

## COMPTE-RENDU DE REUNION

---

### Plan Local d'Urbanisme de Villard-Bonnot

Réunion du 21 Mars 2023

---

**Objet de la réunion :** Réunion de diagnostic n°1 (diagnostic socio-économique)

**Lieu :** Mairie de Villard Bonnot

**Démarrage :** 14h30

#### PRESENTS

Laetitia WEINSBERG	Villard-Bonnot, Responsable du service urbanisme	<a href="mailto:l.weinsberg@villard-bonnot.fr">l.weinsberg@villard-bonnot.fr</a>
Frédéric CEVA	Villard-Bonnot, Adjoint à l'urbanisme	<a href="mailto:frederic.ceva@villard.-bonnot.fr">frederic.ceva@villard.-bonnot.fr</a>
Marie-France BAMBINA	Villard-Bonnot, Service urbanisme	<a href="mailto:mf.bambina@villard-bonnot.fr">mf.bambina@villard-bonnot.fr</a>
Saliha ARRADA	Villard-Bonnot, Adjointe	<a href="mailto:saliha.arrada@villard-bonnot.fr">saliha.arrada@villard-bonnot.fr</a>
Clara MONTEIL	Villard-Bonnot, Adjointe au logement	<a href="mailto:monteil.clara@bbox.fr">monteil.clara@bbox.fr</a>
Patrick BEAU	Villard-Bonnot, Maire	<a href="mailto:beau.patrick@villard-bonnot.fr">beau.patrick@villard-bonnot.fr</a>
Laurent ROLLAND	Villard-Bonnot, DGS	<a href="mailto:dgs@villard.bonnot.fr">dgs@villard.bonnot.fr</a>
Hervé LENOIRE	Villard-Bonnot, Adjoint	<a href="mailto:herve.lenoire@villard-bonnot.fr">herve.lenoire@villard-bonnot.fr</a>
Incarnita DIDIER	Villard-Bonnot, DST	<a href="mailto:i.didier@villard-bonnot.fr">i.didier@villard-bonnot.fr</a>
Jean-Pierre MIOZZO	Villard-Bonnot, Conseiller	<a href="mailto:jean-pierre.miozzo@orange.fr">jean-pierre.miozzo@orange.fr</a>
Carine ALLARD	Atelier 2, urbaniste	<a href="mailto:urbanistes@atelier-2.fr">urbanistes@atelier-2.fr</a>

Quatre chapitres ont été présentés aux élus au cours de cette réunion :

- L'analyse socio-démographique
- L'analyse du parc de logement
- L'analyse de l'emploi et de l'activité économique
- L'analyse des équipements

## **ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE**

### **Une dynamique démographique en perte de vitesse ?**

Le bureau d'études indique que la ville de Villard-Bonnot connaît une croissance démographique régulière depuis les années 1975. Cette dynamique démographique peut être mise en parallèle avec les variations observées sur le territoire de la CC du Grésivaudan, démontrant un phénomène général de croissance continue puis un ralentissement de celle-ci à la fin des années 1990/début 2000.

- Les élus rappellent que les papeteries ont fermées en 2008 et qu'on ne voit pas encore les effets des dernières opérations immobilières sur les statistiques de l'INSEE, qui ont permis de « relancer » la démographie de la commune.
- Les élus indiquent que l'on observe un renouvellement de la population avec un « turn-over ». Il y avait auparavant un vieillissement de la population mais la commune accueille de plus en plus de population dite « familiale ». En revanche cela ne se traduit pas au niveau des écoles élémentaires. Quid du collège et du lycée ?
- Enfin les élus sentent que le profil social des nouveaux habitants de la commune change et un constat est dressé sur la tension immobilière, il y a un réel besoin de se loger.

### **Un territoire aux revenus intermédiaires.**

La population villardienne dispose d'un niveau de ressources médians inférieurs aux médianes de la CC mais supérieur à celui du département de l'Isère. Malgré cela, on observe une augmentation des catégories socio-professionnelles supérieures au cours des dix dernières années et une baisse des effectifs des ouvriers.

