

PRÉPARER LES BÂTIMENTS COMMUNAUX POUR DEMAIN

Vers un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE)



**TULLING
FURES**

www.ville-tullins.fr



ACCUEIL



TULLINS
FURES

www.ville-tullins.fr



- Une promesse de campagne devenue une priorité du début de mandat ;
- En cohérence avec :
 - le plan d'action du programme Petites villes de demain (2020-2027)
 - le Plan Climat Air Energie Territorial (2019-2025) du Pays Voironnais ;
- Des actions déjà engagées pour réduire les consommations d'énergie :
 - Création d'un réseau de chaleur urbain ;
 - Extinction de l'éclairage public dans certains secteurs et remplacement des ampoules par des LEDS ;
 - Réduction de la température des bâtiments communaux en saison hivernale.

ORDRE DU JOUR

CONTEXTE

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE ENGAGÉE

- Enjeux et objectifs du projet
- Méthodologie de mise en œuvre
- Calendrier
- Focus sur les bâtiments accueillant des enfants

TEMPS D'ÉCHANGES CITOYENS, AGENTS, ÉLUS

CONCLUSION ET PROCHAIN RENDEZ-VOUS

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



**TULLINS
FURES**

www.ville-tullins.fr





CONTEXTE FINANCIER

PRINCIPES BUDGÉTAIRES D'UNE COMMUNE

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Il sert à financer les **dépenses courantes** de l'activité quotidienne :
salaires, loyers, électricité, fournitures, maintenance, frais administratifs.

