

ATELIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°4
LUNDI 25 JUIN 2007
HABITAT ET DÉMOGRAPHIE

Pour animer, informer et répondre aux questions des habitants : Bernard Fort, adjoint chargé de l'urbanisme, Danièle Boyat, adjointe chargée du logement, Annick Angot adjointe aux affaires scolaires, Françoise Lorente, directrice générale des services, Karine Turgis, responsable du service urbanisme, Chafika Patel chargée de mission Habitat, Jan Kaczorowsky et Frédéric Pontoire de l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG), Serge Gros, Directeur du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), Didier Locatelli, de l'agence New Deal, qui va présenter le diagnostic et les attentes des Crollois, Georges Ferreboeuf, animateur des débats, Agence ELC2.

“Bonsoir et merci d'être venus pour participer à ce quatrième et dernier atelier avant les vacances d'été. Nous allons aborder le thème de l'habitat et de la démographie qui représente une des préoccupations des Crolloises et des Crollois.”

Rappel de la démarche

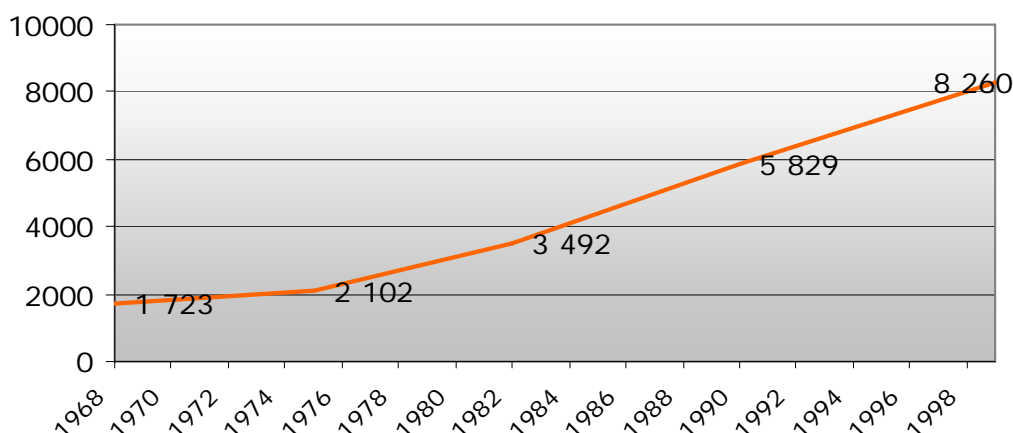
Il y a d'abord eu un pré-diagnostic, suivi de tables rondes citoyennes et d'une grande consultation. Le résultat de ces trois démarches de concertation a été présenté lors des 48^{èmes} États Généraux, en début d'année. Certains thèmes méritant d'être approfondis, nous organisons des ateliers, comme celui d'aujourd'hui, pour la recherche d'un diagnostic partagé. Les thèmes abordés en ateliers sont : économie et emploi (26 mars); espaces naturels et patrimoine bâti (23 avril), déplacements (14 mai) et habitat et démographie (25 juin).

Ces ateliers se déroulent à partir du principe d'échange entre les citoyens participants et les élus présents.

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

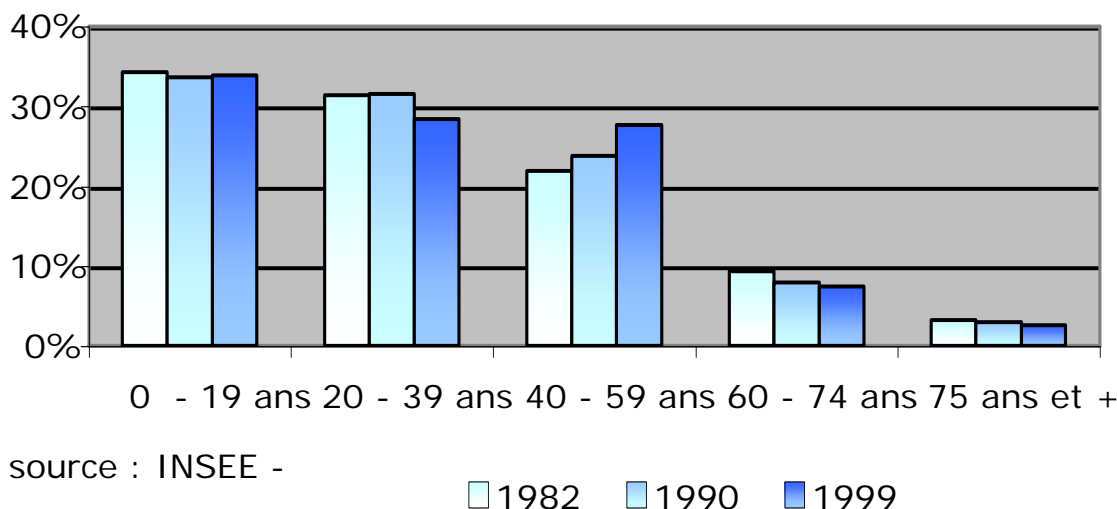
▪ **Une population multipliée par 4 en 30 ans**

