

Comité Syndical du 13 décembre 2023

## Procès-Verbal de séance

Le Comité Syndical, dûment convoqué le 6 décembre 2023, s'est réuni le 13 décembre 2023 à 18h30 dans l'Amphithéâtre de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BONNETAIN.

### Etaient présents :

#### Titulaires

NOM PRENOM	PRESENCE	NOM PRENOM	PRESENCE
Mme AOUN Elham	—	M. MARCEL Roger	Excusé
Mme BACCAM Margueritte	Excusée	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	Présent
M. BONNETAIN Jean-Paul	Présent	M. REY Christian	Présent
M. BORGHI Roland	Présent	M. REYNAUD Jean-Louis	Excusé
M. BOURDIER Gilles	Présent	M. ROSET Patrick	
M. COCHARD Bernard	Présent	Mme SADIN Christine	Excusée
M. DI SANTO Laurent	Excusé	M. SOLIER Nicolas	Excusé
M. GAGET Mathieu	Excusé	Mme TISSERAND Thérèse	Présente
M. GUERIN Philippe	Présent	Mme VERLAQUE Florence	Excusée
M. André GUICHERD	Pouv. JP Bonnetain	M. Daniel WAJDA	
M. LAVILLE Christophe	Présent		

#### Suppléants

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

Pouvoirs : M. André GUICHERD a donné pouvoir à M. Jean-Paul BONNETAIN

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

## I - PRESENTATION FICHE OFPI (Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère)

Le Président rappelle l'adhésion du syndicat mixte du SCoT à l'OFPI et le travail essentiel réalisé par cet organisme.

Il informe qu'une nouvelle convention, en cours d'élaboration, a été présentée au bureau et sera prochainement signée.

Le document présenté retrace, pour le territoire du SCoT Nord-Isère, la consommation foncière et l'occupation des sols, la dynamique des fonciers agricoles et ruraux, les surfaces agricoles productives déclarées.

3 intervenants sont présents pour commenter le document :

- Franck Kabalin coordonnateur de l'OFPI.
- Anelise Curtaud chargée d'étude à l'AURG,
- Alexis Marze, directeur général adjoint de la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes et directeur par intérim de la SAFER en Isère.

A noter que l'OFPI a publié également les fiches pour les 3 EPCI membres du SCoT.

F Kabalin introduit la présentation et indique que COLL'in est en cours de réflexion pour adhérer à l'OFPI.

M. Marze présente les éléments relatifs à la consommation foncière et les marchés ruraux.

La consommation foncière sur la période 2008-2022 impacte plus l'espace agricole que l'espace naturel. On note cependant une diminution assez sensible de la consommation, même si elle reste encore importante (en 2022, 86ha d'urbanisation au détriment des espaces agricoles)

On constate un pic en 2018 dû à une correction de surface dans les cadastres.

St Quentin Fallavier est la 1<sup>er</sup> commune consommatrice d'espace.

Le Président explique que cela correspond à la zone de Chesnes.

On a une approche transverse avec la consommation masquée, qui n'est pas une perte définitive de l'usage agricole ou naturel (pas d'artificialisation), mais mobilisation d'espace agricole par de nouveaux propriétaires qui ne sont pas agriculteurs. Cela correspond aux usages récréatifs ou autres qui ne sont pas des usages agricoles. Les terrains restent classés en A ou N dans le document d'urbanisme mais n'ont plus de vocation économique agricole. Cela fragilise le tissu agricole du territoire. Forte incidence de cette consommation masquée pendant la crise COVID - actions de la SAFER pour cadrer cette dynamique.

Il est constaté un tassement du marché agricole depuis 2021 en nombre de transaction et en surface.

La carte des géomarchés présente les différents types de culture dominante. Un géomarché est une entité cohérente en matière de topographie, usage et prix constaté. Elle a été mise à jour début 2023, mais n'a pas évolué de manière sensible par rapport aux années précédentes. Les prix ne diminuent pas (valeur moyenne du lot bâti) ce qui atteste la forte attractivité du territoire.

Mme Curtaud présente les marchés résidentiels et de construction neuve.

La Base PERVAL est utilisée pour les prix des marchés et est plus exhaustive qu'en 2021. On constate une augmentation globale du nombre de transactions depuis de nombreuses années.

L'augmentation des prix est plus marquée quand on se rapproche des grandes agglomérations : COLL'in et une partie CAPI.

Terrain à bâtir :

Les 3 EPCI voient leurs prix augmenter de manière continue. C'est surtout marqué sur Coll'in, moins sur les VDD. Sur les terrains à bâtir, baisse des surfaces médianes.

