

Les autorisations de construire du Plateau

- Année 2009 -

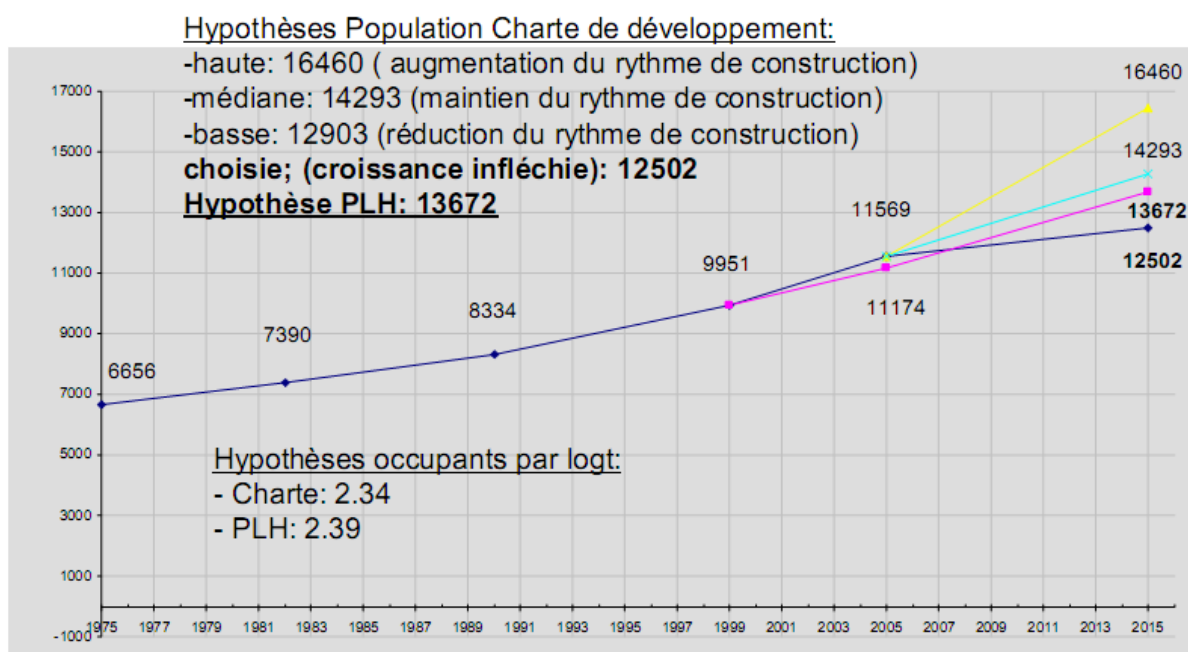
1- Evolution démographique

Sur le territoire de la Communauté de Communes, entre 1999 et le dernier recensement de l'INSEE de 2006, la population a augmentée de 10,8%. Les plus fortes hausses sont enregistrées sur les communes de Saint Nizier du Moucherotte (19,9%) et de Méaudre (15,3%).

Evolution de la population	1990	1999	2006	1990-1999	1999-2006
Autrans	1406	1544	1663	9,82%	7,71%
Correncon	264	322	367	21,97%	13,98%
Engins	352	420	465	19,32%	10,71%
Lans	1451	2037	2297	40,39%	12,76%
Méaudre	840	1040	1199	23,81%	15,29%
Villard	3346	3799	4088	13,54%	7,61%
St Nizier	575	804	964	39,83%	19,90%
Canton de Villard-de-Lans	8 234	9 966	11 043	21,03%	10,81%

Le dernier recensement de la population permet d'ajuster les hypothèses de population de la Charte de Développement et du PLH. On observe que malgré une évolution démographique à deux chiffres (+10,81%), la croissance démographique s'infléchit par rapport au taux observé entre 1990-1999 et le nombre d'habitants (11 043) se situe pour l'année 2006 en dessous de la courbe d'objectif de la Charte qui est de maîtriser, à terme, une population à 12.502 habitants en 2015.

Par projection, et si la tendance à la baisse se confirme, il semble que les hypothèses médiane et haute du PLH soit surévaluées au regard de la croissance démographique actuelle.



2- Le rythme de construction et objectifs de la Charte

La Charte de Développement a déterminé des objectifs de construction différents pour chaque commune du Plateau suivant leurs possibilités foncières et de construction laissées libres par leur document d'urbanisme (P.O.S ou P.L.U). Le tableau ci-dessous présente les capacités de constructions chiffrées pour chaque commune.

Charte de Développement 2015	Obj. Population	Obj. Logement	Capacité/an
Autrans	1 697	48	6
Corrençon	370	35	4,38
Engins	478	20	2,5
Lans	2 860	170	21,25
Méaudre	1 392	188	23,5
Villard	4 421	405	50,63
St Nizier	1 284	30	3,75
Total	12 502	896	112

Depuis janvier 2009, la CCMV effectue l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les communes d'Autrans, de Corrençon, de Lans et de Méaudre. Sur cette année, les permis de construire autorisés représentent un total de 60 dossiers et marquent une baisse de 20% par rapport à l'année 2008.