Crolles - Evolution démographique de 1968 à 1999



Au RGP 1999, la commune de Crolles accueille **8260 habitants**, soit 27% de la COSI et 9% du secteur Grésivaudan.

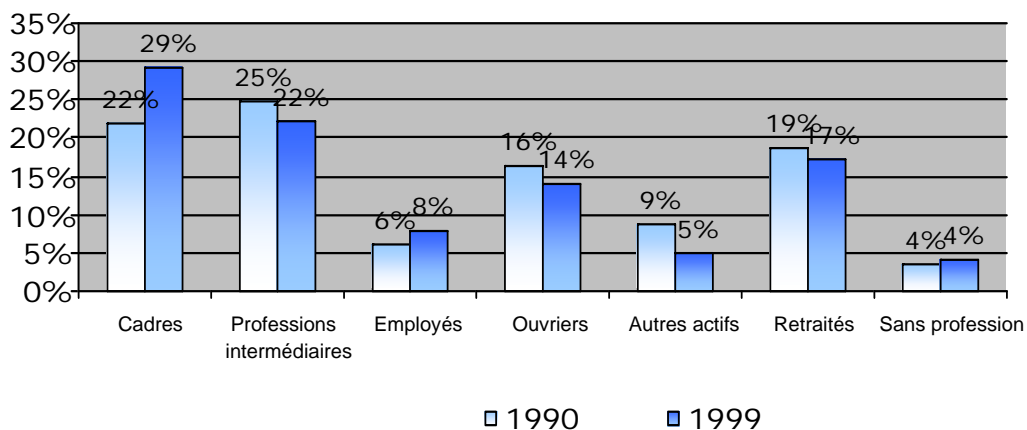
- **Un vieillissement démographique moins élevé qu'ailleurs**



- Le vieillissement démographique est encore peu sensible à Crolles.
- Cependant, on observe une très nette **augmentation des 40-59 ans**, révélant sans doute le vieillissement sur place des ménages ayant accédé à la propriété dans une maison individuelle au cours des années 1980.

- **Une évolution rapide de la composition sociale**

Crolles - Catégories socioprofessionnelles des chefs de mén



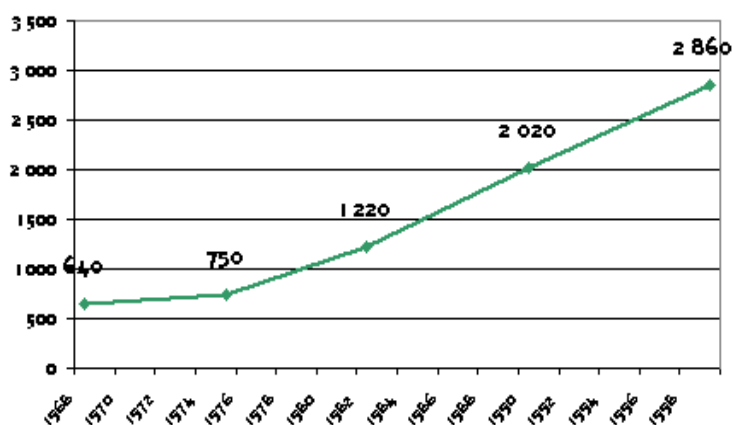
La proportion de cadres a fortement augmenté (29% des chefs de ménages).