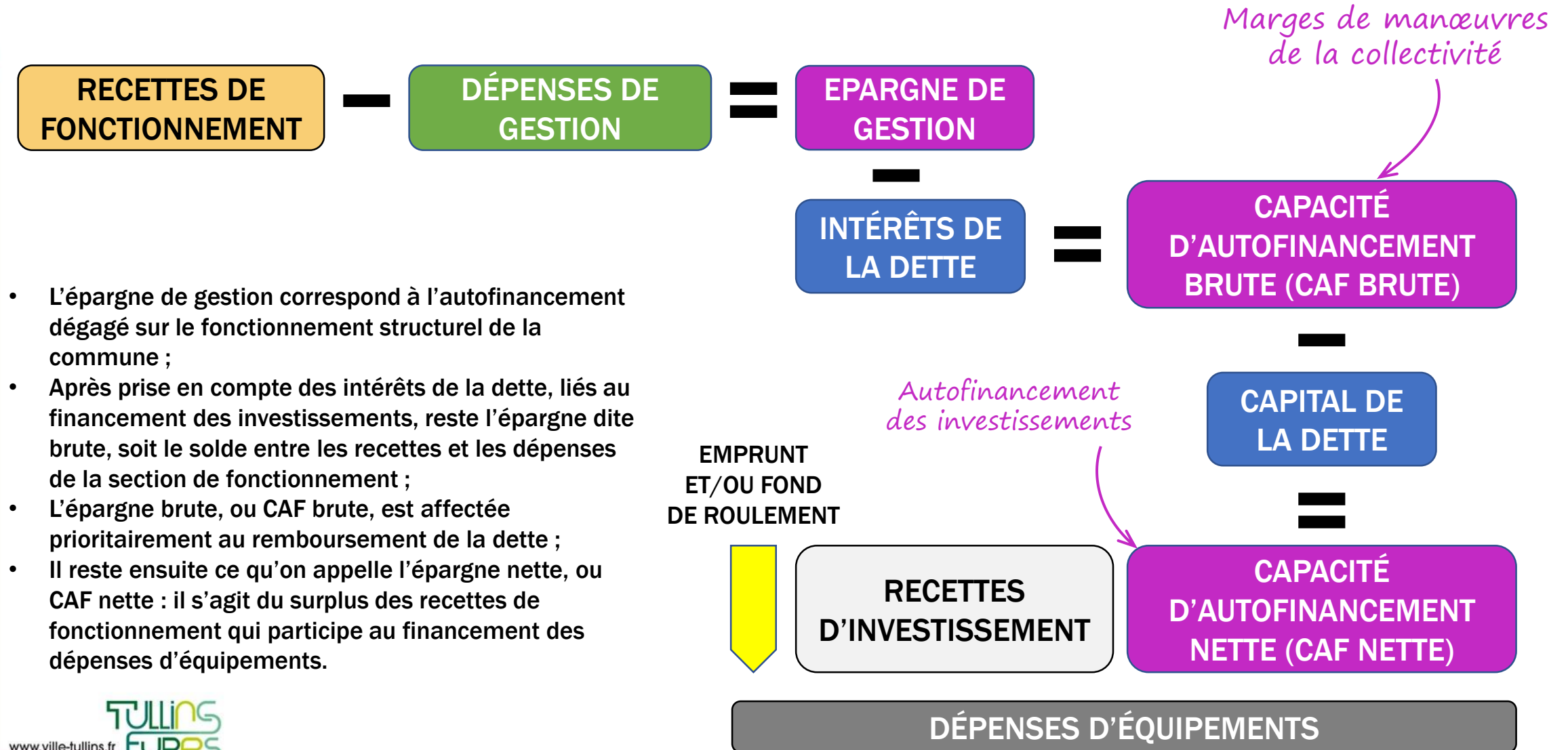
BUDGET D'INVESTISSEMENT

Il sert à financer les **achats ou projets durables** qui vont servir sur plusieurs années :
