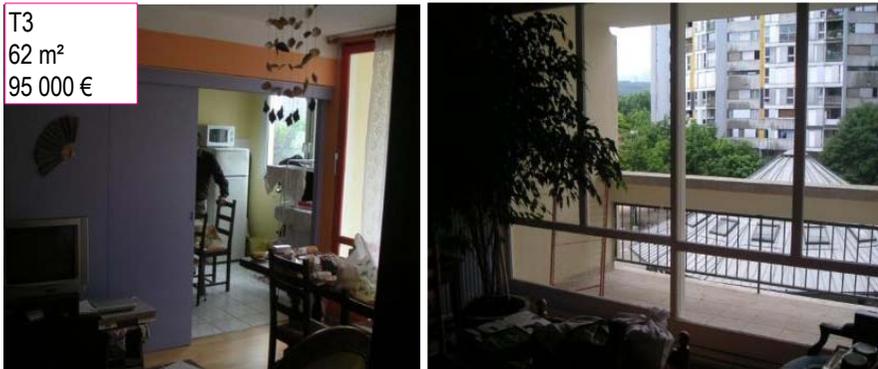
T4
79 m²
126 000 €



T4 Duplex
96 m²
130 000 €



T3
62 m²
95 000 €



T3
67 m²
106 000 €



- Il s'agit de prix affichés, frais d'agences inclus. Par ailleurs, ces annonces concernent les logements les plus qualitatifs mis en vente. Ils ne reflètent par conséquent pas les transactions effectives, mais bien les produits immobiliers les plus qualitatifs de l'Arlequin.

T5 Duplex
108 m²
169 000 €





Zoom : Le positionnement de la ZAC Vigny Musset

- **Un urbanisme qui s'affirme en contradiction avec la Villeneuve**
 - La plaquette de la ZAC met en avant des éléments discriminants par rapport à l'urbanisme de la Villeneuve :
 - Identifier par la structure urbaine en rue et en îlots ;
 - Habiter une architecture domestique.
 - Par ailleurs, l'équilibre global de la zone montre une part a minima de logements locatifs sociaux : sur les 2200 logements familiaux de la ZAC, seulement 25% (20% prévus originellement) sont des logements locatifs sociaux, et ce dans un objectif de rééquilibrage du sud grenoblois.
- **Un projet qui a difficilement démarré**
 - La ZAC Vigny Musset a été lancée en plein milieu de la précédente crise immobilière. Les opérateurs étaient donc particulièrement réticents à ce projet proche de la Villeneuve et du Village Olympique.
 - Les charges foncières attractives ont permis de faire venir les opérateurs qui ont ainsi pu développer des opérations sur des niveaux de valorisation nettement inférieures aux valeurs de marché de Grenoble.
- **Une population de jeunes familles**
 - 55% des ménages ont au moins un enfant ;
 - Seulement 22% des personnes seules, (47% à Grenoble) ;
 - 80% des enfants ont moins de 11 ans, soit une très large minorité des enfants fréquentant le collège et le lycée.
- **Des ménages principalement actifs**
 - ¾ des chefs de ménages sont actifs : seulement 12% de retraités, 5% au chômage
- 55 à 60% des ménages du parc privé sont des propriétaires occupants (contre 45% pour la ville de Grenoble)
 - Pour une ville comme Grenoble, où la demande locative est très soutenue, la part d'investisseurs est donc relativement modérée, et ce d'autant plus dans un quartier où les niveaux de prix étaient attractifs lors de la commercialisation.



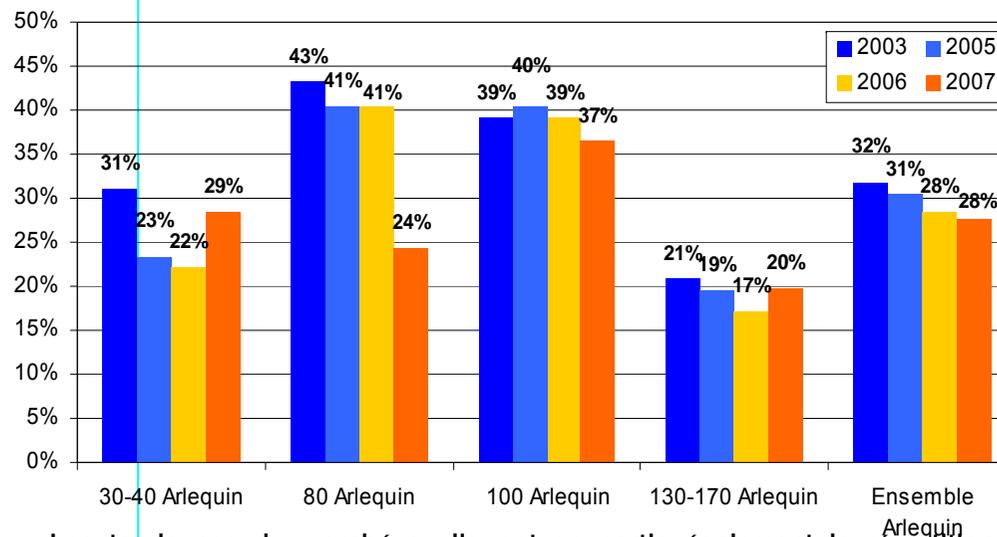


Le parc locatif privé de l'Arlequin

- 105 propriétaires bailleurs en 2008 contre 120 en 2003
 - La part des propriétaires bailleurs est en baisse : elle est en effet passée de 32% en 2003 à 28% en 2008.
 - Cette baisse est particulièrement marquée sur le 80 Arlequin.
 - En volume, les propriétaires bailleurs ont particulièrement baissé sur le 30-40 Arlequin, en lien avec les rachats de la SDH.
- Un impact important de la politique patrimoniale de la SDH
 - Les rachats et ventes HLM de la SDH ont pour conséquence la baisse globale du nombre de propriétaires bailleurs.
 - En effet, les propriétaires bailleurs ont intérêt à revendre leurs logements si le prix est attractif, tandis que les ventes HLM se font exclusivement à occupant.

Part de propriétaires bailleurs parmi les propriétaires privés

Source : PACT38 – Ville de Grenoble



- Les tendances de marché expliquent en partie également la répartition propriétaires bailleurs / propriétaires occupants.
 - En effet, en 2003, on observait une tendance à la hausse des propriétaires bailleurs, tendance actuellement inversée.
 - Quand les prix augmentent, la rentabilité des logements se dégrade, les loyers augmentant moins vite que les prix, et l'investissement devient moins attractif. A contrario, les accédants à la propriété se trouvent bloqués en termes de budget et s'intéressent plus aux quartiers entrée de gamme.

➔ La baisse de la part des propriétaires bailleurs paraît donc être principalement conjoncturelle et pourrait par conséquent à nouveau augmenter dans le contexte de marché actuel.



Le parc locatif privé de l'Arlequin

- Qui sont les bailleurs privés de l'Arlequin ?
 - Une part non négligeable d'entre eux sont bailleur par opportunité : héritage, anciens propriétaires occupants ayant déménagé.
 - Il existe néanmoins des bailleurs qui ont une démarche d'investissement plus systématique. Ainsi, au 100 Arlequin, un même propriétaire possède un ensemble de logements.
 - Parmi les propriétaires bailleurs, la grande majorité résident en Isère (Grenoble principalement, mais aussi son agglomération).
 - Moins d'une dizaine de bailleurs résident en-dehors de l'Isère.



6_ état des lieux et enjeux en matière d'habitat et de peuplement

6.5 | volet patrimoine



Le plan d'entretien réalisé par les bailleurs : synthèse

- Le plan d'entretien établi par la SDH et Actis permet
 - D'évaluer les besoins techniques nécessaires au maintien du parc dans les vingt années qui viennent et prévoit des interventions sur le clos-couvert, les équipements et les fluides (scénario 1 ci-dessous)
 - De mesurer l'impact de quelques améliorations, priorisées par les bailleurs (alternatives A et B)
 - De positionner les interventions dans le temps
- Pour Actis : un investissement entre 21 et 33K€ /lamt sur 20 ans

	Scénario 1 Optimisation du calendrier d'intervention	Scénario 2 Solutions alternatives		TOTAL	
		Sa	Sb	S1 + Sa	S1 + Sb
Par logements pendant 20 ans	21 003 €	2 658 €	14 427 €	23 661 €	30 499 € *
					33 516 €**
Par logements et par an	1 050,15 €	132,90 €	721,35 €	1 183,05 €	1 524,95 €*
					1 675,80 €**

(* isolation façades sc. 1 -> lgmts restent en D / **isolation des façades du sc. 2-> lgmts passent en C)

- Pour la SDH : un investissement entre 33 et 53K€ / lgmt sur 20 ans

	Scénario 1 Optimisation du calendrier d'intervention	Scénario 2 Solutions alternatives		TOTAL	
		Sa	Sb	S1 + Sa	S1 + Sb
Par logements pendant 20 ans	32 663 €	21 495 €	36 228 €	33 722 €*	42 223,25€*
				44 291,7€**	52 693,04€***
Par logements et par an	1 633,15 €	1 074,75 €	1 811,4 €	1 686,1€	2 111,2€*
				2 214,6€	2 639,7 €***

Renouvellement composants + gros entretien :

•En moyenne sur la totalité du parc = 657€/lgmt/an TTC

•2006 – 2008 sur Arlequin = 632€/lgmt/an TTC

➔ Un coût de gestion proposé par le plan d'entretien au moins une fois et demi supérieur à la moyenne du parc d'Actis

Renouvellement composants + gros entretien :

•En moyenne sur la totalité du parc = 700€/lgmt/an TTC

•2006 – 2008 sur Arlequin = 566€/lgmt/an TTC

➔ Un coût de gestion proposé par le plan d'entretien au moins trois fois supérieur à la moyenne du parc de la SDH



Le plan d'entretien réalisé par les bailleurs : synthèse

- Malgré les montants proposés, ce plan d'entretien
 - Répond prioritairement à des problématiques d'entretien du patrimoine. Il permet d'estimer le montant de l'entretien de ce patrimoine pour les 20 ans à venir : les fourchettes basses des coûts proposés correspondent aux travaux qu'il sera indispensable de réaliser. L'échelle de temps retenue, 20 ans, pèse ponctuellement sur cette évaluation car certains composants peuvent être renouvelés plusieurs fois.
 - S'il apporte des améliorations ponctuelles, il ne prévoit pas de restructuration lourde des logements et surtout des parties communes, identifiées comme un point important de difficulté.

Les leviers d'évolution du parc

3	Réhabiliter les logements	
2	Restructurer les parties communes, les circulations, l'organisation de l'adressage	
1	Répondre aux problématiques techniques d'entretien	Le plan d'entretien sur 20 ans <ul style="list-style-type: none">• Actis : 21 à 33K €• SDH : 33 à 53K €

Des réponses à construire

Faciliter la gestion du bâti et des espaces



Le plan d'entretien ACTIS

- Les problématiques techniques identifiées sur le patrimoine
 - Le plan d'entretien relève des besoins techniques importants
Sur la remise en état des réseaux fluides, problématique significative pour Actis. Les performances énergétiques actuelles positionnent le bâtiment en catégorie D. Plusieurs difficultés sont dans les logements, notamment sur les jardinières des balcons et les cloisons amovibles.
 - Les projets de gestion de site réalisés au 120 et au 90 galerie de l'Arlequin soulignent notamment des difficultés de gestion importantes du fait de la conception du bâti et de l'organisation des espaces (passage traversant du 120, espaces au statut incertain et recoins en pied d'immeuble, gestion de la mezzanine et des coursives, adressage et localisation des boîtes à lettre, des ascenseurs trop fortement utilisés).
- Les chiffrages réalisés dans le plan d'entretien sont organisés en trois scénarios
 - Scénario 1 : renouvellement des matériaux à l'identique (cf. ci-contre). Le lissage dans le temps proposé par le bureau d'étude prévoit trois pics d'intervention : à 5 ans, à 10 ans et à 15 ans.

SCENARIO 1

Optimisation du calendrier d'intervention		Actis <i>sans les copro</i>
		688
Chiffrage clos couverts et corps d'états d'équipement	Menuiseries parties communes	152 427 €
	Coursives	988 969 €
	Cages d'escalier nœuds	759 150 €
	Escalier principal	211 985 €
	Toitures terrasses	653 917 €
	Façades et sous-faces	998 030 €
	Logements	1 987 660 €
	Sous total (1) TTC	7 585 632 €
<i>Sous total TTC par logt</i>		11 026 €
Chiffrage des réseaux fluides	Colonne	1 300 000 €
	Terrasse	170 000 €
	Galerie technique	315 000 €
	Sous-station	50 000 €
	Électricité	960 000 €
	Logements (hors électricité)	2 410 000 €
	Sous total (2) TTC	6 864 094 €
	<i>Sous total TTC par logt</i>	
Total (1)+(2) TTC		14 449 726 €
<i>total TTC par logement</i>		21 003 €



Le plan d'entretien ACTIS

- **Le scénario 2 – alternative A** apporte essentiellement une réponse sur les cloisons mobiles des chambres, propose une première piste d'intervention sur les jardinières. Il affine les interventions sur les réseaux.
- **Le scénario 2 – alternative B** propose des améliorations en terme de performances énergétiques (passage en classe C), de changement d'image (interventions sur la façade et dépose des jardinières), de tranquillité (contrôle d'accès), etc.

