



## / Etude de cadrage sur l'habitat du quartier de la Petite Tronche

---

Partage des conclusions de  
l'étude avec les habitants

11 avril 2022

**1/** Introduction et enjeux

**2/** Cadrage sociodémographique

**3/** Cadrage du parc de logements

**4/** Synthèse relevé de bâti

**5/** Synthèse Enquêtes

**7/** Synthèse et suite de l'étude

## Analyse statistique / cadrage

Mobilisation données, traitements Majic, RNC etc.

Intégration données outil SIG de relevé de bâti

## Enquête occupants

Définition du questionnaire et création des supports (web, papier)

Communication locale

Enquête porte à porte

Retour enveloppes T

Analyse

## Diagnostic technique immeuble

Visite de 54 immeubles (parties communes)

Production de 52 fiches + 9 grilles de dégradation

## Synthèse et stratégie



**COTECH 1**  
Juin 2020

Restitution analyse statistique et documentaire



**COTECH 2**  
Novembre 2020  
1ere synthèse, débat dispositifs d'intervention



**COPIL 1**  
Février 2021  
Présentation synthèse et orientations



**Restitution habitants**  
Avril 2022

## LE CADRAGE

1 Chargé d'étude dédié / 1 chef de projet

Analyse de multiples sources : études AURG + Sinequanone, données issues de la matrice cadastrales, de l'Insee, du registre national des copropriétés, observatoire des annonces locatives dédié

## LE RELEVÉ DE BATI

1 architecte DPLG dédié

54 immeubles qualifiés dont 9 ont fait l'objet d'une grille de dégradation Anah



Descriptif général	La commune	Descriptif technique, pertinent, sur des éléments marquants et spécifiques
Adresse: 11 Rue de la...	LA TRONCHE	Évaluation de la dégradation de la commune
Statut de l'immeuble: IMMEUBLE		Évaluation de la dégradation de l'immeuble
Nom de l'organisateur: Urbanis		Évaluation de la dégradation de l'organisateur

Champs prioritaires	Détail des éléments à évaluer	Niveau de dégradation			Critères à évaluer			Notes explicatives		
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
État général	État des façades									
	État des toitures									
	État des balcons									
	État des escaliers									
État des équipements	État des ascenseurs									
	État des portes									
	État des fenêtres									
	État des sols									

## L'ENQUÊTE

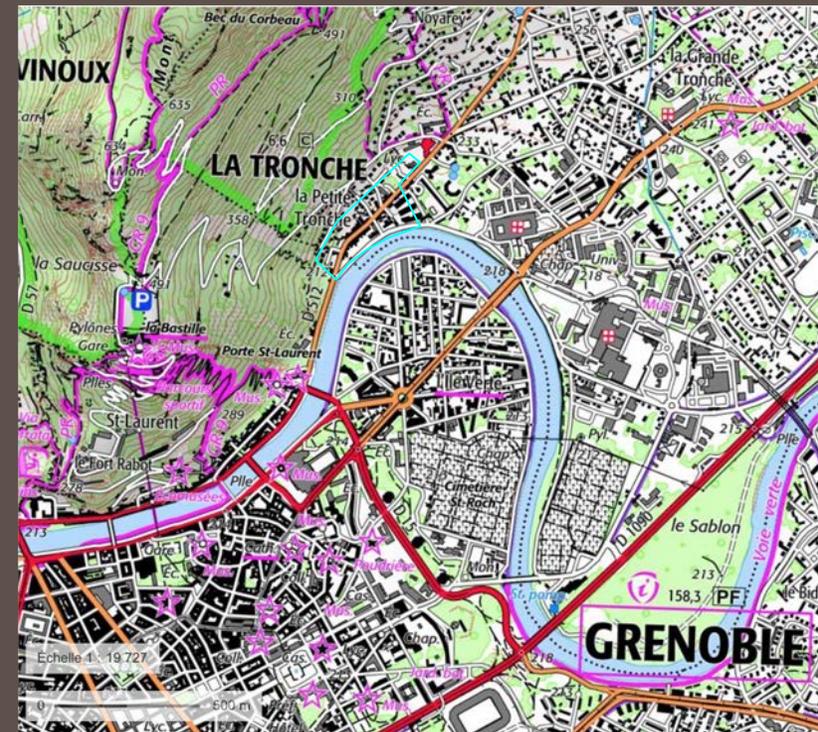
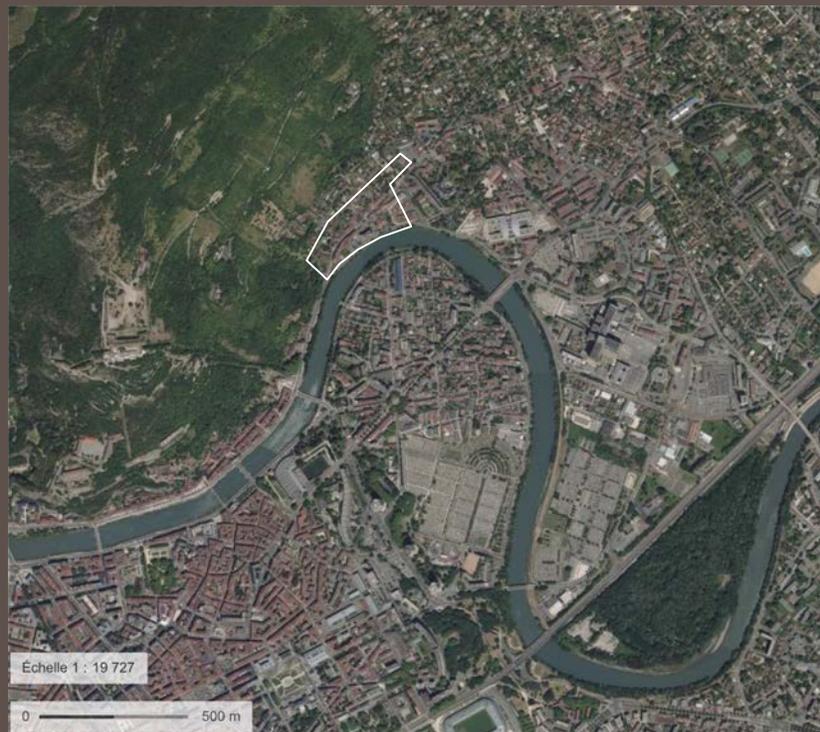
1 enquêteur dédié : enquête en ligne + porte à porte + boitage

65 enquêtes réalisées soit 23% du parc de logements



# 01

/ INTRODUCTION ET  
ENJEUX



# Entre coteaux et l'Isère, un quartier de faubourg aux portes de Grenoble



Un bâti collectif ancien (XVIII / XIXe)

Quelques commerces et artisans

Un parc public aux portes du quartier

Une "grosse" copro 60's

Des jardins en contrebas = foncier disponible ?  
*(construction contrainte PPR)*

