Mis en ligne le 16 octobre 2024,
Par Louise de MASCAREL, Assistante à la Direction Général des Services

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20241015-7-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 15-10-2024
Publication le : 15-10-2024

COMMUNE DE TULLINS

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE - RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conseil municipal – Séance du 10 octobre 2024

Nombre de membres au Conseil Municipal : 25

qui ont pris part à la délibération : 19

Date de convocation : 4 octobre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le dix octobre, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de TULLINS, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle habituelle des séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, Gérald CANTOURNET.

Présents :

Mesdames et Messieurs : Gérald CANTOURNET, Dolores ADAMSKI, Florian GRENIER, Anne DROGO, Brahim SAADI, Alain FERNANDEZ, René MARTIN, Pascale LUBIN, Sébastien MAGNIER, Frank PRESUMEY, Stéphanie BESSET, Jean-Charles BANCHERI, Nicole CLUZEL, Robert PASERO, Yann GUELY et Orlane FANGET.

Absents :

Monsieur José CORREIA DOS SANTOS donnant pouvoir à Madame Pascale LUBIN, Monsieur Damien VINCIGUERRA donnant pouvoir à Monsieur Florian GRENIER, Madame Laëtitia SERPAGGI, Monsieur Eric GLENAT, Madame Clotilde BERTHIER, Monsieur Sébastien GINESTET, Monsieur Cédric AUGIER, Madame Julie LADRET et Monsieur Xavier HEDOU donnant pouvoir à Monsieur Frank PRESUMEY.

Monsieur Yann GUELY est désigné, **à l'unanimité**, secrétaire de séance.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2024-5.5-148

Signature d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-bourg de la ville de Tullins – Période 2024-2029 avec la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais (CAPV), l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain »

Monsieur le Maire rappelle que la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais mène depuis de nombreuses années une politique en faveur de l'habitat privé avec la succession, à l'échelle intercommunale, de plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Cependant, les centres anciens représentent des enjeux spécifiques en matière d'attractivité et de requalification : vacance des logements, concentration de l'habitat indigne, copropriétés désorganisées ou fragiles, ainsi que des enjeux en matière d'accompagnement social et économique avec une population vieillissante et aux revenus plus modestes que sur le reste du territoire.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a souhaité s'engager auprès des Communes de Voiron et de Tullins, respectivement lauréates des programmes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

Ainsi, depuis 2022, la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais est aux côtés de la Commune de Tullins et a notamment porté la maîtrise d'ouvrage de l'étude pré-opérationnelle habitat réalisée entre 2022 et 2023. Elle souhaite désormais poursuivre son engagement en portant la maîtrise d'ouvrage d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain) sur une durée de 5 ans (2024-2029).

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20241015-7-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 15-10-2024
Publication le : 15-10-2024

Cette opération doit permettre de répondre aux enjeux en matière d'attractivité des logements du centre-ville de Tullins en synergie avec les actions portées par la Commune en matière de requalification des espaces publics, d'attractivité économique et de mobilité.

I) Enjeux en matière de logement privé dans le centre de Tullins et le quartier de Fures :

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU menée entre 2022 et 2023, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, a porté sur un périmètre englobant les deux polarités anciennes de la commune : le centre-bourg médiéval de Tullins et le quartier de Fures.

Bien que présentant des qualités urbaines et architecturales distinctes, ces deux secteurs partagent des enjeux et problématiques similaires en termes d'intervention en faveur de l'habitat privé et de revitalisation.

L'étude a mis en exergue plusieurs fragilités et difficultés prégnantes sur les deux secteurs, pour lesquelles l'OPAH-RU semble un outil pertinent :

- **Un parc vacant conséquent, avec 23% de logements vacants identifiés sur le périmètre d'étude**, contre 13% à l'échelle de la commune, ce qui représenterait environ 150 logements vacants mobilisables. La plupart de ces logements nécessite des travaux d'ampleur.
- **Une forte proportion de petites copropriétés qui s'ignorent ou de petites copropriétés fragiles**. Seules 54% des copropriétés repérées via le fichier des impôts sont immatriculées et, parmi elles, seule la moitié fait remonter des informations. De nombreuses copropriétés visitées présentaient des dégradations en parties communes (montées d'escalier vétustes, installations électriques dangereuses, toitures vétustes).
- **Une population du centre-ville en voie de fragilisation** avec des propriétaires relativement plus modestes qu'à l'échelle du Pays Voironnais : 32% de ménages modestes et très modestes contre 27% à l'échelle du Pays Voironnais. Une majorité de propriétaires bailleurs âgés identifiés, ne présentant pas un profil d'investisseur, avec souvent des difficultés à gérer et entretenir leur bien, pouvant conduire à des situations d'habitat indigne.
- **Un habitat indigne diffus sur tout le périmètre d'étude.** Une concentration de logements locatifs potentiellement non décents sur la rue Général de Gaulle, liée à la configuration urbaine. Plusieurs îlots concentrant des dégradations et pouvant faire l'objet d'une restructuration ont été identifiés.
- **Un parc de logements anciens, plutôt petits et souvent énergivores.**
- **Un patrimoine architectural qui se dégrade**, soit par manque d'entretien, soit suite à des travaux inadaptés et souvent non déclarés, qui contribue à la dévalorisation de l'espace public.

