

PROCES-VERBAL DU COMITE SYNDICAL

DU 20 DÉCEMBRE 2023

Le 20 décembre 2023 à 17 h 20, le Comité syndical de l'établissement public du SCoT, s'est réuni sur la convocation adressée en date du 14 décembre 2023 par Madame Laurence THERY, Présidente, dans les locaux de Grenoble-Alpes Métropole, à Grenoble.

Titulaires présent(e)s :

Grenoble-Alpes Métropole : Philippe CARDIN, Florent CHOLAT, Vincent FRISTOT, Laurent THOVISTE
Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais : Bruno CATTIN, Anne GERIN, Nadine REUX (à partir de 17 h 25)
Bièvre Isère Communauté : Joël GULLON, Martial SIMONDANT
Communauté de Communes Le Grésivaudan : Coralie BOURDELAIN, Jean-François CLAPPAZ, Julien LORENTZ (à partir de 17 h 40), Laurence THERY
Communauté de Communes du Trièves : Claude DIDIER, Jérôme FAUCONNIER, Béatrice VIAL
Saint Marcellin Vercors Isère Communauté : Jean-Claude DARLET
Communauté de communes Bièvre Est : Dominique PALLIER (à partir de 17 h 30), Roger VALTAT

Délégués suppléants présents :

Grenoble-Alpes Métropole : Marc DEPINOIS
Bièvre Isère Communauté : Sébastien METAY représentant Dominique PRIMAT

Personnes ayant donné pouvoir :

Grenoble-Alpes Métropole : Franck FLEURY donne pouvoir à Laurence THERY
Bièvre Isère Communauté : Jean-Pierre PERROUD donne pouvoir à Joël GULLON
Saint Marcellin Vercors Isère Communauté : Albert BUISSON donne pouvoir à Martial SIMONDANT, Gilbert CHAMPON donne pouvoir à Jean-Claude DARLET

Absents :

Grenoble-Alpes Métropole : Dominique ESCARON, Jean-Luc CORBET, Pierre LABRIET, Barbara SCHUMAN, Dominique SPINI
Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais : Anthony MOREAU

Laurence THERY introduit la séance, procède à l'appel formel des personnes présentes et des pouvoirs, et conclut à l'atteinte du quorum. Elle présente ensuite l'ordre du jour, rappelant en préambule que l'enjeu principal de la séance est d'échanger sur la méthode de travail pour réaliser le bilan du SCoT à 12 ans et de valider l'organisation du premier semestre 2024.

- Approbation du procès-verbal du Comité Syndical du 5 juillet (vote)
- Délibérations :
 - Désignation du représentant de la CLE Bièvre Liers Valloire
 - Convention de coopération pour la mise en œuvre de l'OFPI 2024-2027
 - Débat d'orientations budgétaires
 - Régularisations d'écritures d'amortissement
 - Prime exceptionnelle du pouvoir d'achat 2023
- Bilan de la mise en œuvre du SCoT (information / échange)
 - Validation de la méthodologie et du calendrier
 - Présentation et débats sur les thématiques « habitat » et « consommation d'espace »
- Actualités/avis sur les documents d'urbanisme

Vincent Fristot est désigné secrétaire de séance.

1. Approbation du procès-verbal du Comité Syndical du 5 juillet 2023

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

2. Délibérations

- ***Désignation du représentant de la CLE Bièvre Liers Valloire***

Le Comité syndical après en avoir délibéré à l'unanimité, renouvelle Monsieur Martial SIMONDANT comme représentant de l'EP SCoT de la Greg au sein de la CLE Bièvre Liers Valloire.

- ***Convention de coopération pour la mise en œuvre de l'OFPI 2024-2027***

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité, donne son accord sur l'adhésion de l'EP SCoT à l'OFPI et désigne Monsieur Laurent THOVISTE comme représentant de l'établissement au sein du comité de pilotage.

- ***Débat d'orientations budgétaires 2024***

Le budget de fonctionnement est envisagé à hauteur de 1 081 664 € et celui d'investissement à 81 864€.

Les participations des EPCI sont réparties ainsi :

EPCI	Population DGF 2023	Participation BP 2024 base 0,93€/habitant
Grenoble Alpes Métropole	462 039	429 696,27 €
CA du Pays Voironnais	98 590	91 688,70 €
CC le Grésivaudan	112 888	104 985,84 €
CC Bièvre Est	23 453	21 811,29 €
Bièvre Isère Communauté	57 706	53 666,58 €
Saint Marcellin Vercors Isère Communauté	46 762	43 488,66 €
CC le Trièves	13 040	12 127,20 €
TOTAL	814 478	757 464,54 €

Un réajustement des cotisations a été fait au regard de l'indice de population qui n'était pas celui inscrit dans les statuts (INSEE au lieu de DGF).

Jérôme FAUCONNIER fait remarquer qu'au regard de l'indice de population retenu, l'ajustement des cotisations se traduit par une augmentation de 30% pour le territoire du Trièves. Le territoire a en effet 3 000 habitants supplémentaires avec la DGF, en raison du nombre important de résidences secondaires comptabilisées sur le territoire dans ce mode de calcul. Il demande s'il a été envisagé un étalement de cette correction sur plusieurs années.

Anne GERIN demande si tous les EPCI connaissent une évolution de cette ampleur.

Benoît PARENT explique que l'indice retenu tient compte des résidences secondaires, dont la proportion n'est pas la même sur tous les EPCI. Sur la Greg, les territoires les plus impactés sont en premier lieu le Grésivaudan, la Métropole puis le Trièves.

Laurent THOVISTE fait remarquer que si cet ajustement des cotisations est à prévoir en 2024, c'est que tous les EPCI ont pendant 2 ans, moins contribué que ce qu'ils auraient dû. On ne peut pas parler d'augmentation mais plutôt d'une correction d'une erreur qui nous a bénéficié.