- **Une population qui se stabilise**

- Du fait du vieillissement de la population
- Du fait du phénomène de décohabitation

LE LOGEMENT

▪ Une progression importante mais aujourd'hui ralentie par de logement



Un rythme annuel passant de près de 90 logements mis en chantier par an à **40 logements** entre 1995 et 2005.

▪ Un parc qui présente les caractéristiques fortes du périurbain

- Un **parc à dominante d'habitat individuel** (73% des résidences principales)
- Très **légère tendance au rééquilibrage** (27% d'habitat collectif parmi les nouvelles résidences principales entre 1990 et 1999)
- Des **grands logements** :
 - o près de 80% des résidences principales sont des T4 et +
 - o tendance qui s'est renforcée au fil du développement résidentiel 1990-1999
 - o inversement, les logements moyens et petits sont limités (21% du parc dont seulement 7% de T1 et T2, 14% de T3) et se développent relativement peu

- Une dominante de propriétaires : 67% des occupants des résidences principales
- Entre 1990 et 1999, une progression relative du parc locatif privé, du fait de mesures fiscales favorisant l'investissement locatif en neuf, avec 17% des nouvelles résidences principales en locatif privé

▪ Une pression qui s'intensifie sur le parc de logements

Des **prix élevés** et en hausse constante :

- Grésivaudan : secteur où les **prix du foncier et de l'immobilier** sont parmi les plus chers de l'Isère
- une hausse continue malgré des prix particulièrement élevés
- une **sélectivité** importante du marché
- une différence maintenue entre **rive droite et rive gauche**

▪ Une demande locative sociale élevée

- Un **développement ralenti du parc social** (locatif aidé), malgré une progression en valeur absolue du parc (de 378 unités à 548)
- **Près de 1000 demandes en 2006** (600 en 2004) – *source / Ville de Crolles*
- Effet de **report de la demande des autres communes** de la rive droite sur le parc assez développé de Crolles
- **des profils de demandeurs divers** :
 - Locataires déjà logés en HLM (30%)
 - Jeunes habitants chez leurs parents (22%)
 - Locataires du parc privé (22%)
 - Personnes hébergées par de la famille et des amis
 - Propriétaires ou accédants en difficulté
 - Et aussi des demandes liées aux emplois dans la zone industrielle

L'ESPACE

Sur les 15 dernières années (de 1990 à 2005), **la surface des terrains urbanisés a augmenté à Crolles d'environ 73 hectares, passant de 194 ha en 1990 à 267 ha en 2005.**

Une forte urbanisation pour l'habitat et les zones d'activités.

35,1 hectares de foncier non bâti : des espaces théoriquement disponibles mais souvent difficilement mobilisables.

Tènements libres qui peuvent être encore investis :

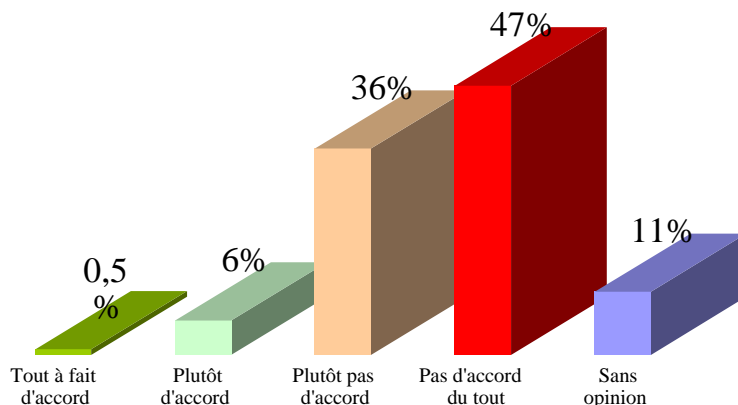
- le dessous des **digues** de protection
- la **zone NA de 14,6 hectares**, sur laquelle une programmation mixte a été définie : parc, équipements publics, et habitat (environ 200 logements prévus)
- une **partie libre de la zone d'activité**, dans le secteur Pré Noir
- la **zone ND** dans le secteur Les Ayes (« Frange verte »)

Éléments à prendre en compte :

