

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 28 septembre 2022

Séance du conseil syndical du 28 septembre 2022

Date de la convocation : 21/09/2022

Nombre de membres en exercice : 72

Nombre de membres présents : 37

Nombre de membres votants : 37

Etaient présents

Délégués titulaires : BOUVIER Christophe, CHANEAC Pascal, CHARMY Pierre, GONON Christophe, PERROT-BERTON Claudine, THOMAS Luc, COULAUD Raymonde, DEZARNAUD Sylvie, GENTY Philippe, LHERMET Claude, MOULIN-MARTIN Béatrice, VIAL Gilles, VIALLATTE Régis, BOUVIER David, DELAPLACETTE Philippe, FAURE François, GAUTHIER Patrick, HEBERT Aline, MONNIER Yves, ROBERT Gérard, VIGIER Diane, DELORD Christophe, FRAYSSE Yves, MARCE Laurent, MOINE Catherine, PLENET Simon, SAUZE Denis, SCHERER Antoinette, CHETOT Chantal, DEVRIEUX Michel, FERRAND André.

Délégués suppléants : ABEILLON Thibald, GRAVIER Sandrine, JODAR Julien, REYNAUD Christelle, MANTELIN Edith, RAULT Serge.

Autres présents : MENNERON Adeline, BULLICH Aglaé, MALLET Gaëlle, LANSOU Cédric, LAHAIE Julien

Rapporteur : DELAPLACETTE Philippe

Ordre du jour :

1 – Introduction

- Validation du compte-rendu du conseil syndical du 16 mars 2022
- Approbation de l'ordre du jour

2 – Finances

- Délibération D-2022-19 : DM – dotation aux amortissements

3 – Fonctionnement du SMRR

- Délibération D-2022-20 : création d'un emploi permanent
- Délibération D-2022-21 : création du forfait mobilité durable
- Délibération D-2022-22 : actualisation indemnités des stagiaires

4 – Point sur la trajectoire ZAN des Rives du Rhône, bilan des travaux de la conférence régionale des SCOT

5 – Point sur l'étude friches et sur l'étude sur les marchés immobiliers

6 – Point sur les démarches désimperméabilisation et la séquence Eviter-Réduire-Compenser

7- Questions diverses

Mot d'accueil de Christophe DELORD, vice-président du SMRR et maire de Roiffieux.

Présentation de la commune de Roiffieux et du lieu qui nous accueille ce soir.

C'est vers 1030 que le village de Roiffieux est cité pour la première fois dans un document historique authentifié, à l'occasion de la donation, par Armand, chanoine de la cathédrale de Vienne, d'une ferme située au lieu-dit " Flachedo " (probablement " Le Flachet ") . Cette ferme était exploitée par Girbert, qui est donc le premier réfoçalien connu dans l'histoire

L'appellation même de Roiffieux, en latin " Rufiacus " renvoie sans doute à un mot qui signifiait " le domaine de Rufus " ; cette même racine a donné leur nom à une vingtaine de Communes en France ; citons par exemple Ruffieu (Ain) ,Ruffieux (Savoie), Rouffiac (Charente), Roiffé (Vienne), Ruffiac (Lot et Garonne)...etc

Au XVème siècle, Roiffieux appartenait à la province particulière du Vivarais, elle-même rattachée à celle du Languedoc (généralité de Montpellier).

Sur le plan religieux, la paroisse relevait du Diocèse de Vienne, et ceci jusqu'à la Révolution.

Le territoire communal était un peu plus étendu que de nos jours, car la rivière de la Cance constituait sa limite en continu, de sorte que le quartier du même nom faisait partie de Roiffieux ; une petite église dédiée à Saint-Claude y avait été construite au Moyen Age ; aucun vestige n'en a subsisté. En 1790 (constitution des Communes modernes), le quartier de Cance, celui des Aygas et pour partie ceux des Pilles et de Bramefan furent rattachés à Annonay.

La population de la Commune s'est globalement située entre 800 et 1000 habitants au XIXème siècle et dans la première moitié du XXème.

A partir des années 1960, l'ensemble du bassin d'Annonay a connu une mutation sans doute sans précédent par son intensité et sa rapidité (à l'échelle historique), avec un déplacement vers l'Est des activités industrielles et commerciales, la diffusion massive et très étendue dans l'espace de l'habitat individuel, et un fonctionnement basé sur la circulation automobile, dont l'intensité ne cesse de croître.

Roiffieux est totalement intégré dans ce phénomène.