		SCENARIO 2	
		S a	S b
Chiffrage clois couverts et corps d'états d'équipement	Coût total changement de la cloison mobile au niveau des chambre pour 50% des logts	78 500 €	78 500 €
	Coût total suppression de la cloison mobile au niveau des chambres pour 50% des logts	415 000 €	415 000 €
	Coût total isolation extérieure des pignons	296 000 €	
	Coût total isolation extérieure des façades		2 573 000 €
	Coût découpage des jardinières		1 033 000 €
	Coût recouvrement des jardinières	230 000 €	
	Coût suppression des portes d'accès aux coursives et remplacement des portes d'accès aux escaliers	32 400 €	32 400 €
	Sous total (3) TTC	1 387 193 €	5 448 943 €
	<i>Sous total TTC par logt</i>	2 016 €	7 920 €
	Chiffrage des réseaux fluides	Calorifuge eau froide	85 000 €
Calorifuge bouclage (Colonnes logements)		30 000 €	30 000 €
Calorifuge ECS dérivations vers logements		50 000 €	50 000 €
Calorifuge chauffage dérivations vers logements		95 000 €	95 000 €
Réseau extérieur VMC <i>Réfection totale du réseau en aluminium</i>		35 000 €	35 000 €
Souche maçonnée		40 000 €	40 000 €
Interphone- Contrôle d'accès			440 000 €
TV satellite			320 000 €
Complément logement Appareillage électrique			200 000 €
Mise en place d'un réseau bitube de chauffage			2 100 000 €
Sous total (4) TTC		441 781 €	4 477 156 €
<i>Sous total TTC par logt</i>		642 €	6 507 €
Total (3)+(4) TTC		1 828 974 €	9 926 099 €
<i>total TTC par logement</i>		2 658 €	14 427 €



Le plan d'entretien SDH

- Les problématiques techniques identifiées sur le patrimoine
 - Le plan d'entretien relève la très forte problématique de la façade.
 - Les projets de gestion de site confortent les observations faites coté Actis.
- Les chiffrages réalisés dans le plan d'entretien sont organisés en trois scénarios
 - Scénario 1 : renouvellement des matériaux à l'identique (cf. ci-contre)

SCENARIO 1

Optimisation du calendrier d'intervention		SDH
		659
		74 741
Chiffrage des couvertures et corps d'états d'équipement	Menuiseries parties communes	192 647 €
	Coursives	1 241 296 €
	Locaux techniques	425 300 €
	Cages d'escalier nœuds	714 965 €
	Escalier principal	108 879 €
	Toitures terrasses	761 331 €
	Façades et sous-faces	4 741 262 €
	Logements (uniquement SDH)	1 448 767 €
	Sous total (1) TTC	13 213 644 €
	<i>Sous total TTC par logt</i>	<i>20 051 €</i>
<i>Sous total (1) par m²</i>	<i>177 €</i>	
Chiffrage des réseaux fluides	Colonne	1 400 000 €
	Terrasse	200 000 €
	Galerie technique	340 000 €
	Sous-station	70 000 €
	Électricité	1 200 000 €
	Logements (hors électricité)	2 850 000 €
	Sous total (2) TTC	8 311 290 €
	<i>Sous total TTC par logt</i>	<i>12 612 €</i>
<i>Sous total (2) par m²</i>	<i>111 €</i>	
Total (1)+(2) TTC		21 524 934 €
<i>.....total TTC par logement.....</i>		<i>.....32 663 €.....</i>
<i>total par m²</i>		<i>288 €</i>



Le plan d'entretien SDH

2b

- Le scénario 2 – alternative A apporte une réponse à la problématique de la façade, à l'organisation des logements
- Le scénario 2 – alternative B propose plusieurs améliorations
 - Création de hall, rajout d'ascenseurs
 - Des éléments de confort dans les logements
 - Une amélioration du système de chauffage

Chiffrage clos couverts et corps d'état d'équipement	coût total suppression des cloisons dans la cuisine	659 126 491 €	659 126 491 €
	Coût total changement de la cloison mobile au niveau des chambre pour 50% des logts	320 000 €	320 000 €
	Coût total mise en place nvelle façade	9 820 000 €	9 820 000 €
	Coût total remplacement porte existante par une porte à simple vantail	62 100 €	62 100 €
	Sous total (3) TTC	14 165 662,56 €	14 165 662,56 €
	<i>Sous total TTC par logt</i>	21 495,69 €	21 495,69 €
Chiffrage des réseaux fluides	Coût calorifuge EF, bouclage, ECS, CH		319 000 €
	Interphone- Contrôle d'accès		576 000 €
	TV satellite		406 000 €
	Complément logement Appareillage électrique		183 861 €
	Mise en place d'un réseau bitube de chauffage		2 600 000 €
	Sous total (4) TTC	0 €	5 602 387
	<i>Sous total TTC par logt</i>	0 €	8 501€
	Création de hall		2 071 237 soit 3 143€ / logts
	Sous total (5) TTC	0 €	2 840 701.54€
	<i>Sous total TTC par logt</i>	0 €	4 310.62€
	Rajout d'ascenseur		922 600 soit 1 400€ / logts
	Sous total (6) TTC	0 €	1 265 345
	<i>Sous total TTC par logt</i>	0 €	1 920.1€
	Total (3) + (4) + (5) + (6) TTC	14 165 663€	23 874 097€
	Total TTC par logement	21 495 €	36 228 €



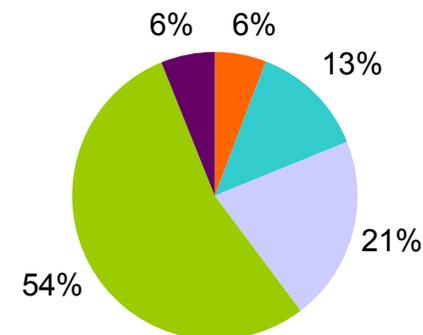
Les leviers financiers de l'intervention

- Le projet ANRU identifie des opérations sur le bâti de l'Arlequin ; les éléments financiers qui en ressortent sont les suivants :

- Deux tiers des investissements portent aujourd'hui sur la démolition / reconstruction de 85 logements

Répartition par famille des investissements prévus sur le bâti de l'Arlequin dans la maquette financière ANRU

Famille	Total
REHABILITATION	1 626 040
RESIDENTIALISATION	3 668 753
DEMOLITION	5 739 260
CREATION DE LGMTS SCX	15 105 280
AQS	1 730 000
Total	27 869 333



Famille	Opération	Nb lgmts	Maître d'ouvrage
DEMOLITION	10-20 galerie de l'Arlequin 13 logements	13	SDH
DEMOLITION	110 galerie de l'Arlequin 7 logements	7	Actis
DEMOLITION	50 galerie de l'Arlequin 65 logements	65	Actis
CREATION DE LGMTS SCX	Site Bouchayer-Viallet îlot J 13 PLUS-CD à 17%	13	SDH
CREATION DE LGMTS SCX	Zac Ile Verte 7 PLUS-CD à 17%	7	Actis
CREATION DE LGMTS SCX	Site Flaubert 19 PLUS à 5%	19	Actis
CREATION DE LGMTS SCX	Flaubert / Lesdiguières 35 PLUS-CD à 17%	35	Actis
CREATION DE LGMTS SCX	Vigny - Musset Ilot I 30 PLUS-CD à 17%	30	Actis

- Les familles réhabilitation et résidentialisation représentent 5,3M€
- Actis et SDH sont engagés aujourd'hui dans la maquette financière sur des investissements qui s'élèvent à 27,9M€, dont 14M€ à leur charge. Le reste correspond à des subventions.

Maître d'ouvrage	AQS	CREATION DE LGMT	DEMOLITION	REHABILITATION	RESIDENTIALISATION	Total
Actis	1480000	13269030	4881260	1626040	1496347	22752677
SDH	250000	1836250	858000		2172406	5116656
Total	1730000	15105280	5739260	1626040	3668753	27869333



Les leviers financiers de l'intervention

- Une première mise en perspective des recettes et des dépenses identifiées

ACTIS

Financements mobilisables	Coûts de gestion (sur la base de la moyenne observée sur les 3 dernières années : 657€ x nb lgmts x 20 ans)	9 040 320 €	<i>Ce calcul théorique raisonne à € constant</i>
	Prévisions d'investissement sur le patrimoine dans la maquette ANRU par Actis	1 497 394 €	<i>Familles réhabilitation et résidentialisation</i>
	Prévisions de subvention dans la maquette ANRU	1 624 993 €	<i>Familles réhabilitation et résidentialisation</i>
	TOTAL DES FINANCEMENTS MOBILISABLES	12 162 707 €	

	<i>Scénario 1 : entretien du patrimoine</i>	<i>Alternative A</i>	<i>Alternative B</i>
Total (1)+(2) TTC	14 450 064 €	16 278 768 €	23 059 008 €
Total TTC (1)+(2) / lgmt	21 003 €	23 661 €	33 516 €
"Reste à financer"	2 287 357 €	4 116 061 €	10 896 301 €
"Reste à financer/lgmt"	3 325 €	5 983 €	15 838 €
En %	84%	75%	53%



Les leviers financiers de l'intervention

- Une première mise en perspective des recettes et des dépenses identifiées

SDH

Financements mobilisables	Coûts de gestion (sur la base de la moyenne observée sur les 3 dernières années : 700€ x nb lgmts x 20 ans)	9 226 000 €	<i>Ce calcul théorique raisonne à € constant</i>
	Prévisions d'investissement sur le patrimoine dans la maquette ANRU par la SDH	757 184 €	<i>Famille résidentialisation</i>
	Prévisions de subvention dans la maquette ANRU	1 415 222 €	<i>Familles résidentialisation</i>
	TOTAL DES FINANCEMENTS MOBILISABLES	9 983 184 €	

	<i>Scénario 1 : entretien du patrimoine</i>	<i>Alternative A</i>	<i>Alternative B</i>
Total (1)+(2) TTC	21 524 917 €	29 188 428 €	34 724 687 €
Total TTC (1)+(2) / lgmt	32 663 €	44 292 €	52 693 €
"Reste à financer"	11 541 733 €	19 205 244 €	24 741 503 €
"Reste à financer/lgmt"	16 776 €	27 915 €	35 961 €
En %	46%	34%	29%



6_ état des lieux et enjeux en matière d'habitat et de peuplement

6.6 | synthèse



Synthèse des volets peuplement / marché / patrimoine

- **Peuplement**
 - Un peuplement complexe, en voie de paupérisation, sur lequel les politiques d'attribution ont peu de prise.
 - Un refus affirmé du quartier, et ce notamment de la part de ménages familiaux, cible pourtant des logements de l'Arlequin.
 - Et pourtant des besoins en logement importants à l'échelle de la ville et de l'agglomération, plus spécifiquement sur les familles nombreuses.
 - Une fragilisation du quartier envisageable :
 - fin des opérations de relogement depuis Mistral et Teisseire
 - retournement du marché immobilier grenoblois
- **Marché**
 - Un quartier qui constitue l'entrée de gamme de la Villeneuve, elle-même constituant l'entrée de gamme de Grenoble.
 - Des niveaux de prix faibles qui s'expliquent de deux manières :
 - un état du bâti qui justifie objectivement une sous-valorisation du quartier
 - une image du quartier fortement dévalorisée qui limite la clientèle à la clientèle du quartier, soit une clientèle limitée en termes de volume et de budget.
 - Une fragilisation du quartier qui se fait ressentir en 2009 :
 - ralentissement voire arrêt des transactions
 - baisse des prix
- **Patrimoine**
 - Sur 20 ans, des besoins d'entretien importants : des investissements nécessaires, au moins pour les fourchettes basses
 - Entre 21K€ et 34K€ TTC/Igmt pour Actis
 - Entre 33K€ et 53K€ TTC/Igmt pour la SDH
 - Des ratios qui correspondent à une réhabilitation importante d'un parc social « classique »
 - Des premières hypothèses de financement à partir des ratios de gestion et de la maquette ANRU pour mesurer le « champs du possible »
 - Un poids très important de la démolition – reconstruction dans la maquette ANRU : >200K€/Igmt
 - Une capacité théorique à financer les travaux évalués (familles réhabilitation et résidentialisation de la maquette, hypothèse de gros entretien/renouvellement de composants)
 - située entre la moitié et plus des deux tiers pour Actis
 - inférieure à la moitié pour la SDH



Synthèse des questionnements

- **S'agit-il d'un peuplement objectivement dégradé par rapport au reste de la ville et de l'agglomération ?**
 - L'Arlequin ne constitue pas le parc locatif social le moins cher de Grenoble.
 - Le peuplement de l'Arlequin est un des quartiers les plus fragilisés et des plus familiaux de toute l'agglomération.
 - La qualité des logements de l'Arlequin et la tension sur les grands logements ne compensent plus les défauts de sécurité et d'image, et ce plus particulièrement pour le public familial.
- **Quelles sont les tendances lourdes qui pèsent sur le peuplement et comment envisager son évolution à moyen terme (tendance fil de l'eau) ?**
 - Une paupérisation des entrants, un départ des ménages les moins fragiles et des familles qui sont plus nombreuses à quitter le quartier qu'à s'y installer.
 - Pas de perspectives d'amélioration significative du peuplement (crise et « socialisation » des logements sociaux).
- **Quel est le poids de la structure du parc sur le peuplement (typologie / statut d'occupation) ?**
 - L'Arlequin, 10% du parc social de Grenoble, 11% des attributions
 - Une part importante des familles en raison de la granulométrie du quartier, mais au contraire un manque d'attractivité particulièrement fort pour ces mêmes familles.
 - La mixité des statuts d'occupation a un impact complexe, présentant des atouts mais également des inconvénients.
- **Le marché actuel peut-il contribuer à améliorer le quartier ?**
 - La faiblesse des prix, liée au défaut d'image du quartier et aux caractéristiques du bâti, a pour conséquence l'installation de ménages aux profils très sociaux dans les logements en accession.
 - L'entretien des copropriétés est plus complexe (prise de décision et moyen financier) et certaines d'entre elles sont sous-entretenues.
- **Quelles sont les évolutions attendues à moyen terme et les perspectives que cela offre pour le quartier ?**
 - On peut s'attendre dans les années qui viennent à :
 - Une hausse de la vacance dans le parc public
 - Une baisse des prix et de l'attractivité dans le parc privé.
 - La baisse récente de la part des propriétaires bailleurs est principalement conjoncturelle et pourrait par conséquent à nouveau augmenter dans le contexte de marché actuel.
- **Ce marché a-t-il un intérêt dans la ville et dans l'agglomération ?**
 - Le marché de l'Arlequin et de la Villeneuve permet l'accession à la propriété de ménages familiaux qui ne pourraient sinon pas devenir propriétaires, y compris en accession sociale.
 - Néanmoins, il s'agit de ménages familiaux quasiment exclusivement issus de la Villeneuve.



Synthèse des questionnements

- **Qu'est-ce l'entretien au fil de l'eau chiffré par Actis et la SDH représente ?**
 - Cette évaluation permet d'évaluer les investissements indispensables pour maintenir le parc et réaliser quelques améliorations.
 - Le renouvellement du patrimoine ne pourra se faire qu'à condition d'intervenir sur le fonctionnement même de l'Arlequin (circulations, pied d'immeuble, etc.).
- **Quels sont les leviers financiers aujourd'hui identifiés, quel niveau d'intervention permettent-ils de financer ?**
 - Les leviers financiers aujourd'hui identifiés ne permettent pas de couvrir l'ensemble des besoins techniques chiffrés par les bailleurs. La démolition-reconstruction mobilise les $\frac{3}{4}$ des investissements inscrits sur le bâti de l'Arlequin dans la maquette ANRU actuelle.
 - Un montage financier reste à définir (mode opératoire et mobilisation des partenaires)
- **Quelles sont les capacités financières des copropriétés ?**
 - En cours



Les leviers d'intervention

PATRIMOINE

- La prise en compte des besoins techniques et la modification des circulations constitue le préalable du regain d'attractivité
- La démolition

HABITAT

Le produit logement bénéficie d'une certaine attractivité aujourd'hui. Les

interventions peuvent cependant porter sur :

- La prise en compte d'interventions nécessaires, identifiées dans le plan d'entretien.
- L'évolution des typologies, qui constitue un levier important
 - Facilite la commercialisation des logements (locatifs sociaux et accession)
 - Influence le peuplement : possibilité d'offrir des plus petits logements, en lien avec le vieillissement
 - Permet d'améliorer la valorisation au m² dans le social et le libre
 - Permet d'augmenter le nombre de logements
 - Mais nécessite une restructuration lourde pour éviter de créer des logements avec une superficie trop importante et interroge la vocation « d'accueil des familles »
- L'apport d'un niveau de prestations supérieur, sous réserve de mode de commercialisation adapté (vente en bloc, etc.).

