

COMPTE RENDU DU BUREAU SYNDICAL Mercredi 6 juillet 2022

Elus du bureau présents : Philippe DELAPLACETTE, Thierry KOVACS, Sylvie DEZARNAUD, Philippe GENTY, Frédérick DUBOUCHET, Charles ZILLIOX, Diane VIGIER, Gilles VIAL

Elus du bureau excusés : Simon PLENET, Claudine PERROT-BERTON, Luc THOMAS, Christophe DELORD

Techniciens SCOT présents : Julien LAHAIE, Adeline MENNERON, Aglaé BULLICH, Amélie PERROT

Lieu : Vienne – Syndicat Mixte des Rives du Rhône

Horaires : de 8h30 à 11h00

[ORDRE DU JOUR

Introduction du Bureau

- Validation du compte-rendu du précédent bureau
- Point agenda
 - Retour sur les Rencontres Nationales des SCOT
 - Point intermédiaire sur les études friches
 - Nouvelle orthophoto 2023 et besoins des EPCI
 - Avis sur le projet de modification n° 1 du Programme Local de l'Habitat 2018-2024 de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien
 - Point étape Plan de mandat 2021/2026
 - Sensibilisation sur la densification du tissu pavillonnaire
 - Restitution de l'étude sur les marchés immobiliers
 - Point Rives Nature

[VALIDATION DU COMPTE-RENDU DU PRECEDENT BUREAU

Le compte-rendu du bureau syndical du 1^{er} juin est validé à l'unanimité.

[POINT AGENDA

Le **prochain bureau syndical** aura lieu le mercredi 7 septembre 2022 à 9h00 dans les locaux du SMRR à Vienne.

- Les équipes du SMRR se sont rendues aux Rencontres Nationales des SCOT les 16 et 17 juin à Besançon. L'occasion d'échanger avec les représentants, élus et techniciens, de nombreux SCOT de toutes les régions françaises.
- Frédérick Dubouchet a représenté le SMRR lors de l'AG annuelle de l'Agence d'Urbanisme de la Région Lyonnaise.
- Plusieurs réunions sont programmées cet été sur le thème du ZAN : le Préfet de l'Isère a convié les Présidents de SCOT du département à une rencontre le 12 juillet prochain pour échanger sur les enjeux du ZAN. Le lendemain, 13 juillet après-midi, le Président Philippe Delaplacette participera à une nouvelle réunion politique de la Conférence Régionale des SCOT afin de partager les résultats du questionnaire envoyé à tous les SCOT. Enfin, le 18 juillet prochain, les Présidents des SCOT de la Drôme et de l'Ardèche iront à la rencontre du Sénateur Jean-Baptiste Blanc pour échanger sur les enjeux du ZAN pour le bloc local.
- Plusieurs réunions sur les PLU/PA ont eu lieu au cours du mois de juin : les équipes du SMRR ont participé à une réunion de préparation de la révision des PLU de Saint Jeure d'Ay et Preaux dans le Val d'Ay, à une réunion Post-arrêt et du PLU de Lens Lestang et à une réunion sur un projet d'UTN dans le cadre de la requalification de l'ex-camping de Tupin-Semons porté par le groupe Huttopia. Le Président Philippe Delaplacette a par ailleurs rencontré les services de la DDT de l'Ardèche pour faire le point sur les PLU et les projets en cours sur les 2 EPCI du département couverts par le SCOT des Rives du Rhône. Une rencontre avec le Maire de Serrières a eu lieu au début du mois. Pendant l'été, les équipes du SMRR participeront à la réunion PPA du PLU de Ville sous Anjou, à la réunion de relance du PLU de Seyssuel et à une réunion sur l'ouverture d'une zone 2AU à Champagne.
- Concernant le volet économique, le SMRR a organisé plusieurs réunions sur les friches économiques dans le cadre de l'étude en cours : COPIL de lancement et Atelier partenarial sur la commune de Maclas (Résidence du Lac), COPIL de lancement de la friche de Saint-Martin d'Août (Hôtel-Restaurant), réunion de lancement avec la congrégation des sœurs et COPIL de lancement du Cénacle à Lalouvesc. Ces réunions ont notamment permis de visiter, avec les élus concernés, les friches retenues dans le cadre de l'étude.
La 2^{ème} conférence économique territoriale des Rives du Rhône aura lieu le 7 juillet dans les locaux de Vienne Condrieu Agglomération en présence de la 1^{ère} VP de la Région, Madame Pernod. A cette occasion, le projet INSPIRA sera présenté aux élus des Rives du Rhône.
En complément, les équipes du SMRR, accompagnée d'André Ferrand, ont organisé un atelier sur le Schéma de Développement Economique du Val d'Ay avec les PPA : Etat, CCCI/CMA/CA...
Plusieurs nouvelles réunions auront lieu à la rentrée dans le cadre de l'étude sur les Friches : COPIL de lancement des friches d'Annonay, Ateliers pour les friches de Saint-Martin d'Août et Saint-Barthélemy et COPIL de restitution à Maclas.