achat de machines, construction de locaux, achat de véhicules, logiciels ou équipements importants, gros travaux.

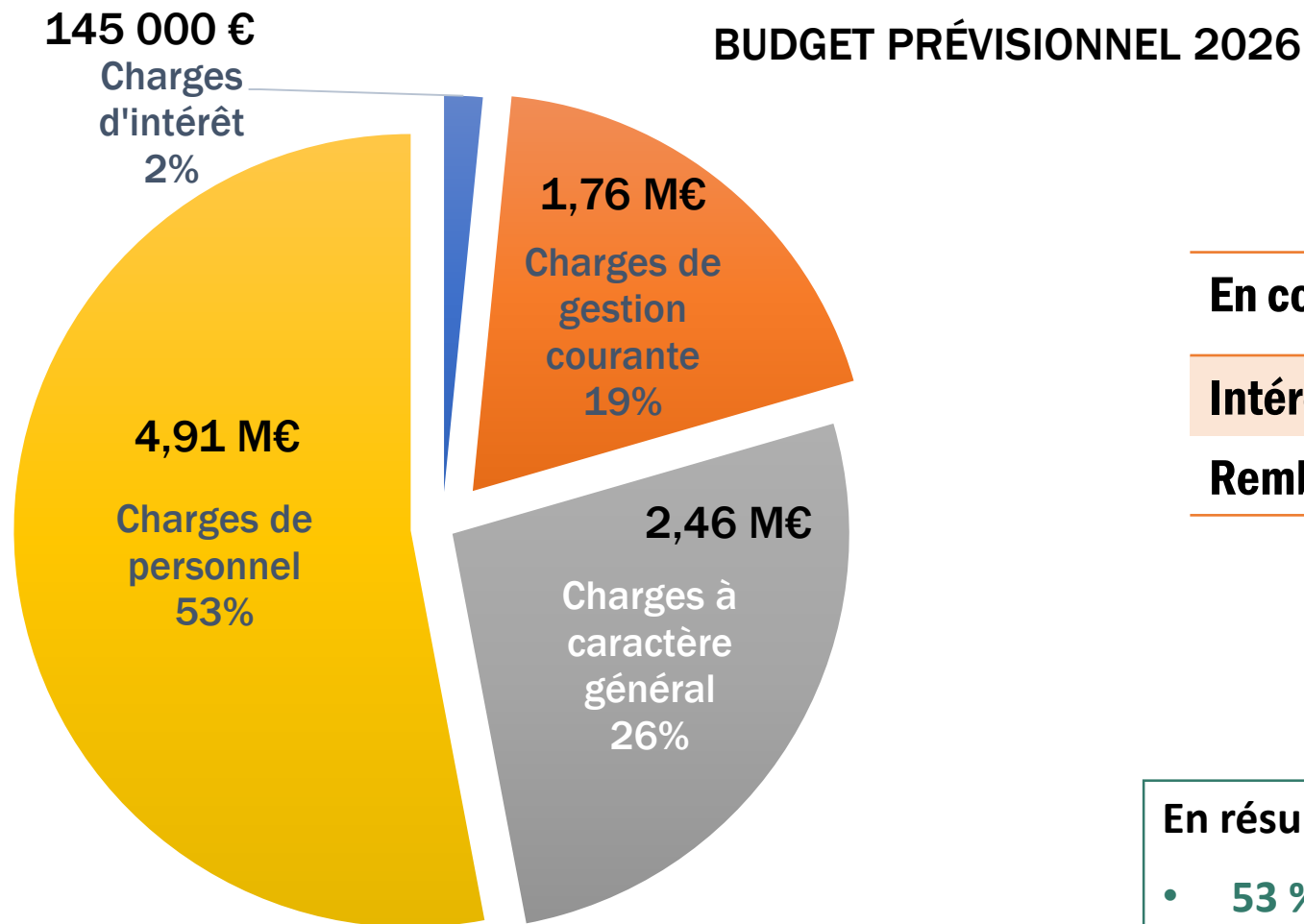
En résumé :

