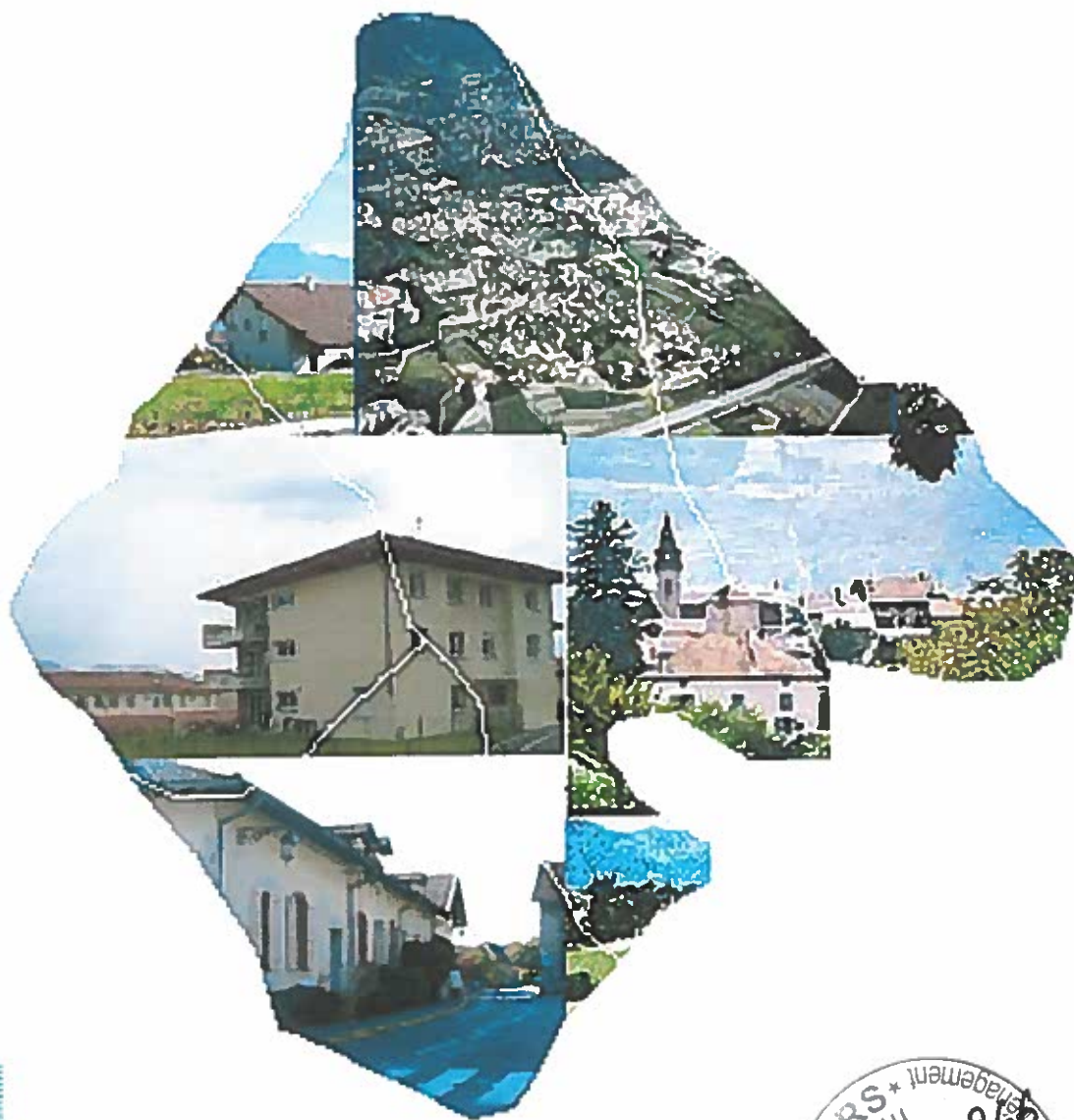


# Etude du fonctionnement du marché local de l'habitat et plan d'actions

Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du  
Grésivaudan



Julien Bernier.



UNIV. TOURS EPU DA CESA



D 251 004856 9

<b><u>Présentation du territoire d'étude et contexte de la commande</u></b> .....	3
<b><u>Diagnostic habitat</u></b> .....	12
<b>I. Evolution socio-économique du SIZOV</b> .....	13
Evolution démographique .....	13
Evolution économique.....	19
<b>II. Structure du parc de logements du SIZOV et évolution</b> .....	26
<b>III. La demande locative</b> .....	44
<b>IV. Le marché immobilier et foncier</b> .....	48
Analyse du marché du locatif privé : .....	48
Analyse du marché de l'accession à la propriété : .....	50
<b><u>Perspectives d'évolution</u></b> .....	56
Rappel des problématiques et enjeux relatifs à l'habitat, concernant le territoire du SIZOV : .....	57
<b>I. Perspectives d'évolution démographique</b> .....	58
<b>II. Perspectives d'évolution des valeurs foncières et Immobilières</b> .....	62
<b>III. Perspectives d'évolution de la construction neuve</b> .....	63
<b>IV. Perspectives Habitat sur le SIZOV</b> .....	66
<b><u>Orientations et pistes d'action</u></b> .....	71
<b>I. Orientations stratégiques</b> .....	72
<b>II. Programme d'actions pour les familles</b> .....	76
Production de maisons individuelles : .....	76
Le développement d'une offre en maisons individuelles dans l'habitat existant : .....	76
<b>III. Programme d'actions pour les populations aux revenus modestes</b> .....	77
Production de logements locatifs sociaux : .....	77
<b>IV. Programme d'actions pour les personnes âgées</b> .....	79
Réalisation de logements à destination des jeunes, dans les résidences individuelles : .....	79
Adaptation des logements : .....	81
Réalisation de logements collectifs ou semi individuels préadaptés : .....	82
Réalisation de logements sociaux préadaptés : .....	83
<b>V. Le suivi du programme d'actions</b> .....	84
Mise en place d'un observatoire local de l'habitat : .....	84

## **Erratum**

- P 8 : Les communes**
- P 9 : Un territoire**
- P 10 : vocations**
- P 57 : logement à loyer maîtrisé**
- P 59 : explique**
- P 61 : du parc existant**
- P 70 : populations**
- P 76 : permet**
- P 77 : logements**
- P 81 : vieillissement**
- P 82 : aux personnes âgées**
- P 84 : à**

## Introduction :

Le Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan (SIZOV) s'est engagé dans une démarche d'étude du fonctionnement du marché local de l'habitat au cours de l'année 2004 et a sollicité le Pact de l'Isère pour mener cette étude.

Le SIZOV est un syndicat à vocation multiple et n'est pas considéré comme établissement public de coopération intercommunale ; il n'a de ce fait pas la compétence pour établir un Programme Local de l'Habitat. Ce document constitue une démarche de cadrage sur la situation du fonctionnement local du marché du logement qui n'a pas la portée institutionnelle du PLH. Ce document apporte cependant les éléments de connaissance du marché local du logement, ainsi que les propositions d'orientation répondant aux besoins identifiés.

Ce document comporte une présentation générale du territoire, un diagnostic présentant problématiques et enjeux relatifs à l'habitat, et des perspectives d'évolution qui justifient la mise en place d'une politique de l'habitat, traduite par les orientations et pistes d'action.

Cette démarche d'étude « type PLH » a été menée en plusieurs étapes et a fait l'objet de plusieurs ateliers avec le Pact de l'Isère, les élus et techniciens du SIZOV qui ont enrichi la réflexion, notamment les ateliers relatifs au diagnostic de l'habitat en juin et septembre 2005, au financement du logement social en novembre 2005, aux perspectives d'évolution de la population et de la construction en mai 2006, ainsi qu'au programme d'actions et financement du logement public en juin 2006.

Suite à une problématique du vieillissement de la population apparente, une enquête auprès des personnes âgées a été menée par le Pact de l'Isère conjointement avec les communes du SIZOV, afin de cerner les besoins et attentes de ces populations. Les résultats ont fait l'objet d'une attention particulière et ont été pris en compte dans cette étude, afin de proposer des réponses adaptées à ces populations.

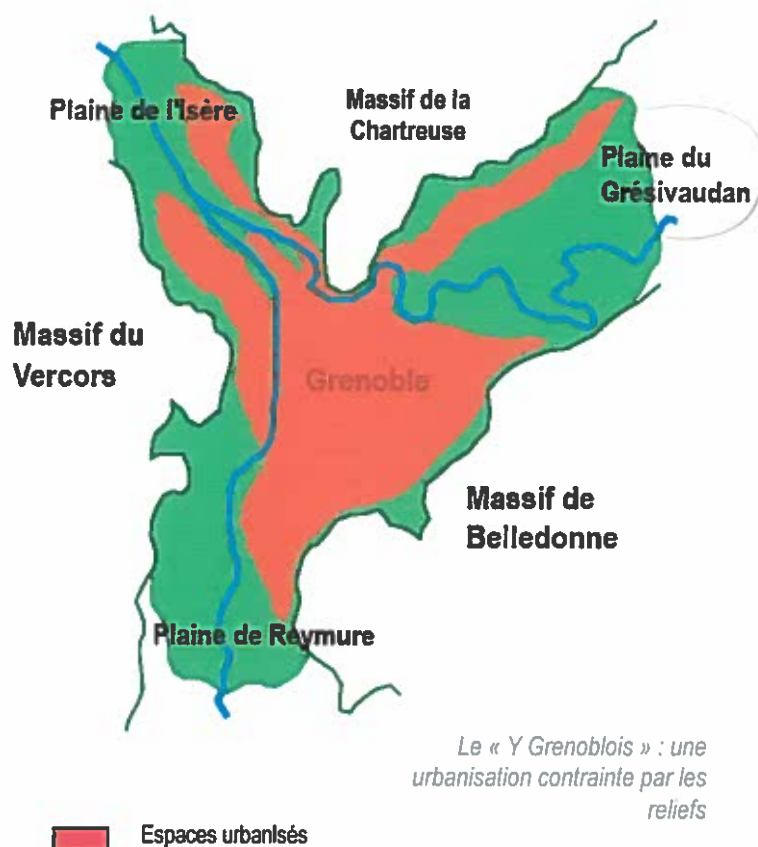
Ce document destiné aux élus du Syndicat Intercommunal de la Zones Verte du Grésivaudan traduit la politique de l'habitat mise en place sur le territoire d'étude qui comprend les communes de Biviers, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier et Saint-Nazaire-lès-Eymes.

## **Présentation du territoire d'étude et** **contexte de la commande**

## Présentation du territoire d'étude / contexte de la commande

Le territoire d'étude du **Syndicat Intercommunal de la zone verte du Grésivaudan (SIZOV)** appartient à un ensemble plus vaste, la **Région Urbaine Grenobloise**, qui correspond au bassin de vie et d'emploi de la région grenobloise. La région urbaine est un vaste espace intégrant l'Aire Urbaine de Grenoble et son Unité Urbaine au sens INSEE. Le territoire du SIZOV à proximité de la ville de Grenoble, est inclus dans son unité urbaine et son aire urbaine et s'inscrit alors dans cette dynamique territoriale.

### L'urbanisation grenobloise : contraintes géographiques et urbanisation dense



La croissance démographique très soutenue liée au dynamisme économique ancien de Grenoble (industrie manufacturière très développée) contribuant à une **forte attractivité** s'est traduite par une **croissance urbaine intense** sur la période 1962-1968 restée encore forte jusqu'en 1975.

Cependant, les **contraintes géographiques** que constituent les massifs du Vercors, de Belledonne et de la Chartreuse ont largement contraints les possibilités de développement et d'extension urbaine de l'agglomération grenobloise.

Les possibilités de développement urbain sont très restreintes et se font alors par les plaines du Grésivaudan, de l'Isère et de Reymure.

La rareté du foncier disponible, couplée aux contraintes géographiques et à la volonté affichée de préserver les espaces naturels rendent le développement de la région urbaine grenobloise très limité. Le **centre de l'agglomération est densément urbanisé** et manque de disponibilité foncière. Ce manque de disponibilité foncière génère un coût élevé des valeurs foncières et un **desserrement urbain vers les périphéries** qui disposent de capacités foncières plus importantes.

Le desserrement de l'agglomération grenobloise s'étend par ces plaines et s'est montré particulièrement fort au cours de la dernière décennie. Il s'est ainsi traduit par une périurbanisation très intense.

## Une tendance lourde à la périurbanisation :

L'urbanisation progresse par les vallées et est également renforcée par les différents moyens de desserte (par voies routières et ferroviaire) permettant les dessertes locales. Les périphéries à proximité de l'Agglomération se retrouvent saturées par leur manque progressif de disponibilité foncière et le desserrement urbain s'étend toujours plus loin.

**Les espaces périurbains se développent actuellement plus rapidement que le centre saturé.** Ces espaces se caractérisent par une croissance démographique plus soutenue que l'Agglomération et particulièrement dans le Grésivaudan qui représente le secteur périurbain le plus attractif de la région urbaine grenobloise. **Sa croissance démographique reste supérieure à 2 % par an.**

Le schéma directeur de la région grenobloise soutien largement cette croissance et recommande au secteur du Grésivaudan de promouvoir une capacité d'accueil de population et d'emplois pour faire face à une croissance soutenue mais plus mesurée qu'auparavant.

## Un territoire périurbain à proximité de l'Agglomération grenobloise : un secteur très attractif

Le territoire d'étude se compose de quatre communes (Biviers, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier et Saint-Nazaire-lès-Eymes) appartenant toutes au Syndicat intercommunale de la zone verte du Grésivaudan.

Il appartient au Grésivaudan, un ensemble plus vaste situé entre les falaises rocheuses du massif de la Chartreuse et les balcons de Belledonne. La vallée du Grésivaudan, traversée par l'Isère, est un territoire linéaire qui relie Grenoble à la Savoie. Le territoire d'étude, situé sur la rive droite, est exposé au sud sur les coteaux ensoleillés. Ce **territoire périurbain réputé pour son cadre de vie** est un secteur de la région urbaine grenobloise particulièrement attractif.



**Le secteur du Grésivaudan présente le plus fort taux de croissance démographique de la région urbaine grenobloise**, cumulant excédent naturel et excédent migratoire. Cette croissance se traduit par une **urbanisation intense, principalement sous forme d'habitat pavillonnaire** et entraîne une pression foncière particulièrement forte et la saturation progressive des territoires en proche périphérie de l'Agglomération Grenobloise.

- Grenoble Alpes Métropole
- Territoire d'étude

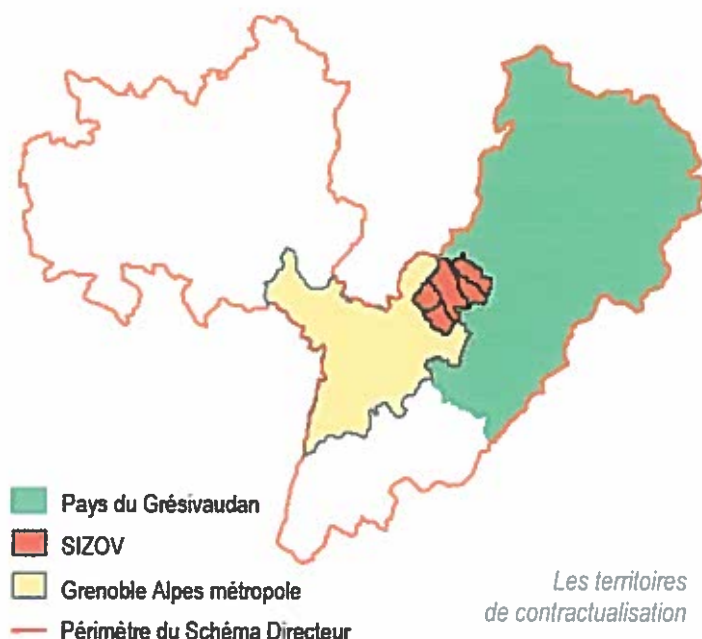
*Un territoire à proximité de l'Agglomération Grenobloise*

Le territoire d'étude se situe en limite de l'Agglomération Grenobloise (Grenoble Alpes Métropole) à proximité directe de Grenoble. Les voies de communication routières facilitent la desserte de ce territoire autant par les transports collectifs (bus) que par les transports individuels (routes et autoroutes présentant un échangeur à Montbonnot-Saint-Martin) et alimentent le **desserrement urbain de l'agglomération grenobloise.**



## Le Syndicat Intercommunal de la zone verte du Grésivaudan et ses territoires de contractualisation :

Il convient de préciser le contexte dans lequel le territoire d'étude s'insère et également aux dynamiques plus larges auxquelles il participe. Il est intégré à plusieurs territoires de projets dont les principaux sont la région urbaine grenobloise, et le Pays du Grésivaudan, dont les projets sont retranscrits dans le schéma directeur et la charte de développement durable du Pays du Grésivaudan.



**Le Schéma Directeur de la Région Urbaine Grenobloise**, mis en place en 2000 à l'échelle de la région urbaine grenobloise et préconise des orientations de développement à l'échelle du Grésivaudan s'appuyant sur un rythme de croissance soutenu - urbanisation maîtrisée et dense - et la protection d'espaces.

Il contribue à une forte croissance du Grésivaudan et recommande sur ce secteur de promouvoir une capacité d'accueil de population et d'emplois pour faire face à une croissance soutenue, mais plus mesurée qu'auparavant. Il prévoit l'accueil de 11000 logements neufs (répartis sur la vallée et les ensembles montagneux) favorisant une diversification de l'offre et le renforcement de l'habitat collectif dans les centres bourgs.

Sur l'axe urbain majeur allant de Montbonnot-Saint-Martin à Saint-Nazaire-lès-Eymes, 2700 logements sont prévus sur une période de 20 ans, soit une construction de 135 logements par an en moyenne sur les communes de Montbonnot-Saint-Martin, Biviers, Saint-Ismier et Saint-Nazaire-lès-Eymes. Sur ce même secteur, 55 hectares sont destinés à l'accueil d'activités économiques.

**Le Pays du Grésivaudan** auquel appartient le territoire d'étude, est géré par le syndicat mixte du Pays du Grésivaudan depuis la fin 2003. Son périmètre définitif a été approuvé en 2004, mais la volonté de développer un projet à l'échelle du Grésivaudan est ancienne. Cette démarche s'inscrit dans une habitude de réflexion, de développement et d'aménagement du territoire menée depuis les années 70.

Il est un niveau privilégié de partenariat et de contractualisation qui facilite à l'échelle du territoire la coordination des politiques des différents partenaires que sont l'Etat, la Région et le Département.

Le Pays a défini un projet global de développement à l'échelle du Grésivaudan dont les orientations majeures sont contenues dans la charte de Pays qui a été approuvée par les communes et intercommunalités en 2003. Ce projet s'appuie entièrement sur le schéma directeur de la région grenobloise dont il appliquera les orientations d'aménagement de l'espace.

Sa politique de l'habitat vise à développer la mixité urbaine et précise la nécessité de développer du logement locatif et particulièrement du logement social. Cette politique s'appuie sur la volonté d'une maîtrise foncière à l'échelle du Grésivaudan. La réflexion porte sur une éventuelle intégration des communes du Grésivaudan à l'établissement public foncier local couvrant l'agglomération grenobloise ce qui pourrait permettre une plus grande maîtrise foncière des espaces périurbains.



**Le Parc Naturel Régional de la Chartreuse** couvre une partie du Pays du Grésivaudan et notamment les communes de Biviers et Saint-Ismier. La politique retranscrite par les orientations de la Charte du PNR vont dans le même sens que la politique menée par le Pays du Grésivaudan et participent à la protection des paysages, du patrimoine, et des activités agricoles et forestières.

**Le Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan** est un syndicat à vocations multiples depuis 1973 et regroupe les 5 communes du canton de Saint-Ismier (Bernin, Biviers, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier et Saint-Nazaire-lès-Eymes). Bernin appartient également à la communauté de communes voisine du moyen Grésivaudan et ne fait pas partie du territoire d'étude.

Ce type d'établissement public de coopération intercommunale ne s'appuie pas sur un projet de développement commun, mais sur des services d'utilité commune pour les adhérents (assainissement, équipements de structure intercommunale, développement économique et réalisation et gestion d'équipements lourds).

Malgré ce regroupement intercommunal ancien, l'intercommunalité de projets est nouvelle.

## Un territoire aux disponibilités foncières limitées et favorisant une urbanisation linéaire :



Des contraintes géographiques très fortes s'appliquent au territoire d'étude et les orientations d'aménagement prescrites par le schéma directeur de la région urbaine grenobloise contraignent ses possibilités de développement.

La vallée de l'Isère et ses plaines alluviales inondables – du fait de la présence d'anciens lits reprenant leur fonction en période de crue – fait l'objet d'une protection particulière d'un bout à l'autre du Grésivaudan en tant que zone d'intérêt écologique dont une part importante est classée en ZNIEFF de type 1.

La butte du village de Saint-Nazaire-lès-Eymes au château de la Veyrie, de par ses qualités paysagères, fait également l'objet d'un classement en zone d'intérêt écologique.

Le schéma directeur identifie des enjeux forts dans le secteur de l'agriculture avec une volonté de **pérenniser les espaces cultivés dans la plaine et sur les balcons**. Ces orientations concernent l'axe urbain majeur. Il distingue les espaces agricoles à conforter nécessitant un soutien particulier, ainsi que les grandes filières de production de la plaine alluviale, présentant un fort potentiel.

Le massif de la Chartreuse, dont une large partie est couvert par le Parc Naturel Régional de la Chartreuse, recouvre le nord des communes de Biviers et Saint-Ismier.

L'autoroute traverse le territoire en longeant l'Isère favorise d'une part l'accessibilité et l'attractivité du territoire et rend impossible toute construction à proximité immédiate.

**Une vaste surface du territoire d'étude fait ainsi l'objet d'enjeux particuliers visant à la conservation ou la protection d'espaces et limite l'urbanisation.**

Le territoire présente des éléments géographiques qui contraignent l'urbanisation au nord - coteaux du massif de la chartreuse - et au sud - plaine alluviale de l'Isère -. **L'urbanisation sur ce territoire se fait de manière linéaire**, suivant l'axe urbain majeur, le long des axes d'infrastructure. Les communes les plus proches de Grenoble ont connu une urbanisation plus intense et sont plus urbanisées. Les commune de Montbonnot-Saint-Martin et Saint Ismier ont supporté une grande partie du desserrement urbain. Montbonnot-Saint-Martin et Biviers commencent à manquer de disponibilités foncières, ce qui laisse prévoir un report de croissance sur les communes de Saint-Ismier, Saint-Nazaire-lès-Eymes et les communes encore plus éloignées.

### **Un territoire sélectif et peu dense :**

Ces éléments contribuant à l'attractivité couplée aux disponibilités foncières de plus en plus limitées contribuent à l'augmentation des valeurs foncières. La **pression foncière particulièrement forte** et le marché de l'immobilier tendu sur le secteur rendent l'**accès résidentiel de plus en plus sélectif**. Ils favorisent une urbanisation sous forme d'**habitat pavillonnaire**, majoritairement représenté par des **catégories socioprofessionnelles à revenus élevés** et rendent difficile la production de logement public. Ce type d'urbanisation pose donc le problème de la mixité des populations sur le territoire d'étude.

C'est également une **urbanisation fortement consommatrice d'espace** allant à l'encontre des objectifs affichés dans le schéma directeur de la région urbaine grenobloise. Le Grésivaudan est ainsi le territoire de la région urbaine grenobloise qui a consacré le plus d'espace à l'urbanisation durant les dix dernières années. Cela se vérifie sur le secteur du SIZOV qui représente l'un des territoires du Grésivaudan ayant consommé le plus d'espace, du fait de l'attractivité résidentielle du territoire et du développement économique (création de la Zone pour l'Innovation et les Réalisations Scientifiques et Techniques - ZIRST de Montbonnot-Saint-Martin). Les territoires de périphérie de l'Agglomération grenobloise s'urbanisent rapidement et les terrains à bâtir en plaine se raréfient progressivement et laissent place à l'ouverture d'un marché foncier résidentiels sur les coteaux. **A terme, le territoire pourrait être amené à manquer de disponibilités foncières.**

### **Une problématique naissante :**

Le territoire a connu une période d'urbanisation intense, principalement sous forme d'habitat pavillonnaire qui s'est traduite par une forte croissance démographique, à partir des années 70.

Le manque de disponibilité foncière commence à se ressentir particulièrement sur Montbonnot-Saint-Martin, Biviers et Saint-Ismier, cependant encore un peu moins marquée et s'accompagne d'une croissance démographique moins soutenue.

Les prix du foncier et de l'immobilier, particulièrement élevés sur le territoire du SIZOV ont pour conséquence un accès résidentiel sélectif vis-à-vis des populations aux revenus modestes.

Malgré un léger rééquilibrage de l'habitat collectif et semi individuel entre 1990 et 1999, la structure du parc reste principalement représentée par l'habitat individuel et ne favorise pas la poursuite du parcours résidentiel des populations. Les jeunes sont contraints de quitter le territoire quand ils quittent le domicile parental et les personnes âgées continuent d'habiter leur logement.

Ces éléments contribuent à un fort vieillissement de la population dans leur logement.

## Présentation de la commande :

La commande formulée par le Syndicat Intercommunal de la Zone Verte du Grésivaudan consiste en l'élaboration d'un **document type Programme Local de l'Habitat**. Ce document représente une étude de « cadrage » de la situation de l'habitat aboutissant à la mise en place d'une politique de l'habitat, mais qui **n'a pas la valeur juridique d'un PLH**. La commande comporte :

- La réalisation d'un **diagnostic** faisant l'état des lieux du territoire. Il identifie les problématiques relatives à l'habitat desquelles découlent des enjeux prioritaires.
- La réalisation des **perspectives d'évolutions** qui mettent en avant les risques grandissants des problématiques qui justifient la mise en place d'une politique de l'habitat.
- L'élaboration d'**orientations et pistes d'actions** qui apportent les réponses aux enjeux prioritaires identifiés.

## Evolution de la commande depuis 2004 :

En septembre 2004, le Pact de l'Isère est sollicité pour entreprendre la réalisation d'un PLH intercommunal appliqué à quatre communes du SIZOV (Biviers, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier et Saint-Nazaire-lès-Eymes). La commune de Bernin également membre du SIZOV ne fait pas partie de cette étude du fait de son appartenance à la communauté de communes voisine (la COSI) et déjà engagée dans le PLH de ce territoire.

Un Cahier des charges est établi en septembre 2004 précisant la réalisation d'un diagnostic et de propositions d'actions.

En octobre 2004, la rencontre entre le Pact de l'Isère et le SIZOV permet d'aborder les problèmes du logement très présents sur le territoire. Une urbanisation constante et régulière s'est produite au cours des dernières décennies, principalement sous forme de logement individuel en faveur des familles. Les disponibilités foncières de plus en plus limitées entraînant une hausse des valeurs foncières et locatives ainsi que le vieillissement de la population dans leur logement posent des difficultés pour l'accueil de nouvelles populations et apparaissent comme des problématiques très présentes sur le territoire. Dans ce contexte, le SIZOV souhaite entamer une réflexion sur l'urbanisation future, sa destination, sa régulation, et sa maîtrise.

