

Département de l'Isère  
Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de La Rivière

Rapport de présentation

Pièce n° 1

Claire Bonneton, urbaniste-paysagiste  
Christophe Séraudie, architecte  
Grégory Agnello (Evinerude), consultant en environnement

## 10 - L'habitat

## Une très forte proportion de résidences principales, de propriétaires et de maisons individuelles

Sur 278 logements présents sur la commune en 2011, 88,7 % sont des résidences principales et seulement 8,0 % des résidences secondaires (pourcentage stable sur les 5 dernières années). 3,3 % des logements sont des logements vacants (ce qui est bien en dessous du pourcentage du département de 6,5 %).

L'analyse du statut d'occupation des logements met en évidence un fort déséquilibre entre propriétaires et locataires, avec tout de même une tendance qui évolue en faveur des locataires. En 2011, 76 % des habitants étaient propriétaires (61% dans le département) contre

21 % de locataires (37 % dans le département). Le taux de propriétaires évolue à la baisse à La Rivière, il passe de 80 % en 2006 à 76 % en 2011.

Cette diminution des propriétaires est corrélée avec la création en 2006, 2007 et 2008 d'habitats de type groupé et collectif et de logements sociaux en location. Ainsi l'offre de logement locatif a été augmentée à cette époque.

Pour autant, le taux de propriétaires reste important et s'explique en partie par la proximité de la commune avec l'aire urbaine de Grenoble qui en fait un secteur propice à l'installation des ménages cherchant à acquérir.

On observe aussi une faible mobilité, 36 % des ménages ont une ancienneté d'emménagement à La Rivière comprise entre 5 et 20 ans.

	2011	%	2006	%
<b>Ensemble</b>	<b>278</b>	<b>100,0</b>	<b>225</b>	<b>100,0</b>
<i>Résidences principales</i>	247	88,7	197	87,6
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	22	8,0	18	8,0
<i>Logements vacants</i>	9	3,3	10	4,4
<i>Maisons</i>	256	91,9	219	97,4
<i>Appartements</i>	23	8,1	6	2,6

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>247</b>	<b>100,0</b>	<b>691</b>	<b>12,9</b>	<b>197</b>	<b>100,0</b>
<i>Propriétaire</i>	187	75,9	530	14,7	157	79,6
<i>Locataire</i>	51	20,7	149	5,1	32	16,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	10	4,1	32	5,3	7	3,5
<i>Logé gratuitement</i>	8	3,4	12	20,0	8	4,0

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

## Une progression du parc de logements liée aux évolutions démographiques

Parallèlement à la population (entre 2006 et 2011), le parc de logements a aussi fortement cru. Ce sont 8,8 logements par an qui ont été construits soit 53 logements en 6 ans.

## Un parc de grands logements tourné vers la maison individuelle

Les petits logements (1, 2 et 3 pièces) sont très peu nombreux puisqu'ils ne représentent que 12 % des résidences principales au profit de plus grands logements. En effet, les 5 pièces et plus concernaient 62 % des résidences principales en 2011. Les logements de 4 pièces sont en légère diminution entre 2006 et 2011 au profit de logements plus grands.

## L'existence d'un parc de logements sociaux

La commune possède 14 logements sociaux : 7 maisons groupées situées en contrebas du village sont gérées par ACTIS, 7 autres logements collectifs situés au coeur de la nouvelle opération «coeur de village» sont gérés par la SDH. Selon l'INSEE, 10 de ces logements étaient occupés par des locataires en 2011.

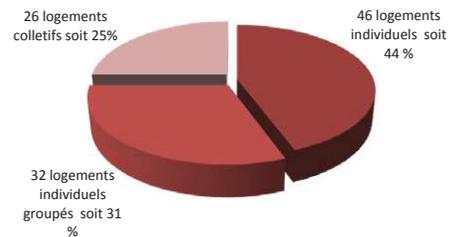
On dénombre 5 logements communaux que la commune met en location. L'un de ces logements est destiné au gérant du restaurant multi-services du village. Les autres se situent à la mairie (1), dans l'ancienne cure (1), au coeur du village (2).

Enfin, la commune est aussi propriétaire de deux gîtes communaux récents situés au sein de l'opération «coeur de village» .

