



**/ Etude pré-opérationnelle  
d'OPAH-RU de Tullins -  
Fures**

---

*Comité Restreint  
Diagnostic*

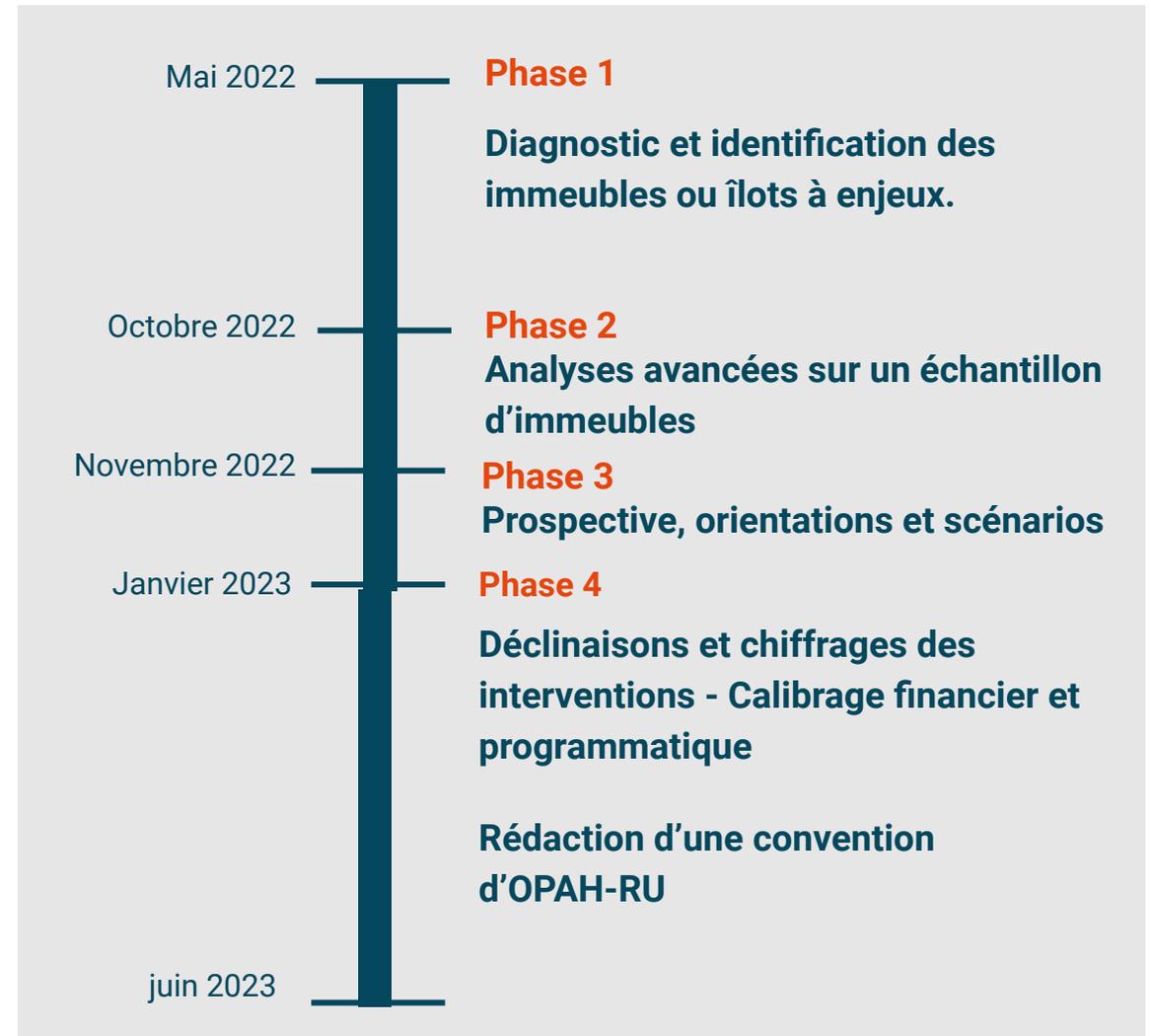
*6 octobre 2022*

# 1

Objectifs de l'étude  
pré-opérationnelle  
d'Opah-RU

## Rappel des objectifs de l'étude pré-opérationnelle

- Améliorer la **connaissance** du centre-ville et du quartier de Fures,
- Apprécier **l'opportunité de mettre en œuvre une OPAH-RU**, et en préciser le périmètre,
- Analyser le territoire afin de **décliner les outils opérationnels** pertinents,
- Proposer différents **scénarios et orientation**,
- Préciser les **montages juridiques, opérationnels et financiers**,
- Permettre d'initier dès la fin de l'étude une **phase opérationnelle**.



