Mis en ligne le 8 juillet 2025

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20250707-6-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 07-07-2025
Publication le : 07-07-2025

COMMUNE DE TULLINS

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE - RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conseil municipal – Séance du 3 juillet 2025

Nombre de membres au Conseil Municipal : 25

qui ont pris part à la délibération : 18

Date de convocation : 27 juin 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le trois juillet, 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, René MARTIN, Pascale LUBIN, José CORREIA DOS SANTOS, Sébastien MAGNIER, Clotilde BERTHIER, Jean-Charles BANCHERI, Nicole CLUZEL, Robert PASERO, Yann GUELY, Orlane FANGET et Xavier HEDOU.

Absents :

Monsieur Alain FERNANDEZ donnant pouvoir à Monsieur René MARTIN, Monsieur Damien VINCIGUERRA, Monsieur Frank PRESUMEY, Monsieur Eric GLENAT donnant pouvoir à Monsieur Xavier HEDOU, Madame Laëtitia SERPAGGI, Madame Stéphanie BESSET, Monsieur Sébastien GINESTET, Monsieur Cédric AUGIER et Madame Julie LADRET.

Madame Pascale LUBIN est désignée, **à l'unanimité**, secrétaire de séance.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2025-8.5-087

Avis sur le projet Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031 arrêté par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

Monsieur le Maire expose :

Vu les articles L302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Pays Voironnais du 12 juillet 2023 engageant la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2026-2031,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Pays Voironnais du 29 avril 2025 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031,

Vu l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise les conditions dans lesquelles le projet de PLH est soumis aux communes membres,

Monsieur le Maire précise :

Le Programme Local de l'Habitat est un instrument de définition, de programmation et de pilotage. Le PLH formalise la politique locale de l'habitat dans toutes ses composantes (offre nouvelle, mixité sociale, réhabilitation des logements privés, restructuration urbaine et réhabilitation du parc public, politiques d'hébergement, d'attribution des logements sociaux, volet foncier, observation…) sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le PLH vise ainsi à répondre aux besoins (quantitatifs et qualitatifs) en matière de logement et d'hébergement et à favoriser la mixité sociale ainsi que le renouvellement de l'offre : à partir d'un diagnostic partagé, il fixe des objectifs quantitatifs territorialisés à l'échelle des communes, et indique notamment les actions et moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements.

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20250707-6-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 07-07-2025
Publication le : 07-07-2025

Le PLH comprend :

1. Un diagnostic territorial
1. Des orientations stratégiques
2. Un programme d'actions, déclinant pour chaque action les objectifs, les modalités de mise en œuvre et de suivi, les moyens et le calendrier
3. Un volet territorial décliné à l'échelle des 31 communes, précisant le diagnostic et objectifs pour chaque commune, ainsi que les projets et gisements pour l'habitat.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec le PLH. Lorsque le PLH est approuvé après l'approbation d'un PLU, ce dernier doit être rendu compatible dans un délai de 3 ans. Ce délai a été ramené à 1 an lorsque le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu par le PLH.

MODALITÉS D'ÉLABORATION

Le Pays Voironnais a mis en place une démarche partenariale avec les Communes, les partenaires institutionnels et les acteurs de la politique locale de l'Habitat, afin de coconstruire un PLH partagé et opérationnel.
Les élus, les acteurs institutionnels et les partenaires locaux ont été mobilisés dans le cadre de 6 Comités de pilotage, 1 Conférence intercommunale du logement et 1 atelier PLH.

Les Communes ont largement contribué à la coconstruction de ce document cadre : d'abord en tant que membre du Comité de Pilotage PLH, mais aussi dans le cadre de réflexions menées à l'échelle des bassins de vie, et enfin pour le recensement des projets et gisements pour l'habitat.

LES GRANDS ENJEUX DU PLH 2026-2031

ORIENTATION 1 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT PAR LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ABORDABLE ET ATTRACTIVE

La production d'une offre suffisante, accessible et diversifiée est une priorité du PLH 2026-2031, pour rendre possible les parcours résidentiels et en particulier :

- pour permettre aux habitants de rester sur le territoire, en leur offrant des possibilités de parcours résidentiel,
- pour permettre d'être attractifs vis-à-vis des familles, des primo-accédants et des jeunes, qui sont en majorité exclus du marché de l'accession,
- pour répondre à l'évolution des besoins résidentiels, liés notamment au vieillissement et au desserrement des ménages : avec notamment des besoins accrus de petits logements en locatif,
- et pour répondre à la demande locative sociale, en hausse.

