

AUTOUR DE CHEZ NOUS : Îlot 27 et Granges Sud

Le contexte

À l'origine, pour valoriser auprès d'investisseurs le potentiel des terrains situés au sud de la Rocade, face à Sud Galaxie, la ville avait contacté une société spécialisée dans le montage d'opérations urbaines, **CDU** (Constructions & Développements Urbains), elle-même pilotant l'agence d'architecture parisienne **SCAU** pour les études de faisabilité.

La situation en front de rocade incitait à développer une activité économique sur cette tranche, au moins en partie sud. L'annonce d'un projet voisin, **Via Sud** sur les terrains d'**Artelia**, qui offrirait 35 000 m² d'activité, n'a pas permis aux investisseurs approchés par CDU de s'engager sur de l'activité économique pure.

Aujourd'hui (décembre 2016), ce projet Artelia est au point mort. *Le permis d'aménager est caduc ainsi que la convention de participation financière.*

L'alternative a consisté en :

- La programmation, sur le terrain **GROSSO** et **RAVETTO**, de la construction de résidences de logements spécifiques (Résidence Senior et Résidence Hôtelière à Vocation Sociale) accompagnée de la construction de logements familiaux (locatif et accession). Le montage et la réalisation de ce programme devaient se faire avec deux opérateurs : **CFA Rhône-Alpes Auvergne** en association avec **Grenoble Habitat**.

- La poursuite de la réalisation d'un hôtel et d'un centre de séminaire bien localisé en face de l'entrée de Sud Galaxie.

1- Terrain situé en face de Sud Galaxie1- ILOT 17 de la ZAC Centre-Ville

Extrait du Compte rendu du 15 mai 2013 du Comité de quartier Centre-Ville

Ce projet comportera une partie hôtelière composée d'un hôtel Campanile (80 chambres) et d'un hôtel 1^{re} Classe (50 chambres), ainsi que d'un espace de bureaux/centre d'affaires.

Un programme de logements est également prévu avec 40 logements locatifs sociaux (SDH) et 40 logements en accession sociale à la propriété (Isère Habitat). Ce sont près de 3 340 m² de voirie qui seront à aménager. Ce projet est en articulation avec le projet du futur parc Croix de Vérines.

« La volonté de la ville est de coupler le centre d'affaires et les îlots de logements afin de coordonner les travaux et de ne pas réaliser de travaux de gros œuvre devant l'hôtel au moment de la livraison. Afin de réaliser le parc Croix de Vérines, il est nécessaire pour la ville de réaliser les opérations de logements afin que le parc ne soit pas détérioré par les travaux des îlots de logements. La réalisation de ce projet est donc la phase préalable au parc Croix de Vérines »

1-1. Hôtels et centre d'affaires

Plusieurs projets de complexes hôteliers n'ont pas abouti sur Échirolles.

Il faut rappeler que la société **SOGELYM** (promoteur national) avait obtenu un permis de construire le 18 mars 2013 pour la réalisation d'un hôtel **IBIS** avenue de Grugliasco (en face du Mac Do, à côté de l'immeuble de la SDH). La ville avait envisagé la « possibilité d'un démarrage des travaux courant 2013 » Ce permis a été abandonné. Un nouveau permis de construire vient d'être accordé à **SAFILLAF** pour la réalisation d'un immeuble comprenant des commerces en RDC, des bureaux à l'étage et 29 logements en accession libre. Il s'agit de l'immeuble l'Épure.

Il faut également rappeler que sur le site du **SIERG**, la ville d'Échirolles qui souhaitait construire en densifiant à proximité du quartier du Gâtinais, avait contacté en 2011 **VINCI IMMOBILIER RÉSIDENTIEL** (promoteur et gestionnaire du groupe **VINCI**) afin d'avoir un seul partenaire. Une promesse de vente avait été signée en

septembre 2011. Compte tenu de la conjoncture, cette société n'avait pas donné suite. Le projet s'est transformé en logements sociaux et résidences étudiants.

Société OLLFIN

La ville a signé, il y a de nombreux mois un compromis avec la SCI OLLFIN pour **2 hôtels, un centre d'affaires et un restaurant**. Il s'agit de la société OLLFIN SARL (dirigeant : Éric BEGUIN) installée OULLINS, Cette société a déposé un permis de construire pour un hôtel et un centre d'affaires le **22 juillet 2014** sur un terrain de 7 164 m² situé en façade de rocade pour 5 256 m² de construction. Le permis n'a été accordé que le **16 mars 2015**. Le **24 août 2015**, cette société a obtenu un transfert de permis au profit de la société **I 27** pour un hôtel. Ce retard serait dû à la proximité du pipeline de la SPMR. **Fin 2016**, les travaux n'ont toujours pas démarré.

1-2 - Logements

La situation en décembre 2016

Deux permis de construire ont été accordés le 26 septembre 2014 à la SDH et Isère Habitat, les 2 entités étant liées :



Le Sélénia (côté av. des FTPF)

- **Isère Habitat** : en R + 6, en façade Avenue des FTPF. Opération le Sélénia - 31 appartements T3 de 66 m² et T5 de 111 m²,
- **SDH** : 34 logements en R + 6, derrière l'immeuble SDH.