# 2

Synthèse du diagnostic  
statistique et de terrain

## Un parc de logement vieillissant et une proportion importante de logements vacants

### De nombreux logements vacants

A l'échelle du périmètre on compte :

- 73% de résidences principales,
- 23% de logements vacants  
Contre 13% à l'échelle de la ville
- 6% de résidences secondaires

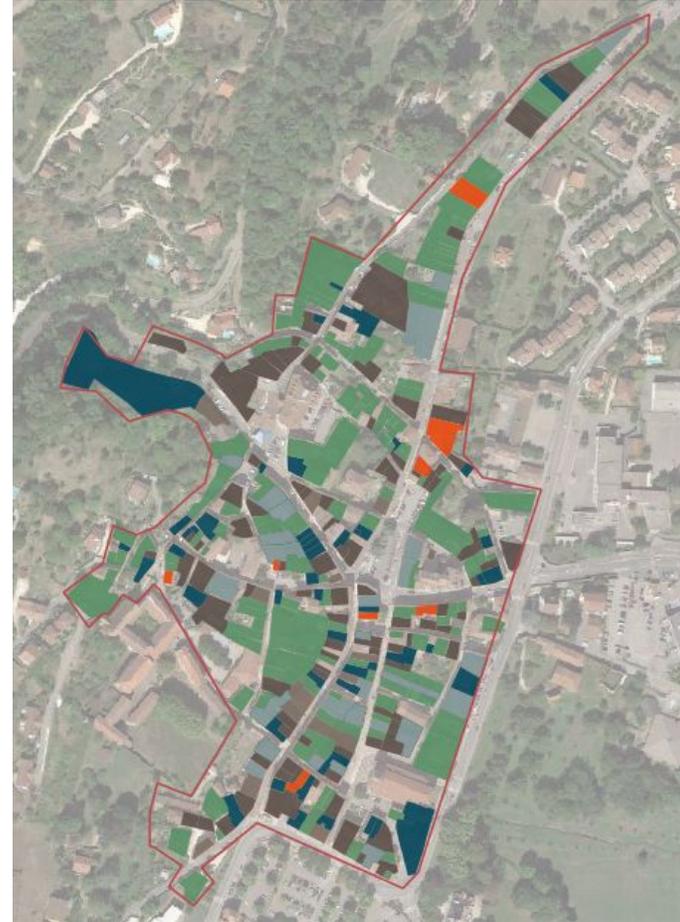
### Une part égale de propriétaires occupants et de logements locatifs privés

Contre 20% de locataires seulement à l'échelle de Tullins

### 3/4 du parc date d'avant 1975

Dont 93% d'avant 1946

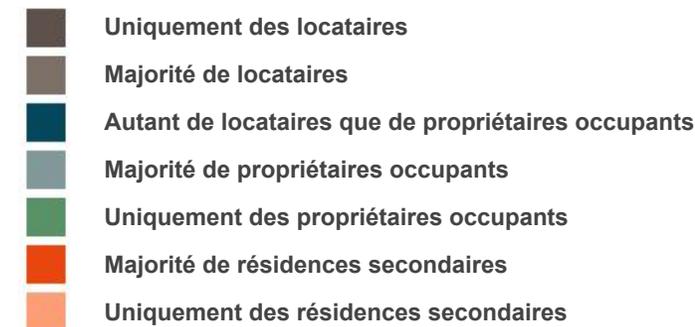
**54%** de petits logements (T3 et moins)



Centre ancien de Tullins



Quartier de Fures



## Des bailleurs qu'il faudra mobiliser

Une majorité de **propriétaires bailleurs habitent à proximité**, il sera potentiellement plus facile de les contacter et de les mobiliser autour d'un projet

**Les bailleurs n'ont pas le profil d'investisseurs** (peu de personnes morales, des personnes âgées...) ce qui laisse craindre une faible capacité d'investissement. Dans les copropriétés, cela peut rendre plus compliqué le vote de travaux sur les parties communes.

La demande de logement sur le centre bourg se fait sur des **petits logements, T3 ou moins**, ce qui correspond bien à l'offre actuelle.

Un niveau de loyer relativement faible: **8,7€/m<sup>2</sup>/mois** contre **10,6€ à Voiron**.



145 boulevard Michel Perret



9 rue Jules Cazeneuve



7 rue du Général de Gaulle



21 place Jean Jaurès

## Des propriétaires occupants plus modestes que sur le reste du territoire

**50%** de propriétaires occupants

**54%** des **maisons** sont occupées par leur propriétaires

**88%** des propriétaires occupants habitent dans un **logement construit avant 1975**

**32%** des propriétaires occupants sont **éligibles aux aides individuelles de l'ANAH** contre **27%** à l'échelle de la CAPV