Laurence THERY explique que le budget 2024 amorce l'alimentation d'un budget investissement dans cette perspective. Cette option devra néanmoins être confirmée pour les années à venir selon les choix des procédures et des calendriers adoptés par les élus. Elle pourra nécessiter la définition de nouvelles modalités de financement.

Elle propose de prendre acte de la tenue du débat du Comité syndical et donne rendez-vous au vote du budget au mois de mars.

- **Régularisations d'écritures d'amortissement**

Lors du contrôle de l'inventaire, il a été constaté des anomalies pour défaut/ajout d'amortissement sur les comptes 28 « dotations aux amortissements ». Il convient de régulariser ces amortissements sur les exercices antérieurs.

Le Comité Syndical après avoir délibéré et à l'unanimité, accepte la régularisation des écritures d'amortissement.

- **Prime de pouvoir d'achat exceptionnelle 2023**

Le Comité Syndical, après avoir délibéré et à l'unanimité, instaure pour 2023 la prime de pouvoir d'achat exceptionnelle qui concerne trois agents.

3. Bilan de la mise en œuvre du SCoT

Laurence THERY rappelle le cadre du bilan et de l'évaluation de la mise en œuvre du SCoT. Six thèmes doivent réglementairement y être examinés, auxquels les élus de 2012 avaient souhaité ajouter deux sujets stratégiques pour la Greg : l'économie et l'emploi d'une part, le logement/habitat d'autre part. Deux sujets rendus obligatoires par des lois adoptées après le SCoT, sur la réduction du rythme d'artificialisation et sur la réhabilitation de l'immobilier de loisirs, seront moins approfondis car peu investis par les objectifs du SCoT.

Les enjeux de ce bilan ont été débattus en bureau. La proposition est de développer une démarche en deux temps, avec en premier lieu une mise à jour du **portrait de la Greg**, puis **l'évaluation de la mise en œuvre du document** à proprement parler. L'objectif est d'aboutir à une délibération en juillet 2024, qui devra conclure soit au maintien, soit à la nécessité de réviser le SCoT. C'est sur la base de cette conclusion qu'une évolution du SCoT pourra ensuite être envisagée.

Pour chaque volet de la mise à jour du portrait, la méthode consistera à rappeler les objectifs initiaux du SCoT, puis les évolutions du territoire observées lors du bilan de 2018, et enfin à mesurer les évolutions constatées en 2024.

Pour la phase d'évaluation qui suivra au second trimestre, le travail consistera à répondre aux sept questions évaluatives que les élus de 2012 avaient adjointes au SCoT pour permettre de vérifier si la mise en œuvre du document a été à la hauteur des ambitions qu'il portait. Cette réflexion viendra naturellement interroger l'efficacité du SCoT pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui.

L'objectif de l'ensemble de cette démarche est d'éclairer la décision que le Comité syndical devra prendre en juillet.

Dans la perspective du travail de bilan et afin de rappeler le contexte d'élaboration du SCoT, il est diffusé une courte vidéo, réalisée en 2010 pour présenter les enjeux identifiés par les élus auxquels le document devait permettre de répondre.

À la suite de la projection, **Benoît PARENT** rappelle que les principes majeurs défendus par les élus en 2012 étaient de réduire les dynamiques de périurbanisation et d'étalement urbain. Le contenu du SCoT de 2012 n'a fait l'objet d'aucune évolution substantielle : seul le périmètre géographique a évolué, ce qui induit des différences dans la hiérarchisation des communes, l'armature urbaine et la structuration territoriale par exemple. L'ancien périmètre n'incluait pas la région Saint Jeannaise, ni le balcon sud de Chartreuse, et a contrario intégrait le territoire de Beaurepaire.

Laurence THERY précise la méthode de travail établie jusqu'en juillet. En avançant entre avril et juin sur les questions évaluatives, l'objectif est de travailler sur les écarts entre les objectifs du SCoT et les dynamiques observées lors de la mise à jour des portraits, pour se positionner sur le maintien ou la révision. En termes de procédure, il y a d'ores et déjà des écarts réglementaires à prendre en compte, par exemple sur la mise en compatibilité du SCoT avec les trois Sage, le Sdage et le PGRI, et des obligations pour 2027 sur le Zan, sans compter le sujet des zones d'accélération de la Loi APER de mars 2023, les chartes des deux PNR à intégrer, etc.

Quel que soit le choix des élus sur l'évolution globale du document, une voire plusieurs procédures simultanées semblent nécessaires. Le bilan à conduire doit permettre d'en définir les enjeux pour notre territoire.

Benoît PARENT présente la proposition d'organisation du premier semestre jusqu'au Comité syndical de juillet 2024, telle qu'elle a été travaillée en bureau syndical, en précisant que des instances techniques se tiendront en amont des instances politiques pour permettre une appropriation large, que cela soit lors des Bureaux syndicaux ou en Comité syndical / séminaires.

Laurence THERY complète en précisant qu'à compter de janvier, l'enjeu est d'avancer dans un premier temps sur les thématiques et de permettre aux EPCI de s'approprier les réflexions dans les instances qu'elles souhaitent. Le séminaire politique organisé en mars jouera le rôle d'ensembliser des résultats thématiques. Elle informe également de la proposition d'un temps de travail en atelier avec les autres partenaires (associations, chambres consulaires, réseau des conseils de développement...), en présence d'élus du SCoT.