Les berges de l'Isère, un atout paysager indéniable

Une limite avec Grenoble marquée par une villa patrimoniale et ses jardins

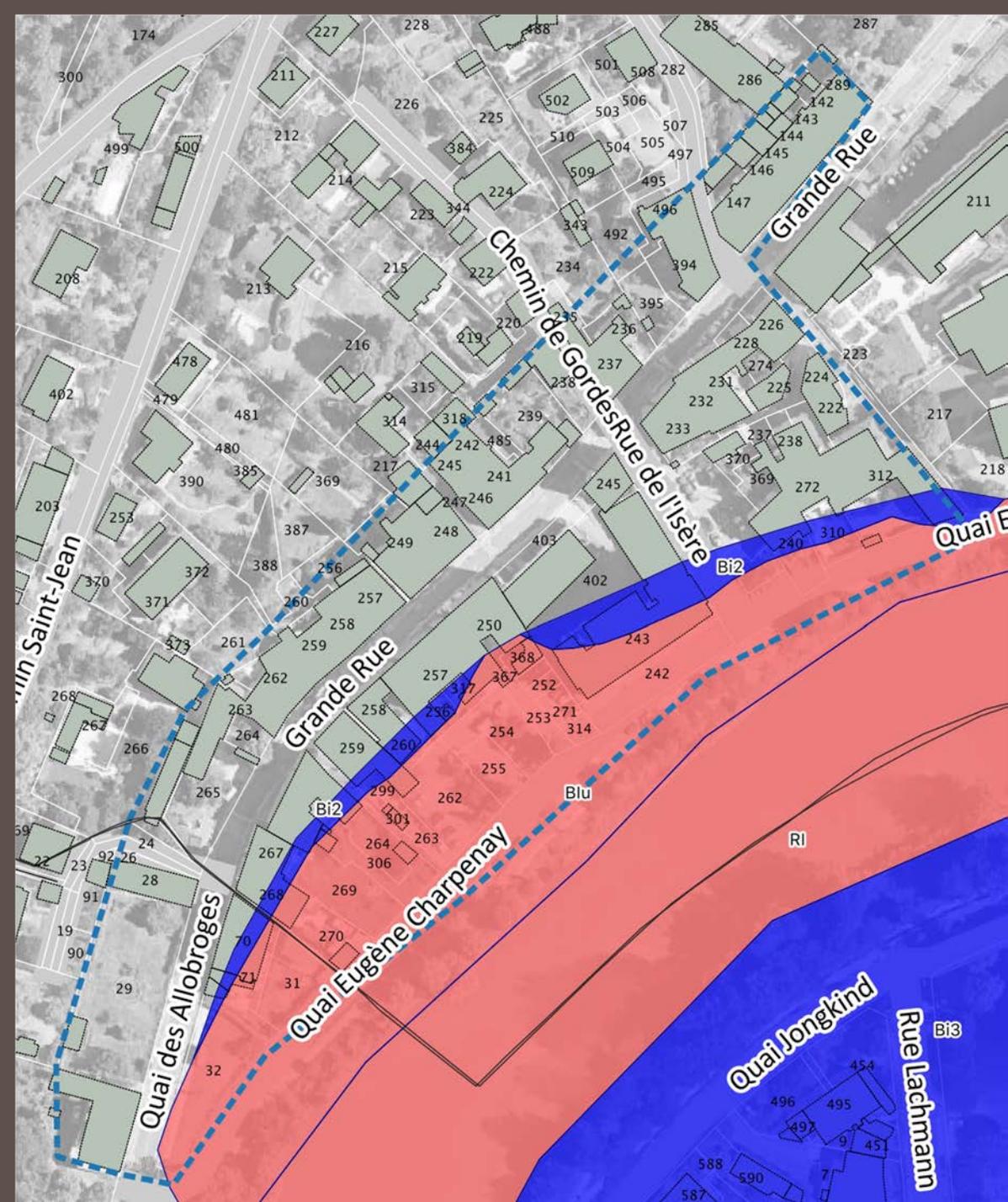


**Extrait zonage  
réglementaire  
PPRI Isère  
Amont - Mai  
2007**

**Bi2 = contrainte moyenne  
Tout mobilier et matériel doit être placé au dessus de la  
hauteur de référence (213m)**

**Blu = 10% de la surface des logements exposés doit  
permettre le regroupement des occupants au dessus de la  
cote de référence + aménagement de sortie en toiture ou  
balcon + dispositifs d'étanchéité ou, à défaut, de filtrage**

Révision en cours du PPRI : les  
contraintes réglementaires sont  
susceptibles d'évoluer prochainement



Ancien noyau historique, le périmètre d'étude concentre des éléments patrimoniaux

1.



2.



3.



4.



1. Alignement de façade en perspective sur la Grande Rue

3. Façade dégradée sur Grande Rue

2. Bâti dégradé sur Grande Rue

4. Rez-de-chaussée commercial vacant et façade dégradée

## 02/ CARACTÉRISTIQUES URBAINES



*1. Le haut de la Grande Rue est davantage constitué de maisons de ville jumelées*

*2 et 4. Les nombreuses venelles rejoignant l'Isère confèrent au quartier une ambiance agréable, voire intimiste*

*3 et 5. Les façades Sud de la Grande Rue bénéficient de vue dégagées de qualité (potentiel à exploiter)*

*Date de prise de vue : 22 juin 2020  
Photo : AS. Eyraud, URBANiS*

# 02

/ CADRAGE  
SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

0

/ CADRAGE  
SOCIODEMOGRAPHIQUE

2

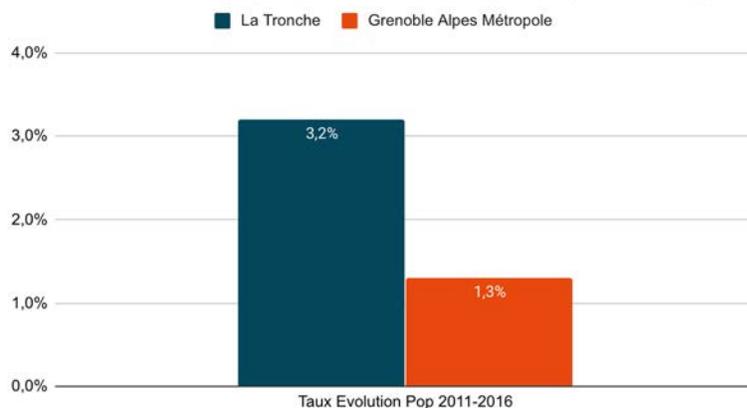
EVOLUTIONS  
DEMOGRAPHQUES ET  
PROFIL DE MENAGES

### Une commune dynamique sur le plan démographique et au niveau de vie élevé

(données Insee 2011 et 2016):

- +3,2% de croissance démographique
- Revenu médian de 26 681€/an/UC
- Des cadres et professions supérieures très présents (1 actif sur 5).
- Des ouvriers en net replis (-23%)
- Des retraités de plus en plus nombreux (+5%)

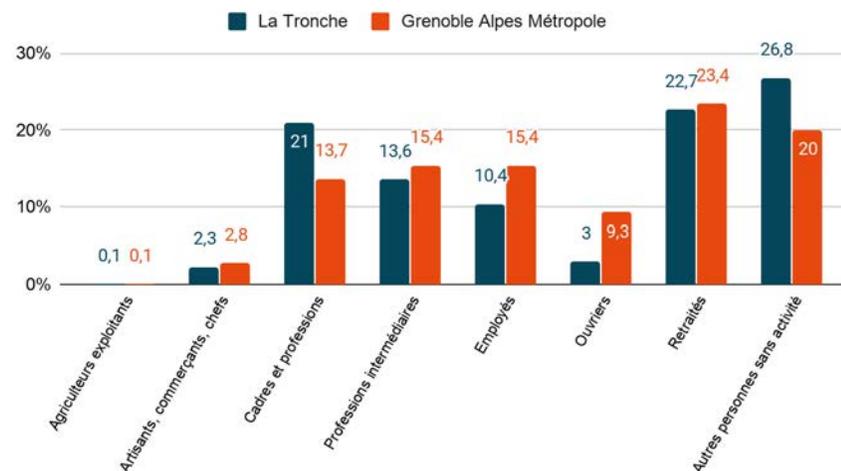
Croissance démographique annuelle moyenne (2011-2016)



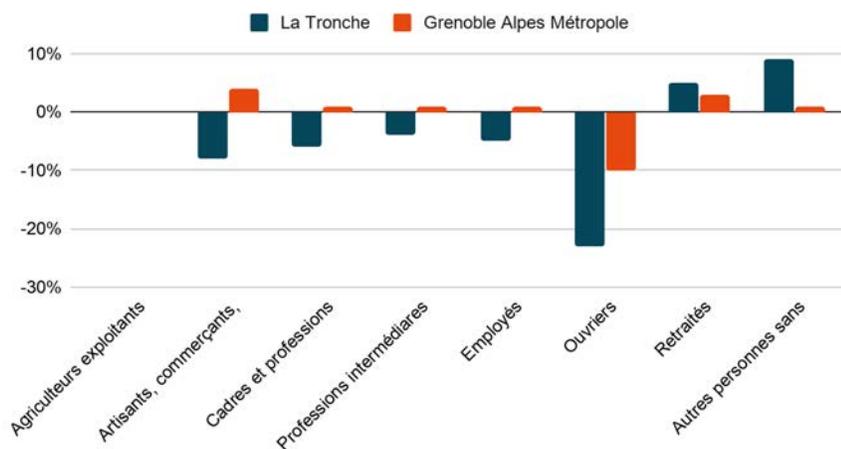
Revenu médian disponible 2016



Actifs selon leur CSP



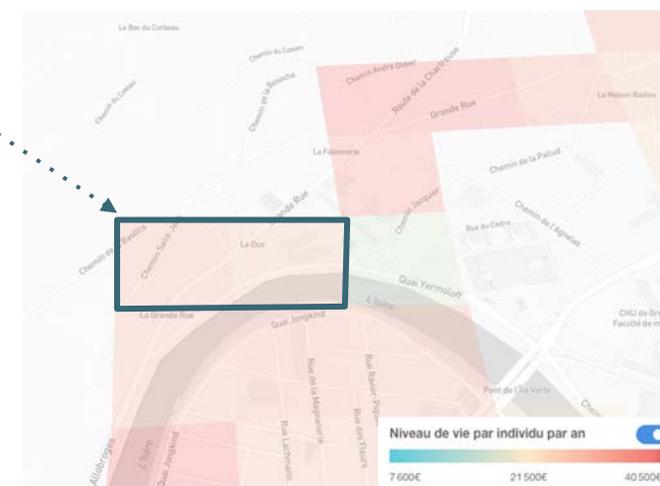
Evolutions des CSP entre 2011 et 2016



Un quartier composé de ménages de petites tailles au profil plutôt jeune et un phénomène de pauvreté plus marqué qu'ailleurs :

- Une taille moyenne des ménages particulièrement faible (1,75 pers/ménage)
- 55% de ménages d'un seul individu
- un indice de vieillissement plutôt faible (0,46 sur le quartier contre 0,52 à l'échelle de la Métropole)
- 15% de ménages pauvres, soit près de 5 points de plus que sur le reste de la commune

Données Insee 2015 (RGP carroyage 200x200)	Taille moyenne des ménages	% Ménages d'un seul individu	% Ménages monoparentaux	% 65 et plus	Indice de vieillissement (plus de 65 ans / moins de 25 ans)	Niveau de vie annuel médian	% Ménages pauvres
<b>Quartier de la Petite Tronche (cumul de deux carreaux Insee 200x200)</b>	<b>1,75</b>	<b>55%</b>	<b>5%</b>	<b>17,2%</b>	<b>0,46</b>	<b>25 968 €</b>	<b>15,0%</b>
Reste de la commune de La Tronche	2,13	40%	12%	17,5%	0,54	26 901 €	10,7%
Grenoble Alpes Métropole	2,10	42%	9%	17,4%	0,52	21 771 €	13,9%