L'accessibilité financière de l'offre est plus que jamais un enjeu dans un contexte de hausse des prix et de dégradation des conditions d'accès à la propriété.

Ainsi, afin de prendre en compte les évolutions socio-démographiques, les objectifs globaux du PLH 2026-2031 sont en légère baisse : 600 logements/an (684 logements/an pour le PLH précédent). Ces objectifs sont cependant conformes à la dynamique de projets recensés dans les communes. La production est centrée à 70 % sur les pôles urbains (ville centre + pôles principaux + Coublevie), puis 10 % sur les pôles d'appui et enfin 20 % sur les bassins de vie, conformément au Schéma de secteur, et en cohérence avec l'objectif de Neutralité Carbone. Ces objectifs permettent aussi aux communes des bassins de vie de renouveler leur population.

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20250707-6-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 07-07-2025
Publication le : 07-07-2025

Les objectifs de mixité sont de 130 logements locatifs sociaux par an et 45 logements en accession sociale (BRS ou PSLA) par an, répartis au niveau des pôles urbains et d'appui, et à l'échelle des bassins de vie.

Pour répondre aux enjeux de sobriété foncière et de neutralité carbone, ce 5e PLH initie un changement de cap visant à intensifier la mobilisation du parc ancien et à reconstruire la ville sur la ville. Ainsi, l'adaptation des modes de production est nécessaire :

- pour d'abord intensifier la mobilisation du parc existant : acquisition-amélioration, remises sur le marché des logements vacants, transformation d'usage... (cf. orientation 2)
- tout en continuant la production neuve, mais en priorisant les opérations de renouvellement urbain, la mobilisation des friches.

Ces modèles de production, plus vertueux, mais aussi plus complexes et plus coûteux, s'inscrivent dans un temps long et doivent être accompagnés : ils appellent à la mise en place de stratégies foncières, immobilières et d'aménagement plus volontaristes, à des nouveaux outils et montages financiers, des partenariats à renforcer et développer.
Pour répondre à ces objectifs, le PLH prévoit pour la première fois des objectifs de réinvestissement du bâti existant (10 % à l'échelle EPCI) et de renouvellement urbain (33 % à l'échelle EPCI). Ces objectifs sont déclinés par hiérarchie de pôle.

ORIENTATION 2 : INSCRIRE LE PAYS VOIRONNAIS DANS UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE NEUTRALITÉ CARBONE

La rénovation du parc privé permet de répondre à des enjeux de sobriété foncière, de transition énergétique en lien avec le Plan Climat Énergie mais aussi à des enjeux sociaux : lutte contre la précarité énergétique, résorption du mal logement, ou encore le maintien à domicile. Cette politique a également un impact économique à travers un soutien important des artisans locaux. Ainsi, depuis de nombreuses années le Pays Voironnais accompagne la requalification du parc privé.

A travers ce PLH il renforce son intervention pour notamment répondre à la nécessité d'accompagner la sortie des passoires énergétiques du marché, et limiter la pression sur le marché locatif. Afin d'intensifier la mobilisation du parc existant, l'intercommunalité pilote un nouveau dispositif du parc privé (le Pacte Territorial 2025-2030), s'appuyant sur des enveloppes en augmentation de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat).

La reconquête des centres-villes, qui concentrent une part importante des problématiques et notamment la vacance, est également un enjeu majeur. Elle nécessite une intervention publique volontariste, à privilégier dans le cadre d'approches globales (habitat, espaces publics, commerces...), sur les modèles d'Action Cœur de Ville (Voiron) ou Petites Villes de Demain (Tullins). Le Pays Voironnais pilote 2 OPAH-RU (Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) sur ces 2 communes, permettant notamment des interventions fortes (réhabilitations lourdes, démolitions...) via des dispositifs coercitifs. Il s'agira à travers ce PLH d'étudier l'opportunité de mise en place d'une ORT multisites permettant de répondre aux problématiques des autres centres-villes.

Concernant le parc public, le Pays Voironnais poursuit son engagement en faveur de la Restructuration Urbaine des 4 quartiers (Brunetière et Baltiss à Voiron, Champlong les Fleurs à Moirans et Bourg-Vieux à Voreppe), qui permettra à terme de réhabiliter plus de 1 250 logements (soit plus d'1/3 du parc), mais aussi de diversifier l'offre via des démolitions-reconstructions.