- Concernant le commerce, la CDACi du 23 juin a validé à l'unanimité le projet de transfert/extension du cinéma du Péage-de-Roussillon.
- Concernant les sujets en lien avec l'environnement et l'énergie, le SMRR a participé à l'atelier EAU/AIR/SOL organisé par la Préfète de la Loire.. Pendant l'été, le SMRR poursuivra sa mobilisation pour les ateliers organisés par la DDT42 sur la stratégie EAU/AIR/SOL et témoignera avec EDF Renouvelables dans le cadre de l'Interscot AMELYSE. Enfin, une plaquette a été produite par les équipes du SMRR pour synthétiser les rencontres avec les opérateurs ENR rencontrés au cours du printemps 2022. Cette dernière, après validation des techniciens du COTECH Energie, sera diffusée à la rentrée prochaine.
- Concernant la thématique eau : Frédéric Dubouchet indique que les réunions de présentation et de concertation avec les communes et les partenaires des PAPI de l'Isère (4 vallées et Sanne Dolon) ont eu lieu en juin. Dans les deux cas, le travail réalisé reste très laborieux et les portés à connaissance vont être très problématiques pour les futurs exercices de planification urbaine. Les riverains commencent à participer mais ils sont mal renseignés à ce stade sur leur obligation d'entretien des abords des cours d'eau (droits et devoirs des riverains).
- Concernant le volet habitat, les équipes du SMRR se sont mobilisées aux cotés des services de VCA pour aller à la rencontre de la DDT38 dans le cadre de la finalisation du PLH (déliéré fin juin en conseil d'agglomération). Dans le cadre de la démarche BIMBY, le SMRR a participé à des réunions de présentation à Avignon (CAUE) et à Voiron (OFPI). Enfin, un COTECH de présentation de l'étude sur les marchés immobiliers a été organisé en présence de Diane Vigier le 28 juin.
- Concernant le volet ZAN, Claudine Perrot-Berton et le SMRR se sont mobilisés pour la visio de présentation du ZAN organisé par le préfet du Rhône.

RETOURS RAPIDES SUR LES RENCONTRES NATIONALES DES SCOT

Les 16^{ème} rencontres nationales des SCOT se sont déroulés du 15 au 17 juin à Besançon en présence d'environ 400 personnes. **"Choisir pour ne pas subir"**, tel a été le mot d'ordre durant ces deux jours, le président Michel Heinrich invitant ses collègues à "transformer la contrainte législative en opportunité politique de ré-enchanter l'exercice d'aménagement du territoire".

Rien de moins. Ce changement de pied de la fédération a sans doute été facilité par le fait que les conférences des Scot "ont plutôt bien fonctionné", comme le relève son président. Ce dernier confesse même avoir été "surpris de voir que les élus étaient positifs, surpris par leur volonté d'aboutir". Il se réjouit en outre que **"partout, on a évoqué la qualité plutôt que des chiffres"**, lui qui redoute "une approche arithmétique et en silo".

A cette occasion, une contribution a été produite par la Fédé des SCOT : « S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement » (à l'heure du ZAN et du ZEN). Le sénateur Blanc est venu présenter en

avant-première aux élus et techniciens des SCOT présents le rapport qu'il a remis fin juin sur les enjeux relatifs à la fiscalité du ZAN. Une soirée de gala a été organisée dans la Saline Royale d'Arc et Senans et les collègues du SCOT Sud Loire se sont montrés intéressés par l'accueil des rencontres nationales dans quelques années à Saint-Etienne (l'édition 2023 étant déjà *préemptée* par Nimes).