Mais le nombre de dossiers instruits ne suffit pas en soi pour apprécier l'activité de la construction sur le territoire. En effet, sur l'ensemble des permis délivrés, il faut distinguer les petits travaux non impactants (petites extensions, rénovation, constructions de dépendances) et ceux qui créent de nouveaux logements (permis d'aménager et lotissement, permis groupés, collectifs et maisons individuelles).

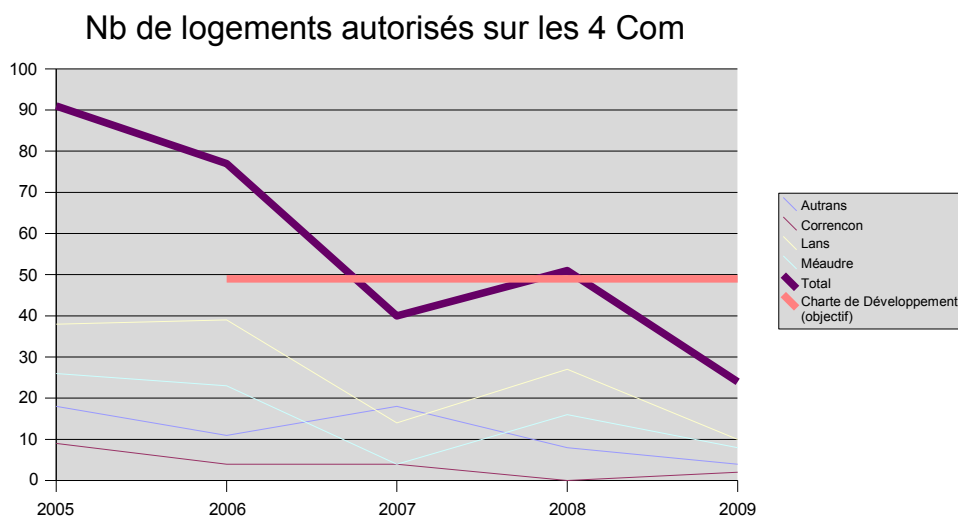
Le tableau suivant apporte un éclairage comparatif sur plusieurs années pour les logements neufs de plus de 50 m² SHON autorisés en 2009.

Logements autorisés (Source: CCMV)	2005	2006	2007	2008	2009
Autrans	18	11	18	8	4
Corrençon	9	4	4	0	2
Lans	38	39	14	27	10
Méaudre	26	23	4	16	8
Total	91	77	40	51	24
Charte de Développement (objectif)		49	49	49	49

En 2009, un total de 24 logements a été autorisé. Pour ces 4 communes, c'est la commune de Lans-en-Vercors qui reste moteur dans la construction de logement neuf, suivi de la commune de Méaudre.

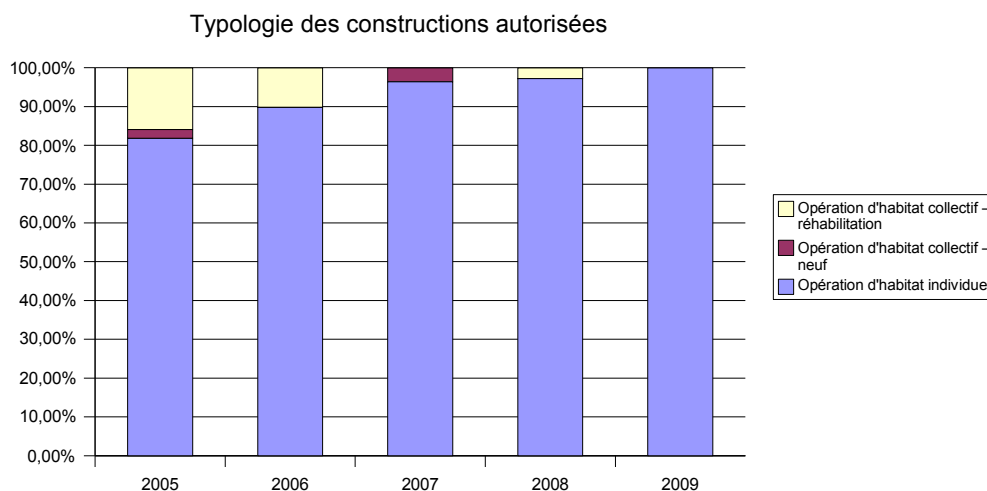
Ce tableau montre que le nombre de logements autorisés a baissé de plus de 50% par rapport à l'année 2008. Cette diminution semble trouver son origine dès l'année 2007 qui a marqué un net fléchissement avec 40 logement autorisés. Malgré une petite progression en 2008, avec 51 logements autorisés, la construction subit un deuxième coup de frein au courant de l'année sous l'effet de la crise financière qui a pour impact direct, en 2009, de marquer son plus bas niveau avec seulement 24 logements neufs autorisés.