Les élus du SIZOV souhaitent engager une réflexion sur la mise en place d'un programme local de l'habitat intercommunal, nécessitant l'approfondissement de deux pistes de réflexion : celle du maintien des personnes âgées dans leur logement, par une adaptation du logement et la création de locatifs destinés à des personnes plus jeunes, et celle de la création de logements regroupés ou en résidence (en locatif ou en accession) pour permettre le rapprochement des personnes âgées dans les centres bourgs.

Les premières phases de travail s'orientent alors vers la rencontre des différentes communes, desquelles ressortent les premiers éléments de diagnostic ainsi que les problématiques auxquelles sont confrontées les communes.

Le 8 juin 2005, la démarche PLH est remise en cause par la DDE qui informe le Pact et le syndicat intercommunal rappelant les compétences des syndicats à vocation multiples. Concernant les Programmes Locaux de l'Habitat, le code de la construction et de l'habitation stipule que le PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale, pour l'ensemble de ses communes membres. En conséquence, un syndicat mixte, dont le statut relève de la catégorie des établissements de coopération locale, n'a pas compétence pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'une démarche de ce type, sauf s'il se transforme en EPCI.

Il lui est cependant possible d'engager une étude de « cadrage » de la situation de l'habitat sur son territoire, mais qui n'aura pas la portée institutionnelle d'un PLH. Ce document pourra apporter les éléments de connaissance du marché local du logement sur l'ensemble de ses segments, ainsi que les propositions d'orientation pour répondre aux besoins identifiés.

Suite à cette intervention de la DDE remettant en cause la démarche entreprise par le SIZOV, la commande est redéfinie. Elle consiste en une démarche de type PLH à l'issue de laquelle une politique de l'habitat sera mise en place, mais qui n'aura pas la valeur juridique du PLH.

Les éléments de diagnostic du marché du logement et l'analyse des besoins des habitants ont été conduits au cours des mois de mai à septembre 2005 et ont permis de consulter les bailleurs sociaux et nombre d'acteurs du logement privé (agences immobilières, notaires, promoteurs...). Au terme de cette première approche, la problématique du vieillissement de la population et des besoins induits en terme de logement se démarque fortement et apparaît constituer un enjeu déterminant en matière de politique de l'habitat.

Face à ce contexte et au vu des enjeux futurs liés à ce vieillissement, l'analyse fait l'objet d'un approfondissement qui comprend alors une phase d'enquêtes destinées à l'attention des personnes âgées afin d'obtenir des éléments plus fins sur les besoins des personnes âgées. Cette enquête vise à déterminer les attentes concernant le maintien à domicile dans une perspective d'adaptation des logements, le déménagement pour un appartement et l'accès à un centre spécialisé. Les questionnaires sont élaborés par le Pact de l'Isère conjointement avec les communes de SIZOV concernées.

L'ensemble des données recueillies faisant l'objet d'un traitement statistique et d'une analyse est alors restitué aux communes du SIZOV au cours de la fin de l'année 2005.

Les éléments de perspectives d'évolution du territoire, de financement du logement public et des orientations et pistes d'actions font l'objet d'ateliers avec les élus et techniciens du SIZOV au cours des mois de Mai à juin 2006 et aboutissent à la mise en place d'une politique locale de l'habitat sur le territoire d'étude.

## Diagnostic habitat



## I. Evolution socio-économique du SIZOV

Le SIZOV regroupe les cinq communes du canton de Saint-Ismier (Montbonnot-Saint-Martin, Biviers, Saint-Nazaire-lès-Eymes, Saint-Ismier et Bernin), soit près de 20 000 habitants.

Le diagnostic habitat ne portera que sur quatre communes et n'inclura pas la commune de Bernin.

### Evolution démographique

#### Le contexte général :

Avant d'aborder plus précisément l'évolution démographique du SIZOV, il convient de resituer ce territoire au sein d'un jeu de tendances plus générales à des échelles plus larges.

Les résultats du dernier recensement INSEE mettent en lumière les constats suivants :

- Une France de plus en plus urbaine ;
- Une population qui se concentre autour d'un nombre de plus en plus restreint de villes ;
- Un étalement des villes de plus en plus marqué, se traduisant par la poursuite de la périurbanisation ;
- Une croissance démographique d'autant plus forte que l'on s'éloigne du centre des agglomérations.

La croissance de la région urbaine grenobloise s'est infléchie, mais cette tendance est à nuancer selon les territoires.

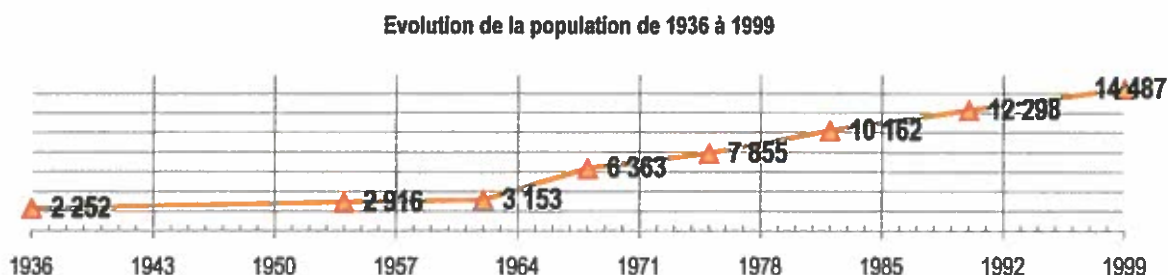
- les communes de la première et de la deuxième couronne de l'agglomération grenobloise sont confrontées à une croissance démographique ralentie ;
- les communes périurbaines comme celles du SIZOV, sont toujours attractives et leur croissance connaît une progression plus rapide que les communes de l'agglomération.

Le SIZOV appartient à l'ensemble du moyen Grésivaudan dont les caractéristiques sont les suivantes :

- croissance démographique soutenue ;
- tendance à la périurbanisation et à l'étalement urbain.

#### Un territoire dynamique :

L'essor démographique du SIZOV est rapide et récent : sa population a plus que doublé en 25 ans pour atteindre 14 487 habitants en 1999.



Le SIZOV poursuit sa tendance à une forte vitalité démographique (+ 1,98 % par an en moyenne ) plus importante qu'au niveau de la région urbaine grenobloise (+ 0,7 %), qu'au niveau régional (+ 0,4% par an) et national (+ 0,6% par an).

Néanmoins la vitalité de ce territoire semble s'essouffler si on la compare avec les chiffres de la croissance démographique observée sur les deux décennies précédentes.

	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel moyen de la population	3,31%	2,46% ↘	1,98% ↘

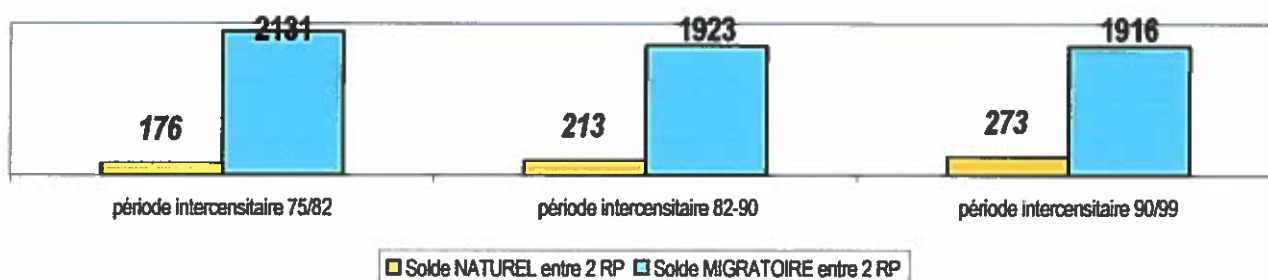
Durant ces deux dernière décennies, le dynamisme démographique de la commune de Montbonnot-Saint-Martin a soutenu de façon significative la croissance démographique du SIZOV.

54% des ménages se sont installées sur le territoire du SIZOV avant 1990, 35% entre 1990 et 1997 et 11% entre 1998 et 1999.

Cette croissance récente de la population présente un fort caractère familial (présence de familles avec des adolescents) et une tendance au vieillissement.

### Un dynamisme essentiellement lié au solde migratoire :

Sur le territoire du SIZOV, les arrivées sont plus nombreuses que les départs et la population continue de croître essentiellement par solde migratoire, soit les arrivées extérieures de population nouvelle. Il en résulte que les communes du SIZOV sont attractives et que les demandes d'aménagement et d'urbanisation sont nombreuses.



Le solde naturel reste positif mais nettement en retrait par rapport aux chiffres des mouvements migratoires. La commune de Saint-Ismier a même connu un solde naturel nul pour la période 1990 – 1999 : le nombre de décès augmente pour atteindre aujourd'hui le nombre des naissances.

	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel moyen dû au mouvement naturel	0,28 %	0,24 % ↘	0,25 % ↘
Taux de variation annuel moyen dû au mouvement migratoire	3,03 %	2,23 % ↘	1,73 % ↘

## Un territoire à la population vieillissante :

La tendance au vieillissement se poursuit : la population du Grésivaudan dont celle du SIZOV, continue de vieillir comme ailleurs en France. Elle s'explique par le vieillissement sur place de la population arrivée dans les années 80.

La part des plus de 60 ans a augmenté de 5,43 % par an entre 1990 et 1999, chiffre supérieur à celui du Grésivaudan (+ 2,70 % par an) et de la région urbaine grenobloise (+ 1,80 % par an).

Les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans, sont au nombre de 1 786 en 1999 et ont augmenté de 6 % par an entre 1990 et 1999.

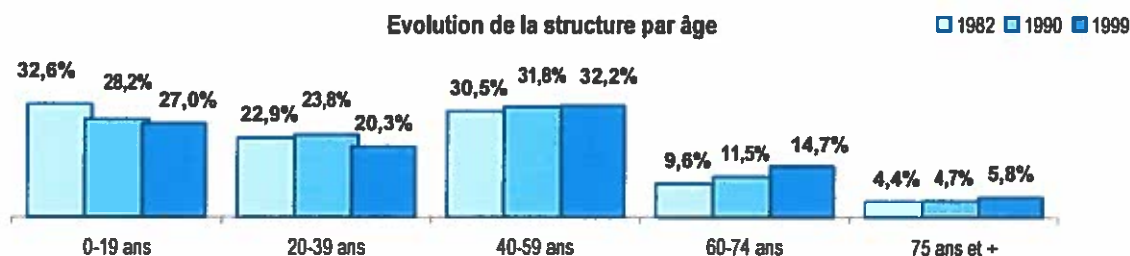
Les ménages composés d'une personne seule représente 27,6% des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans.

Les ménages dont la personne de référence est retraité représente 30,2% des ménages du SIZOV en 1999 (25,2 % en 1990)

Comparativement, la part des jeunes de moins de 20 ans n'a augmenté que de 1,41 % par entre 1990 et 1999.

Les plus de 60 ans ont vu leur nombre passer de 1 994 à 2 968 entre 1990 et 1999. Ils représentent désormais 20,5 % de la population contre 16,2 % en 1990.

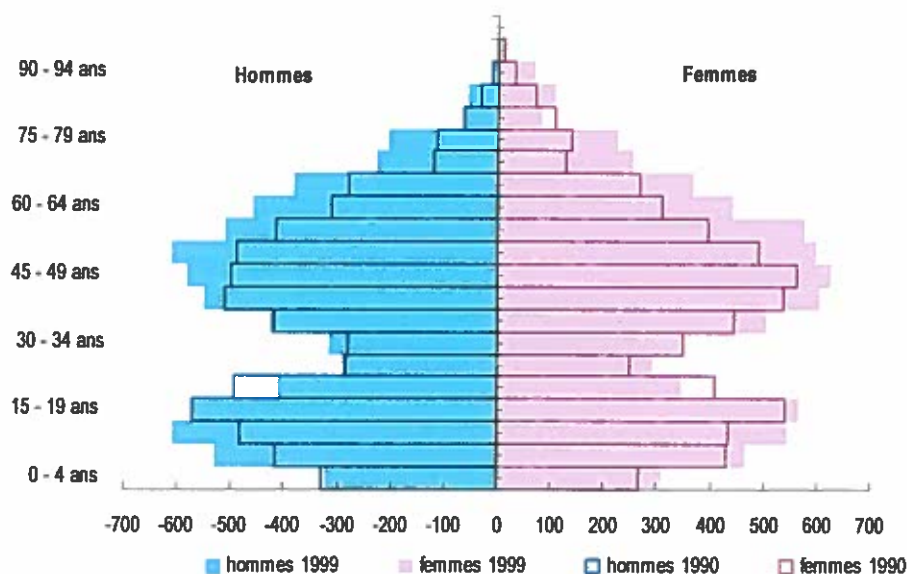
Entre temps, la tranche des moins de 20 ans a elle aussi augmenté mais à un rythme beaucoup moins rapide que celle des plus de 60 ans. Elle compte 3 912 personnes, contre 3 471 en 1990, passant ainsi de 28,2 % à 27 % de la population.



L'évolution des autres tranches d'âges montrent :

- Une stagnation des 20 – 39 ans (+ 0,02 % par an entre 1990 et 1999) passant de 23,8 % à 20,3 % de la population.
- Une augmentation soutenue des 40 – 59 ans (+ 2,14 % par an entre 1990 et 1999), mais dont la part dans la population totale n'évolue que très peu, passant de 31,8 % à 32,2 % en 1999.

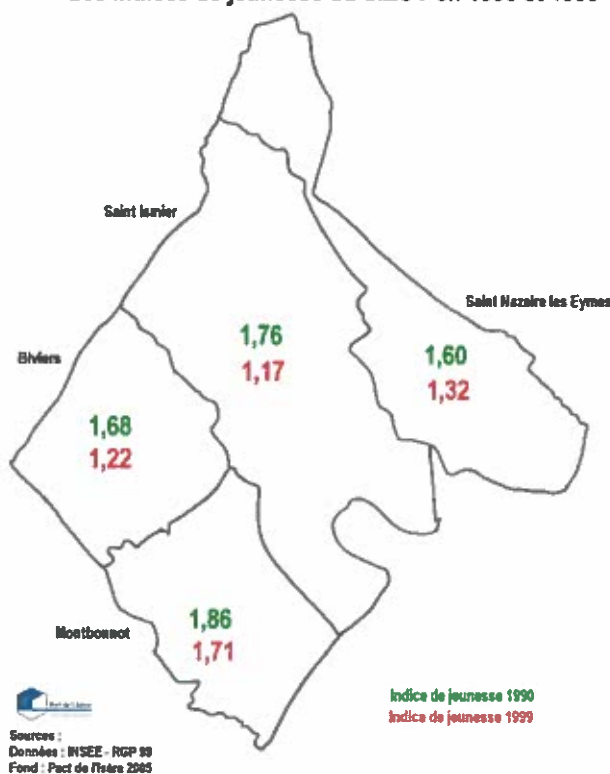
### Pyramide des âges du SIZOV 1990 -1999



L'indice de jeunesse traduit la part des 0 à 19 ans par rapport aux 60 ans et plus, il est globalement en baisse sur le SIZOV de 1990 à 1999 passant de 1,74 à 1,32. Il est inférieur à l'indice départemental (1,39), à celui du Grésivaudan (1,65) et celui de la région urbaine grenobloise (1,36).

Un indice de jeunesse inférieur à 1 traduit un vieillissement de la population. Saint-Ismier est la commune qui a l'indice le plus près de 1 et Montbonnot-Saint-Martin celle qui a l'indice le plus éloigné de 1.

### Les indices de jeunesse du SIZOV en 1990 et 1999



## Des ménages toujours plus nombreux, dont la taille diminue :

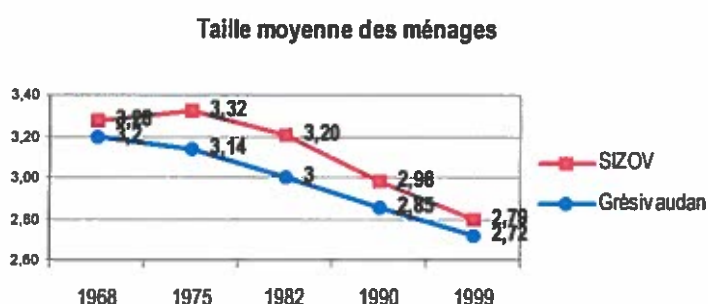
Le nombre de ménages ne cesse d'augmenter : de 4 081 en 1990, il est passé à 5 121 en 1999 soit une augmentation de 116 ménages par an en moyenne.

Le nombre de ménages continue à augmenter plus vite (2,8 % par an de 1990 à 1999) que la population (1,97 % par an) tandis que la taille des ménages diminue passant de 2,98 en 1990 à 2,79 en 1999.

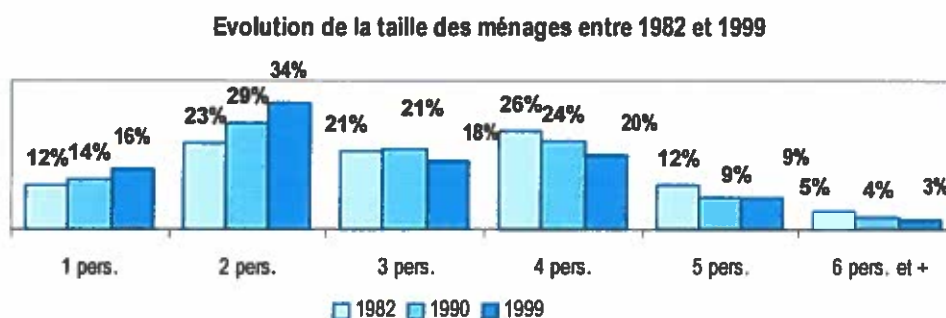
	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel moyen de la population	3,31%	2,46% ↘	1,97% ↘
Taux de variation annuel moyen des ménages	4,5%	3,8% ↘	2,8% ↘

On compte de moins en moins d'occupants par logement dans le SIZOV (2,81 pers. / log en 1999 pour 2,98 pers. / log en 1990)

Cette diminution de la taille des ménages, qui se poursuit depuis maintenant plus d'une vingtaine d'années, est directement liée au phénomène général de décohabitation et à l'évolution des structures familiale et démographiques (divorces, et séparation de couples, départs des enfants, baisse de la fécondité et allongement de la durée de vie).



Les petits ménages de 1 ou 2 personnes sont les plus nombreux : 50 % des ménages du SIZOV en 1999 alors que les ménages de 4 personnes se font plus rares (32 % des ménages)

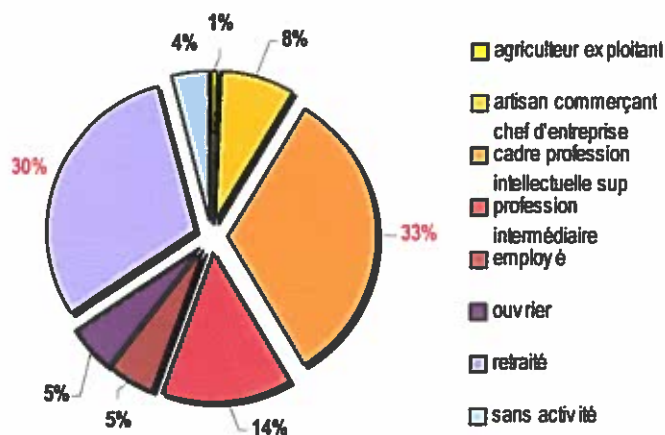


Les ménages de 1 ou 2 personnes ont augmenté respectivement de 5,44 % et 5,66 % par an entre 1990 et 1999.

	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel moyen des ménages de 1 et 2 personnes	6,97 %	5,56 % ↘
Taux de variation annuel moyen des ménages de 3 personnes	3,85 %	0,83 % ↘
Taux de variation annuel moyen des ménages de 4 personnes et plus	1,11 %	0,85 % ↘

Les ménages du SIZOV se caractérisent par une sur-représentation des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires : 46,80 % des ménages du SIZOV ont une personnes de référence appartenant à ces deux CSP.

**Représentation des CSP du SIZOV  
selon la personne de référence**



Ce sont les ménages dont les personnes de référence sont employés (+ 6,3% par an), retraités (+5,6 % par an) et sans activité professionnelle (+2,3% par an) qui ont augmenté le plus vite sur la période 1990 – 1999.



## Evolution économique

### Une population active en croissance :

La population active représente 43 % de la population totale soit 6207 personnes, elle continue d'augmenter mais son rythme s'est ralenti par rapport à la période 1982 –1990.

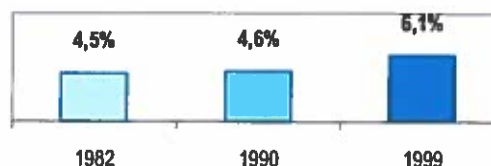
	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel moyen de la population active totale	3,65 %	1,92 % ↘
Taux de variation annuel moyen de la population active occupée	3,64 %	1,71 % ↘
Taux de variation annuel moyen de la population inactive	1,92 %	1,99 % ↗
Taux de variation annuel moyen du nombre de chômeurs	3,87 %	6,36 % ↗

### Le chômage en progression :

Durant la période 1990 –1999, le nombre de chômeurs a augmenté à un rythme plus rapide (6,36% par an ) que durant la décennie précédente (+ 3,87 % par an entre 1982 –1990).

Le nombre de chômeurs atteint 379 personnes, soit un taux de chômage de 6,1 % de la population active, qui tend à augmenter des dernières décennies.

Evolution du taux de chômage du StZOV  
entre 1982 et 1999



### Une population active occupée majoritaire :

94% de la population active du SIZOV a un emploi, elle se caractérise par :

- Une majorité de salariés : 83 %
- Une majorité de contrats à durée indéterminée : 53 %

22,5 % de la population active occupée est titulaire de la fonction publique et seulement 6 % est en contrat à durée déterminée.

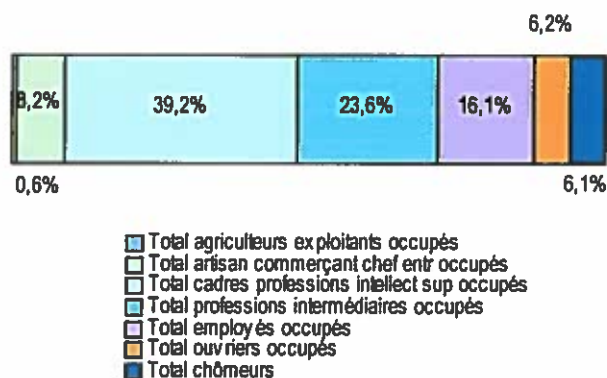
Ces chiffres montrent la relative stabilité du statut professionnel des habitants du SIZOV.

75 % des actifs occupés du SIZOV travaillent dans le secteur tertiaire, le secteur de l'industrie n'arrive qu'en deuxième position avec 20,1 % des actifs du SIZOV.

Répartition des actifs occupés par secteur en 1999	
Agriculture	1,1 %
Construction	3,5 %
Industrie	20,5 %
Tertiaire	75 %

## Une population active marquée par la prédominance des classes « supérieures » :

Part des 6 PCS et des chômeurs au sein de la population active du SIZOV



L'analyse des professions et catégories socioprofessionnelles montre l'importance des classes « supérieures » qui représentent près des 63 % des actifs du SIZOV :

→ 39,2 % des actifs appartiennent à la catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures,

→ 23,6 % des actifs appartiennent à la catégories professions intermédiaires des cadres et professions intellectuelles supérieures.

A l'inverse, les ouvriers ne représentent que 6,2 % des actifs.

## Une forte motorisation des ménages du SIZOV :

En 1999, 96 % des ménages du SIZOV sont motorisés :

→ 31 % possèdent 1 voiture,

→ 65 % possèdent au moins 2 voitures.

Motorisation des ménages du SIZOV	1990	1999	Evolution 1990 - 1999	Evolution annuelle 1990 - 1999
Sans voiture	298	199	- 99	-3,69%
1 voiture	1227	1586	+ 356	3,25%
2 voiture ou plus	2556	3336	+ 780	3,39%

On peut rapprocher cette forte motorisation et le fort taux d'activité des femmes qui représentent 45 % de la population active occupée du SIZOV. Cela se traduit souvent dans les faits par la nécessité pour les ménages d'avoir une deuxième voiture.

Le manque de desserte par les transports en commun explique également cette forte motorisation.

Les seules lignes de bus qui desservent en les communes de Biviers, Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier sont des lignes appartenant au réseau Trans Isère :

👁 6020 : La Terrasse – Lumbin – Grenoble

👁 6030 : Saint-Ismier le haut - Grenoble

👁 6070 : Montbonnot – Inria – Domaine universitaire

Saint-Nazaire-lès-Eymes quant à elle, n'est desservie.



partie

pas

Sources : site Internet du Conseil général de l'Isère <http://www.cg38.fr>

## La voiture, moyen de transport plébiscité par les actifs occupés :

Peu d'actifs habitant le SIZOV et ayant un emploi, travaillent dans leur commune de résidence : ils ne sont que 13,1 %.

Ce constat a une influence certaine sur le mode de transport utilisé par les actifs occupés pour se rendre à leur travail :

- seulement 2,8 % des actifs ayant un emploi qui se rendent à pied à leur travail ;
- 89,6 % des actifs occupés n'utilisent qu'un seul mode de transport pour se rendre à leur travail, tandis que 5,2% en utilisent plusieurs.

Parmi les actifs occupés qui n'utilisent qu'un seul mode de transport pour aller travailler :

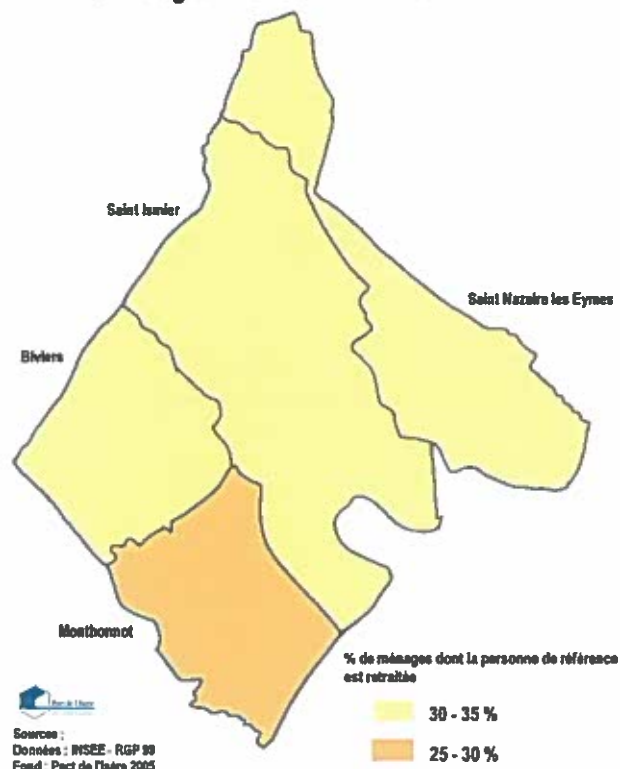
- 97 % utilisent leur voiture ;
- 2 % optent pour les transports en commun ;
- à peine 1 % utilisent un deux roue.