Le Pays Voironnais est engagé de longue date pour soutenir les bailleurs sociaux dans le cadre de leurs projets de réhabilitation à travers des dispositifs successifs. La poursuite de la transition énergétique du parc reste un enjeu. Le PLH prévoit une étude d'opportunité technique et financière pour définir les modalités de soutien, le cas échéant, en lien avec les Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs et en complémentarité des aides de l'État et du Département.

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20250707-6-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 07-07-2025
Publication le : 07-07-2025

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES HABITANTS VULNÉRABLES OU AUX BESOINS SPÉCIFIQUES

Répondre à la diversité des besoins en logements, notamment des plus vulnérables, est un enjeu important. A travers ce PLH, l'intercommunalité souhaite poursuivre son soutien en faveur d'une politique d'hébergement volontariste, en soutenant financièrement les dispositifs et projets (travaux en cours de la pension de famille de 25 places de Coublevie). Le défi à court terme sera d'accompagner la transformation de l'offre en résidence sociale, dont le modèle est structurellement déficitaire, tout en maintenant une réponse satisfaisante aux besoins locaux.

Le PLH accompagne le vieillissement de la population. D'abord en intensifiant l'adaptation du parc privé avec une aide intercommunale prévue dans le pacte territorial visant à augmenter la cible des bénéficiaires (seniors aux revenus intermédiaires), mais aussi en accompagnant une production de logements adaptés, type résidences seniors, répondant à des besoins identifiés à l'échelle de bassins de vie.

Le Pays Voironnais poursuit son engagement pour répondre aux besoins des jeunes en insertion professionnelle en soutenant le dispositif « Foyer de Jeunes Travailleurs », et entend favoriser l'accès au logement des jeunes en soutenant le développement de l'accession sociale.

L'intercommunalité reste mobilisée sur les attributions avec la mise en œuvre des objectifs de la Convention Intercommunale d'attribution 2024-2030 et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur 2024-2030. Le Pays Voironnais est notamment engagé sur l'animation du service d'accueil et d'information du demandeur, mais aussi sur l'organisation de la commission de coordination mensuelle, et tient à consolider la mobilisation du partenariat dans un contexte global de perte de lisibilité.

Concernant les gens du voyage, l'intercommunalité a beaucoup investi pour améliorer les aires, accompagner la sédentarisation et attend les nouvelles obligations du Schéma départemental.

ORIENTATION 4 : ANIMER ET ÉVALUER LE PLH DANS LA DURÉE

La volonté du Pays Voironnais est de consolider la gouvernance partagée avec les Communes, mais aussi de les accompagner dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets. La mobilisation des acteurs locaux est aussi essentielle pour garantir l'opérationnalité du PLH.

La loi prévoit la mise en place d'un Observatoire du foncier, et il s'agira d'arrêter les modalités de mise en œuvre de cet observatoire (mobilisation/traitement des données, pilotage interne/externalisation, moyens associés…) pour en faire un véritable outil d'aide à la décision.

LA PROCÉDURE D'ADOPTION

Suite à la saisine de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, les Communes de l'agglomération ainsi que l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT rendent **un avis sur le projet arrêté avant le 5 juillet 2025** (délai réglementaire de 2 mois).

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au Conseil communautaire pour amender en tant que de besoin le projet de PLH qui sera alors transmis à Madame la Préfète. Cette dernière sollicitera l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au Conseil Communautaire pour adoption. En cas de demande de modifications, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État, d'une délibération apportant ces modifications.

AR-Préfecture de Grenoble
038-213805179-20250707-6-DE
Acte certifié éxécutoire
Réception par le Préfet : 07-07-2025
Publication le : 07-07-2025

Monsieur Brahim SAADI entre en séance.

Le Conseil municipal après avoir délibéré, **par** :

- **0 voix contre**
- **1 abstention** : **Xavier HEDOU**
- **17 voix pour**

- **Emet** un **avis favorable** sur le Projet PLH 2026-2031 arrêté par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, **assorti de la remarque suivante** :

« Il est demandé à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais de bien vouloir procéder à la modification du guide programmatique communal concernant le volume de logements commencés et autorisés. Conformément au logiciel communal de gestion des autorisations d'urbanisme, pour la période 2019 et 2023, il est comptabilisé 25 logements commencés par an et 84 logements autorisés par an, contrairement aux chiffres indiqués dans le document arrêté. »

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives au dossier.

Copie conforme au registre des délibérations
Tullins, 4 juillet 2025
Le Maire