0

/ CADRAGE  
SOCIODEMOGRAPHIQUE

2

MARCHE IMMOBILIER

### Le marché de la transaction

Le prix de marché moyen  
DVF-2015-2018 - appartements anciens

#### Petite Tronche

**2619€/m<sup>2</sup>**

109 appartements  
vendus (57 mutations)

#### La Tronche

**2762€ /m<sup>2</sup>**

506 appartements vendus  
entre 2017 et 2019)

*Les maisons sur La Tronche se  
vendent en moyenne 4063€/m<sup>2</sup>*

Actualisation 2022 (ensemble de  
la commune):

**3230€ /m<sup>2</sup>**

*43 appartements vendus en 2020*

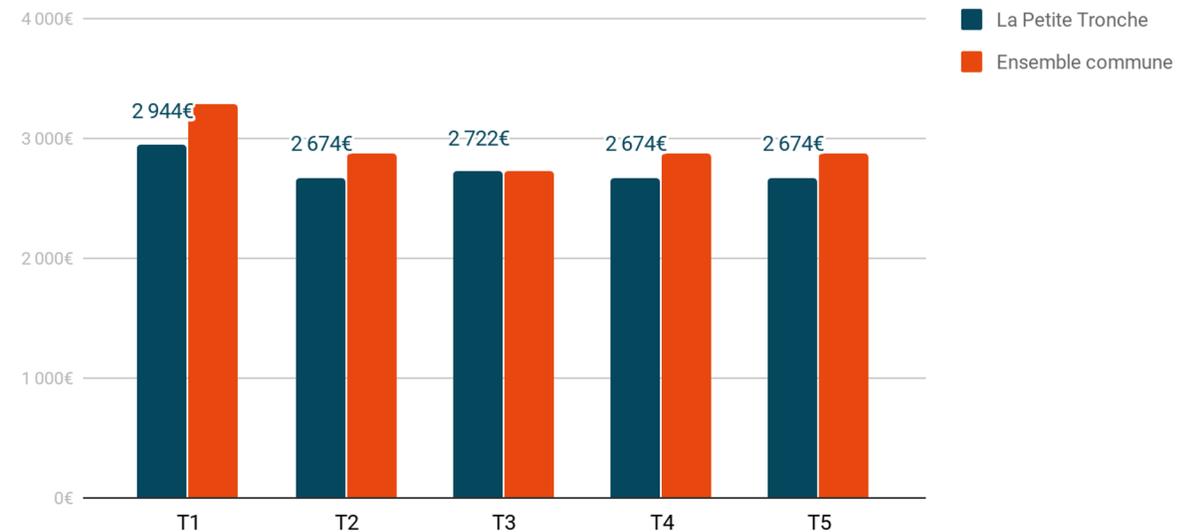
Un niveau de prix qui demeure :

- légèrement inférieur au reste de la commune
- supérieur à celui de la Métropole (environ 2100€/m<sup>2</sup>)

# 20%

du marché des  
appartements anciens de  
la commune

Prix de marché moyen des appartements anciens par typologie



**Le marché locatif**

**Fortement orienté vers la location meublée à destination du public étudiant**

27 annonces immobilières en cours au 26 mai 2020 sur les sites leboncoin.fr, fnaim.fr et seloger.com localisées sur le secteur Grande Rue / Mairie / Péage / Quai Charpenay :

- > La clientèle étudiants  
Pharma/Médecine/ITEC clairement ciblée

- > 62 % des offres sont des locations meublées

- > plus d'un 1/3 de l'offre dans un état moyen (à rafraîchir, voire plus)

- > Pas d'offre au delà du T3

**LA TRONCHE**  
Zone de calcul : Zone A  
Ensemble des logements

25% des loyers	$\langle$	<b>Loyer médian</b>	$\rangle$	25% des loyers
$<$		$=$		$>$
9,7 €/m <sup>2</sup>		11,2 €/m <sup>2</sup>		12,8 €/m <sup>2</sup>

2247 observations sur 12694 logements, 2018  
Méthode : Estimation directe

L'observatoire local des loyers (OLL / AURG) ne permet pas d'approcher la réalité du marché locatif privé à l'échelle du quartier. Néanmoins, la commune de La Tronche est localisée au sein du périmètre de plus forte tension de la métropole (Zone A) et **présente, dans son ensemble un niveau de loyer relativement élevé : 11,2€ par mètres carrés.**

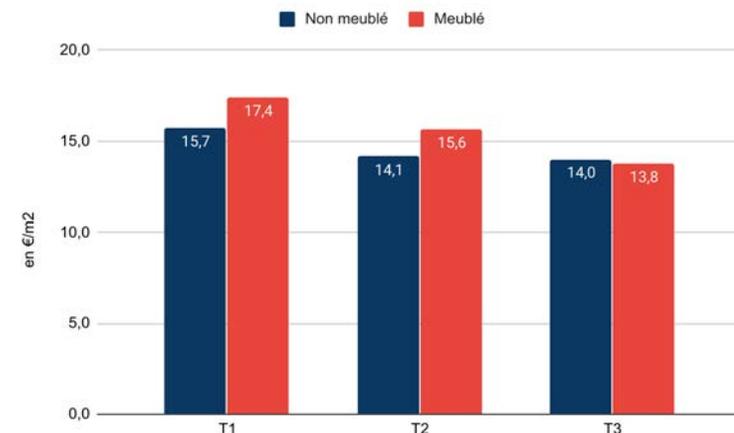
**Prix moyen (€/m<sup>2</sup>) constaté sur 27 annonces de relocation :**

**14,8€/m<sup>2</sup> non meublé**

**16,2€/m<sup>2</sup> meublé**

Prix moyen constaté par typologie sur le secteur de la Petite Tronche

Source : Urbanis d'après annonces en cours au 26/05/2020 sur leboncoin.fr, fnaim38.com et Seloger.com



# 03

/ CADRAGE DU PARC DE  
LOGEMENTS

0

/ CADRAGE DU PARC DE  
LOGEMENTS

3

Le parc dans son ensemble

/ CADRAGE DU PARC DE LOGEMENTS

“Un parc de logements ancien à dominante locative, de petite typologie en petite copropriété”

### Un parc de logements privés anciens et majoritairement en petit collectif sur la Petite Tronche (données DGI-Majic 2019, Urbanis):

#### L'offre

- 89%** des logements en copropriété
- 56%** de petits logements (T1-T2)
- 24%** de logements vacants dont  $\frac{1}{3}$  depuis plus de 2 ans
- 88%** de logements construits avant 1975 dont **60%** avant 1946

#### Les occupants

- 34%** de propriétaires occupants
- 20%** de propriétaires âgés de plus de 75 ans
- 41%** de logements mis en location

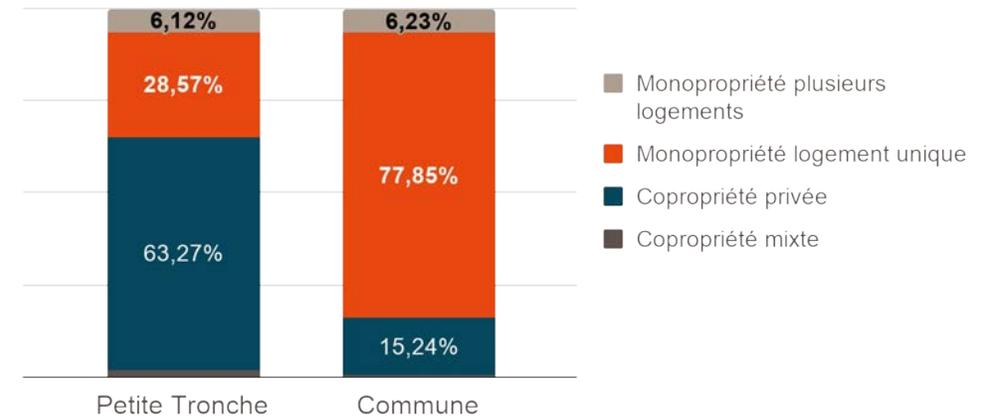
#### Le marché

- 22%** de mutations en 3 ans
- 5%** de différence de prix entre la Petite Tronche et la commune (moyenne)

Un niveau de loyer élevé sous l'effet de la proximité du CHU

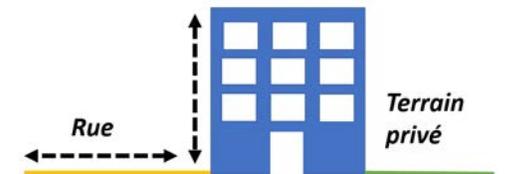
**279** logements sur **49** immeubles  
(dont **32** copropriétés)