## La population du SIZOV compte une majorité d'inactifs :

Les inactifs (*jeunes scolaires, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler*) sont au nombre de 8259 et représentent 57 % de la population du SIZOV.

La part d'inactifs reste stable depuis 1990, ce qui montre que les nouveaux arrivants sur le territoire sont des actifs. Leur arrivée compense l'augmentation annuelle de la population inactive dont le rythme est plus rapide que celui de l'augmentation de la population active occupée.

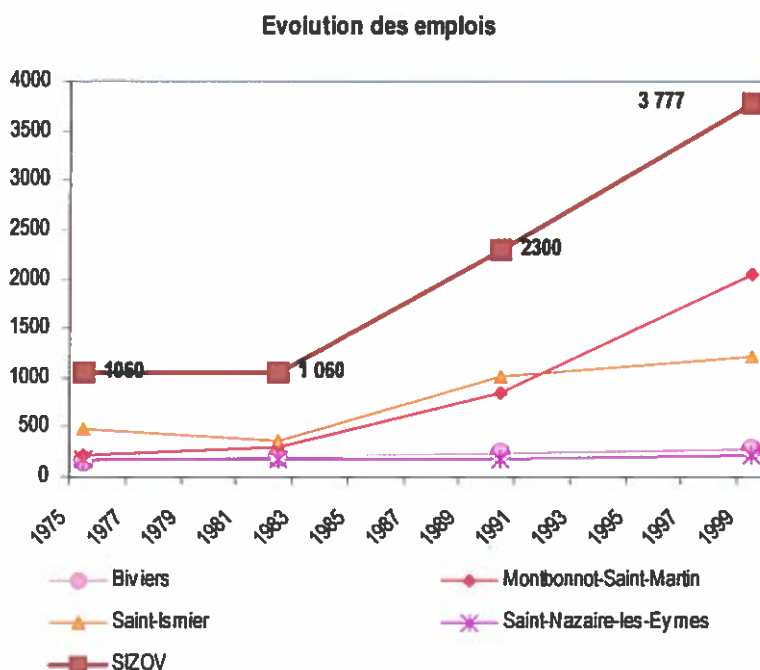
Les ménages retraités du SIZOV en 1999



Parmi ces inactifs, on compte 2 488 retraités soit 30,12 % des inactifs du SIZOV, et 1 776 élèves étudiants de 15 ans et plus (21,5%)

## Une forte croissance des emplois portée par Montbonnot-Saint-Martin :

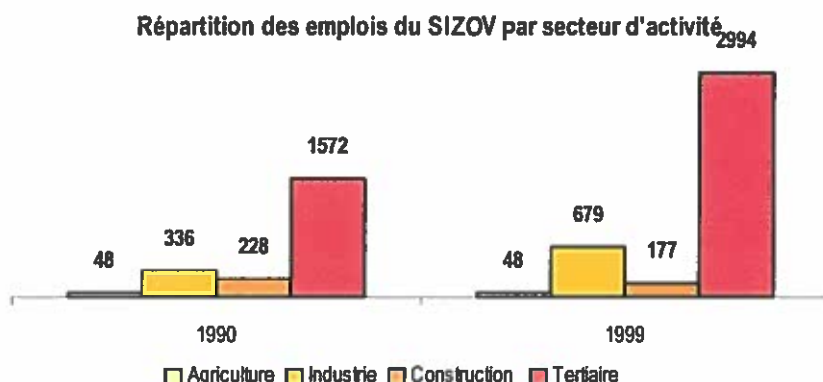
En 1999, on recense 3 776 emplois sur le territoire du SIZOV, soit 3476 de plus qu'en 1990 (+7,1% par an entre 1990 –1999).



Cet essor est surtout imputable à la commune de Montbonnot-Saint-Martin qui accueille une partie d'Innovallée<sup>1</sup> et qui a accueilli 1200 emplois supplémentaires entre 1990 et 1999, soit une augmentation annuelle moyenne de 16 %.

Ce chiffre marque la vive croissance des emplois à Montbonnot-Saint-Martin par rapport l'évolution annuelle du nombre d'emplois des autres communes qui s'élève à 2 % environ.

La répartition des emplois par secteur d'activité souligne la prédominance des emplois dans le tertiaire (76,8 % des emplois) suivi par l'industrie (17,4%)



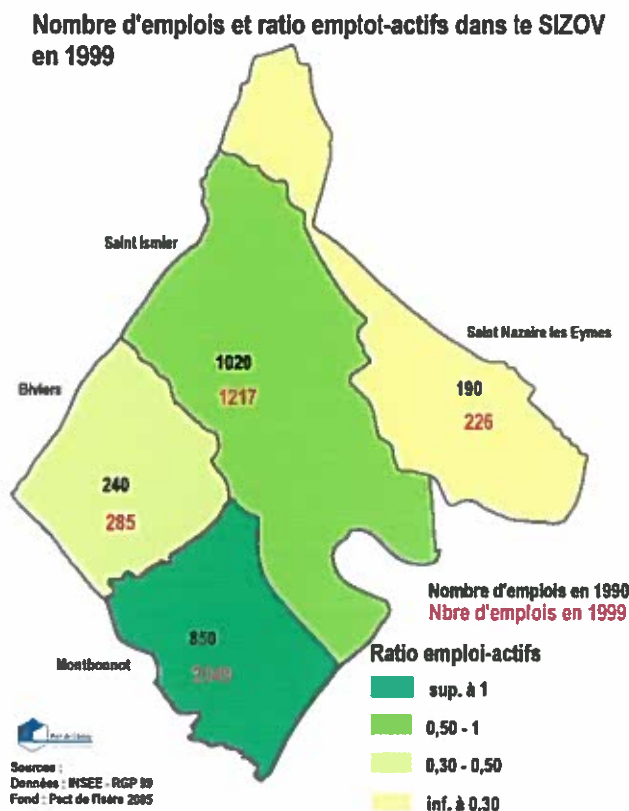
	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel moyen de la population active totale	3,65 %	1,92 % ↘
Taux de variation annuel moyen des emplois	14,6 %	7,1 % ↘

<sup>1</sup> Ex ZIRST : Zone pour l'Innovation et les Réalisations Scientifiques et Techniques

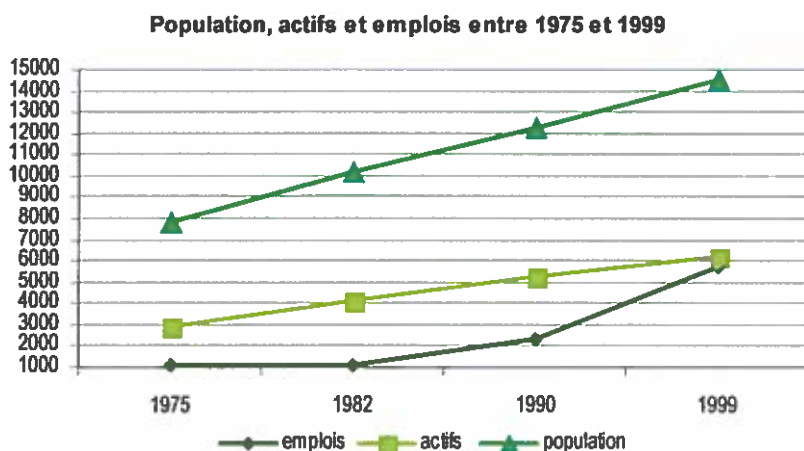
## L'emploi rattrape les actifs :

En 1999, le ratio emplois - actifs du SIZOV qui montre le rapport entre le nombre d'emplois comptabilisés dans la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi a fortement augmenté depuis 1990 passant de 0,46 à 0,99 en 1999.

Ce ratio est très différent selon les communes comme le montre la carte ci dessous.



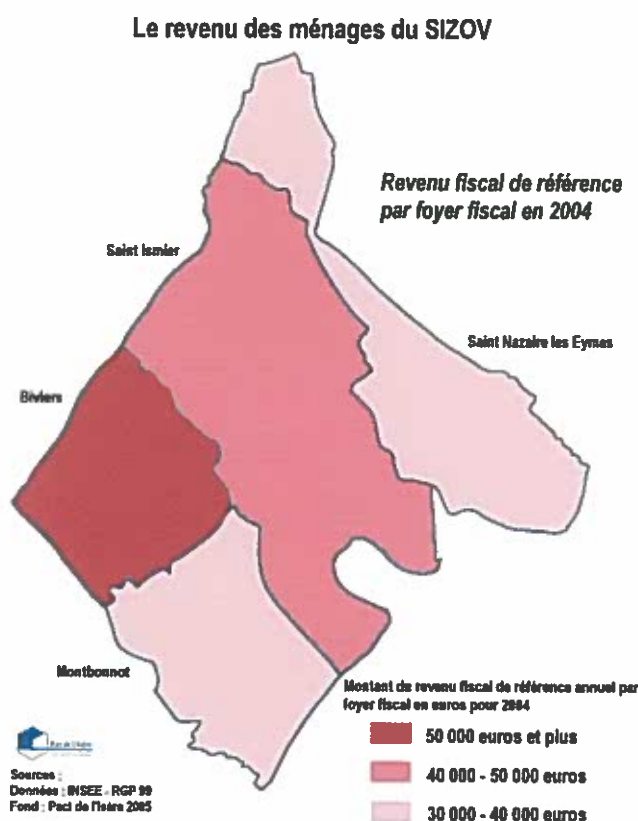
La commune de Montbonnot-Saint-Martin reste moteur en terme d'emplois, son ratio emploi – actifs s'élève à 1,23 en 1999 ce qui signifie que la commune compte plus d'emplois que d'actifs occupés.



## Des niveaux de revenus très importants :

Les revenus fiscaux de référence moyens des ménages du SIZOV en 2004 s'étagent dans une fourchette qui va de 4 168 euros (27340 F) à plus de 195 000 euros (1 280 000 F). On observe donc de grands écarts au sein de la population sur le plan des revenus des ménages.

Le revenu fiscal de référence moyen par foyer fiscal du SIZOV est de 38 305 euros (251 260 FRF) pour 2004. A titre de comparaison, ce chiffre s'élève à 17 000 euros pour le département de l'Isère et à 18 000 € pour le Grésivaudan.



Plus du quart des foyers fiscaux du SIZOV (28,7 %) ont un revenu fiscal de référence supérieur ou égal à 39 000 euros (255 825 FRF).

A l'inverse un peu moins du tiers des foyers fiscaux du SIZOV (31,80%) ont un revenu fiscal de référence inférieur ou égal à 15 000 euros (100 000 FRF)

Enfin un peu plus du tiers des foyers fiscaux du SIZOV (39,30%) se situe entre ces deux tranches : ils ont un revenu fiscal de référence compris entre 15 001 euros et 39 000 euros.



Revenu fiscal de référence par tranche (en euros) en 2004	Nombre de foyers fiscaux	% de foyers fiscaux
0 à 7 500	889	12,1%
7 501 à 9 000	257	3,5%
9 001 à 10 500	317	4,3%
10 501 à 12 000	308	4,2%
12 001 à 13 500	286	3,9%
13 501 à 15 000	278	3,8%
15 001 à 19 000	566	7,7%
19 001 à 23 000	573	7,8%
23 001 à 31 000	986	13,5%
31 001 à 39 000	756	10,3%
39 001 à 78 000	1 583	21,6%
+ de 78 000	521	7,1%
<b>Total</b>	<b>7 320</b>	<b>100,0%</b>

### Des revenus qui augmentent :

Le montant moyen du revenu fiscal de référence des foyers fiscaux du SIZOV a augmenté de 5,5 % entre 2003 et 2004.

Entre 2003 et 2004, le nombre de foyers fiscaux dont le revenu fiscal de référence est supérieur à 78 000 euros a augmenté de 21,2 %, il s'agit de la tranche de revenu dont l'augmentation est la plus forte.

A contrario, le nombre de foyers fiscaux dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 9 000 euros a diminué de 5 %.

Les foyers fiscaux appartenant aux autres tranches ont augmenté entre 3 % et 9 %.

Tranche de revenu en euros	Taux de variation du nombre de foyer fiscal entre 2003 et 2004
- de 9 000 E	-5,0%
9 001 à 12 000 E	4,5%
12 001 à 19 000 E	9,3%
19 001 à 31 000 E	2,4%
31 001 à 78 000 E	3,0%
+ de 78 000 E	21,2%
<b>Total</b>	<b>3,7%</b>

## II. Structure du parc de logements du SIZOV et évolution

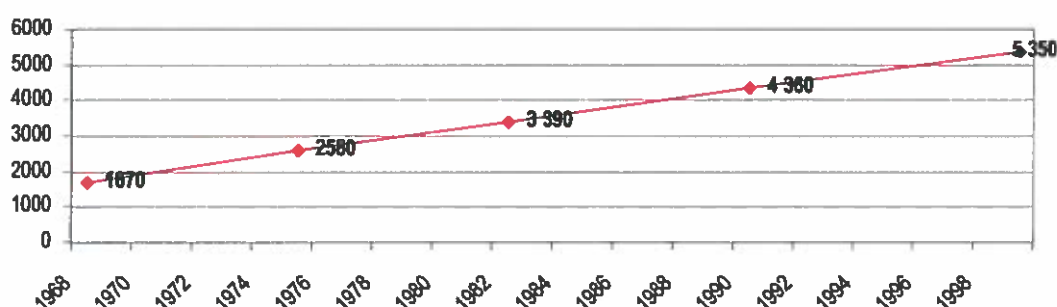
Le parc de logements du SIZOV comptait 5 350 logements en 1999, ce qui représente 13,4 % du parc de l'ensemble du Grésivaudan.

### Une croissance très soutenue du parc de logements :

Le développement du parc s'est poursuivi au rythme soutenu de 2,52 % par an, mais en recul par rapport à celui observé sur la période précédente (3,58 % par an entre 1982 et 1990).

En 9 ans, le parc du SIZOV s'est enrichi de 990 logements soit une moyenne de 110 logements par an, comme sur la période inter censitaire précédente.

Evolution du nombre de logements du parc du SIZOV depuis 1968



Près de la moitié de la croissance du parc de logements du SIZOV entre 1990 et 1999 porte sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin (+ 426 logements entre 1990 et 1999) qui a connu un développement rapide de son parc (+4,62 % par an entre 1990 et 1999), mais à un rythme moins soutenu que lors de la période 1982 – 1990 (+7,52 % par an).

La commune de Saint-Ismier porte quant à elle, un tiers de la croissance du parc de logements du SIZOV (+ 331 logements entre 1990 et 1999). L'évolution de son parc est moins rapide (+ 2,01% par an entre 1990 et 1999) que celle de Montbonnot-Saint-Martin, de Saint-Nazaire-lès-Eymes (+2,49 % par an entre 1990 et 1999) mais plus rapide que celle de Biviers qui est faible (+1,06 % par an entre 1990 et 1999).

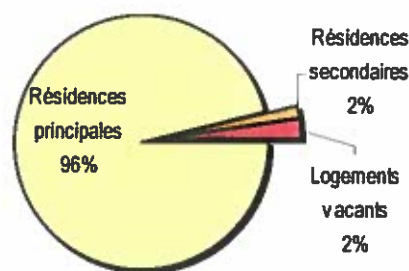
On notera cependant que les autres secteurs de la région urbaine grenobloise ont également connu un développement important de leur parc de logements (Grésivaudan 1,9 % - Agglomération grenobloise 1,2 %).

## Davantage de résidences principales, moins de résidences secondaires :

Le nombre de résidences principales s'est accru de 1040 logements entre 1990 et 1999. Cela correspond à un accroissement moyen d'environ 370 ménages.

La part des résidences principales dans l'ensemble du parc a augmenté, passant de 93,6 % en 1990 à 95,17 % en 1999, cela signifie que le parc est utilisé de manière plus intensive. Elle s'accompagne d'une diminution du nombre de résidences secondaires (de 135 logements en 1990 à 91 logements en 1999), ainsi que d'une baisse de la vacance de 2,5 % en 1990 à 2,1 % en 1999.

Le parc de logements du SIZOV en 1999



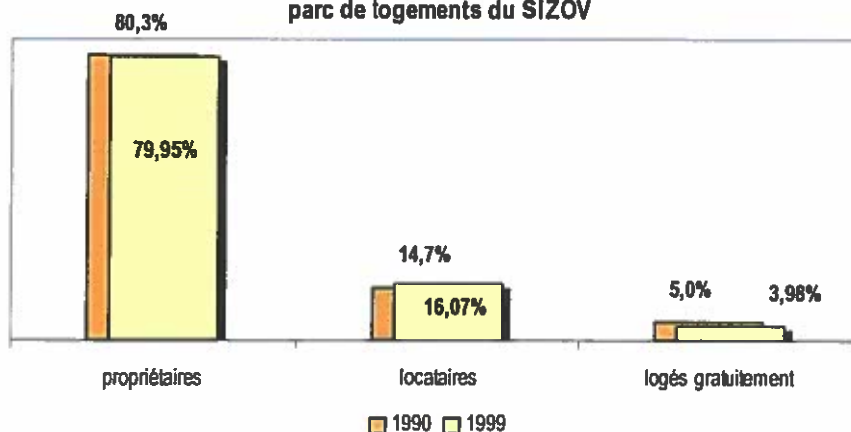
	1990	1999	Evolution annuelle 1990-99
Ensemble des logements	4 360	5 350	+ 2,52 % ↗
➤ Dont résidences principales	4 081	5 121	+ 2,83 %
➤ Dont résidence secondaires	135	91	- 3,62 %
➤ Dont logements vacants	109	111	+ 0,2%

## Un recul de la propriété en faveur du locatif :

Le nombre de propriétaires a augmenté entre 1990 et 1999, passant de 3 278 à 4 094, soit 816 propriétaires supplémentaires. Le nombre de propriétaires a augmenté de 2,77 % par an en moyenne entre 1990 et 1999.

Mais sur le territoire du SIZOV, la dernière décennie a été marquée par une légère diminution du taux de propriétaires qui passe de 80,3 % en 1990 à 79,9 % en 1999.

Evolution des taux relatifs aux différents statuts d'occupation du parc de logements du SIZOV



Ce taux reste néanmoins nettement supérieur à celui observé sur l'ensemble de la région urbaine (53,7 %), ou sur le secteur du Grésivaudan (69 %).

Cette évolution est particulièrement marquée pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin où le pourcentage de propriétaires est tombé à 72,7 % en 1999 (contre 74,9 % en 1990). Elle est d'ailleurs la seule à voir son taux de propriétaires diminuer.

### Les cadres et retraités en majorité parmi les propriétaires :

69,6 % des résidences principales occupées par un propriétaires sont possédées par un ménage dont la personnes de référence est soit retraité (35,2%), soit cadre (34,4%).

Le tiers restant se répartit entre les professions intermédiaires(12,1%), les artisans, commerçants, chef d'entreprise (8,3 %) et les autres CSP.

### Une progression du parc locatif :

Le parc locatif a gagné de l'importance et représente en 1999, 16,1 % du parc soit 1,4 point de plus qu'en 1990. Néanmoins cette croissance s'est opérée à travers le développement du parc locatif privé, car la production de logement locatifs sociaux reste faible : les locataires du parc non social représentent 64 % des locataires.



Près de la moitié de la croissance des résidences principales louées du SIZOV entre 1990 et 1999 porte sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin (+ 131 locataires entre 1990 et 1999 et augmentation annuelle de 7,2 %). A contrario le nombre de locataires à Biviers n'a pas évolué en 9 ans.

40,4 % des locataires du SIZOV habitent Montbonnot-Saint-Martin et 36,3 % habitent Saint-Ismier. Le quart restant se répartit entre Biviers (12,5 %) et Saint-Nazaire-lès-Eymes (10,6 %).

On notera que le nombre de locataires logés gratuitement stagne, mais que le taux diminue d'un point par rapport à 1990, s'élevant à 4 % en 1999.

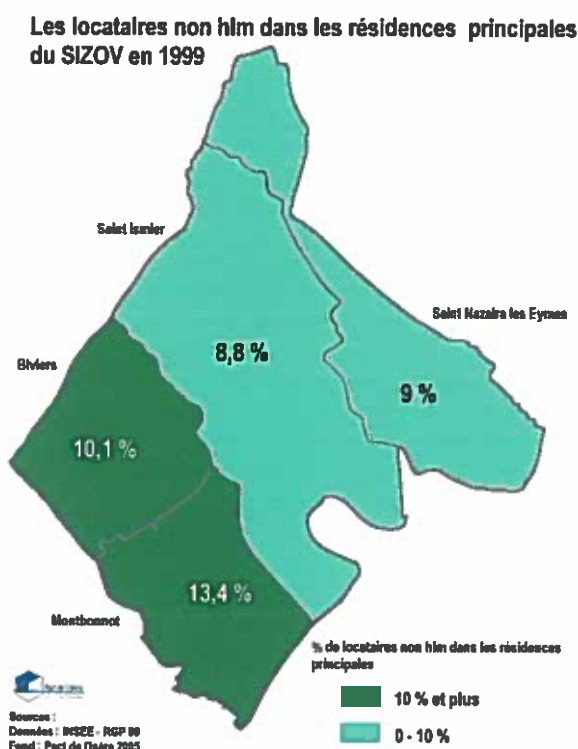
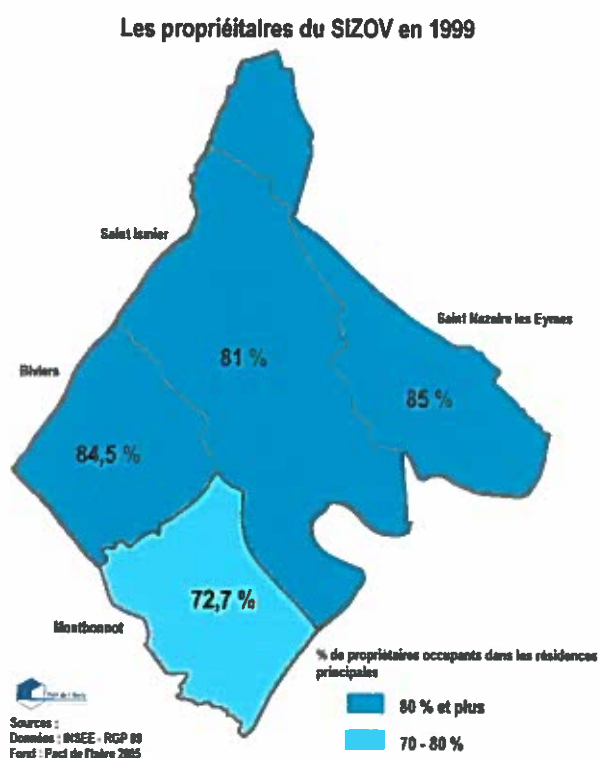
#### Statut d'occupation du parc de logements :

	1990	1999	Evolution annuelle 1990-99
Nombre total de résidences principales	4 081	5 121	+ 2,83 %
Nombre de résidences occupées par son propriétaires	3 278	4 094	+ 2,77 %
Nombre de résidences occupées par un locataire	600	823	+ 4,13 %
➤ Dont locataires non logements sociaux	418	525	+ 2,84 %
➤ Dont locataires logements sociaux	161	197	+ 2,48 %
➤ Dont locataires meublés	21	99	+ 41,27 %
Nombre de résidences occupées par un locataire logé gratuitement	203	204	+ 0,05 %

## Une offre locative privée insuffisante :

L'offre locative privée est relativement faible en volume (525 logements soit 10,25 % de résidences principales du SIZOV)

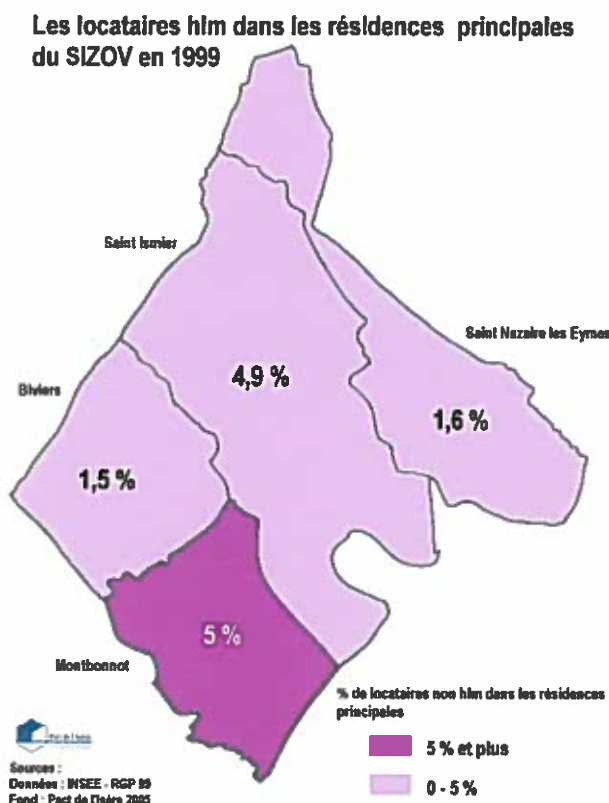
Les deux tiers du parc locatif privé du SIZOV se situent sur les communes de Montbonnot-Saint-Martin (35,3 %) et Saint-Ismier (34,5 %), le tiers restant se répartit entre les communes de Biviers (16 %) et Saint-Nazaire-lès-Eymes (14 %).



## Une offre locative sociale en croissance mais qui reste insuffisante :

Entre 1990 et 1999, le parc locatif social du SIZOV a augmenté de 22,4 %, passant de 161 logements à 197, soit une augmentation de 2,5 % par an entre 1990-1999. Sa proportion est passée de 3,95 % des résidences principales en 1990 à 3,85 % en 1999.

En 1999, les résidences principales occupées par des locataires HLM représentaient 23,9 % du parc locatif du SIZOV.



Cette proportion a diminué de 3 points par rapport à 1990, mais cela peut sans doute s'expliquer par un changement d'affectation de certains logements par l'INSEE lors du RGP 99.

En effet, il est fort probable que les 52 chambres du Foyer Lucie Pelat à Montbonnot-Saint-Martin gérées par l'OPAC 38 soient passées de la catégorie « résidences principales occupées par un locataire HLM » (1990) à la catégorie « résidences principales occupées par un locataire de chambres meublées » (1999)

## Un parc public récent :

Le parc de logements sociaux du SIZOV est récent : 95% du parc a été construit après 1982. La totalité du parc locatif social public a été construit à partir de 1985.

8,5 logements par an ont été produits en moyenne sur la période 1980 –1989. Le rythme s'accélère la décennie suivante avec 12 logements produits par an en moyenne.