Un deuxième pas de temps, entre avril et juin, portera sur l'analyse des écarts entre le SCoT et les constats opérés, sur la base des questions évaluatives. Un deuxième séminaire de synthèse y sera organisé afin de permettre une prise de décision en juillet, sur le maintien ou le principe de révision. L'un des enjeux du jour est de discuter des modalités d'association des élus au bilan à mettre en œuvre, notamment pour ce second séminaire, au-delà des délégués SCoT et des vice-présidents des EPCI concernées.

Laurence THERY demande si cette méthode convient, de se positionner et d'explicitier comment les contenus peuvent être diffusés à différents niveaux.

Laurent THOVISTE souhaite que soit précisée l'instance de travail retenue pour établir ces portraits. Il lui semble également nécessaire de réfléchir à l'implication des acteurs du territoire (économiques, du logement ou les associations environnementales par exemple), au moins lors de l'étape sur les questions évaluatives. Il paraît important de prendre attache auprès de ces acteurs afin de nourrir la réflexion des élus pour répondre à la question finale qui devra être délibérée en juillet. Au regard de l'évolution planétaire, il paraît peu probable que l'on ne fasse pas évoluer le document. Il n'y a qu'à voir le décalage d'ores et déjà constaté dans l'extrait de film qui date de 2012, et les évolutions visibles concrètement 15 ans plus tard.

L'ouverture aux acteurs, souhaitable, doit être bien précisée car cela peut influencer le calendrier.

Benoît PARENT indique que la partie portrait se déroule en interne à l'établissement, à partir d'une proposition technique présentée et travaillée en bureau syndical, dans un premier temps. Dans un second temps, il est proposé :

- un atelier avec les chambres consulaires et les associations fin mars pour permettre réactions et compléments sur les portraits (sur la base de documents transmis en amont - tels les fiches thématiques dont un exemple circule en salle et les Powers-points présentés en Bureau)
- des résultats qui seront partagés lors du séminaire de synthèse des portraits de fin mars.

La question ouverte pour laquelle une réponse des élus du comité syndicale est notamment attendue ce jour, porte sur l'ouverture ou non des séminaires projetés. Les ouvre-t-on aux chambres consulaires, aux associations têtes de réseau, comme cela avait été fait en 2012 ?

Laurent THOVISTE répond qu'il comprend mieux le déroulé de la première phase, qui lui convient : un travail technique avec des élus référents, pour partager les résultats avec les élus du Bureau syndical dans un premier temps, avec les autres acteurs lors de l'atelier, et avec un public politique large pour une mise en commun finale lors du séminaire de mars. Ensuite viendra le temps de la phase évaluative.

Martial SIMONDANT s'interroge sur l'appropriation du bilan par les EPCI dans les 6 mois impartis. Faut-il dans ce laps de temps redescendre au niveau des maires, dans les Conférences des maires, ce qui paraît pertinent ?

Pour **PHILIPPE CARDIN**, le travail sur les portraits est effectué par les techniciens avec une appropriation par les élus. Pour chaque thème, une fiche de 4 pages sera rédigée. Ces fiches synthétiques seront envoyées aux EPCI afin qu'ils les utilisent de la manière qu'ils le souhaitent, avec une remontée des débats / remarques auprès du SCoT. Cet aller-retour proposé aux EPCI est effectivement indispensable, en sachant que ces fiches doivent également être distribuées aux associations, chambres consulaires, conseils de développement pour les faire réagir sur un constat partagé, une base commune. L'idée est d'avoir une synthèse de la part des partenaires en retour, des trajectoires identifiées. Dans un second temps, les débats porteront sur l'évaluation du document.

Benoît PARENT indique qu'en parallèle des instances politiques et de l'appel aux partenaires, il ne faut pas occulter l'importance du travail fait avec les instances techniques, notamment celui du groupe projet SCoT regroupant les techniciens référents des EPCI (auxquels sont associés les techniciens du Département, de la Région, du SMMAG et de l'EPFL). Ils apportent de la matière et des éléments pour enrichir les débats et bâtir les portraits. Les techniciens participant au groupe projet SCoT disposent des présentations thématiques en amont des Bureaux syndicaux, afin de pouvoir en discuter avec leurs élus, et envisager avec eux la manière de rediffuser l'information en interne à leur collectivité.

Anne GERIN confirme qu'il faut effectivement être vigilant sur ce point, et impérativement envoyer les éléments aux intercommunalités. Il est important également que les analyses du bilan puissent profiter d'autres regards que celui des élus. A Voreppe, les travaux sur le PLU avec les habitants ont montré une représentation du SCoT très surplombante. Le résultat final des travaux est à destination des citoyens, il faut donc mettre à minima les Conseils de développement dans la boucle.

Joël GULLON mentionne que le Greg 7 a acté le fait qu'une 1^{ère} validation des portraits y sera débattue, charge ensuite à chaque Président d'en assurer la redescende au sein de son EPCI. L'objectif du Greg 7 est de voir si, dans les grandes lignes, les avis des Présidents convergent sur le bilan.

Pour **Laurent THOVISTE** le programme est ambitieux, mieux vaut prendre deux mois de plus si besoin pour consulter les personnes souhaitées. Il faut prendre le temps de concerter et de diffuser l'information. L'échéance de juillet, est-elle réglementaire ?

Benoît PARENT précise que du point de vue réglementaire, l'échéance de la délibération est fin 2024. Cependant, plusieurs documents en cours d'élaboration dans les EPCI, développent des orientations tenant compte du contexte mais qui s'écartent des objectifs du SCoT. Si les élus du SCoT ne se sont pas positionnés suffisamment tôt sur la réalité de ce contexte et sur le constat d'écarts avec le document de 2012, les procédures de validation de ces démarches risquent de se voir fragilisées : PLH, PLUI, PDM, ... Il est important de ne pas trop reporter les conclusions du bilan.

