

1

LE PROJET DE LA FOL & DU PROMOTEUR

destruction

du patrimoine du quartier

+ construction

de **4780 m²** en **R+8**, h=**25 m**
soit une valeur de vente estimable

à **14,3 M€**

+ un permis de **construire illégal** (non-respect des hauteurs sur la base d'une largeur de **rue fausse**)

+ un permis de **démolir qui ne respecte pas** l'esprit du PLU (préservation du patrimoine remarquable)

=

2,3 M€ pour la FOL

(700 m² de bureaux représentant une valeur de 1,4 M€ (2000 €/m²) + 0,9 M€ pour la vente)



2

LES SOLUTIONS POSSIBLES

vente du bâtiment en l'état

environ 1200 m² x 1000 €/m²

soit **1,2 M€**

(ou vente d'une partie seulement du bâtiment avec création de nouvelles surfaces (hauteur sous plafond actuelle = environ 5,4 m et 4,8 m))

+ construction de 1800 m²

le long de la piscine en **R+4/5**,
environ 1800 x 600 €/m² à construire

soit **1,1 M€**

=

2,3 M€ pour la FOL

+ préservation

du patrimoine du quartier

+ densification raisonnable

du quartier



quel(s) **intérêt(s)** y'a-t-il à choisir la solution **1** ?

la rue d'Alembert fait bien **11 mètres** et non 12,09 !!!

En juillet 2007, le collectif SOS 38 Chorier est intervenu pendant l'enquête publique sur la modification du plan local d'urbanisme, pour demander que le bâtiment patrimonial appartenant à la FOL – Ligue de l'enseignement **soit classé en catégorie A dans le PLU.**

Pour mémoire, c'était le cas lors de l'enquête publique de 2005, et le rapport de la commission d'enquête prenait acte d'un avis de la conservation du patrimoine relevant « l'intérêt exceptionnel de ce bâtiment ».

Le 24 août, deux requêtes en annulation ont été déposées au tribunal administratif de Grenoble sur le permis de démolir et sur le permis de construire. Les principaux motifs d'illégalités soulevés sont les suivants :

1. le non respect des principes et des règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant les bâtiments à préserver et à mettre en valeur.

2. le non respect des règles concernant les hauteurs de construction sur la rue d'Alembert et contre le bâtiment de la piscine. En effet, une partie du projet est basé sur une largeur de rue d'Alembert de 12,09 m alors qu'elle n'en fait que 11 !!

Ces deux requêtes font suite aux deux recours gracieux dont le Maire de Grenoble a rejeté fin juin les arguments mais avait-il connaissance à l'époque de tous les éléments du débat (véritable largeur de la rue de l'Alembert...)?

Ce 22 septembre, une cinquantaine de riverains ont participé à la mesure publique de la rue d'Alembert, et ont attesté que la distance entre les limites des propriétés était bien de **11 m**

Aujourd'hui nous mettons également au débat :

- **la nécessité de procéder à une estimation financière** actualisée du bâtiment et de la parcelle, au regard de différents scénarios d'opérations sans démolir le bâtiment. Nous estimons que ce bien peut être cédé à un prix se situant dans une fourchette entre 1,8 et 2,4 M€. Pour mémoire, le gain attendu de la FOL par l'opération actuelle est de 0,9 M€ et 700 m² de bureaux neufs, soit en tout de 2,3 à 2,5 M€.

- **la possibilité pour la Ville d'aider la FOL dans l'expertise de sa situation financière**, avec les moyens dont elle dispose par ses services, pour rechercher des solutions pérennes à des difficultés récurrentes et permettre le maintien des emplois,

- **la possibilité pour la Ville de participer au financement du projet de nouveau cinéma le Méliès**, dans le cadre de sa politique culturelle, comme il en était question en un temps.

En conséquence, notre collectif demande au Maire de Grenoble et au conseil municipal :

- **le retrait des permis** de démolir et de construire concernant cette opération immobilière,
- **le classement du bâtiment en catégorie A** au Plan Local d'Urbanisme, qui protégera ce bâtiment patrimonial définitivement de toute démolition.
- **l'implication de la Ville de Grenoble** pour trouver des solutions respectueuses des intérêts de tous