- Cette observation se traduit dans le discours des élus, ils remarquent actuellement une forte demande de logements de maisons et de résidences de « standing ». Le fort développement de la filière microélectronique sur la rive droite de l'Isère en serait une des explications (ST Microelectronics / Soitec). Ce développement a entraîné une hausse des cadres sur le territoire communal.
- Les élus indiquent également que les nouveaux habitants sont pour la majorité des familles avec enfants scolarisés. Le prix du logement étant plus attractif sur la rive gauche que la rive droite de l'Isère, la commune de Villard-Bonnot se démarque également par la qualité de ses équipements (collège/lycée), arguments essentiels pour l'installation de jeunes actifs.
- Des questions restent en suspens cette analyse socio démographique : le nombre de nouveaux logements construits sur d'autres communes de la CC et la nouvelle loi ZAN auront-ils un impact sur l'attractivité résidentielle de la commune ? Quels effets du covid depuis 2019 sur la démographie locale (mise à jour des données de l'INSEE) ?

## **ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS**

### **Un territoire aux dynamiques résidentielles régulières.**

Depuis la fin des années 1990, le nombre de logements vacants est assez faible sur la commune et représente entre 5% et 6% du parc de logement total. En 2019 la commune compte 215 logements vacants.

- Les élus confirment cette observation et n'ont pas l'impression de visualiser beaucoup de logements vacants sur la commune. Un secteur est malgré tout identifié : celui du centre-ville de Villard-Bonnot, le long de la route départementale, de nombreux logements sont supposés insalubres.

- Madame MONTEIL souligne que l'offre de T3 et de T4 est très insuffisante sur le marché (car vendu rapidement) et que la nouvelle population familiale cherchant un logement sur la commune demande généralement ce type d'appartement.

### **Une répartition égalitaire des typologies de logements.**

Caractéristique des communes « urbaines », la ville de Villard-Bonnot est composée 1726 appartements en 2019 et de 1719 maisons en 2019, une offre diversifiée permettant d'accompagner le parcours résidentiel des ménages.

- Les élus indiquent que l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) a montré une limite : lorsqu'un ménage est constitué d'un couple la recherche de logement sur la commune est beaucoup plus aisée que lorsque le ménage est composé d'une famille. Pour se développer, certaines jeunes familles quittent la commune car ils ne trouvent pas de logements adaptés. De nombreux jeunes ont le sentiment de ne pas pouvoir s'installer durablement sur la commune.
- Monsieur CEVA remarque que le renouvellement des T3 se fait naturellement à chaque nouvelle opération immobilière car c'est le type de logement le plus produit par les promoteurs.

### **Une commune en carence de logements sociaux.**

Le bureau d'études a présenté un graphique permettant d'analyser la répartition des résidences principales selon le statut d'occupation. Ainsi, au 1er janvier 2022, la commune comptait 617 logements sociaux. Le bureau d'études questionne les élus sur le pourcentage de logements sociaux que compte le territoire et le nombre qu'il reste à produire pour répondre à ses obligations.

- Les élus indiquent que les logements sociaux représentent 21,5% du parc de logement de la commune. Pour répondre aux obligations de la mairie, il manque environ 103 logements sociaux. Les élus doivent transmettre les données de l'année 2023 au bureau d'études.

### **L'hébergement et le logement des populations spécifiques.**

Le bureau d'études questionne les élus sur les équipements spécifiques à l'accueil des personnes âgées, sur l'existence de solutions d'hébergements spécifiques aux personnes en difficultés ou en situation de handicap, ainsi que sur les projections d'ouverture d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage.

- La commune dispose d'une crèche : la Papoterie, d'une maison des seniors en face de l'école pasteur (lieu de résidence intergénérationnel)
- Deux logements pour les personnes en difficultés sont gérés par l'association L'Oiseau Bleu.
- Concernant les gens du voyage, l'ancienne aire d'accueil située à proximité de la RD 165 a fermé à cause des nuisances produites par les industries à proximité. Il est nécessaire de cibler un nouveau terrain pour accueillir cette aire d'accueil
- Les élus se questionnent : la CC doit-elle cibler un terrain elle-même, au vu de ses compétences ou est-ce à la commune de le faire ? Est-ce qu'en fonction du nombre d'habitants sur la commune il y a une taille de terrain à définir ?
- Le bureau d'études apporte les indications suivantes : La CC, en concertation avec la commune doit cibler un terrain pour l'accueil des gens du voyage et la commune doit l'inscrire dans son PLU. La loi impose à toute commune de plus de 5 000 habitants de prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire par la réservation de foncier aménagé à cet effet. En revanche la commune n'a pas d'obligation définie par la loi, de surface minimum à respecter.
- Monsieur CEVA ajoute que la commune dispose actuellement de réserves foncières très faibles, et une partie d'entre elles sont classées à risque.