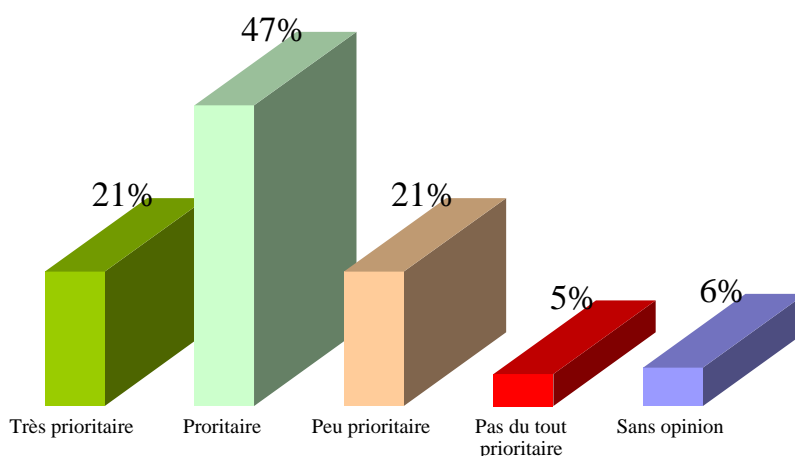
- Selon le Schéma Directeur, l'accroissement de l'offre d'habitat doit se faire en phase avec l'essor économique du Grésivaudan et s'effectuer selon un rythme voisin de celui des années écoulées
 - 1500 logements de plus sur le pôle de Crolles – Bernin sur la période 2000 - 2020 selon la répartition suivante : **1000 logements pour Crolles** et 500 pour Bernin
 - Sur les 15 dernières années (de 1990 à 2005), la surface des terrains urbanisés a augmenté d'environ **73 hectares** (source Spot Théma)
 - Durant cette période, la commune a réalisé **1234 logements** (source DRE)
- Durant cette période, **la taille moyenne du foncier dédié à un logement est d'environ 600 m²**, toutes catégories confondues (maison ou appartement).

LES ATTENTES DES CROLLOIS

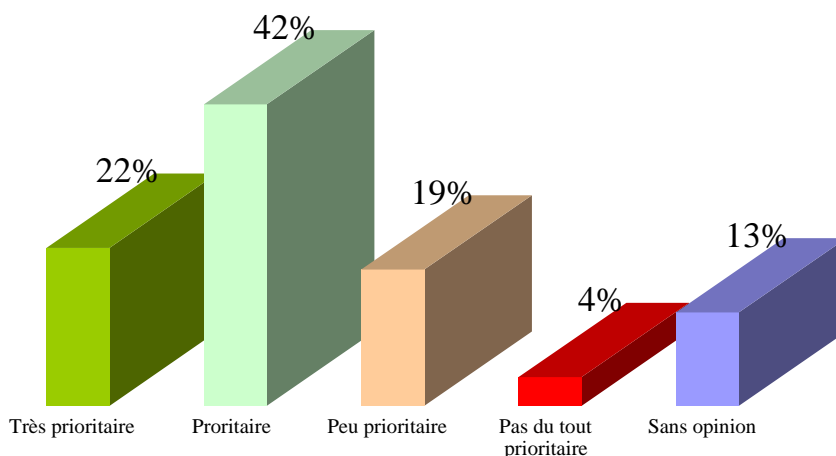
- **Crolles, une commune où il est encore facile de se loger :**
83% des personnes interrogées ne sont pas d'accords.



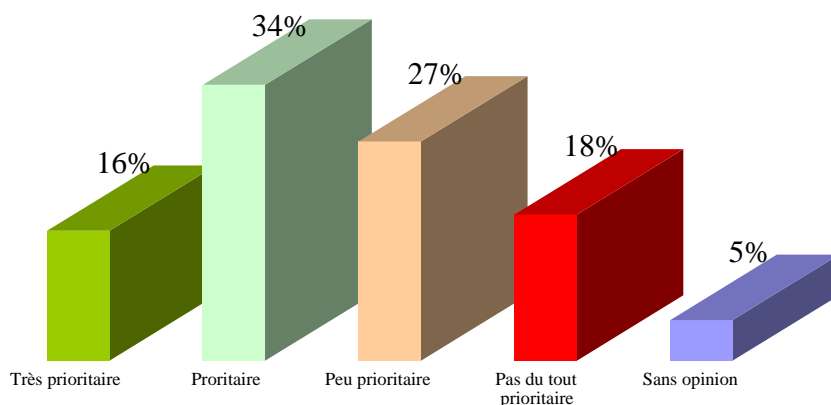
- **Permettre le maintien ou l'arrivée de jeunes ménages à Crolles :**
Prioritaire, voir très prioritaire pour 68% des personnes interrogées.