- **Fonctionnement** = faire tourner l'activité au quotidien (9,3 M€ sur l'année 2026)
- **Investissement** = préparer l'avenir et acquérir du durable (5,00 M€ sur l'année 2026)

ÉPARGNE & DÉPENSES D'ÉQUIPEMENTS



DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT



En cours de la dette : 6,4 M€ (janvier 2026)

Intérêts de la dette : 145 000 €

Remboursement de la dette : 1,356 M€

En résumé sur les dépenses de fonctionnement :

- **53 %** : les salaires, en augmentation
- **45 %** : les charges, à maîtriser

CHARGES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

52% des charges à caractère général
soit
14% du budget de fonctionnement

**167 €
par habitant
en 2026***

**Population INSEE 2023 : 7 624 habitants*

Poste de dépenses	Budget prévisionnel 2026
Énergie – Électricité	320 000 €
Combustibles	235 000 €
Primes d'assurances	187 000 €
Maintenance	145 552 €
Eau & assainissement	90 000 €
Entretien de terrains	82 000 €
Entretiens et réparations sur voiries	53 500 €
Contrats prestataires de services	42 921 €
Charges locatives et de copropriété	30 000 €
Crédit bail matériel - autres	28 900 €
Entretien de bâtiments	25 500 €
Taxes foncières	19 500 €
Locations mobilières	13 800 €
TOTAL	1 273 673 €

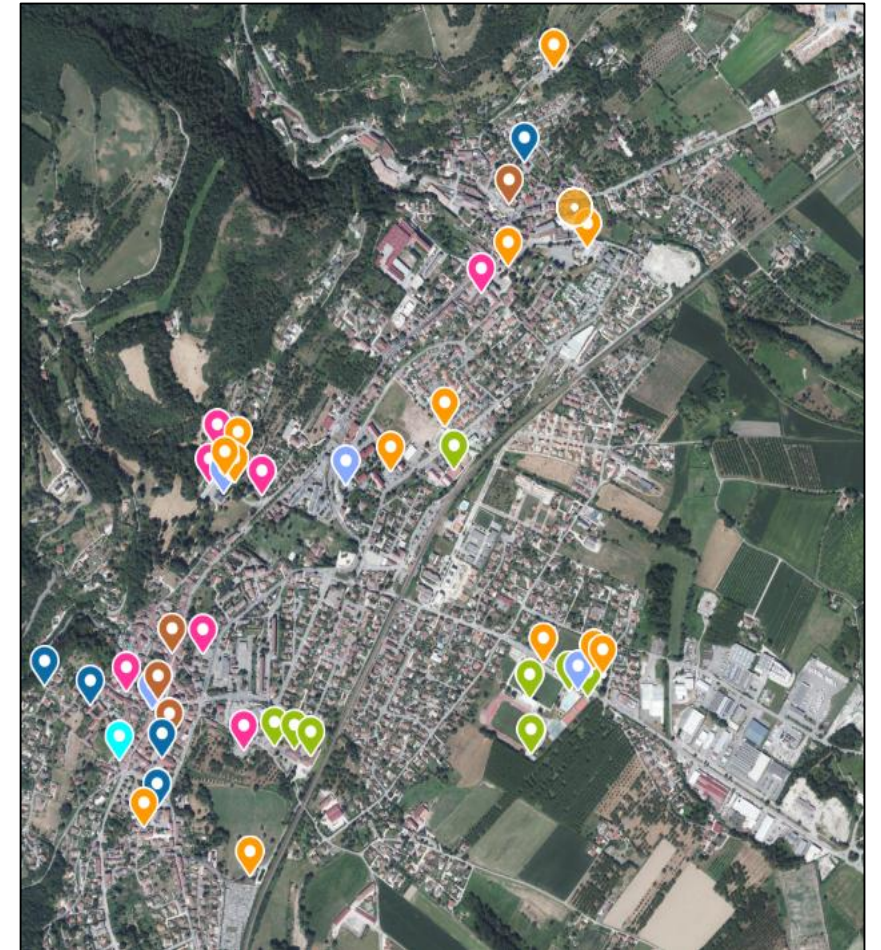
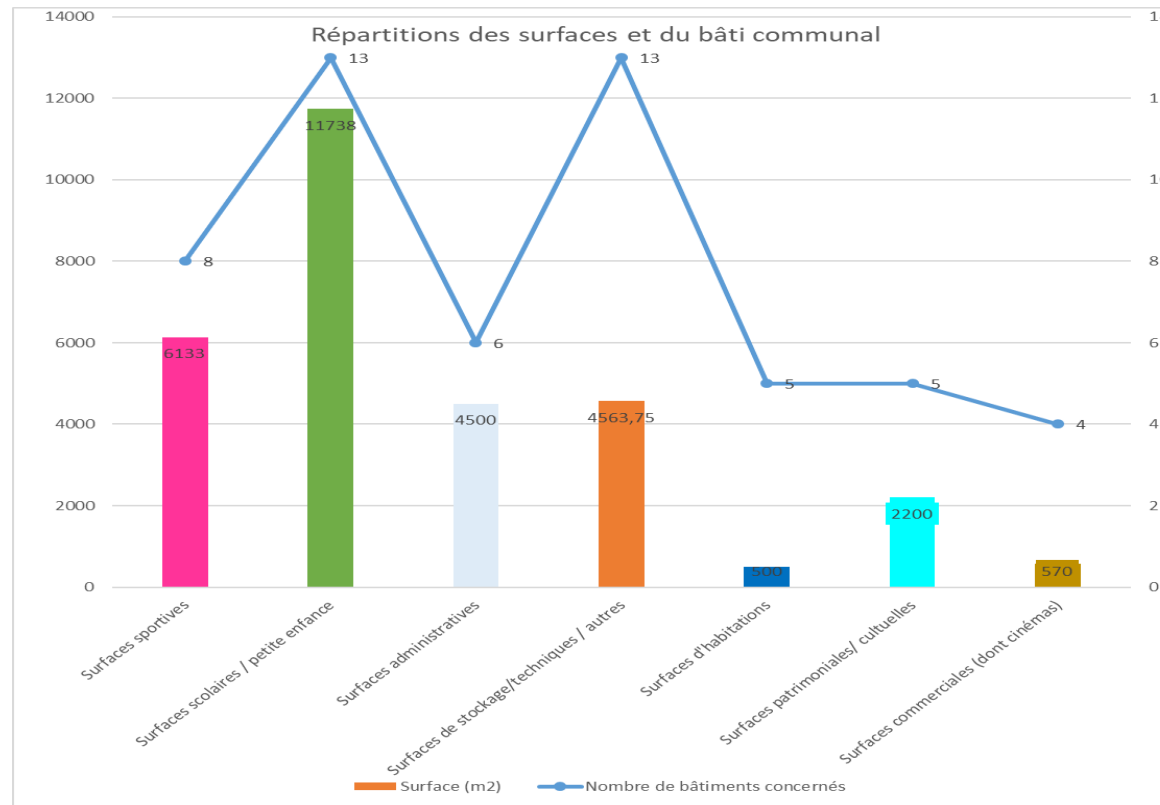
CONTEXTE IMMOBILIER