Philippe CARDIN ajoute qu'il ne s'agit dans les mois à venir que de dresser un bilan, tout au plus d'identifier ce que pourraient être les nouvelles cibles de la planification. On n'en est pas à une phase d'élaboration.

Benoît PARENT considère également la nécessité de laisser du temps au comité syndical, pour décider après le bilan de la meilleure marche à suivre, au regard des évolutions à envisager pour le document sur la fin de mandat. Et si une révision était décidée, du temps serait nécessaire pour élaborer le contenu de la délibération.

Benoît PARENT reprend la présentation du calendrier des bureaux, des thématiques programmées et des élus référents pour chacune. Il propose que les élus du comité syndical qui le souhaitent puissent s'associer à ce travail, notamment sur le commerce – qui n'a qu'un seul référent à ce jour - et le tourisme. L'intérêt de cette implication est la possibilité d'un échange technique supplémentaire pour apporter un regard politique sur les sujets traités.

Laurence THERY précise que lors d'un Bureau syndical, des membres du Comité syndical peuvent venir sur les thèmes qui les intéressent.

A ce niveau des débats, **Laurent THOVISTE** pose la question des modalités concrètes de travail des binômes et ou trinômes.

Benoît PARENT explique d'une séance de travail est dédiée aux élus référents avec les techniciens de l'Agence d'urbanisme et du SCoT une semaine avant le bureau syndical pour discuter, questionner - éventuellement compléter un oubli - les résultats et le portrait bâti sur le thème que les élus référents ont en charge.

Nadine REUX s'interroge sur la compréhension des éléments de bilan, que les élus qui ne sont pas au Bureau syndical ne découvriront que sur la base des fiches qui sont très synthétiques. S'appuyer sur ces fiches permettra-t-il à la fois de partager le bilan et de le renseigner suffisamment auprès des élus, pour générer une remontée des territoires ?

Benoît PARENT précise que le partage du bilan au sein des EPCI relève d'une proposition politique. Il ne s'agit pas du diagnostic territorial mais du bilan avec des chiffres clefs. Les fiches reprennent bien ces informations. Le bilan du SCoT se fondera à la fois sur ces constats et sur leur analyse au regard du document - ce qui constitue la phase suivante du travail. Pour faciliter l'accès au bilan par les élus, les éléments d'information ne pourront pas être exhaustifs mais doivent apporter les principaux éléments de compréhension de l'évolution du territoire. Dans cette perspective, la compréhension des constats par les élus du comité syndical constitue la première brique essentielle ; la séance du jour et les échanges en cours montrent à quel point il est important de commencer par échanger sur les perceptions des évolutions du territoire. Mais c'est bien sur l'ensemble de la démarche - la mise à jour du portrait puis l'évaluation du document - que portera la délibération du bilan. L'objectif final est que le comité syndical décide de la manière la plus éclairée possible.

Philippe CARDIN synthétise les débats en indiquant les 2 niveaux :

- celui du Comité syndical qui doit se prononcer (le SCoT a minima doit assurer ce niveau)
- et le deuxième niveau, celui de l'appropriation par les élus, le partage pour mettre en mouvement l'ensemble des EPCI

Laurence THERY propose qu'un exemplaire-type de la fiche circule en salle et demande si elle appelle d'éventuelles réactions. Elle précise que ces fiches appellent un retour de la part des EPCI ; chacun doit pouvoir s'en emparer de la façon qui lui semble opportune. Des documents complémentaires sont également à disposition. Enfin, si un appui de l'EP SCoT est nécessaire pour faciliter cette transmission, cela pourra être mis en place.

Elle propose ensuite de passer à la présentation des deux thèmes tests, ce qui permettra de mieux appréhender le contenu des travaux demandés aux élus référents.

- *Présentation et débat sur la thématique Habitat - Logement*

Benoît PARENT et **Constant BERROU** présentent les éléments produits dans le cadre portrait de la Greg sur les aspects habitat-logement.

A l'issue de la présentation, **Nadine REUX** demande si l'arrêt des données de production de logements à 2021, visibles sur le diaporama, s'explique par une indisponibilité des données au-delà de cette date ou par un cap temporel prévu dans le cadre du bilan.

Benoît PARENT répond que ce terme est dû à la disponibilité de la donnée en matière de production de logements.

Joël GULLON relève que la vacance du logement progresse sur l'ensemble des secteurs, et pas seulement sur les territoires où la construction neuve s'est avérée la plus forte.

Martial SIMONDANT ajoute que l'on s'éloigne au regard des valeurs présentées du taux de 4%, généralement considéré comme optimal pour la fluidité du marché, entre d'un côté une situation de tension sur le marché du logement et de l'autre une situation de parc résidentiel trop peu occupé.

Laurent THOVISTE considère avec intérêt le commentaire précisant que la vacance semble avoir particulièrement progressé là où la production de logements a davantage cru, puis qu'il n'est pas illogique que les consommateurs aillent prioritairement vers les logements neufs, adaptés et de qualité, en délaissant les logements investis par défaut. En 2012, les aspects de qualité de logements semblent avoir été peu au cœur des débats. Il conclut son intervention en précisant qu'un objectif quantitatif de production ne doit pas constituer la seule cible et que des objectifs qualitatifs pourraient offrir une certaine plus-value.

Jérôme FAUCONNIER, observant que les chiffres présentés portent davantage sur l'offre de logements, soulève l'intérêt à disposer également de données rendant compte de la demande et de son évolution, du nombre d'habitants par logement, ou encore de la part des résidences principales/secondaires. Il conçoit que ces données ne sont peut-être pas à considérer dans le cadre de ce portrait à proprement parler, mais précise qu'elles pourraient être bénéfiques dans un second temps.