Cette tendance se maintient sur la période récente 2000 – 2005 puisque ce sont également 12 logements produits par an en moyenne

On comptait 17 logements en moyenne par opération entre 1980 et 1989. La taille des opérations s'est réduite la décennie suivante (1990 –1999) avec une moyenne de 13,2 logements par opération.



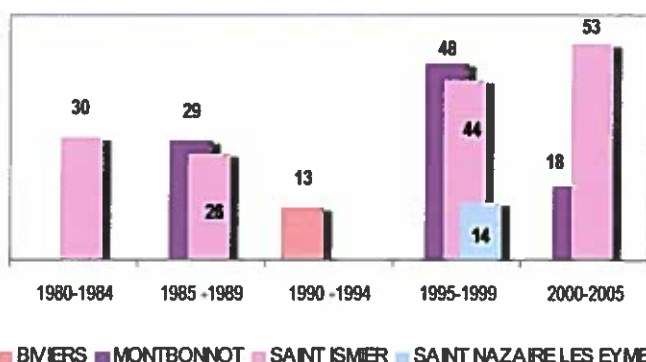
Enfin sur la période 2000 –2005, la taille des opérations augmente avec 17,75 logements en moyenne par opération.

<b>Période de construction des logements locatifs publics :</b>	<b>1980-1984</b>	<b>1985 - 1989</b>	<b>1990 - 1994</b>	<b>1995- 1999</b>	<b>2000- 2005</b>	<b>Total log. Locatifs</b>
Nombre total de log. locatifs publics SIZOV par période	30	55	13	106	71	275
% de log. Locatifs publics SIZOV par période	11%	20%	5%	39%	26%	100%
Nombre total d'opérations de log. locatifs publics SIZOV par période	1	4	1	8	4	18
Nombre moyen de logements produits par opération	30	13,75	13	13,25	17,75	15,3

**Périodes de construction de logements locatifs publics par commune sur le territoire du SIZOV**



« Les Jardins de Buttit » (source : mairie de St Ismier)



Les opérations les plus récentes par commune sur le territoire du SIZOV sont les suivantes :

- 2003 : « Les Jardins de Buttit » - 20 logements – Opac 38 – Saint-Ismier
- 2003 : « La Batie » - 33 logements – Grenoble Habitat – Saint-Ismier
- 2002 : « Le Grand Colomb » - 12 logements – Pluralis – Montbonnot-Saint-Martin
- 1996 : « Le Village » - 6 logements – Pluralis – Saint-Nazaire-lès-Eymes
- 1996 : « Le Cerf » - 8 logements – Pluralis – Saint-Nazaire-lès-Eymes
- 1900 : « La Grivelière » - 13 logements – SDH – Biviers

### **Une offre en logement social localisée en majorité à Saint Ismier :**

Le parc locatif public du SIZOV est localisé en majorité à Saint-Ismier (153 logements) et Montbonnot-Saint-Martin 95 logements, les deux communes soumises à la loi SRU.

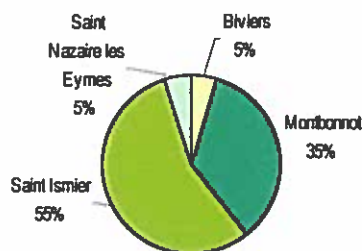
Le parc de Biviers et Saint-Nazaire-lès-Eymes reste marginal.

L'OPAC 38 est le principal bailleur public du SIZOV. L'essentiel de son parc se situant à Saint Ismier.

La SDH est bien implantée sur le territoire car présente sur 3 communes sur 4.



Répartition du parc de logements locatifs publics par communes du SIZOV en 2005



Les bailleurs publics présents sur le SIZOV :	Actis	Grenoble Habitat	Opac 38	Pluralis	SDH	Total par commune	% de logements sociaux du SIZOV
BIVIERS	0	0	0	0	13	13	4,7%
MONTBONNOT	5	0	45	25	20	95*	34,5%
SAINT ISMIER	0	33	113	0	7	153	55,6%
SAINT NAZAIRE LES EYMES	0	0	0	14	0	14	5,1%
Total logements sociaux SIZOV par bailleur	5	33	158	39	40	275	100,0%
Total logements sociaux SIZOV par bailleur en %	1,8%	12,0%	57,5%	14,2%	14,5%	100,0%	

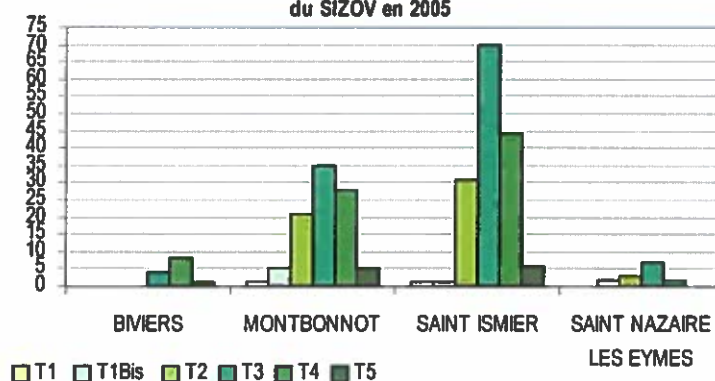
\* ce chiffre ne prend pas en compte les 52 chambres du Foyer Lucie Pelat géré par l'OPAC

### Peu de petits logements dans le parc locatif public :

La taille des logements du parc locatif public du SIZOV, se destine plutôt aux familles avec enfants. En effet, il se compose d'une majorité de T3 (42,2%) destinés aux couples avec 1 ou deux enfants. Les grands logements de 4 pièces au moins représentent quant à eux 34,5 % du parc locatif public.

Les petits logements de 2 pièces représentent seulement 23,60 % du parc locatif public, alors qu'il font l'objet d'une forte demande.

Répartition du parc locatif publics par taille sur les communes du SIZOV en 2005



Taille des logements sociaux du SIZOV :	T1	T1Bis	T2	T3	T4	T5
Total logements sociaux SIZOV par type	2	8	55	116	82	12
Total logements sociaux SIZOV par type en %	0,7%	2,9%	20,0%	42,2%	29,8%	4,4%

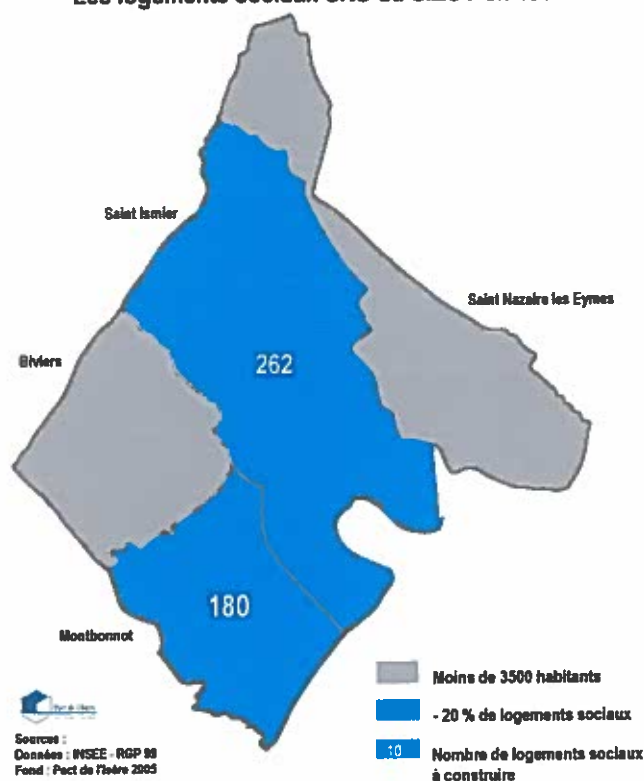
## Le parc de logements social du SIZOV et la loi SRU :

Le parc locatif social compte 298 logements répartis sur quatre communes, comme le détaille le tableau ci dessous. Il est important de souligner que ce parc ne comprend pas de logements très sociaux (PLAI).

Communes	Nombre de logements sociaux existants en 2005	Soumise art 55 Loi SRU	Objectif 20% Loi SRU (nbre log. Sociaux)	Nombre de logements manquants
Biviers	13	NON	---	---
Montbonnot	110	OUI	290	180
Saint Ismier	153	OUI	415	262
Saint Nazaire les Eymes	22	NON	---	---
<b>Total SIZOV :</b>	<b>298</b>	---	---	---

On recense également 20 emplacements pour les gens du voyage.

Les logements sociaux SRU du SIZOV en 1999



Seules deux communes sur les quatre sont soumises à l'article 55 de la loi SRU (Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier) prévoyant un objectif d'au moins 20% de logements sociaux sur leur territoire, soit d'avoir au moins **705 logements sociaux (415 + 290)**

Pour ces deux communes, des projets concernant la production de logements sociaux sont en cours.

A Saint-Ismier, trois programmes de logements sociaux neufs (soit 36 logements) doivent voir le jour dans les prochaines années, auxquels s'ajoutent deux projets de réhabilitation dont celui de l'ancienne gendarmerie créant 11 logements sociaux par Pluralis.

Pour Montbonnot-Saint-Martin, il est prévu la réalisation de 42 logements sociaux sur 6 ans, soit une moyenne de 7 logements sociaux par an.

Conscientes de leur retard, les communes soumises aux obligations de la loi SRU s'engagent dans le cadre leur révision de POS en PLU à réserver aux logements locatifs aidés 20 % des nouvelles constructions en veillant à respecter les objectifs de mixité sociale.

Les deux autres communes prévoient également de réserver un pourcentage de logements locatifs aidés dans les nouvelles constructions ou d'autoriser un COS supplémentaire pour les opérations de logements sociaux dans certaines zones du PLU.

Les difficultés de production de logement social sont souvent dues à trois facteurs :

- Une raréfaction du foncier disponible et au coût élevé des charges foncières.
- Un renchérissement des coûts de construction qui induit une difficulté à équilibrer les opérations.
- Des problèmes d'acceptation du logement social par des populations riveraines marquées par une fausse « mauvaise image » de ce type de logement et qui se traduit notamment par l'engagement de procédures.

### Des résidences principales de grande taille :

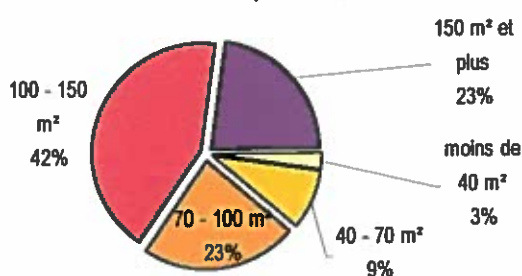
Les résidences principales du SIZOV se caractérisent par leur grande taille :

- on compte en moyenne 4,8 pièces par logement en 1999 contre 4,70 en 1990
- 65,5% ont une surface habitable supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> (40,7% pour le Grésivaudan)
- 85 % ont au moins 4 pièces (75 % pour le Grésivaudan)

Les résidences principales de petites tailles sont marginales sur le territoire du SIZOV :

- Seulement 6,1 % ont 2 pièces ou moins.
- 11,4 % ont une surface de 70 m<sup>2</sup> ou moins.

Répartition des résidences principales du SIZOV par surface



L'évolution de la taille des résidences principales entre 1990 et 1999 est marquée par deux tendances :

Une forte augmentation des T2 (+ 5% par an), liée à une demande forte pour ce type de logement, surtout en locatif.

C'est la commune de Montbonnot-Saint-Martin qui porte la forte croissance des T2, puisque son parc de T2 a doublé en 9 ans avec un rythme annuel de croissance très soutenu (+10 % par an).

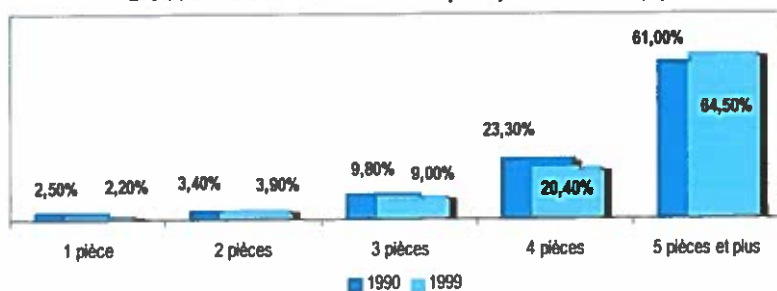
Au total, le parc des logements de petite taille (T1 – T2) a augmenté de 5,85% par an entre 1990 et 1999.

La seconde tendance est la croissance soutenue des T5 et plus (+ 3,65 % par an), liée également à une demande forte de grands logements, portant surtout sur des maisons individuelles mais également sur les appartements.

Concernant le parc de grande taille (T4 et plus), il a augmenté de 4,75 % par an entre 1990 et 1999.

Il croît donc moins vite que le parc de petite taille, mais sa part dans les résidences principales demeure prépondérante.

Evolution de la taille des résidences principales du SIZOV (%)

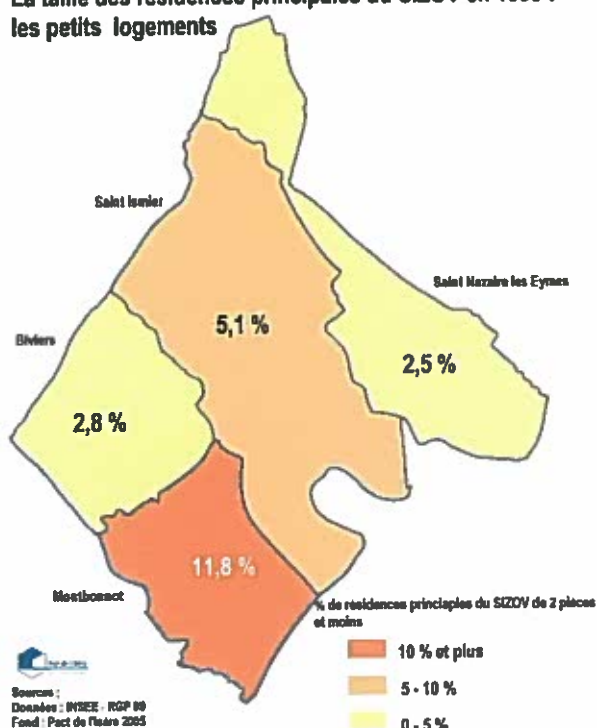


La taille des logements du SIZOV continue à s'accroître tandis que le nombre de personnes par logement et par pièce continue de diminuer.

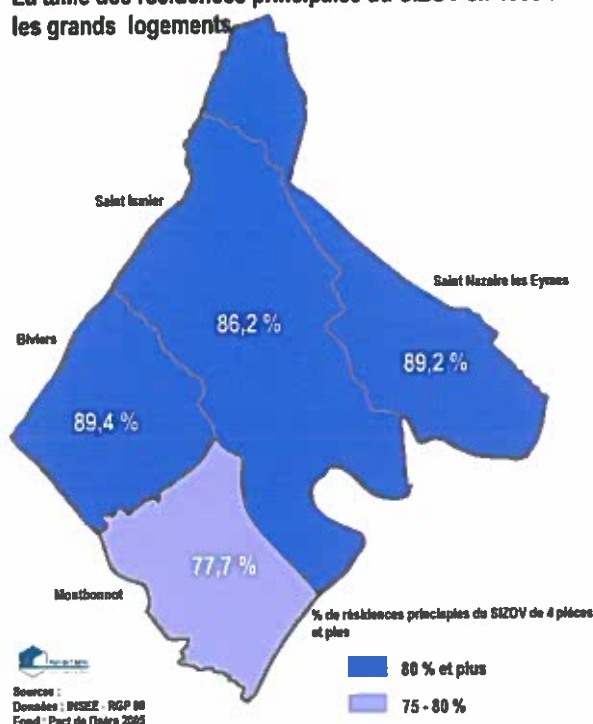
On peut parler de sous occupation des logements puisqu'en 1999 on compte moins d'une personne en moyenne par pièce.

	1990	1999	Evolution annuelle 1990-99
Nombre moyen de pièce par logement	4,70	4,81	+ 2,77 %
Nombre moyen de personne par logement	2,97	2,81	
Nombre moyen de personne par pièce	0,63	0,59	+ 4,13 %

La taille des résidences principales du SIZOV en 1999 : les petits logements



La taille des résidences principales du SIZOV en 1999 : les grands logements



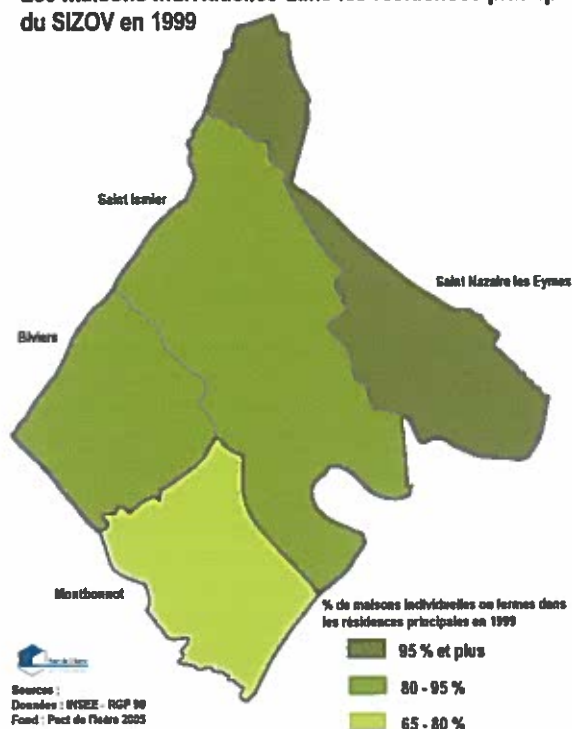


## Une majorité de maisons individuelle, une croissance du collectif :

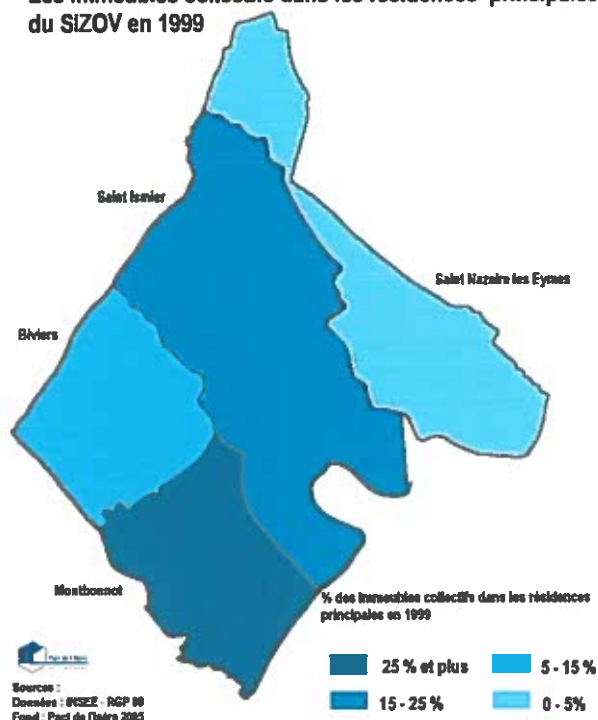
Le parc du SIZOV, compte tenu de sa localisation géographique en périphérie de l'agglomération grenobloise, se compose essentiellement de maisons individuelles. : 81,2 % des résidences principales du SIZOV en 1999 (73,4 % des résidences principales du Grésivaudan).

Les immeubles collectifs ne représentent que 15,6 % des résidences principales du SIZOV.

Les maisons individuelles dans les résidences principales du SIZOV en 1999



Les Immeubles collectifs dans les résidences principales du SIZOV en 1999



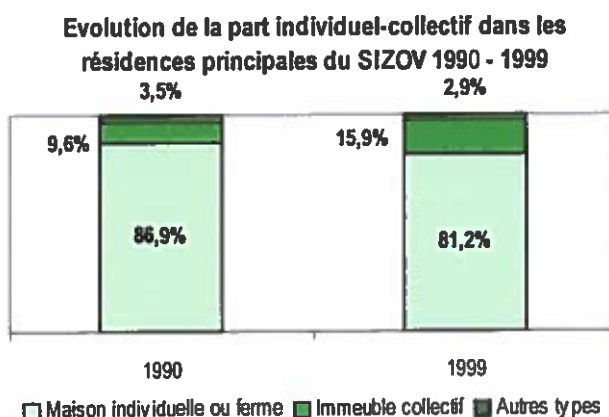
Cependant, on observe une croissance rapide et soutenue du nombre d'immeubles collectifs durant la dernière décennie (+ 12,05 % par an en moyenne sur la période 1990 -1999).

Si on s'intéresse à la localisation des immeubles collectifs du SIZOV, on note que 89,5 % se situent à Saint-Ismier et à Montbonnot-Saint-Martin, soit respectivement 45,9 % et 43,6 % des immeubles collectifs du SIZOV.



59 % des nouvelles résidences principales entre 1990 et 1999 sont des maisons individuelles et 40,8 % sont des immeubles collectifs. On observe un rééquilibrage progressif du parc de logements en faveur du collectif.

Type, taille et statut d'occupation sont des variables très fortement liées. La réorientation de la construction neuve vers le collectif a diminué la part des maisons individuelles dans le SIZOV.

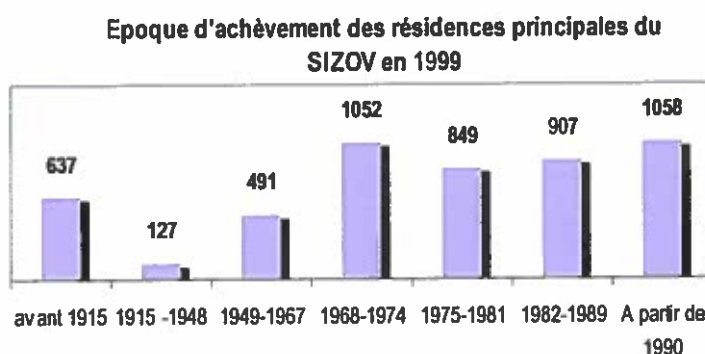


	1990	1999	Evolution annuelle 1990-99	
			Nbre	%
Nombre total de résidences principales	4 081	5 121	+ 1040	+ 2,83 %
Nombre de maisons individuelles	3 547	4 160	+ 613	+ 1,92 %
Nombre d'immeubles collectifs	391	815	+ 424	+ 12,05 %
Nombre de RP « autres types »	143	146	+ 3	+ 0,23 %

### Des logements très confortables :

Les deux périodes majeures concernant l'achèvement des résidences principales du SIZOV sont les suivantes :

- 20,5 % des RP du SIZOV achevées entre 1968 – 1974,
- 20,7 % des RP du SIZOV achevées entre 1990 – 1999 ,
- seulement 15 % des RP du SIZOV achevées avant 1948.



45 % des résidences principales ont été achevées avant 1975 et 55 % après 1975, on observe donc que les Résidences Principales du SIZOV sont des constructions récentes avec un très haut niveau de confort en 1999 :

- 98,4 % sont équipées de WC intérieurs,
- 99,6 % sont équipées de baignoire ou de douche,
- 88,4 % sont équipées d'un chauffage central,
- 88 % disposent d'un garage – box ou parking,
- enfin presque la moitié est équipée d'une deuxième salle d'eau.

Il est important de noter que l'approche du confort par le recensement ne permet pas de qualifier l'état des logements, ni d'établir si les logements répondent ou non aux critères de dignité et de décence imposés par la loi SRU.



	1990		1999		Evolution annuelle 1990 - 1999	
	nbre	%	nbre	%	nbre	%
Nombre total de résidences principales	4 081	100 %	5 121	100 %		
Nombre de résidences principales avec WC intérieur	4 015	98,4 %	5 035	98,4 %	+ 1 020	+ 2,82 %
Nombre de résidences principales avec baignoire ou douche	4 029	98,7 %	5 099	99,6 %	+ 1 070	+ 2,95 %
Nombre de résidences principales avec deux salles d'eau	Non disponible		2 373	46,3 %	—	
Nombre de résidences principales avec chauffage central <i>*Y compris le chauffage tout électrique à radiateurs muraux</i>	3 611	88,5 %	4 526*	88,4 %*	+ 915	+ 2,82 %
Nombre de résidences principales avec chauffage central tout électrique	Non disponible		1 491	29,12 %	—	
Nombre de résidences principales avec garage – box – parking	Non disponible		4 506	88 %	—	

### **Le rôle de la mobilisation du parc existant dans l'évolution du parc : peu de réaffectation**

L'accroissement du nombre de logements de 1990 à 1999 est plus faible (+ 990) que celle du nombre de résidences principales (+1 040), soit 50 logements supplémentaires qui ont été réaffectés en résidences principales.

Les résidences secondaires ayant disparu entre 1990 et 1999 ont pu être transformées en résidences principales, certaines résidences principales ont pu être fractionnées en plusieurs logements (ex : maison individuelles des années 70 à deux niveaux permettant de créer deux appartements).

### **Peu de logements du parc ont été désaffectés :**

Une partie de la construction neuve a été absorbée par le renouvellement d'une partie du parc qui a disparu (démolition, restructuration de logements)

Alors que la production de logement de 1990 à 1999 s'élève à 1 028 unités, le parc de logements n'a augmenté que de 990 unités, soit un différentiel de 38 unités. Il correspond au nombre de logements qui ont été désaffectés sur la période 1990 –1999.

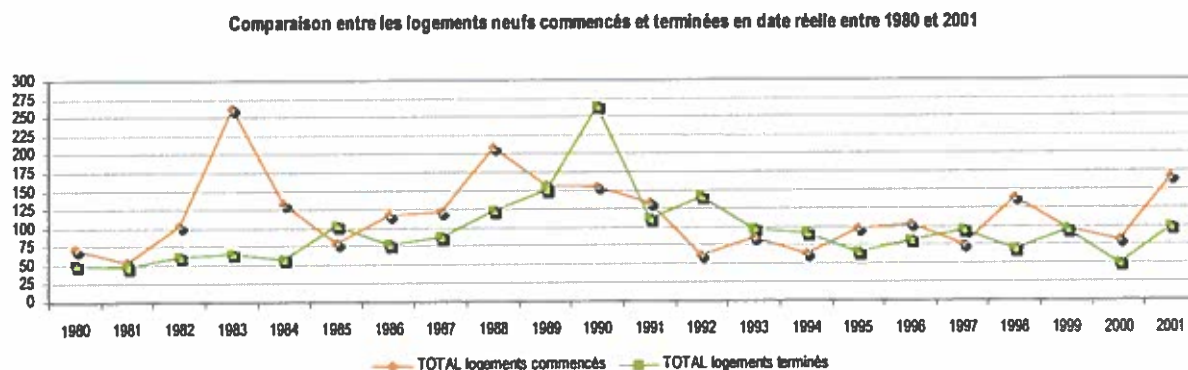
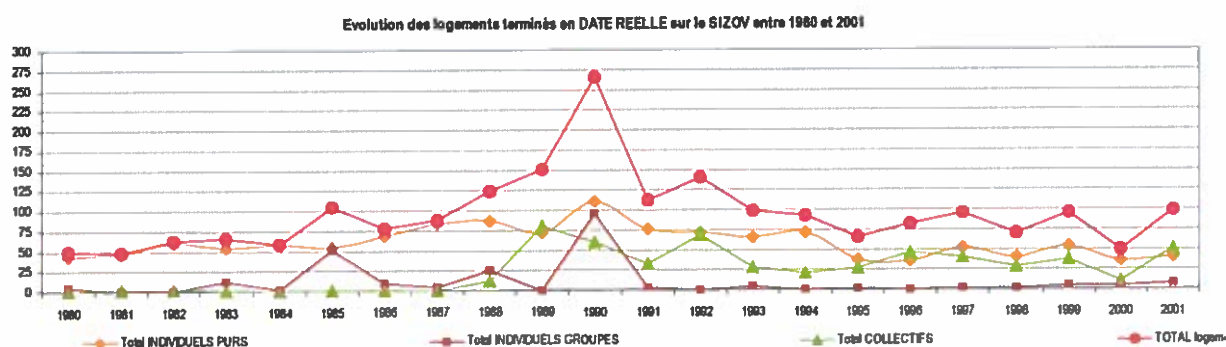
## Une bonne tenue de la construction neuve :

Sur la période 1990-1999, 1 115 logements neufs ont été terminés, soit une moyenne de 111 logements neufs terminés par an<sup>2</sup>, ils se décomposent approximativement en :

- 39 logements collectifs ;
- 71 logements individuels dont 11 individuels groupés

Plus de la moitié de ces logements neufs sont des logements individuels (55 %), les logements en collectifs représentent plus d'un tiers (35 %). La part des logements en individuel groupé (maisons mitoyennes) ne s'élève qu'à 10 %.