En premier lieu, sa population a considérablement augmenté, avec 2501 habitants au recensement de 1999 et 2 830 au recensement de 2013. Ainsi, l'ancien terroir agricole autour du village et de certains hameaux est occupé aujourd'hui par des maisons.

Philippe DELAPLACETTE remercie les élus du conseil syndical pour leur participation et remercie Monsieur DELORD pour son accueil.

→ **Introduction**

- Le compte-rendu du conseil syndical du 16 mars 2022 est validé à l'unanimité
- L'ordre du jour est validé à l'unanimité.

→ **Finances**

Gaëlle MALLET, sous la responsabilité de Simon PLENET, vice-président en charge du budget et des finances, présente la décision modificative n°1 du budget 2022.

- **Décision Modificative n°1 – délibération D-2022-19**

Il convient de procéder au vote d'une Décision Modificative n°1 afin de modifier le Budget Primitif 2022 : les arrondis des dotations aux amortissements présentent une différence. Cette modification sera répartie selon le tableau ci-dessous :

I/F	Chapitre	Fonction	Libellé	Dépenses	Recettes
F	042	020	Amortissement subventions d'investissement (777)		6.90
I	040	020	Opération Ordre transfert entre sections (13912)	6.90	
F	040	020	Amortissement frais d'études (2802)		6.90
F	042	020	Opération Ordre transfert entre sections (6811)	6.90	

Le conseil syndical approuve cette délibération à l'unanimité

→ *Annexe : Délibération D-2022-19*

→ **3 – Fonctionnement du SMRR**

Monsieur DELAPLACETTE indique que cette création de poste correspond à l'avancement de grade de Julien LAHAIE, qui était ingénieur principal et a réussi l'examen professionnel pour accéder au grade d'ingénieur en chef. Cette réussite nécessite la création d'un emploi permanent sur ce grade, l'emploi actuel sur le grade d'ingénieur principal sera supprimé par la suite.

- **Création d'un emploi permanent ouvert aux fonctionnaires et le cas échéant, aux agents contractuels sur le fondement de l'article L.332-8 du code général de la Fonction Publique – D-2022-20**

Considérant qu'il appartient à l'assemblée délibérante de créer les emplois à temps complet ou non complet nécessaires au fonctionnement des services, d'en déterminer le temps de travail, de préciser le ou les

grades des fonctionnaires susceptibles d'occuper ces emplois et d'indiquer si ces derniers peuvent être occupés par un agent contractuel sur le fondement de l'article L.332-8 du code général de la fonction publique.

Considérant qu'il convient, dans ce dernier cas, d'indiquer le motif invoqué, la nature des fonctions, les niveaux de recrutement et de rémunération de l'emploi créé.

Il est proposé à l'assemblée, la création d'un emploi permanent de directeur du SMRR Scot ouvert :

- Au cadre d'emplois des Ingénieurs en chef, grade ingénieur en chef.
- Cet emploi est créé à temps complet à compter du 28 septembre 2022. La rémunération sera fixée par référence à la grille indiciaire du cadre d'emploi des ingénieurs en chef, notamment eu égard à la qualification et l'expérience de l'agent.

Le Conseil Syndical approuve cette création de poste à l'unanimité.

→ *Annexe : délibération D-2022-20*

Monsieur DELAPLACETTE rappelle qu'un décret est paru en 2019 pour octroyer un forfait mobilités durables pour les agents se déplaçant en modes doux et non cumulable avec le remboursement par l'employeur des 50% des abonnements aux transports publics et qu'un seul agent est concerné actuellement pour ce forfait mobilités durables.

- **Octroi et versement du forfait mobilités durables – D-2022-21**

Le président rappelle à l'assemblée que le décret n°2020-1547 du 9 décembre 2020 consacre le versement du forfait mobilités durables aux agents de la fonction publique territoriale.

Il permet le remboursement de tout ou partie des frais engagés au titre de leurs déplacements, depuis le 11 mai 2020, entre leur résidence habituelle et leur lieu de travail avec leur cycle ou cycle à pédalage assisté personnel ou en tant que conducteur ou passager en covoiturage.

Le conseil syndical peut décider de mettre en place et de déterminer les modalités d'octroi du « forfait mobilités durables », lequel est applicable pour les agents publics territoriaux en vertu du décret n° 2020-1547 du 9 décembre 2020 relatif au versement du « forfait mobilités durables ».

→ *Annexe : délibération D-2022-21*

Le conseil syndical approuve cette délibération à l'unanimité.