*1 rue de la Halle*



*27 route de Grenoble*



*1 rue Jules Cazeneuve*



*3 rue Docteur Masson*

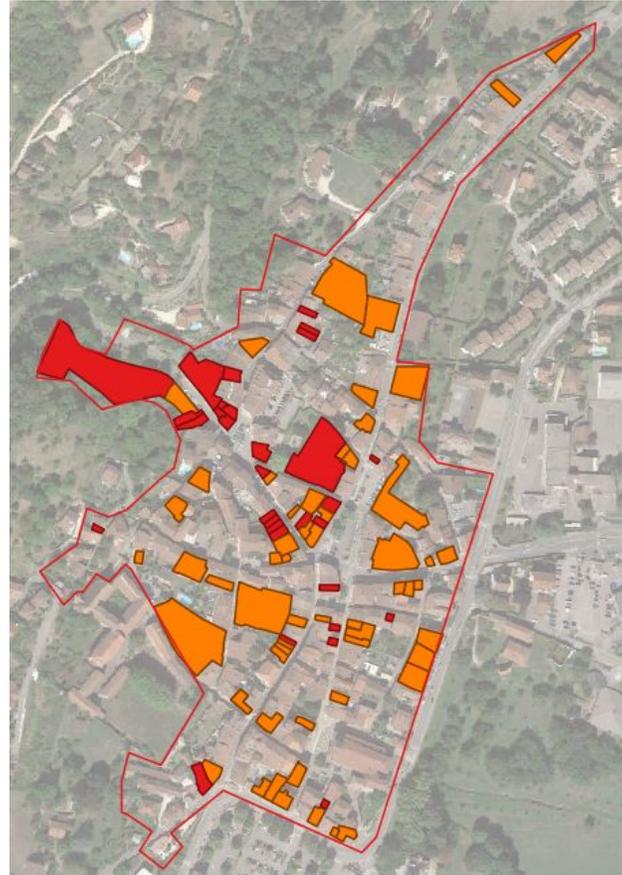
## Un niveau de vacance plus important sur le périmètre d'étude que dans le reste de la ville

**21%** de logements vacants sur le périmètre **contre 13% à l'échelle de la ville**

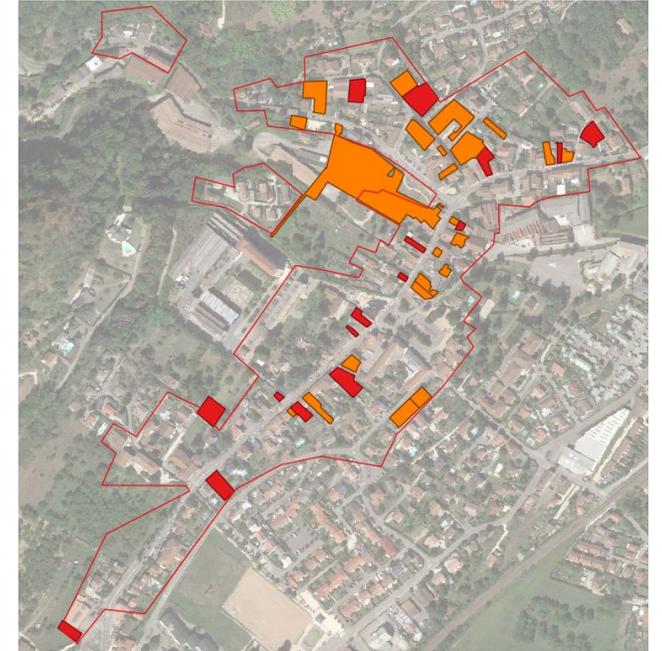
**85%** du parc vacant est un **petit logement** (T3 et moins)

**150** logements estimés **structurellement vacants et mobilisables**.  
Principalement des **T3 et moins**, qui peuvent correspondre à la demande une fois réhabilités.

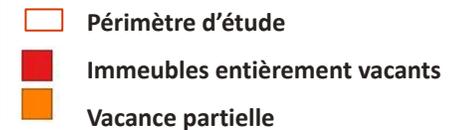
**90%** des propriétaires de logements vacants habitent l'Isère, et plus de la moitié la CAPV, et seraient **aisément mobilisables dans un dispositif**.