Benoît PARENT répond que ces données sont disponibles en ce qui concerne la démographie et la diminution de nombre de personnes par ménage, ou encore la pression sur le logement social au travers d'un ratio demandes/attributions. Ces informations supplémentaires pourront être envoyées.

Laurent THOVISTE soulève, dans une optique plus prospective, la question de la capacité à produire alors que le document fixe un objectif de 4 500 logements annuels. Le Zan et certaines contraintes, notamment en matière de risques, interrogent la capacité du territoire à poursuivre cette cible, qu'il conviendra peut-être d'adapter à la surface constructible effectivement disponible.

Martial SIMONDANT rappelle le contexte d'élaboration du SCoT, avec de nombreuses réunions entre élus à débattre à l'époque sur des ratios - à savoir l'objectif de 5,5 voire 6,5 logements pour 1 000 habitants - à inscrire dans le document.

Béatrice VIAL, dans sa fonction d'élue référente sur la thématique du logement, pointe les difficultés économiques que peuvent engendrer le déficit de logements sur les territoires, ceux-là ne parvenant plus à offrir un habitat accessible aux potentiels employés. Elle ajoute, en lien avec les enjeux de vacance, la difficulté à réhabiliter des appartements anciens au regard des nouvelles normes, cela poussant bien souvent à l'abandon des biens et *in fine* à une dégradation du potentiel de logements sur certains territoires.

Jean-Claude DARLET complète, au regard de ce qui se joue sur SMVIC, en relatant d'une part la difficulté à faire venir dans ce contexte économique les investisseurs sur les secteurs plus ruraux – cela y compris sur des villes comme Saint-Marcellin, Chatte ou Saint-Sauveur –, puis d'autre part l'augmentation importante des logements vacants avec une évolution démographique allant à la baisse sur ces bourgs centres, avec une problématique de qualité des logements anciens. Se pose donc la question des moyens pour les réhabiliter, sachant qu'il s'avère parfois plus facile de les détruire. Cette dynamique entraîne des répercussions en matière de typologie de logements, avec un recours plus important à la maison individuelle qu'au petit collectif. Cette tendance n'est pas sans conséquences sur le devenir du territoire et notamment la consommation d'espace.

Béatrice VIAL expose par ailleurs une tendance chez les propriétaires de logements dans les secteurs « touristiques » à opter plutôt pour la location de type « Airbnb » que pour une location pérenne des biens. Qui plus est, s'ajoute le phénomène de décohabitation des ménages. Ces deux tendances conjuguées induisant pour les populations dans ces secteurs d'importantes difficultés à trouver un lieu pour habiter.

Philippe CARDIN, deuxième élu référent du binôme formé sur la thématique habitat-logement, fait part de son étonnement à la lecture des chiffres exposés. Premièrement, il constate un travail en silo sur ce portrait, thématique par thématique, alors que leur interconnexion importe. Il pointe en l'occurrence la difficulté à apprécier le niveau de production de logements à un endroit sans considérer les autres sujets, tels que l'emploi ou encore les mobilités. Il convient de se demander pourquoi produire du logement. Secondement, il relève l'importante hausse des prix de l'immobilier, quand bien même le bilan 2018 et les chiffres d'alors pouvaient laisser imaginer une certaine efficacité de la planification et notamment du SCoT au regard des prix de celui-ci. Le graphique expose aujourd'hui une situation plus inquiétante et amène à s'interroger, notamment à la vue de l'évolution des prix des maisons sur GAM sur 2017-2021, quant à l'augmentation des prix qui précède l'inflation.

Jérôme FAUCONNIER se dit inquiet par les chiffres sur le logement social, expliquant la difficulté sur les territoires ruraux à faire venir les bailleurs sociaux, et par conséquent à loger des jeunes souhaitant s'installer ou encore des chercheurs d'emplois qui sont généralement sans grands moyens. Le territoire voit notamment des populations acquérir des résidences secondaires, mais sans avoir en complément de capacités en termes de logements sociaux. Interrogé par **Philippe CARDIN** sur les freins expliquant cette situation, **Jérôme FAUCONNIER** répond que les bailleurs sociaux attendent que les collectivités offrent les terrains, construisent les logements, pour venir sur les territoires ruraux. Sans compter l'importante pression exercée pour faire réhabiliter des logements qui sont de vraies passoires thermiques, et à la limite de la précarité ou de la salubrité.

Claude DIDIER précise que sur le Trièves le taux de demandes insatisfaites s'avère très élevé pour les demandes de logements publics.

Béatrice VIAL complète en mentionnant l'inadéquation sur le territoire entre l'offre et la demande, avec un parc offrant surtout des grands logements et des populations demandeuses de petits logements.

Claude DIDIER ajoute, dans un contexte touristique avec beaucoup de résidences secondaires et sur un secteur avec une vacance conséquente, que le ratio à la baisse du nombre de logements sociaux sur le parc total n'est pas sans conséquences : loyers chers en raison d'une offre réduite de logements, risque de gentrification, etc.

Laurent THOVISTE rebondit, précisant que cette inadéquation du parc, notamment pour ce qui est de la taille des logements, se constate également sur les pôles plus urbains. Cette situation appelle à une prospective intégrant les évolutions sociétales, notamment en matière de décohabitation.

Jean-Claude DARLET précise que dans le cadre des travaux en cours sur le PLUi de SMVIC, il est fait état d'un besoin de 200 nouveaux logements pour un gain de 100 habitants.

Laurent THOVISTE pointe ainsi l'enjeu à pouvoir subdiviser, là où c'est pertinent, des T5 en T1 ou T2.

Philippe CARDIN relève que cette entrée est effectivement absente du SCoT. Il émet par ailleurs la question des financements disponibles sur les territoires pour la production de logement social.