- **Développer l'habitat pour les personnes âgées en centre ville :**
Pour 64% des personnes interrogées, prioritaire voir très prioritaire.

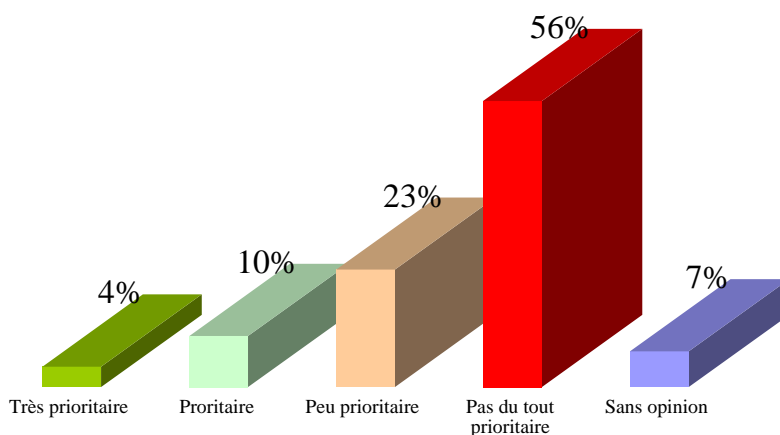


- **Développer le parc de logements sociaux locatifs**



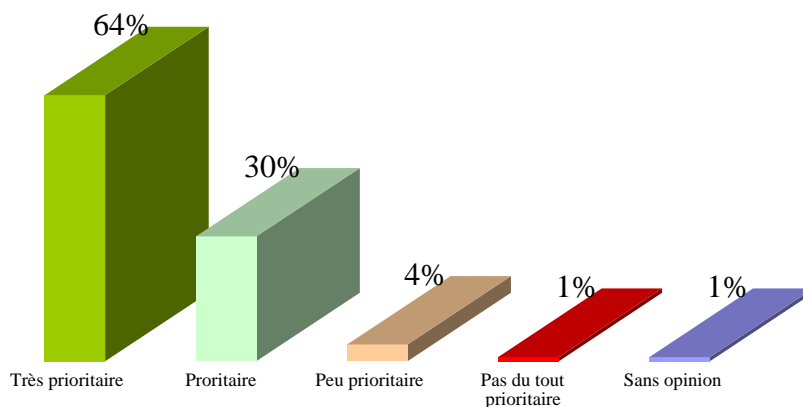
- **Favoriser la densification des constructions**

Pas prioritaire, voir pas du tout prioritaire pour 79% des personnes interrogées.



- **Préserver les espaces verts :**

Pour 94% des personnes interrogées, prioritaires, voir très prioritaire.



QUESTIONS ET PROPOSITIONS DANS LA SALLE

“Ce diagnostic révèle certaines contradictions. Le manque de logements et surtout le coût de l’immobilier à Crolles empêchent les jeunes ménages de s’installer sur la commune. L’une des solutions résiderait dans le déploiement du parc de logements sociaux locatifs. Les personnes âgées n’ont pas davantage de possibilités. Comment faire ? Comment répondre aux demandes de logements ? Comment concilier l’attente de ceux qui désirent s’installer, vivre à Crolles avec les craintes d’une partie de la population qui redoute la densification des constructions et l’arrivée de nouveaux ménages sur la commune. Des questions se posent avec plus de force : quelle population veut-on à Crolles ? Qui faut-il accueillir en priorité ? Ces interrogations ne sont pas neutres. Attention. Des réponses apportées dépendent la physionomie de la ville, son dynamisme, son avenir. Entre “réservoir pour retraités” et espace non maîtrisé, comment faire ? ”

Un Crollois: “Selon le Schéma Directeur, il faudrait 1000 logements supplémentaires à Crolles d’ici 2020 pour que l’offre d’habitat soit en phase avec l’évolution économique du Grésivaudan. Sur quoi ce chiffre est-il basé ”

Réponse de Frédéric Pontoire (AURG) : Les chiffres du Schéma Directeur sont votés par les élus qui doivent arbitrer à un moment donné. Crolles est censé offrir un nombre de logements proportionnel au nombre d’emplois proposés. Il s’agit d’un rapport entre l’importance géographique, économique et le nombre d’habitants (démographie). Ce chiffre de 1000 logements d’ici 2020 sur Crolles n’est qu’une tendance. Dans les faits, cela représente la construction de 50 logements par an.