Centre ancien de Tullins



Quartier de Fures



## De nombreuses petites copropriétés peu ou pas organisées

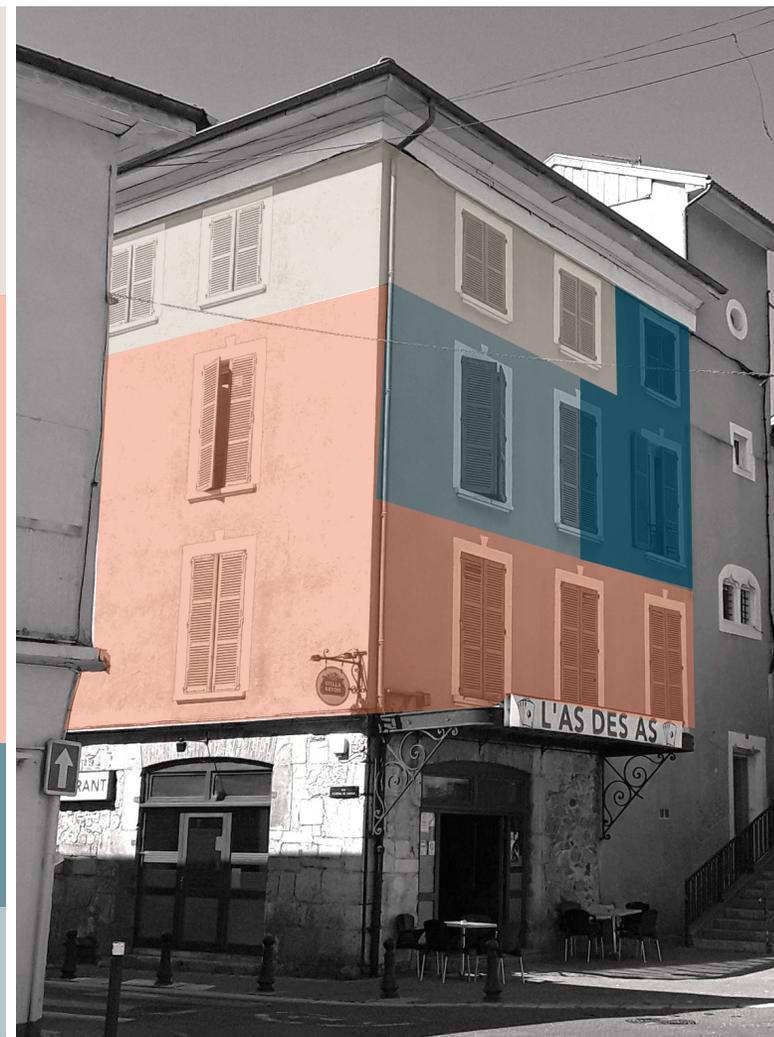
- 5** logements en moyenne par copropriété
- 32%** des logements en copropriété sont occupés par leurs propriétaires
- 1/3** des logements en copropriété se situent dans une **copropriété de 4 logements ou moins**.
- 54%** de petites copropriétés **peu ou pas organisées** à l'échelle de la ville (taux d'enregistrement faible)
- 50%** des copropriétés dispose de données de données financières (RNC)
- 77%** des copropriétés fragiles se situe au centre ancien de Tullins (16 copropriétés/21)

27% de logements vacants

47% de locataires

15% de propriétaires occupants hors plafonds

11% de propriétaires occupants éligibles aux aides ANAH



## Une bonne diversité commerciale malgré un taux de vacance élevé dans le centre-ville

Une situation atypique avec **4 polarités marchandes** à l'échelle de la commune

Une bonne **diversité commerciale** pour une clientèle **locale** (*habitants de Tullins et villages alentour*)

Des activités globalement en **bonne santé et attractives** (*plus de la moitié des commerçants ont vu leur **chiffre d'affaire augmenter** au cours des 5 dernières années*) et détenues en **majorité par des indépendants**

Un **taux élevé de locaux vacants** concentrés dans le centre ville, dont **83% qui nécessiteraient de gros travaux**

**13 volumes fantômes** (*locaux d'habitation liés à un commerce*) identifiés, dont **la moitié concentrée sur l'axe Général de Gaulle/République**



13 place Jean Jaurès



101 boulevard Michel Perret



33 rue du Général de Gaulle



3 rue Bayard

## Des dégradations du bâti relevées sur l'ensemble du périmètre

**Plus de la moitié** des immeubles relevés sont dans un état moyen, mauvais ou très dégradé.

Une concentration de logements dégradés le long de l'axe **Général de Gaulle-République**