Sur l'individuel ancien, augmentation des transactions et des prix. Le Nord Isère rattrape les prix médians du département.

Individuel ancien : différence de prix selon les années de construction : les biens datant d'avant 1945 sont moins valorisés, de même pour les biens après 2005 (même constat à l'échelle Isère).

Le Président remarque que compte tenu de la raréfaction de l'offre de logements, racheter des passoires thermiques pour les rénover serait peut-être bénéfique pour les investisseurs. Cependant, Les passoires énergétiques sont effectivement moins valorisées en termes de prix mais pas de vente massive des catégories F et G suite à loi climat et résilience (interdiction de louer les F/G d'ici 2028).

Sur le collectif ancien : nette hausse du nombre de transactions et des prix. Marché dynamique sur le Nord Isère, avec de fortes hausses et des écarts marqués entre les EPCI. Les biens construits avant 1949 ne sont pas forcément les moins valorisés. Les moins valorisés sont les biens construits dans les années 60 à 80 : période d'abondance de l'offre avec des qualités constructives moins bonnes. Les biens les plus valorisés sont ceux construits après 2005.

Concernant le profil des acquéreurs : COLL'in et la CCVDD ont un marché exogène.

Marché du collectif neuf : Il est porté principalement par la CAPI - les prix sont en augmentation également. Pour 2023 la tendance pourrait être différente avec un changement de la dynamique : baisse des réservations de logements neuf de 40% ; +25% sur les coûts de construction ; on voit aussi le retrait des investisseurs depuis la fin du PINEL (cf Note de conjoncture de l'immobilier publiée par le département récemment).

Le Président demande s'il existe des statistiques sur le nombre de PC délivrés ?

Le nombre de logements autorisés est croissant, mais on sait qu'une forte baisse est à prévoir sur les prochaines années. On observe également un décrochage entre les logements autorisés et commencés ; ce qui décrit bien la difficulté à faire sortir les opérations.

B. Cochard indique qu'avec le ZAN il n'y aura plus de terrains constructibles donc moins de PC déposés. D'autre part si les prix augmentent les terrains ne se vendront pas.

Le Président répond que dans ce cas, ce n'est pas le ZAN mais l'économie qui explique la crise de l'immobilier.

Il est souligné par les représentants de l'agence d'urbanisme et de la SAFER le fort enjeu d'accession à la propriété pour certains ménages, notamment les primo-accédants ; qu'au-delà de la hausse des taux, les banques prêtent de plus en plus difficilement ; les exigences sont renforcées sur les dossiers.

B. Cochard souligne que le rapport salaire /prix des maisons n'est pas le même que dans les années 85/86

C. Rey pointe également l'augmentation du taux d'endettement des ménages.

Constructions des locaux : un décrochage est observé entre le volume de locaux d'activités autorisés et commencés, notamment après 2018. Les entrepôts représentent la moitié des locaux d'activités commencés entre 2020 et 2022.

Toutes les données sont à retrouver sur le site de l'OFPI.

Le Président constate que beaucoup de données sont disponibles mais qu'il est difficile d'en dégager des enjeux.

La représentante de l'agence d'urbanisme souligne la complexité du territoire car on constate des réalités plurielles entre les 3 EPCI. VDD est plus accessible et COLL'in a des prix élevés du fait de la proximité de Lyon.

Le Président s'interroge sur le fait que le développement en tache d'huile concernera peut-être par la suite des territoires plus éloignés des métropoles. Il souligne que la question de l'efficacité foncière donne des résultats différents en fonction des EPCI. On voit que les VDD ne sont pas bons élèves sur cette question. Le sujet est devant nous car on a produit beaucoup d'étalement urbain.

Le Président interroge sur la consommation d'espaces agricole et l'existence de friches. Il se demande s'il y a assez d'exploitants pour exploiter toutes les terres agricoles.

Le représentant de la SAFER souligne que les friches concernent les terrains les moins intéressants à cultiver et qu'il n'est pas toujours évident de les rendre à nouveau cultivables.

P. Guérin constate que les marges sont limitées.

Concernant les friches le représentant de la SAFER indique qu'un observatoire ponctuel a été réalisé sur certains périmètres. F Kabalin indique que le département travaille avec les intercommunalités sur des inventaires de friches. Il ne s'agit pas d'inventaire à l'échelle départementale, mais de collecter les divers inventaires pour constituer un inventaire départemental. Il n'y a pas que la friche qui est liée au recul de l'activité agricole, c'est aussi lié à la rétention foncière de propriétaires qui refusent de mettre à disposition leurs terrains dans l'espoir d'une constructibilité future.