Précision de Karine Turgis (service urbanisme) : Pour indication, la ville est pour l’instant à 37 constructions par an.

“Il n’est pas seulement question de logements. Les problématiques de l’habitat peuvent avoir des conséquences sur les services offerts par la commune, comme les écoles, les équipements de la ville. Quelle(s) solution(s) peuvent être envisagées ?”

Un habitant : “Je pense que le seul levier possible pour encourager les jeunes à venir s’installer à Crolles réside dans le développement du logement social. Si nous n’attirons pas cette population, une des conséquences est la fermeture de classes et à termes la mort d’une ville.”

Précision d’Annick Angot (adjointe chargée des affaires scolaires) : L’évolution démographique a déjà contraint la ville à fermer deux classes. L’année scolaire prochaine verra la fermeture d’une classe supplémentaire. À termes, d’autres peuvent être menacées.

Un habitant : “Il n’est pas seulement question d’attraction des jeunes ménages. Il faut également considérer le phénomène de turn-over sur la population des cadres de ST Microelectronics notamment.”

Réponse d’Annick Angot : Le nombre d’enfants en âge d’être scolarisés est en baisse sur Crolles. Avec la construction de nouveaux logements, nous pensions attirer des familles avec des enfants scolarisés. Cela ne s’est pas produit. Le phénomène de turn-over a donc un impact limité sur l’évolution démographique.

Françoise Lorente (directrice générale des services) : Sur 3900 salariés de ST Microélectronics sur les sites de Crolles, seuls 210 habitent la commune. Ce qui n'est pas sans conséquences sur les problématiques fiscales de la ville. Une ville qui ne se développe pas, ne s'enrichit pas. À termes les impôts locaux peuvent augmenter car le nombre d'habitants et le montant des dépenses de la commune peuvent être en déséquilibre.

Une Crolloise: "On assiste à une envolée des prix de l'immobilier sur Crolles. Cette hausse est notamment due à une course à la plus-value des propriétaires. Devenir propriétaire à Crolles est donc beaucoup trop lourd pour les jeunes foyers. On est entré dans un cercle vicieux. L'accueil des jeunes passe obligatoirement par une densification maîtrisée, mais densification quand même. Les Crollois doivent admettre cela et accepter certaines concessions. Nous devons accepter de modifier nos habitudes de vie pour espérer voir Crolles continuer à vivre."

Un habitant : "150 logements ont été construits sur le quartier des Charmanches. Il ne s'agit d'habitations que de deux étages (R+2). Ce programme est d'un bon niveau. La densification est donc possible sans grands immeubles et en respectant l'environnement."

"Qu'est-ce que pour vous un grand immeuble ?"

Une habitante : "La première image qui me vient en tête est celle d'Échirolles, vers le village olympique. On ne veut pas de ces grandes tours."

Un habitant : "Deux étages suffisent à un immeuble."

Karine Turgis (service urbanisme) : "Le quartier du jardin des poètes est plus dense que le quartier des Charmanches. L'architecture est différente sur les deux ensembles. Quand pensez-vous ?"

Un habitant : "On se sent plus au large aux Charmanches."

Un habitant : "Le quartier des Charmanches est un quartier plus ouvert. Son organisation permet un échange avec l'extérieur et une mixité. Le jardin des Poètes n'est pas assez ouvert sur les autres quartiers."

Une habitante : "Ces deux architectures ont par conséquent attiré deux populations différentes."

Dans l'ensemble, ces deux programmes d'habitations sont jugés comme très corrects.

Un Crollois: "Pourquoi veut-on tellement attirer les jeunes à Crolles ?"

Un habitant : "Il n'y a plus de places disponibles sur Crolles. On ne pourra accueillir indéfiniment des nouveaux arrivants. La progression de la commune n'est pas infinie puisque nous sommes arrêtés par la montagne d'un côté et par l'Isère de l'autre."

Un habitant : "L'ancien Maire Jean-Claude Paturel nous avait annoncé que la population ne dépasserait pas 7000 habitants. Pourquoi ne pas imposer des quotas locatifs aux autres villes du Grésivaudan?"

