

Comité Syndical du 25 janvier 2023

Procès-Verbal de séance

Le Comité Syndical, dûment convoqué le 19 janvier 2023, s'est réuni le 25 janvier 2023 à 18h30 à La Tour du Pin dans la salle du Conseil communautaire des VDD, sous la présidence de **Monsieur Jean-Paul BONNETAIN**.

Etaient présents :

Titulaires

NOM PRENOM	PRESENCE	NOM PRENOM	PRESENCE
Mme AOUN Elham	Excusée	M. GUICHERD André	Présent
Mme BACCAM Marguerite	P. A. Berger	M. LAVILLE Christophe	Excusé
M. BACCONNIER Michel	Excusé	M. MARCEL Roger	Excusé
M. BADIN Bernard	Présent	M. MARGIER Patrick	Présent
M. BERGER Alain	Présent	M. MARY Alain	Excusé
M. BERGER Dominique	Présent	M. PORRETTA René	Excusé
M. BOCHARD Jean-Jacques	Présent	M. QUEMIN André	P. J.P. Bonnetain
M. BONNETAIN Jean-Paul	Présent	M. REY Christian	P. R. Coquet
M. BORGHI Roland	Excusé	M. REYNAUD Jean-Louis	Présent
M. BOURDIER Gilles	Présent	M. ROSET Patrick	Excusé
M. COCHARD Bernard	Présent	Mme SADIN Christine	Présente
M. COQUET Raymond	Présent	Mme TISSERAND Thérèse	Présente
M. DI SANTO Laurent	Présent	Mme VERLAQUE Florence	Excusée
M. GAGET Mathieu	Excusé	M. WAJDA Daniel	Excusé

Suppléants

NOM PRENOM	PRESENCE	NOM PRENOM	PRESENCE
M. BLANDIN Patrick	—	M. MARTI Patrick	Excusé
M. CASTAING Patrick	—	Mme MUSTI Murielle	Excusée
M. CHARLOT Sylvain	—	M. NARDY Cédric	Excusé
Mme DEBES Céline	—	M. ORELLE Pierre-Louis	—
M. DURAND Fabien	—	M. PILLAUD-TIRARD Jean-François	—
Mme FASSINOT Christine	—	M. RABATEL Daniel	—
M. FONTBONNE Jean-Luc	Excusé	M. RAJON Fabien	—
M. GASTALDELLO Benjamin	—	M. REYNAUD Michel	—
M. GAUDE Daniel	—	M. RIVAL Michel	Présent
M. GIRAUD Denis	Excusé	Mme ROULOT Océane	Excusée
M. HIRTH Ludovic	Présent	M. SERRANO Michel	Excusé
M. LEGAY-BELLOD Gaël	—	M. SOLIER Nicolas	Excusé
M. MAILLET Dorian	—	M. SUCHET Noël	Excusé
M. MARION Cyril	—	M. VIAL Guillaume	Excusé

Pouvoirs : M. BACCAM donne pouvoir à A. BERGER ; A. QUEMIN donne pouvoir à JP. BONNETAIN ; C. REY donne pouvoir à R. COQUET

Assistaient également : Équipe technique du syndicat mixte : Mmes Marie-Christine EVRARD et Frédérique GINET et Ms Morgan BRISEBRAS et Alexandre DEVIC

En préambule M. Le Président remercie les délégués de leur présence.

Il constate que le Quorum est atteint : 16 délégués présents sur 28. 3 pouvoirs ont été reçus.

M. Patrick MARGIER est désigné secrétaire de séance.

I - PRESENTATION FICHE OFPI

Le Président accueille Messieurs Anthony MARTIN, Directeur départemental à la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes, M. Emmanuel BOULANGER, Directeur d'études Habitat / Cohésion sociale à l'Agence d'urbanisme de Grenoble et M. Franck KABALIN, Chargé de projets aménagement foncier rural, Service agriculture et forêt, à la Direction de l'Aménagement du Département de l'Isère.

En introduction le Président explique que l'OFPI produit chaque année une fiche par territoire portant sur l'essentiel du foncier et de l'immobilier. Les résultats présentés s'entendent à l'échelle du SCOT NI.

Dans le contexte du ZAN, plusieurs outils de mesure de la consommation d'espace existent qui seront présentés lors d'un prochain comité syndical. L'outil utilisé dans le document de l'OFPI ne vise pas spécifiquement à prendre en compte les objectifs de la Loi Climat et Résilience et l'ordre du jour du CS n'est pas de débattre sur le choix de l'outil ni sa méthodologie.