Typologie du parc de logement



#### Profil moyen du bâti

- Hauteur : R+3
- Aligné sur la rue

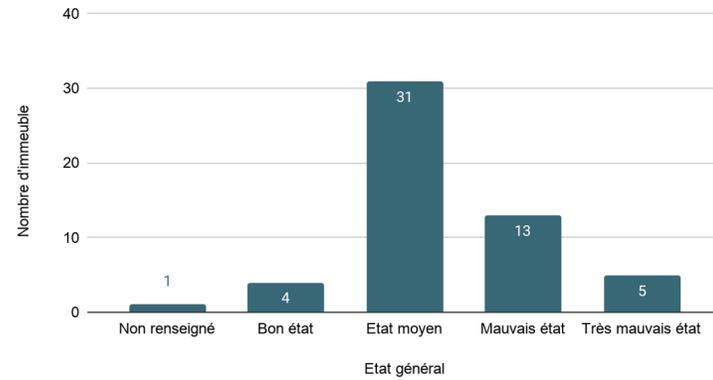


# 04

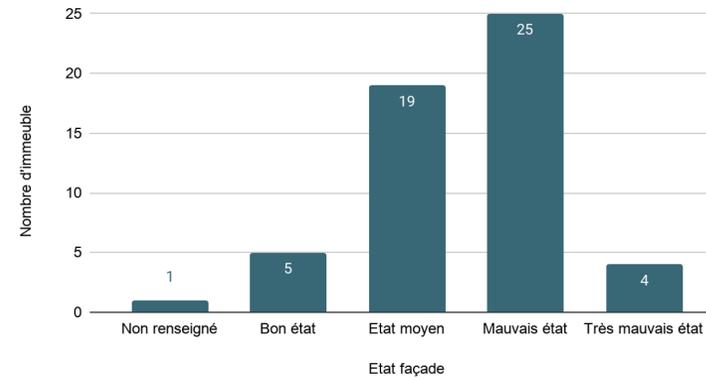
/ SYNTHESE DIAGNOSTIC  
TECHNIQUE DU BATI

### Synthèse du relevé de bâti : 54 immeubles qualifiés

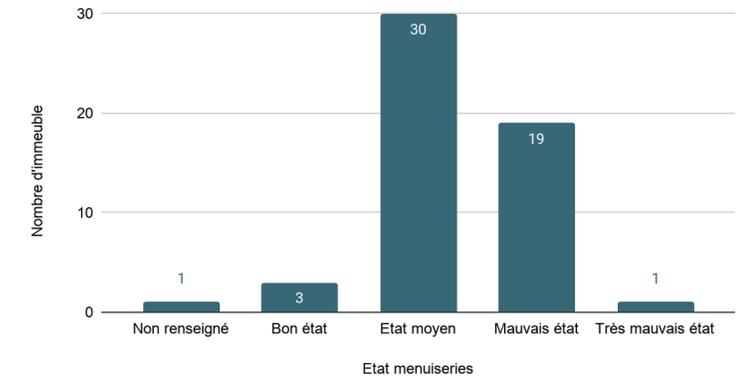
Nombre d'immeuble par rapport à Etat général



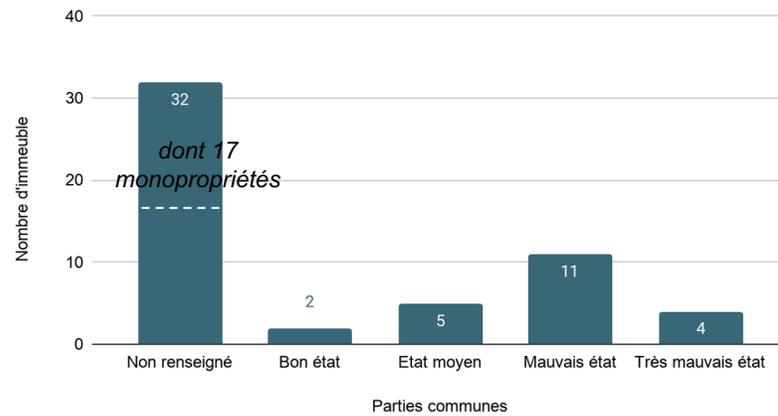
Nombre d'immeuble par rapport à Etat façade



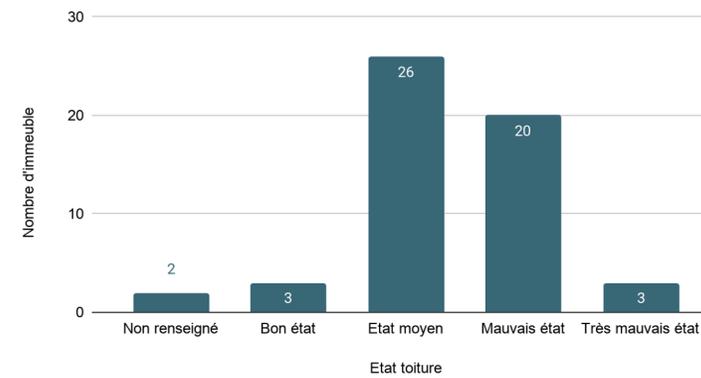
Nombre d'immeuble par rapport à Etat menuiseries



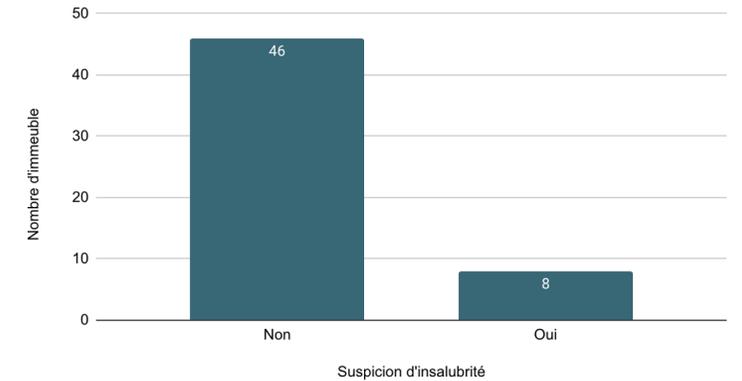
Nombre d'immeuble par rapport à Parties communes



Nombre d'immeuble par rapport à Etat toiture



Nombre d'immeuble par rapport à Suspicion d'insalubrité



## Carte de synthèse du relevé de bâti

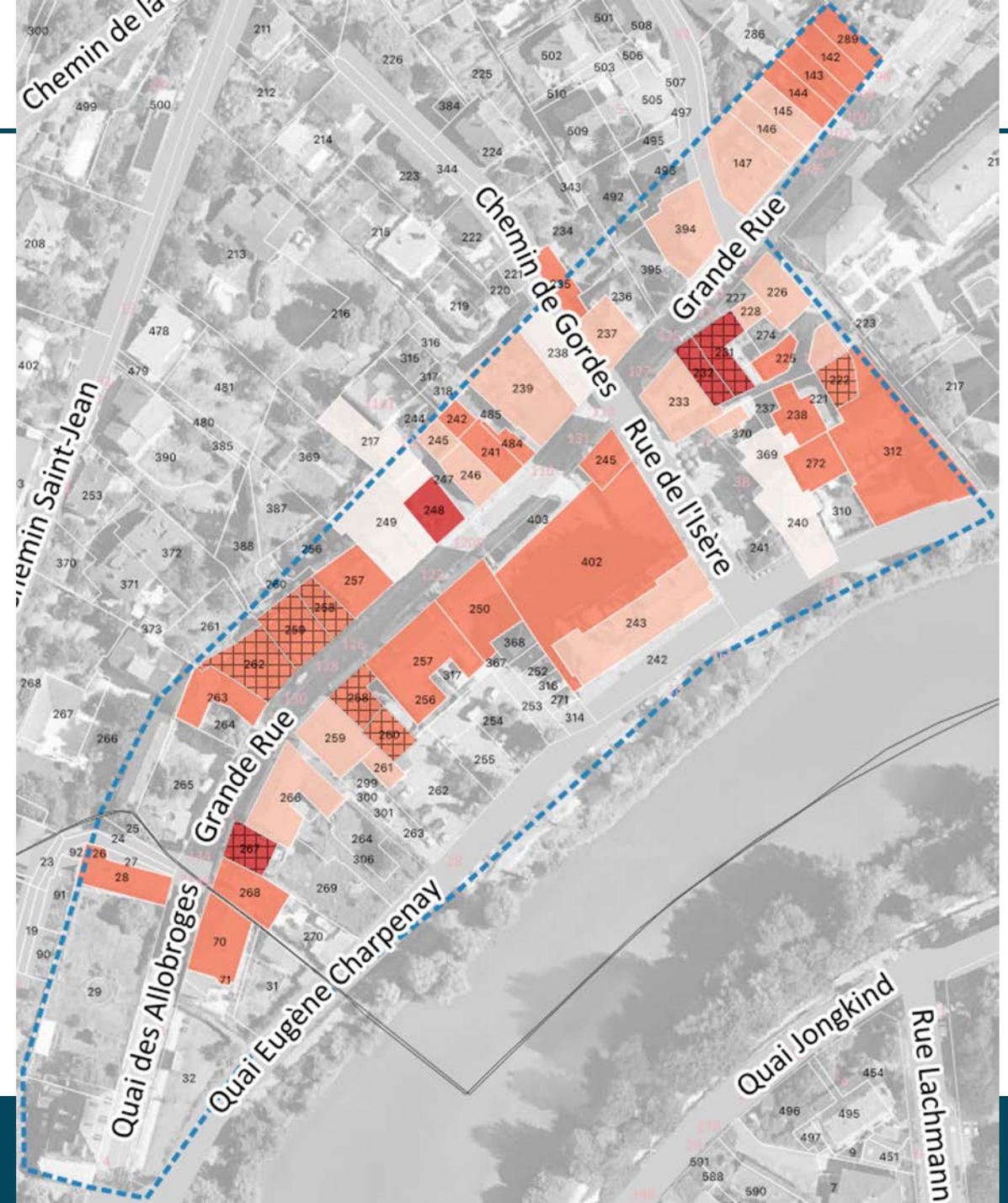
**Etat des façades et signes d'insalubrité en parties communes**