[POINT D'AVANCEMENT DE L'ETUDE SUR LES FRICHES

Les études sur les friches économiques se poursuivent avec le prestataire Lieux Fauves et ses co-traitants avec une mobilisation importantes des élus (dont maires des communes) et des techniciens des EPCI :

- **Résidence du Lac à Maclas :**
 - Copil de lancement et atelier n°1 (scénarios) réalisés
 - Copil n°2 le 15 septembre
 - Finalisation de l'étude prévu fin septembre / début octobre
- **Cénacle et Maison Saint-Monique à Lalouvesc :**
 - Copil de lancement et rencontre avec les sœurs et le cabinet les accompagnant dans la vente réalisée
 - Prochaine étape en septembre
- **Ancienne tannerie à Saint-Barthélemy**
 - Copil de lancement réalisé
 - Etude sites et sols pollués en cours (porté par Epora)
 - **Prochaine étape en septembre (date en cours de validation)**
- **Hôtel – Restaurant à Saint-Martin-d'Août :**
 - Copil de lancement réalisé.
 - Prochain atelier en septembre. **Finalisation de l'étude au S4 2022.**
- **Quai Merle / American Dreamer / Art des Choix + Ancienne ébénisterie rue Alphonse Franc à Annonay :**
 - Proposition de traiter finalement les 2 friches en parallèle
 - Etudes sites et sols pollués réalisés durant l'été
 - Copil de lancement le 19 septembre à 14h
 - Fin des 2 études prévue au 1^{er} trimestre 2023.

S'agissant de l'ordre de traitement des friches, les dernières évolutions soumises à l'avis des élus sont les suivantes :

- **Entre Bièvre et Rhône**
 - 1. Tanneries - Saint-Barthélemy, en cours
 - 2. Chaudronnerie Garcia - Péage-de-Roussillon ?
 - 3. Termalliance – Monsteroux-Milieu

>> Les équipes du SMRR ont rencontré le Maire et les élus du Péage en Roussillon. Ces derniers demandent de remplacer Chaudronnerie par la carrière Chaperon du Péage en Roussillon. Sylvie de-zarnaud, Gilles Vial et Philippe Genty vont en reparler avec élus à l'échelle de l'EPCI.

- **Val d'Ay**

- 1. Cénacle + maison municipale attenante – Lalouvesc (en cours, seule friche traitée pour le Val d’Ay)
- **Porte de DrômArdèche**
 - 1. Hôtel-restaurant – Saint-Martin-d’Août : En cours, travail avec Epora et l’EPCI pour l’acquisition foncière si nécessaire
 - 2. Mosadrôme Valsoleil – Châteauneuf-de-Galaure : rédaction du bon de commande en cours
 - 3. Leader Price – Saint-Vallier, à venir, pas d’urgence
- **Pilat Rhodanien**
 - 1. Résidence du lac – Maclas (en cours)
 - 2. Le Briat – Saint-Appolinard : en attente d’avancement de la commune sur le PLU, pas d’urgence
- **Annonay Rhône Agglo**
 - 1. Quai Merle – Annonay (en cours de lancement)
 - 1. Anciennes ébénisteries – Annonay >> Traitée en parallèle de Quai Merle
 - 3. Munas – Quintenas / Ardoix (mois urgent)
- **Vienne Condrieu Agglomération**
 - 1 ou 2. Tanneries – Pont-Evêque : bon de commande en cours de rédaction
 - 1 ou 2. Chemin de l’Isloin – Chasse-sur-Rhône
 - Une autre friche à sélectionner

>> Difficultés rencontrées : capacité à avoir accès facilement aux sites dans le cadre des études pour les friches de Pont-Evêque et Chasse sur Rhône.

Concernant les coûts des études sur les friches, un premier bilan fait ressortir les montants suivants sachant que la convention avec EPORA porte sur un financement à 50/50 avec le SMRR et que les dossiers de subvention sont déposés en parallèle auprès de l’ADEME.

Friche	Coût	Fin de l’étude
Ancienne tannerie à Saint-Barthélemy (EBER)	33 600 € HT (+ étude SSP)	S4 2022
Cénacle et maison Sainte-Monique à Lalouvesc (CCVA)	36 325 € HT	S4 2022
Hôtel à Saint-Martin-d’Août (CCPDA)	28 325 € HT	S4 2022
Résidence du Lac à Maclas (CCPiR)	38 700 € HT	Fin septembre / début octobre 2022

Quai Merle à Annonay (ARA)	49 025 € HT (+ étude SSP)	S1 2023
Ancienne ébénisterie rue Alphonse Franc à Annonay (ARA)	En cours (mutualisation du coût des réunions avec Quai Merle)	S1 2023

PREPARATION DU LANCEMENT DE L'ORTHOPHOTO DES RIVES DU RHONE 2023

Pour rappel, depuis les années 2000, une couverture photographique aérienne du territoire des Rives du Rhône était réalisée tous les 5 ans dans le cadre du suivi de l'occupation des sols.