La construction neuve sur le territoire du SIZOV se compose essentiellement de logements individuels destinés à l'accession : les nouveaux arrivants préférant construire une maison individuelle indépendante et ayant les moyens financiers pour le faire.



Si l'on compare cette période 1990-1999 avec la décennie précédente, on observe une accélération du rythme de construction sur le territoire du SIZOV.

<sup>2</sup> Source : DRE Rhône-Alpes / SITADEL Logements Terminés en DATE REELLE de la déclaration d'achèvement des travaux.

Sur la période 1980 –1989, 826 logements neufs ont été terminés, soit une moyenne de 83 logements neufs terminés par an, dont 62 logements individuels purs (75%), 11 logements individuels groupés (13%) et 9 logements collectifs (12%).

	1980 - 1989	1990 -1999	2000 -2001
<b>Total Logements neufs terminés en date réelle</b>	<b>826</b>	<b>1 115</b>	<b>149</b>
➤ dont logements collectifs	96	391	61
➤ dont logements individuels purs	621	613	76
➤ dont logements individuels groupés	109	111	12

Entre les deux périodes, le nombre de logements neufs collectifs terminés a bénéficié d'un essor exceptionnel puisqu'ils ont été multiplié par quatre (+31 % par an entre 1989 et 1999). Cette croissance est largement portée par la commune de Montbonnot-Saint-Martin, avec 263 logements collectifs neufs terminés entre 1989 et 1999, suivi par Saint-Ismier avec 105 logements.

Sur la période très récente 2000 –2001, le rythme des logements neufs terminés se ralentit passant de 111 à 75 logements par an en moyenne, dont 38 logements individuels purs (51%), 6 logements individuels groupés (8%) et 30 logements collectifs (41%).

### **Peu de logements neufs bénéficiant des financements publics :**

L'indicateur statistique permettant de mesurer la production de logements neufs ayant fait l'objet de financements publics (PLA, PLAI,PLI etc..) est le nombre de logements neufs commencés en date de prise en compte, c'est-à-dire à la date informatique d'enregistrement dans la base SITADEL des services statistique de la Direction régionale de l'équipement.

Il faut bien prendre en compte le fait qu'il existe un décalage pouvant être important entre la date de prise en compte d'un événements par le système statistique (date de prise en compte) et la date à laquelle a lieu un événement sur le permis (date réelle).

Les logements neufs commencés ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Les logements neufs commencés faisant l'objet de financements publics sont très peu nombreux durant la période 1990 – 2004 : ils représentent

- 14,6 % des logements collectifs neufs commencés sur la période (financement PLA en totalité)
- 23,8 % des logements individuels purs commencés sur la période,
- 21,% des logements individuels groupés commencés sur la période.

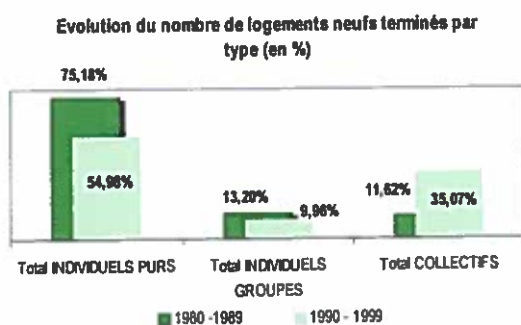


	1990 - 1999	2000 - 2004	Total période
<b>Total Logements neufs commencés en date de prise en compte</b>	<b>1 028</b>	<b>532</b>	<b>1560</b>
➤ <b>Logements collectifs</b>	<b>379</b>	<b>182</b>	<b>561</b>
<i>Dont PLA</i>	69	13	82
<i>Dont PLAI</i>	0	0	0
<i>Dont financement aidés réglementés</i>	0	0	0
<i>Dont financement non aidés</i>	310	169	479
➤ <b>Logements individuels purs</b>	<b>615</b>	<b>285</b>	<b>900</b>
<i>Dont PLA</i>	0	0	0
<i>Dont PLAI</i>	0	0	0
<i>Dont financement aidés réglementés</i>	98	116	214
<i>Dont financement non aidés</i>	517	169	686
➤ <b>Logements individuels groupés</b>	<b>34</b>	<b>65</b>	<b>99</b>
<i>Dont PLA</i>	0	5	5
<i>Dont PLAI</i>	0	0	0
<i>Dont financement aidés réglementés</i>	1	20	21
<i>Dont financement non aidés</i>	33	40	73

### Un rééquilibrage récent de la construction neuve en faveur des logements collectifs :

L'évolution de la construction neuve est marquée par la progression de la part des logements en collectifs par rapport à celle des logements en maison individuelle.

On constate un rééquilibrage de la construction en faveur du logement collectif comme le montre le graphique ci contre :



Les rapports entre logements collectifs et logements individuels évoluent de la manière suivante :

- 1980 - 1989 : 85 % - 15% en faveur de l'individuel.
- 1990 - 1999 : 65 % - 35 % en faveur de l'individuel.
- 2000 - 2001 : 60 % - 40 % en faveur de l'individuel.

Source : DRE Rhône-Alpes / SITADEL Logements Commencés en DATE de PRISE en COMPTE (DPC)

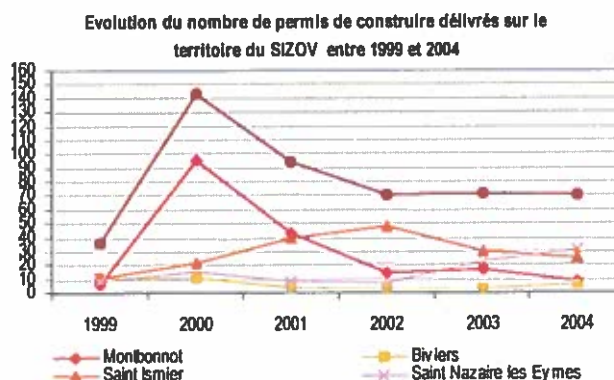


## Des POS en révision ayant un impact sur l'évolution des permis de construire :

Le nombre de permis de construire délivrés sur le territoire du SIZOV est en moyenne de 80 par an sur la période 1999 – 2005, délivrés en majorité par Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier.

PERIODE 1999 - 2005	Total des permis délivrés	Moyenne annuelle des permis délivrés	% de permis délivrés par commune
Montbonnot	183	31	38%
Biviers	35	6	7%
Saint Ismier	176	29	36%
Saint Nazaire les Eymes	92	15	19%
TOTAL	486	81	100%

3 communes sur 4 étaient en période de révision de leur POS en PLU ces 5 dernières années, période que l'on peut qualifier de « délicate » et durant laquelle on observe que nombre de permis délivrés diminuent.



le

Le niveau d'avancement du passage des POS en PLU était différent selon chaque commune :

	Révision du POS lancée Phase de diagnostic	Projet de PLU arrêté Phase d'enquête publique	PLU approuvé
<b>Biviers</b>	✓ (2005)		
<b>Montbonnot</b>		✓ (2005)	
<b>Saint Ismier</b>			✓ (2005)
<b>Sain Nazaire les Eymes</b>			✓ (2002)

Les promoteurs ne savent pas quelle va être l'évolution du zonage alors ils font preuve de davantage de prudence.

C'est seulement quand les PLU sont approuvés et purgés du recours des tiers que les opérations se débloquent. Les promoteurs appliquent le « principe de précaution » dans un contexte où les recours se développent.

En effet, on observe un développement des recours contre les permis de construire d'immeubles collectifs.

→ les habitants du secteur sont très attachés à leur cadre de vie puisqu'ils sont venus en priorité pour en bénéficier.

→ les riverains s'opposent aux nouvelles constructions ce qui conduit à l'allongement des délais de production des logements ce qui contribue à maintenir dans le temps la pénurie de logement social.

Les orientations retenues dans les PLU des communes du SIZOV sont les suivantes :

- Favoriser la mixité des modes d'occupation et des types d'habitat ;
- Diversifier les formes urbaines ;



- Eviter l'étalement urbain et maîtriser l'urbanisation.

Les communes du SIZOV ayant peu ou pas de réserves foncières et n'ayant pas mis en place de Droit de Préemption Urbain (DPU) pour deux d'entre elles (Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier), les PLU sont utilisés comme outil de gestion de foncières. Les communes privilégient la négociation et la saisie d'opportunités au coup par coup, n'ayant pas de stratégie foncière.

Elles utilisent le plan de zonage et le règlement de leur PLU pour gérer la destination du foncier de leur territoire, le caractère des zones et les formes d'urbanisation autorisées.

Cela se traduit par :

- la mise en place de zones à urbaniser indicées (AU, ex NA) qui apportent encore plus de précision quant aux typologie des constructions possibles (habitat collectif, habitat individuel uniquement...)
- la création d'emplacements réservés.

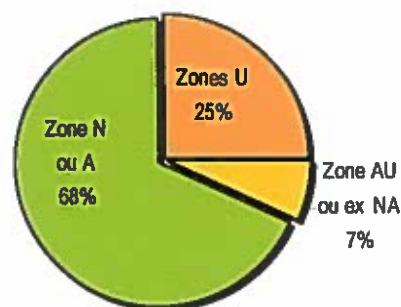
### Le Potentiel urbanisable du SIZOV :

A partir des POS ou PLU approuvés ou en cours d'approbation, les superficies des différentes zones ont pu être déterminées.

Les zones naturelles ou agricoles couvrent plus des deux tiers de la surface du SIZOV.

Les zones U du SIZOV couvrent 25% de sa surface totale.

Les zones ouvertes à l'urbanisation à plus ou moins long terme représentent 6 % de sa surface, dont 74 hectares environ seront ouverts à l'urbanisation durant les PLU en cours.



Zones du SIZOV	Superficie
<b>Zones U</b>	907.8 ha
<b>Zones U « habitat »</b>	746.8 ha
<b>Zone AU ou NA</b>	222.6 ha
<b>Zone AU ou NA indicées</b>	73.6 ha
<b>Zone N ou A</b>	2437. ha
<b>Total SIZOV</b>	<b>3567.4 ha</b>

Les objectifs de construction fixés dans deux PLU placeraient les communes dans une prolongation des tendances récentes :

- 800 logements sur 20 ans, soit 35 à 40 logements par an pour Saint-Ismier,
- 700 logements sur 20 ans, soit 35 logements par an pour Montbonnot-Saint-Martin.

### III. La demande locative

La demande locative sociale a été recensée lors des entretiens effectués avec le responsable du service logement ou l'adjoint aux affaires sociales dans les deux communes du SIZOV soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (Montbonnot-Saint-Martin, saint Ismier).

Ainsi, nous avons pu recueillir des données plus précises auprès de ces deux communes.

Pour les autres communes, nous n'avons pas de détails sur la demande locative. Les demandes sont souvent formulées par appels téléphoniques et les interlocuteurs cherchent des renseignements concernant aussi bien la location de logements publics sociaux, la location chez des particuliers privés et même les terrains ou les maisons en vente.

#### Le volume de la demande locative sociale enregistrée :

Nom de la commune	Nombre de demandes enregistrées
<b>Biviers</b>	NC
<b>Montbonnot</b>	63
<b>Saint Ismier</b>	191
<b>Saint Nazaire les Eymes</b>	Une vingtaine
<b>Total</b>	<b>275 environ.</b>

Les demandes de logements sociaux de Montbonnot-Saint-Martin et de Saint Ismier représentent 40,2 % du parc locatif de ces deux communes.

A raison d'une douzaine de logements libérés par an et à parc constant, il faudrait plus de vingt ans pour satisfaire la demande actuelle.

#### Caractéristiques de la demande :

**Les typologies familiales les plus représentées : majoritairement des familles suivies de jeunes ménages**

SAINT ISMIER	MONTBONNOT
① Couples avec enfants	① Familles monoparentales
② Jeunes ménages (- de 25 ans)	② Célibataires
③ Couples sans enfants	③ Couples avec enfants
④ Célibataires	④ Couples sans enfants
⑤ Familles monoparentales	⑤ Personnes âgées
⑥ Personnes handicapées	⑥ Personnes handicapées
⑦ Personnes âgées	⑦ Jeunes ménages (- de 25 ans)



On observe que les profils des demandeurs diffèrent d'une commune à l'autre. Cependant plusieurs tendances semblent se dégager :

- Une demande majoritairement familiale
- Une demande croissante de petits ménages en décalage avec la structure du parc
- Une faible demande émanant des personnes âgées, qui ont les ressources financières suffisantes pour acheter leur logement.

### **L'origine géographique des demandeurs : une demande locale**

La demande émane très majoritairement de ménages locaux qui habitent déjà la commune, le SIZOV ou le canton. A Montbonnot 16 % des demandeurs sont originaires de l'agglomération grenobloise.

### **Les principales raisons de la recherche d'un logement locatif :**

La demande de logement est souvent motivée par des raisons personnelles ou familiales

- ☞ La décohabitation des jeunes qui quittent le foyer parental soit pour vivre seuls, soit pour s'installer en couple.
- ☞ Les mutations professionnelles et motifs liés à l'emploi.
  - Il s'agit le plus souvent de salariés travaillant dans la ZIRST ou à Crolles et qui habitent à plusieurs dizaines de kilomètres de leur lieu de travail. Ils souhaitent se rapprocher pour éviter les trajets en voiture. Ils optent pour le parc social car ils n'ont pas de revenus suffisants pour acheter ou louer dans le parc privé sur le secteur.
- ☞ Le rapprochement familial.
- ☞ Le changement de situation familiale souvent lié à des cas de séparation, de divorce.
- ☞ La taille inadaptée de l'ancien logement suite à un changement de situation familiale.

### **Les types de logements recherchés : en majorité des T3**

Les types de logements les plus demandés diffèrent selon les communes :

→ T2 et T3 à Montbonnot (71,5% des demandeurs)

→ T3 et T4 à Saint Ismier. (76% des demandeurs)

Les T2 – T3 englobent des situations familiales très diverses : personne seule (célibataire, divorcé, veuf), couple sans enfant, couple avec 1 ou 2 enfants à charge, 1 parent seul (séparé, divorcé ou veuf) avec 1 ou 2 enfants à charge, 1 personne ayant un ascendant à sa charge (père ou mère), 1 parent séparé ou divorcé, ayant plusieurs enfants mais pas toute l'année.

Les T4 sont surtout demandés par des familles de 2 enfants au moins. Enfin, arrivent en dernière position les T5 ou plus, qui sont plus rares et sont demandés par les familles nombreuses et les familles recomposées.

Les logements de type T1 ou studio ne sont pas du tout demandés sur le secteur.

L'offre et la demande de logements sociaux ne sont pas en adéquation sur le territoire du SIZOV :

→ Pour le T2, la demande est supérieure à l'offre : 29 % des demandeurs du SIZOV souhaitent un T2 alors qu'ils ne représentent que 21% du parc. L'importance croissante d'une demande de petits ménages est en décalage avec la structure du parc.

→ Pour le T3 l'offre est supérieure à la demande : 37% des demandeurs du SIZOV souhaitent un T3 qui représentent 42,3 % du parc.

Pour le T4, l'offre et la demande s'équilibrent : 31 % des demandeurs du SIZOV souhaitent un T4 alors qu'ils ne représentent que 29% du parc.

Nom de la commune	Type de logements demandés					Total
	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	
<b>Montbonnot</b>	0	<u>22</u> (35 %)	<u>23</u> (36,5 %)	13 (20,6%)	5 (8%)	63
<b>Saint Ismier</b>	0	52 (27,2%)	<u>71</u> (37,2%)	<u>65</u> (34%)	3 (1,6%)	191
<b>Total en effectif</b>	0	74	94	78	8	254
<b>Total en %</b>	0%	29%	37%	31%	3%	254

Nom de la commune	Typologie du parc social existant					Total
	T1	T2	T3	T4	T5 ou +	
<b>Montbonnot</b>	6 (6,3%)	21 (22%)	<u>35</u> (36,9%)	<u>28</u> (29,5%)	5 (5,3%)	95
<b>Saint Ismier</b>	2 (1,31%)	31 (20,3%)	<u>70</u> (45,8%)	<u>44</u> (28,7%)	6 (3,9%)	153
<b>Total en effectif</b>	8	52	105	72	11	248
<b>Total en %</b>	3,2 %	21%	42,3%	29%	4,5%	100

**Une rotation très faible dans le parc social, des temps d'attentes sur plusieurs années :**

La rotation est très faible dans le parc social de ces deux communes : seulement 5 ou 6 logements se libèrent en moyenne chaque année. Le temps d'attente pour se voir attribuer un logement est de plusieurs années (4 – 5 ans à Montbonnot). Les demandeurs font preuve de patience et attendent le temps nécessaire en renouvelant leur demande chaque année.

Etant donné les prix du marché immobilier, les locataires du parc social ne sont pas incités à poursuivre leur parcours résidentiel dans le parc privé, soit en louant, soit en accédant à la propriété.

Certains restent dans le parc alors que leur situation financière a évolué et leur permettrait de quitter le parc social.

Ils bénéficient d'une « rente de situation » qui favorise l'immobilisme du parc social. Cela se traduit dans les faits par le paiement d'un surloyer : à Montbonnot et Saint Ismier 6 logements (soit 2,5 % du parc) sont occupés par des locataires payant un surloyer.

Les élus et techniciens soulignent les difficultés liées aux attributions de logements sociaux.

Ils regrettent que le système de réservation Etat / Préfecture / Collecteur 1 % ne leur laisse pas plus de marge de manœuvre en terme d'attribution de logements par la commune.

En effet, les communes ont peu de logements dont elles maîtrisent vraiment l'attribution, alors qu'elles interviennent de plus en plus dans le montage financier des opérations en apportant des compléments de financement.

Les élus et techniciens souhaiteraient que le SIALDI, un des réservataires, portent plus d'attention aux profils de locataires auxquels il attribue des logements. Souvent, ces derniers n'ont pas de moyen de locomotion et se retrouvent isolés dans des logements dont la localisation géographique ne leur est pas adaptée.

Ces ménages très modestes, souvent en recherche d'emploi, ou au profil social fragile n'arrivent pas à s'insérer dans ce type de logement et se sentent victimes d'inégalité sociale, ne pouvant pas se déplacer à leur convenance où ils le souhaitent.

Il faut rappeler que les communes du SIZOV ne sont pas très bien desservies par les transports en commun et que certaines opérations de logements sociaux ne sont pas situées à proximité des centres bourgs.

## IV. Le marché immobilier et foncier

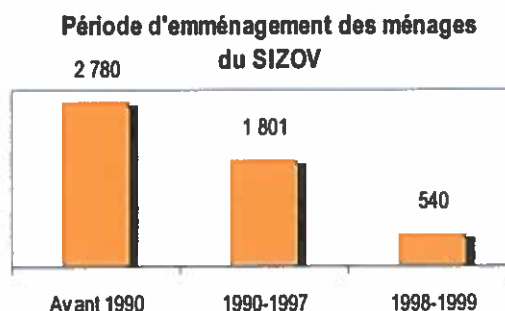
### Une mobilité résidentielle faible :

Le SIZOV connaît une faible mobilité qui tend à diminuer encore ces dernières années : 11 % des ménages ont emménagé dans leur logement entre 1998 et 1999 contre 13 % pour le Grésivaudan et 15 % pour l'ensemble du territoire national.

35 % des ménages ont emménagé entre 1990 et 1997 (même pourcentage pour l'ensemble du territoire national) et 54 % avant 1990.

Sur la dernière décennie, 43,5 % des ménages ayant emménagé sur le territoire du SIZOV se sont installés à Montbonnot-Saint-Martin.

Cette évolution est conforme à la tendance nationale qui montre que la baisse de la mobilité se poursuit et qu'elle s'est généralisée à toute forme de mobilité.



Les ménages du SIZOV apparaissent donc moins mobiles que l'ensemble des ménages français. Sur la période 1990 - 1999, le taux de mobilité annuel est de 6,5 %, taux inférieur à celui des autres territoires (9,1% pour la Métro et 7,6 % pour le Grésivaudan)

Sur l'ensemble de la période 1990 -1999, le SIZOV a compté une moyenne de 234 emménagements par an.

La mobilité des ménages est fonction de leur âge et de leur statut d'occupation et croît avec l'importance du parc locatif. A l'inverse, elle est d'autant plus faible que le taux de propriétaires est élevé, ce qui est le cas pour le SIZOV.

### Analyse du marché du locatif privé :

L'offre locative privée est plus difficile à cerner que l'offre locative publique du fait de l'existence d'un segment relativement informel de ce marché : la location de particuliers à particuliers.

Des entretiens avec plusieurs agences immobilières couvrant l'ensemble du Grésivaudan, dont le secteur du SIZOV ont été réalisés afin de mieux cerner le marché locatif.

En 1999, Le SIZOV compte 16 % de locataires, dont plus des 2/3 dans le secteur privé (+ 4,13 % par an entre 1990-1999)

## Caractéristiques de l'offre de logements locatifs privés :

Le secteur du SIZOV bénéficie d'une importante attractivité, étant réputé pour la qualité de son cadre de vie.

Le parc locatif privé du SIZOV se distingue par une vacance quasi nulle et une offre locative insuffisante par rapport à la demande du fait de la difficulté pour les ménages à acquérir un logement sur le secteur.

Les mutations professionnelles sont un des principaux facteurs de rotation, les locataires ne restant qu'un ou deux ans.

Les délais d'attente pour louer un appartement sont supérieurs à 2 mois, pour louer une maison ils varient entre 1 et 2 mois.

Les demandeurs à la recherche d'un appartement qui ne peuvent pas attendre, se tournent vers le secteur - Saint Martin d'Hères - Est de Grenoble.

Les loyers sont très chers sur le secteur du fait de son attractivité, de sa proximité des pôles d'activités, et surtout de la rareté de son parc locatif.

Les niveaux de loyer (prix en euros, à partir de...) sont les suivants :

Studio / T1	T2	T3	T4	T5 et +	Maison T4	Maison T5
500 € - 550 €	600 €	700 € - 800 €	1000 €	1500 €	1200 € - 1500 €	2200 €

Les acteurs immobiliers du secteur soulignent qu'au-dessus de 1500 euros mensuels de loyer, les biens deviennent plus difficiles à louer.

Les produits mis en location sur le secteur du SIZOV le sont à un niveau de prix élevé qui ne correspond pas au budget des jeunes ménages souhaitant louer un logement.

Dans ces conditions, le parc locatif privé n'assure plus ses deux rôles importants :

➤ celui de transit et d'accueil concernant particulièrement des jeunes couples.

Le parc locatif privé est souvent la première étape dans le parcours résidentiel des jeunes ménages.

➤ celui de parc d'accueil pour une population modeste d'implantation, plus ancienne, n'accédant pas à la propriété (couples plus âgés et personnes retraitées)

On observe un développement de l'investissement locatif ces dernières années notamment avec l'apparition du dispositif de Robien), il concerne les petits logements en collectif.

Environ 30 % des logements collectifs neufs commercialisés sur le secteur sont à destination d'un investissement locatif.

Parmi les investisseurs (surtout des particuliers), on note la présence de personnes habitant sur le secteur qui achètent ce type de bien, dans l'optique d'occuper l'appartement quand ils seront plus âgés afin de pouvoir demeurer sur la commune.

Dans l'ancien, peu de nouvelles locations ne viennent renouveler l'offre. Les particuliers souhaitant acquérir un autre bien immobilier dans le secteur mettent en vente leur ancien bien pour avoir un capital de départ et un potentiel d'achat plus important.

## **Caractéristiques de la demande de logements locatifs privés :**

Les demandeurs qui viennent en majorité de l'agglomération grenobloise (Est) et d'autres départements, d'autres régions

Les motifs des demandes sont principalement liés à l'emploi. Les couples quadragénaires qui font appel aux agences de location sont souvent des habitués des mutations professionnelles. Ils ne souhaitent pas acquérir un logement car ils déménagent fréquemment (tous les 2 ou 3 ans). De plus les sociétés qui les recrutent, participent souvent à l'effort logement, ce qui leur permet d'accéder à des logements à loyers élevés.

Les biens les plus demandés sont :

➤ Les T2 – T3 – T4 pour les appartements.

Vu les prix des loyers à partir des T3, les personnes se posent la question s'il ne vaut mieux pas s'orienter vers une acquisition.

Les grands appartements sont difficiles à louer car à partir d'une certaine taille les personnes se tournent vers les maisons.

➤ La maison avec jardin ayant au moins cinq pièces plus cuisine.

Toutefois, bien que convoitées, les maisons ayant un loyer très élevé sont finalement peu demandées et deviennent difficiles à louer. Ce sont les cadres en mutation professionnelle qui sont les principaux destinataires de ce type de biens car ils ont les moyens financiers de payer de tels loyers et ne souhaitent pas accéder à la propriété du fait des mutations régulières.

## **Analyse du marché de l'accession à la propriété :**

Le niveau d'activité concernant les transactions (achat / vente) de biens immobiliers stagne et se maintient à un niveau moyen.

La durée moyenne de négociation s'allonge sur ce secteur : pour une maison, celle-ci s'effectue sur une durée de 4 à 6 mois.

On constate une faible différence de prix entre les biens neufs et les biens anciens. La qualité du bien n'est pas vraiment prise en compte dans le prix, les gens achètent un emplacement, un cadre de vie.

Tout le secteur du SIZOV est prisé mais les problèmes liés à la question des transports reviennent souvent lors des entretiens avec les acteurs locaux de l'immobilier : notamment la circulation difficile des automobiles sur les grands axes aux heures de pointe, combinée à une desserte insuffisante par les transports en commun.