### Etat façades

- Bon état
- Etat moyen
- Mauvais état
- Très mauvais état

### Insalubrité parties communes

- Oui



### Carte de synthèse du relevé de bâti

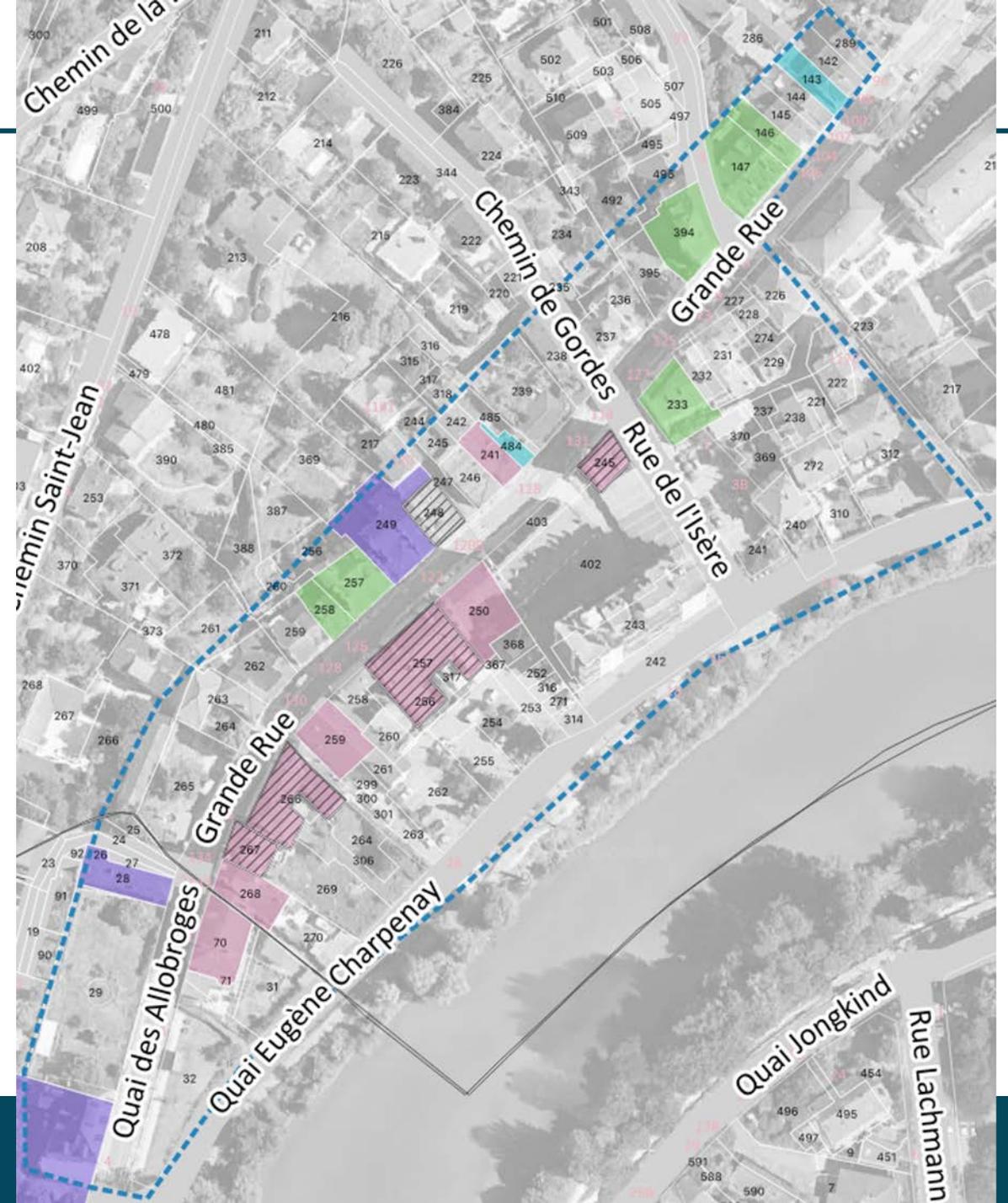
#### Etat des façades et signes d'insalubrité en parties communes

#### Presence éléments patrimoniaux

- encadrement en pierre
- devanture en bois
- ferronnerie
- autres éléments remarquables

#### Atteinte au patrimoine

- Oui



## Nécessité d'intervention par nature d'intervention



## Carte de synthèse du relevé de bâti

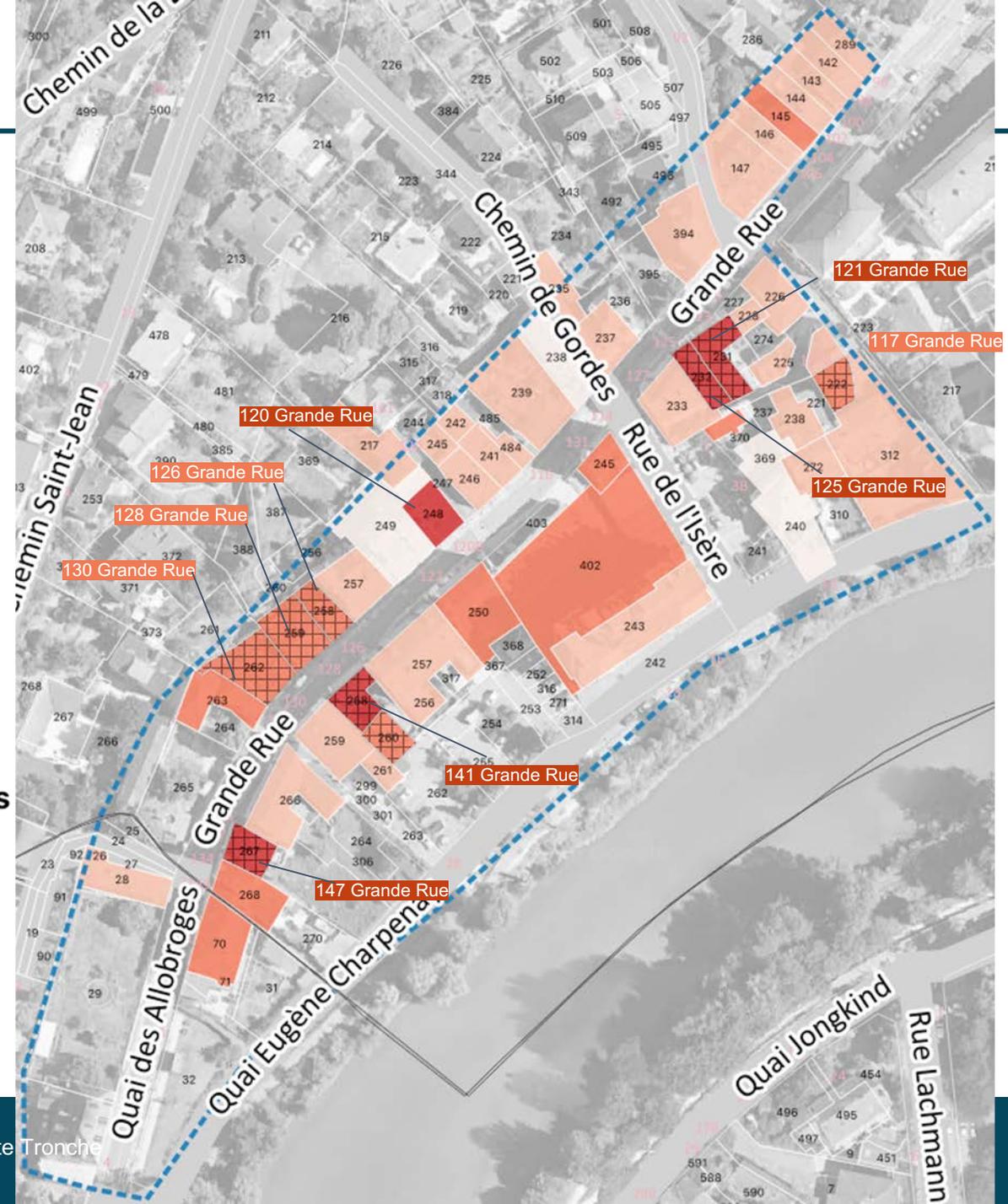
### Etat général des bâtiment et signes d'insalubrité en parties communes