- Validation par le bureau syndical de la réalisation de l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol (en lien avec le ZAN) par le SMRR pour le compte des 6 EPCI (obligation de réaliser cette analyse tous les 3 ans par les EPCI en lien avec Climat et Résilience).
- Lancement du marché fin 2022 pour anticiper les pénuries d'avions disponibles
- Réalisation de l'orthophoto au printemps 2023 → Diffusion à chaque commune d'un poster grand format)

Dans un deuxième temps, une fois la photo réalisée :

- Mise à jour de la BD OccSol fin 2023.
- Analyse de l'évolution de l'occupation du sol début 2024.

Pour rappel :

- Prix ortho 2020 : 41 000 € HT
- Prix MAJ OccSol 2020 : 26 000 € HT

Il est proposé aux élus d'étudier la possibilité de profiter du vol pour réaliser d'autres productions à moindre coût pour le compte des EPCI. (Déjà réalisé en 2015 : Production d'un MNS pour la réalisation d'un cadastre solaire à la demande de Viennagglo). Les EPCI pourront transmettre leurs besoins d'ici l'automne 2022.

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLH 2018/2024 DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PILAT RHODANIEN

Pour rappel, le PLH de la communauté de commune du pilat rhodanien est un PLH volontaire mis en œuvre depuis plusieurs années. Le projet de modification de PLH de la communauté de communes du Pilat Rhodanien est notamment motivé par la nécessité de mettre en compatibilité le document avec le SCOT approuvé de 2019, proposant une nouvelle structuration de l'armature urbaine et des objectifs de production différenciant.

La structuration de l'armature urbaine et la nouvelle ventilation des droits théoriques de construction sont intégrées dans les nouveaux objectifs du PLH pour ces trois dernières années de mise en œuvre. Leur intégration est toutefois pondérée par le rythme de production enregistré sur le PLH précédent (2010-2018) pouvant majorer ou minorer la production à venir. Au final, la production globale sur les 3 années restantes est majorée de 10% (soit près de 55 logements).

Le document intègre bien la nouvelle préconisation du SCOT de produire du logement sans foncier.

Le Bureau syndical émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLU assorti d'une recommandation visant à étayer la programmation de logements locatifs abordables sur l'ensemble du territoire.

Recommandation n°1 : *Détailler la programmation de logements locatifs abordables à l'échelle de l'intercommunalité. En effet, en dehors Pelussin définit « polarité intermédiaire » le SCOT ne prescrit pas d'objectif mais recommande d'atteindre une part minimale de 5 à 15% de logement locatifs abordables dans la nouvelle programmation. Cette souplesse n'a pas pour but d'encourager à la non-production de logements abordables mais de permettre aux EPCI de définir sa propre stratégie pour les autres communes.*

RESTITUTION DE L'ETUDE REALISEE SUR LA DENSIFICATION DOUCE : LE BIMBY COMME MODELE DE CONSTRUCTION DES FONDS DE JARDINS

Le SMRR a accueilli tout au long du mois de juin 2022 Amelie Perrot pour un stage sur la démarche BIMBY (*Built in my back yard*).

Dans le cadre du SCoT des Rives du Rhône, les élus ont souhaité impulser un nouveau mode de faire du logement en encourageant à la mixité des formes urbaines à proposer et en fixant un objectif de production dans le tissu existant : le CAP.

- Création de logements sans foncier à travers la reconquête des logements vacants ; la reconversion des bâtiments sous-occupés, en friche vers l'habitat ; la construction de logements sur des parcelles déjà construites.
- Cap proposé pour la production de logements sans foncier : 25% de la production dans les villes centres des agglomérations, 20% dans les autres communes, 15% dans les polarités locales et 10% dans les villages.

Le concept BIMBY (« Build in My Back Yard » ou « Construire dans mon jardin ») est une filière de production de logements qui consiste à densifier les parcelles déjà urbanisées des quartiers pavillonnaires, à travers la construction dans les fonds de jardins, sans générer d'étalement urbain. Initiée en 2007 par Benoit Le Foll et David Miet, la démarche a fait l'objet d'un projet de recherche soutenue par l'ANR de 2009 à 2012, à la suite de son appel à projets « Villes Durables ».