Une modification du statut : volonté de faire changer de statut 500 logements pour atteindre 50% de logements sociaux

- La vente HLM (vente aux occupants ou à des ménages en dessous des plafonds)
 - Permet d'augmenter la part des propriétaires occupants.
 - Mais ne modifie pas les équilibres de peuplement et le fonctionnement du quartier.
 - Nécessite d'augmenter fortement le rythme des ventes et de cibler certaines montées pour ne pas multiplier les adresses en copropriété, difficiles à gérer.
- La vente en Bloc, vente en l'état futur de rénovation
 - Permet de cibler des clientèles différentes et de valoriser les travaux préalablement réalisés
 - Nécessite un mode opératoire à inventer
 - qui sera nécessairement exploratoire
 - qui ne pourra pas, à lui seul, permettre de faire muter le nombre de logements sociaux nécessaire à un rééquilibrage 50%-50% entre parc public et parc privé.
 - Nécessite de reloger les occupants actuels et de reconstituer l'offre

PEUPEMENT

Conforter la politique de peuplement mise en place

- La politique actuelle est confrontée aux refus fréquents des ménages ciblés
- Ce n'est pas une marge de manœuvre aujourd'hui : c'est un dispositif d'accompagnement



Annexes

- **Données récupérées et traitées**
 - INSEE
 - Données des notaires
 - Données ville
 - Données Observatoire du Peuplement
 - Données des bailleurs : parc, peuplement, occupation
 - Données du Pact de l'Isère
- **Données à préciser / traiter**
 - Un entretien avec M. Guyot, président de la copro du 30-40.
 - Données du Syndic Actis (à récupérer)
 - Données des syndics Foncia et Gignoux-Lemaire (à traiter)
 - Occupation du parc SDH
 - Données Filocom



7_ Opportunité et faisabilité pour le développement de l'éco- rénovation



7. Eco-rénovation

Sommaire

1. Introduction
 - 1.1 Dimensions stratégiques et opérationnelles de l'éco-rénovation
 - 1.2 Méthodologie
2. Etat des lieux
 - 2.1 Caractéristiques générales de la filière
 - 2.2 Analyse de la filière sur le territoire
 - 2.3 Analyse de la filière au regard des caractéristiques architecturales et techniques de l'Arlequin
 - 2.4 Analyse AFOM
3. Enjeux
 - 3.1 L'éco-conception d'un optimum constructif
 - 3.2 Le développement économique, l'accès à l'emploi et l'insertion
 - 3.3 La formation
 - 3.4 L'ouverture et le changement d'image du quartier
 - 3.5 La fiabilité, la pérennité et l'appropriabilité des systèmes architecturaux et techniques mis en oeuvre
4. Annexes



Introduction

Dimensions stratégiques et opérationnelles de l'éco-rénovation

DIMENSION STRATEGIQUE

La dimension innovante du projet fait écho au projet urbain, social et éducatif innovant à l'origine de la conception de la Villeneuve

La filière éco-construction par sa dimension transverse peut avoir un impact socio-économique majeur sur le quartier Villeneuve (insertion / formation / accès à l'emploi / développement économique)

La dimension métropolitaine et fédératrice du projet : la rénovation de l'Arlequin dans une perspective « durable » permet de réintégrer ce grand ensemble dans les enjeux économiques d'agglomération. Un tel projet offre l'opportunité de décloisonner les cultures entre acteurs publics / acteurs privés, acteurs associatifs / acteurs de la recherche, acteurs de l'insertion / acteurs du développement économique et technologique...

DIMENSION OPERATIONNELLE

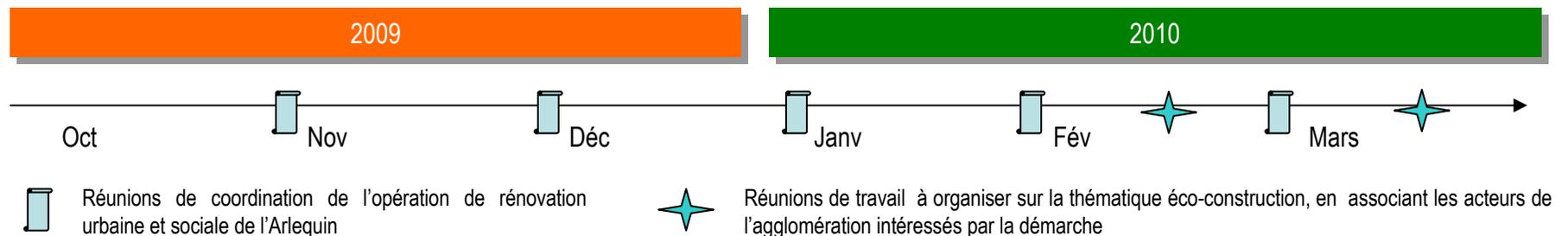
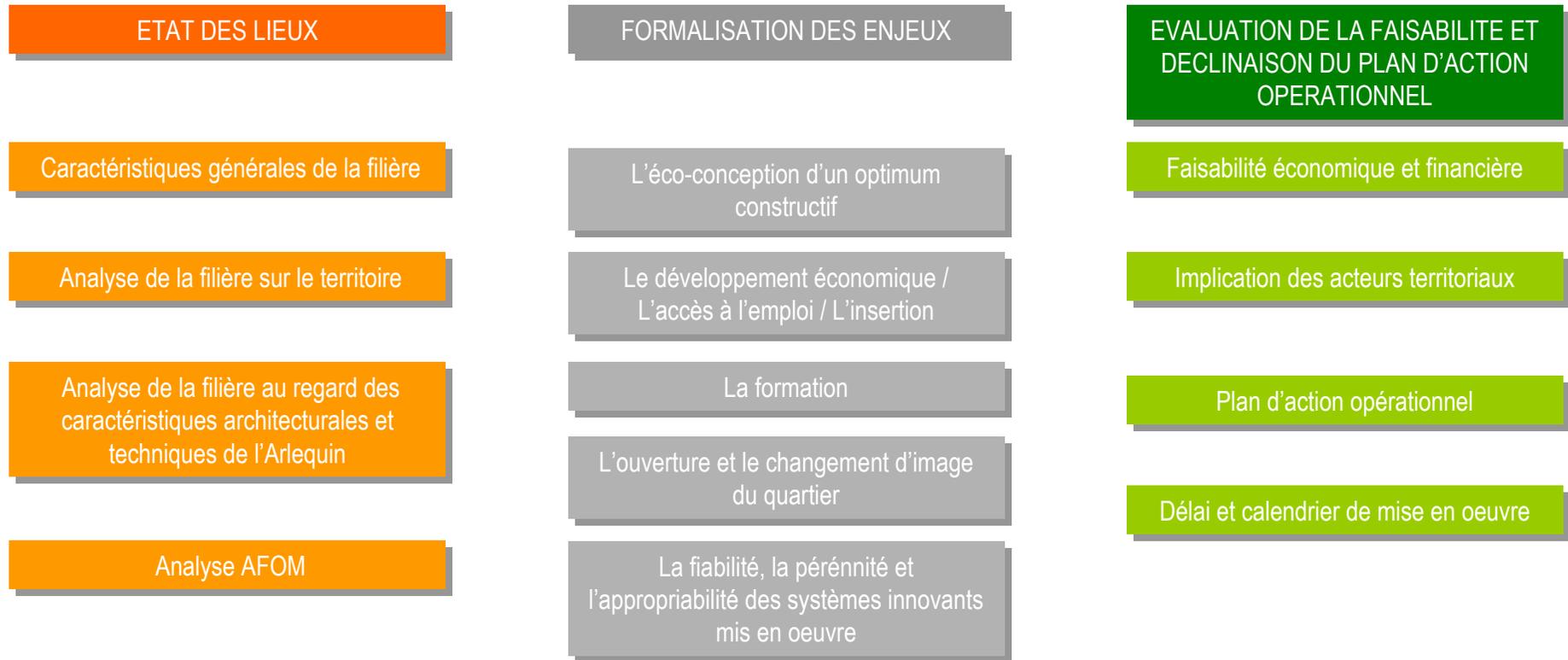
La densité et la multiplicité des acteurs intervenant dans le champ de l'éco-construction (chercheurs, industriels, architectes, instituts de formation, associations, collectivités, bailleurs sociaux...), ainsi que la réalisation d'opérations exemplaires (la ZAC de Bonne notamment).

L'accès potentiel aux aides financières par l'application d'une démarche innovante en éco-construction et en éco-aménagement dans le cadre de la rénovation urbaine et sociale de l'Arlequin



Introduction

Eléments de méthodologie





7_ Opportunité et faisabilité pour le développement de l'éco- rénovation

7.1 | état des lieux



Etat des lieux

Caractéristiques générales de la filière

Définition

- Si l'éco-construction est une formule ouverte, qui se prête à une autodéfinition de l'interlocuteur concerné, elle est aussi un thème qui regroupe des enjeux technologiques transverses à différents secteurs économiques (secteur des matériaux de la chimie ; secteur du bâtiment ; secteur de l'énergie et de l'environnement)
- L'éco-construction n'apparaît donc pas en tant que tel, mais apparaît davantage comme un angle mort des politiques publiques, et ce pour des raisons socio-historiques (l'innovation est plus sociétale que scientifique et technique) et socio-économiques (le secteur du bâtiment n'est pas une activité se prêtant à une logique centralisatrice, homogénéisante et reproductive).
- Définition stricte de l'éco-construction : La recherche d'un bâtiment faiblement consommateur d'énergie (voir producteur) si possible renouvelable et ayant des performances environnementales internes et externes suffisantes, le tout à des coûts acceptables pour le marché.
- Dans une définition plus large, nous associons à l'éco-construction, le champ couvert par l'éco-aménagement. Les enjeux environnementaux traités par cette démarche dans une opération d'aménagement concernent la bonne intégration dans le territoire (relation avec les pôles structurants) tant de par sa localisation que par sa desserte (hiérarchisation du réseau viaire, organisation des TC), la qualité environnementale des espaces publics, des infrastructures et des équipements collectifs et plus généralement des édifices qui y prennent place, la consommation d'énergie et d'eau, l'émission des déchets, la génération de trafic, l'exposition et émission sonore.

Demande

- L'éco-construction est une filière émergente qui rend difficile d'évaluer aujourd'hui la demande. L'enjeu de l'éco-construction réside principalement dans le marché de la rénovation de 25,4 millions de résidences principales, qui sont souvent mal isolées, une étude a été réalisée par l'ADEME pour établir le potentiel de développement de ce marché.
- L'étude a ainsi montré que pour réduire de 75 % en quarante cinq ans les émissions de gaz à effet de serre, il faudra investir de l'ordre de 200 euros par mètre carré pour les bâtiments les plus faciles à traiter, et jusqu'à 400 euros par mètre carré pour les plus délicats à réhabiliter. Rapporté au parc total, de 3,5 milliards de mètres carrés, cela correspondrait à un investissement cumulé compris entre 700 et 1400 milliards d'euros d'ici à 2050.

Réglementation

- La RT 2005 fait suite au protocole de Kyoto, où la France s'était engagée à diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 2000 et 2050. Cette nouvelle réglementation thermique s'impose à tous les bâtiments neufs dont le permis de construire a été déposé à partir du 1er septembre 2006.
- Dans le cadre de la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Loi n°2009-967 du 3 août 2009) relative à la réglementation thermique des bâtiments existants, l'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. A cette fin, l'Etat se fixe comme objectif la rénovation complète de 400000 logements chaque année à compter de 2013.



Etat des lieux

Caractéristiques générales de la filière

Réglementation

- L'Etat se fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux. A cet effet, 800000 logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an feront l'objet de travaux avant 2020 afin de ramener leur consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré. Ces travaux concerneront en particulier 180000 logements sociaux situés dans des zones définies par l'article 6 de la loi de 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. Pour définir les priorités du programme, il sera tenu compte du niveau de charges de chauffage payées par les locataires, du niveau de la consommation annuelle et de l'importance des économies envisagées.

- A cet effet, une enveloppe de prêts à taux privilégiés sera accordée aux organismes bailleurs de logements sociaux. Des conventions entre l'Etat et ces organismes définiront les conditions de réalisation du programme et prévoiront les modalités de financement des travaux de rénovation, notamment à partir des économies réalisées grâce à ces travaux de rénovation. A l'appui de ces conventions, l'Etat pourra attribuer des subventions qui pourront s'élever jusqu'à 20 % du coût des travaux.

- Les organismes bailleurs de logements sociaux seront encouragés à recourir aux énergies renouvelables, notamment pour leur permettre des adaptations marginales à la norme fixée dans le cas d'un patrimoine manifestement difficile à rénover. Un décret fixe les conditions techniques pouvant justifier de telles adaptations et les modalités de compensation applicables aux organismes concernés.

Réglementation

- Par décret du 29 septembre 2009, un label « haute performance énergétique rénovation » a été créé. Il atteste la conformité des bâtiments existants achevés après le 1er Janvier 1948 et qui font l'objet de travaux de rénovation. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il est précisé que le label « haute performance énergétique rénovation » comporte 2 niveaux : le label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » et le label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 ». Tous deux correspondant à une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

- Pour les bâtiments autres que ceux d'habitation, le label « haute performance énergétique rénovation » comporte un seul niveau, le label « bâtiment basse consommation, BBC rénovation 2009 », qui correspond à une consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment inférieure ou égale de 40 % à la consommation conventionnelle de référence.

- Un décret du 16 octobre 2009 modifie la définition de la surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions existantes. La surépaisseur créée par les isolants (thermiques ou acoustiques) n'est plus prise en compte dans le calcul. Les demandeurs de travaux d'isolation thermique par extérieur ne seront plus pénalisés par l'augmentation de la surface de plancher correspondante.



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Atouts et spécificités de la région Rhône-Alpes

- Un potentiel de plus du quart des compétences françaises dans le domaine des énergies renouvelables et de la maîtrise de l'énergie. Première région française en matière d'investissements (plus de 100 millions d'euros) pour protéger l'environnement, favoriser le développement des éco-entreprises et industries.
- Une forte tradition industrielle dans le secteur de la construction et une mosaïque de pôles de compétence* en phase d'émergence, de croissance, de confortement exerçant de manière plus ou moins décisive un rôle dans le développement et la diffusion des enjeux technologiques de l'éco-construction.
- Des centres de ressource et d'échanges régionaux permettant de partager les savoirs faire et les expériences, de diffuser les savoirs et d'appuyer les politiques visant à améliorer la qualité environnementale des bâtiments. Des « plate-formes » de compétence régionales et un réseau associatif dynamique
- Un réseau de bailleurs sociaux « proactif » dans le développement d'une stratégie énergétique du parc social existant et dans la mise en place d'un dispositif pour la qualité environnementale du logement social neuf. Depuis 2007, en partenariat avec l'ADEME et l'ARRA-HLM, la Région s'est engagée dans une démarche visant à promouvoir la Qualité environnemental des bâtiments (QEB) dans la construction de logements sociaux. Cette politique a permis la production de 1000 logements QEB en 2008 et probablement plus de 1600 logements en 2009, répondant aux exigences du référentiel régional et a surtout contribué à une intégration du développement durable dans les conduites d'opération.

Atouts et spécificités de l'agglomération grenobloise

- Des politiques territoriales ambitieuses :
 - Plan climat local initié par La Métro, avec notamment comme objectif de produire 21 % d'électricité à partir des énergies renouvelables en 2010.
 - PLU de Grenoble qui favorise une ville compacte + édition d'un Guide par la ville de Grenoble pour la Haute Qualité Environnementale architecturale et urbaine.
- Un parc d'habitat particulièrement « énergivore ». Sur l'agglomération grenobloise les secteurs résidentiels et tertiaires sont responsables de 65 % de la consommation énergétique globale de la ville (contre 43 % au niveau national).
- Des spécificités géo-climatiques qui induisent une action spécifique dans le champ de la construction durable. La ville est soumise à des constitutions topographiques et climatiques particulières (fortes amplitudes thermiques saisonnières, relief de « cuvette » propice aux concentrations de polluants, absence de vent, foncier rare, nappe phréatique proche du sol, risques sismiques etc...)