Analyse des permis de construire accordés entre 2004 et 2013 sur la commune de La Rivière (Données Sitadel)

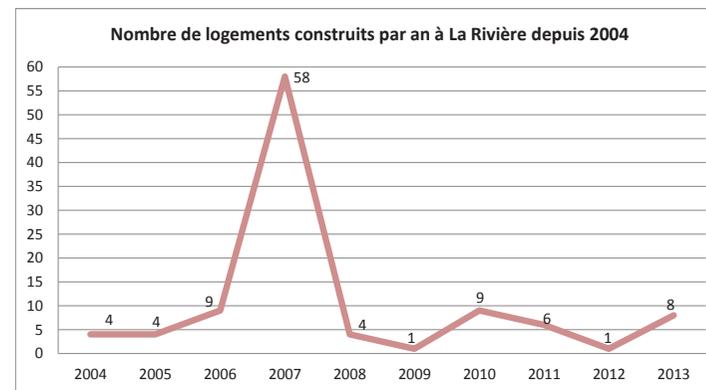
Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total en 10 ans
<b>Nombre de logements</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>58</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>104</b>
logements individuel	4	4	4	8	1	1	9	6	1	8	46
logements individuel groupé				32							32
logements collectif			5	18	3						26
surface construite (m <sup>2</sup> )	510	508	974	5957	348	156	1018	915	131	98	10615

La typologie des logements créés depuis 2004



Données Sitadel

Nombre de logements construits par an à La Rivière depuis 2004



Données Sitadel

Localisation des logements construits depuis 2005

Lieu dit - Hameau	Nombre de logements créés	Types de logement
Le Lignet	8	Neufs
Romeyère	2	1 neuf et 1 réhabilitation
Champ Long	2	Neufs
Le Champ de l'Ordre	6	1 neuf et 5 réhabilitations
Le Mollard	9	Neufs
La Pontonnière	28	Neufs
Briquetière et le Mollard	31	Neufs
Briquetière	6	Neufs
Lotissement du Vercors	8	Neufs
Rue de Champ Reynaud	2	Neufs

Données communales

## Un régime de construction en augmentation principalement sous forme de pics de constructions

Le nombre de permis de construire accordé par an n'est pas régulier.

On peut constater, en moyenne, la création de 10 logements par an sur 10 ans. Soit au total 104 logements créés sur les 10 dernières années. On remarque qu'un nombre très important de logements ont été créés en 2007 (58 logements dont 13 logements collectifs), dû en grande partie à la création du lotissement et de l'opération «coeur de village».

D'autres pics de constructions sont aussi présents dans les années 2006, 2009 et 2013 avec un nombre de constructions avoisinant les 10. Les autres années le nombre moyen de constructions est de 3 par an environ.

## Une part importante de logements individuels

De manière générale, la création de logements se concentre principalement sur la typologie «maison individuelle». En effet, 75 % des logements réalisés ces dix dernières années sont des maisons individuelles. Pour autant, on constate une forte proportion de maisons individuelles groupées (31 %), cela est peu commun dans les petites communes du secteur.

## Des logements collectifs nombreux pour une commune rurale

Sur les dix dernières années, 25 % des logements construits sur la commune sont des logements collectifs, ce qui représente 26 logements au total. Ils ont tous été construits entre 2006 et 2008 Cet effort autour de l'équilibrage des typologies de logements est à souligner.

## TERRAINS A BÂTIR

SECTEURS		2009	2010	2011	2012	2013	2012-2013
L'ISERE	surface	831 m <sup>2</sup>	869 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	836 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>	↘ -3,5%
	prix/m <sup>2</sup>	103,2 €	100 €	105,6 €	105,4 €	106,9 €	↗ 1,4%
VOIRONNAIS-ST MARCELLIN	surface	963 m <sup>2</sup>	878 m <sup>2</sup>	891 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup>	908 m <sup>2</sup>	↗ 0,2%
	prix/m <sup>2</sup>	89,6 €	94,5 €	98,1 €	97,2 €	98,8 €	↗ 1,6%

## MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ANCIEN

EXTRAIT DE PRIX DE VENTE MÉDIAN - SURFACE TERRAIN MÉDIANE			
ISERE	2012	2013	2012/2013
<b>VOIRONNAIS - ST MARCELLIN</b>	<b>189 K€ / 974 m<sup>2</sup></b>	<b>186,5 K€ / 1 007 m<sup>2</sup></b>	<b>- 1,3 %</b>
AOSTE	154 K€ / 1 084 m <sup>2</sup>	161 K€ / 882 m <sup>2</sup>	4,5 %
COUBLEVIE	295 K€ / 1 001 m <sup>2</sup>	285 K€ / 716 m <sup>2</sup>	-3,4 %
LES ABRETS	128 K€ / 600 m <sup>2</sup>	169,2 K€ / 799 m <sup>2</sup>	32 %
MOIRANS	243,5 K€ / 734 m <sup>2</sup>	211 K€ / 707 m <sup>2</sup>	- 13 %
RIVES	183 K€ / 458 m <sup>2</sup>	182 K€ / 510 m <sup>2</sup>	-0,6 %
ST MARCELLIN	193,2 K€ / 765 m <sup>2</sup>	201,4 K€ / 734 m <sup>2</sup>	4,3 %
VOIRON	288 K€ / 750 m <sup>2</sup>	244,2 K€ / 748 m <sup>2</sup>	- 15,2 %

## Le prix de l'immobilier

En 2013, après une année 2012 où tous les prix ont baissé, on observe des tendances inverses :

- terrains à bâtir : leurs prix remontent légèrement après 4 années consécutives de baisse,
- maisons individuelles dans l'ancien : leurs prix continuent à baisser après une baisse en 2012 même si il existe de fortes disparités entre territoires.

Les prix constatés sur le territoire du Voironnais/Saint-Marcellin (dont fait partie La Rivière dans le cadre de l'observatoire immobilier notarial de l'Isère) restent inférieurs aux prix constatés sur le département.

Ce secteur reste en deuxième position en volume des ventes de terrains et de maisons, mais seulement à la cinquième place en terme d'appartements.

Les terrains à bâtir ont des surfaces de 908 m<sup>2</sup> en moyenne au coût moyen de 99 euros / m<sup>2</sup> pour le secteur du Voironnais. Le prix des terrains à bâtir est légèrement remonté entre 2012 et 2013 alors que la surface moyenne a stagné. La taille moyenne des parcelles semble se stabiliser autour de 900 m<sup>2</sup> avec certainement de très fortes disparités (300 m<sup>2</sup> près des grandes villes et 1500 m<sup>2</sup> dans les campagnes éloignées des centres urbains).

Dans l'ancien, les maisons se vendent au prix moyen de 186 500 euros (coût en baisse), pour un terrain de 1007 m<sup>2</sup> et une surface habitable de 118 m<sup>2</sup>.

Source : observatoire des notaires de l'Isère 2013.  
NB : l'observatoire des notaires inclut la commune de La Rivière dans un vaste territoire comprenant le Voironnais et allant de Pont de Beauvoisin jusqu'à Saint-Marcellin.

- Rendre possible l'accès au logement pour les jeunes ménages, les personnes en décohabitation et pour les familles mono-parentales
  - > *des logements plus petits (2 à 3 pièces), du logement locatif*
- Rendre plus accessible le territoire aux personnes aux revenus modestes
  - > *continuer la construction de maisons sur des petites parcelles en organisant les formes urbaines (maisons de village, habitat intermédiaire et autres formes que la seule maison individuelle)*
- Permettre un renouvellement de la population et un parcours résidentiel sur la commune
  - > *maisons de village et locatif privé*
- Maintenir le niveau de service et notamment celui de l'école
  - > *logements de taille et de coût adaptés à des jeunes ménages*
- Permettre une plus grande mixité sociale
  - > *diversifier l'offre (locatif et accession, développer le logement groupé et intermédiaire)*
- Offrir des logements adaptés aux besoins des personnes âgées non dépendantes
  - > *petits logements accessibles physiquement nécessitant peu d'entretien*
- Éviter le mitage du territoire pour pérenniser l'agriculture et les qualités environnementales du territoire
  - > *faciliter et favoriser la réhabilitation ; produire un habitat de qualité, diversifié, bien intégré, en centre-village, qui participe au confortement du village et non pas des opérations qui se juxtaposent*