Dans la majorité des cas et des exemples étudiés, les collectivités font appel à une méthodologie imaginée par l'agence LIV, laboratoire de recherche et développement de Villes Vivantes, une start-up qui propose ses services en accompagnant élus et particuliers vers une densification douce. Toutefois, BIMBY reste un projet open source qui est devenu une nouvelle filière de la production de logements. Il peut donc être conduit sans l'intervention de Villes Vivantes, avec un bureau d'étude indépendant.

Le contenu de la démarche BIMBY :

- **PRINCIPES**
 - Densifier les parcelles déjà urbanisées des quartiers pavillonnaires grâce à la division parcellaire
 - Différents projets réalisables, à l'initiative des habitants et encadrés par les collectivités

- **ENJEUX**
 - Opportunités : des logements individuels bien situés, équipés et abordables, qui répondent aux besoins des habitants et des collectivités et qui permettent de limiter la consommation foncière (ZAN)
 - Difficultés : une démarche qui dépend des propriétaires, des infrastructures présentes et du terrain

- **3 GRANDES ETAPES**
 - Diagnostic et formation des élus ;
 - Communication et entretiens auprès des habitants ;
 - Elaboration du PLU et accompagnement des projets

Dans le cadre de son stage, Amélie Perrot a étudié l'exemple de la commune de Roussillon :

- **Parcelles bâties à vocation principale d'habitat sur la commune de Roussillon :**
 - 375 parcelles entre 1000 et 1500 m² (26,3 ha) → 3,75 logements potentiels par an
 - 140 parcelles entre 1500 et 2000 m² (17 ha) → 2,80 logements potentiels par an
 - 190 parcelles supérieures à 2000 m² (66 ha) → 3,80 logements potentiels par an
- Un objectif minimum de 10 logements par an issus de la démarche BIMBY si 1% des projets sont réalisés.

Les élus du SMRR confirment que cette production de logements, issue des divisions parcellaires sur le territoire est déjà à l'œuvre mais malheureusement sans encadrement, ce qui peut entraîner des difficultés (voisinage mal géré, dimensionnement des réseaux insuffisant...). L'intérêt du rapport produit par le SMRR réside dans la capacité de la démarche à proposer une offre « sans foncier » mais encadrée qui pourrait permettre de répondre aux objectifs de la trajectoire ZAN. Les élus présents questionnent la dialectique densification des fonds de jardins et lutte contre l'imperméabilisation.

L'avantage économique de la démarche BIMBY en comparaison des projets de consommation foncière en périphérie est très important (X10 environ).

Une présentation synthétique des outils de densification, leurs avantages et leurs contraintes sera réalisée lors la prochaine conférence de l'habitat des Rives du Rhône à l'automne 2022.

[RESTITUTION DE L'ETUDE SUR LES MARCHES IMMOBILIERS DES RIVES DU RHONE

Fabrice Chauvin, du cabinet Adéquation, présente les résultats de l'étude sur les marchés immobiliers des Rives du Rhône réalisée au printemps 2022. Cette étude s'est appuyée sur des données

comparative entre 2015 et 2021, et notamment sur la base de données exhaustives PERVAL acquises par le SMRR. Ce qu'il faut retenir :

Un territoire du SCOT dynamique avec des spécificités marquées en termes de fonctionnement des marchés immobiliers

- Une production de logements neufs en cohérence avec la croissance démographique et les objectifs du SCOT envisagés malgré des situations contrastées selon les territoires.
 - Des difficultés à freiner la périurbanisation en raison d'une offre trop faible dans les centralités d'agglomération.
 - Une croissance démographique portée surtout par les communes de type « agglomération » mais aussi par la commune « village ».
 - Un marché qui reste encore tourné sur la maison individuelle.
 - Une demande qui reste bien présente avec des volumes de transactions qui progressent quel que soit la forme urbaine (collectif, maison, lot à bâtir).
- Une prédominance dans les acquéreurs d'une clientèle d'actifs entre 20 et 50 ans, issue de CSP plutôt variées.
- Une influence plus ou moins forte des pôles d'emploi situés à proximité sur les marchés immobiliers au regard de la provenance géographique des acquéreurs, pouvant impacter les migrations pendulaires et résidentielles.
- Plusieurs indicateurs, témoins d'une tension de marché en neuf qui commence à s'observer :
 - Un stock d'offre neuve qui baisse quasiment partout et la crise/pénurie actuelle pourrait aggraver la donne...
 - Un marché du LLS également en « perte de vitesse » pouvant inquiéter quant à l'offre future proposée aux classes « modestes ».
 - Des prix qui connaissent une tendance haussière mais qui restent encore cohérents avec le budget des ménages locaux.
- Des différences marquées entre les territoires qu'il s'agisse des volumes de vente ou des prix pratiqués, l'essentiel de l'activité du marché immobilier en volumes restant encore prédominant sur Vienne Condrieu Agglomération.
- Une articulation à trouver entre les formes urbaines mais aussi les segments de marché (LLS, accession abordable, accession libre) afin de répondre aux enjeux de parcours résidentiels sur le territoire tout en tenant compte des réalités économiques de sortie des opérations.