Cet aspect peut freiner des acheteurs potentiels et cela pénalise des communes comme Saint-Nazaire-lès-Eymes moins bien desservie que ses voisines.

### **Caractéristiques de l'offre de logements en accession à la propriété :**

Le SIZOV manque de logements collectifs ; l'offre est très insuffisante par rapport à la demande.

Cette situation de pénurie se traduit dans les faits par une commercialisation très rapide des appartements neufs. Aujourd'hui quand les chantiers commencent, ce sont entre 80 et 100 % des appartements qui sont déjà vendus.

Faute d'offre disponible en logements collectifs, les personnes âgées du SIZOV partent vers le centre ville de Grenoble ou à Meylan dans des résidences proches des commodités. (ex : le quartier des Béalières à Meylan).

Les appartements situés dans L'ensemble immobilier « La Fontaine Amélie » à Saint-Ismier sont très recherchés par les personnes âgées car ils veulent bénéficier de tous les services de proximité tout en restant indépendants.

### **Caractéristiques de la demande de logements en accession à la propriété :**

Les grands appartements (T3 et +) et les maisons ayant une surface d'au moins 150 m<sup>2</sup> sont les biens les plus recherchés à l'achat

Les futurs acquéreurs viennent :

- de l'Agglomération Grenobloise (secteur La Tronche - Corenc - Meylan). Les personnes sont originaires du SIZOV et retournent vers 45-50 ans dans leur commune d'origine ;
- des cantons voisins ;
- d'autres départements, autres régions.

Les motivations des candidats à l'acquisition d'un logement dans le secteur du SIZOV sont principalement liées à l'emploi et à la taille inadaptée de leur ancien logement.

Ce sont très souvent des cadres supérieurs qui souhaitent s'installer sur le territoire du SIZOV et a contrario la primo accession de jeunes ménages est inexistante sur le secteur car le marché est inaccessible.



## Des prix de logements élevés



Le SIZOV tout comme l'agglomération grenobloise se caractérise, quel que soit le secteur du marché (acquisition dans le neuf ou dans l'ancien, location dans le parc privé) par des niveaux de prix élevés qui rendent l'accès au logement de plus en plus difficile pour les ménages aux revenus modestes.

Toutes les communes ne disposant pas de déclarations d'intention d'aliéner (DIA), les sources utilisées sont : l'observatoire des notaires, les agents immobilier du secteur, les revues d'annonces immobilières.

Les communes étudiées du SIZOV appartiennent au secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan de l'Observatoire des notaires de l'Isère.

Ce secteur compte 153 000 habitants et représente 14 % de la population départementale et comprend comme villes principales : Saint Martin d'Hères, Meylan, Saint-Ismier, Crolles, Le Touvet, Goncelin, Pontcharra.

### **Le prix des logements neufs a connu ces dernières années une évolution à la hausse importante.**

En collectif, le prix moyen d'un logement neuf dans le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan en 2004 se situe autour de 2 450 euros le m<sup>2</sup> soit une augmentation de 21 % par rapport à 2003.

En cinq ans, le prix des logements collectifs neufs est passé de 1 683 euros à 2 450 euros le m<sup>2</sup> soit une hausse de 45,6%.

Comparativement, en Isère, le prix des logements collectifs neufs est passé de 1 633 euros en 2000 à 2 342 euros le m<sup>2</sup> soit une hausse de 43,4 % en 5 ans.

Le niveau de prix moyen d'un logement collectif neuf sur le territoire du SIZOV est plus élevé : il faut compter au moins 3 300 euros le m<sup>2</sup>.

#### **Evolution des prix du m<sup>2</sup> de logements collectifs neufs** Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan

- + 18,7% pour période 1997-2001
- + 38,6 % pour période 2001-2004
- + 57,3 % pour période 1997 – 2004

#### **Extrait de prix moyen au m<sup>2</sup> par ville – 2004**

	Surface du logement	Prix /m <sup>2</sup>	Evolution
Montbonnot	98 m <sup>2</sup>	3 367 €	+ 23,7%
Saint Nazaire les Eymes	80 m <sup>2</sup>	2 827 €	

Sources : Observatoire des notaires de l'Isère 2004

<sup>3</sup> Sources : entretiens acteurs de l'immobilier privé 2005

L'Observatoire des Notaires de l'Isère entend par maisons neuves, les maisons de moins de 5 ans. En Isère, les ventes neuves enregistrées représentent 8,5 % du total des maisons vendues. La tendance est à l'augmentation du prix pour une surface habitable et une surface de terrain moyennes inférieures aux années précédentes.

Dans le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan, la tendance montre que les prix augmentent et que les acheteurs construisent une maison plus grande en terme de surface habitable sur un terrain plus petit.

En 2004, le prix moyen d'une maison neuve dans le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan se situe autour de 270 400 € en moyenne pour une surface habitable moyenne de 106 m<sup>2</sup> et une surface de terrain moyenne de 494 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 0,4 % par rapport à 2003.

**Evolution des prix des maisons neuves (- de 5 ans)**  
Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan

+ 22,33% pour période 1997-2001  
+ 41,8 % pour période 2001-2004  
+ 64,13 % pour période 1997-2004

La tendance est au ralentissement de la croissance des prix, car en 2003 le prix moyen d'une maison neuve dans le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan se situait autour de 269 400 € soit une augmentation de 31,3% par rapport à 2002.

	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Prix</b>	159 000 €	186 300 €	205 200 €	269 400 €	270 400 €
<b>Surface habitable</b>	116 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>
<b>Terrain</b>	687 m <sup>2</sup>	1 009 m <sup>2</sup>	601 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	494 m <sup>2</sup>
<b>Evolution annuelle des prix</b>	—	+ 17,16 %	+10,14 %	+ 31,29 %	+ 0,37 %

Sur le secteur du SIZOV, la construction de maisons neuves est freinée par le coût des terrains à bâtir qui impactent beaucoup sur le prix total du bien. Les acteurs locaux de l'immobilier évoquent de prix de l'ordre de 500 000 euros à 600 000 euros pour les maisons neuves.

**Le prix des logements dans l'ancien a également connu ces dernières années une évolution à la hausse importante.**

Le marché de l'ancien a connu également une forte hausse des prix avec un prix moyen au m<sup>2</sup> qui a augmenté de près de 70 % sur la période 1997 –2004.

Le prix d'un logement collectif ancien est ainsi passé de 1 003 € / m<sup>2</sup> en 1997 à 1 910 € en 2004. Le marché de l'ancien sur le secteur reste dans l'ensemble moins cher que celui du neuf avec un écart de prix entre l'ancien 1 910 € / m<sup>2</sup> et le neuf (2 450 € / m<sup>2</sup>) qui est important (- 28%).

En 2004, le prix du m<sup>2</sup> de logement collectif dans le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan est le plus élevé de l'Isère. L'offre en 3 et 4 pièces est majoritaire.

**Evolution des prix du m<sup>2</sup> des logements collectifs dans l'ancien :**  
Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan

+ 38,4 pour période 1997 – 2001  
+ 30,3 % pour période 2001-2004  
+ 68,7% pour période 1997-2004

Sur le secteur du SIZOV, l'offre de logements collectifs dans l'ancien n'est pas très importante puisque les résidences principales en immeuble collectif ne représentent que 16 % des résidences principales du SIZOV en 1999 soit 800 logements environ. La demande étant largement supérieure à l'offre, les prix sont plus élevés que sur le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan.

	T2	T3	T4
<b>Logement collectif dans l'ancien</b>	170 000 €	200 000 €	240 000 €
<b>Logement collectif dans l'ancien nécessitant des travaux d'aménagement</b>	Prix sans travaux - 20 000 € env.		

Malgré des prix élevés, le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan reste prisé. 37,5 % des ventes se sont portées sur des maisons spacieuses (6 pièces et plus).

La distinction rive droite, rive gauche de l'Isère, fait apparaître des disparités de prix moyens avec respectivement 339 800 € et 228 690 €. La part des cadres supérieurs dans les acquéreurs de ce type de bien ne cesse de progresser (51,1 %).

Voici des exemples de prix de vente moyens de maisons individuelles anciennes, fournis par l'observatoire des notaires de l'Isère :

<b>Saint Ismier :</b> - 392 900 € (1 289 m² de terrain) (2004) - 366 400 € (1 060 m² de terrain) (2003)	<b>Biviers :</b> - 400 200 € (1 087 m² de terrain) (2004)	<b>Montbonnot :</b> - 379 700 € (958 m² de terrain) (2004) - 355 100 € (1 065 m² de terrain) (2003)
<b>Evolution des prix des Maisons individuelles anciennes :</b> Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan + 45,9 % pour période 1997 – 2001 + 31,8 % pour période 2001-2004 + 77,7% pour période 1997-2004		

Les entretiens avec les acteurs locaux de l'immobilier du SIZOV ont fourni des indications sur les prix pratiqués sur le territoire et une fois encore, ils sont plus élevés que sur le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan.

Le prix moyen à la vente des maisons individuelles dans l'ancien est de 450 000 euros pour 80 m² de terrain et une surface habitable

de 130 m².

	T4	T5	T6 et +
<b>Maisons individuelles dans l'ancien</b>	450 000 €	500 000 €	550 000 €
<b>Maisons individuelles dans l'ancien nécessitant des travaux d'aménagement</b>		430 000 €	450 000 €

## Un foncier rare et cher :

Le secteur Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan se situe à la 3<sup>ème</sup> place en terme d'investissement et à la 4<sup>ème</sup> en terme de volume de transaction. Ce secteur connaît une baisse de son prix de vente à relativiser car la surface moyenne augmente de 21,5 %.

Il se caractérise par des disparités liées à la proximité de la ville de Grenoble et à la position géographique des communes par rapport à l'Isère rive droite ou rive gauche.

En 2003, on relève un prix moyen de 140 950 € pour 1 212 m<sup>2</sup> sur le secteur rive droite.

En 2004, on constate une baisse (- 3,3 % pour le prix, 135 980 €, et - 0,9 % pour la surface 1 200 m<sup>2</sup>). 60 % des terrains vendus sont en lotissement contrairement à 2003.

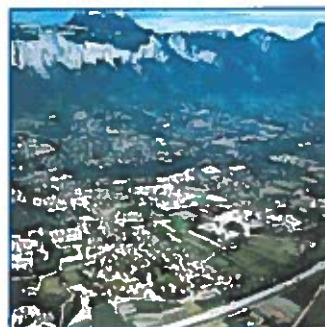
### Evolution des prix des terrains à bâtir Grenoble Grésivaudan – Vallée du Grésivaudan

- + 91 % pour période 1997 – 2001
- + 13,1 % pour période 2001-2004
- + 104,1 % pour période 1997-2004

	2003	2004
<b>Moyenne du secteur</b>	112 200 € pour 1 195 m <sup>2</sup> 94 € / m <sup>2</sup>	99 200 € pour 938 m <sup>2</sup> 106 € / m <sup>2</sup>
<b>Moyenne du secteur en lotissement</b>	121 300 € pour 892 m <sup>2</sup> 136 € / m <sup>2</sup>	99 200 € pour 795 m <sup>2</sup> 125 € / m <sup>2</sup>
<b>Moyenne du secteur hors lotissement</b>	106 700 € pour 1 376 m <sup>2</sup> 77 € / m <sup>2</sup>	99 000 € pour 1 155 m <sup>2</sup> 86 € / m <sup>2</sup>

Les tènements urbanisables se font de plus en plus rares sur le territoire du SIZOV.

Compte tenu de la localisation géographique du secteur et de la qualité de vie qui y est offerte, les communes du SIZOV sont de plus en plus prisées et seuls les ménages ayant d'importants moyens financiers peuvent s'y installer.



Les prix des terrains sont donc plus élevés que sur le secteur du Grésivaudan :

Entre 200 et 250 € le m<sup>2</sup> de terrain viabilisé

A partir de 170 € le m<sup>2</sup> de terrain non viabilisé

Voici des exemples de prix de vente moyens de terrain à bâtir, fournis par l'observatoire des notaires de l'Isère :

<p><b>Saint</b></p> <p>- 204 900 € pour 2 596 m<sup>2</sup> soit 80 € / m<sup>2</sup> (2004)</p>	<p><b>Saint Nazaire les Eymes :</b></p> <p>- 175 000 € pour 840 m<sup>2</sup> soit 209 € / m<sup>2</sup> (2004)</p>	<p><b>Montbonnot :</b></p> <p>- 214 300 € pour 1 068 m<sup>2</sup> soit 200 € / m<sup>2</sup> (2004)</p> <p>- 205 300 € pour 963 m<sup>2</sup> soit 214 € / m<sup>2</sup> (2003)</p>
--	---	--

## Perspectives d'évolution

## **Rappel des problématiques et enjeux relatifs à l'habitat, concernant le territoire du SIZOV :**

**Le diagnostic a mis en avant un certain nombre de problématiques s'appliquant au territoire du SIZOV, dont trois s'identifient particulièrement et desquelles découlent des enjeux prioritaires:**

- Le vieillissement de la population s'explique par une arrivée des familles à partir des années 80, vivant majoritairement dans des résidences individuelles. Le départ des jeunes qui entrent dans la vie active contraints de quitter le territoire et la difficulté de poursuivre un parcours résidentiel classique – habitat individuel, habitat collectif ou semi individuel adapté, établissement spécialisé – contribue au **vieillissement des ménages âgés dans leur résidence individuelle**. Face à la perte d'autonomie des personnes âgées, l'habitat individuel n'est plus adapté à leurs nouveaux besoins (habitat trop grand, manque d'adaptation des logements...).

- **Le vieillissement des ménages dans leur logement ne favorise pas la rotation au sein du parc** et l'accueil des nouvelles populations se fait principalement par les nouvelles constructions.

- La structure du parc, composée majoritairement d'habitat résidentiel individuel, et **les valeurs foncières et immobilières élevées ne favorisent pas l'arrivée des jeunes et des populations aux revenus modestes**.

Les jeunes présents sur le territoire sont ainsi contraints de quitter le secteur quand ils quittent le foyer familial, ce qui explique le déficit de population appartenant à cette tranche d'âge.

La faible part de logement public et les prix élevés des logements locatifs privés ne favorisent pas l'installation des populations aux revenus modestes.

Aussi, le territoire, par la structure de son parc et le coût des valeurs foncières et immobilières, exerce une sélectivité vis-à-vis des nouveaux arrivants en faveur des populations aux revenus élevés, ne contribuant pas à la mixité des populations.

De ces problématiques, découlent un certain nombre d'enjeux relatifs à la population et à l'habitat :

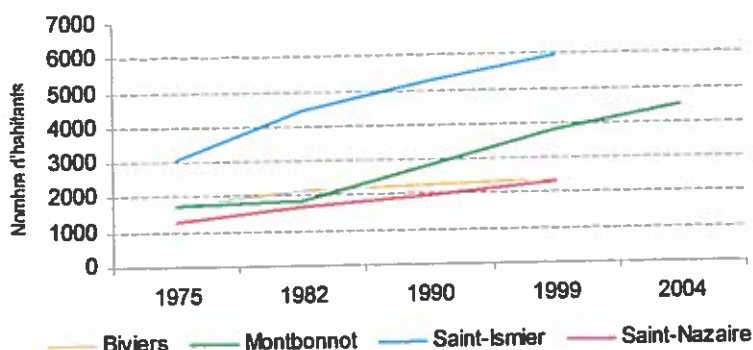
**Concernant les personnes âgées**, il semble nécessaire de **prévoir le maintien de ces populations sur le territoire**, pour celles qui le souhaitent, afin d'éviter leur départ. Ceci implique alors le développement d'une **offre en logements adaptés** aux besoins de ces populations.

**Concernant les jeunes et populations aux revenus modestes**, il semble nécessaire de **permettre leur installation sur le territoire** en vue des objectifs de mixité, ce qui implique une **offre supérieure en logement public et logements à loyer maîtrisé**.

**Concernant les familles**, il semble nécessaire de **maintenir l'attractivité du territoire à ces populations de manière à contribuer au renouvellement des enfants** et au maintien, voire au développement d'une offre en services et équipements à leur usage. Ceci implique une **offre en logement individuel aussi bien dans les nouvelles constructions que l'habitat existant**.

# I. Perspectives d'évolution démographique

## Une progression démographique moins soutenue :



Source : INSEE

Le graphique présente les tendances actuelles de croissance démographique par commune.

L'essentiel de la croissance démographique s'est fait sur la période 1975-1990, à l'exception de Montbonnot-Saint-Martin qui entame sa plus forte croissance à partir de 1982 et reste forte jusqu'en 1999.

Actuellement, chaque commune présente un **taux de variation annuel sur la période 1990-1999 en baisse** par rapport à la période intercensitaire précédente et cette tendance se vérifie encore pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin sur la période 2000-2004.

Le SIZOV présente ainsi une **croissance démographique moins soutenue** (+ 1,7 % par an entre 1990 et 1999 contre + 2,3 % par an entre 1982 et 1990) et cette tendance tend à se vérifier sur la dernière période intercensitaire. Les tendances de l'évolution démographique du SIZOV vont donc dans le sens d'une diminution progressive de croissance, voire d'une stabilisation de la population à plus long terme.

L'évolution démographique du SIZOV sur les prochaines années va avoir **des conséquences directes sur les besoins en services, équipements et logements**. Face à ces perspectives de croissance démographique le SIZOV doit être en mesure de satisfaire les futurs besoins.

Les perspectives démographiques doivent alors permettre de montrer plus précisément les tendances d'évolution de la population de manière à apporter des réponses ciblées et adaptées en terme d'habitat, en vue des enjeux différenciés des populations du territoire.

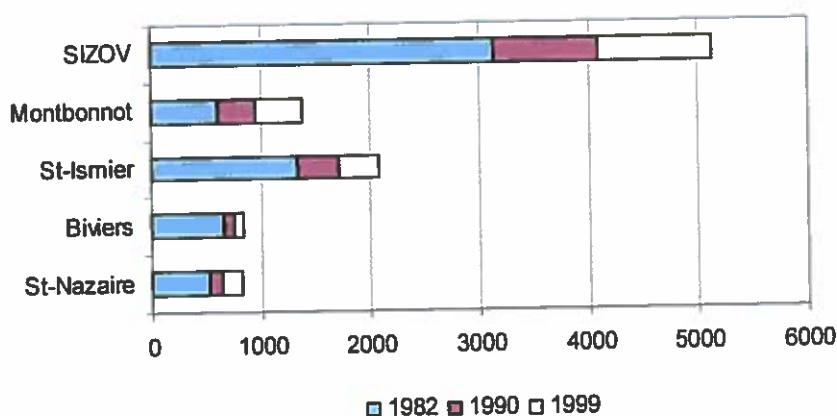
## Une croissance supportée par Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier :

La croissance des ménages entre 1982 et 1999 se concentre pour l'essentiel sur les communes de Montbonnot-Saint-Martin et de Saint-Ismier.

Montbonnot-Saint-Martin a vu son nombre de ménages doubler entre les derniers recensements et Saint-Ismier a vu croître son nombre de ménages d'un tiers.

Ce phénomène s'explique par leur position plus rapprochée de la métropole grenobloise ; les communes de Montbonnot-Saint-Martin et de Saint-Ismier ont

Evolution du nombre de ménages



■ 1982 ■ 1990 □ 1999

Source : INSEE



ressenti le desserrement de l'agglomération grenobloise plus fortement, ce qui explique leur croissance démographique plus soutenue que les autres.

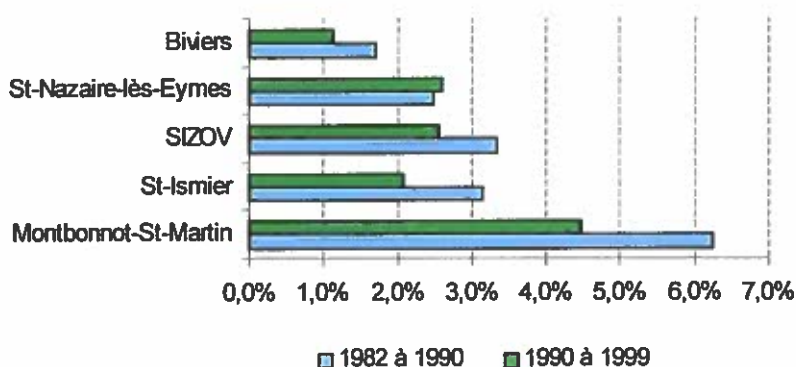
La commune de Biviers également à proximité de Grenoble reste moins touchée par cette croissance ; elle présente en effet des contraintes géographiques plus fortes et un potentiel urbanisable moins important.

### Une croissance reportée sur Saint-Nazaire-lès-Eymes :

Le taux de croissance annuel moyen présente le rythme annuel de croissance moyen des ménages.

Pour la majorité des communes, le taux de croissance annuel moyen est en diminution entre 1992-1990 et 1990-1999. Le rythme de croissance est donc en diminution pour l'essentiel des communes. Les communes à proximité de l'Agglomération grenobloise ont connu une urbanisation plus intense et commencent à manquer de disponibilité foncière. La saturation foncière de ces communes expliquent la croissance démographique moins soutenue.

Evolution du taux de croissance annuel moyen



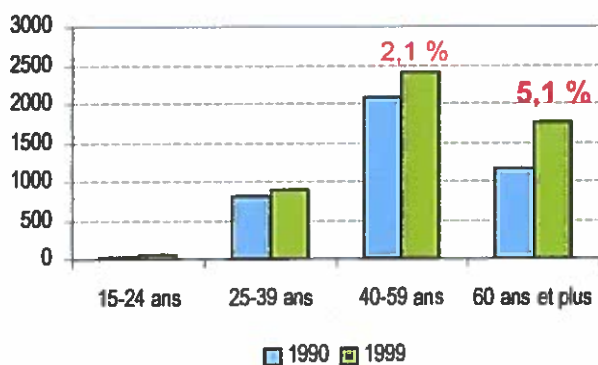
Source : INSEE

La commune de Saint-Nazaire-lès-Eymes a connu une urbanisation moins forte du fait de son éloignement et de sa desserte moins aisée. Elle présente cependant un taux de croissance annuel moyen en augmentation du fait de ses disponibilités foncières plus importantes. Ce développement est également à rapprocher avec la nouvelle desserte autoroutière des années 2000 et l'ampleur croissante du pôle électronique (STMicroelectronics, Philips et Motorola) situé à Crolles.

Le risque d'un report de croissance sur Saint-Nazaire-lès-Eymes est envisageable du fait de ses disponibilités foncières et pourrait être accélérer avec l'amélioration de desserte du territoire et notamment la mise en place de lignes de transports en commun (bus et tramway à plus long terme). La commune pourrait alors connaître une croissance comparable à celle que ses deux voisines ont connu.

### Un vieillissement de la population entre 1990 et 1999 :

Un vieillissement des ménages :



Source : INSEE

La composition des ménages du SIZOV montre une population fortement représentée par des ménages de 40-59 ans et 60 ans et plus en comparaison des ménages de 15-39 ans.

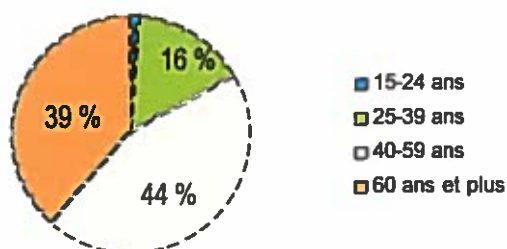
La dynamique de progression des ménages du parc du SIZOV illustre le vieillissement des ménages avec la progression la plus forte qui concerne les 60 ans et plus, suivie des 40-59 ans. Cette dynamique démographique montre le vieillissement des ménages du parc du SIZOV.

Les ménages dont la personne de référence appartient à la tranche d'âge 25-39 ans et 15-24 ans sont peu représentés sur le territoire et s'explique par la difficulté pour les ménages de cette classe d'âge (jeunes et primo accédants) à s'installer sur le territoire.

Source : INSEE



L'évolution de la part des ménages selon l'âge de la personne de référence entre 1990 et 1999 montre que la représentation des ménages dont la personne de référence appartient à la classe des 60 ans et plus est de plus en plus importante en comparaison aux autres tranches d'âge.

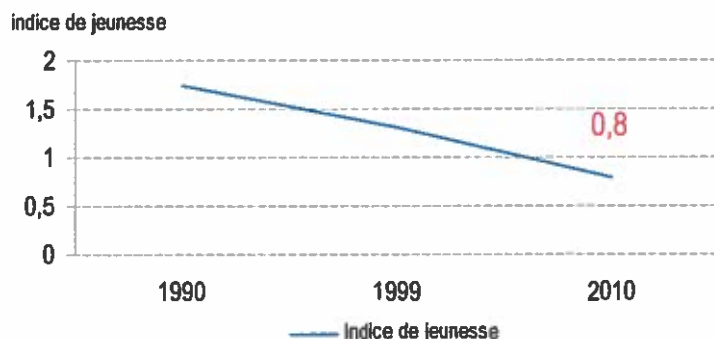


Estimation de la part des ménages selon l'âge de la personne de référence en 2010

Les perspectives d'évolution de la population prévoient un renforcement de la part des ménages dont la personne de référence est âgée de 60 ans et plus, au détriment des 25-39 ans et des 40-59 ans.

D'après les tendances d'évolution actuelles, 39% des ménages auront leur personne de référence âgée de 60 ans ou plus en 2010.

### Une diminution constante de l'indice de jeunesse :



Source : INSEE

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans.

L'indice est en diminution constante sur l'ensemble des communes à un rythme de progression annuel moyen de - 4 % entre 1990 et 1999.

Cette diminution constante laisse envisager une évolution allant dans le même sens, soit une prévision d'un indice de jeunesse à 0,8 en 2010 sur le même rythme de progression. Ceci montre que le nombre de personnes de plus de 60 ans devrait continuer de progresser plus rapidement que le nombre de jeunes de moins de 20 ans. Cette tendance laisse envisager une poursuite au vieillissement de la population.

## BILAN : un accroissement du vieillissement de la population

L'ensemble éléments vont dans le sens d'une **poursuite du vieillissement de la population** sur l'ensemble des communes et montre la nécessité d'une intervention en matière d'habitat.

La tendance au vieillissement des ménages dans leur résidence pose le **problème de l'adaptation du parc existants aux besoins actuels des ménages**. Les perspectives d'évolution de la population laisse envisager que les besoins d'adaptation devraient s'accroître dans les années à venir.

Les perspectives d'évolution prévoient également une **représentation des jeunes et primo accédants de plus en plus faible, liée aux difficultés pour ces population à s'installer sur le territoire**.