#### Etat général

- Bon état
- Etat moyen
- Mauvais état
- Très mauvais état

#### Insalubrité parties communes

- Oui

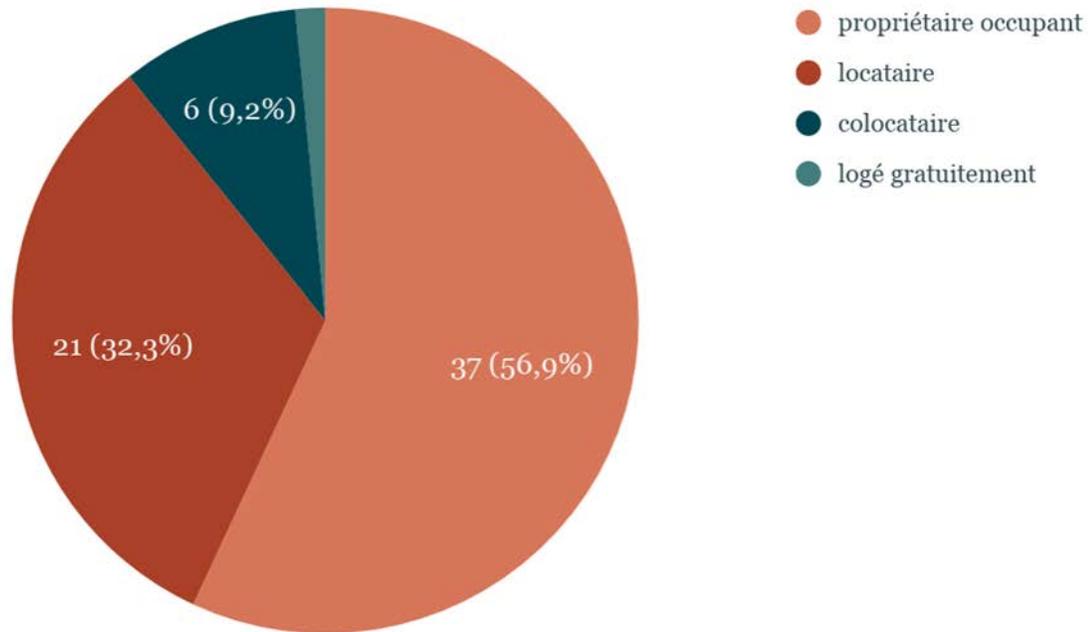


# 05

/ FOCUS ENQUETE  
OCCUPANTS

## Synthèse générale de l'enquête

### Statut d'occupation



**65** enquêtes réalisées soit **23%** du parc de logements  
*dont 61 localisables/exploitable à l'adresse*

**77%** des répondants indiquent vouloir rester dans leur logement

Contre **23%** qui souhaitent partir

## Pourquoi certains occupants désirent ils partir ?

### 1) Les raisons liées aux logement

"Vétusté de l'immeuble."

"Logement trop petit pour 4"

"raisons : internes à l'immeuble en partie = pas d'ascenseur"

"Ascenseur au 1er étage et arrivée de l'ascenseur en demi-palier il me faudra un logement plus accessible"

"Pour chercher plus grand et en meilleur état (pas de mise au norme) chaudière monoxyde de carbone"

### 2) Les raisons liées à l'environnement

"trop de trafic routier"

"Chaleur, bruit"

"une "vie de quartier" qui s'étirole de plus en plus"

"de moins en moins de commerces et d'artisans"

### 3) Les raisons personnelles

"retourner vivre près de la famille"

"acheter plus grand"

## Quels sont les raisons qui les motivent à rester ?

### 1) Les raisons liées aux logement

"Belle vue"

"Très beau logement à proximité de tout"

"Pour finir nos études"

"C'est bien, c'est calme"

"vient d'emménager"

### 2) Les raisons liées à l'environnement

"Proximité lieu de travail, le côté sécurisant plus proximité avec l'hyper centre de grenoble"

"Proximité hôpital"

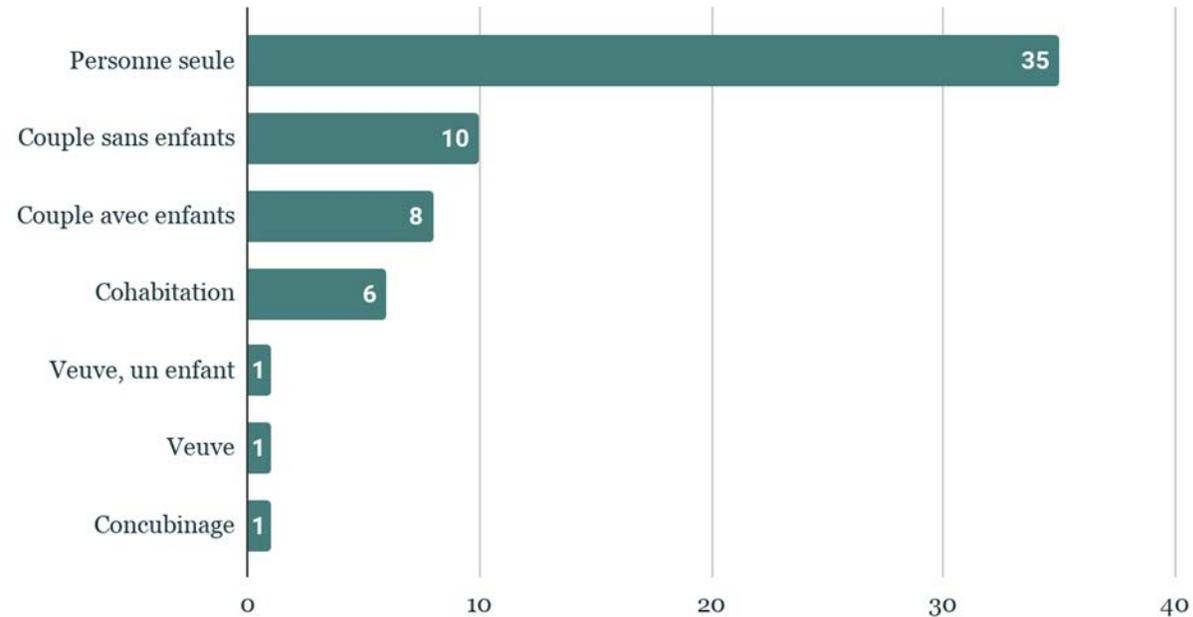
"situé proche de mon lieu d'étude, proche des tram, quartier calme, supérette proche"

"Très bien exposé E/S/SO. Pas de vis à vis. Panorama exceptionnel."

"Pour la tranquillité, la proximité de Grenoble, la verdure"

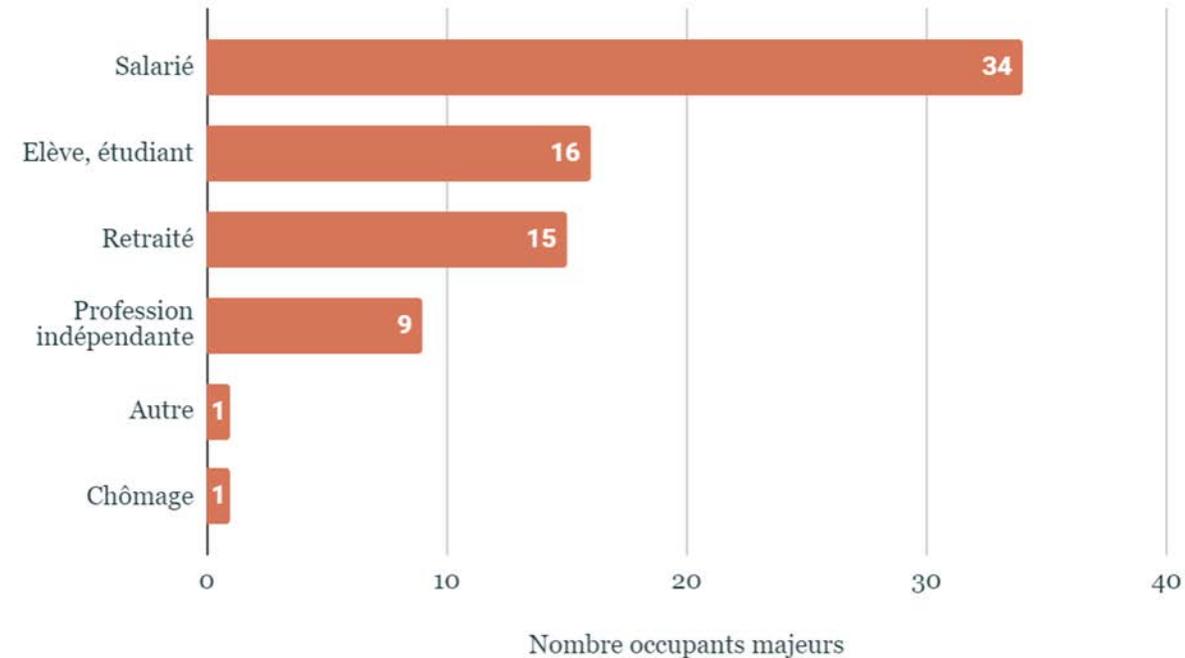
## Synthèse générale de l'enquête

### Typologie familiale



- Sur les enquêtés la typologie la plus représentée sont les “personnes seule” avec **56,5%** des interrogés
- les couples représente à eux seuls **29%** des interrogés ( soit **17%** sans enfant et **12%** avec enfants)