La CA Vienne Condrieu Agglomération : un territoire dynamique, aux portes de la Métropole de Lyon, qui montre des signes de tension de marché

- Une intercommunalité qui porte 40% de la croissance du nombre d'habitants entre 2013 et 2018, avec une progression plus marquée sur les communes périphériques à la ville centre.
- Un constat qui se vérifie aussi au niveau de la dynamique des marchés immobiliers avec une production de logements neufs qui a été particulièrement soutenue sur la période récente (2019-2021), supérieure aux objectifs fixés par le SCOT, sous l'impulsion des communes périphériques.
- Un territoire sur lequel la demande reste très présente aussi bien à destination d'une clientèle locale que d'une clientèle de report de la Métropole de Lyon au regard des migrations résidentielles et de l'analyse de la provenance des acquéreurs, qu'il s'agisse d'un appartement ou d'un produit en individuel.

- Des volumes de transactions qui ont doublé en collectif entre 2015 et la période récente (2020-2021) et qui restent encore concentrés sur la ville centre de Vienne. En individuel, les volumes de vente ont été multipliés par 4 entre les deux périodes de référence et réparties de manière plus éparse sur les communes de l'intercommunalité.
- Des prix de marché (à la revente) qui sont en forte progression mais qui, dans l'ensemble, restent encore cohérents avec le budget des ménages locaux.
- Une activité en promotion immobilière qui a été beaucoup plus forte ces dernières années (exception faite de 2021) avec des niveaux de prix parfois élevés sur certains programmes ou certaines communes (notamment certains secteurs situés en zone B1 du dispositif Pinel).
- Globalement, une bonne réactivité des ventes et un stock disponible qui s'était clairement asséché fin 2021.

La CC du Pilat Rhodanien : une localisation stratégique à la frontière de plusieurs pôles d'emploi attirant aujourd'hui plutôt une clientèle en individuel.

- Une croissance démographique positive mais un secteur qui concentre aujourd'hui à peine 6% des ménages résidant au sein du SCOT.
- Une production de logements neufs sur la période récente (2019-2021) en-deçà des objectifs fixés par le SCOT et qui reste principalement structurée par le segment de l'individuel pur (lotissement + diffus).
- Pour autant, des communes qui restent facilement accessibles par rapport aux pôles d'emploi voisins à l'image de la CA Vienne Condrieu Agglomération ou la CC Entre Bièvre et Rhône.
- Un revenu médian qui reste parmi les plus élevés du territoire du SCOT
- Des volumes de transactions qui concernent plutôt le segment en individuel et qui n'a jusqu'alors été que ponctuellement alimenté par le marché en promotion immobilière, y compris en raison de prix attractifs sur le marché de la revente en collectif et en individuel, pouvant présenter un risque pour les opérateurs en termes de prix de sortie de leurs opérations.
- Composé principalement de communes de moins de 5.000 habitants, la commune de Pélussin fait partie du dispositif « Petites Villes de Demain ».

La CC entre Bièvre et Rhône : une intercommunalité représentant le deuxième pôle d'emploi du SCOT après la CA Vienne Condrieu Agglomération, bien connectée par le réseau ferroviaire et routier, et qui enregistre une forte dynamique

- Une croissance économique parmi les plus importantes du territoire sous l'impulsion notamment de Roussillon et du Péage de Roussillon.
- Un territoire très étendu d'est en ouest avec plusieurs communes à caractère rural entre le pôle de vie Roussillon/Péage de Roussillon et celui de Beaurepaire.
- Une production de logements neufs et une dynamique plus fortement marquée à l'ouest du territoire qui reste mieux connectée au niveau ferroviaire, routier et autoroutier.
- Un marché en promotion immobilière qui n'était jusqu'alors que ponctuellement présent sur le territoire et qui a vu progressivement l'arrivée de quelques opérateurs sur la partie ouest.
- Pour autant, une vigilance à avoir quant aux prix pratiqués, le marché de la revente étant très concurrentiel en termes de prix même si ces derniers ont fortement augmenté sur la période récente.
- Un territoire pouvant attirer aussi bien une clientèle locale qu'une clientèle en report de la métropole de Lyon que de celle de la CA Vienne Condrieu Agglomération attirée par des prix plus attractifs.