Un enjeu fort de **rénovation énergétique** sur un parc ancien



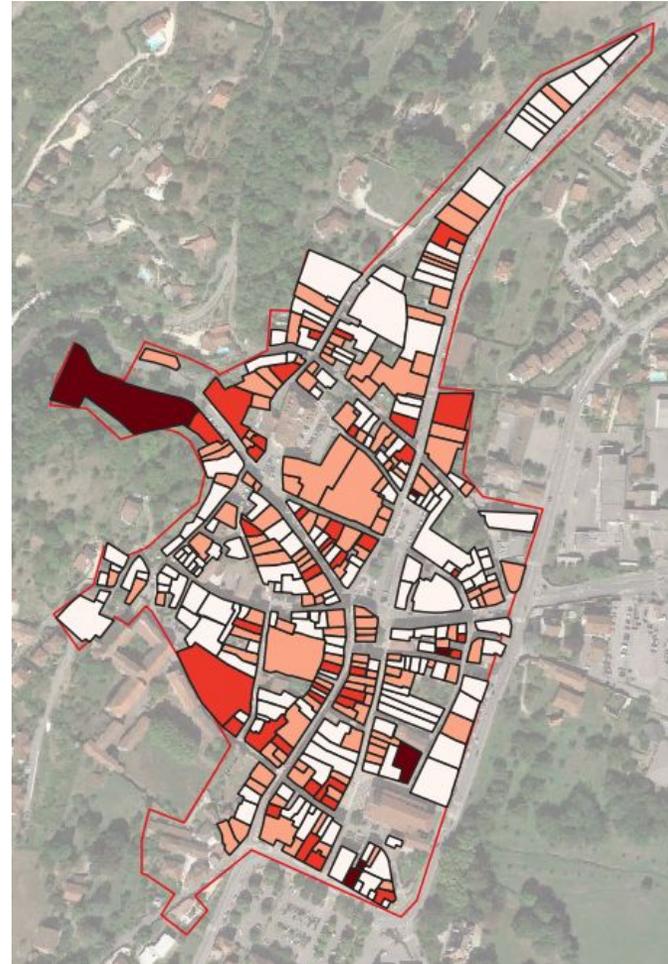
27 rue docteur  
Alphonse Barral



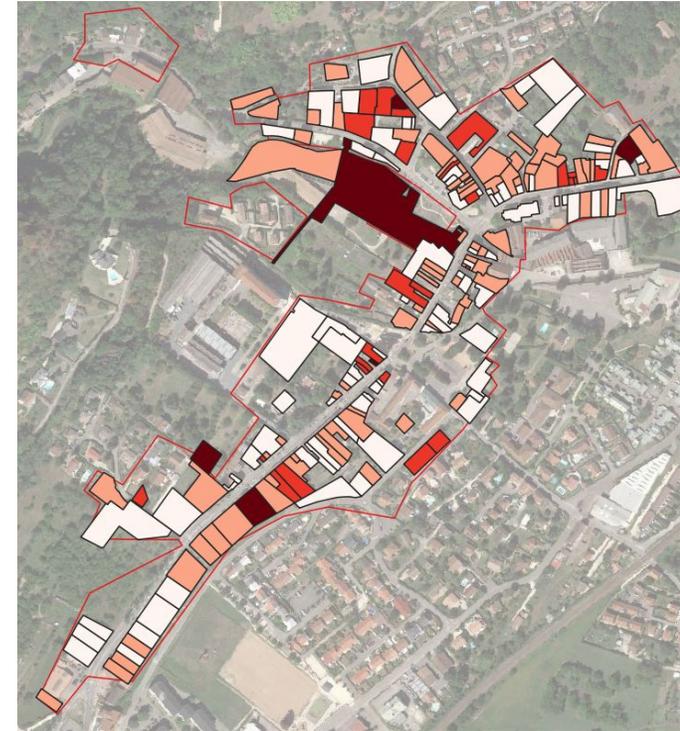
5 rue docteur  
Masson



29 rue des Pierres



Centre ancien de Tullins



Quartier de Fures



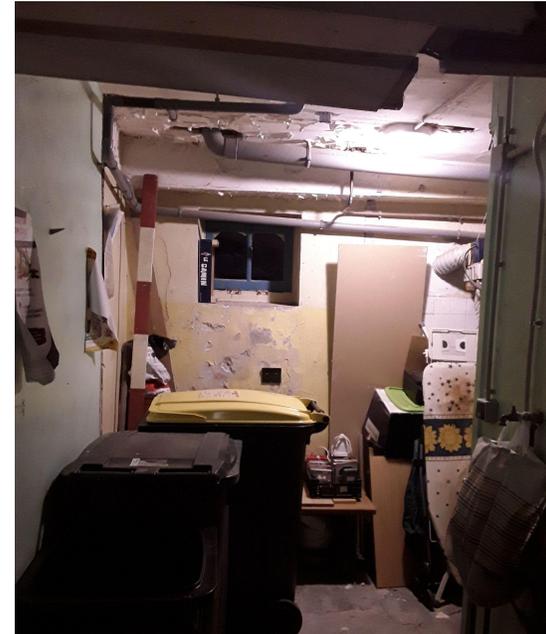
# Des dégradations constatées en façade comme en parties communes

## Façades



*Enduits noircis ou fissurés, remontées telluriques, enduits peu adaptés à la pierre ou au pisé, volets dégradés, peinture qui s'écaille, ...*

## Parties communes



*Installation électrique vétuste, revêtements et escaliers dégradés, défaut d'étanchéité des menuiseries, pigeons, absence de local poubelle...*

## Toitures



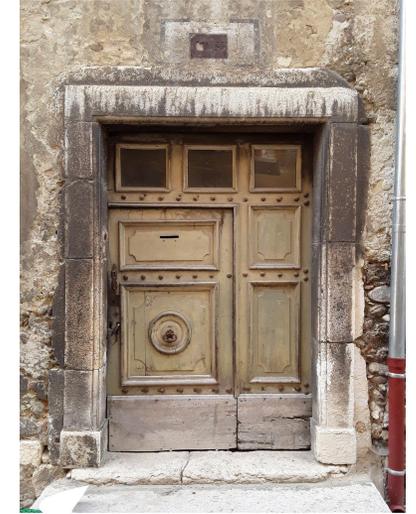
*Couverture poreuse, infiltrations visibles en parties communes, maçonnerie de souche de cheminées dégradées, ...*