Il invite les élus du Pays voironnais à spécifier les moyens mis en œuvre localement qui ont permis de tenir les objectifs en la matière.

Bruno CATTIN répond qu'il ne faut pas seulement raisonner en nombre de logements, mais également en taux de commercialisation et d'impact concret sur le territoire et sa démographie. Ces critères doivent être intégrés à l'analyse. Il ajoute qu'une politique active a en effet été conduite sur le Pays voironnais, ayant eu pour vocation de confirmer Voiron dans son rôle de centralité et de pôle d'équilibre, mais sans certitude quant à l'atteinte des impacts recherchés en termes démographiques. Cette politique a été menée au travers d'opérations dites structurantes, visant un certain nombre de logements. À Voiron, ce sont essentiellement les friches Rossignol/République ou encore la ZAC DiverCité qui ont vu le jour au travers de cette politique, établie sur la base d'investissements forts de la part de l'intercommunalité.

Joël GULLON fait état sur Bièvre Isère communauté d'un travail de lutte contre la vacance au sein des logements sociaux, à travers notamment une requalification du parc, cela afin de prévenir le déplacement du problème.

Martial SIMONDANT pointe également l'importance à considérer le taux d'effort du ménage dans le paiement du loyer, avec un impact sur la localisation et l'éloignement par rapport à l'emploi. On constate un accroissement des distances, avec des populations allant habiter de plus en plus loin.

Claude DIDIER demande s'il existe des statistiques, par EPCI, sur la taille moyenne de l'offre en logement, puis la taille moyenne de la demande en logement. Cela permettrait de quantifier plus précisément une observation faite sur le Trièves, à savoir un écart entre une demande croissante en petits logements, motivée notamment par la décohabitation, et la structuration réelle du parc.

Benoît PARENT répond que la donnée statistique est disponible concernant l'offre mais n'est pas forcément existante concernant la demande, puisque cette dernière n'est généralement pas recensée hors logement social. Il convient d'échanger avec l'Agence pour prendre connaissance des données dont elle peut disposer.

Laurence THERY remercie pour la qualité des débats sur le logement et propose de passer à la thématique portant sur la consommation d'espace.

- *Présentation et débat sur la thématique Consommation d'espace*

Benoît PARENT et **Constant BERROU** présentent les éléments produits dans le cadre du portrait de la Greg sur la consommation d'espace.

Pour donner suite à la demande de **Jérôme FAUCONNIER** concernant la notion d'espaces urbains mixtes, **Constant BERROU** précise qu'elle désigne le tissu urbain qui présente une diversité de fonctions : le résidentiel mais aussi l'économie présentielle, liée aux services et aux commerces, certaines activités artisanales, les équipements publics, etc. Les espaces urbains mixtes se distinguent des espaces qu'on appelle dédiés, par exemple à l'économie et/ou à l'équipement.

Benoît PARENT conclut la présentation en présentant le bilan des enveloppes urbanisables sur les 144 communes ayant fait l'objet d'une évolution de leur document d'urbanisme depuis 2018.

Jérôme FAUCONNIER demande si le logement des agriculteurs est comptabilisé dans les habitations ou dans les exploitations agricoles.

Constant BERROU indique qu'il est pris en compte dans les habitations, même s'ils sont localisés dans les espaces agricoles.

Jean-Claude DARLET, référent pour le sujet, fait part de ses réactions aux constats présentés. Le premier point qu'il relève est la difficulté à mesurer précisément si les objectifs du SCoT en matière de consommation d'espace ont été tenus ou non : l'évolution des outils de mesure depuis 2012 ne permet malheureusement pas de le démontrer avec précision. Mais il note que sur le long terme, la dynamique observée est indiscutablement la bonne. Ses fonctions à la Chambre d'agriculture de l'Isère lui permettent d'ailleurs de rappeler que dans les années 2000/2010, l'équivalent d'une commune était artificialisé tous les ans en Isère, soit entre 1 000 et 1 500 hectares. En 2021, on était à 400 ha/an. Le second point montre l'intérêt des retours de terrains pour comprendre les dynamiques observées sur certains territoires, notamment concernant la consommation en dehors de l'espace potentiel de développement du SCoT, par les activités agricoles. Il explique que depuis 2012, il y a eu une restructuration importante des bâtiments agricoles, conduisant à les rassembler, à les moderniser pour les rendre plus fonctionnels, ce qui génère une certaine consommation foncière. Le quart des agriculteurs isérois se trouve sur les territoires de Bièvre Isère communauté et de Saint-Marcellin-Vercors-Isère communauté, qui sont par conséquent des territoires très touchés par cette évolution. Il note que cette tendance devrait se poursuivre à l'avenir, notamment en lien avec le développement de l'agrivoltaïsme pour la transition énergétique. Mais parallèlement, cela s'accompagne de la perte de vocation agricole ou de l'abandon de certains bâtiments, qui constituent du même coup un potentiel de requalification que le SCoT devra prendre en compte demain : pour du logement mais aussi pour de l'artisanat ou du service. Enfin, il rapporte qu'on observe sur le territoire de Saint-Marcellin-Vercors-Isère communauté un mitage progressif de certaines zones économiques par de l'habitation, générant une dureté foncière qui fait qu'elles s'avèreront difficilement mobilisables à l'avenir pour l'activité économique. Il sera par conséquent nécessaire d'envisager de relocaliser certains potentiels de foncier économique et de redéfinir les limites des terrains agricoles, tels qu'elles avaient été rapportées dans le SCoT. Le besoin de matériaux aura également une conséquence sur le développement de zones de carrière.