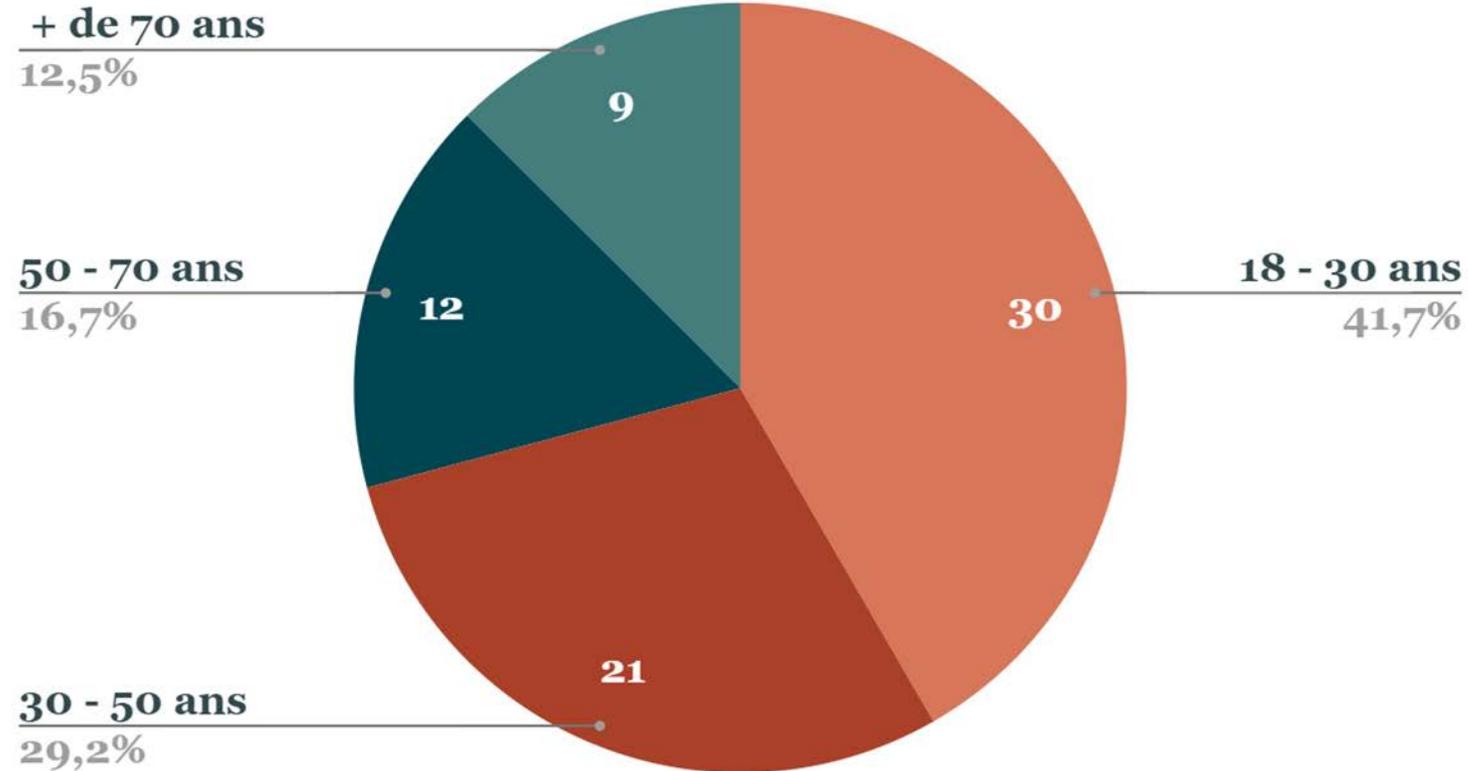
### Situation professionnelle des occupants majeurs



- Typologie hétérogène concernant les situations professionnelles:
  - ◆ Majorité de salarié avec **45%** des répondants
  - ◆ Représentation notable des étudiants avec **21%**
  - ◆ **20%** des interrogés sont des retraités

## Synthèse générale de l'enquête

### Tranche d'âge des Occupants majeurs



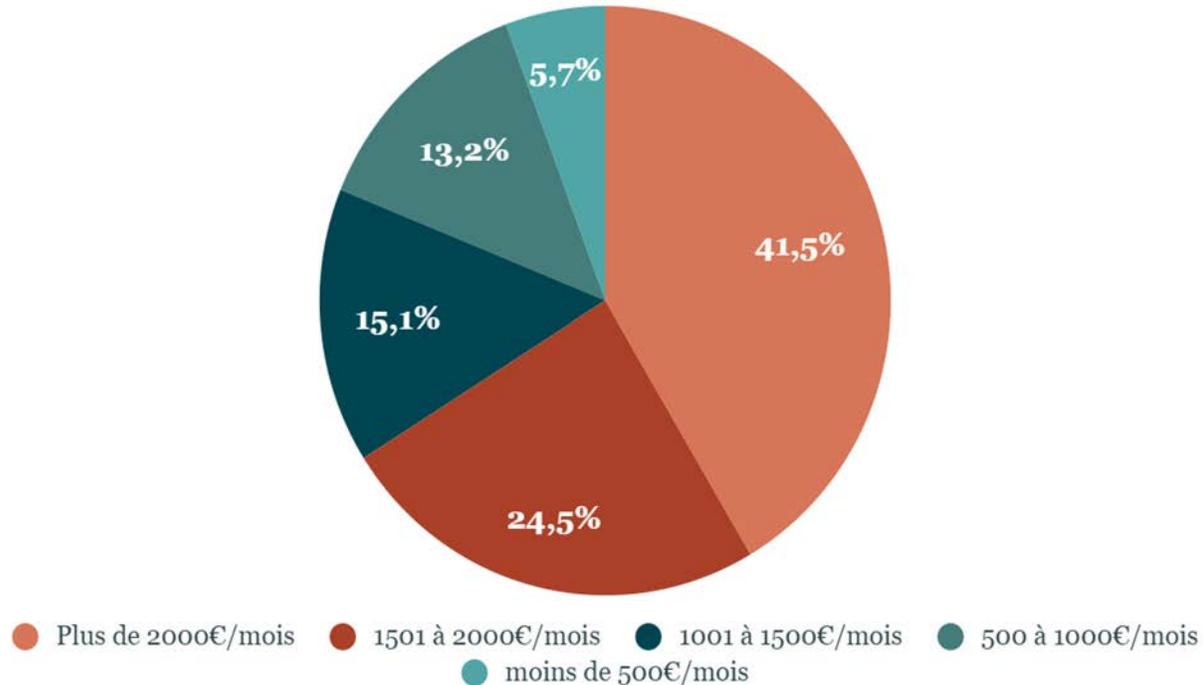
L'âge médian des occupants majeurs est de **34 ans**

L'âge moyen des occupants majeurs est de **41 ans**

La répartition par tranche d'âge montre une certaine hétérogénéité avec tout de même une représentation importante des **18 - 30 ans**

## Synthèse parc locatif

Revenu mensuel par ménage (hors prestations sociales)



Le loyer moyen hors charge des répondants locataires est de **535 €**

Soit un prix moyen de **14 €/m<sup>2</sup>** pour le parc locatif

Pour une surface moyenne de **41m<sup>2</sup>** soit une majorité de de **T2** et de **T1** en locatif avec respectivement **39%**, et **35%** du parc locatif