SITUATION NATIONALE

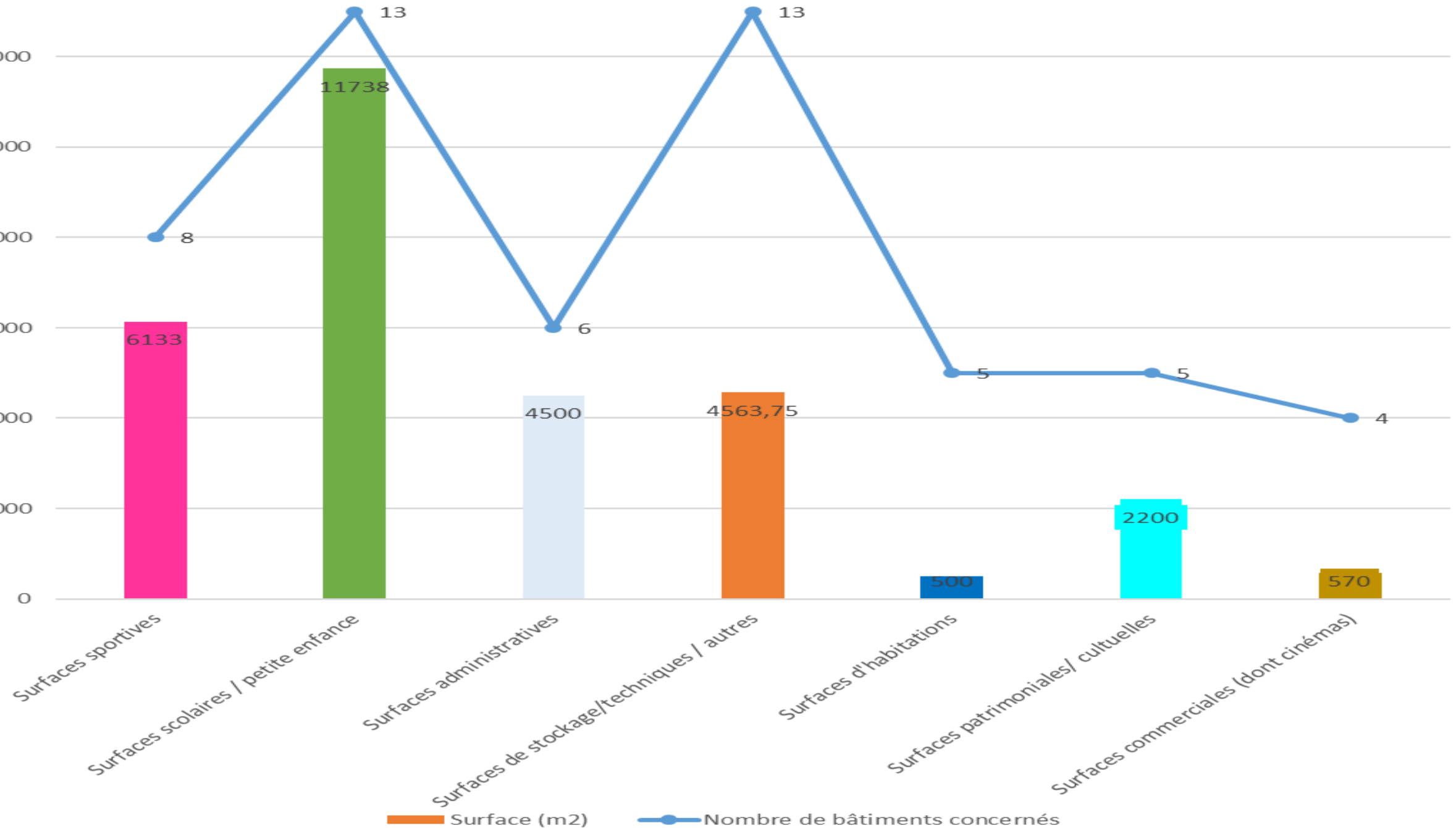
- Une hausse constante du coût de l'énergie, majeure depuis 2022 ;
- Des canicules de plus en plus fréquentes avec le dérèglement climatique ;
- Une démographie en baisse à horizon 2035 (-14 à -20% à l'école primaire) ;
- Des évolutions du cadre réglementaire à intégrer :
 - Rendre accessibles les bâtiments aux personnes à mobilité réduite (depuis 2005) ;
 - Surveiller la qualité de l'air intérieur des bâtiments recevant des enfants (depuis 2018) ;
 - Réduire la consommation d'énergie des bâtiments de plus de 1000 m² par étapes d'ici 2030, 2040 et 2050 (Décret Tertiaire, depuis 2019) ;
 - Opérer des changements de pratiques sur l'approche liée à la construction neuve et à la réhabilitation dans une logique de zéro artificialisation nette (Loi ZAN, depuis 2023).

50 BÂTIMENTS COMMUNAUX

- Répartis sur 44 sites et représentant 30 200 m² ;



Répartitions des surfaces et du bâti communal



VÉTUSTÉ, CONFORMITÉ ET CHARGES

- Bâtiments d'âges et d'états très variés :
 - 4 bâtiments sur 5 construits avant 1980
 - Des travaux de rénovation ont été effectués permettant, pour une grande part d'entre eux, d'être toujours utilisés
- Problématiques :
 - Confort thermique ;
 - Accès et normes ;
 - Intervention et rénovation des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques (chapelle Notre-Dame des Grâces) et/ou classés (Eglise St Laurent des Prés) ;
 - Consommations énergétiques importantes (72 € par habitant et par an) ;
 - Cout de la mise aux normes bâtiment par bâtiment :
 - Agenda d'accessibilité programmée (accessibilité aux personnes à mobilité réduite) ;
 - Décret BACS : Pilotage chauffage et ventilation par une gestion technique centralisée ;
 - Loi APER : Développement des énergies renouvelables
 - Cout de la vacance

DÉMARCHE ENGAGÉE



**TULLINS
FURES**

www.ville-tullins.fr



SCHÉMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET ÉNERGÉTIQUE



Document stratégique et structurant
qui permet de questionner et redéfinir le contours des services publics

Outil d'aide à la prise de décision, à la croisée de multiples enjeux :

- Techniques et réglementaires
- Economiques et financiers
- Environnementaux
- Capacitaires et fonctionnels

Outil de planification de l'action publique : échéance fin de mandat, 2030, 2040 et 2050 (échéances du *Décret Tertiaire* qui implique la réduction des consommations énergétiques des bâtiments publics)

ENJEUX

- Une **connaissance fine** de l'état actuel du patrimoine
- Une meilleure perception de la vulnérabilité du bâti et des usagers au **changement climatique**
- Une optimisation de la **performance énergétique**
- Des perspectives d'amélioration de la **valeur d'usage**
- Une connaissance des charges d'exploitation dans une perspective d'optimisation des coûts et de **maîtrise budgétaire**
- Une **optimisation financière** du patrimoine immobilier
- Une amélioration de la **qualité des services publics** intégrée dans une stratégie aux objectifs réalistes
- Le **pilotage et l'évaluation** des performances.