- Des volumes de transaction qui ont fortement progressé entre 2015 et une période récente (2020-2021) que ce soit en collectif, individuel ou lot à bâtir.
- La commune de Beaurepaire fait l'objet du programme « Petites Villes de Demain » mais n'a jusqu'alors été que très ponctuellement alimentée par des opérations neuves.

La CA Annonay Rhône Agglo : un marché qui se structure progressivement y compris via la promotion immobilière même si les volumes sont encore contenus

- Une croissance démographique parmi les plus importantes du territoire du SCOT en termes de gain d'habitants et gain des ménages.
- Une dynamique qui reste marquée par les communes périphériques à Annonay.
- Un secteur bien pourvu en termes d'emploi avec des migrations résidentielles plutôt locales voire en provenance d'intercommunalités limitrophes.
- Des volumes de transaction en très forte progression aussi bien en collectif qu'en individuel et des prix qui progressent de manière mesurée.
- Une activité en promotion immobilière qui se structure progressivement sur le secteur avec le développement d'opérations récentes positionnés sur des niveaux de prix très variables. A noter qu'un programme s'est récemment développé sur des niveaux de prix très élevés pour le secteur (>3.300 €/m² pkg inclus) mais des difficultés de commercialisation ont été observées.
- Une vigilance à avoir quant au développement de nouveaux programmes et le prix de sortie, l'objectif étant de rester cohérent avec le budget des ménages locaux et l'offre présente sur les marchés connexes (revente en collectif, individuel et lot à bâtir).

La CC Porte Dromardeche : un marché encore fortement marqué par la maison individuelle et sur lequel le marché en promotion immobilière devra forcément rester cohérent avec les marchés connexes

- Une localisation stratégique sur l'axe Lyon- Valence sur ce secteur qui reste avant tout recherché pour un produit en individuel exception faite des communes les mieux structurées en termes d'aménités à l'image de Saint-Vallier ou Saint Rambert d'Albon.
- Pour autant, des prix qui restent très compétitifs et attractifs en termes de valeurs (notamment en individuel), expliquant aussi la faible activité en promotion immobilière observée sur ce secteur.
- Un territoire dont la production récente de logements neufs s'inscrit clairement en-deçà des objectifs fixés par le SCOT.
- Des opportunités de développement sur l'axe Nord-Sud au sein des communes les mieux pourvues en aménités à condition de rester cohérent avec le budget des ménages et l'offre proposée localement.
- A noter que Saint-Vallier fait parti du programme « Action Cœur de Ville ».

La CC du Val d'Ay : un secteur à la croissance démographique et économique modérée, qui se traduit dans la dynamique du marché immobilier

- Une prédominance du segment individuel sur ce territoire également marqué par son parc en résidences secondaires.
- Une dynamique démographique et économique très contenue, nettement en-dessous des autres intercommunalités composant le SCOT.

- Pour autant, des volumes de transaction qui progressent et qui s'inscrivent sur des prix très bas, excluant de fait la perspective d'une offre en promotion immobilière (équilibre économique des opérations).

Un poids de population porté par les communes de type agglomération et village avec une croissance démographique (2013-2018) plus forte sur les communes rurales

18 communes type Agglomération

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
113 275 hab. Gain annuel +653hab./an Taux de variation 0,59% / an	49 909 men. Gain annuel +471 men/an Taux de variation 0,97%/an Taille des ménages 2,22 pers/men	57 310 lgts Gain annuel +643 lgts/an Taux de variation 1,16%/an	30 976 fam. Gain annuel +185 fam/an Taux de variation 0,61%/an	54 948 empl Gain annuel +227 empl/an Taux de variation 0,42%/an	1,29 Part de CSP+ 12% Part de Chômeurs 8% Revenu median 2 428€	3 412 emm/an Part Loc libre 42% Part Loc social 23%