## Croisement fragilité sociales / état du bâti



Façade du 125 Gde Rue

Façade du 147 Gde Rue

Escalier parties communes 121 Gde Rue

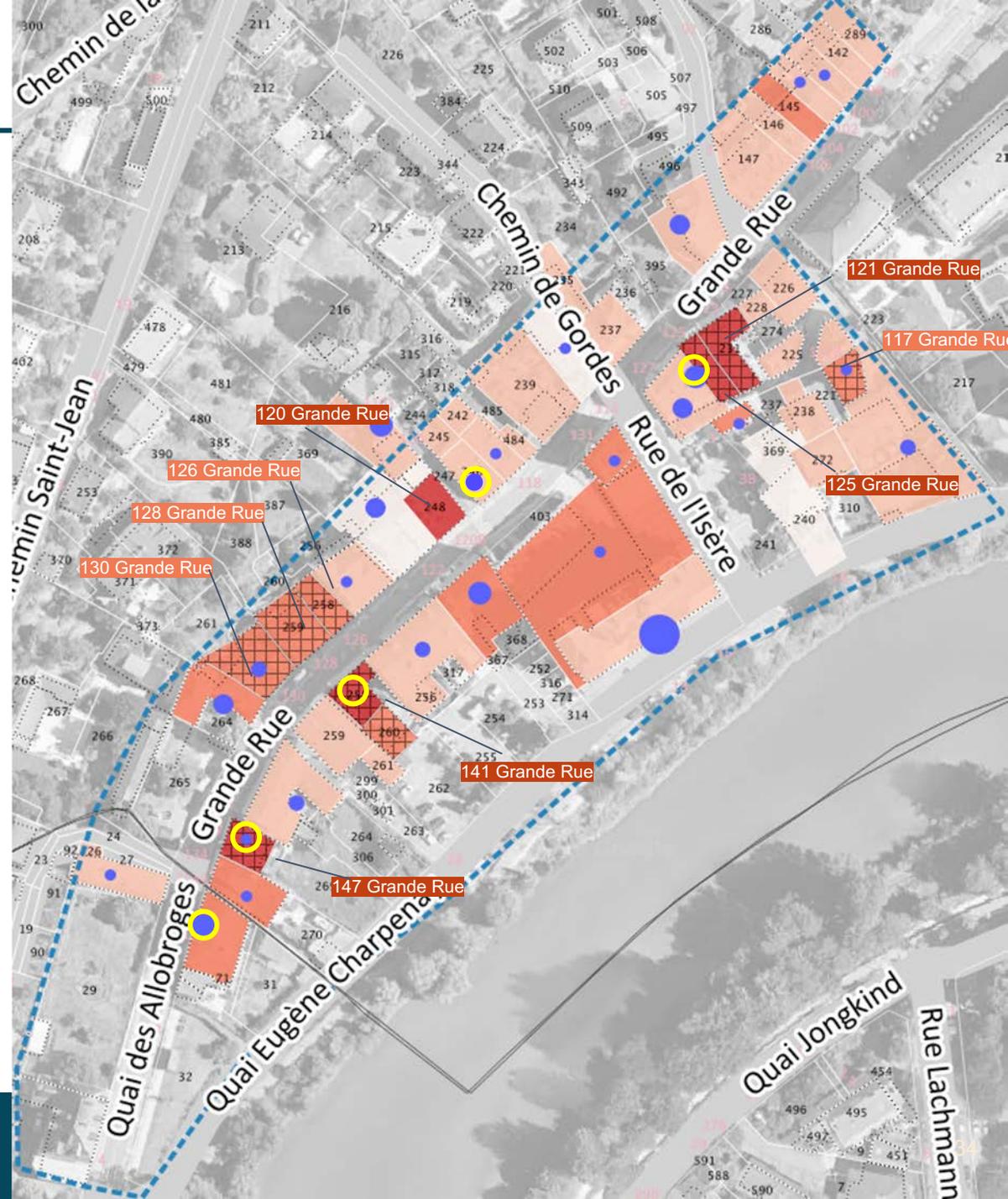
## Cartographie de l'état social et bâti de la Petite Tronche

### 1) Observations enquête

- Adresses enquêtées
- Adresses avec fragilités sociales identifiées lors de l'enquête enquêtés :
  - 125 Grande Rue
  - 147 Grande Rue
  - 120 Grande Rue (angle)
  - 1 quai des Allobroges (Grenoble)

### 2) Observations techniques

- Etat général**
- Bon état
  - Etat moyen
  - Mauvais état
  - Très mauvais état
- Insalubrité parties communes**
- Oui



0

/ SYNTHÈSE ET  
STRATEGIE

7

## A TOUTS

Un quartier aux portes de Grenoble

Des indicateurs de fragilités peu alarmants

De petites copropriétés qui ne semblent pas en difficulté (sauf 1)

Des prix immobiliers en faible décrochage pour un quartier de faubourg

Un marché locatif privé porté par la clientèle estudiantine

## F AIBLESSES

D'importantes nuisances liées à la place de l'automobile

Peu d'aération de l'espace public et forte minéralité

Un parc composé essentiellement de petits logements locatifs peu propice à un rééquilibrage des profils familiaux

Un parc ancien probablement très énergivore

Une dichotomie dans la vie de quartier entre Haut et bas de la Grande Rue

## O PPORTUNITÉS

Valorisation en cours de l'image du quartier

Des habitants impliqués malgré un fort taux de mutation

Une possible mise en valeur des berges de l'Isère (+passerelle pour rejoindre l'Île Verte ?)

En somme, de bonnes conditions pour une attractivité renforcée à destination d'une clientèle familiale (sous réserve de typologies de logements adaptés)

## M ENACES

Précarité énergétique sur un public vulnérable (étudiants, personnes seules, familles monoparentales)

Une forte proportion de copropriétés qui peut rendre délicates les démarches coercitives (ORI, travaux d'office etc.)

Une spécialisation locative et le développement de marchands de sommeil sur le bas de la Grande Rue

Secteurs à enjeux d'intervention

Fond de plan :  
 état général des bâtiment et signes  
 d'insalubrité en parties communes

**Etat général**

□	Bon état
□	Etat moyen
□	Mauvais état
□	Très mauvais état

**Insalubrité parties communes**

□	Oui
---	-----

○ Adresses avec fragilités sociales identifiées lors de l'enquête enquêtés

**Zone à potentiel d'aménagement** sur le bas de la grande rue au vu du bâti peu qualitatif (et parfois dégradé) mais aussi compte tenu de la localisation des immeubles de cette zone : proche des berges et sur de vastes parcelles.

**Zone à très fort potentiel**  
 Le travail d'enquête a confirmé la présence de fragilités sociales

Îlot peu entretenu et présentant des **signes d'insalubrité** => *peu d'enquêtes (portes fermées) qui rendent délicat le croisement avec l'approche sociale*



Quelle suite à cette étude ?

**Chef de projet**

Grégory Dintre  
gregory.dintre@urbanis.fr

**Chargée d'étude**

Aude Leygnac  
aude.leygnac@urbanis.fr

**Assistant d'étude apprenti**

Pape Moussa Leye  
papemoussa.leye@urbanis.fr

**Architecte**

Anne Sophie Eyraud  
annesophie.eyraud@urbanis.fr

**Enquêteur**

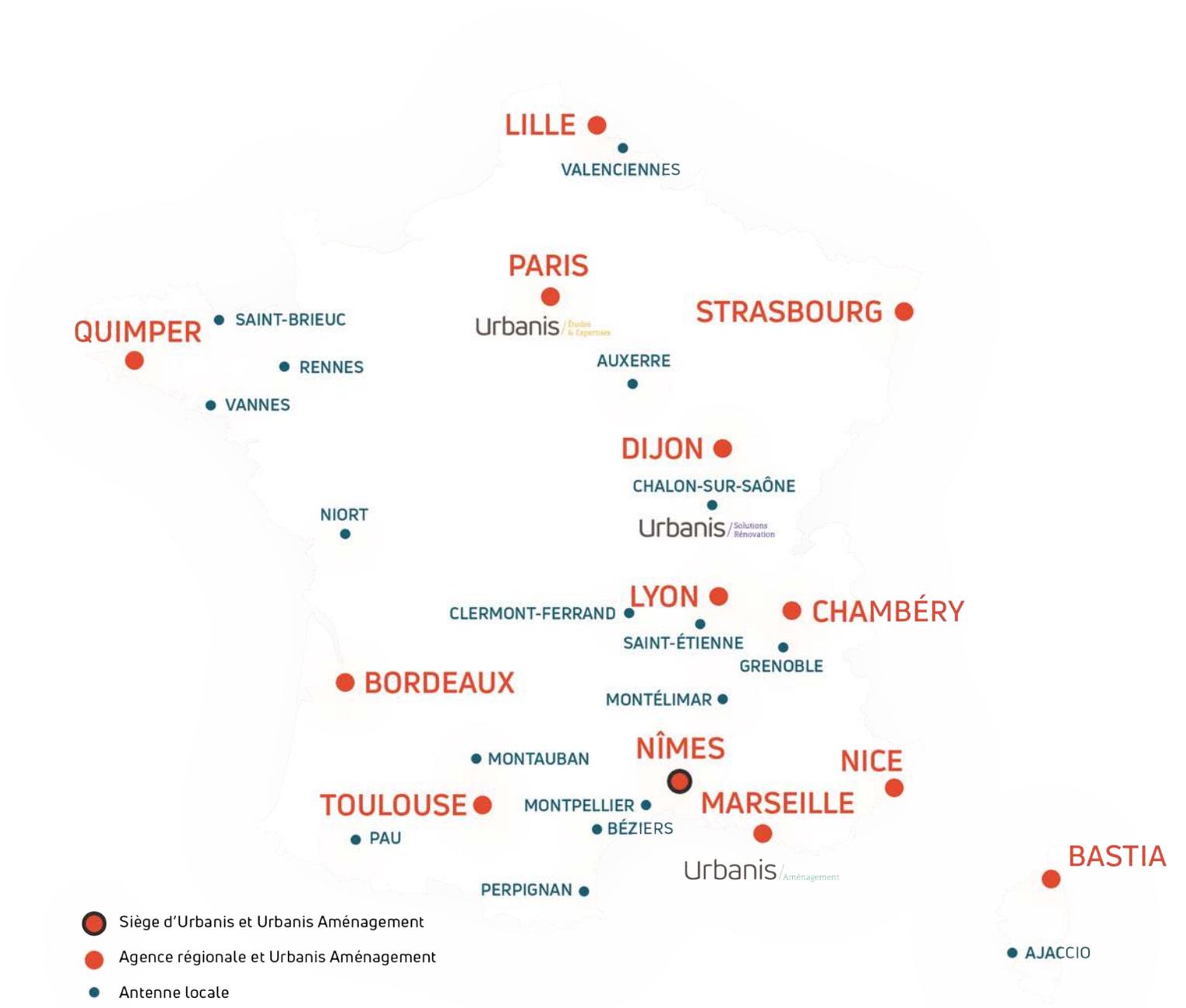
Lounis Miloud  
lounis.miloud@urbanis.fr

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable



- Siège d'Urbanis et Urbanis Aménagement
- Agence régionale et Urbanis Aménagement
- Antenne locale