MÉTHODOLOGIE

MISE EN OEUVRE

UNE DEMARCHE EN 3 ETAPES

de décembre 2026 à décembre 2027

1

DIAGNOSTIC



Analyser l'état du patrimoine, les usages et les performances énergétiques

2

SCENARIOS



Etudier plusieurs pistes d'évolution et en évaluer les impacts à court, moyen et long terme

3

PLAN D'ACTION



Définir un plan d'action priorisé et chiffré pour mettre en oeuvre les choix retenus



Consultation d'utilisateurs



En coopération avec les utilisateurs



Décision votée en Conseil Municipal

Une démarche que la municipalité souhaite mener avec les utilisateurs : utilisatrices et utilisateurs des bâtiments, gestionnaires, riverains...

DIAGNOSTIC

Réunion publique



1

DIAGNOSTIC



Analyser l'état du patrimoine, les usages et les performances énergétiques



Réunion publique



2

SCENARIOS



Etudier plusieurs pistes d'évolution et en évaluer les impacts à court, moyen et long terme



3

PLAN D'ACTION



Définir un plan d'action priorisé et chiffré pour mettre en oeuvre les choix retenus

- **Analyse des bâtiments** à travers 9 volets ;
- Visites de site, entretiens usagers, analyse des données internes, questionnaires...
- Rendu : **diagnostic du patrimoine** et développement d'une **stratégie de valorisation des bâtiments** selon les capacités budgétaires de la commune

9 VOLETS D'ANALYSE

- Analyse du contexte
- Réglementaire et juridique
- Typologique, technique et vétusté
- Énergétique
- Occupationnel
- Fonctionnel
- Financier et budgétaire
- Organisationnel et gouvernance
- Résilience et adaptation au changement climatique

SCÉNARIOS



Formalisation de 3 à 4 scénarios contrastés présentant une trajectoire d'évolution du patrimoine :

- **Optimisation de l'exploitation et des usages** (mutualisation, regroupement, réaffectation, optimisation des surfaces, sobriété d'usage)
- Des mesures **d'atténuation et d'adaptation au changement climatique** en recherchant le confort thermique des usagers ;
- Des **évolutions organisationnelles** (besoins en ressources, structuration du pilotage, gouvernance, exploitation-maintenance)
- Des **investissements** (travaux, réhabilitations, équipements, démolitions, cessions, acquisitions) favorables à la transition énergétique