- **Actualisation de l'indemnité aux stagiaires – D-2022-22**

Le SMRR accueille régulièrement des stagiaires étudiants de tous niveaux dans le cadre de conventions de stage conclues avec la collectivité. Afin de prendre en compte leur implication, il est proposé de leur octroyer une gratification qui n'a pas le caractère d'un salaire, en fonction de leur niveau d'études, du travail fourni et de la durée de leur stage dans la collectivité.

Le dispositif proposé s'articulerait autour des modalités suivantes :

- seuls les stagiaires accomplissant un stage d'une durée minimum d'un mois bénéficieront d'une indemnité,

- pour les stagiaires étudiants de niveau minimum bac + 3 dont le stage s'inscrit dans le cadre d'une convention avec un établissement d'enseignement supérieur et qui réalisent, dans le cadre de leur stage, un travail de production d'utilité pour le SMRR, une indemnité sera servie par référence au dispositif mis en place par l'Etat par la loi du 31 mars 2002 pour l'égalité des chances, c'est-à-dire une indemnité fixée sur la base de 15 % du plafond horaire de la sécurité sociale,
- les autres stagiaires, quel que soit leur niveau, présents au moins un mois dans la collectivité pourront percevoir une gratification de 150 € maximum par mois.

→ *Annexe : délibération D-2022-22*

Le conseil syndical approuve cette délibération à l'unanimité

→ **4- Point sur la trajectoire ZAN des Rives du Rhône, bilan des travaux de la conférence régionale des SCOT**

Dans le cadre de l'application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), fixé par la loi climat et résilience, publiée au JO le 24 août 2021, le législateur a prévu que les SCOT soient consultés, en amont de la mise en révision des SRADDET régionaux, d'ici fin 2022 dans un format « conférence des SCOT ». Dans ce cadre, à l'initiative de la Fédération Nationale des SCOT, plusieurs réunions techniques et politiques ont eu lieu depuis octobre 2021 en vue d'une instance finale est programmée mi-octobre 2022. Cette dernière devra produire un avis qui sera transmis, sous 2 mois, au Président de la Région AURA.

Les élus ont souhaité que la Conférence des SCOT permette d'apporter à la Région un accompagnement méthodologique afin d'offrir des éléments permettant de répondre à des objectifs de territorialisation et de réduction de la consommation foncière dans le cadre de la modification du SRADDET. Il s'agit de s'inscrire dans une trajectoire ZAN et même s'il sera difficile de trouver un consensus chiffré, les élus représentants les SCOT de la Région AURA ont souhaité être force de proposition auprès de la Région en proposant 3 axes de travail :

- Une compilation des données observées à l'échelle des SCOT sur la consommation foncière (malgré des outils d'observation disparates ou inexistantes) :
- Une organisation territoriale des SCOT au sein « d'espaces de dialogue », qui correspondent notamment aux Inter-Scots (le SMRR est membre de 2 inter-Scots : Aire Urbaine de la Métropole lyonnaise et Secteurs Drome/Ardèche).
- Des propositions concernant les projets d'envergure régionale/nationale à faire remonter à la région comme prévu par la loi, afin de les décompter de l'enveloppe globale permise par le ZAN.

Dans le cadre de l'Inter-SCOT de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, les représentants des 12 SCOT se sont mis d'accord pour défendre la position suivante :

« *Nous entendons comme « espace de dialogue » :*

- *le périmètre de territorialisation des objectifs régionaux ;*
- *un espace de discussions sur nos enjeux communs permettant de contribuer à l'atteinte de cet objectif (grands projets d'infrastructures et d'équipements, équilibres de développement économique et résidentiel, préservation des ressources naturelles, etc...) ;*
- *un espace dans lequel les singularités de chaque territoire seront à prendre en compte.*

Ainsi, nous souhaitons que la Région définisse un objectif à l'échelle de notre espace de dialogue et non à l'échelle de chacun de nos Scot.