## Un patrimoine diffus et varié sur tout le centre ancien

Des éléments de **patrimoine diffus** sur tout le secteur (*portes, fenêtres à meneaux, linteaux en accolade...*)

Une grande **diversité typologique** (*bâtiments médiévaux, patrimoine agricole et industriel, maisons bourgeoises...*)

Mais un patrimoine dégradé par **manque d'entretien** et/ou des **réhabilitations peu respectueuses**



## De potentielles situations d'habitat indigne à qualifier

**74** immeubles concernés par **des suspicions d'habitat indigne** repérés lors du terrain

**14** parties communes très dégradées visitées présentant un **risque pour la sécurité des habitants** (escalier très dégradé, risque de chute, installation électrique douteuse...)

**1** situation de **péril imminent** repérée dans le cadre de l'étude



13 place Jean Jaurès



40-42 boulevard Michel Perret



6-10 boulevard Michel Perret



Centre ancien de Tullins



Quartier de Fures

-  Périmètre d'étude
-  Avérée en parties communes
-  Suspicion en parties communes
-  Suspicion en parties privatives

# 3

Les enjeux identifiés

### Un besoin d'accompagnement des propriétaires modestes dans l'amélioration de leur logement

- Une grande proportion de propriétaires occupants avec de faibles ressources, **qui auront du mal à entretenir leurs logements sans accompagnement financier**
- Une proportion de **passoires thermiques à améliorer** potentiellement importante sur un parc de logement principalement ancien.
- Un besoin de médiation auprès des propriétaires pour **soutenir des réhabilitations qualitatives et respectueuses du patrimoine**

### De nombreux logements vacants à réinvestir, dans un contexte de démultiplication des projets immobiliers sur la commune

- Un besoin de **qualifier le parc de logements vacants** et les raisons de la vacance
- Les propriétaires de **150 logements vacants, mobilisables dans le cadre d'une OPAH** à contacter et accompagner pour la **remise de leur bien sur le marché**, en cohérence avec la demande locative sur le secteur

### Un fort potentiel de réhabilitation des copropriétés

- **50% des logements du périmètre** se trouve en copropriété
- **70% du parc vacant** se trouve en copropriété
- 2 logements en copropriété sur 3 **construits avant la première réglementation thermique**

### Un besoin d'accompagnement juridique

- Un tiers des logements en copropriétés situés dans une **copropriété peu structurée**, ce qui représente un **potentiel frein à la réalisation de travaux**
- 2/3 des copropriétés disposant de données financières **cumulent des indicateurs de fragilité**.

### Un besoin d'aides à destination des propriétaires modestes

- **42% des propriétaires occupants** sont éligibles aux aides individuelles de l'Anah

### Une focale particulière sur le linéaire de la rue du Général de Gaulle

- De nombreuses **cellules commerciales vacantes à réactiver**
- Une concentration de “volumes fantômes” avec un besoin potentiel d'**accompagnement pour envisager la mutabilité de ces immeubles**

### Une requalification des linéaires commerciaux à penser en lien avec l'aménagement des espaces publics

- Un travail sur **les entrées du linéaire commercial**, notamment à Fures, participant de la requalification des entrées de ville
- Un réseau de **places publiques peu qualifiées, à vocation principale de stationnement, à réactiver** côté Tullins

**Un besoin de définition des périmètres commerciaux et de leur fonction**, pour accroître leur **visibilité auprès du public local et éviter leur mise en concurrence.**