### Rappel des résultats des enquêtes personnes âgées : des besoins à prendre en compte

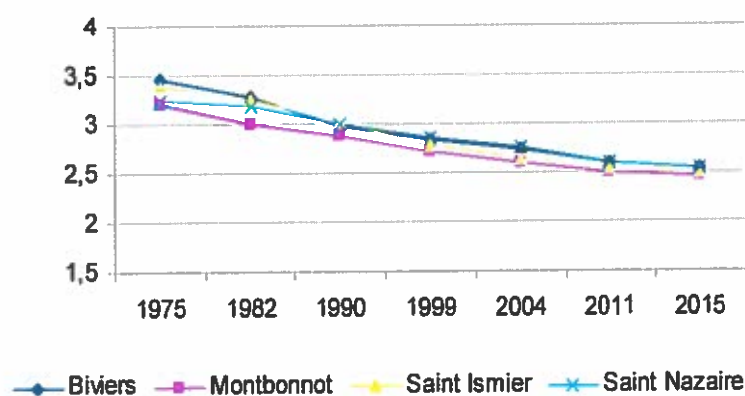
Les résultats des enquêtes auprès des personnes âgées ont montré que la **majorité des personnes âgées désiraient vieillir sur le territoire**.

Le SIZOV se retrouve confronté au **vieillissement de ces population dans des maisons individuelles** de grande taille et peu adaptées (accessibilité, logement de plain-pied...).

La prédominance du logement individuel sur le territoire par rapport au logement collectif montre la **difficulté de poursuite du parcours résidentiel** pour les populations du SIZOV. Les personnes âgées se retrouvent bloquées dans leur **parcours résidentiel** et sont contraintes de vieillir dans leur maison.

### Une diminution de la taille des ménages :

perspective d'évolution du nombre de personnes par ménage



Source : INSEE

Ce phénomène de diminution de la taille des ménages concerne l'ensemble des communes.

La baisse de la taille moyenne des ménages ralentit chaque année et se vérifie sur la période 2000 - 2004 pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin.

Les tendances de l'évolution de la taille des ménages du SIZOV vont donc dans le sens d'une **stabilisation de la population à plus long terme**.

L'hypothèse d'une taille moyenne des ménages à 2,6 personnes par ménage en 2011 et 2,5 en 2015 montre l'**inadaptation du parc actuel**. Le phénomène est alimenté par le vieillissement sur place des familles et du départ des jeunes qui n'ont pas la possibilité d'accéder au parc locatif. Les personnes âgées vieillissent dans leur maison individuelle peu conçues pour des personnes âgées. Ce phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages devrait donc générer des besoins différents.

## II. Perspectives d'évolution des valeurs foncières et immobilières

**Evolution du marché du foncier et immobilier sur le SIZOV :**

**Evolution des coûts de construction :**

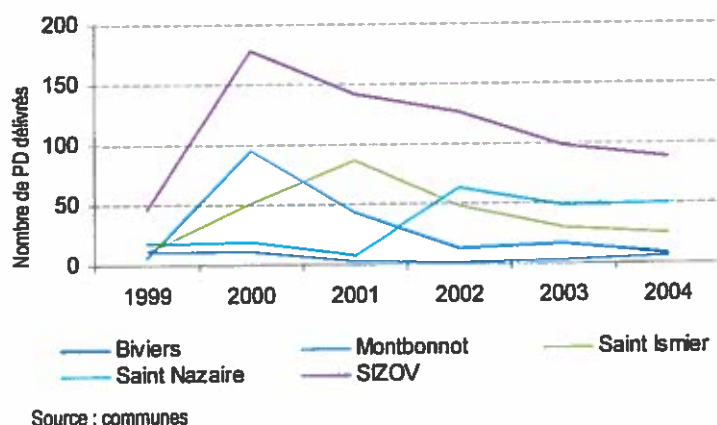
**BILAN :** La tendance montre une croissance des coûts des valeurs foncières et immobilières et laisse envisager une poursuite de cette tendance si aucune intervention publique n'est faite.

Ces perspectives peuvent avoir pour conséquence :

- une ségrégation accrue en faveur des populations aux revenus élevés,
- des difficultés supplémentaires dans la production de logement public qui pourrait laisser envisager
- des objectifs revus à la baisse en matière de quantité de logement social produit (seuil des 20 % de logement social non atteint dans les nouvelles opérations) et amènerait à une ségrégation accrue,
- des participations financières des collectivités locales plus importantes pour atteindre ce seuil de 20 % de logement social dans les nouvelles opérations,
- des reports de coûts plus importants pour les logements en accession par principe de péréquation en faveur du logement social, qui suppose des écarts sociaux accrus entre accédants et locataires du parc public.

### III. Perspectives d'évolution de la construction neuve

#### Une baisse des autorisations de construire entre 2000 et 2004 :



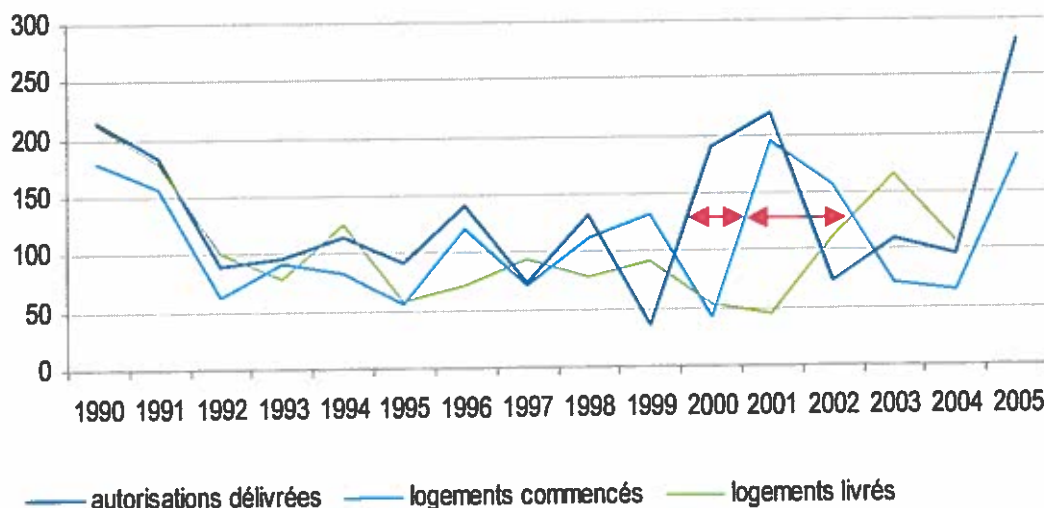
Le nombre de permis de construire délivrés pour la construction de logement est en forte diminution pour la majeure partie des communes durant la période 2000-2004.

Cette baisse s'explique par la période de révision des PLU pour les communes de Saint-Nazaire-lès-Eymes, Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier qui se traduit par une baisse globale sur le SIZOV.

Cette dynamique est très nette pour la commune de Saint-Nazaire-lès-Eymes qui a approuvé son PLU en 2002 et qui connaît une reprise des autorisations de construire peu après.

La variation des autorisations délivrées sur la commune de Biviers est peu marquée du fait des faibles disponibilités foncières de la commune.

#### Une évolution de la construction en dent de scie depuis 2000 :



La tendance forte qui ressort est la diminution des autorisations de construire entre 2001 et 2004 du fait de la révision des PLU apportant des changements d'occupation des sols et engendrant une diminution des projets de construction. **Le rythme de construction sur la période 2000-2004 (en moyenne 97 logements construits par an sur le SIZOV) est donc inférieure à la période 1990-1999.**

Cette phase de diminution de l'activité de construction liée à la révision des PLU est **compensée par une forte augmentation des demandes et autorisations délivrées** (près de 300 autorisations délivrées en 2005) qui compense largement la baisse des demandes enregistrée entre 2000 et 2004. La moyenne des autorisations de construction délivrées entre 2000 et 2004 est ainsi supérieure à la période

précédente. Ce « pic » laisse donc prévoir une phase durant laquelle le rythme de construction neuve sera particulièrement intense.

Le décalage entre les dates auxquelles les autorisations de construction sont délivrées et les logements sont terminés va croissant. Pour la période 2000-2004, il correspond à une période de 3-4 ans. Le temps allongé entre autorisation de construction et commencement des travaux s'explique par une **croissance des recours administratifs**.

L'allongement du temps entre le début des travaux et la livraison du logement s'explique par le **manque de disponibilité des entreprises de construction**.

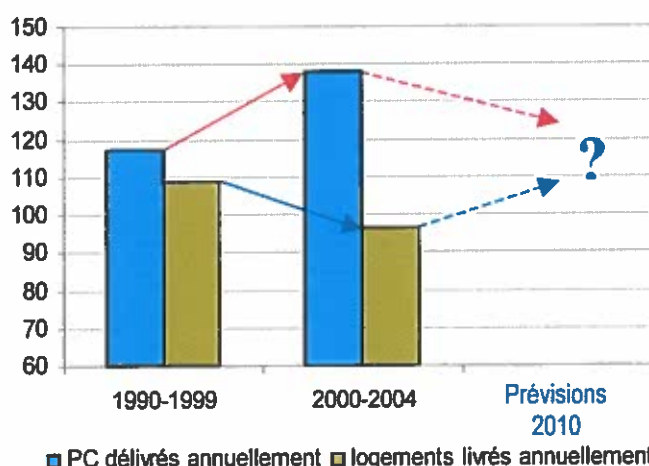
Ces tendances vont donc dans le sens d'une période de construction plus intense dans les années à venir, après le « pic » des demandes enregistrées, mais qui devrait être plus étalée dans le temps en raison des délais croissants dans la construction des logements.

### Quel rythme de construction neuve dans les années à venir ?

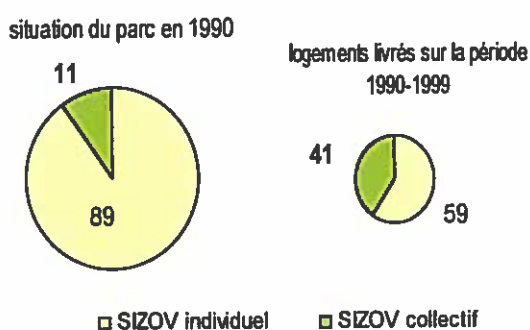
Le rythme des autorisations délivrées s'accroît nettement sur la période 2000-2004 et dépasse les orientations préconisées par les PLU et même le schéma directeur. S'agit-il d'une compensation de la phase précédente qui s'accompagnera d'une diminution des demandes d'autorisation de construire ou ce rythme va-t-il continuer ?

Si les demandes d'autorisation de construction persistent, il est **nécessaire pour le SIZOV de se positionner vis-à-vis du rythme de construction** :

- soit en respectant les objectifs affichés dans les PLU (une moyenne de 100 logements construits par an) visant à **limiter la construction neuve** sur le SIZOV. Le respect de ces objectifs nécessiterait alors une réduction des autorisations de construire.
- soit en s'en tenant aux prescriptions du schéma directeur qui prévoit un **rythme de construction soutenu** (135 logements construits par an).



### Un rééquilibrage du parc en faveur du collectif :



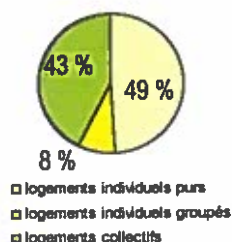
L'analyse plus détaillée de la construction entre 1990 et 1999 montre un rééquilibrage du parc en faveur du logement collectif.

La structure du parc en 1990 montre la **prédominance du logement individuel** sur le SIZOV par rapport au logement collectif.



Cependant durant la période 1990-1999, un rééquilibrage se fait en faveur du logement collectif avec une évolution annuelle de 12,5 %.

Logements livrés sur la période 2000-2004



Cette tendance se renforce sur la période 2000-2004, en accord avec les préconisations des PLU. La part des logements collectifs livrés sur la période 2000-2004 représente 43 %.

Ce rééquilibrage du parc sur le territoire du SIZOV a donc des incidences sur la croissance démographique et notamment sur le type de population qui s'installe.

Source : SITADEL

### Bilan de la période 1999-2004 : une diminution de la croissance démographique ?

Sur la période 1999-2004, 575 logements ont été construits, soit une croissance en logements de + 10,7 % en 6 ans contre + 20 % entre 1990 et 1999. Le SIZOV enregistre une diminution de la construction entre 1999 et 2004.

Sur la base des estimations à 2,7 personnes par ménage (en considérant que le taux de vacance est quasi nul), le parc accueille 16 000 habitants environ. La croissance démographique de + 1,6 % par an en moyenne est en diminution par rapport à la période 1990-1999.

Cette baisse s'explique par la diminution des logements livrés couplée au vieillissement de la population qui contribue à la réduction du nombre de personnes par ménage. La population du SIZOV continue de croître mais moins fortement en comparaison aux années précédentes.

La croissance du rythme de construction prévue dans les prochaines années liée à la reprise de la construction sur le territoire devrait assurer le maintien de la croissance démographique.

Les orientations retenues par le SIZOV vis-à-vis du rythme de construction sur les prochaines années seront donc déterminantes par rapport à la croissance démographique à venir.



## IV. Perspectives Habitat sur le SIZOV

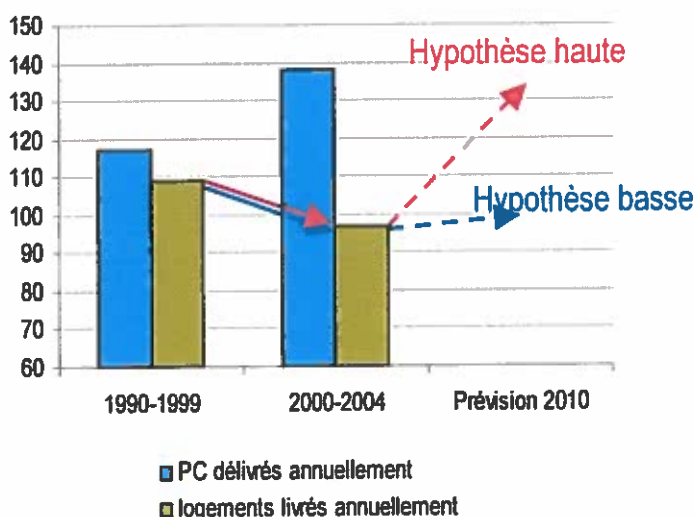
### Rappel des orientations Plans Locaux d'Urbanisme et du Schéma Directeur : des orientations de croissance différentes

Le Schéma Directeur de la Région Grenobloise vise à garantir l'attractivité de l'agglomération grenobloise sur le long terme. Le Grésivaudan doit promouvoir une capacité d'accueil de population, d'emplois en termes de logements et de zones d'activités pour faire face à une croissance soutenue mais plus mesurée qu'auparavant. Pour cela il recommande la réalisation de 2700 logements sur l'axe Montbonnot-Saint-Martin – Saint-Nazaire-lès-Eymes sur une période de 20 ans, soit la réalisation de 135 logements par an sur le SIZOV.

L'ensemble des PLU du territoire du SIZOV vont dans un même sens et visent à limiter la construction. Ils prévoient en moyenne la réalisation de 35 logements par an à Montbonnot-Saint-Martin, 30 à 40 à Saint-Ismier, 20 à 30 à Saint-Nazaire-lès-Eymes et 10 à Biviers, soit une centaine de logements construits chaque année sur le SIZOV.

Les évolutions de la population sur le SIZOV sont également à corréler avec le développement de l'habitat envisageable pour les prochaines années

### Les prévisions de croissance à l'horizon 2010 : deux hypothèses de croissance démographique



#### Scénario 1 : (hypothèse basse)

Ce scénario respecte les objectifs affichés dans les PLU des différentes communes, qui correspond à une moyenne de 100 logements par an sur le territoire du SIZOV.

Ce scénario prend en compte le « pic » d'activité suite à la fin de révision des PLU qui doit compenser la baisse de construction sur la période 2000-2004 et doit s'accompagner d'un retour à un rythme régulier.

Ce scénario prévoit donc la réalisation de 100 logements par an sur le SIZOV, soit une augmentation de 600 logements d'ici 2010 soit un nombre de 6525 logements en 2010. Cette hypothèse doit s'accompagner d'une augmentation de la population (à raison de 2,6 personnes par ménages en moyenne en 2010) et prévoit 16 965 habitant en 2010.

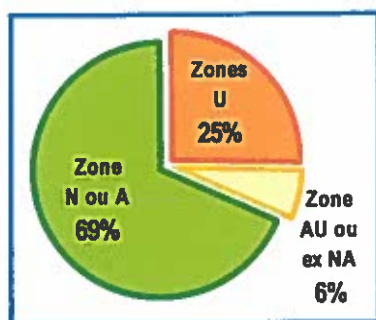
## Scénario 2 : (hypothèse haute)

Ce scénario est conforme aux objectifs affichés par le schéma directeur qui préconise la réalisation de 2700 logements en 20 ans sur l'axe Montbonnot-Saint-Martin – Saint-Nazaire-lès-Eymes, ce qui correspond à la construction de **135 logements par an** en moyenne.

Ce scénario laisse prévoir un maintien du rythme des permis de construire délivrés après la reprise d'activité lié à la fin de révision des PLU et s'accompagne d'une accélération des mises en chantier. Ce scénario prévoit la réalisation de 135 logements par an en moyenne sur le SIZOV, soit une augmentation de **810 logements d'ici 2010**, soit un nombre de 6735 logements en 2010 et s'accompagne d'une croissance démographique plus intense (**17 264 habitants en 2010**).

La comparaison des deux scénarii montre que l'hypothèse haute parvient à une estimation de **210 logements construits de plus** que l'hypothèse basse, soit **546 habitants de plus**, et n'ont donc pas les mêmes incidences sur le territoire du SIZOV.

### Les conséquences de ces deux scénarii sur le territoire :



Source : documents d'urbanismes communaux

Ces deux cas s'accompagnent d'une **consommation plus ou moins rapides des disponibilités foncières**. La superficie urbanisable du SIZOV est estimée à 223 hectares soit 6 % de la superficie totale et la superficie urbanisable pendant la durée de validité des documents d'urbanisme est estimée à 74 hectares.

Ces différences de rythme de construction ont pour effet une révision plus ou moins rapide des documents d'urbanisme pouvant redéfinir les statuts d'occupation des sols pour les ouvrir à l'urbanisation.

L'hypothèse haute prévoit une urbanisation (uniquement sous forme d'habitat) de **8 hectares par an en moyenne**, soit **11 % de consommation des zones AU** indicées, sans compter l'urbanisation liée au développement économique.

L'hypothèse basse prévoit une urbanisation de **6 hectares par an en moyenne**, soit une consommation de **8,5 % des zones AU** indicées.

Les communes ne disposent pas des mêmes disponibilités foncières, (Montbonnot-Saint-Martin, Biviers et Saint-Ismier étant plus limitées) ce qui entraîne des **risques d'un report de croissance sur la commune de Saint-Nazaire-lès-Eymes**. Ces risques sont d'autant plus forts suivant l'hypothèse d'un rythme de construction plus intense.

Les **besoins en nouveaux équipements et services** pour l'accueil de ces nouvelles populations diffèrent également selon les rythmes de constructions.

En vue des recommandations prescrites par les PLU sur les 20 % de logements sociaux à réaliser sur les logements construits (puis en fonction du rythme actuel de construction des logements sociaux), le nombre de logements sociaux à produire diffère (**entre 20 et 27 logements par an**). Les **participations communales et intercommunales au financement des logements sociaux** diffèrent suivant le rythme de constructions neuves. Le risque d'un rythme de construction plus soutenu étant que les participations communales ne soient pas suffisantes pour atteindre les 20 % de logements sociaux. Ce scénario pourrait s'accompagner d'un développement résidentiel principalement représenté par de l'habitat individuel et du locatif « haut standing », ce qui rendrait ce secteur encore plus sélectif.

## Profil des ménages et conséquences sur la structure du parc :

Les choix retenus par le SIZOV sur le rythme de construction neuve sur le territoire doivent également s'accompagner d'une volonté claire sur le type d'habitat à produire dans les années à venir. Des éléments plus fins sur le profil des ménages et de leurs besoins par rapport au type d'habitat doivent permettre de définir une stratégie sur le SIZOV et d'orienter les constructions futures sur le territoire.

**Les familles** installées sur le SIZOV comprennent majoritairement des ménages dont la personne de référence appartient à la classe 40-59 ans avec enfants. Le SIZOV est confronté à la décohabitation de ces familles liée au départ des jeunes vers d'autres territoires, ce qui renforce le vieillissement de la population du SIZOV.

Les demandes des familles pour s'installer sur le secteur se composent principalement de ménages entre 40 et 59 ans, avec 2 ou 3 enfants et au pouvoir d'achat élevé. Ces familles recherchent principalement **l'accession à la propriété sous forme de logement individuel**, soit par le **rachat de maisons**, soit par la construction d'une maison individuelle sur le territoire.

**Les personnes âgées** de 60 ans et plus sont des populations très présentes sur le territoire du SIZOV et dont la progression est la plus forte. La majorité possèdent leur logement en maison individuelle s'accompagnant de revenus et souhaitent vieillir sur place. La composition du parc actuel ne permet pas à ces personnes la poursuite dans leur parcours résidentiel. Le SIZOV est ainsi confronté au vieillissement des personnes âgées dans leur maison individuelle qui n'est plus forcément adaptée à leurs besoins. La production de **logement adaptés aux personnes âgées en collectif ou individuel groupé**, soit en accession, soit en locatif (voire en locatif social), doit permettre de favoriser la poursuite du parcours résidentiel de ces populations.

**Les populations jeunes** sont peu présentes sur le territoire et la structure du parc ne favorise pas leur installation. Les demandes (d'origine extérieure ou du territoire pour les jeunes provenant de la décohabitation) sont représentées principalement par des petits ménages (célibataires ou en couple) aux revenus modestes ou moyens et ne possède pas encore de capital. Ces populations recherchent principalement un **logement de petite taille (T2) sous forme de locatif social ou intermédiaire**.

**Les familles monoparentales** correspondent principalement à des ménages entre deux et quatre personnes aux revenus modestes et ne possédant pas de capital. Leurs demandes s'orientent vers des **logements de taille moyenne (T3) principalement sous forme de locatif social**.

Le SIZOV doit être en mesure de prendre en compte les besoins de l'ensemble de ces populations et doit par conséquent orienter le type de construction neuve.

Afin de diversifier les populations, conformément aux objectifs affichés dans les PLU et de prendre en compte les besoins de l'ensemble des populations, le SIZOV doit être en mesure de proposer une offre de logement plus équilibrée et plus diversifiée dans le parc.

Ces orientations doivent permettre d'éviter un vieillissement de la population, notamment en favorisant l'accès du territoire aux jeunes et aux populations aux revenus plus modestes.

Ces objectifs doivent alors s'accompagner d'un développement des opérations mixtes, nécessitant des formes de construction variées, un équilibre entre les logements destinés à l'accession et au locatif ainsi que l'intégration de logements sociaux dans les opérations des deux communes soumises à la loi SRU.

## Perspectives pour le parc social : un faible rééquilibrage

Le parc existant comprend 275 logements sociaux en 2006 qui représentent **4,6 % des résidences principales du SIZOV**. La représentation du logement social dans le parc est donc largement en dessous des objectifs imposés par la loi SRU.

Pour s'acquitter des obligations imposées par la loi SRU concernant les 20 % de logement social de l'ensemble du parc pour les communes de plus de 3500 habitants, **Saint-Ismier et Montbonnot-Saint-Martin devraient avoir à elles seules 708 logements sociaux**. Ces objectifs fixés par la loi SRU semblent actuellement impossible compte tenu des difficultés à produire du logement social et des disponibilités foncières de ces communes.

Atteindre théoriquement l'objectif de 20 % de logement social impliquerait alors la réalisation d'environ 600 logements sociaux qui implique l'ensemble de la construction neuve consacrée à l'habitat social sur la période à venir – ce qui aurait des conséquences sur l'absence mixité urbaine - ou bien le rachat de 430 logements existants et convertis en logements sociaux qui implique d'importantes négociations d'achat de la part de la collectivité. De telles opérations nécessitent des coûts particulièrement élevés pour la collectivité et montrent **l'impossibilité d'atteindre les objectifs imposés par la loi SRU à brève échéance**.

Les PLU prescrivent cependant la réalisation de 20 % de logement social dans chaque opération pour les communes de Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier, ce qui doit permettre un léger rééquilibrage du parc en faveur du logement social.

A raison de 20 % de logement social produit dans chaque opération de construction, les perspectives d'évolution du logement social varie suivant les rythmes de construction des années à venir :

Dans l'hypothèse d'un rythme de construction en conformité avec les prescriptions des PLU (**hypothèse basse**), la production de logement social est estimée à **20 logements construits par an**. (en considérant que 20 % des logements construits sont des logements sociaux).

Dans l'hypothèse d'un rythme de construction en accord avec le schéma directeur (**hypothèse haute**), la production moyenne de logement social est estimée à **27 logements construits par an**.

Ces rythmes de production de logement social ont donc un effet sur la satisfaction des demandes enregistrées sur le SIZOV.

Les demandes en logement social sont estimées à 275 par an sur la base des données collectées ; elles comprennent des doublons qui sont cependant compensées par les réservataires.

**Le taux de rotation** au sein du parc social varie entre **5 et 10 % chaque année** soit un nombre de **logements libérés entre 14 et 28 par an**.

A raison d'un rythme de production entre 20 et 27 logements sociaux en prenant compte le taux de rotation au sein du parc existant, **le SIZOV est en mesure d'attribuer entre 30 à 55 logements sociaux par an**, soit 13 à 20 % des demandeurs.

La structure du parc actuel ne permet pas au SIZOV de satisfaire l'ensemble des demandeurs mais le nombre de demandeurs n'est pas représentatif du nombre de logements sociaux à construire. Plus le parc social est développé, plus le nombre de demandeurs est élevé.

## **Production neuve diversifiée et ralentissement du vieillissement de la population :**

Le type d'urbanisation actuelle produit environ cent logements par an comprenant en moyenne 40 logements collectifs, 10 logements individuels groupés et 50 logements individuels.

Ce type de production d'urbanisation a des effets sur la rotation au sein du parc et sur les nouvelles populations arrivantes.

Les logements locatifs sociaux (en collectif ou en individuel groupé) sont principalement recherchés par les jeunes et familles monoparentales.

Les logements locatifs privés (en collectif ou en individuel groupé) sont majoritairement recherchés par les personnes âgées et contribuent à libérer des maisons individuelles pour l'accueil de nouvelles familles.

Les logements individuels en accession sont surtout recherchés par les familles avec des enfants.

L'arrivée de populations jeunes sur le territoire du SIZOV liée à la production de logements sociaux reste faible et doit être accompagnée d'une production de logements de toute forme (locatif privé, individuel en accession) pour être optimale.

Ce type d'urbanisation diversifiée contribue à une **meilleure rotation dans le parc de logement du SIZOV et favorise le parcours résidentiel des populations**. La production de logement locatifs et locatifs sociaux **favorise l'arrivée de population plus jeunes** sur le territoire. La production de logements collectifs et individuels groupés permet la poursuite du parcours résidentiel des personnes âgées et contribue à l'arrivée de populations plus jeunes dans les logements libérés. Ce type d'urbanisation est donc favorable à l'installation de populations plus jeunes et plus diversifiées et **contribue à atténuer le vieillissement de la population du SIZOV**.