Par ailleurs, **en aucun cas nous ne souhaitons que l'inter-Scot devienne une scène « d'arbitrage »** qui déclinerait l'objectif régional sur chacun de nos Scot. Il n'en a ni la légitimité politique (il doit rester une scène informelle de dialogue), ni les moyens techniques (encore trop d'inconnues sur la fiabilité des données, sur les critères à prendre en compte, plusieurs Scot sont en révision avec de nouveaux périmètres, etc...). Ainsi, sur la base d'un objectif à l'échelle de l'inter-Scot, nous souhaitons que **chaque SCoT soit chargé de définir sa propre trajectoire, en dialogue avec les Scot de l'inter-Scot, la Région et l'État.**

Nous avons également demandé à notre comité technique de **tenter de définir notre propre objectif chiffré « Amelyse », ou à défaut un objectif de principe** (ex : pas plus de X% compte-tenu de nos caractéristiques). Celui-ci serait proposé à la Région et l'État, mais aussi à la conférence des Scot, dans le cadre d'une **contribution que nous prévoyons de formaliser d'ici la fin d'année.**

Enfin, dans cette contribution à venir, nous nous sommes également mis d'accord pour proposer **une liste commune de projets d'envergure régionale et nationale, assortie d'une grille de critères** permettant de justifier nos choix. »

En complément des travaux de la conférence régionale des SCOT et des deux interscots, les élus du Bureau du SMRR ont souhaité travailler à l'échelle du SCOT des Rives du Rhône, en mettant notamment en avant :

- ❖ Du mur du « zéro » (qui n'a aucun sens) à une trajectoire partagée et réaliste pour un projet de territoire centré sur une sobriété heureuse et non subie ; Dans ce sens, le SCOT des Rives du Rhône approuvé en 2019 à l'unanimité prévoit déjà une réduction de plus de 45% de la consommation d'ENAF d'ici 2031. Par ailleurs, le SCOT des Rives du Rhône dispose de son propre outil de mesure de l'occupation des sols (avec des données fiables depuis 2000) et entend conserver cet outil jusqu'en 2031 compte-tenu du périmètre institutionnel du SCOT à cheval sur 5 départements.
- ❖ Du caractère « descendant » de la loi – de l'Etat vers les régions vers les territoires – de la hiérarchie des normes, au caractère ascendant des projets qui remontent des Rives du Rhône ; Les élus des Rives du Rhône ont toujours souhaité privilégier une logique de « projet » de qualité à une logique purement « comptable ».
- ❖ De l'uniformité à la différenciation (loi 3DS) et à la diversité des solutions : volonté forte de prendre en compte les spécificités des contextes locaux à l'échelle des Rives du Rhône en particulier s'agissant de la ruralité et ses enjeux de renouvellement (refaire la campagne sur la campagne) ; Le SCOT des Rives du Rhône s'appuie sur une feuille de route ambitieuse s'agissant du ZAN : désignation d'une VP en charge du sujet, études : friche, marchés immobiliers, modèles économiques territoriaux, désimperméabilisation, BIMBY...
- ❖ De la concurrence entre les territoires (SCOT voisins regroupés dans des interscots : Amelyse, Drôme & Ardèche) à la coopération entre collectivités (notamment pour les projets économiques), c'est le rôle assigné aux espaces de dialogue ; Le SCOT des Rives du Rhône participe pleinement à deux inter-scot/espaces de dialogue : l'AMELYSE autour de la Métropole de Lyon et l'inter-scot Drôme-Ardèche le long de la Vallée du Rhône.
- ❖ Du projet de la collectivité/EPCI au projet de territoire des Rives du Rhône : Sans attendre les futurs décrets relatifs à la mise en œuvre concrète du ZAN, les élus des Rives du Rhône ont engagé des rencontres avec les 6 EPCI du SCOT pour identifier des pistes d'action concrètes et des arbitrages sur les échelles de territorialisation des objectifs (l'échelle SCOT étant majoritairement plébiscitée).

Une analyse précise des consommations foncières, notamment pour les périodes 2010/2015 et 2015/2020 ayant été réalisée (et présentée lors du Conseil Syndical fin 2021), les équipes du SMRR ont pu comparer les objectifs ZAN (50% des consommations d'ENAF des 10 dernières années autorisées pour la période 2021/2031) avec les objectifs du SCOT des Rives du Rhône approuvés en 2019. Ces éléments seront

présentés et discutés lors du Conseil Syndical. Différents scénarii de territorialisation à l'échelle du SCOT pourront être envisagés.

	Consommation envisagée en ha/an Scot (habitat + économie)	Objectif théorique ZAN 2020-2030 en ha/an (toutes consommations)
Vienne Condrieu Agglomération	21,3	18,2
Entre Bièvre et Rhône	30,1	23,6
Pilat Rhodanien	4,6	3,5
Annonay Rhône Agglo	16	14,2
Val d'Ay	1,5	3,4
Porte de DrômArdèche	21,3	21,1
SMRR	94,6	84

En comparant les deux objectifs (Scot et ZAN), on observe que les objectifs à l'échelle des Rives du Rhône sont proches. Il faut toutefois se souvenir de deux points essentiels :

- Les objectifs ZAN sont calculés à partir de l'ensemble des consommations d'ENAF alors que les objectifs Scot sont calculés à partir de la consommation théorique pour l'habitat et l'économie uniquement. Toutefois, ces deux postes représentent environ 80 % de la consommation totale d'ENAF.
- Les objectifs ZAN sont calculés à partir de la consommation réelle d'ENAF alors que les objectifs Scot sont calculés à la fois pour de la consommation d'ENAF mais aussi du changement de destination de parcelles déjà artificialisées.

