

Annexe : L'urbanisme à Grenoble au service des promoteurs

L'équipe municipale élue en mars 2008 n'a pas tardé à mettre en œuvre une politique qui a accéléré la spéculation immobilière en permettant un accès au foncier peu cher pour les promoteurs et en changeant les règles du PLU augmentant fortement les droits à construire. Après la révision simplifiée du PLU de la Presqu'île lancée dès septembre 2008, sont venues les révisions contestées sur les secteurs Flaubert et Esplanade.

=> **Combien de marges pour les banques et promoteurs ?**

En moyenne, nous estimons que les coûts réels de construction d'un immeuble varient entre 1300 à 1500 €HT par m² de SHON, auquel s'ajoutent les frais pour les études et la commercialisation d'environ 20%. Par conséquent, sans le prix du foncier, un m² de logement neuf coûte environ 2 300 €TTC car chaque immeuble comporte des parties communes, non-commercialisées.

Selon le site des notaires de France, les prix de l'immobilier neuf à Grenoble oscillent entre 2 850 et 3 900 €/m², voire 4 600 euro/m² pour les appartements les plus chers. Quand on sait qu'un programme immobilier géré par un aménageur sous contrôle de la Ville peut comporter des dizaines de milliers de m², on imagine les marges potentielles que promoteurs et propriétaires des terrains peuvent réaliser quand la ville leur cède un terrain à bas ou très bas prix d'ami et par ailleurs adapte le PLU à leurs besoins !

=> **Une conséquence : la gentrification de la ville avec un éloignement des familles et des classes populaires**

Selon l'INSEE : à Grenoble les catégories CSP + (cadres et professions intellectuelles) sont passées de 10% à 15%, à population constante, en 10 ans de 1999 à 2010. Il est probable que cette tendance soit confirmée ces dernières années.

=> **Les exemples de cession de terrains publics à bas prix sont nombreux** : convention foncière sur la Presqu'île (octobre 2009) ; vente du terrain à Vinci pour la construction d'un hôtel 4 étoiles (avril et mai 2009) ; vente pour un euro symbolique de 1.150 m² pour aider à la construction de 11 tours quai de la Graille ; vente d'un terrain pour 13.000 M² de bureaux à Bouchayer-Viallet pour 120 euros le m² ; et tout récemment : Michel Destot a confirmé « *la mise à disposition, soit gratuitement soit à un prix très avantageux du foncier* » au groupe Bouygues Construction pour le « projet ABC » sur la Presqu'île scientifique.

Là où les terrains n'appartiennent pas à la ville, les promoteurs peuvent faire monter les prix car leurs marges sont importantes grâce à une possibilité de construire de nombreux logements sur de petites parcelles. D'où une dérive des prix du foncier. La majorité sortante n'a pas agi pour éviter ces spéculations qui font de Grenoble une des grandes villes les plus chères en France.

=> **Le Clos des Fleurs : ville et promoteurs contre habitants existants**

Après les élections de mars 2008, la nouvelle équipe municipale n'a pas tardé à faire un choix contestable en matière d'urbanisme. Sur le terrain de l'ancienne usine H de Schneider, un programme immobilier mixte habitations/activités de taille humaine avait été envisagé avant les élections, et encore pendant l'été 2008, des services de la mairie tenaient des réunions de concertations avec les riverains du quartier Jean Macé. **Quelle fut leur surprise de découvrir en février 2009 un projet complètement ficelé entre Philippe de Longevialle, BNP Paribas et Schneider, le propriétaire du terrain** : pas moins de 11 tours de dix étages sur 2 hectares, avec 400 logements familiaux et 170 studios et T2 pour étudiants. Les protestations et contre-propositions des riverains sont restées veines, le permis de construire était accordé peu de temps après, en novembre 2009.

=> Tout est fait pour accroître les marges de profit

Pour maximiser le profit, la majorité a changé le PLU en augmentant la hauteur maximale des immeubles de 30 à 33 mètres, comme si 30 mètres n'étaient pas assez dans un quartier dominé par de petits immeubles de 3 à 5 étages. Ensuite, la ville a vendu aux promoteurs pour 1 € symbolique, pas moins de 1150 m² de terrain ce qui leur permettait d'augmenter encore le nombre de tours sur la parcelle.

BNP Paribas Immobilier a tout fait pour construire un nombre maximum de logements en vente libre. Pour cette raison, la hauteur des immeubles devait être portée à 35 mètres, alors que le bâti existant et la couronne d'arbre n'excède pas 5 étages.

Le même promoteur sait aussi faire moins gourmand : peu de temps avant l'arrivée de Philippe de Longevialle dans la majorité sortante, il avait commercialisé à Grenoble le programme « Central Park » dans la rue de New York du quartier Berriat. Sur 1,5 hectare, seulement 220 logements dans des immeubles à taille humaine de 4 à 6 étages, distribués dans un parc . . . et sans aucun doute, ce programme ne lui fit pas perdre de l'argent.

La construction des logements au quai de la Graille n'a pas coûté bien cher : selon les architectes, les quatre immeubles bordant l'Isère ont coûté entre 1 600 et 1 700 euros TTC par m² de SHON pour un prix de commercialisation entre 3500 et 4500 euros le m². La différence était pour les actionnaires de Schneider et de BNP Paribas. Une petite partie, certes, a permis de rémunérer les architectes, et construire un parking souterrain et un parc encore très minéral, loin des illustrations bucoliques dans les plaquettes du promoteur.

=> Encore des cadeaux : moins de logements sociaux et de places d'école

En même temps, le nombre de logements sociaux a été gardé au strict minimum : les 11 tours représentent 34 000 m² de surface (SHON) avec une résidence étudiante privé de 162 studios et T2, 110 logements locatifs sociaux et 299 logements en accession à la propriété ainsi que 850 m² de commerces. Cela fait 19% de logements sociaux si la « résidence avec services » est incluse dans le calcul. De plus, ces 19% incluent une trentaine d'appartements gérés par la SNCF qui ne sont pas disponibles pour l'attribution par un bailleur social grenoblois. Pour comparaison : la ZAC récente Blanche Monier, également en centre ville, compte 53% de logement sociaux. Voilà la nouvelle politique du logement social par Philippe de Longevialle au nom de la majorité « PS-droite ».

Par contre, les enfants devenus plus nombreux au quartier Jean Macé vont devoir serrer les coudes : une nouvelle école pour les accueillir n'ouvrira qu'en 2018, et entretemps, quelques classes vont ouvrir dans des structures préfabriquées qui coûtent chères à la location et ne diminuent pas le prix de construction de la nouvelle école. L'absence d'écoles dans les nouveaux quartiers du secteur 1 est systématique. Les nouveaux habitants n'ont pas seulement payé très chers leur logement, leurs enfants devront aller loin pour une place au collège ou être réunis dans des classes surchargées en école élémentaire.