

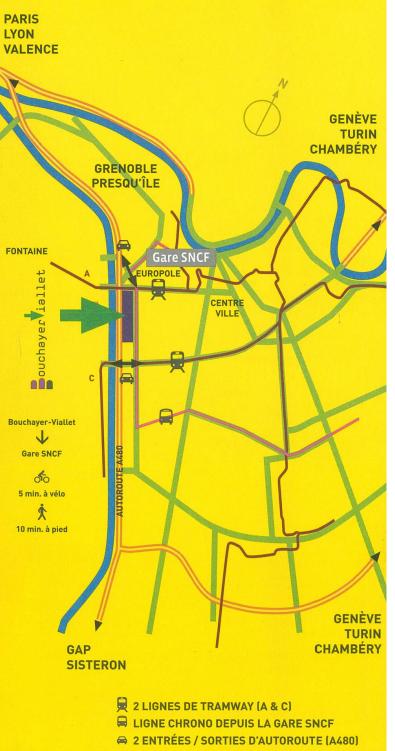


Bouchayer-Viallet : De la requalification d'une friche à un nouveau quartier d'affaires

Commission Economie SCOT 05 novembre 2015











- Entrée nord ouest de la métropole grenobloise
- Proximité avec le quartier d'affaires
 Europole et la Presqu'ile scientifique
- 14 hectares le long de l'autoroute A 480 dont 6 de friche industrielle
- Zone économique mixte dans les documents d'urbanisme : Schéma directeur, POS puis PLU

ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

- Créer un nouveau pole économique pour l'accueil d'entreprises et la création d'emplois
- Assurer une mixité des activités et des usages (tertiaire, commerces, logements, culture)
- Préserver l'identité patrimoniale du site
- Produire une démarche de développement durable : label Eco quartier 2013











REPERES CHRONOLOGIQUES ET GRANDES ETAPES:

- 1870-1970 : Site industriel sur 6 hectares : chaudronnerie, construction de conduites forcées...
- 1979 : Achat des usines CEMOI par la Ville de Grenoble
- 1993 : Fermeture définitive du site laissant place à une immense friche au cœur du quartier Berriat
- A partir de 1999 : Acquisition progressive des terrains par la Ville et la Métro
- 2002-2004 : Concertation et élaboration d'un programme d'aménagement
- 2004 : création d'une ZAC par la Ville et convention d'aménagement publique avec la SEM Innovia
- 2005 : Lancement des 1^{er} travaux
- 2005-2009 : Démarche d'animation, d'information et de promotion du futur quartier (« La Conciergerie »)



UNE DIMENSION ECONOMIQUE AFFIRMEE S'INTEGRANT A UN VERITABLE POLE DE VIE URBAIN



UN NOUVEAU POLE ECONOMIQUE: 2 000 emplois aujourd'hui, 4 000 à terme

- 32 000 m² de bureaux BBC livrés
- 20 000 m² de bureaux dans des locaux industriels rénovés (petite halle, CEMOI)
- 20 000 m² de bureaux à venir
- 3 000 m² de commerces et restaurants

UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIES

- 480 logements neufs dont 35% de logements sociaux
- 100 logements étudiants

DES EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

- Le Magasin : Centre National d'Arts Contemporain
- La Belle électrique : salle de concert des musiques amplifiées
- Espace vertical : un espace d'escalade au cœur de la petite halle rénovée



LES CONDITIONS DE REUSSITE DU PROJET

UNE VOLONTE POLITIQUE FORTE DE FAIRE UN NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES

 Portage politique du projet urbain par l'Adjoint à l'Economie de la Ville dés 2002+ par la Direction économie de la Ville

UNE CONCERTATION AU CŒUR DE LA DEMARCHE DE PROJET

- Co-construction du programme urbain sur cette ancienne friche industrielle et culturelle
- Promotion du futur quartier auprès des acteurs économiques très en amont

LES OUTILS OPERATIONNELS (2004)

- DUP et modification du POS (ancien PLU)
- Création d'une ZAC pour garantir et maitriser la programmation mixte eco / logements
- Convention publique d'aménagement avec la SEM

UN PROGRAMME ECONOMIQUE DENSE ET BIEN INTERGRE

- Offre en tertiaire de taille conséquente et diversifiée pour créer un véritable quartier d'affaires
- Animation économique par la Direction économie auprès des entreprises sur diverses thématiques : mobilité, RIE, signalétique







2015 : QUEL BILAN SUR BOUCHAYER-VAILLET?

UN QUARTIER ATTRACTIF ET UNE MIXITE REUSSIE

- Implantations d' ATOS, Chambre de Métiers, Groupe 6
- Diversité de l'immobilier d'entreprises : hôtels d'activités CEMOI et petite halle, centre d'affaires, tertiaire et clefs en main
- Présence de structures d'accompagnement à la création d'entreprises (REI, Gate1)
- Lieu de vie animé et nouveaux espaces publics
- Harmonie entre une architecture moderne et un patrimoine préservé

UN PROJET AMBITIEUX QUI DOIT POUVOIR S'ADAPTER

- Déficit de ZAC dû aux nombreux espaces publics, équipements garants de la mixité <u>= appréhender le coût du projet</u>
- Programme économique moins ambitieux et « grignoté » par le logement. Charges foncières éco moins rentables = pouvoir garantir le maintien de l'économie sur les zones mixtes
- Difficultés d'appréhender le marché tertiaire sur un projet à si long terme. Plus de 10 ans entre la programmation et les dernières opérations = savoir faire évoluer le programme face à la conjoncture
- Concurrence possible de l'offre immobilière entre Bouchayer-Viallet et d'autres pôles économiques <u>= penser les projets à une échelle</u> territoriale large
- Implantation d'activités économique artisanales ou petites production difficile en milieu urbain dense (nuisance, accessibilité...) = regrouper ces activités sur des sites dédiés et adaptés à l'échelle de la ville et non du quartier