Un habitant : "Les règles sont les mêmes pour toutes les communes. La seule sanction qui s'applique est pour la règle des 20% de logements sociaux sur le territoire d'une commune."

Un habitant : “Avec un tel raisonnement, la question revient : quelle population veut-on demain ? Je rappelle ce que cela implique : la fermeture des écoles, une population de personnes âgées. Il serait dommage de se priver de mixité. L'évolution de Crolles doit passer par une densification urbaine.”

Un habitant : “ On parle fermeture de classes. Mais je voudrais savoir : combien a-t-on de classes par rapport à une ville de la même taille que Crolles ?”

“Quel type de ville voulez-vous pour Crolles ? Vous êtes à un moment de bascule qui implique des choix, des arbitrages.”

Un habitant : “On ne veut pas d'une ville que de jeunes, c'est insensé. On ne peut pas quantifier chaque génération. Il est hors de question de faire une sélection ! Il faut respecter l'équation de Crolles et trouver un juste milieu.”

“Peu de terrains restent disponibles. Comment faire pour répondre aux besoins évoqués par les habitants, la décohabitation, la place pour les personnes âgées?”

Un habitant : “Je pense qu'on doit suivre le diagnostic et opter pour la construction de logements sociaux de type collectif.”

Un habitant : “Existe-t-il des moyens légaux d'imposer une densification ?”

Françoise Lorente (directrice générale des services) : “Il n'est pas seulement question de mixité générationnelle. Il est aussi question de mixité sociale. 55% de la population crolloise serait susceptible d'habiter dans des logements sociaux. En l'absence de tels logements, les classes moyennes quittent Crolles. Jusqu'à présent, le nombre de départs était inférieur au nombre d'arrivées. La tendance s'inverse actuellement. Nous sommes à la croisée des chemins. Des choix s'imposent.”

Un habitant : “Comment maîtriser ces départs ? Le coût immobilier est la première cause de ces départs.”

Un habitant : “Beaucoup de personnes âgées habitent seules dans des grandes maisons. Il faut aller vers des plus petits logements. La situation est difficile à gérer.”

“Quel logement, quel habitat doit-on favoriser à Crolles ?”

Un habitant : “J'ai choisi d'habiter à Crolles car je disposais de 1000m² de terrain. Aujourd'hui on me propose de détacher un bout de terrain pour densifier. Je refuse d'abandonner le projet que j'ai mis 30 ans à construire.”

Une Crolloise: “J'ai également un grand terrain. Mais aujourd'hui je souhaite le détacher, notamment pour mon fils qui souhaite s'installer à Crolles. Il faut savoir évoluer.”

Un habitant : “Mais un terrain de 500m² n'est pas attractif non plus.”

Une habitante : “Les terrains sont plus petits et les maisons aussi. Ce type d'habitat attire les jeunes qui ont d'autres habitudes de vie que nous.”

Un habitant : “Si on opte pour du logement collectif, celui-ci doit offrir de bonnes prestations. Il faut intégrer des impératifs de qualité de vie dès le début, notamment l'isolation qui se révèle souvent source de mésentente avec ses voisins.”

Un habitant : “Il faut supprimer le Coefficient d’Occupation des Sols (COS) qui détermine la densité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie. Cela permettra une densification des constructions.”

“Pensez-vous qu’une étude sur les formes urbaines est pertinente sur Crolles ?”

Une habitante : “La notion de hauteur des bâtiments est très relative. On perçoit la hauteur des bâtiments par rapport à ce qui existe déjà.”

Un habitant : “Les quartiers proches des points de communication, comme les arrêts de bus, ont une densification plus forte et on accepte des bâtiments plus hauts. Lorsqu’il s’agit de préserver le paysage, la hauteur des bâtiments est moins élevée.”

Une habitante : “Je viens de la région parisienne. Croyez-moi, la hauteur des immeubles et HLM est sans commune mesure avec ce qui existe ici. Nous sommes venus nous installer à Crolles pour fuir ces grands ensembles. Il faut loger les gens, mais il y a des limites à ne pas dépasser. À Crolles, ces grands ensembles n’existent pas. Il faut conserver la morphologie de Crolles. Mais il n’est aussi plus possible que deux personnes occupent 1000m².”