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Atouts et spécificités de l'agglomération grenobloise

- Un potentiel exceptionnel en termes de recherche et de formation :
 - Plateforme Prédic d'innovation sur l'énergie, Cluster énergie, pôle de compétitivité Tennerdis, MINATEC (nano matériaux + bâtiments dits « intelligents »), CSTB..
 - L'UJF bénéficie de formations sur la construction et le génie thermique
 - L'INPG a créé une nouvelle filière d'ingénieurs (Systèmes énergétiques et marchés) et s'apprête à ouvrir une grande école Energie Eau Environnement.
 - L'École d'Architecture de Grenoble accueille des laboratoires comme CRAterre (« Cultures constructives et développement durable ») et le CREsson.
- Des promoteurs et bailleurs sociaux impliqués dans le domaine de l'éco-construction :
 - Urbiparc, Batimo, OPAC 38, Actis et la SDH
 - Organisation de manifestations et événements autour de la construction durable : Biennale de l'habitat durable, Assises nationales de la construction passive, les Assises de l'énergie
 - Réseau associatif dynamique : AGEDEN et Agence Locale de l'Energie



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Les opérations d'aménagement « exemplaires » : Henri Wallon. Saint Martin d'Hères (OPAC 38)

- La rénovation d'Henri Wallon (354 logements sociaux, 24600 m² de surfaces habitables) fait partie du programme SUNRISE, financé au titre du 5ème PCRD par la Commission Européenne. Elle se caractérise par des objectifs performants en terme d'énergie et d'intégration du solaire dans le bâtiment, afin de donner une seconde vie à cet ensemble immobilier et de réduire de façon significative les charges locatives.

- Conception bio-climatique avec apports solaires passifs : Création de 270 serres à la place des balcons à l'est et au sud, permettant en hiver un préchauffage de l'air entrant dans les logements.

- Capteurs solaires en toiture : Implantation de 450 m² de capteurs thermiques pour le préchauffage de l'eau chaude et du chauffage. Mise en place d'un contrat de Garantie de Résultat Solaire.

- Amélioration de l'efficacité énergétique du bâti : Pose d'une isolation par l'extérieur. Remplacement des menuiseries avec double vitrage et PVC.

- Conversion énergétique : Raccordement au réseau de chaleur urbain pour la production de chauffage et d'eau chaude, en remplacement du chauffage fioul ou électrique.

- Confort et sécurité : Amélioration de la ventilation naturelle. Travaux à la carte (au choix du locataire) : dans la salle d'eau ou la cuisine.



Avant



Après travaux

COÛT TOTAL DE L'OPERATION (de 2003 à 2006)

- 8 369 000 € TTC, dont 5 000 000 € affectés aux travaux d'amélioration énergétique
- Subventions attendues : 2 908 000 €

PERFORMANCES :

- 30% des besoins en eau chaude et 3% des besoins en chauffage produits par le solaire.
 - Réduction des émissions de CO₂ : 918 tonnes par an.
- Consommations énergétiques : 90 kWh/m²/an pour le chauffage et 15 kWh/m²/an pour l'eau chaude.
 - Économies de charges : 320 €/logement/an en moyenne.



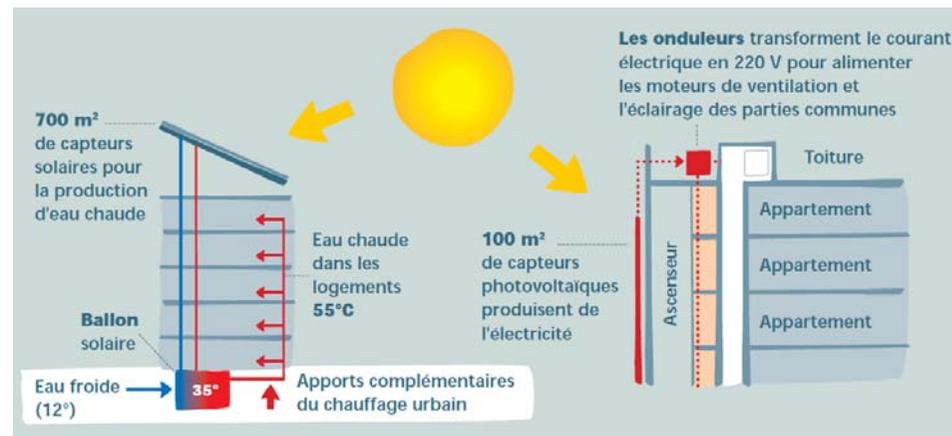
Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Les opérations d'aménagement « exemplaires » : Quartier de Surieux. Echirolles. (OPAC 38)

- Financée par un programme européen intitulé "Thermie" et en accompagnement de la requalification du quartier conduite par la Ville d'Echirolles, l'Opac 38 a décidé la réhabilitation des 505 logements de son ensemble immobilier de Surieux dans une démarche énergétique globale.

- La concertation avec les locataires, la Commune, la Région, l'État et l'Europe, a permis de concevoir un programme de rénovation ambitieux dont la maîtrise des charges par l'énergie solaire a constitué un axe fort soutenu par une volonté d'intégration architecturale des nouveaux équipements au bâti.



COÛT TOTAL DE L'OPERATION (de 2003 à 2006)

- Programme entier : 1 829 830 € TTC (soit 3 660 €/logement)
- Installation solaire : 1 067 400 € TTC (soit 1 067 €/logement)
 - Subventions "solaires" totales : 53 370 € TTC (soit 1 067 €/logement) dont : > Union Européenne : 259 230 €, Région Rhône-Alpes : 243 980 €, Département de l'Isère : 30 500 €

•PERFORMANCES 2005

- 410 000 kWh (25 % des besoins en eau chaude des logements)
 - produits par an.
- 130 tonnes de CO₂, 480 kg de SO₂, 310 kg de NO_x,
 - évités par an.
- 61 € d'économies de charges/logement/an.
 - 6 600 kWh d'électricité produite par le
 - photovoltaïque



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Les opérations d'aménagement « exemplaires » : Grenoble « Île Verte » - Le Cocon - 17 logements locatifs – 2008 (ACTIS)

- Intégration du bâtiment dans le site : Déplacements doux / Espaces extérieurs / Gestion des eaux pluviales : cuve de rétention des eaux pluviales permettant. Le traitement végétal des toitures terrasses participe à la qualité d'insertion et permet également la rétention d'eau pour une partie des eaux pluviales. / Conception bioclimatique : terrasses conçues comme brise soleil pour réguler les apports d'été et d'hiver – Logement traversant dans leur totalité – 68 % des vitrages sont en façade Sud.

- Choix des produits et matériaux de construction : Structure béton / Façades est en enduit minéral blanc sur un isolant minéral et mur béton / L'attique est réalisé en murs ossature bois revêtu de panneaux inertes / Balcons : mixtes bois et béton / Toitures terrasses végétalisées / Les menuiseries extérieures en pvc / Bois / Fibres minérales / Peintures sans COV / Lasure satinée à base de résine alkydes.

- Maîtrise des flux (énergie et eau) / Maîtrise des confort (confort d'été, confort visuel, confort acoustique) / Réduction des nuisances, des pollutions et des risques (déchets ménagers, qualité de l'eau, qualité de l'air, chantier propre)



SURINVESTISSEMENT (estimation phase projet)

- Total : 140 000 €, soit 104 €/m² SU (8%)
- Enveloppe (isolation par l'extérieur, vitrage performant) : 108000 €
 - Structure (balcons désolidarisés): 14 000 €
 - Système techniques (optimisation chaudière à condensation, dimensionnement des radiateurs) : 10 000 €
- Divers (équipements économes électricité pour SG et AUX): 8000€
 - Solaire Thermique: 26 000 €

FINANCEMENT QEB

- Coût des travaux : 1 680 000 euros, soit 1423 €/m² SU
- Subventions QEB : 41 000 €
- (35 % plafonnée 35€/m²) Région Rhône-Alpes



Etat des lieux

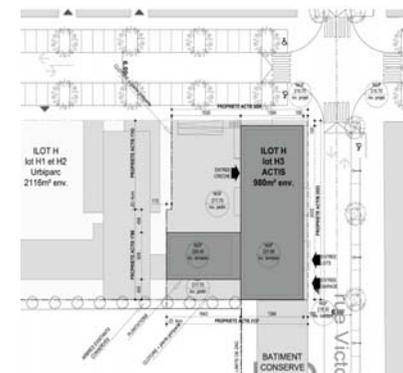
Analyse de la filière sur le territoire

Les opérations d'aménagement « exemplaires » : ZAC Bouchayer Viallet – « Le Bon Aloï » - Opération de 26 logements locatifs et crèche de 40 places - 2008 (ACTIS)

- Intégration du bâtiment dans le site : Architecture très compacte offrant un bon ratio entre la surface habitable et le développé de façade permettant d'optimiser les déperditions thermiques. Volumétrie simple éliminant une grande partie des ponts thermiques par l'absence de redents horizontaux et verticaux. Bonne inertie du bâtiment.

- Choix des produits et matériaux de construction : Attique revêtu de plaques métalliques en alu zinc / Bardage minéral de trois étages en fibrociment / Bardage du rez-de-chaussée en verre translucide armé / Bois mis en oeuvre en terrasse / Menuiserie en PVC / Rupteurs de ponts thermiques / Utilisation de peinture en phase aqueuse. Ensemble des matériaux de construction non polluant et compatible avec la santé.

- Maîtrise des flux (énergie et eau) / Maîtrise des confort (confort d'été, confort visuel, confort acoustique) / Réduction des nuisances, des pollutions et des risques (déchets ménagers, toiture-terrasse de 100 m²)



SURINVESTISSEMENT (estimation phase projet)

- Total : 188 867 €, soit 104 €/m² SU (12 %)
- Enveloppe (isolation par l'extérieur, vitrage performant) : 156255 €
 - Structure (balcons désolidarisés) : 12 432 €
 - Système techniques (optimisation chaudière à condensation) : 10000 €
- Divers (équipements économes électricité pour SG et AUX): 10000 €
 - Solaire Thermique: 40 000 €

FINANCEMENT QEB

- Coût de travaux: 2 160 000 euros, soit 1 190 €/m² SU
Subventions QEB : 63 637 €
(35 % plafonnée 35 €/m²) Région Rhône-Alpes



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Les opérations d'aménagement « exemplaires » : L'OPATB des Grands Boulevards

- L'OPATB est un outil mis en place par l'ADEME, qui consiste à améliorer les qualités thermiques des bâtiments existants et maîtriser la demande en énergie.
- La candidature de la ville de Grenoble pour mener à bien cette expérimentation a été retenue en 2002, afin d'inciter les propriétaires privés et publics à améliorer l'efficacité énergétique de leurs bâtiments grâce à des études offertes et des aides financières aux travaux.
- L'OPATB porte sur 1300 logements, des commerces, des équipements et des bâtiments publics. Les objectifs de baisse moyenne sur les consommations d'énergie dans le bâti existant sont de l'ordre de -20 % pour les habitations et de - 10 % pour les bâtiments publics.
- L'opération lancée sur les Grands Boulevards se donnait pour objectif de réduire de 550 tonnes équivalent pétrole la consommation annuelle en énergie (soit la consommation de chauffage de 1400 logements neufs), et de 500 tonnes les émissions annuelles de CO2 (soit l'équivalent des rejets de 350 automobiles).
- Un document bilan de l'opération devrait bientôt être publié par la ville de Grenoble.



GOULOTS D'ETRANGLEMENT DE L'OPERATION

- Les capacités financières limitées des ménages qui ne sont pas tous en mesure, malgré les subventions, de financer le surcoût lié à l'amélioration thermique de leurs bâtiments.
- Le constat est encore plus net en ce qui concerne les commerces et les bâtiments tertiaires (des éléments de contexte comme la réalisation des travaux du tramway expliquent pour partie ce phénomène)
 - Comment inciter les propriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation dans les parties privatives ?



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Les opérations d'aménagement « exemplaires » : La ZAC de Bonne

- Projet urbain dense de 850 logements soit 28 650 m² de SHON dont le coût global est fixé à 6 626 000€, et exemplaire en matière de haute qualité environnementale, ce qui lui a valu le soutien du programme Européen CONCERTO. Le programme se répartit en 415 logements réhabilités + 435 logements neufs dont 35% de logements sociaux au minimum, adaptés aux familles avec enfants.

- Une architecture bioclimatique passive été/hiver : compacité des bâtiments, forte isolation extérieure, terrasses isolées et végétalisées, sous-faces des dalles parking sur-isolées, menuiseries performantes, forte attention aux ponts thermiques.

- Production d'électricité via une centrale photovoltaïque : construite sur le toit de l'espace commercial et exploitée par la SEM GEG, l'installation prévoit 1000m² permettant de produire 100 MWh/an (puissance : 100kWc). Le photovoltaïque est destiné en priorité à l'éclairage de jour, à la ventilation et à la sécurisation des espaces collectifs.

- Cogénération : prescrite pour 450 logements, en dessous du seuil de rentabilité, elle sera expérimentée par GEG en vue de sa reproductibilité ultérieure. Des micro-cogénérations (moteur à gaz) seront installées dans chaque bâtiment, permettant de couvrir les besoins en électricité des logements du site de Bonne (soit 1 250 MWh par an) ainsi que la moitié de leurs besoins en terme de chauffage (soit 2 060 MWh par an).

- Panneaux solaires thermiques : destinés à la production d'eau chaude sanitaire des logements. Double flux : ventilation avec récupération de chaleur, associé à une rafraîchissement de l'air



A RETENIR

- Les prescriptions architecturales et environnementales ont permis à la Ville d'imposer aux promoteurs et aux bailleurs sociaux des objectifs de performance énergétiques chiffrés au moment de l'acquisition des terrains. A chaque étape importante du projet, une visite du chantier a été effectuée afin d'évaluer la véracité de la prise en considération des performances de l'opération.

GOULOTS D'ETRANGLEMENT DE L'OPERATION

- « Querelles d'experts » sur la question de l'évaluation du caractère plus ou moins durable des constructions.

Les surcoûts engendrés par la performance environnementale des bâtiments, ont été répercutés par les promoteurs sur les prix de vente aux acquéreurs, mais aussi amortis par les financements issus du programme européen Concerto. Seuls les bailleurs sociaux ont dû augmenter leur apport en fonds propres dans la mesure où les prix des loyers sont plafonnés.