9 communes type Intermédiaire

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
26 603 hab. Gain annuel +38hab./an Taux de variation 0,14% / an	11 711 men. Gain annuel +94 men/an Taux de variation 0,82%/an Taille des ménages 2,18 pers/men	13 632 lgts Gain annuel +125 lgts/an Taux de variation 0,94%/an	7 251 fam. Gain annuel +23 fam/an Taux de variation 0,31%/an	11 502 empl Gain annuel -32 empl/an Taux de variation -0,27%/an	1,12 Part de CSP+ 14% Part de Chômeurs 7% Revenu median 2 546€	794 emm/an Part Loc libre 48% Part Loc social 17%

19 communes Type Locale

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
34 634 hab. Gain annuel +206hab./an Taux de variation 0,61% / an	14 724 men. Gain annuel +187 men/an Taux de variation 1,32%/an Taille des ménages 2,30 pers/men	16 936 lgts Gain annuel +221 lgts/an Taux de variation 1,36%/an	10 172 fam. Gain annuel +68 fam/an Taux de variation 0,69%/an	9 504 empl Gain annuel +56 empl/an Taux de variation 0,60%/an	0,67 Part de CSP+ 14% Part de Chômeurs 5% Revenu median 2 939€	854 emm/an Part Loc libre 43% Part Loc social 13%

107 communes Village

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
102 362 hab. Gain annuel +785hab./an Taux de variation 0,79% / an	41 077 men. Gain annuel +591 men/an Taux de variation 1,50%/an Taille des ménages 2,47 pers/men	46 825 lgts Gain annuel +722 lgts/an Taux de variation 1,62%/an	31 130 fam. Gain annuel +307 fam/an Taux de variation 1,02%/an	17 852 empl Gain annuel +65 empl/an Taux de variation 0,37%/an	0,39 Part de CSP+ 19% Part de Chômeurs 5% Revenu median 3 409€	1 995 emm/an Part Loc libre 35% Part Loc social 8%

Source : INSEE 2018

Les premières remarques des élus en séance :

Les élus d'EBER propose qu'une comparaison avec les données de l'OFPI sur le prix de la maison individuelle soit réalisée.

Les élus remarquent un tassement en 2022 : avec les taux d'intérêt qui remontent, le coût de construction qui augmente, la commercialisation qui va moins vite. Dès lors, les tendances observées en 2020/2021 (années COVID) pourraient encore être bouleversées.

Les élus d'EBER indiquent que l'EPCI accompagne plus les nouveaux projets de logements locatif sociaux que les projets de réhabilitation. Ils font le choix d'inverser cet accompagnement sur les 3 dernières années du PLH. Ainsi, les montants cumulés des garanties d'emprunts des bailleurs atteignent 23 millions d'euros.

Les élus de VCA font remarquer que de plus en plus de bailleurs ont recours à la VEFA (près de 50% de la production à l'échelle nationale), avec une perte de maîtrise d'ouvrage en interne possible à moyen terme.

Les élus d'EBER observe pour la 1ère fois que la vacance du parc social est très faible cette année (mois de 2%).

Le Président Delaplacette remarque que les polarités intermédiaires du SCOT ne produisent pas d'offre de logement et perdent aussi des emplois, elles n'arrivent pas jouer leur rôle de polarité. Il serait intéressant de comprendre pourquoi ? Il demande à Adéquation s'il serait possible de connaître les effets économiques (rentes notamment) produits par les rotations des personnes/logements : notion rente issues des parcours résidentiels qui est de plus en plus présente mais ne peut être étudiée car il n'existe pas d'indicateurs statistiques.

Une présentation synthétique de cette étude sera réalisée lors la prochaine conférence de l'habitat des Rives du Rhône à l'automne 2022 en présence des maires, des promoteurs, bailleurs et professionnels de l'aménagement et du logement. Une synthèse pourra aussi être présentée aux EPCI intéressés.

[INFORMATIONS DIVERSES

Philippe Genty et Julien Lahaie informent les élus du SMRR sur les actualités de l'association Rives Nature et sur la nécessité de lancer prochainement le recrutement d'un(e) nouveau chargé(e) de mission avec une fiche de poste adaptée aux nouvelles exigences des missions de Rives Nature (besoins nouveaux des EPCI notamment). Les élus valident le lancement d'un recrutement en CDD à l'été et le recours à un renfort pour deux mois à la rentrée, le temps de recruter. Les instances de Rives Nature (Réseau de veille biodiversité du SCOT et Assemblée générale de Rives Nature) auront lieu le 30 aout de 16h à 20h à Saint-Maurice l'Exil.

Le président Philippe Delaplacette souhaite un bel été à tous les élus et conclut la réunion du Bureau à 11h00