Le graphique ci-dessous reprend ces données. Il a été reporté également le niveau de logement prescrit par la Charte pour atteindre les objectifs de population et un développement maîtrisé. Pour les quatre communes (Autrans, Corrençon, Lans et Méaudre), il peut être autorisé 49 logements par année.



Si le niveau des autorisations délivrées a été très fort en 2005 et 2006, la conjoncture économique a permis d'infléchir la tendance et de retrouver, en 2007 et 2008, un niveau correspondant aux objectifs.

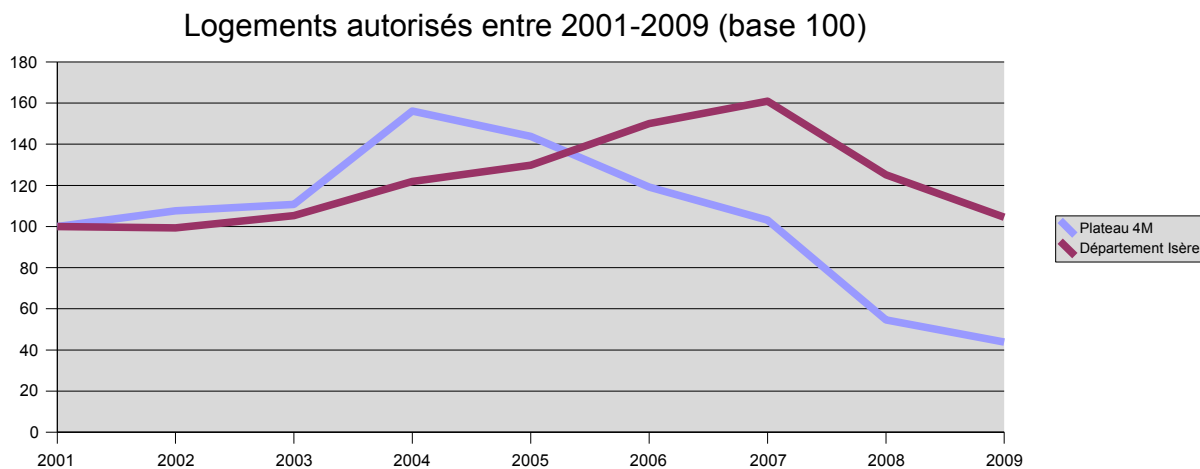
Concernant la typologie de logements construits, on remarque que la construction neuve se focalise sur la maison individuelle. En effet, les opérations de logements collectifs qui représentait environ 20% en 2005 ne représente plus que 3% en 2008 et 0% en 2009. Il y a donc une omni-présence de la maison individuelle sur le marché de la construction neuve du Plateau. Il convient tout de même de remarquer que les opérations collectives sont majoritairement réalisées en réhabilitation de bâtiments existants (hôtel, centre de vacances, atelier) ou par changement de destination de bâtiments agricoles.



3- Comparatif sur dix ans

Toutefois, pour mieux apprécier la conjoncture de la construction sur l'ensemble des communes du Plateau, il est intéressant de mettre en perspective le fléchissement observé en 2009 avec le niveau des autorisations délivrées ces dix dernières années.

Le graphique ci-dessous présente le nombre de logements autorisés sur le Plateau et sur le département de l'Isère, indicé sur un niveau de référence pour l'année 2001.



On observe qu'après plusieurs années de forte production de logements (indice 156 en 2004 et indice 143 en 2005), le rythme de la construction du Plateau s'essoufle là où se croise les deux courbes, c'est à dire à partir de période 2005-2006. Même si le niveau global des permis de construire reste supérieur au niveau de référence de 2001, le territoire semble perdre de son attractivité puisque les permis de construire au niveau départemental continuent de croître jusqu'en 2007 (indice 160 en 2007).

Pour le Plateau, c'est en 2007 que la production de logement s'effondre pour atteindre en 2009 son plus bas niveau avec à peine la moitié de la production de l'année 2001.

La tendance départementale, comme nationale, confirme bien que l'année 2007 et 2008 ont été deux années consécutives de baisse (-20%) pour les autorisations de construire (source SEPS oct. 2008).

Pour conclure, on peut avancer comme première hypothèse de réflexion que la faible disponibilité des terrains et une trop forte charge foncière freinent l'acte de construction. La baisse des autorisations de construire observée depuis 2006 nécessite de faire évoluer les documents d'urbanisme mais aussi de donner plus de force à l'action des collectivités locales pour détendre la pression foncière et le marché de l'immobilier.