L'absence de formation initiale des ouvriers sur le chantier. Des modules de formation ont été mis en place



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Les acteurs « clés » à l'échelle régionale et locale

Domaines de compétence	Acteurs
Pôles de compétence	Cluster Rhône Alpes Eco Energies ; Cluster de Recherche Energies Rhône Alpes ; Pôles de compétitivité Axelerra, Techtera, Trimatec et Minalogic ; Cluster de Recherche Matériau et Conception pour un Développement Durable (MACODEV) ; pôles de compétitivité Tenerrdis et Minalogic
Structures territoriales et services de l'Etat	Agence Rhônalpénergie-Environnement ; Agence Rhône-Alpes pour la Maîtrise des Matériaux (ARAMM) ; Direction de l'Environnement et de l'Energie du Conseil régional Rhône-Alpes ; SGAR Rhône Alpes; Ville de Grenoble (Biennale de l'Habitat durable, OPATB, ZAC de Bonne) , Métro (« Assises de l'énergie ») ; Bailleurs sociaux (OPAC 38, SDH, ACTIS)
Associations	Association régionale des organismes de HLM de Rhône-Alpes ; ADEME Rhône-Alpes ; Association Ville et Aménagement durable ; Hespul ; Ageden Isère, CAUE Isère ; Agence locale de l'énergie de l'agglomération grenobloise (ALE)
Acteurs du domaine économique	Secteur de l'énergie et des énergies renouvelables : Alstom, Power Hydro, EDF, MGE UPS Systems, OmégaWatt, Photowatt, Schneider Electric, Tenesol, Clipsol. Secteur de la construction : Construction : VICAT, Saint Gobain, Lafarge, ALDES, IMERYS (Limonest / 1700 salariés) : matériaux HQE notamment de tuiles Promoteurs : Urbiparc
Recherche et Universités	Une quarantaine de laboratoires de recherche des quatre sites universitaires de la région sont directement impliqués dans des projets de recherche intéressant l'éco-construction : ECL, INSA Lyon, UCB, ENTPE, CNRS, US, ENSM, INPG, UJF, UPMF, CNRS, mais aussi IFP, CETIAT, CEA, CSTB, INERIS, IFP, ITECH, UJF, UJM, Université de Savoie. Plateformes de compétence : INES (Chambéry) ; PREDIS (Grenoble), Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau , Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)



Etat des lieux

Analyse de la filière sur le territoire

Synthèse

Pôle de compétitivité Minalogic

Quartier Vigny Musset

Agence Locale de l'Energie

ZAC « De Bonne »

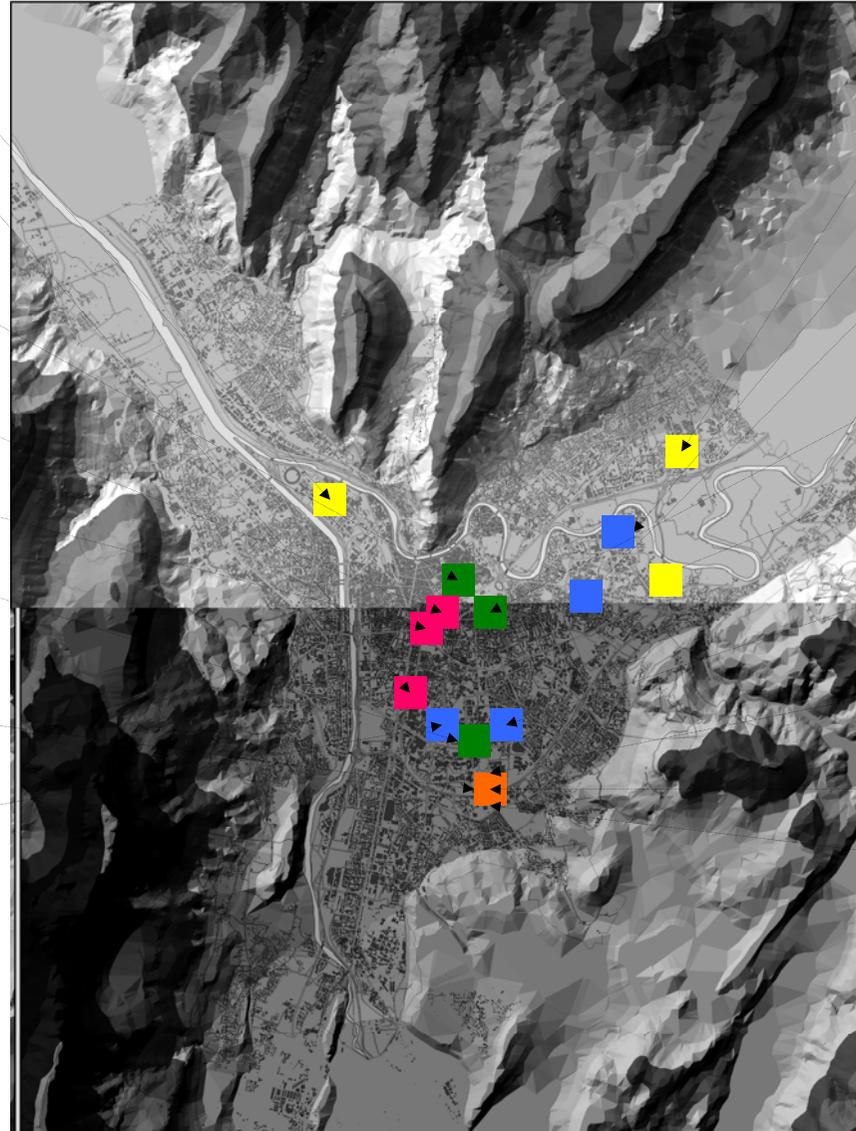
OPATB des « Grands Boulevards »

AGEDEN Energies Renouvelables Isère

Assises nationales de la construction passive

Institut d'Urbanisme + Laboratoire Pacte Territoires

- Pôles de compétence
- Opérations d'aménagement
- Evènements
- Secteurs associatifs
- Recherche / Universités



Pôle de compétitivité Tennerdis

Plateforme Predis

CSTB + projet d'éco parc INTEGRA thématique éco-construction

CAUE Isère

Cluster Energies

Ecole d'architecture de Grenoble : Laboratoires Craterre + Cresson

Biennale de l'Habitat Durable

Assises de l'Energie

Salon du Bois



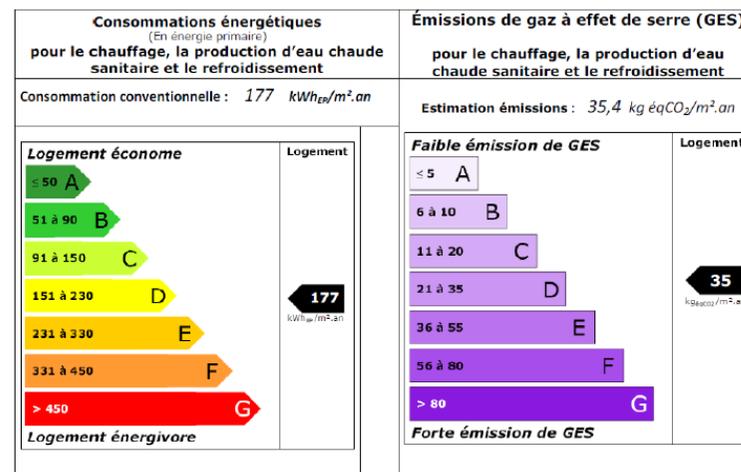
Etat des lieux

Analyse de la filière au regard des caractéristiques architecturales et techniques de l'Arlequin

Bilan des consommations selon l'étude ACTIS – SDH, « Plan d'entretien du patrimoine de l'Arlequin »

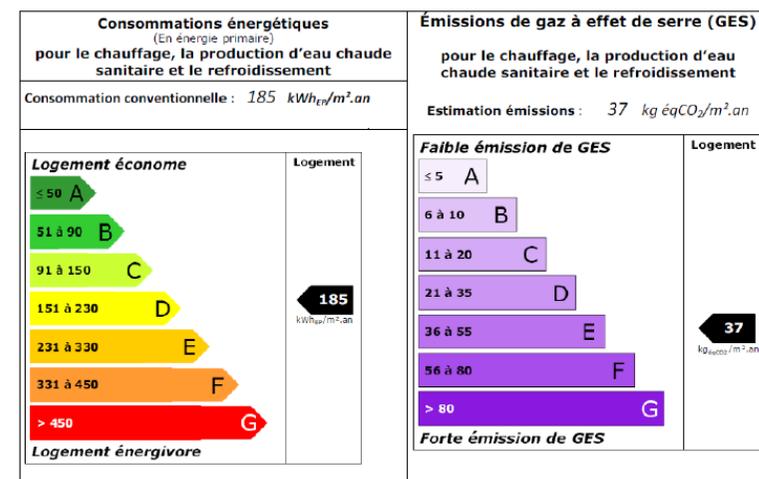
- Un parc social vieillissant et relativement énergivore (Classe énergétique D)
- Les consommations de chauffage de l'ensemble des bâtiments de l'Arlequin où se situe le parc SDH/ACTIS sont en moyenne de 140 kWh/m²habitable/an (SDH), et de 135 kWh/m² habitable/an (ACTIS) ce qui respecterait les performances de la RT2000, alors que les bâtiments ont été construits dans les années 70. Cette performance est surtout due à la compacité des bâtiments.
- Avec la solution de réhabilitation lourde des façades avec changement des menuiseries, isolation supplémentaire des terrasses, des pignons et de la sous-face ainsi que toutes les solutions de calorifugeage, le potentiel d'économies sur le chauffage et l'ECS est de 31% sur l'ensemble du patrimoine SDH et de 24 % sur l'ensemble du patrimoine ACTIS. Ce qui équivaut à près de 3927 MWh/an soit 785 tonnes de CO₂ (SDH) et environ 3000 MWh/an soit 595 tonnes de CO₂ (ACTIS).

- Les solutions proposées permettraient de respecter largement le niveau de la RT 2005 et de gagner 1 classe énergétique et donc de passer largement en classe C (8 600 MWh/an : SDH ; 9 500 MWh /an : ACTIS).



Arrêté du 18 décembre 2007 : 0,20 kgéqCO₂/kWh_{ep} pour le réseau de chaleur de la Compagnie de Chauffage de Grenoble

Patrimoine SDH



Arrêté du 18 décembre 2007 : 0,20 kgéqCO₂/kWh_{ep} pour le réseau de chaleur de la Compagnie de Chauffage de Grenoble

Patrimoine ACTIS



Etat des lieux

Analyse AFOM

Atouts / Opportunités

- Une R&D (cluster, pôles de compétitivité) couvrant la quasi-totalité des enjeux technologiques de l'éco-construction, potentiellement transférable à l'opération de rénovation de l'Arlequin.
- Un réseau d'acteur déjà structuré sur le thème de la construction durable et potentiellement intéressé pour s'impliquer (R&D, ingénierie, financements...) dans la dynamique du projet.
- Un « savoir faire local » solide dans l'aménagement et la réhabilitation de quartiers, permettant d'identifier rapidement les « bonnes pratiques » et les « goulots d'étranglement » à éviter.
- Un positionnement à prendre sur le thème de la réhabilitation durable des logements sociaux.
- Appel à projet régional bois énergie pour des projets de chauffage collectif. Le taux maximal d'aide applicable sera de 20% du montant HT pour les chaufferies inférieures à 2MW bois de collectivités, logements sociaux, copropriétés, plafonnés à 0.10€/kWh de bois consommés et de 10 % dans les autres cas, plafonnés à 0.05 €/kWh de bois consommés. Le plafond d'aide est de 250 000 €.

Atouts / Opportunités

- Un dispositif pour la Qualité Environnementale dans le logement social en Région Rhône-Alpes qui permet, sous réserve de respect des critères des niveaux de performance, l'accès à des subventions pour financer des aides à la décision et des aides à l'investissement. Le dispositif d'accompagnement comprend :
 - Une information et sensibilisation de premier niveau par les Espaces-Infos-Energies sur les thèmes : utilisation rationnelle de l'énergie, maîtrise de la demande d'électricité, intégration des énergies renouvelables, QEB ; à la demande des maîtres d'ouvrage dans le cadre des conventions d'accompagnement ADEME et Région avec les EIE.
 - Co-financement d'AMO-QEB : études énergétiques (Diagnostic énergétique, Etude d'optimisation énergétique (en rénovation si BBC); études de faisabilité (bois-énergie, solaire thermique, cogénération...)
 - La mise en place d'une offre de formation spécifique, à destination des chargés d'opération de la maîtrise d'ouvrage, mais aussi des techniciens des collectivités territoriales, maîtres d'oeuvre, entreprises....
- « L'éco prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux. L'éco-prêt logement social est un engagement du Grenelle Environnement. 1,2 milliards € pour les 100 000 logements les plus consommateurs (les logements situés en classe « énergie » F ou G du diagnostic de performance énergétique. 9000 à 16000 €/logement ; 1,9 % /15ans, majoration de 1500 € sur les 10000 1er prêts.



Etat des lieux

Analyse AFOM

Atouts / Opportunités

- Appel à projets régional solaire thermique collectif pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage solaire à usage collectif. Eau chaude solaire : Logement social ancien au niveau BBC-Effinergie : subvention au taux maximum de 40 % du montant des dépenses HT, plafonnée à 400 €/logement, subvention plafonnée à 100 000 €. Chauffage solaire : Pour tous les types de bénéficiaires et d'usages éligibles : planchers solaires directs ou système de chauffage solaire équivalent : subvention plafonnée à 1.2 € HT/kWh de production solaire annuelle, subvention plafonnée à 20 % du coût HT des travaux, plafond d'aide 50 000 €. Séchage solaire : Subvention maximale : 10 €/m² de toit capteur, plafonné à 20% de l'assiette HT éligible.
- Appel à projet régional réhabilitation énergétique des logements sociaux en Rhône Alpes. La Région propose d'accompagner les opérations de réhabilitation énergétique du parc social. Le montant de la subvention forfaitaire sera forfaitaire à hauteur de 3000 € / logement. Pour les opérations dont la consommation énergétique sera comprise entre 50 et 80 kWh shon/an, l'aide régionale sera portée à 6000 €/logement.
- Appel à projet « Réhabilitation » FEDER. Passage de la classe E à la classe C ou classe C évolutive : 20 % des dépenses liées à la maîtrise de l'énergie (soit un maximum de 2 000 € de subvention par logement). Passage de la classe F ou G à classe C ou classe C évolutive : 30 % des dépenses liées à la maîtrise de l'énergie (soit un maximum de 4 500 € de subvention par logement). Objectif Basse consommation : 35 % des dépenses liées à la maîtrise de l'énergie (soit un maximum de 6 000 € de subvention par logement). Dans le cadre du plan de financement, le FEDER peut intervenir seul ou en complément d'autres financements.

Atouts / Opportunités

- Appel à projet régional Bâtiments démonstrateurs à basse consommation énergétique. L'un des objectifs poursuivis est d'obtenir dans des conditions techniques, économiques et sociales acceptables, tout en préservant ou en améliorant leur qualité architecturale, leur qualité d'usage, et environnementale, des solutions techniques permettant la rénovation banalisée de bâtiments avec un performance énergétique aussi proche que possible de celle des bâtiments neufs. Une aide au titre du diagnostic énergétique (en phase amont) ou des études d'optimisation énergétique (en phase projet) peut faire l'objet d'une prise en charge financière jusqu'à hauteur de 70% par l'ADEME et la Région. Pour les SCI et copropriétés, l'aide aux travaux représentera un maximum de 40 €/m² Shon, plafonnée à 200000 € par opération, pour les projets appliquant uniquement le référentiel de solutions techniques (enveloppe, ventilation) et sera majorée à un maximum de 60 €/m² Shon, plafonnée à 200000 € par opération, si les performances atteintes sont identiques à celles du projet de label BBC rénovation.
- Le dispositif « Campagne isolation » de l'agglomération grenobloise. Le dispositif vise à mobiliser les copropriétés privées de l'agglomération grenobloise construites entre 1945 et 1975 pour qu'elles entreprennent des travaux de réhabilitation thermique. La Métro et ses partenaires apportent un soutien financier plus ou moins important en fonction de l'ambition des travaux votés par les copropriétés. Les aides financières sont conditionnées au respect d'un référentiel technique. Traitement de 60 copropriétés (soit 1800 logements) sur Grenoble (150 copropriétés sur l'agglomération), sur 4 ans d'opération, soit : 6 millions d'euros de travaux attendus par an et 3,3 tonnes de CO₂ évitées par an. Les aides portent sur les travaux qui concernent l'enveloppe des bâtiments .