Un habitant : “On comprend bien les contradictions qui apparaissent au moment du dépouillement du questionnaire de la fin de l’été dernier. On veut tout mais surtout ne pas lâcher 1 m². Quand on pense densification, on pense barres d’immeubles. Il faut dépasser ces a priori et accepter une densification.”

Un habitant : “Personnellement, j’aimerais voir revenir mes enfants à Crolles. Mais pour l’instant, cela reste impossible.”

Un habitant : “C’est une bonne idée d’avoir une étude sur les formes urbaines. Cette étude avec des exemples concrets nous permettrait d’avoir une vue plus pertinente sur ce qu’est la densification. Moins théorique, donc plus facile à comprendre et à appréhender. Il serait intéressant d’organiser des ateliers avec des professionnels afin d’équiper les citoyens pour mener une réflexion plus approfondie et plus aboutie. Le PLU est un vrai projet et une belle occasion pour réfléchir sur demain.”

Un Crollois: “Les aménagements du Jardin des Poètes a été possible car il s’agit d’un projet d’ensemble. Un tel projet n’est pas possible sur des petites parcelles. Il faut effectuer un arbitrage au plus vite sur les grandes zones. Il faut également conserver des espaces verts urbains à moins de 300 mètres des habitations, même distance pour les arrêts de bus.”

Serge Gros (CAUE) : “Crolles n’est pas en péril. Vous avez su conserver une qualité de vie. La solution n’est pas dans la stigmatisation de certaines constructions d’Échirrolles. Chaque projet répond à une certaine cohérence du tissu urbain. À Crolles, il faut trouver une certaine forme alternative d’habitat pour conserver l’âme de la ville. Des constructions de 6 ou 7 étages ne sont pas envisageables ici. Le logement semi-collectif peut être une solution qui assurerait une densité raisonnable. Le bon exemple d’aménagement sur Crolles est le quartier des Charmanches. Il faut adopter une démarche au cas par cas pour penser un équilibre et trouver une harmonie. En outre, il faut considérer les logiques environnementales. Des solutions existent.”

Bernard Fort (adjoint chargé de l’urbanisme) : “Des zones de construction existent encore sur Crolles. Au nord-ouest du Parc Jean-Claude Paturel, une

urbanisation est prévue avec la construction de 200 à 300 logements. Mis à part cet emplacement, rare sont les possibilités de construction. Sur le Pré noir, la réserve foncière est dédiée à la micro-électronique. Certaines parcelles sont disponibles sur Montfort. Sur les zones UC, il reste des grands volumes vides, comme des vieilles granges qui représentent un potentiel de logements non négligeables.”

Une habitante : « Quelle rénovation est prévue sur ces volumes déjà existants dans le centre ? »

Bernard Fort : « L’aspect et l’esprit de ces vieilles granges seront conservés **via le règlement d’urbanisme, mais la ville ne peut pas obliger les propriétaires à les aménager pour en faire des logements, cela relève du droit privé.** »

Jan Kaczorowsky (AURG) : “Le choix effectué sur le Parc Paturel est un projet amené à évoluer. Sur les autres zones, des disponibilités foncières existent mais elles ne sont pas forcément prévues pour accueillir des logements. Il est possible de les déclasser mais des choix importants sont à faire. 20 hectares seraient disponibles, mais ce ne sont que des reliquats et ne sont pas forcément libres. La réflexion est ouverte pour mobiliser ces espaces. La mobilisation du foncier représente un enjeu important pour Crolles.

Je remarque votre sensibilité, notamment par rapport à Échirolles. Mais il faut considérer le contexte particulier de cette ville de première couronne. Crolles répond davantage à une logique de ville péri-urbaine. Les choix à effectuer sont également stratégiques et économiques. Tout ne peut pas être tranché ce soir. Cela nécessite une analyse plus fine des hectares disponibles.”

“Nous achevons les quatre premiers ateliers. Une synthèse vous sera présentée à la rentrée à partir des discussions que nous avons menées ensemble durant ces quatre rencontres. Avez-vous des questions ?”

Didier Locatelli : Le diagnostic n’est pas terminé. Une deuxième phase de concertation est prévue lorsque le diagnostic sera partagé par tous. Certains thèmes seront davantage approfondis et donneront lieu à de nouveaux ateliers. La construction du Projet d’Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD) pourra alors commencer.