Les constructions sont en cours de livraison, le SELENIA sera livré début 2017. Les prix varient de 2 500 € à 2 800 € le m².

2- Ex-terrain Grosso et Ravetto (Granges Sud)

Il s'agit du site des anciens établissements d'activité « Le petit Forestier » et « Belledonne Poids Lourds ». Les parcelles, sont situées 1 et 3 avenue des FTPF, à proximité immédiate des quartiers des Granges et du Haut Bourg. Elles représentent une surface de terrain de **8 952 m²**.

En 2009, à la demande de la ville, l'Établissement Public Foncier Local est devenu propriétaire des terrains. Depuis, l'Établissement a assuré le portage de ces parcelles et a aménagé des tranchées pour éviter des occupations sauvages.

Ces terrains qui étaient utilisés à de l'activité économique auraient pu conserver cette destination dans un cadre de qualité, à l'image de Sud Galaxie, notamment du fait de sa bordure de rocade avec une visibilité directe. Cette orientation n'a pas été retenue du fait de la proximité du projet ARTELIA (au point mort aujourd'hui).

L'alternative proposée a consisté en la programmation de résidences de logements spécifiques (Résidences Services Seniors et Résidence Hôtelière à Vocation Sociale) ainsi que du logement familial (locatif et accession) comme le définissait la fiche d'identité de l'époque :

Fiche d'identité site Ravetto

Le conseil municipal délibère le **18 décembre 2012** et le **29 janvier 2013**, précisant que le montage et la réalisation de cette opération se feraient avec deux opérateurs : CFA Rhône-Alpes Auvergne (du Groupe Financière DUVAL) - en association avec Grenoble Habitat sur une surface de plancher total d'environ **18 900 m²** permettant le programme suivant :

- Environ 80 logements en accession libre et accession sociale (3 150 m² + 3 150 m²),
- Environ 120 chambres de Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (3 900 m²),
- Environ 100 appartements en Résidences Services Seniors (4 500 m²),
- Environ 50 logements en locatif public (4 200 m²).

Le groupement a présenté un projet en **décembre 2012** avec une forme architecturale circulaire reprenant le programme ci-dessus. Ce projet devait induire des travaux externes de VRD sur l'avenue des FTPF, travaux sur la passerelle des Écoles, amélioration paysagère, et à moyen et long terme le réaménagement du carrefour du Chêne et de la rue de Lorraine l'ajustement des capacités d'équipement de superstructure (école, crèche, etc.). Ces travaux étaient estimés à 1 040 000 € TTC.

Le 29 janvier 2013, la commune délibère sur les conditions de cession au groupement « CFA Rhône-Alpes Auvergne/Grenoble Habitat » ou à toute personne physique ou morale qu'il se substituerait (*sous réserve de l'agrément par la ville du substitué*), des parcelles AI 16, 18 et 109 au prix de 3 700 000 € HT.

Le 28 septembre 2015, un nouveau projet est présenté au conseil municipal porté par « CFA Rhône Alpes Auvergne » (Boulogne-Billancourt et Lyon) et SAFILAF, chacun pour moitié. Ce projet concerne **15 000 m²** de planchers se décomposant en :

- **5 250 m² d'accession libre**,
- **5 250 m² de logements sociaux**,
- **4 500 m² de Résidences Services Séniors**.

Les logements sociaux seront réalisés par les promoteurs et revendus au fur et à mesure à la SDH. La résidence devait être gérée par la Mutualité de l'Isère.

Le conseil municipal décide de la vente des terrains à un prix de 2 900 000 € HT soit un prix de charge foncière en baisse. Les terrains seront acquis à l'EPFL au prix de 2 538 000 € TTC.

Ce qui ne permettrait pas de financer les travaux de VRD de proximité qui étaient estimés à 1 040 000 € TTC. Ces projets inclus dans le périmètre de la Polarité Sud, étaient présentés comme faisant partie des pôles majeurs du développement urbain d'Échirolles pour les années à venir.

Le 17 octobre 2016, un permis de construire signé par le cabinet SCAU (Paris) a été délivré sur ces terrains. (Ce cabinet a construit l'hôpital Georges-Pompidou à Paris, le Stade Vélodrome de Marseille, le Stade de France à Saint-Denis ou le pont Gustave-Flaubert à Rouen.)

Le projet se traduit par la réalisation de **226 logements (14 434 m²)** plus **215 places de stationnement**, en gradin allant du R + 2 au R + 11 du point le plus haut au nord en descendant vers le sud.

- **150 logements locatifs sociaux (10 890 m²)**,
- **76 logements en accession libre (5 485 m²)**.

L'ensemble sera desservi par une voie de 12 m, au sud le long de DSV.

Il n'y a plus de Résidences Services Séniors, mais des appartements répartis dans les immeubles. Le seul local commun aura une surface de 49 m² !

Apparemment le programme prévu n'est plus respecté.

Poursuite de l'opération sur les terrains DSV

Après fermeture des 2 activités, l'opération doit se poursuivre avec un programme de réalisation de 13 650 m² de logements sociaux et 5 300 m² de bureaux.