Etat des lieux

Analyse AFOM

Faiblesses / Menaces

- Système de formation à la construction durable insuffisant (du CAP/BEP au BAC +8)
- Quid de la compétence des entreprises ?
- Quid de l'existence en nombre suffisant de fabricants de produits de construction de qualité environnementale ?
- La maîtrise des surcoûts : le coût moyen d'une réhabilitation avec objectif thermique est de :
 - 15 000 €/ logement pour atteindre une catégorie C depuis classe F ou G
 - 10 000 €/ logement pour atteindre une catégorie C depuis classe E, même si le coût est très variable selon l'architecture du programme et peut se situer entre 7000 et 25000 €
- Comment s'assurer de la fiabilité, de la pérennité et de l'appropriabilité des systèmes innovants mis en œuvre ?



7_ Opportunité et faisabilité pour le développement de l'éco- rénovation

7.2 | enjeux



Enjeux	Sous enjeux
L'ECO-CONCEPTION D'UN OPTIMUM CONSTRUCTIF	Faire du « sur mesure » dans la définition des solutions techniques innovantes
	La définition d'une stratégie d'amélioration des performances thermiques, énergétiques et environnementales en intégrant les technologies grenobloises innovantes
	Rénover « tout de suite » avec des critères de performance élevés
	L'implantation d'une plateforme d'expérimentation et de valorisation des innovations constructives
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE / L'ACCES A L'EMPLOI / L'INSERTION	L'implantation d'un hôtel d'activités artisanales et solidaires sur le modèle d'Artis
	Retenir prioritairement les entreprises artisanales de la ZFU et embaucher les habitants du quartier Villeneuve lors du chantier de rénovation de l'Arlequin
LA FORMATION	Mise en place d'un « chantier-école » et d'une plate-forme technique et pédagogique
	Installation à terme d'un Institut des Métiers du Bâtiment pour l'environnement (projet de l'ADEME Rhône Alpes ?)
L'OUVERTURE ET LE CHANGEMENT D'IMAGE DU QUARTIER	Vers un « parc des prototypes » ?
LA FIABILITE, LA PERENNITE ET L'APPROPRIABILITE DES SYSTEMES ARCHITECTURAUX ET TECHNIQUES MIS EN OEUVRE	Des systèmes innovants qui ne devront pas omettre des questions de délai de mise à disposition des produits, des quantités, des compétences mobilisables pour mettre en place de nouveaux procédés ...
	Des systèmes innovants abordables et appropriables par les habitants
	Des systèmes innovants qui devront porter sur le chantier lui-même (« chantier propre »)
	Des systèmes innovants pérennes, d'un coût raisonnable et amortissables



Enjeu n°1 : L'éco-conception d'un optimum constructif

Faire du « sur mesure » dans la définition des solutions techniques « innovantes »

Description de l'enjeu

• Dans le domaine de l'éco-construction, la complexité et la nouveauté des techniques et des matériaux mis en oeuvre, exigent que les opérateurs du secteur de la construction travaillent davantage sous la forme d'alliance, de partenariats, afin de développer une approche transversale et générer ainsi de l'intelligence collective. Les études préalables en amont constituent donc des étapes essentielles dans la réussite ou non des projets de rénovation globale durable.

Modalités de réalisation

• De ce point de vue, le pôle de compétitivité Tennerdis nous semble un interlocuteur privilégié à associer rapidement à la démarche. Le pôle bénéficie, à travers le réseau d'acteur qu'il coordonne, d'une expertise suffisante pour :

• Apprécier la performance comparée d'éco-construction possibles entre elles et avec une construction traditionnelle.

• Apprécier la performance comparée d'éco-construction au regard de l'environnement urbain (insertion dans le site, situation par rapport aux services, aux transports, orientation solaire, accès et accessibilités..), des caractéristiques architecturales (façades, toitures, menuiseries, nature des matériaux extérieurs et intérieurs..), techniques (système énergétique, équipements techniques et matériels, chauffage, performance...), sociologiques (proportion des logements en location, comportements éco-responsables) et de leurs éventuels dysfonctionnements.

• Mener une réflexion spécifique sur les aspects socio-économiques des différentes solutions techniques innovantes. Il s'agit d'utiliser des technologies à forte composante de main d'œuvre (mise en place d'isolations ou de vitrages performants, le chauffage par les réseaux de chaleur qui utilisent de la main d'œuvre pour la collecte des énergies renouvelables, déchets et biomasse) et donc pas nécessairement celles qui privilégient le High Tech.

Eventuellement anticiper, voir de lever les « goulots d'étranglement » éventuels liés à la réglementation (prix plafonds pour la construction des logements sociaux, non labellisation des certains éco-matériaux, la déclinaison du projet sur les parties privatives...)



Enjeu n°1 : L'éco-conception d'un optimum constructif

La définition d'une stratégie d'amélioration des performances thermiques, énergétiques et environnementales en intégrant les technologies grenobloises innovantes

Description de l'enjeu

• L'enjeu consiste à expérimenter dans le cadre de la rénovation de l'Arlequin, les projets de R&D issus des pôles de compétence de l'agglomération grenobloise, et ainsi faire de Villeneuve un espace de mise en scène des technologies les plus innovantes. L'enjeu est donc de savoir quelles sont les innovations technologiques potentiellement transférables dans le cadre de l'opération de réhabilitation. Il est à préciser que cet enjeu s'inscrit dans les stratégies de développement économique de la Métro qui visent à positionner l'agglomération grenobloise dans le champ de « l'efficacité énergétique ». Une telle stratégie passe notamment par l'intégration des technologies grenobloises dans l'aménagement de bâtiments exemplaires pour leur performance énergétique. Notons enfin que la ville de Grenoble cherche également à valoriser les projets issus des pôles de compétence grenoblois à travers des opérations comme le projet Presqu'Île ou le « Forum 4i ».

Optimisation de la performance environnementale.

De ce point de vue, le CSTB constitue un acteur privilégié :

- Aide à la conception avec le logiciel Elodie : renseignement sur la contribution des produits aux impacts environnementaux d'un bâtiment.
- Quantification des performances des bâtiments pour les cibles relatives aux ressources, à la qualité de l'air et de l'eau et aux déchets, avec des indicateurs mesurables, sur le modèle d'Elodie
- Définition des critères de qualité environnementale des bâtiments.
- Connaître la performance environnementale des produits : Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire (FDES), pour quantifier la part des produits de construction dans les impacts environnementaux des ouvrages. Plus de 150 fiches représentant plus d'un millier de produits de construction sont regroupées dans la base de données nationales INIES.

Eco-matériaux

• L'appellation « éco-matériaux » n'a pas aujourd'hui d'existence réglementaire. Le plus fréquemment on entend par éco-matériaux des produits destinés à la construction et qui intègrent l'ensemble des principes du développement durable. On pense notamment aux matériaux ou produits incorporant des matières premières issues du monde vivant, biomasse végétale et animale : agromatériaux, chanvre (fibre, granulats), plume de canard, liège, paille de céréales, laine de mouton, lin, coton, ouate de cellulose, fibre de cocos... chaux aérienne, fibre de bois, peintures vertes, ainsi que des produits plus classiques qui évoluent progressivement (ciment, béton, armatures...). Les éco-matériaux concernent aussi bien des éléments de structure, que d'isolation.

Acteurs concernés :

- Le CSTB évalue les performances environnementales des produits de construction innovants, notamment ceux faisant appel à de nouvelles matières premières (recyclées ou issues du monde vivant). Le CSTB aide au développement de matériaux et produits bio-sourcés (à base de matières premières issues du monde vivant) et accompagne à l'évaluation (mesure des performances environnementales et techniques : caractéristiques physico-chimiques /ex.).
- Le Cluster Rhône Alpes Eco-Energies participe au développement et à la promotion de la filière régionale des éco-matériaux. Le cluster coordonne un groupe de fabricants ou distributeurs d'éco-matériaux, acteurs assurant la promotion des matériaux sains ou écologiques.



Enjeu n°1 : L'éco-conception d'un optimum constructif

La définition d'une stratégie d'amélioration des performances thermiques, énergétiques et environnementales en intégrant les technologies grenobloises innovantes

Réhabilitation énergétique

• Intégration des énergies renouvelables dans le bâtiment. Si le bâtiment est essentiellement un lieu de consommation d'énergie, il peut également être un lieu de production décentralisé, utilisant en particulier les sources d'ENR : vent, soleil, géothermie, biomasse ... Il s'agit d'optimiser la gestion globale de l'énergie dans les bâtiments, en améliorant leur efficacité énergétique et en ayant recours à l'énergie solaire photovoltaïque (électricité) et thermique (eau chaude, chauffage, pompe à chaleur et climatisation) et la géothermie basse température.

• Gestion des réseaux : Améliorer à l'échelle du bâtiment ou du quartier, l'efficacité et la sûreté des réseaux de distribution d'énergie en tenant compte de la diversité des sources et de la capacité des usagers à revendre leur production d'électricité.

• Acteurs concernés :

• Le CSTB permet aux maîtres d'ouvrages et aux architectes d'appréhender de façon globale tout le processus de réhabilitation des bâtiments et de réaliser ainsi de façon optimale le maintien de la valeur d'usage du parc immobilier. Les logiciels EPIQR permet de : Effectuer un diagnostic relatif à l'état tant physique que fonctionnel du bâtiment, de déterminer en détail la nature des travaux à effectuer / Estimer le montant probable (à +/- 15%) correspondant à la remise en état de l'immeuble / Optimiser la consommation d'énergie du bâtiment après rénovation / Prendre les mesures nécessaires à la correction des désordres liés à la qualité de l'air ou au confort intérieur du bâtiment / Comparer des scénarios d'intervention en prenant en compte le vieillissement des éléments du bâtiment et l'évolution des coûts en fonction de la planification des travaux (planification des investissements) / Etudier les possibilités d'augmentation de la valeur d'usage de l'immeuble (améliorations).

• Le pôle de compétitivité Tenerdis : L'ambition du pôle est de développer en Rhône-Alpes l'ensemble de la filière économique des nouvelles énergies en stimulant les partenariats de recherche et développement entre entreprises, centres de recherche publics et privés, centres de formation, acteurs économiques et institutionnels, afin de gérer des projets innovants porteurs de création d'activité et d'emplois.

• Le cluster de recherche Energies.

• L'Institut Carnot Energies du Futur : L'objectif de l'institut Carnot est de répondre aux marchés et aux attentes sociétales émergentes, d'anticiper les ruptures technologiques, de disposer des bons modèles collaboratifs et d'offrir des solutions innovantes, industriellement viables, applicables sur le terrain dans le domaine des nouvelles énergies, pour le bâtiment, les transports et l'énergie nomade. Ceci impose la maîtrise de l'approche multidisciplinaire des technologies complexes, et de la convergence des technologies (microélectronique, nanomatériaux, énergie).



Enjeu n°1 : L'éco-conception d'un optimum constructif

La définition d'une stratégie d'amélioration des performances thermiques, énergétiques et environnementales en intégrant les technologies grenobloises innovantes

Batiment intelligent

• Le bâtiment intelligent concerne en particulier la gestion du bâtiment, et notamment de l'énergie, de la consommation d'eau, de la qualité de l'air, du confort thermique... pour en améliorer le fonctionnement et l'efficacité. Des programmes sont aujourd'hui mis en place pour développer et évaluer des automatismes qui adaptent automatiquement le fonctionnement des systèmes de chauffage, de ventilation, de climatisation et d'éclairage aux besoins des occupants. Fondamentalement, il s'agit d'un système de gestion intelligente des déchets, de l'eau, de l'air, des réseaux d'énergie.

• Acteurs concernés :

• Le CSTB : La nouvelle génération de laboratoire virtuel du CSTB, appelé SIMBAD (SIMulateur de BAtiments et D'équipements) a pour objet de tester des automatismes en les reliant à des bâtiments et à des installations techniques simulées.

• Institut Carnot Logiciel et Systèmes Intelligents : L'institut Carnot LSI (Logiciels et Systèmes Intelligents) rassemble 28 équipes de recherche de l'Université Joseph Fourier – Grenoble, de l'Institut National Polytechnique de Grenoble, du CNRS et de l'INRIA. Le thème LSI correspond à un enjeu économique et sociétal majeur, depuis que des composants logiciels et des systèmes intégrés, tous conçus pour des fonctions précises, sont assemblés et déployés dans le monde physique, dans des domaines aussi variés que les transports, le bâtiment intelligent, la santé, télécommunications, la gestion intelligente de l'énergie, ou encore les divers usages de la carte à puce et des étiquettes électroniques.

• Les pôles de compétitivité Tenerrdis et Minalogic : En 2009, les deux pôles de compétitivité ont organisé un séminaire sur l'efficacité énergétique et l'interopérabilité dans le bâtiment. L'objectif est de poursuivre la mise en commun du monde de l'énergie et de celui du middleware en faveur des bâtiments intelligents et de développer des projets de recherche collaboratif. Le Pôle Minalogic dédié aux micro et nanotechnologies et au logiciel embarqué, poursuit ses actions en faveur de l'amélioration de l'efficacité énergétique qui figure parmi les axes prioritaires de son contrat de performance pour 2009-2011. Au travers de ses projets actuels et futurs, le pôle souhaite mesurer, surveiller et optimiser la consommation d'énergie au sein des bâtiments, qu'ils soient d'habitation, industriels ou tertiaires.



Enjeu n°1 : L'éco-conception d'un optimum constructif

La définition d'une stratégie d'amélioration des performances thermiques, énergétiques et environnementales en intégrant les technologies grenobloises innovantes

Batiment et santé

• Ventilation et qualité de l'air. La ventilation a pour rôle d'assurer un environnement sain pour les occupants des bâtiments en tenant compte des contraintes énergétiques et de confort global. En fonction de l'usage des bâtiments, il est important d'apprécier l'efficacité de la ventilation et des systèmes au regard d'une approche multicritère. Le développement de cette approche est rendu nécessaire dans un contexte où la prise de conscience vis-à-vis de la qualité sanitaire des bâtiments et des risques associés est croissante et devrait conduire à l'émergence de systèmes innovants répondant mieux à la demande.

• Qualité sanitaire des produits de construction. Une démarche permettant d'évaluer les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits de construction a été mise en place. Elle ouvre la voie à l'intégration de ces critères dans les évaluations techniques existantes (certifications d'aptitude à l'usage, Comité Environnement Santé de l'Avis Technique). Cette méthode permet de dresser la carte d'identité environnementale et sanitaire d'un produit de construction et fournit un outil d'aide à la décision pertinent pour les prescripteurs, notamment dans le cadre d'opérations HQE, mais aussi pour les utilisateurs de ces produits.

Acteurs concernés :

Nano-matériaux

• Intégration des matériaux nanostructurés et nanocomposites, dans une optique d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (nanomatériaux peu épais et très isolants) et d'amélioration de la qualité de l'air (des nanos matériaux dégradent des polluants et nettoient l'air).

Acteur concerné.

Le pôle Minalogic traite des matériaux pour les nanotechnologies.

Déchets et bâtiments

• Réduire à la source et valoriser les déchets générés, pour en faire de nouvelles matières premières dites matières premières secondaires (MPS) ou de nouveaux combustibles. Pour le secteur du Bâtiment, deux problématiques se superposent : la réduction et la valorisation des déchets de chantier du Bâtiment ; l'incorporation de MPS dans les matériaux et produit de construction à usage Bâtiment.

Le CSTB contribue à l'amélioration de la gestion des déchets du BTP et de la conduite de chantiers afin de limiter leur impact environnemental.