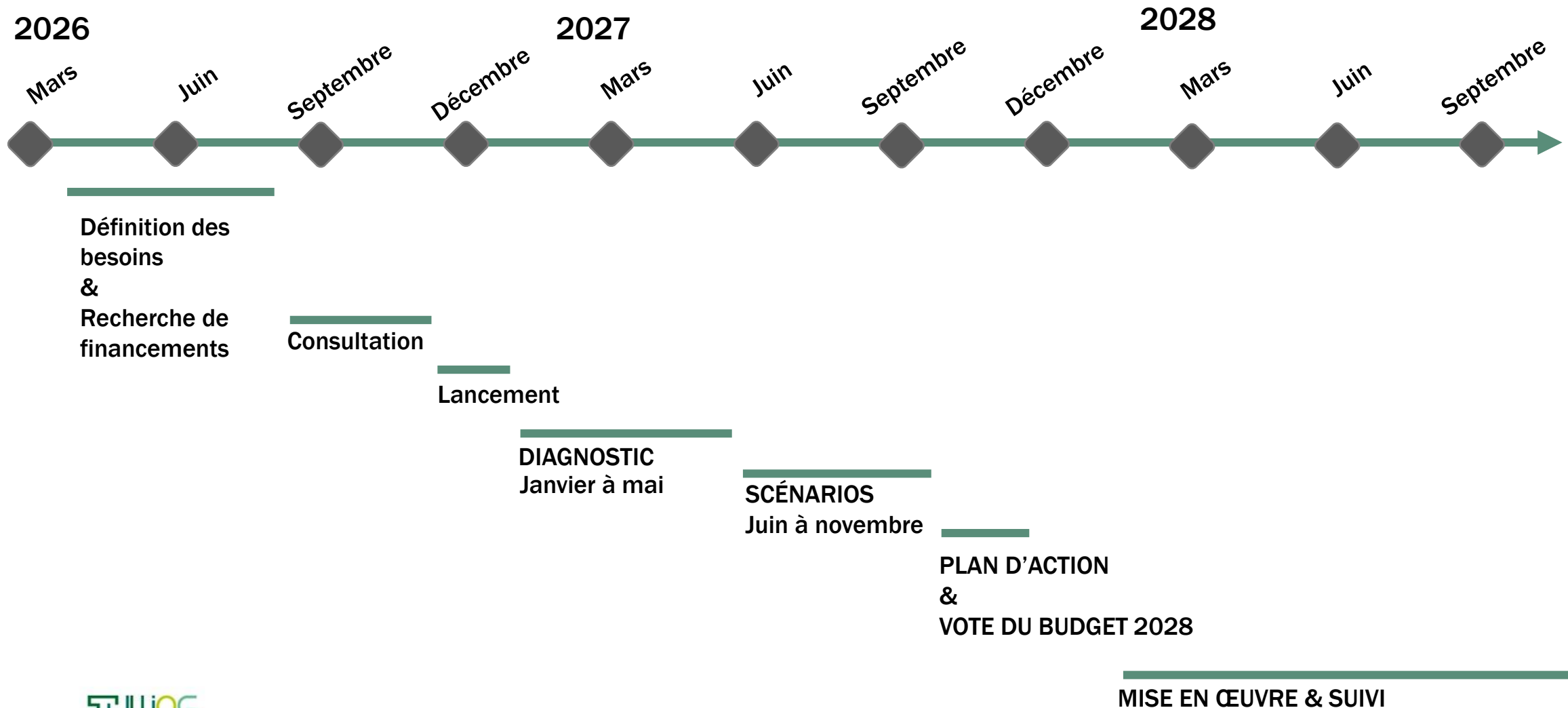
En coopération avec les usagers pour prendre conscience de l'étendue des problématiques soulevées par le diagnostic afin de les amener à contribuer à la formulation, à l'enrichissement ou à l'évaluation des orientations et des scénarios proposés

MISE EN OEUVRE

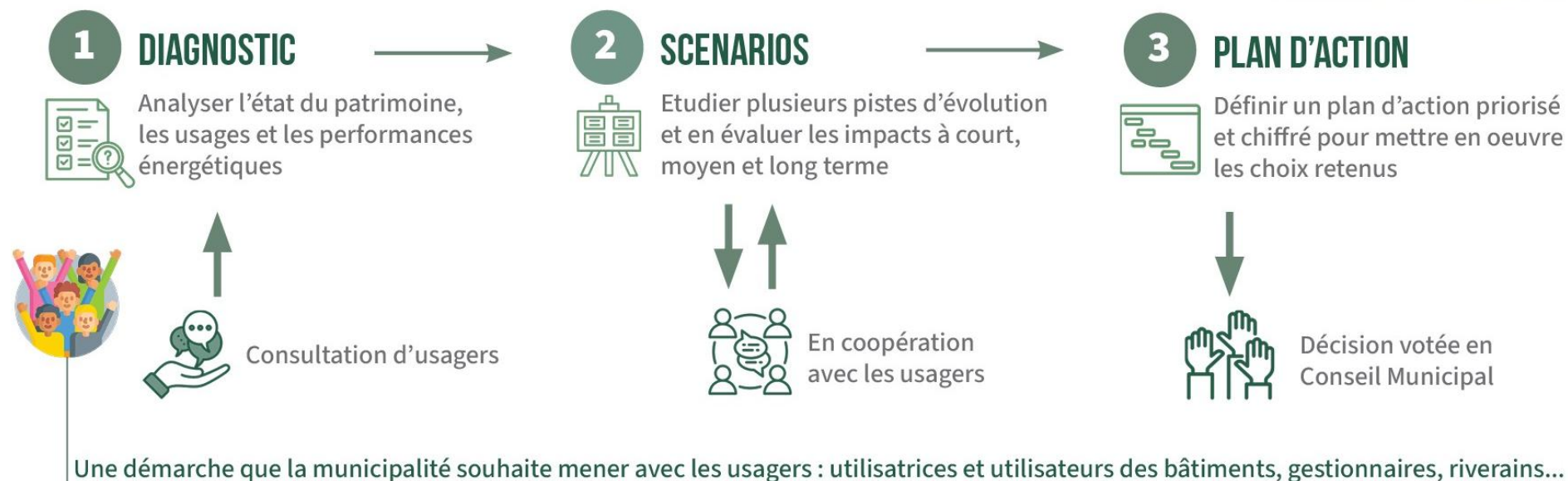


- Arbitrage des élus autour d'un scénario qui sera approfondi afin de construire le schéma
- Traduction des orientations retenues en un cadre d'action structuré, partagé et planifié
- Livrables
 - Les fiches-action de cadrage pré-programmatiques ;
 - Le plan pluriannuel des interventions ;
 - Le rapport final du schéma directeur immobilier et énergétique.