A. Quemain demande combien d'hectares cela représente ?

Sur le Grésivaudan, on parle de plusieurs centaines d'ha.

Le Président remercie les intervenants pour leur présentation et passe à l'ordre du jour de la séance.

En préambule il félicite Mathieu Gaget pour son élection de maire. Il prend la succession de Michel Bacconnier qu'il remercie pour son engagement. Il félicite également Christian Rey pour sa nomination à l'ordre national du mérite.

**Il constate que le quorum est atteint.**

M. Christophe Laville est désigné secrétaire de séance.

## **II - APPROBATION DU COMPTE RENDU DU COMITE SYNDICAL DU 18/10/2023**

Le Président demande à l'assemblée de valider le compte rendu joint à la convocation qui portait sur :

- L'élection d'un Vice-président en remplacement de M. Raymond COQUET et des délibérations en découlant : détermination du nombre de Vice-président, et les indemnités de fonction.
- Avis sur le PCAET de Coll'in communauté
- La désignation d'un référent déontologue pour les élus - convention avec le CDG38
- Le passage à la nomenclature comptable M57 au 1/1/24 avec l'adoption de la nomenclature budgétaire et comptable M57 et la détermination de la durée des amortissements.

**Le comité syndical, à l'unanimité, valide le compte rendu.**

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

Le Président informe des décisions prises par le Bureau syndical les 8 et 29 novembre et des projets en cours :

3 réunions de commissions ont eu lieu :

- Commerce : le 05/07/2023 et 13/09/2023
- PLU : le 05/07/2023
- Validation de la nouvelle convention avec l'OFPI : convention pluriannuelle 2024-2027, avec une demande de complément de rédaction dans la partie du préambule qui précise :

*L'OFPI s'inscrit pleinement dans la stratégie régionale relative à l'eau, l'air, le sol et l'énergie portée par la préfète de région et déclinée en Isère par le préfet à travers l'Atelier partenarial sol, sachant que cette stratégie sera ajustée pour s'aligner sur les objectifs et calendrier de la loi Climat et résilience.*

Cette convention sera présentée aux élus du Département lors de la 1ère commission permanente de 2024 qui se tiendra le 26 janvier.

**- CDAC du 5/12/2023 - MaxiBazar - Bourgoin Jallieu :**

Extension de la surface de vente (+312 m<sup>2</sup>) d'un ensemble commercial dans la zone de la Maladière, pour l'implantation de l'enseigne MaxiBazar. Extension au sein des volumes existants (espaces de stockage), ne générant aucune artificialisation.

Avis favorable de la commission CDAC, sous réserve de l'amélioration de la qualité paysagère et architecturale du site (SM SCoT : AF sous réserve)

**- Avis sur la révision du PLU de l'Isle d'Abeau :**

Le bureau s'est prononcé sur un avis favorable assorti d'une série de remarques et observations (avis en cours de rédaction). Les remarques portent sur :

- La production de logements : envisager une densité plus importante sur certains secteurs en extension de l'enveloppe urbaine (notamment en augmentant la part d'habitat intermédiaire), et préciser la méthode pour le calcul de la part de la production de logements dans l'enveloppe urbaine,

- Sur la consommation d'espace : préciser la méthode de calcul de la consommation d'espace projetée sur le temps du PLU, et notamment s'agissant du foncier à vocation économique,

- Sur le développement commercial : implantation de commerces sur la zone artisanale/tertiaire de Saint-Hubert incompatible avec le DOO et SDC CAPI,

Sur ce point M Borghi indique qu'il s'agit d'une proposition de la CAPI.

- Sur le développement économique : en lien avec le DOO du SCoT, veiller à réglementer les entrepôts, encadrer l'emprise au sol au sein des ZAE et envisager une OAP sur le site de St-Hubert.

Commission CDPENAF du 16/11/2023 - révision du PLU de l'Isle d'Abeau :

- Sur la consommation d'ENAF - avis simple défavorable (SM SCoT : AF avec remarque sur les ZAE) : calcul de la consommation foncière indiqué au projet de PLU erroné. Il est demandé d'apporter des précisions sur les zones économiques, sur l'évolution des Espaces Boisés Classés et zones humides.

- Sur les extensions et annexes en zones A/N - avis simple favorable sous réserve de respecter certaines préconisations : règlement de la hauteur des extensions, et surface des annexes (SM SCoT : AF).