Acteur concerné : CSTB



Enjeu n°1 : L'éco-conception d'un optimum constructif

Rénover « tout de suite » avec des critères de performance élevés

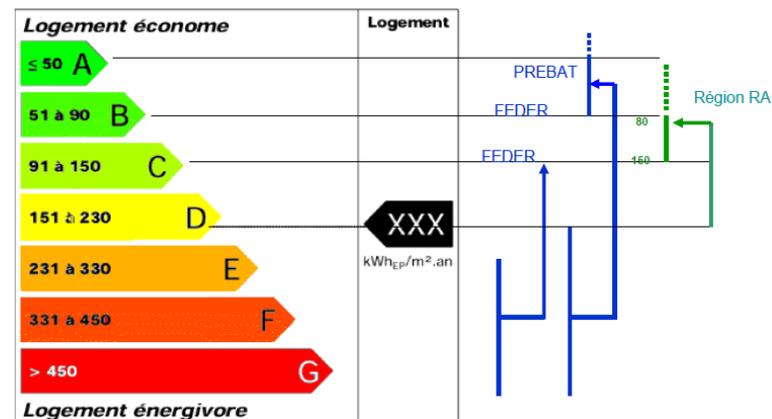
Description de l'enjeu

• Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et leur compatibilité avec l'environnement représente en moyenne une augmentation du coût d'investissement de 5 à 15 %. Néanmoins sur le long terme, la rénovation durable d'un bâtiment à des niveaux de performance très élevés semble financièrement plus rentable.

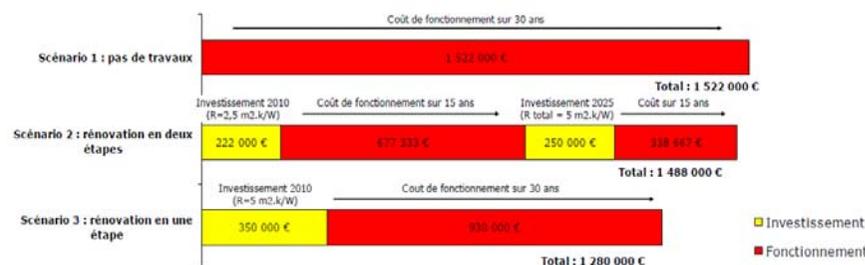
• Selon l'ALE de Grenoble, il est toujours plus intéressant financièrement (sur le long terme) de réaliser l'amélioration énergétique d'un bâtiment en une seule fois sur la base d'un niveau très performant, qu'il s'agisse d'un poste en particulier (isolation des façades) ou de la rénovation globale d'un bâtiment.

• Cela permet : Une mise en cohérence des travaux et des interventions tous corps d'état / Une mutualisation de l'ingénierie et de l'intervention des entreprises, en une seule phase / Des économies d'échelle (appel d'offre sur des montants plus importants, mutualisation de l'ingénierie) / L'accès à des aides financières à l'investissement plus conséquentes

• Tout l'enjeu consistera à réfléchir à l'investissement maximal tolérable compte tenu des subventions ou aides éventuelles. La question du retour sur investissement est donc posée notamment pour le cas des locataires. La logique du coût global permet de prendre en compte le couple « Loyer + Charges » qui pèse sur les locataires : l'augmentation du loyer liée aux améliorations est compensée par la baisse des charges induite.



Logement social : Synthèse du dispositif de financement (source ADEME)



Comparatif en coût global actualisé (ALE grenoble)

Acteurs enquêtés et/ou projets identifiés

ARRA HLM / FEDER / Appel à projet PREBAT / ADEME / Région Rhône Alpes / CDC / QEB Logement social / Appels à projets bois énergie pour des projets de chauffage collectif ; Solaire thermique collectif pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage solaire à usage collectif ; Réhabilitation énergétique des logements sociaux en RA ; Bâtiments démonstrateurs à basse consommation énergétique ; Réhabilitation FEDER / Eco prêt logement social / Campagne isolation



Enjeu n°1 : L'éco-conception d'un optimum constructif

Implantation d'une plateforme d'expérimentation et de valorisation des innovations constructives

Description de l'enjeu

- L'enjeu consiste à aménager un espace ressource et un centre de recherche appliquée pour la rénovation de l'Arlequin
- Espace de mise en œuvre de la synergie des compétences, des savoirs et des savoir-faire entre le milieu de l'enseignement, de la recherche et le milieu professionnel, dans une optique de rénovation durable de l'Arlequin
- Installation de laboratoires, entreprises, centres de formation
- Espace de capitalisation et de mutualisation des ressources : mise en valeur de l'ensemble des métiers de la construction durable, de leurs savoirs et savoir-faire dans l'acte de conception et de construction
- Espace d'accueil et d'informations sur le projet de réhabilitation et le chantier (Cf La « Conciergerie » sur le site Bouchayer-Viallet)
- Espace ressource pour les professionnels du bâtiment qui y trouveraient une vitrine de solutions novatrices et un lieu d'échange.



Les Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau



La transformation du collège Villeneuve en plateforme de valorisation des cultures constructives ?

Acteurs enquêtés et/ou à impliquer dans la démarche

Ville de Grenoble / Métro / Plateforme PREDIS / CSTB / Agence Locale de l'Énergie / Cluster Rhône Alpes Eco-Energies / Pôle de compétitivité Tenerrdis / Pôle de compétitivité Minalogic / Institut Carnot « Énergies du futur » / Laboratoire Craterre / Laboratoire PACTE / Laboratoire CRESSON....



Enjeu n°2 : Développement économique, accès à l'emploi et insertion

Description de l'enjeu

- L'enjeu consiste à implanter le second hôtel d'activités artisanales et solidaires de l'agglomération (ARTIS 2) sur la ZFU. Il s'agirait de concevoir un ensemble immobilier de 3000 à 4000 m², BBC, associant bureaux et locaux à destination de structures d'insertion, entreprises d'économie solidaire, coopératives, associations et artisans, et positionné sur le thème de l'éco-artisanat.
- Accompagnement des entreprises artisanales dans l'intégration de la thématique environnementale dans leurs activités : accompagnement individuel et collectif dans l'identification des enjeux environnementaux et le développement de nouvelles pratiques en matière d'éco-construction, de gestion des déchets, de réduction des pollutions diffuses de l'atmosphère et d'optimisation énergétique.
- Espace d'aide à la création d'activités positionnée spécifiquement dans le champ des nouveaux métiers de la construction durable (à destination des habitants du quartier Villeneuve)
- L'enjeu consiste également à retenir prioritairement les entreprises artisanales de la ZFU et embaucher les habitants du quartier Villeneuve lors du chantier de rénovation de l'Arlequin.



Hôtel d'activités ARTIS



Conception de Hameaux d'entreprises © INterland

Acteurs enquêtés et/ou à impliquer dans la démarche

Grenoble Alpes Métropole : La Métro réalise une étude d'opportunités et d'implantation autour de la réalisation d'un second hôtel d'activités artisanales et solidaires sur le modèle d'Artis. Des visites de sites d'implantation potentiels sont prévues le 17 et 18 novembre 2009.

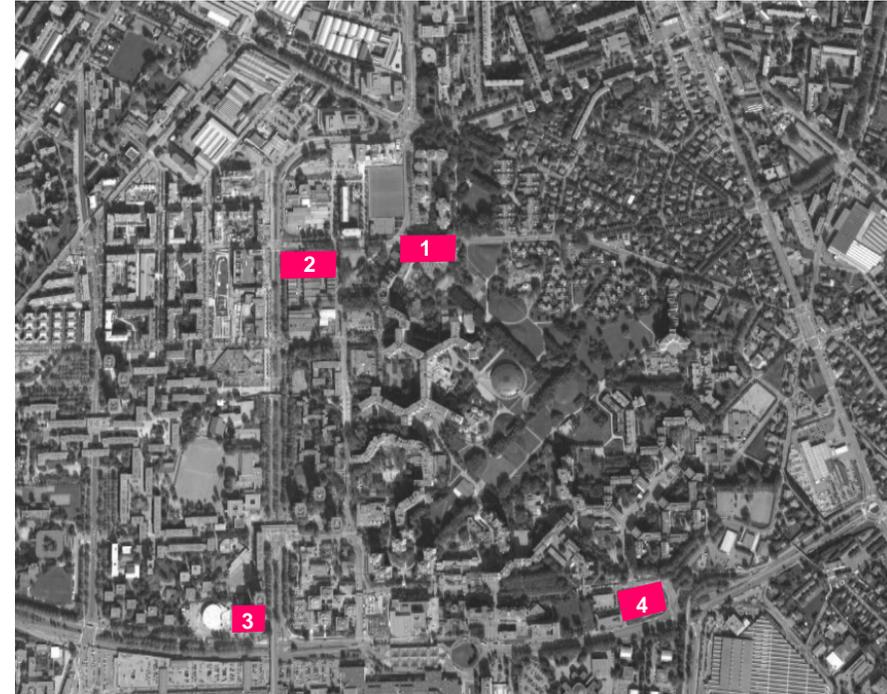
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de l'Isère : Outre les activités d'accompagnement des entreprises artisanales et le soutien aux projets innovants (concours Artinov), la CMA axe désormais son effort sur l'impact environnemental des activités artisanales. L'ambition est de permettre aux artisans d'identifier leur marge de manœuvre et les opportunités d'amélioration en matière d'environnement



Enjeu n°2 : Développement économique, accès à l'emploi et insertion

Description de l'enjeu

- Quelle localisation potentielle sur la ZFU, tout en sachant que l'hôtel d'activités artisanales sera un ensemble immobilier compris entre 3000 et 4000 m² pour une emprise au sol de 8000 m² ?
- 1/ Transformation d'usage des galeries de l'Arlequin par la construction de locaux d'activités en rez-de-chaussée du 10 galerie de l'Arlequin (800 m² maximum) ?
- 2/ Réalisation d'une opération neuve sur la partie nord de la zone des peupliers ? Une telle implantation permettrait de redonner la vocation économique initiale à la ZAC Des Peupliers.
- 3/ Création de locaux d'activités dans les deux tours de logement du bailleur ACTIS au 32 et 34 avenue Marie Reynoard ?
- 4/ Réalisation d'une opération neuve sur le foncier économique disponible situé à l'extrême sud Ouest de la ZFU ?



Acteurs enquêtés et/ou à impliquer dans la démarche

Grenoble Alpes Métropole : La Métro réalise une étude d'opportunités et d'implantation autour de la réalisation d'un second hôtel d'activités artisanales et solidaires sur le modèle d'Artis

Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de l'Isère : Outre les activités d'accompagnement des entreprises artisanales et le soutien aux projets innovants (concours Artinov), la CMA axe désormais son effort sur l'impact environnemental des activités artisanales. L'ambition est de permettre aux artisans d'identifier leur marge de manœuvre et les opportunités d'amélioration en matière d'environnement



Enjeu n°3 : La Formation

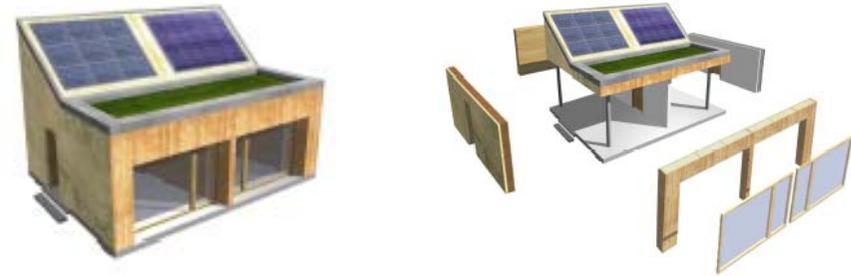
Description de l'enjeu

• Répondre à l'enjeu de la formation des intervenants pour assurer la qualité des travaux de rénovation de l'ensemble Arlequin, alliant performance énergétique et éco-matériaux. L'expérience de la Caserne de Bonne a en effet révélé d'importantes lacunes en termes de formation à la construction durable. Le secteur de l'éco-construction propose des actions à forte composante de main d'œuvre comme les isolations et le chauffage par des réseaux de chaleur. Or, ces actions à base de main-d'œuvre demandent des formations spécifiques. Les formations liées à l'éco-construction concernent des métiers traditionnels (maçon, charpentier, peintre...) ou des nouveaux métiers (écoconstructeur en rénovation thermique, écoconseiller, ouvrier en isolation naturelle et permanente, spécialistes de l'étude des matériaux, ingénieurs en génie thermique ou encore architectes spécialistes en environnement...). Selon les projections du ministère de l'environnement publiées dans le cadre du Grenelle de l'environnement, quelque 235000 emplois devraient être créés d'ici 2020 dans les activités d'éco-construction.

• Mise en place d'un « chantier école » permettant à des jeunes et des adultes ayant échoué en milieu scolaire classique ou à des personnes non qualifiées, d'apprendre un métier en participant à la réalisation d'un chantier. Le chantier école sera nécessairement limité et portera essentiellement sur des travaux accessibles à des personnes inexpérimentées et ne nécessitant pas de garantie décennale.

• Mise en place d'une plate-forme technique et pédagogique, pour répondre au défi de la formation professionnelle initiale par voie scolaire et par apprentissage, ainsi que la formation continue

•



Local pédagogique basse consommation et éco-matériaux, lycée des métiers du bâtiment Sassenage (38)





Enjeu n°3 : La Formation

Description de l'enjeu

- Les entreprises du bâtiment ont besoin d'information et de formation pour intégrer les nouvelles techniques liées à la construction de bâtiments économes et performants. L'enjeu consiste à concevoir et à mettre en œuvre des modules de formation sur le chantier. /ex. Mise en œuvre de l'isolation extérieure et étanchéité à l'air, à destination des maçons, façadiers, menuisiers, électriciens / Installation d'une ventilation double-flux, à destination des plombiers-chauffagistes, plaquistes / Installation d'un système de chauffage en lien avec une production de chaleur par co-génération, à destination des plombiers-chauffagistes, plaquistes / Installation solaire thermique collective, à destination des plombiers-chauffagistes etc ..

Acteurs concernés :

- L'Agence L'Académie de Grenoble : L'académie de Grenoble (le rectorat) pourrait être partenaire de l'opération, en organisant un débat sur la formation en éco-construction (lors de la biennale de l'Habitat Durable ?), en identifiant les jeunes du quartier potentiellement intéressés pour se former aux métiers de l'éco-construction.

- La Métro : La Métro est à la recherche de nouveaux « chantiers école » dans le secteur du second œuvre/bâtiment.

- Le pôle Tenerrdis coordonne une étude relative au potentiel d'emplois à attendre du développement des nouvelles technologies de l'énergie, et la qualification des profils de compétence et des besoins en formation à mettre en place.

L'Agence locale de l'énergie : Première expérience d'organisation de modules de formation lors de l'aménagement de la ZAC de Bonne. Depuis La Métro a confié à l'ALE une mission d'accompagnement des professionnels, pour garantir la qualité des travaux réalisés dans le cadre de la campagne isolation. L'ALE propose des actions de formation des professionnels. A l'attention des maîtres d'œuvre à la rénovation : architectes, bureaux d'études, chargés d'opération des entreprises. Ces formations débuteront au premier semestre 2010. Pour les entreprises, l'ALE organise des formations « FEEBAT entreprises ». L'ALE est en train de développer des formations spécifiques pour les entreprises qui travaillent sur l'enveloppe du bâtiment : Organisation de formations pratiques avec le GRETA (+ compagnons d'Echirolles) : teste des modules de formation à l'isolation par l'extérieur. Ils seront opérationnels début 2011 pour les « formations pratiques ». Concernant le projet de renouvellement de l'Arlequin : le projet consisterait à orienter les entreprises vers ces formations, soit par des mécanismes d'incitations, soit par l'introduction d'une clause spécifique dans le marché public.