Les objectifs de consommation fixés dans le Scot (qui tiennent compte du projet de territoire) étant supérieurs aux objectifs de consommation ZAN (94,6 ha pour le premier, 84 ha pour le second), **il est proposé de recalculer les objectifs Scot au prorata afin que ceux-ci soient redéfinis pour atteindre les 84 ha maximums fixés dans le cadre du ZAN (4^{ème} colonne)**. La 5^{ème} colonne quant à elle montre la différence entre les objectifs fixés dans le Scot recalculés et les objectifs théoriques du ZAN.

	Consommation envisagée en ha/an Scot	Objectif théorique ZAN 2020-2030 en ha/an	Répartition SMRR par rapport au Scot	Différence objectif ZAN / Objectif Scot recalculé
Vienne Condrieu Agglo.	21,3	18,2	18,9	-0,7
Entre Bièvre et Rhône	30,1	23,6	26,7	-3,1
Pilat Rhodanien	4,6	3,5	4,1	-0,6
Annonay Rhône Agglo	16	14,2	14,2	0,0
Val d'Ay	1,5	3,4	1,3	2,1
Porte de DrômArdèche	21,3	21,1	18,9	2,2

SMRR**94,6****84****84,0****0,0****→ 5 – Point sur l'étude friches et sur l'étude sur les marchés immobiliers**

Les études co-réalisées par le SMRR et l'EPORA sur un portefeuille d'une quinzaine de friches économique à l'échelle des Rives du Rhône se poursuivent suite à la désignation d'une équipe d'architecte/urbaniste/économiste (Lieux Fauves mandataire).

Les friches sélectionnées pour la 1^{ère} vague sont déjà à l'étude :

- Résidence du Lac à Maclas / Pilat Rhodanien
- Cénacle et Maison Saint-Monique à Lalouvesc / CC Val d'Ay
- Ancienne tannerie à Saint-Barthélemy / Entre Bièvre et Rhône
- Hôtel – Restaurant à Saint-Martin-d'Août / Porte de DrômArdèche
- Quai Merle / American Dreamer / Art des Choix + Ancienne ébénisterie rue Alphonse Franc (2 friches traitées en parallèle) à Annonay / Annonay Rhône Agglo

Les friches qui vont être traitées dans la deuxième vague à partir du S4 2022 :

- Vienne Condrieu Agglomération : Tanneries – Pont-Evêque
- Entre Bièvre et Rhône : carrière du Péage-de-Roussillon
- Porte de DrômArdèche : Mosadrom Valsoleil à Châteauneuf de Galaure + Vermicellerie d'Andan-cette

Les prochaines friches vont l'être à partir de 2023 à priori :

- Vienne Condrieu Agglomération : Chemin de l'Islo à Chasse-sur-Rhône + 3^{ème} friche à définir
- Entre Bièvre et Rhône : Termalliance à Monsteroux-MilieuPilat Rhodanien : le Briat à Saint Appo-linard
- Annonay Rhône Agglo : Munas à Quintenas / Ardoix

La convention technique et financière a été signée par le SMRR et l'EPORA et les demandes de subvention ont été déposées auprès de l'ADEME AURA.

Ce sont plus de 200 000 euros qui seront engagés dès cette année par le SMRR pour la réalisation de ces études avec l'objectif de pouvoir rapidement remettre sur les marchés ces emprises foncières et ainsi limiter l'artificialisation de nouveaux terrains.

En parallèle, le SMRR a finalisé au 1^{er} semestre 2022 l'étude sur les dynamiques résidentielles et les marchés immobiliers des Rives du Rhône lancée dans le cadre de la feuille de route sur le ZAN et conformément au plan de mandat.

Cette étude, réalisée par le cabinet ADEQUATION, s'est appuyée sur des données comparatives entre 2015 et 2021, et notamment sur la base de données exhaustives PERVAL acquises par le SMRR. Ce qu'il faut retenir :

Un territoire des Rives du Rhône 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 les communes « village ».
- Un marché qui reste encore tourné sur la maison individuelle.
- Une demande qui reste bien présente avec des volumes de transactions qui progressent quelle 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.