F. Kabalin présente l'OFPI : Organisme créé en 2006 il a pour but de mettre en œuvre et d'évaluer les politiques publiques en matière de foncier. L'OFPI collecte et analyse les données, à partir d'une vingtaine d'indicateurs stables dans le temps, qu'il restitue chaque année à ses partenaires, essentiellement des EPCI.

L'OFPI a également un rôle pédagogique avec l'organisation annuelle d'évènements sous forme d'ateliers (foncier, habitat, économie, monde rural) ouverts à un public très large.

A. Martin (SAFER) successeur de N. Agresti, commence la présentation du diaporama. Une 1^{ère} constatation ressort sur le territoire du SCOT : hausse de la consommation foncière à partir de 2017 alors que la tendance était en baisse depuis 2007.

Le Président demande si l'on connaît les raisons de cette hausse.

A. Martin explique qu'il y a une forte pression foncière du fait de l'accroissement démographique.

L'analyse comparée de la croissance des espaces urbains bâtis met en évidence que la consommation des surfaces agricoles est plus basse sur le périmètre du SCOT que sur le reste du territoire. La plus forte croissance se situant à St Quentin Fallavier.

D. Berger explique que cette croissance est normale car historiquement les terrains urbanisables pour l'activité économique à l'échelle du territoire, étaient situés sur La Ville-Nouvelle et donc aujourd'hui sur St-Quentin Fallavier (Parc de Chesnes).

A. Martin fait remarquer qu'il faudrait également savoir pourquoi certaines communes ont peu consommé.

Les surfaces nouvellement artificialisées sont destinées pour 2/3 à l'habitat et pour 1/3 à l'activité économique, alors que sur le département la répartition est 3/4 pour l'habitat et 1/4 pour l'activité économique, ce qui montre le dynamisme du territoire du SCOT.

Le Président demande à quoi correspondent les destinations « mixte » et « non renseigné » ?

A. Martin explique que « mixte » correspond à une maison d'habitation comprenant un siège social et que le terme « non renseigné » est employé quand la donnée n'a pas pu être collectée.

Présentation de la consommation masquée : il s'agit de la consommation des espaces productifs agricoles par les non-agriculteurs (particuliers) qui se rendent propriétaires de terres, soit lors d'un achat résidentiel (acquisition d'une maison, d'un jardin ou de quelques milliers de mètres carrés de terres ou prés), soit lors d'achats d'agréments (achat d'un pré, extension d'un jardin, etc.).

Elle représente 105 ha/an sur le territoire du SCoT ce qui est 1.5 fois moins que sur le département. À cela s'ajoute la consommation foncière avérée ou recul des surfaces agricoles (artificialisation ou perte de foncier) qui est de l'ordre de 94 ha/an.

À noter que ces terrains ne sont pas soustraits de « l'espace naturel » car ils ne sont pas urbanisés, mais ils acquièrent un usage de loisirs difficilement réversible. En témoigne le prix moyen consenti pour acheter ces terrains qui est 5 fois supérieur au prix agricole.

La consommation masquée montre qu'il y a une pression foncière qui va au-delà de l'artificialisation des terres agricoles. La SAFER essaie de faire de la recombinaison parcellaire.

Cela démontre l'intérêt de mettre en place des outils de protection du foncier agricole, comme le PAEN.

En Isère, il est difficile de lutter contre la consommation masquée car les exploitations sont petites, générant de nombreuses micro-ventes. D'autre part, la SAFER ne peut intervenir sur des parcelles de bois.

J.L. Reynaud précise qu'en consommation masquée on trouve aussi les changements de propriétaire dû au départ en retraite des exploitants. Ils vendent leur exploitation mais souhaitent garder une parcelle de terrain. Les acheteurs ne sont pas forcément exploitant car certaines parcelles se retrouvent enclavées dans des zones urbanisées d'où conflit de voisinage.

M. Rival expose que le problème est le même pour les propriétaires de terrain accueillant des chevaux.

E. Boulanger présente alors le marché agricole.

En 2021 le prix moyen du foncier agricole sur le territoire SCoT est de 0.46 €/m². Il est similaire à celui de l'Isère. Les prix sont différents selon le type de cultures.

Marché résidentiel incluant des terrains agricoles :

Le prix moyen d'un bien résidentiel, acquis par des non-agriculteurs, est de 281 600€ par vente et est continuellement en hausse.

La courbe d'évolution des prix est la même que celle de l'Isère. Le marché résidentiel est bien placé sur la Région AURA.