Les organismes de financement des formations : ADEME Rhône Alpes (Projet de création d'un Institut des Métiers du Bâtiment pour l'Environnement qui aura vocation à fédérer et renforcer les organismes qui oeuvrent à la performance environnementale et énergétique des bâtiments), AREF, FAFSAB



Enjeu n°3 : La Formation

Acteurs concernés

Le GRETA : Le GRETA de Grenoble associé aux autres GRETA de l'académie (Roman, Die, Bourgoin-jallieu, Drôme) bénéficie d'un panel de formations en lien avec l'éco-construction. Le Greta de Grenoble est le plus important Greta de France, en termes de volume et de formation.

Le Centre Permanent du Bâtiment du GRETA DE GRENOBLE propose depuis 1985 des formations courtes, qualifiantes et diplômantes du niveau CAP au niveau Licence Professionnelle. Chaque parcours de formation est spécifique au stagiaire (individualisé) et s'effectue en entrées et sorties permanentes. Il accueille tous les publics (salariés, demandeurs d'emploi et individuels) dans le cadre des différentes mesures de la formation d'adultes (plan de formation, congé formation, droit individuel à la formation, alternance...). Le centre est organisé en 4 secteurs gérés chacun par un responsable de formation :

- Partition-Finition : Maçonnerie - Carrelage - Plâtrerie - Peinture et revêtement – Peinture facade - Taille de pierre)
- Bois et toit : (Menuiserie - Ebénisterie - Charpente - Couverture – Zinguerie
- Pose de panneaux solaires)
- Génie climatique et froid : Sanitaire - Thermique - Climatisation - Froid – Solaire Thermique - Pompe à chaleur)
- Génie électrique : Electricité bâtiment - Electricité industrielle - Domotique - Automatisme - Sécurité électrique - Solaire photovoltaïque)

Le Greta travaille sur de nouveaux modules de formation. Le Greta travaille actuellement sur l'isolation thermique par l'extérieur (marché grenoblois très demandeur : formation de peintres façadiers et maçons notamment). Le GRETA travaille sur la mise en œuvre d'un module de formation d'une durée de 10 à 15 jours sur l'isolation par l'extérieur. ATTENTION : Ils sont très clairement axés sur l'isolation thermique par l'extérieur avec des produits polystyrènes (absence de formation en lien avec les éco-matériaux). sur « l'éco-construction pure » (utilisation de produits écologiques par rapport à une construction traditionnelle) ne sont pas très avancés. Leur formation sera opérationnelle vers mars/avril 2010. Ce module de formation est développé sur Voiron. Néanmoins le GRETA propose des modules éco-construction par l'intermédiaire d'une organisation indépendante à St Marcelin : APLOMB (intégration des problématiques en termes d'éco-construction).

Sur le projet de renouvellement urbain de l'Arlequin, le GRETA pourra mettre en œuvre des formations souples. Néanmoins, le GRETA devra bien comprendre les besoins et les échéances du chantier. En fonction des besoins, le GRETA pourra faire appel à des experts au niveau de l'académie (Drôme /ex.). Greta peut faire venir des experts venus d'ailleurs.



Enjeu n°4 : L'ouverture et le changement d'image du quartier

Vers un parc des prototypes ?

Description de l'enjeu

- L'enjeu consiste à créer des espaces de test des systèmes innovants imaginés pour la rénovation de l'Arlequin. La conception de chaque logement pourrait être ainsi pensée au travers de la réalisation de « prototypes » de logements . De tels espaces permettraient la construction et la conservation sur des durées à déterminer d'éléments de structures, de nouveaux matériaux ou de prototypes d'habitat conçus par des étudiants et des professionnels afin d'en étudier le comportement et de participer à la conception de l'habitat durable.
- Espace d'expositions diverses (en lien avec l'Alpexpo : œuvres d'art, de représentation...), de tests de « commerces innovants », d'informations, de démonstration notamment des décors de théâtre de Laurent Pelly (actuellement implanté sur la ZA Peupliers)
- « Mise à jour » régulière des prototypes et ainsi constituer une vitrine en perpétuel mouvement des savoir-faire en ce domaine.
- Offre résidentielle / hôtelière au sein des espaces prototypes à des destinations des visiteurs de passage (tourisme et tourisme d'affaires), chercheurs ou étudiants
- Mise en œuvre d'un espace musée du type CCSTI : espace de sensibilisation et de connaissance des matériaux. Espace à mi chemin entre le « musée interactif » et l'atelier d'expérimentation.



Maison EvolutiV', Biennale de l'Habitat Durable



Expositions CRATERRE, Ecole d'Architecture de Grenoble



1^{res} expérimentations des projets de cellules innovantes en bois et terre construits aux Grands Ateliers, à Grenoble et en Autriche, par une équipe de jeunes architectes.

Acteurs enquêtés et/ou projets identifiés

Biennale de l'Habitat Durable : La prochaine édition de la Biennale aura pour thème la réhabilitation des bâtiments existants dans une perspective durable. D'autres événements majeurs comme : Les Assises Nationales de la Construction passive / Les Assises de l'Energie / Le Salon du Bois / Les Assises Nationales de la Formation aux Métiers de la Construction et de l'Habitat Durable. L'Alpexpo et l'Office du tourisme de la ville de Grenoble



Enjeu n°5 : La fiabilité, la pérennité et l'appropriabilité des systèmes architecturaux et techniques mis en œuvre

Description de l'enjeu

- L'enjeu consiste à s'assurer de la fiabilité, de la pérennité et de l'appropriabilité des systèmes mis en œuvre.
- Les systèmes proposés ne doivent pas omettre les questions de délai de mise à disposition des produits, des quantités, des compétences mobilisables pour mettre en place des procédés innovants.
- Les systèmes innovants devront permettre aux entreprises chargées de la maintenance et aux services associés, une facilité d'exploitation et d'entretien
- Les systèmes innovants devront être facilement abordables et appropriables par les habitants.
- Les systèmes innovants devront porter sur le chantier lui-même (organisation du chantier, gestion des déchets de chantier, maîtrise des impacts du chantier / réduction des nuisances.
- Les systèmes innovants devront être pérennes, d'un coût raisonnable et amortissables pour assurer une requalification durable.



7_ Opportunité et faisabilité pour le développement de l'éco- rénovation

7.3 | annexes



Annexes

Liste des entretiens : entretiens réalisés

Nom	Fonction	Contact
Maël Henri	Chef de Projet de la ZFU de Grenoble	Tél. 04 76 29 89 86 / maele.henry@ville-renoble.fr /14/10/2009
Marion Elouet	SDH - RU	Tel: 04 76 68 38 23 / 29/10/09
Chloé Crouzet	Chargée de mission OPATB à la ville de Grenoble	Tel : 04 38 37 22 88 / chloe.crouzet@ville-grenoble.fr / 2/11/ 09
Sébastien Delmas	Chargé d'opérations – Ville de Grenoble	Tel : 04 38 37 22 35 / chloe.crouzet@ville-grenoble.fr / 2/11/ 09
Olivier Pourny	Chargé de mission Qualité Environnementale au sein de l'Association régionale des organismes de HLM de Rhône-Alpes	o.pourny@arra-habitat.org Tél. 04 78 77 01 07 / 26/10/09
Yannick Vigignol	La Métro. Responsable du pôle cohésion économique et territoriale : développement des quartiers, insertion, emploi et économie sociale et solidaire	Tel : 04 76 59 57 21 Yannick.vigignol@la-metro.org / 30/10/2009
Isabelle Muller	La Métro. « En charge des chantiers écoles ».	Isabelle.muller@la-metro.org / 5/11/ 09
Marie-Pierre Fretti	Rectorat de Grenoble	04 76 74 73 41 (40) / 26/ 10/ 09
Frédéric Gaillard	Formation professionnelle en développement durable	04 56 52 77 00 / 13 /11 /09
Olivier Rouchon	Biennale de l'Habitat Durable – Ville de Grenoble	04 76 76 11 87 / 12/11/09
Serge Laury	Directeur du centre permanent du bâtiment GRETA de Grenoble	Tel : 04 76 84 20 60 - 06 61 74 04 10 / serge.laury@ac-grenoble.fr / 19/11/09
Chloé Oreglia	ACTIS	23/11/09
Jérôme Buffière	Agence Locale de l'Energie de l'Agglomération Grenobloise	Tel : 04 76 00 19 09 / 23/11/09
Gabriel Voisin	Responsable du suivi des interventions économiques – La Métro	Tel : 04 76 59 56 22 / gabriel.voisin-fradin@la-metro.org / 02/11/09



Annexes

Liste des entretiens : entretiens réalisés

Nom	Fonction	Contact
Karine Bellon	La Métro. Les services à la personne dans l'agglomération	karine.bellon@la-metro.org A contacter
-	GRETA	A contacter
Delphine Ladry	La Métro. Activités artisanales et intégration des problématiques environnementales.	Delphine.ladry@lametro.fr A contacter
-	Plateforme PREDIS	A contacter
Serge Gros	Directeur du CAUE de l'Isère	serge.gros@caue-isere.org A contacter
-	ALE Grenoble	A contacter
-	Pôle Minalogic	A contacter
Laurent Coussedière / Guillaume Brousseau	Pôle de compétitivité Tenerrdis	Laurent.coussediere@tenerrdis.fr / A contacter
Odile Lantz	Chargée de projet au sein du Cluster de Recherche Energie Rhône Alpes	Odile.Lantz@inpg.fr / A contacter
Daniel Quenard	CSTB / Animateur du programme Solaire et Bâtiment du pôle de compétitivité Tenerrdis / Animateur du groupe Innovation du Cluster Rhône Alpes Eco Energies	Jerome.beccavin@cstb.fr Tel : 04 76 76 25 01 / A contacter
Grégoire Pacoud	Laboratoire CRAterre	A contacter
Gilles Debizet	Laboratoire PACTE.	A contacter
Françoise Dessertine	Chargée de mission innovation – Ville de Grenoble	Tél. : 04 76 23 48 43 / francoise.dessertine@ville-grenoble.fr / A contacter
Chloé Orégia	ACTIS – RU	Tel: 04 76 20 41 26 / A contacter
François Mainot	Responsable des relations « Ecole entreprises »	04 76 74 73 41 / A contacter
Hakim Hamadou / Agnès Duval	ADEME Rhône Alpes	ademe.rhone-alpes@ademe.fr Tél : 04 72 83 46 00/ A contacter
Serge Laury	Directeur du centre permanent du bâtiment GRETA de Grenoble	04 76 84 20 60 - 06 61 74 04 10 serge.laury@ac-grenoble.fr / A contacter
Gildas Bouffaud	Chargé de mission Eco-activités	Tel : 04 76 59 28 61 / gildas.bouffaud@la-metro.org



Annexes

Liste des documents consultés

ACTIS, SDH, 2009, *Plan d'entretien du patrimoine de l'Arlequin*, ACTIS, SDH

ADEME Rhône Alpes, 2009, *Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Conduite d'une démarche QEB « Logement social »*, ADEME Rhône Alpes

ADEME Rhône Alpes, 2009, *Aide à l'efficacité énergétique et la qualité environnementale dans les bâtiments*, ADEME Rhône Alpes

Algoé Consultants, 2009, *Diagnostic économique et territorial de l'agglomération grenobloise*, Grenoble Alpes Métropole

Agence Locale de l'Energie de l'agglomération grenobloise, 2009, *Vers la réhabilitation énergétique performante*, ALE

AEPI, 2006, *Grenoble, nouvelles technologies de l'énergie. Gestion intelligente de l'énergie*, AEPI

AEPI, 2008, *Grenoble, nouvelles technologies de l'énergie. Le photovoltaïque*, AEPI

AEPI, 2001, *Grenoble, les matériaux nouveaux en Isère*, AEPI

Algoé Consultants, 2009, *Diagnostic économique et territorial de l'agglomération grenobloise*, Grenoble Alpes Métropole

CHANUSSOT L., 2009, *Enjeux et contexte de la réhabilitation niveau Effinergie dans le logement collectif*, RhônAlpEnergie-Environnement

Délégation Interministérielle à la Ville, 2008, *Economie résidentielle et cohésion sociale*, Demain la Ville

EPARECA, 2009, *Renouvellement social et urbain de l'Arlequin*, Ville de Grenoble

Ernst&Young, 2009, *Mission d'études en faveur du développement des « cleans-techs » ou des éco-technologies en Région Rhône-Alpes*, DRIRE et Conseil régional de Rhône-Alpes

Grenoble Alpes Métropole, 2009, *Inauguration du premier hôtel d'activités artisanales et solidaires sur l'agglomération grenobloise « Artis »*, Grenoble Alpes Métropole

Grenoble Alpes Métropole, 2009, *Contrat urbain de cohésion sociale, évaluation 2009*, Grenoble Alpes Métropole

Grenoble Alpes Métropole, 2009, *Forum politique de la ville. Atlas des quartiers 2009*, Grenoble Alpes Métropole

Grenoble Alpes Métropole, 2009, *Les éco-activités dans l'agglomération grenobloise*, Grenoble Alpes Métropole

HAMADOU H., 2009, *Grenelle de l'environnement et impacts sur les exigences de performances énergétiques des bâtiments neufs et en réhabilitation*, ADEME Rhône-Alpes

HAMADOU H., 2009, *Le soutien apporté aux maîtres d'ouvrage pour réaliser des bâtiments performants pour la rénovation - PREBAT et FEDER*, ADEME Rhône-Alpes

INterland, Stratégie et Territoires, 2009, *Etude interrégionale « Innovation, enjeux transverses et compétitivité des territoires dans le Grand Sud-Est » : L'éco-construction dans le Grand Sud-Est Français*, DIACT, SGAR Rhône Alpes

Le Moniteur, 2008, *Construire durable*, Hors série

Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi, 2006, *Technologies clés 2010*, Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, 2009, *Grenelle de l'Environnement. Convention sur la mise en œuvre de « l'éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux*, Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, 2009, *Grenelle de l'Environnement. Convention sur la mise en œuvre de du programme d'amélioration de la performance énergétique de 800 000 logements sociaux*, Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire



8_ approche juridique et réglementaire du processus de projet



8. approche juridique et réglementaire

Sommaire

1. Un enjeu lié à la nature des travaux

- Y-a-t-il des interventions sur le bâti qui s'imposent à tous ?
- Quel est le type de travaux de requalification envisagée :
 - parties communes , parties privatives ?
 - domaine privé , domaine public ?
 - avec ou sans suppression de logements ?
 - etc
- Quel est le gabarit de coût des travaux envisagés et quelle approche en matière de subventions... et donc quel est l'enjeu d'effort des propriétaires privés ?

Pas de nouveaux développements à ce stade ; la réflexion est suspendue au diagnostic sur la sécurité incendie.

2. Comment sécuriser, par l'examen du type de travaux à engager , la mise en place d'une DUP, et le niveau de subventions le projet public de requalification immobilière ?

- quelle DUP possible ?
- qui finance quoi ?
- quel enchaînement de décisions sans effets de cisaillement , sans mises en cul-de-sac ?
- quelle opération support ?



Renouvellement social et urbain de l'Arlequin :
définition des interventions sur le bâti
Etudes pré-opérationnelles



Maitrise d'ouvrage :

Ville de Grenoble, ACTIS, SDH

Maitrise d'œuvre :

INterland | Lacaton & Vassal | BZU | HTC | REMY Consultant |
Racine | CER3I | ALTO | L.C. | V.P

Contact équipe :
www.interland.info