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.

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 de DrômArdèche : 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).

Une restitution complète et détaillée de cette étude aura lieu le mardi 18 octobre prochain matin dans le cadre de la 2^{ème} Conférence de l'Habitat du SCOT des Rives du Rhône à Roussillon. Lors de cette matinée, deux tables rondes permettront d'illustrer les résultats de cette étude et focalisant l'attention sur les enjeux de densification des programmes immobiliers dans les prochaines années.

→ 6 – Point sur les démarches de désimperméabilisation et la séquence Eviter-Réduire-Compenser

Le SMMR a accueilli Aglaé Bullich lors d'un stage de 6 mois portant sur la gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle des Rives du Rhône. Le sujet du stage s'intègre dans la feuille de route ZAN du SMRR.

L'urgence climatique et les événements de l'été 2022 (sécheresse, canicule, méga-feux, inondations...) n'épargnent pas les Rives du Rhône. Dans ce contexte, l'association Rives Nature et le Syndicat Mixte des Rives du Rhône ont souhaité piloter une démarche sur la désimperméabilisation et ses enjeux.

4 brochures d'informations ont été réalisées que des études de cas à l'échelle des rives du Rhône. Les principaux enjeux de la démarche portée par le SMRR sont les suivants :

- ❖ Sensibiliser tous les acteurs
- ❖ Clarifier les rôles et responsabilités
- ❖ Proposer des alternatives crédibles et réalisables
- ❖ Inciter au changement de pratique

La première brochure porte sur les définitions liées à la désimperméabilisation et les avantages de la mise en œuvre de mesures ad-hoc :

- **Désimperméabilisation** : Remplacement des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, permettant ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement
- **Limitation de l'imperméabilisation** : processus en amont d'un projet de construction. Favoriser au maximum des alternatives végétalisées pour la gestion des eaux pluviales et éviter l'utilisation de matériaux imperméables.
- **Artificialisation** : Transformation des sols à caractères naturels, agricoles, ou forestiers, par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle
- **Déconnexion des eaux pluviales** : déconnecter les eaux pluviales du réseau de gestion des eaux pour permettre une infiltration immédiate dans les milieux naturels.

La seconde brochure porte sur les différentes réglementations : l'objectif étant de clarifier la réglementation existante pour inciter les acteurs à mettre en place de la gestion alternative des eaux pluviales sur leur territoire.

La troisième brochure porte sur les idées reçues : l'objectif est de sensibiliser les acteurs sur la gestion alternative et notamment en déconstruisant les idées reçues : surcoûts des aménagements, moustiques, traitement des pollutions, efficacité...

La 4^{ème} brochure porte sur les aides pour les collectivités :

- Financements (agence de l'eau, régions, Union européenne)
- Région auvergne Rhône Alpes (Aide : agir face aux changements climatiques 1M€ en investissement et 200 000 € en fonctionnement)
- Outils à disposition
- Quelques solutions

Enfin des études de cas : lotissements anciens/en projet, entrées de ville, zones industrielles... ont été réalisées à l'échelle des Rives du Rhône sur plusieurs EPCI.

Ces cahiers seront mis à disposition des partenaires sur le site internet de Rives Nature et de Rives du Rhône et donneront lieu à l'organisation d'une demi-journée de formation-action en même temps que la séquence ERC le mardi 8 novembre prochain.

Le SMRR a par ailleurs copiloté une démarche sur la séquence Eviter-Réduire-Compenser avec le Parc Régional du Pilat. Cette étude a été confiée au Cabinet ECOMED et un COPIL final de restitution a eu lieu le 22 septembre dernier.

Cette étude-action comprenait plusieurs étapes :

- L'analyse de la bibliographie et des bonnes pratiques de séquences ERC en France ;
- La rencontre avec les EPCI des deux territoires du SCOT et du Parc pour un retour d'expérience sur les pratiques des élus et des techniciens ;
- Un volet spécifique pour la rédaction de la révision charte du Parc ;
- Une ouverture vers les démarches engagées par les départements (dont création de foncières...).

Cette démarche ERC a bénéficié d'un financement du contrat vert et bleu de la Région AURA.

7- Questions diverses

Il n'y a pas de remarques ni de questions complémentaires.

Monsieur DELAPLACETTE remercie tous les élus pour leur présence au conseil syndical de ce soir et clôt la séance à 19h30.