Concernant le marché d'agrément et de loisirs, en non bâti, le prix moyen est de 1.45€/m² et est en baisse par rapport à 2020. Il est cependant 3 fois supérieur au prix du m² de terre agricole. La courbe du SCoT se calque sur celle du département qui a toutefois un prix moyen à 1.8€/m² : les exploitants ne peuvent pas investir sur ces prix.

Les surfaces agricoles totales déclarées à la PAC représentent 51% de la surface du SCoT dont 7% de surfaces déclarées en bio ; cela représente 728 exploitations en 2020 (-25% d'exploitations depuis 2010). On trouve des cultures variées, en majorité des céréales et oléagineux mais aussi des surfaces herbagères, de l'arboriculture, du maraîchage ou de la viticulture.

On note que toutes les surfaces agricoles ne sont pas déclarées dans le cadre de la PAC, certaines activités ne bénéficiant pas d'aides de la PAC (viticoles, arboricoles et maraîchères).

Le Président demande si l'on a des données sur l'augmentation des surfaces par exploitation ?

Le seuil régional est de 54 ha pour la viabilité des exploitations.

Malgré une perte des surfaces agricoles, d'autres formes d'exploitations se sont développées, comme les sociétés (plus d'associés et plus d'exploitations), mais aussi des foncières...

Le rôle de La SAFER et des collectivités est de s'assurer d'une cohérence pour éviter les superstructures.

La dynamique immobilière :

Sur le SCoT l'individuel ancien représente la plus grosse partie du marché immobilier avec 64 % contre 46% en Isère. Le collectif ancien représente 1/4 des transactions.

On constate une reprise de la dynamique de marché depuis 2008 qui profite à l'individuel ancien. Les prix sont plus élevés sur les communes situées dans ou à proximité de l'aire d'influence des métropoles de Grenoble et Lyon.

Le Président indique qu'il s'agit de la dynamique de 3^e couronne.

Le prix des terrains à bâtir diffère en fonction des EPCI. Plus on s'éloigne de l'aire d'influence de Lyon, plus les prix baissent. Le prix médian sur le Nord Isère est de 90 K€ en moyenne, supérieur à la moyenne de l'Isère. Les prix sont plus élevés sur les terrains en lotissement.

P. Margier demande si on connaît la dimension des terrains achetés en lotissement ?

La surface médiane moyenne est de l'ordre de 600m² pour les lotissements contre 950m² en diffus.

L'essentiel des transactions du territoire du SCoT se fait sur l'individuel ancien. Le prix moyen avoisine 240 000€. Le prix des terrains est également plus cher si on se rapproche de Lyon et accentué par le phénomène de raréfaction du foncier.

P Margier demande si une différence est faite entre l'achat d'une maison par un particulier et l'achat par une agence immobilière qui achèterait une maison pour y construire un immeuble par exemple (cas d'un bien vendu pour 500 000 € sur la Verpillière) ?

L'étude porte surtout sur des achats par les particuliers.

On est dans une dynamique d'augmentation des prix similaire sur les terrains à bâtir. Le prix moyen d'un bien a augmenté de 60 000 € depuis 2016.

Le marché est en train de se retourner du fait du faible pouvoir d'achat des ménages.

Le Président souligne que c'est un problème pour les jeunes acquéreurs surtout du fait que la hausse des prix est soutenue par des personnes qui viennent d'autres territoires (50% de la croissance est portée par les flux migratoires).

Sur le marché de l'individuel ancien on constate que les biens construits avant 1949 sont les moins chers ; l'hypothèse avancée est le mauvais bilan énergétique et l'éloignement des centres-villes. Cette tendance est vraie sur les COLL'in et les VDD, mais pas sur la CAPI.

En revanche les biens des années 1990 - 2005 sont les plus chers du marché (terrain légèrement plus grand).

Le parc immobilier du collectif ancien est récent et les constructions sont plus qualitatives ; les biens se revendent facilement. Le prix médian du collectif ancien est soutenu, 2 260€/m² et avoisine celui de Grenoble ; il est en revanche en dessous de celui de l'Isère, 2 350 €/m². Le turn over sur ce marché est spécifique au territoire SCoT.

Les acquéreurs sur CAPI viennent majoritairement du territoire.

Pour les COLL'in les acheteurs sont plutôt de la région lyonnaise.

Pour les VDD les nouveaux arrivants viennent souvent du territoire CAPI.

Les nouveaux propriétaires sur le SCoT sont plus jeunes qu'en Isère : 38 % des acquéreurs ont moins de 35 ans sur le SCoT contre 35% en Isère.