II) Les principaux objectifs de la convention :

L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue sept enjeux pour la revalorisation du parc privé sur le centre-bourg de Tullins et le quartier de Fures :

- La requalification et l'amélioration globale du bâti du cœur de ville ;
- L'accompagnement des copropriétés fragiles et/ou dégradées ;
- La lutte contre l'habitat indigne ;
- Le recyclage et/ou le traitement d'îlots dégradés ;
- La remise sur le marché des logements vacants ;
- La restauration et la préservation du patrimoine ;
- Le renforcement des polarités commerciales.

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20241015-7-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 15-10-2024
Publication le : 15-10-2024

Les actions envisagées pour répondre à ces enjeux se déclinent selon quatre axes, à mener conjointement :

- **Prévenir** : en mettant en œuvre des actions de sensibilisation auprès des propriétaires, en élaborant des outils de veille à l'échelle du périmètre de l'OPAH-RU, en mettant en place des circuits efficaces de réorientation des propriétaires entre les différents acteurs de la rénovation de l'habitat sur le territoire, en lien étroit avec l'Espace Conseil France Rénov'.
- **Inciter** : en menant des actions de conviction auprès des propriétaires pour engager des travaux ou des démarches d'organisation, en s'appuyant sur les dispositifs de subvention existants et ad hoc, les aides déployées par les collectivités dans le cadre de l'opération ainsi que sur les dispositifs de défiscalisation.
- **Contraindre** : en mettant en œuvre les différentes polices de lutte contre l'habitat indigne, en veillant à la bonne application des règlements d'urbanisme en vigueur, via un Permis de Louer et via une Opération de Restauration Immobilière le cas échéant.
- **Recycler** : via des interventions ciblées sur des immeubles et espaces publics stratégiques en menant des démolitions, restructurations et rénovations d'ampleur.

III) Les objectifs quantitatifs de la convention :

Les objectifs globaux sont évalués à **580 logements**, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire ;
- 55 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés ;
- 75 logements inclus dans 15 copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne ;
- 80 logements inclus dans 10 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique ;
- 150 logements inclus dans 30 immeubles pour diagnostics préalables ;
- 80 logements inclus dans 20 immeubles ravalement de façade ;
- 60 logements inclus dans 15 immeubles rénovation d'éléments patrimoniaux remarquables ;
- 50 logements inclus dans 10 immeubles travaux ponctuels en copropriété.

IV) Les conditions financières de la convention :

Pour réaliser ces objectifs, les engagements financiers des différents partenaires pour les cinq années du partenariat sont les suivants :

- L'ANAH prévoit d'intervenir à hauteur de 4 969 119 €, dont 664 864 € d'aide à l'animation du dispositif (fonctionnement) et 4 304 255 € d'aide aux travaux, à la gestion, à l'ingénierie et au redressement des copropriétés,
- La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais prévoit de s'engager à hauteur de 2 712 450 €, dont 1 299 900 € d'investissement en aides aux travaux et 1 412 550€ en animation du dispositif. Après intervention de l'ANAH, le coût net de l'animation est estimé à 684 687€ pour cinq ans, soit 136 937 €/an,
- Enfin, la Commune de Tullins envisage d'intervenir à hauteur de 117 500 € d'investissement, principalement sur les actions en faveur des façades, de la préservation et de la valorisation du patrimoine, en lien également avec ses projets de rénovation d'espaces publics.

Vu les articles L.5211-1, L.2121-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20241015-7-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 15-10-2024
Publication le : 15-10-2024

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la délibération du 27 novembre 2018 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais,
Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 22 juillet 2019,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 18 juin 2019,

Vu la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), prise en application de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation, du 26 mai 2023,

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais a souhaité accompagner et soutenir la Commune de Tullins dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain »,

Considérant que l'étude pré-opérationnelle habitat et de commerce a mis en évidence des problématiques importantes en matière de logement privé telles qu'une part importante de vacance, d'habitat indigne et/ou dégradé, de copropriétés désorganisées voire fragiles ou dégradées, des propriétaires fragiles ou précaires et des enjeux de valorisation du patrimoine bâti,

Considérant que l'OPAH-RU, en mettant en œuvre des mesures préventives, incitatives, coercitives et interventionnistes, doit permettre de répondre à ces enjeux et s'inscrit pleinement dans le plan d'actions de l'Opération de Revitalisation Territoriale de Tullins et dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, compétente en matière d'habitat,

Le Conseil municipal après avoir délibéré à l'unanimité :

- **Approuve** le projet de convention d'OPAH-RU, tel que joint à la présente,
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer ladite convention avec la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais,
- **Autorise** Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'application de la présente délibération.

Copie conforme au registre des délibérations
Tullins, 14 octobre 2024
Le Maire