Philippe CARDIN, second référent pour le portrait sur la consommation d'espace, rapporte à son tour les questions soulevées par la présentation. Il a été surpris en prenant conscience du fonctionnement

des communes au RNU, qui ne se trouvent pas concernées par l'application du SCoT du fait de l'absence de document d'urbanisme et qui, pour la même raison, ne le seront pas par l'application du Zan. Cela pourrait générer deux poids, deux mesures au sein des territoires qui vont tenter de porter collectivement les efforts demandés par la loi climat et résilience. Il lui semble important de mesurer l'impact potentiel de ces communes sur l'effort collectif et d'en faire mention dans le bilan. Il est également surpris de constater que l'évolution de la consommation d'espace est positive sur les zones économiques, alors qu'elle recule pour l'habitat. Quelle en est la raison ? Est-ce parce que les zones économiques ont été phagocytées par des activités qui ne devraient pas s'y trouver ? Est-ce par manque d'objectifs et de règles de densités alloués à ces zones ? Enfin, le sujet du délaissé des bâtiments agricoles soulevé par **Jean-Claude DARLET** amène pour lui la question du potentiel qu'ils représentent. Plus généralement, il observe que la consommation d'espace a été divisée par 2 en 20 ans ; cette dynamique est effectivement positive mais il va falloir désormais aller deux fois plus vite.

Jean-Claude DARLET mentionne également le questionnement qu'ils ont tous les deux partagé sur l'efficacité de la consommation observée.

En complément, **Philippe CARDIN** explique qu'ils se sont en effet interrogés sur la manière de la mesurer : à quoi ont bien pu servir les hectares consommés ? combien de logements pour un hectare ? combien d'emplois ? La question est essentielle dans un contexte de consommation d'espace limitée et les réponses doivent nous guider pour plus tard. Au-delà du chiffre brut, il s'agit de s'interroger sur la meilleure manière de consommer, d'appréhender où des efforts ont été faits, grâce à la densification par exemple, et comment opérer à l'avenir. Consommer du foncier n'apporte pas partout le même « retour sur investissement ». Mais l'interprétation de cette mesure demande aussi de la vigilance pour ne pas comparer des modes opératoires qui ne sont pas comparables, par exemple en raison de tissus urbains différents et qui ne permettent pas d'envisager la densification de manière uniforme sur tout le territoire.

Coralie BOURDELAIN fait remarquer que le ralentissement de la consommation foncière est souvent lié à d'autres causes que le SCoT. Sur la commune de Revel, par exemple, le plan de prévention des risques (PPR) a eu un effet mécanique très important sur le déclassement des terrains, lorsqu'il a été intégré au PLU. Disposera-t-on encore de ces leviers pour accélérer le ralentissement et tendre vers le Zan ?

Jérôme FAUCONNIER observe que le Trièves est le territoire le plus couvert par des communes au RNU ; mais il fait aussi remarquer qu'il est aussi assujéti à la loi montagne, ce qui explique au final la faible consommation relevée sur territoire.

Concernant les zones économiques, **Martial SIMONDANT** indique que la « verticalisation » des constructions reste pour lui un sujet à explorer. Il note que les documents d'urbanisme sont souvent limitatifs sur cet enjeu. Il serait intéressé de connaître les capacités qu'ouvrent les règlements d'urbanisme, les hauteurs moyennes et les règles de prospect observées.

Dans cette perspective, **Laurent THOVISTE** propose de s'intéresser également aux surfaces de parking potentiellement autorisées. Existe-t-il des normes à ce sujet comme il en existe pour l'habitat ? L'enjeu est notamment de développer des politiques publiques qui orientent vers des mutualisations.

Philippe CARDIN se demande si on observe dans les faits des opérations plus denses, plus hautes, là où les règles d'urbanisme le permettent, par rapport à des territoires qui ne comportent pas ces dispositions dans leurs règles. Quels sont les effets sur l'organisation des parkings, par exemple ?

Nadine REUX remercie **Jean-Claude DARLET** pour les explications qu'il a apportées à la consommation observée dans les espaces agricoles ; elle reste surprise par le niveau de consommation foncière lié aux exploitations agricoles.

Jean-Claude DARLET complète ses explications en ajoutant que les bâtiments agricoles sont aujourd'hui très grands, les plus petits occupant au minimum 1 000 m² de surface de plancher. Cette augmentation des surfaces répond à des besoins divers : pour stocker du matériel, pour la stabulation, pour sécher les noix, pour conditionner les produits, etc. Rapportée aux centaines d'exploitations du territoire, cela fait beaucoup de surface.

Jérôme FAUCONNIER fait part d'un effet d'aubaine lié au soutien financier des équipements d'agrivoltaïsme et de ses effets sur la consommation d'espace : il observe des bâtiments agricoles qui n'abritent pas grand-chose mais qui sont couverts de panneaux. Cette tendance appellera à l'avenir à une vigilance des collectivités.

Laurent THOVISTE demande si une analyse permettrait de distinguer la part de ralentissement de la consommation foncière liée à des contraintes particulières, comme les PPR, et la part liée à la volonté politique, pour évaluer l'effet des politiques publiques en la matière.

Pour **Constant BERROU**, une telle analyse impliquerait de combiner à la fois une analyse géomatique des contraintes liées aux risques et une approche qualitative pour comprendre les motivations des communes qui y ont été confrontées.

Jean-Claude DARLET soulève également le rôle des personnes publique associées (PPA) dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il arrive par exemple que la Chambre d'agriculture exprime un avis défavorable sur des projets de PLU en raison de la consommation d'excessive d'espaces agricoles planifiés dans le document.