### Un fort potentiel d'amélioration des immeubles dégradés :

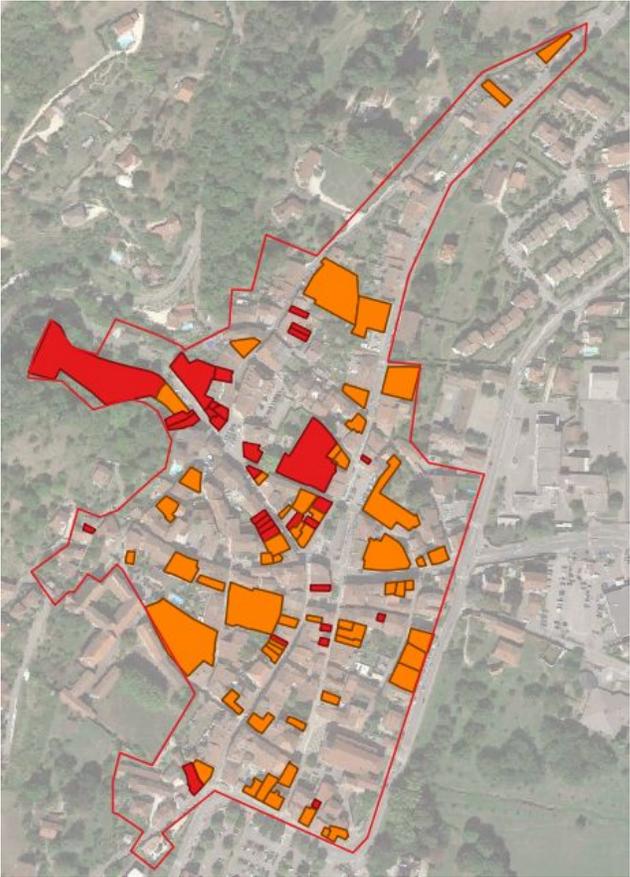
- **65 immeubles du périmètre avec des façades dégradées**
- Des linéaires **particulièrement touchés par les remontées telluriques** (*rue de la République et rue des Pierres notamment*)
- Une forte proportion de **parties communes peu entretenues à vétustes**
- Des **toitures vétustes**
- Un besoin d'**isolation phonique** sur certains axes passants (*boulevard Perret, route de Grenoble et de Renage, rue de la République*)

**Un potentiel parc de logements indignes à remettre en état, avec un besoin d'outils de veille pour repérer et qualifier ces situations.**

### Un patrimoine à préserver et valoriser

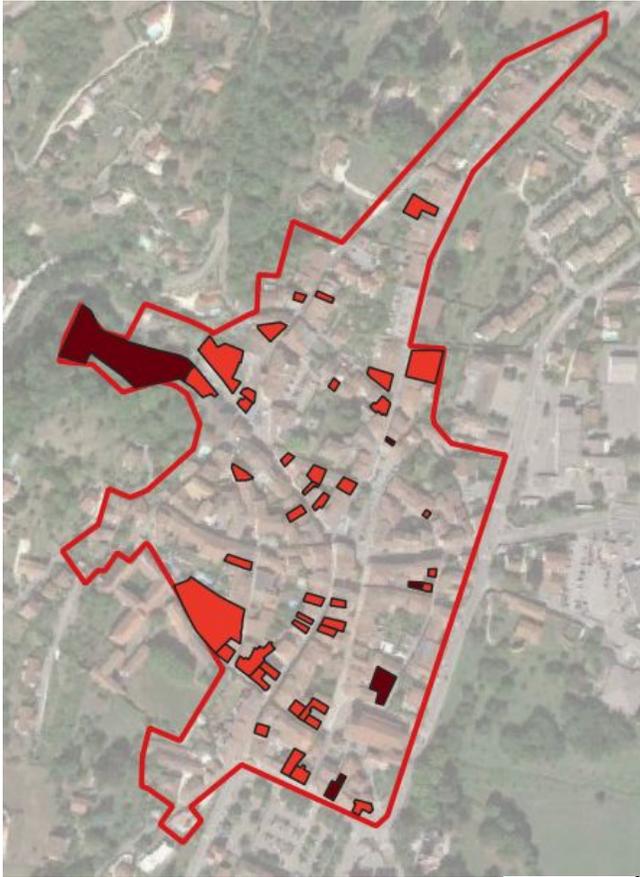
- avec des outils **d'accompagnement à la réhabilitation et de sensibilisation** aux bonnes pratiques
- **avec des outils de lien et de veille auprès des porteurs de projet** pour prévenir de potentiels auto réhabilitation peu qualitatives

# Les premiers secteur à enjeux: La moitié sud du centre ancien est davantage concernée par la concentration de problématique complexe