- Sur les STECAL - avis simple favorable sous réserve de limiter le nombre d'abris de jardin (SM SCoT : AF avec remarque sur enjeu zone humide d'un STECAL).

#### **IV- ACTUALITES ZAN**

**- Rendez-vous le 14/11 dernier entre les représentants de la Fédération nationale des SCoT (Mrs Forel et Delaplacette) et la Préfète de Région dans le contexte de suspension des travaux du SRADDET.** Le Président indique qu'un courrier de réponse devrait nous être adressé suite au courrier envoyé conjointement par le SM SCoT et les 3 EPCI membres, à la Préfète de Région.

**- Démarche de l'Etat sur la trajectoire ZAN** , des groupes de travail se réunissent associant les SCoT et EPCI

**- Publication de 3 Décrets et d'un guide synthétique sur le ZAN**

MC. Evrard présente les nouveaux décrets.

Le Président explique que la Région devrait recevoir son enveloppe en hectares, mais on ne sait pas ce qui se passerait si elle n'est plus obligée de décliner territorialement cette enveloppe, dans les règles du SradDET. L'obligation de décliner devra tenir compte de la garantie communale, des efforts passés... donc ce ne sera pas le même objectif partout.

C Rey indique qu'il s'agit de connaître rapidement la position de la Région. En effet le Président rappelle que le compteur tourne, et que plus le temps passe, plus ce sera compliqué.

A Quemain ne comprend pas l'intérêt de réaliser un rapport sur l'artificialisation ; à partir du moment où cela est fléché au PLU, on peut considérer que l'artificialisation se fera dans les zonages identifiés.

MC Evrard indique que le décret précise le contenu des rapports, le 1<sup>er</sup> devra être fait en 2024 et portera sur la consommation réellement observée et non celle qui est planifiée. Le SCoT a développé son outil de mesure de la consommation d'espace qui est plus intéressant que celui du CEREMA car on peut localiser et cartographier la consommation d'espace.

2 décrets restent à paraître sur la définition des friches et l'approche de la consommation des ENAF pour le photovoltaïque au sol.

Le Président précise également qu'un certain nombre d'impôts étant assis sur le foncier, la fiscalité est à revoir. Un engagement a été pris par l'Etat d'un rapport fiscal à revoir et en attente.

#### **- Démarrage de la mission avec le bureau d'étude E.A.U sur la modification simplifiée du SCoT Nord-Isère**

MC Evrard présente le calendrier de la modification simplifiée du SCoT.

Le Président rappelle que la loi laisse un an pour mettre en compatibilité les PLU avec le SCoT, ce c'est irréaliste. L'objectif d'approuver le SCoT dans un délai plus court que celui permis par la loi permet de laisser un peu plus de temps pour la mise en compatibilité des PLU(i).

### **V-DEBAT ORIENTATION BUDGETAIRE**

Le Président présente le Rapport d'Orientation Budgétaire.

Il rappelle que la tenue du débat d'orientation budgétaire est obligatoire dans les régions, les départements, les communes de plus de 3 500 habitants, leurs établissements publics administratifs et les groupements comprenant au moins une commune de plus de 3 500 habitants (articles L 2312-1, L 3312-1, L5211-36 du CGCT).

Les articles de référence précédemment cités ont été modifiés par l'article 107 de la loi NOTRE, qui complète les dispositions relatives à la forme et au contenu du débat ; le DOB doit désormais faire l'objet d'un Rapport d'Orientation Budgétaire (ROB).

Ce document a pour vocation de donner à l'organe délibérant les informations nécessaires lui permettant d'exercer, de manière effective, son pouvoir de décision lors du vote du budget.

D'autre part, le passage à la nomenclature M57, votée par l'assemblée le 18/10/2023, implique que le budget doit être voté dans le 10 semaines suivant l'adoption du DOB.

Le Président, présente et développe les grandes lignes des orientations budgétaires prévues pour 2024 et les actions à mener. Il rappelle que les principales recettes de fonctionnement proviennent des cotisations des 3 EPCI membre et il proposera pour le vote du budget, que la cotisation reste inchangée en 2024 et ce depuis 2018. Les recettes augmentent uniquement du fait de l'augmentation de la population. Il informe que les visites qui ont fait suite au séminaire habitat densifié ont été très instructives car elles ont démontré que les communes peuvent, en concertation avec la population, densifier l'habitat qui est un réel besoin dans les communes.

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- PREND ACTE de l'existence du rapport d'orientation budgétaire.
- PREND ACTE que le débat d'orientation budgétaire pour l'année 2024 a eu lieu et dans les dix semaines précédant le vote du budget primitif.