Le Président remarque qu'on pourrait avoir de ce fait une idée sur les navetteurs et sur la déconnexion habitat/emploi. On constate qu'au SCoT les mouvements pendulaires sont très conséquents.

Le collectif neuf est plutôt un marché de la CAPI.

Le marché est resté stable entre 2008 et 2017 et depuis on constate une bonne reprise. Mais la crise du COVID a freiné l'engouement du marché.

Les normes de construction sur ce marché sont de plus en plus contraignantes, RE2020. Les prix augmentent du fait de la crise énergétique et de l'impact de la guerre en Ukraine sur le prix des matériaux. Sur ce marché la vente en bloc est courante : Il s'agit de vendre plusieurs logements ensemble « en bloc », donc à un opérateur unique, généralement à des bailleurs sociaux. Ce type de vente correspond souvent aux règles des PLU sur les logements sociaux.

D. Berger pense qu'il faut aussi prendre en compte les exigences des services de l'État en matière d'environnement. Certaines recommandations environnementales peuvent retarder les projets de construction. Sans compter les recours de plus en plus fréquents.

Sur le territoire du SCoT, les entrepôts, locaux d'artisanat et industriels représentent près de 2/3 des constructions.

Le président remercie les 3 intervenants et salue le travail réalisé. Il explique que même si les tendances constatées ne nous apprennent pas tout, l'exposé nous éclaire sur les enjeux, les forces et les faiblesses du territoire et ses dépendances.

M. Rival s'inquiète de la montée des prix qui avoisine ceux de Grenoble ce qui va pénaliser l'accession à la propriété d'une partie des ménages.

Le Président pense qu'il faudra réfléchir à la manière de recréer du parcours résidentiel.

Pour B. Badin il y a des enjeux majeurs sur le foncier agricole et sur l'habitat. On se rend compte que notre mode d'aménagement du territoire, avec la maison individuelle et les lotissements, a trop vécu. Il faut réfléchir à des modes de développement innovants pour répondre à la conjoncture.

Le Président rappelle le séminaire habitat dense prévu au cours de cette année et salut le courage des élus qui font des OAP dans l'enveloppe urbaine, car ce n'est pas toujours accepté par la population.

F. Kabalin précise que c'est la même démarche pour l'acceptation des programmes de logements sociaux.

J.L. Reynaud : il faut prévoir des formes urbaines novatrices mais attention aux recours.

D. Berger alerte sur le projet de renaturation sur la CAPI qui va détruire 15 ha de surfaces agricoles. Beaucoup de projets se télescopent ; on ne sait plus comment faire pour mener à bien les projets communaux car il y a les obligations de l'État et la protection de la biodiversité. Il faut savoir si on protège les terres agricoles productives ou l'espace naturel ?

F. Kabalin relaiera cette information auprès des élus du département. Il engage D. Berger à contacter Fabien Mullic qui pourra lui apporter des réponses. Il précise que le PAEN a vocation à protéger avant tout les terrains agricoles, en garantissant le maintien d'un zonage A ou N aux PLU.

II APPROBATION DU COMPTE RENDU DU COMITE SYNDICAL DU 14/12/22

Aucune remarque n'est faite sur le compte rendu de la séance du 14/12/2022 ; le compte rendu est validé.

III - INFORMATION DE L'ASSEMBLEE DES DECISIONS PRISES PAR LE PRESIDENT ET LE BUREAU PAR DELEGATION

Le Président informe l'assemblée que le Bureau syndical s'est réuni le 18 janvier 2023 et a débattu des sujets suivants :

- Certificat d'urbanisme sur la commune de Grenay : L'avis rendu est purement consultatif et porte sur l'aménagement d'un parc d'activité pour PME. Les élus ont fait ressortir les points d'incompatibilité rencontrés sur les volets économique, déplacement et écologique du projet proposé.

- Le Président informe le comité que le cabinet d'avocats Paillat, Conti et Bory a été choisi dans le cadre du marché pour l'accompagnement juridique de la modification simplifiée du SCoT.

- Séminaire Habitat dense : Le bureau d'études « Villes Vivantes » retenu pour l'organisation d'un séminaire à destination des élus du territoire, n'est pas aussi disponible qu'il le pensait et propose soit l'annulation du marché, soit d'organiser le séminaire au mois d'octobre 2023. Avant de prendre sa décision, le Bureau a décidé de contacter l'association « AGATE », organisme de conseil en stratégie territoriale et d'accompagnement des collectivités dans des domaines très variés.

IV - APPROBATION DES COMPTES 2022

a/ Compte de gestion 2022

Le Président présente à l'assemblée le compte de gestion tenu par le Trésorier Public.