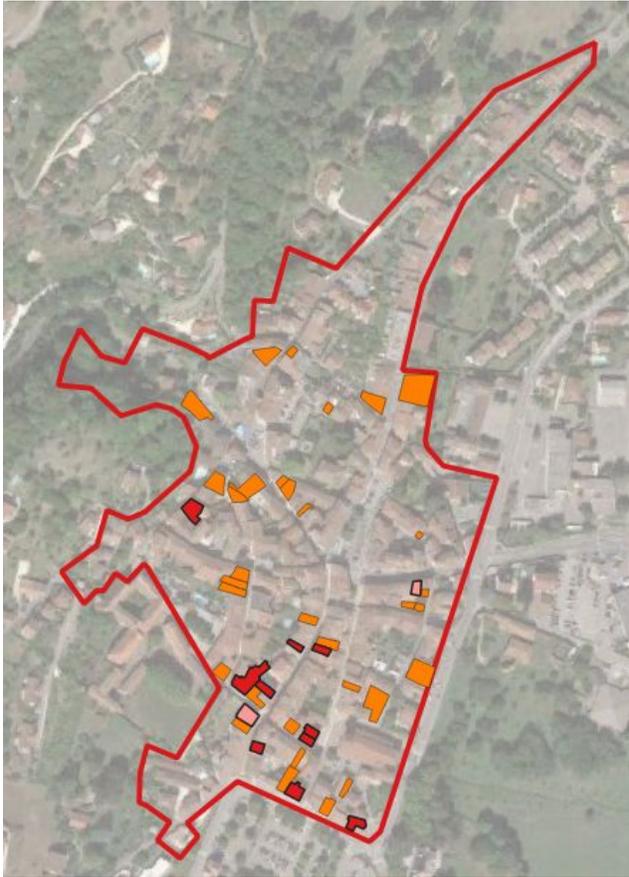
La vacance

- Immeubles entièrement vacants
- Vacance partielle



Etat général

- Mauvais état
- Très mauvais état



Suspicion d'habitat indigne

- \* ■ Avérée en PC
- Suspicion en PC
- Suspicion en PP

\*PC= parties communes  
PP= parties privatives

## Une première liste d'immeubles à investiguer

### Prochaine étape : Diagnostic approfondi et étude de cas sur un échantillon d'immeubles.

Les immeubles choisis intègrent la diversité des situations à étudier, et notamment des bâtiments ou îlots qui pourraient nécessiter des dispositifs coercitifs.

Pour chaque immeuble il s'agira de faire une étude de cas, avec l'analyse détaillée de la situation et des simulations selon les montages opérationnels proposés.

Ces études de cas pourront ensuite être extrapolées pour des immeubles aux problématiques similaires.



3 rue Pina



23/25/27 Rue du Général de Gaulle



7 rue Bayard / 3 Place de l'église / 3 bis Place de l'église



13 Place Jean Jaurès

# Le patrimoine, un enjeu fort soulevé par les partenaires lors du dernier Comité de pilotage

---

## Constats et enjeu :

1. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU : une analyse au regard des critères de salubrité
2. Des rénovations peu qualitatives observées dans le centre ancien
3. Un manque d'outil à la décision pour l'instruction (tension ABF / Instruction) :
4. Des exigences données par l'ANAH pour rénover (règlement)
5. Un fort enjeux de rénovation énergétique qui complexifie les travaux (ex : isolation par l'extérieur)
4. Un manque d'outils pédagogiques pour accompagner un public modeste et peu sensibilisé à la question architecturale et patrimoniale

>> Intégrer la question du patrimoine dans une **approche globale du bâti et faciliter le processus de rénovation**, de la phase d'instruction, à la réalisation des travaux.

## Objectifs :

- **Préserver tout en intervenant sur le bâti**
- Proposer des **solutions fiables, innovantes et adaptées au public ciblé**
- **Stabiliser la chaîne de décision/ fluidifier le processus d'instruction par la concertation/négociation en amont**

## Moyens :

Réaliser un diagnostic architectural et patrimonial pour produire un **cahier de préconisations et prescriptions techniques de rénovation pour les immeubles dans leur globalité** (logements, façades, commerces, devantures, enseignes...).

## Le patrimoine, un enjeu fort soulevé par les partenaires lors du dernier Comité de pilotage

---

### Contenu de l'étude proposée et livrable :

Une **étude architecturale portée sur les façades** (*époque de construction, styles, typologies, morphologies, gabarits, élévations, décors, matériaux utilisés, traitement des façades*) avec des préconisations/prescriptions adaptées au règlement de l'ANAH et aux différents publics ciblés. Ces préconisations/prescriptions porteront par exemple sur les matériaux de rénovation, la colorimétrie ou encore une priorisation dans les travaux de rénovation en fonction des problématiques et des enjeux.

### **Un livrable avec plusieurs niveaux de lecture, afin d'être utilisé par le plus grand nombre :**

- Les habitants/pétitionnaires (pédagogique)
- Les artisans (technique)
- Les services instructeurs (réglementaire) et services communaux via la Maison de projets
- Les services de l'UDAP (réglementaire)

### Modalités de concertation :

Le cahier des charges ainsi que le livret doivent être élaborés en concertation étroite avec les partenaires tels que l'UDAP-ABF, le Pays d'Art et d'Histoire (PAH) du Pays voironnais, le service habitat/parc privé du Pays voironnais (lien avec l'OPAH-RU), l'architecte du Département et l'architecte-conseil de la Commune.

## Le patrimoine, un enjeu fort soulevé par les partenaires lors du dernier Comité de pilotage

---

### Plan de financement (à affiner) :

- Subventions Banque des territoires / PVD
- Fondation du patrimoine
- Subventions Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles)
- Subventions Département
- Subventions Pays voironnais (PAH et OPAH-RU)
- Autofinancement Commune (reliquat budget PVD)

### Calendrier prévisionnel :

14/10/22 : Rdv UDAP-ABF, Mairie

21/10/22 : Rdv PAH, architecte du Département, CAPV, Mairie

Temporalité de l'étude : 5 ou 6 mois (en parallèle de la démarche actuelle).

Lancement de l'étude en décembre 2022 pour une livraison à l'été 2022.