En synthèse, **Philippe CARDIN** présente les deux synthèses de portraits tests comme l'illustration de ce qui pourra être reproduit pour les 6 autres thématiques. Le rôle des élus référents est assez simple, il s'agit de s'approprier les sujets principaux, d'identifier des compléments nécessaires, d'apporter ou de demander des éléments d'explication, de pointer des manques, etc. C'est dans un premier temps, en Bureau que seront discutés et partagés les prochaines thématiques.

Jérôme FAUCONNIER demande des précisions sur le document de synthèse, qui fera le point sur chaque sujet. Il ajoute que la finalité de ces présentations est aussi de permettre d'en transmettre les éléments aux élus locaux ; dans cette perspective, les fiches de synthèse lui semblent nécessaires et il faudra veiller à ce qu'elles ne soient pas trop denses.

Philippe CARDIN propose que la page 4 des fiches de synthèse puisse intégrer les réactions et les commentaires des élus en séance. On pourra imaginer à la fin de cette première phase, un document reprenant l'ensemble des sujets et comprenant les réactions qu'auront pu exprimer les élus locaux - et les autres acteurs - à la présentation de ces différents constats.

Benoît PARENT indique que ces fiches comprendront aussi le lien vers les présentations complètes et détaillées des portraits.

Florent CHOLAT revient sur le sujet de la consommation foncière pour préciser que la question de la qualité de la consommation lui paraît une notion essentielle. Elle est sans doute complexe à appréhender mais il faut pouvoir la toucher du doigt. Sur Champagnier, par exemple, la dureté foncière est importante en raison du coût très élevé des terrains. On ne voit plus de projets sur des parcelles de 3 000 m² comme il en existait auparavant et le développement se fait par densification de l'enveloppe actuelle ; une récente étude de gisement identifie entre 50 et 60 logements potentiels par le biais de division parcellaire qu'il est impératif d'accompagner pour donner de la qualité aux opérations - par exemple à travers des opérations programmées d'aménagement (OPA).

En ce qui concerne le foncier économique de la Métropole, les disponibilités sont également rares ; la position de la collectivité va être de ne plus vendre de terrains mais de développer le bail à construction pour garder la maîtrise du foncier et pousser à la densification.

4. Actualités, avis sur les documents d'urbanisme

- *Agenda*

Voir le support joint.

En fin de présentation des 2 portraits, **Laurence THERY** présente le calendrier prévisionnel, l'organisation des différentes phases de travail et l'articulation des instances. Elle informe des dates des prochains bureaux qui permettront de couvrir les six autres thématiques. Elle invite une nouvelle fois les élus qui le souhaitent à se porter référents sur les thématiques du tourisme et du commerce. Elle indique que des élus extérieurs au comité syndical puissent jouer ce rôle si cela s'avère judicieux.

Julien LORENTZ se propose pour le tourisme et le commerce.

Laurent THOVISTE suggère qu'il soit proposé à **Dominique ESCARON**, absent ce jour, d'être référent avec Julien Lorentz sur le tourisme.

A noter que le Bureau syndical prévu le 26 juin se tiendra exceptionnellement entre 12h et 14h, en raison de l'AG de l'Agence d'urbanisme en fin de journée.

- *Actualités*

Benoît PARENT présente les principales actualités des six derniers mois, en lien avec les travaux de l'EP SCoT :

- Le courrier du préfet de l'Isère date du 7 juillet, précisant la procédure de modification simplifiée et permettant l'intégration des objectifs Zan dans le SCoT (courrier transmis aux élus du Bureau). Le préfet confirme la possibilité de la procédure, mais relève la nécessité de l'accompagner d'une évaluation environnementale et, par conséquent, d'une concertation préalable. Il insiste également sur la nécessité à terme, d'envisager une révision du document.
- La loi du 20 juillet visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de la lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus : garantie universelle, évolution des calendriers (avec une échéance au 27 février 2027 pour les SCoT).

- Le retrait de la démarche de territorialisation du Zan par la Région Auvergne-Rhône-Alpes, entraînant la suspension des travaux de modification du Sradet. La première conséquence d'une absence d'intégration de l'objectif Zan par le Sradet sera son intégration directe par les SCoT ; la seconde est l'incapacité de mutualiser entre les SCoT régionaux la consommation foncière liée à des projets d'ampleur régionale.
- Les 3 décrets ZAN publiés le 27 novembre 2023
 - Nomenclature : relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols
 - Territorialisation : relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols
 - Commission régionale de conciliation : relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols
- *Avis de l'EP SCoT*

Benoît PARENT indique que les avis formulés par l'EP SCoT depuis le dernier Comité syndical sont recensés dans le support.

- *Avis de l'EP SCoT - Focus sur le PLU du Versoud*

Benoît PARENT rappelle que le projet de PLU avait fait l'objet de quelques échanges en bureau à la fin de l'hiver 2023. La faisabilité d'un projet d'extension de la zone de l'aérodrome, dont l'emprise se situe en dehors de l'espace potentiel de développement délimité par le SCoT, se trouvait menacé par un risque important d'incompatibilité aux orientations du SCoT. Face à cet écart manifeste entre le projet porté par le territoire et le cadre daté du SCoT, il a été proposé après discussion avec la commune et l'intercommunalité, de réduire ce risque en classant le secteur concerné en zone de future urbanisation (AU dit « strict »). Ce statut permet à la fois d'inscrire l'intention d'un développement futur et de maintenir, en l'état, l'inconstructibilité de la zone. Cette proposition étant inscrite au projet de PLU, il est proposé de rendre un avis favorable au projet de PLU. Cette position de l'établissement ne garantit toutefois pas la lecture de la compatibilité que pourrait avoir le juge administratif en cas de contentieux d'un tiers.

Laurence THERY remercie les membres du Comité syndical d'avoir participé à cette séance riche en débats, et la clôture à 20 h 05.

L. THERY

V. FRISTOT