## ANALYSE DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### Un territoire attractif pour les actifs.

14,6% des actifs résidant sur la commune de Villard-Bonnot travaillent sur la commune, soit environ 498 actifs. Ainsi chaque jour 85% des actifs quittent le territoire communal pour se rendre au travail, soit 2908 actifs. A l'inverse, environ 1085 actifs arrivent chaque jour sur le territoire communal pour travailler.

- Les élus aimeraient savoir d'où viennent ces actifs entrants sur le territoire afin d'établir une cartographie des déplacements pendulaires. Le bureau d'études indique que cette donnée doit être disponible dans l'enquête « ménages déplacement ».
- Ils ajoutent que sur l'année écoulée, les effets de ces flux ont été plus visibles et ont impacté le centre de la commune à cause de l'incendie du « Pont de Brignoud ».

### Les espaces d'accueil.

Le bureau d'étude présente une cartographie des espaces d'accueil économique à la fois communautaire et communal.

- Les élus indiquent que la ZA du Vernay n'existe plus car elle n'était plus attractive et mal située au niveau des mobilités. Aujourd'hui cette ancienne zone d'activité concentre essentiellement des concessionnaires auto.
- Le site Fredet accueille aujourd'hui un champ panneaux photovoltaïques

### Zoom sur l'activité agricole

Sur la commune, l'agriculture est centrée sur l'élevage et la production de proximité (maraîchage et horticulture).

- Le bureau d'études indique qu'il y a une nécessité de réaliser une enquête agricole auprès des agriculteurs afin de disposer des données précises.
- Les élus apportent quelques précisions sur le recensement de l'activité agricole dressé par le bureau d'études : le centre équestre propose uniquement de l'activité de loisirs ; un des espaces agricoles situé dans l'enveloppe urbaine a fermé administrativement sur décision sanitaire.

## ANALYSE DES EQUIPEMENTS

### Les équipements scolaires et la petite enfance.

Les effectifs scolaires sur les classes élémentaires restent stables depuis 2015 et accueillent moyenne entre 460 et 490 élèves. Il y a une augmentation des effectifs en maternelle en 2017-2018 et qui tend à se stabiliser.

- Les élus précisent que la commune avait eu la réflexion depuis environ 20 ans, d'ouvrir une école centrale sur le territoire communal avec le transfert d'élèves vers celle-ci. Elle a pris a contrario la décision de procéder à une réhabilitation/extension des écoles « République » à Lancey et « Pasteur » à Villard-Bonnot. Aujourd'hui la commune dispose de 3 écoles maternelles en capacité d'accueillir 5 classes chacune et donc d'absorber une augmentation du nombre d'élève.
- Ils indiquent également que la commune a fait des efforts en ce qui concerne les cantines, chaque école a son restaurant scolaire avec des capacités suffisantes. En revanche chaque école élémentaire ne dispose pas de la même tension en termes de capacité d'accueil. L'école élémentaire Jules ferry est « ok », tandis que l'école Libération a atteint ses limites d'accueil d'élèves Elle ne dispose plus de classes libres. La commune se trouve contrainte à réduire le nombre d'enfants qui vont à la cantine.
- D'autres équipements qui ne sont pas présents sur le territoire communal permettent de répondre aux besoins de la population via le SICSOC

## **Les autres équipements.**

Le bureau d'études questionne les élus sur les besoins spécifiques de la commune en équipements socio-culturels et sportifs.

- Selon ces derniers, plusieurs points sont à aborder concernant les équipements : la commune manque d'une salle festive de type salle polyvalente, et est à la recherche de foncier pour répondre à ce besoin ; les élus mènent une réflexion pour le déplacement du skate-park qui est vieillissant et jugé mal placé ; enfin le cimetière nécessite une extension qui est déjà ciblé dans le PLU en vigueur.

En toute fin de réunion, le bureau d'études souhaite revenir sur le projet des Papeteries.

- A ce sujet, les élus indiquent qu'une nouvelle carte des risques doit être réalisée et permettra de déterminer le projet qu'il est possible de réaliser. L'objectif de la commune est d'aménager un « nouveau » centre-ville autour de cet espace (logements/équipements/services).