CALENDRIER



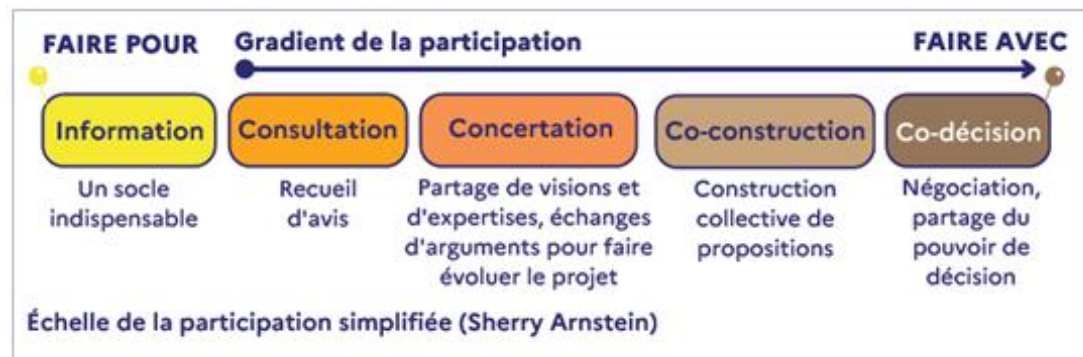
PARTICIPATION DES USAGERS



Un dispositif d'information

A chacune des grandes phases de la démarche : Lancement, restitution du diagnostic, élaboration/mise en débat des scénarios, restitution de la stratégie retenue.

Le candidat devra préciser les formats proposés et leur articulation avec les outils de communication de la ville.





FOCUS SUR LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DES ENFANTS

QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

CONTEXTE :

- Obligation réglementaire depuis 2023 (écoles, crèches, centres de loisirs...)

ENJEUX :

- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur en mesurant les polluants et en évaluant les capacités de renouvellement d'air des bâtiments ;
- Procédure de contrôle et d'entretien annuel des bâtiments

ACTIONS :

- Consultation en cours pour réaliser le diagnostic initial au plus tôt.

ADAPTATION DES ÉCOLES

RÉALISÉ :

- Pose de films solaire sur les vitrages non protégés par des volets roulants (septembre 2026)

EN COURS:

- Pose de brasseurs d'airs dans les salles de classe (Novembre 2026 à avril 2027)
- Création d'une pièce refuge, climatisée, par école d'ici avril 2027
- Pose de rampe de brumisation dans les cours d'écoles (avril 2027)

À VENIR :

- Projet de débitumisation des cours d'écoles (Desmoulins et Fures) entre 2027 et 2028

ACCOMPAGNEMENT DES ÉLÈVES

Programme de sensibilisation à la transition écologique proposée par ACTEE, l'Action des collectivités territoriales pour l'efficacité énergétique, financé à 20% par la commune et à 80% par les certificats d'économie d'énergie (C.E.E.)

Proposition faite aux enseignants et enseignants des 4 écoles de la ville :

- Fures (Primaire) ;
- Floréal (Maternelle) ;
- Desmoulins (Élémentaire) ;
- Saint Laurent (Primaire).



Un cycle de 3 ateliers par classe autour des enjeux du changements climatique :

- Énergie ;
- Alimentation ;
- 1 atelier au choix de l'enseignant.e (Éclairage, Appareils électriques, Eau, Chauffage et climatisation, Écomobilité, Déchets, Réchauffement climatique, biodiversité)





PARTICIPER À LA DÉMARCHE

ÉCHANGES



**TULLINS
FURES**

www.ville-tullins.fr



PROCHAIN RENDEZ-VOUS

JANVIER 2027

Lancement du Diagnostic

MERCI POUR VOTRE PRÉSENCE



**TULLINS
FURES**

www.ville-tullins.fr



PORTAGE FONCIER

- Bâtiments
 - Local ex-New Print (Appel à projet en cours)
 - Ancien IME (Projet d'acquisition du site de l'IME pour un projet à définir)
 - Maison Gondrand (Visite à des porteurs de projets)
 - Café de l'église (Projet de réhabilitation des logements et occupation temporaire par un café associatif)
 - Logements rue Général De Gaulle (études pour réhabilitation en logements)
- Réserve foncière
 - Terrain dit « Chatroux » - (Terrain nu pour mise à disposition d'un projet immobilier)
- Des opérations à venir :
 - Cession du terrain de l'ancien camping → Potentielle gendarmerie
- Réserve foncière communale : identification en cours des réserves de la commune