Le rapprochement entre le compte administratif 2022, établi par l'ordonnateur, et le compte de gestion de ce même exercice ne faisant apparaître aucune discordance, il n'y a pas lieu d'émettre de réserve sur ledit compte de gestion qui peut se résumer comme suit :

	Résultat de clôture 2021	Résultat Exercice 2022	Résultat de clôture 2022
Investissement	220 783.14 €	31 004.07 €	251 787.21 €
Fonctionnement	193 785.99 €	- 25 230.48 €	168 555.51 €
Total	414 569.13 €	5 773.59 €	420 342.72 €

Le comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité **APPROUVE le compte de gestion**

b/ Compte administratif 2022

M. Raymond COQUET, 3^{ème} Vice-président et membre de la commission fonctionnement de la structure, budget, communication/pédagogie, présente le compte administratif 2022.

M. Coquet fait remarquer que le déficit de fonctionnement est pratiquement identique à celui de 2021. Il explique que, du fait du report de l'excédent 2021, le Résultat de clôture pour 2022 est excédentaire.

Le compte administratif peut se résumer comme suit :

	INVESTISSEMENT	FONCTIONNEMENT
Dépenses	13 724.84 €	377 448.40 €
Recettes	44 728.91 €	352 217.92 €
Résultat de l'exercice	31 004.07 €	- 25 230.48 €
Résultat reporté N-1	220 783.14 €	193 785.99 €
Résultat de clôture	251 787.21 €	168 555.51 €

Le Président quitte la salle pour le vote du compte administratif.

Le comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité **APPROUVE le compte administratif**

Retour du Président.

c/ Affectation des Résultats 2022

Le compte de gestion ainsi que le compte administratif ayant été approuvés par l'assemblée, le Président propose l'affectation du Résultat suivant :

- report à la section d'investissement (compte 001) la somme de **251 787.21 €**
- report à la section de fonctionnement (compte 002) la somme de **168 555.51 €**

Le comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité **APPROUVE** les reports présentés

V - BUDGET PRIMITIF 2023

a/ cotisation des EPCI pour 2023

Le Président rappelle que le taux de cotisation est inchangé depuis 2018. Il propose de reconduire ce taux pour l'année 2023 soit à 1,75 €/ hab.

Pour 2023 le montant de la participation des EPCI s'élèverait à 355 390 € avec la répartition suivante :

BP 2023	Pop DGF 2022 (hab)	Participation 2023 (€)
Communauté de communes des Vals du Dauphiné	66 020	115 535.00
Communauté d'agglomération Porte de l'Isère	111 468	195 069.00
Collines Isère Nord Communauté	25 592	44 786.00
Total	203 080	355 390.00

Le comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité **FIXE** le taux de la cotisation à 1.75 € /hab pour l'année 2023.

b/ Vote du budget primitif 2023

Le Président rappelle l'objectif de mobilisation des ressources pour la procédure de modification simplifiée.

Il évoque les dépenses de personnels qui sont stables ; une remarque : en 2022 les dépenses sont légèrement moins importantes du fait des mutations de personnel et du temps de latence pour le remplacement des agents.

L'effet des factures énergétiques sera constaté ultérieurement.

Le Président présente à l'assemblée le budget primitif.

Il s'équilibre en dépenses et recettes :

- en section de fonctionnement pour : 526 262 €
- en section d'investissement pour : 284 224 €

Le comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité **APPROUVE** le Budget présenté

VI - CREATION D'UN POSTE DE REDACTEUR PRINCIPAL 2eme CLASSE

Le Président informe l'assemblée qu'un agent peut prétendre à changer de grade à l'ancienneté à partir du 20/7/2023. L'ouverture du poste qui en résulte est du ressort du comité syndical. Ce point a été débattu en bureau syndical et après l'entretien annuel.

Le comité syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité **DECIDE** la création d'un poste de rédacteur principal de 2eme classe

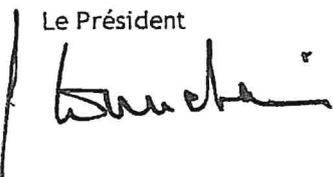
VII - QUESTIONS DIVERSES

Information sur le prochain Comité syndical qui aura lieu le 5 avril 2023 : Présentation des différents outils de consommation d'espace et validation du Rapport d'activité 2022.

Il n'y a pas de questions diverses.

La séance est levée à 20h30

Le Président


Jean-Paul BONNETAIN

Le secrétaire de séance,


Patrick MARGIER