## **Bilan des perspectives : un accroissement des problématiques**

Les tendances d'évolution mettent en avant un accroissement des problèmes identifiés sur le territoire du SIZOV :

- un accroissement du vieillissement de la population,
- un accroissement des valeurs foncières et immobilières qui rendent la production de logement social et à faible coût de plus en plus difficile et augmentent la sélectivité du territoire en faveur des populations à revenus élevés.
- des risques de non maîtrise du rythme de construction qui pourraient avoir des conséquences majeures sur les besoins en services et équipements sur le territoire et auxquels devrait faire face la collectivité.

L'ensemble de ces perspectives justifient la mise en place d'une politique Habitat, traduite par des objectifs et pistes d'actions, qui fait l'objet de la partie suivante.

## **Orientations et pistes d'action**

## I. Orientations stratégiques

### Orientations générales :

Actuellement, l'habitat sous forme de résidence individuelle est prédominant sur le territoire et les disponibilités foncières sont de plus en plus réduites. Ce type d'urbanisation a des conséquences sur la mixité des populations et rend le parcours résidentiel difficile sur ce territoire. Le diagnostic a mis en avant trois enjeux prioritaires (maintien des personnes âgées, accueil des familles et populations aux revenus modestes) qui nécessitent des réponses adaptées et ciblées. Aussi, il semble nécessaire d'**apporter des réponses à ces enjeux prioritaires** qui doivent prendre en compte :

- **Une diversification de l'offre de logements** de manière à favoriser la mixité des populations et faciliter le parcours résidentiel au sein du territoire.
- **Une maîtrise du développement urbain** qui doit assurer l'économie des espaces à urbaniser et la densification du tissu urbain.

### Condition de réalisation de logements sociaux :

- **La production du logement social par un opérateur privé** présente l'avantage de produire du logement locatif social rapidement (environ deux ans). Les communes de Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier ne se sont pas dotées du Droit de Préemption Urbain et le recours à un opérateur privé ne leur impose ni l'achat ni le portage du foncier, ni le suivi des opérations.

En revanche, la mise en œuvre de logement social par un opérateur privé implique la réalisation de logements Prêt Locatif Social (PLS) uniquement du fait des prix plus élevés. Elle a pour conséquence un manque de diversité des populations. La réalisation de logements sociaux par un opérateur privé ne garantit pas le maintien des logements PLS dans le parc social. Ils ont en effet une obligation de durée de 9 ans en tant que logement social.

La production est diffuse et rend la gestion plus chère et les décisions des bailleurs sociaux contraintes en cas de copropriété.

Les délais des opérations ne sont pas maîtrisés mais restent globalement plus courts.

Les risques de report des coûts sur les logements en accession augmentent la sélectivité du territoire vis-à-vis des accédants et contribuent à accroître les écarts entre les locataires de logement social et les accédants.

**La production de logements sociaux par un opérateur privé doit permettre de produire immédiatement (environ 2 ans), malgré des participations de la collectivité plus importantes.**

- **La production de logement social en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)** se fait par un contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Elle peut être un outil de production du logement social où la réalisation se fait par l'opérateur privé et l'acquisition se fait par un opérateur public en charge des travaux de second œuvre. Ce type d'opération permet de greffer une opération de logements sociaux sur une opération immobilière privée.

Elle permet de diminuer les coûts de finition des travaux et de réaliser des logements sociaux de toutes les gammes : PLS, et notamment les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et Prêts Locatifs Aïdés d'Intégration (PLAI), plus adaptés aux ménages aux revenus modestes. La production de logements sociaux en diffus assure une mixité de population à l'échelle de l'unité foncière, au sein des opérations et peut permettre au bailleur social d'élargir son parc dans des secteurs où le foncier ne lui était pas



accessible. Elle permet d'acquérir rapidement des logements neufs (entre 2 et 3 ans), malgré des délais de projet qui peuvent être aléatoires et ne nécessite ni le portage foncier ni le suivi des travaux et ni la constitution de réserves foncières.

Cependant, la production de logements sociaux en diffus rend la gestion également plus chère et contrainte en cas de copropriété.

Les prestations sont imposées ou limitées et la réalisation des logements par un opérateur privé rend le coût des logements plus chers avec une péréquation impossible sur les logements en accession du fait des prix du foncier imposés.

**Les partenaires nombreux rendent les négociations plus longues mais ce mode de production d'habitat social permet une production de logements relativement rapide.**

- **La production de logement social par un opérateur public maître de l'ouvrage** (organisme HLM, opérateur spécialisé ou collectivité) passe par une maîtrise foncière et opératoire qui rend les coûts de production de logement social maîtrisés. Elle implique cependant l'achat de terrains et le portage du foncier - soit en opportunité foncière qui implique des négociations par le maître d'ouvrage, soit par le Droit de Préemption Urbain (DPU) qui implique que les communes de Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier se dotent du DPU- et nécessitent un suivi constant de l'opération.

Les coûts de production sont ainsi maîtrisés et rendent possible une production de toute les gammes de logement social (PLS, PLUS, PLAI) permettant d'assurer une mixité des populations.

La production de logement social par un opérateur public accentue les risques de concentration des logements sociaux au sein d'une même opération pour des raisons de gestion (production non diffuse) et ainsi d'une perte de mixité sociale à l'échelle de l'unité foncière.

La répercussion des coûts de production des logements sociaux sur les logements en accession peut accroître les écarts entre les populations aux revenus modestes et les accédants.

La maîtrise foncière totale implique une adhésion sur le long terme à l'Etablissement Public Foncier Local de la Région Grenobloise (EPFL RG) et une modification des compétences pour les communes de Montbonnot-Saint-Martin et Saint-Ismier qui doivent se doter du DPU. L'adhésion à l'EPFL RG demande une participation communale de 20 euros par habitant sur une durée indéterminée et permet aux communes de bénéficier des services de l'établissement public (portage financier, prise en charge technique des opérations...).

Cette stratégie repose sur la constitution de réserves foncières et demande un temps plus long avant que la production de logement social soit efficace et que les coûts de production soient maîtrisés. Elle permet de produire des opérations de logement social sur des délais plus longs (entre 3 et 6 ans), mais à moindre coût et ne peut donc s'envisager qu'à moyen et long terme.

**La complémentarité entre ces trois modes de production de logement social rend possible une production constante dans le temps.** La production en aménagement privé et en VEFA permet d'assurer une production sur le court terme et de répondre à l'urgence de la demande en logement social, même si les coûts de production sont plus élevés. Les modifications qu'impliquent la maîtrise foncière et opératoire nécessite du temps et apparaît coûteuse au début. A plus long terme, **la production de logement social en aménagement public doit garantir une production de logements sociaux à plus faible coût.**

## **Orientations pour les familles :**

**L'accueil de nouvelles familles** sur le territoire passe par le maintien d'une offre en logements de grande taille (T4 et plus), principalement sous forme d'habitat individuel. **Cette offre doit porter autant sur l'habitat existant que la construction neuve :**

- La production de logements de taille moyenne et préadaptés à destination des personnes âgées en perte d'autonomie permet la **libération de logements** par ces populations (principalement sous forme d'habitat individuel de grande taille) qui peut profiter au **besoin des familles**.
- Elle doit s'accompagner d'une **production de logements également sous forme d'habitat individuel** qui nécessite un suivi du rythme de construction et une densification de l'urbanisation par l'incitation réglementaire (limitation des parcelles, la hauteur du bâti et l'implantation des constructions neuves).

## **Orientations pour les personnes âgées :**

**Le maintien sur place des personnes âgées**, en perte d'autonomie, passe par le développement d'une offre en logements qui répond à leurs besoins. Cette offre doit être centrée sur un habitat de taille moyenne et adaptés à leur besoins. Elle peut se faire à trois niveaux :

- **Une offre en habitat collectif et semi individuel préadapté** comprenant plusieurs catégories de logement (habitat en accession, locatif privé et public). Le développement de cet habitat dans les centres bourgs permet le rapprochement de ces populations aux services et équipements. Elle facilite la poursuite du parcours résidentiel de ces populations, et la libération du logement dans lequel elles habitent (habitat pavillonnaire) permet l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, notamment des familles.
- **Une adaptation du logements des personnes âgées**, pour celles qui souhaitent rester dans leur maison. (les résultats des enquêtes auprès des personnes âgées ont montré que 1/3 de cette population était concerné). L'adaptation des logements nécessite une démarche de prévention auprès des populations concernées, sur la perte d'autonomie liée au vieillissement et les besoins d'adaptation (plus la personne est âgée, moins elle est enclin à entreprendre des travaux).
- **La réalisation de petits logements locatifs à loyers maîtrisés dans les résidences individuelles** des personnes âgées. Cette offre répond à la demande d'une présence (mis en avant dans les résultats des enquêtes auprès des personnes âgées) pouvant également apporter des services auprès de ces ménages. Cette piste représente un gisement de plusieurs dizaines de logements potentiels. La réalisation de petits logements locatifs, principalement à destination des jeunes, diversifie l'offre et participe à la création de liens intergénérationnels. Elle contribue également à densifier les quartiers d'habitat pavillonnaire. Des situations analogues ont été réalisées dans les quartiers résidentiels de la commune de La Tronche, développant une cohabitation entre étudiants et personnes âgées. Des dispositifs existants (l'association *Domicile Intergénérationnel Isérois* –DIGI) permettent une attribution partenariale des logements, entre l'association et la collectivité.

## **Orientations pour les populations aux revenus modestes :**

La réponse aux besoins des personnes aux revenus modestes (jeunes, familles monoparentales, isolés...) passe par le **développement d'une offre en petits logements (T2, T3) à loyer peu élevé**. Le développement d'une offre locative de plus grande taille présente des risques d'installation de ménages sur de longues périodes dont les ressources pourraient s'améliorer, et ne favorisant plus la rotation au sein de ce parc ; il perdrait alors sa fonction d'aides aux personnes aux revenus modestes.

Cette offre ne peut actuellement être couverte par l'offre existante et implique une production de logements à bas loyer qui peut se faire par deux voies :

- **Une production de logements locatifs sociaux constante** qui fait appel aux différents modes de production d'habitat social (Opérateur privé, opérations en Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement, opérateur public). L'offre doit être centrée vers les loyers sociaux de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) de manière à répondre aux besoins des populations aux revenus modestes.
- **Une production de logements à loyer conventionné et loyer intermédiaire** qui constitue également un moyen de produire des logements à bas loyer dans le parc privé et permettre aux populations aux revenus modestes de s'installer sur le territoire. Elle peut se faire par une convention entre les propriétaires bailleurs et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), lors de la réalisation de travaux par les propriétaires, et garantit un loyer plafonné.

## II. Programme d'actions pour les familles

### **Production de maisons individuelles :**

#### La finalité de l'action :

Elle vise à maintenir l'accueil de nouvelles familles sur le territoire.

#### Description de la réalisation :

La production de logements individuels destinés à l'accession en zone U contribue à la densification mais reste marginale.

Elle doit s'accompagner de constructions en zones AU indicées (zones à urbaniser dans les PLU actuels) destinées à l'urbanisation pour les opérations de plus grandes tailles.

La programmation des opérations dans les PLU et Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) permettent un contrôle souple et complet de l'urbanisation. Ils permettent de définir en amont des projets, la nature et les caractéristiques du développement souhaitées par la collectivité.

- La typologie doit être centrée sur les logements de grande taille (T4 et plus) pour permettre l'accueil des familles.
- L'occupation doit se destiner principalement aux familles.

#### Bénéfice de l'opération :

L'accueil de nouvelles familles contribue à la croissance démographique du territoire et au renouvellement des enfants qui permettent le maintien, voire développement des services et équipements.

L'urbanisme réglementaire (dont les orientations de développement sont retranscrites dans les PLU et PAE) peut permettre la mutation du tissu urbain, sans intervention directe de la collectivité locale.

Elle peut contribuer à la densification du tissu urbain en apportant des contraintes sur la limitation des parcelles, la hauteur du bâti et l'implantation des constructions neuves. Elle peut également favoriser la mixité urbaine et sociale des quartiers.

#### Suites opérationnelles :

- Elaboration de Plans d'Aménagement d'Ensemble pour les zones AU, définissant la limitation des parcelles et hauteur des nouvelles construction dans les nouvelles opérations.
- Un positionnement vis-à-vis du rythme du nombre de Permis de Construire délivrés et suivi de la construction neuve sur le territoire.

### **Le développement d'une offre en maisons individuelles dans l'habitat existant :**

La production de logements collectifs ou semi individuels au bénéfice des personnes âgées (voir programme d'actions pour les personnes âgées) contribue à libérer des logements dans l'habitat existant principalement sous forme d'habitat individuel et au bénéfice des familles.

### III. Programme d'actions pour les populations aux revenus modestes

#### **Production de logements locatifs sociaux :**

##### La finalité de l'action :

La production de logements locatifs sociaux a pour but de développer une offre en loyers maîtrisés et ainsi permettre aux populations aux revenus modestes (jeunes, familles monoparentales, isolés...) de s'installer sur le territoire. Elle a pour conséquence d'assurer une mixité des populations et contribue au rajeunissement de la population.

##### Description de la réalisation :

La production de logements sociaux doit porter sur l'habitat collectif et semi individuel. Elle peut être programmée et intégrée dans les nouvelles opérations d'aménagement par l'urbanisme réglementaire, dans les PLU et les Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) en respectant l'objectif de 20 % de logement locatif social pour les nouvelles constructions.

Elle doit permettre un rééquilibrage du parc locatif social en faveur des logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

- La typologie doit être centrée sur des logements de petite taille T2, T3 pour permettre l'accueil des populations visées (jeunes, familles monoparentales et isolés).
- L'occupation doit se destiner aux populations aux revenus modestes (jeunes, familles monoparentales et isolés).
- Les loyers doivent être attractifs et ne pas dépasser les plafonds qu'imposent les types de financement (PLUS, PLAİ) de manière à permettre l'accès aux populations aux revenus modestes.

##### Financement de l'opération :

Le financement comprend :

- Les subventions de l'Etat pour le logement (PLUS et PLAİ) et pour le foncier, ainsi que des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Les aides du Conseil Général de l'Isère diffèrent suivant la nature du logement (PLAİ, PLUS et PLS) et le zonage géographique (zone A pour le SIZOV qui correspond aux secteurs à forte pression foncière) et sont réparties entre le maître d'ouvrage et la commune sur laquelle a lieu l'opération.
- Le Conseil Régional apporte une aide aux collectivités locales ayant mis en place une politique de programmation de l'habitat au travers des PLH. la contractualisation avec le conseil régional est donc incertaine.

##### Bénéfice de l'opération :

La production de logement locatifs sociaux permet l'installation des personnes aux revenus modestes et favorise la mixité des populations sur le territoire. Elle se fait sous forme de logement semi individuel et collectif qui représente un mode d'urbanisation plus dense.

Les possibilités de recours aux trois modes de production de logement social - opérateur public, privé et Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) - permettent d'assurer une production de logement social avec constance dans le temps. Les recours aux opérateurs privés et à la VEFA permettent une production plus rapide au risque d'une participation directe et plus importante de la collectivité. Le recours à un opérateur public et la maîtrise foncière totale demandent des investissements dans le temps – se doter du Droit de Préemption Urbain, adhérer à l'Etablissement Public Foncier Local de la Région Grenobloise (EPFL RG) - et constituer des réserves foncières, mais doit permettre à long terme une plus grande maîtrise des coûts de production.

Suites opérationnelles :

- Une négociation avec les bailleurs sociaux concernant l'attribution des logements.
- Une négociation avec les promoteurs privés sur les participations financières de la collectivité concernant les coûts de réalisation des opérations.
- Une négociation avec les opérateurs publics et privés sur les participations financières de la collectivité pour la production de logement social en VEFA.
- Un dimensionnement des coûts des outils et de la participation qu'implique la maîtrise foncière totale (Droit de Préemption Urbain et adhésion à l'EPFL RG) et la constitution de réserve foncière.

## IV. Programme d'actions pour les personnes âgées

### **Réalisation de logements à destination des jeunes, dans les résidences individuelles :**

#### La finalité de l'action :

La réalisation d'un logement au bénéfice des jeunes, dans les résidences individuelles habitées par les personnes âgées, permet d'apporter une présence, voire une aide aux ménages âgés ; la cohabitation entre jeune et personnes âgées favorise la mixité des populations.

Elle permet l'installation des jeunes sur le territoire qui ralentit le vieillissement de la population.

Ce type de production de logement contribue également à la densification des zones urbaines.

#### Description de la réalisation :

Elle peut être mise en place par la division d'un logement existant (résidence individuelle) ou l'aménagement de locaux annexes alors considéré comme un changement d'usage.

- La typologie des logements doit être centrée sur les petits logements (T2, voire T3) correspondant davantage aux besoins des populations jeunes.
- L'occupation des logements doit se destiner prioritairement aux populations jeunes, voire aux isolés, intéressés par l'intergénérationnel et prêts à s'engager pour des services auprès des personnes âgées.
- Le loyer des logements doit être suffisamment attractif pour ces catégories de population. Le principe d'un loyer à faible coût en l'échange d'une aide ou un service rendu aux personnes âgées peut constituer un moyen pour permettre à ces populations de s'installer sur le territoire. Ce type de cohabitation nécessite une « charte de l'occupant » de manière à assurer l'engagement entre jeune et personne âgée, précisant le type de coopération (aide, service...) et le prix des loyers pratiqués.

#### Financement de l'opération :

- La production de logements locatifs à destination des jeunes, dans les résidences individuelles, peut se faire par un opérateur privé, mais il n'y a aucune garantie de l'engagement des propriétaires sur le prix des loyers exercé.
- Ces opérations de division de logements ou l'aménagement de locaux annexes peuvent également bénéficier des aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Le recours à l'ANAH garantit la location du logement en tant que résidence principale sur une période de 9 ans et assure un loyer à coût maîtrisé.

#### Bénéfice de l'opération :

- Ce type d'opération peut apporter une réponse aux ménages sociaux en complément de l'offre locative sociale et apporte une réponse aux personnes âgées confrontées à une perte d'autonomie et en demande d'une présence.
- Le recours aux aides de l'ANAH garantit la maîtrise des loyers. Mais l'insuffisance des crédits de l'ANAH peut amener à une participation financière de la collectivité locale qui peut en contrepartie prendre en charge l'attribution des candidats pour les logements.



### Suites opérationnelles :

- Elles passent par l'information des particuliers, centrée sur les ménages de la tranche d'âge 60 – 75 ans et nécessite :
  - une identification des ménages potentiels, en âge d'entreprendre des travaux et pouvant être confrontés à une perte d'autonomie dans les années à venir,
  - une communication sur ce type d'opération et des moyens à dispositions, sous forme de plaquettes ou de courriers,
  - un traitement des réponses.
- Elles doivent s'accompagner d'une charte d'occupation qui définit les grands principes qui président le projet de cohabitation dont le respect devra être suivi au cours de la cohabitation.
- La location des logements dans les résidences individuelles nécessite un circuit de recrutement des candidats. La médiation entre les jeunes et les personnes âgées peut se faire sous différentes formes :
  - Elle peut être assurée par une association à créer ou existante (DIGI, *Domicile Inter Génération /sérois* est un exemple d'association actuellement mise en place dans le département de l'Isère pour ce type de médiation) qui peut faire l'objet d'un partenariat entre les propriétaires bailleurs, l'association et la collectivité.
  - Elle peut également être assurée par la collectivité.
- La collectivité doit assurer le niveau d'aides financières suffisant dans les opérations qui bénéficient des aides de l'ANAH, de manière à assurer la maîtrise des loyers.

## **Adaptation des logements :**

### La finalité de l'action :

L'adaptation des logements pour les personnes âgées permet d'anticiper la perte d'autonomie de ces ménages et ainsi leur permettre de vieillir dans leur logement. Cette action participe au maintien de ces populations sur le territoire.

### Description de la réalisation :

Elle consiste en des travaux d'adaptation des logements existants aux besoins des personnes âgées souhaitant vieillir dans leur logement individuel. Les travaux d'adaptation comprennent un certain nombre de mise aux normes :

- des prises électriques rehaussées,
- des volets pouvant s'ouvrir et se fermer aisément,
- une circulation plain-pied,
- une largeur des portes et couloirs augmentée,
- une aire de retournement pour les toilettes et salle de bain,
- une douche à l'italienne avec siphon de sol...

### Financement de l'opération :

- Ce type d'opération d'adaptation des logements peut se faire par un opérateur privé.
- Pour des cas plus isolés, lorsque les propriétaires ont des revenus inférieurs au SMIC, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) peut apporter une aide à l'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie.

### Bénéfice de l'opération :

Les perspectives d'évolution mettent en avant une part importante des ménages des classes d'âge 50-59 ans et 60 ans et plus et un vieillissement accru de la population devant s'accompagner d'une hausse des besoins en adaptation des logements. La production de logements neufs préadaptés aux personnes âgées ne peut être suffisante face à la demande croissante et la réalisation de travaux d'adaptation des logements doit donc apporter une réponse à une plus large part de la population.

### Suites opérationnelles :

Elles se déclinent principalement en actions d'information de la population différenciant le degré d'urgence des besoins des ménages.

- Elles nécessitent en amont une information des particuliers, centrée sur les ménages de la classe 60-75 ans et nécessite :
  - Une identification des ménages potentiels, en âge d'entreprendre des travaux et pouvant être confrontés à une perte d'autonomie dans les années à venir.
  - Une sensibilisation vis-à-vis des risques encourus par la perte d'autonomie et la communication des moyens existants pour les travaux d'adaptation, sous forme de plaquettes ou de courriers.
  - Un traitement des réponses.
- Elles nécessitent également une information des ménages de plus de 75 ans sous forme de visites.

## **Réalisation de logements collectifs ou semi individuels préadaptés :**

### La finalité de l'action :

La réalisation de logements collectifs ou semi individuels doit permettre aux personnes âgées de faciliter la poursuite dans leur parcours résidentiel. Elle assure le maintien de ces populations sur le territoire.

### Description de la réalisation :

La construction de logements neufs préadaptés en collectifs ou en semi individuels peut être programmée par l'urbanisme réglementaire dans les PLU et les Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) et doit se faire principalement sous forme d'habitat collectif et semi individuel. La préadaptation des logements doit respecter un certain nombre de normes :

- des prises électriques rehaussées,
- des volets pouvant s'ouvrir et se fermer aisément,
- une circulation plain-pied,
- une largeur des portes et couloirs augmentée,
- une aire de retournement pour les toilettes et salle de bain,
- une douche à l'italienne avec siphon de sol...

- La typologie doit être centrée sur des logements de taille moyenne (T3).
- L'occupation doit se destiner aux personnes âgées et prioritairement aux ménages dont les besoins sont urgents et n'étant pas en âge d'effectuer des travaux d'adaptation dans leur logement.

### Financement de l'opération :

Les opérations sont financées par des opérateurs publics ou privés.

### Bénéfice de l'opération :

La réalisation de logements collectifs ou semi individuels préadaptés favorise la rotation au sein du parc. Elle apporte une réponse aux personnes âgées en perte d'autonomie et qui n'ont pas la volonté d'entreprendre des travaux d'amélioration dans leur logement ainsi qu'à celles dont les besoins sont urgents. La libération d'un logement (principalement des résidences individuelles) apporte également une réponse aux familles pouvant s'installer sur le territoire. Cette action a donc des effets sur l'accueil de nouvelles familles et du renouvellement des enfants.

### Suites opérationnelles :

- Elaboration de prescriptions architecturales concernant la préadaptation des logements, établies par la collectivité, à destination des opérateurs publics ou privés.
- Suivi de l'occupation des logements garantissant l'attribution au bénéfice des personnes âgées.

## **Réalisation de logements sociaux préadaptés :**

### **La finalité de l'action :**

La demande est plus marginale, mais permet le maintien sur le territoire des personnes âgées aux plus faibles ressources.

### **Description de la réalisation :**

La production de logements locatifs sociaux préadaptés pour les personnes âgées doit se faire dans l'habitat collectif et semi individuel et doit être centrée sur des logements de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

Elle peut être programmée dans les PLU et Plans d'Aménagement d'Ensemble (PAE) et doivent respecter des normes de préadaptation (voir réalisation de logements collectifs et semi individuels préadaptés).

- La typologie doit être centrée sur les logements de taille moyenne (T3).
- L'occupation des logements doit se destiner aux personnes âgées.
- Les loyers ne peuvent dépasser le plafonnement qu'impose le locatif social de type PLUS ou PLAI.

### **Financement de l'opération :**

Il comprend les aides classiques du financement du logement social (voir production de logement locatif social).

### **Bénéfice de l'opération :**

La production de logement locatif social en habitat collectif et semi individuel présente tous les avantages de ce type d'urbanisation (voir réalisation de logements collectifs et semi individuels préadaptés) et permet d'apporter une mixité des populations au sein des opérations.

### **Suites opérationnelles :**

- Elaboration de prescriptions architecturales intégrant les normes de préadaptation des logements.
- Négociations avec les bailleurs sociaux concernant l'attribution des logements au bénéfice des personnes âgées aux revenus modestes.
- Négociations entre opérateurs privés et publics sur les participations financières de la collectivité pour la production de logement social en VEFA.

## V. Le suivi du programme d'actions

### Mise en place d'un observatoire local de l'habitat :

#### La finalité de l'action :

Elle vise à établir un partenariat et une politique en matière d'habitat concertée qui nécessite un repérage des acteurs locaux de l'habitat (opérateurs du logement public et privé, agences immobilières, chambre des notaires, établissements financiers, entreprises qui participent au 1 % logement, AURG...).

Elle doit permettre d'acquérir les éléments de connaissance permettant de caractériser et mesurer les évolutions relatives à l'habitat :

- suivre l'évolution du marché du foncier et de l'immobilier,
- repérer les potentialités foncières (espaces mal valorisés, perspective de changement d'affectation, espace valorisé par un futur équipement...) susceptibles de faire l'objet de réserves foncières,
- suivre le rythme de construction neuve et l'évolution de la typologie de l'habitat,
- suivre les demandes d'autorisation de construire, les transactions immobilières et les demandes locatives (privé / public),
- suivre la mobilité résidentielle,
- suivre les besoins spécifiques concernant les personnes âgées, jeunes, familles monoparentales et isolés.

Elle doit également permettre d'évaluer l'impact des politiques menées sur le territoire et les actions mises en place par rapport aux objectifs fixés, dans le but d'un réajustement de la politique.

#### Suites opérationnelles :

- Réalisation d'études, de diagnostics et de recueils de données par les différents partenaires pour la connaissance du territoire.
- Réalisation d'un « tableau de bord », outil permettant le suivi des démarches mises en œuvre ou des situations nécessitant une veille permanente. Il permet de mesurer en continu l'application des décisions prises et de placer sous surveillance un secteur du marché nécessitant une attention particulière.
- Réalisation d'évaluations permettant de mesurer à posteriori, l'efficacité de la politique menée à répondre aux objectifs définis en amont. Cette évaluation permet un éventuel réajustement de la politique de manière à parvenir aux objectifs identifiés comme prioritaires.



**Pact de l'Isère**  
agir pour l'habitat