### **VI - PRIME EXCEPTIONNELLE DU POUVOIR D'ACHAT**

Le Président informe du décret paru au Journal Officiel le 01/11 et concernant une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat pour les fonctionnaires territoriaux. Il informe que les 3 EPCI ont décidé de l'attribuer à leurs agents à plus ou moins brèves échéances. Cette prime ne peut être instituée que par l'organe délibérant. Cela représente au SCoT un montant d'environ 2 000 € au total, charges comprises pour les 3 agents bénéficiaires. La commission finances et le bureau ont donné un avis favorable pour l'octroi de cette prime.

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité :  
Accorde la prime exceptionnelle pour les agents bénéficiaires du SM SCoT Nord Isère.

## **VII - DECISION MODIFICATIVE - DM1 POUR CHARGES DE PERSONNEL**

M. Rey expose que le budget prévu au chapitre des charges de personnel est insuffisant pour régler les paies et charges du mois de décembre. Il manque environ 2 620 €.

M. Rey en donne l'explication : hausse du point d'indice, remboursement à 75% des transports, recrutement d'un étudiant stagiaire sur 6 mois, évolution statutaire des agents.

En accord avec la commission finances du 16/11 et le bureau syndical M. Rey propose de provisionner une somme suffisante pour couvrir ce déficit et pour attribuer la prime exceptionnelle du pouvoir d'achat précédemment votée.

L'opération proposée n'a pas d'impact sur le budget et est neutre au niveau financier.

M. Rey propose de diminuer de 6 000€ le compte « Charges imprévues », qui passerait de 30 000 € à 24 000 € et d'augmenter du même montant le compte 64111- charges de personnel. Le Chapitre 012 passerait alors de 237 000 € à 243 000 €.

L'assemblée après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité la DM1 proposée.

## **VIII - SIGNATURE D'UN AVENANT À LA CONVENTION DE DEMATERIALISATION DES ACTES AVEC LA PREFECTURE DE L'ISERE**

Le Président expose que suite à l'arrêt du service dématérialisation du CDG38, une délibération est proposée pour autoriser le Président à signer un avenant à la convention que le SM SCoT a déjà signé avec la Préfecture dans le cadre de la dématérialisation des actes administratifs.

Cet avenant fait état de notre changement d'opérateur, Berger Levraut au lieu de Adullact.

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité autorise la signature de cet avenant.

## **IX - ADOPTION DU RÈGLEMENT BUDGÉTAIRE ET FINANCIER (RBF)**

F. Ginet présente synthétiquement le Règlement Budgétaire et Financier qui est rendu obligatoire pour les budgets en M57.

C'est un document qui cadre les grands principes budgétaires et informe sur les pratiques comptables utilisées dans la structure.

Il doit être adopté par l'assemblée et faire l'objet d'une délibération.

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité adopte le RBF.

## **XI- QUESTIONS DIVERSES**

C. Rey demande si la réunion avec SNCF réseau peut avoir lieu en amont du BS le 17/1 ?

G. Bourdier demande si cette réunion portera uniquement sur le thème du Lyon-Turin ou si la plateforme de Grenay sera évoquée ? Il précise qu'il a déjà assisté à une réunion similaire à Sainte Blandine avec le nouveau directeur. Il n'y a pas eu d'annonce lors de cet échange.

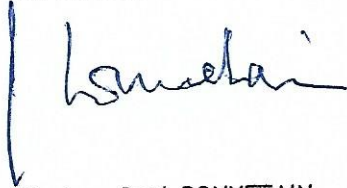
C. Laville précise que SNCF Réseau est détenteur d'une DUP depuis 2013 qui devrait prendre fin en 2028.

MCE rappelle le courrier co-signé EPCI/SCoT envoyé à SNCF Réseau pour les interroger ces 2 sujets. Elle proposera par mail de faire la réunion en priorité en amont du Bureau.

Il n'y a pas d'autres questions diverses.

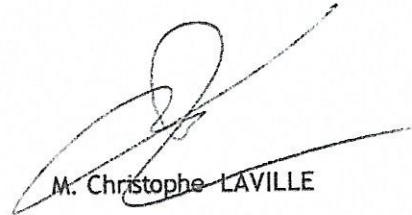
Le Président informe que le prochain comité syndical est prévu le 31/01/2024 à 18h30 à la CCVDD.

Le Président



M. Jean-Paul BONNETAIN

Le secrétaire de séance,



M. Christophe LAVILLE