



TULLINS



PVD TULLINS : STRATEGIE FONCIERE ET RESIDENTIELLE

Comité technique partenarial

19 MAI 2022

Document de présentation

STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE
3. ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER
4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

STRATEGIE FONCIERE

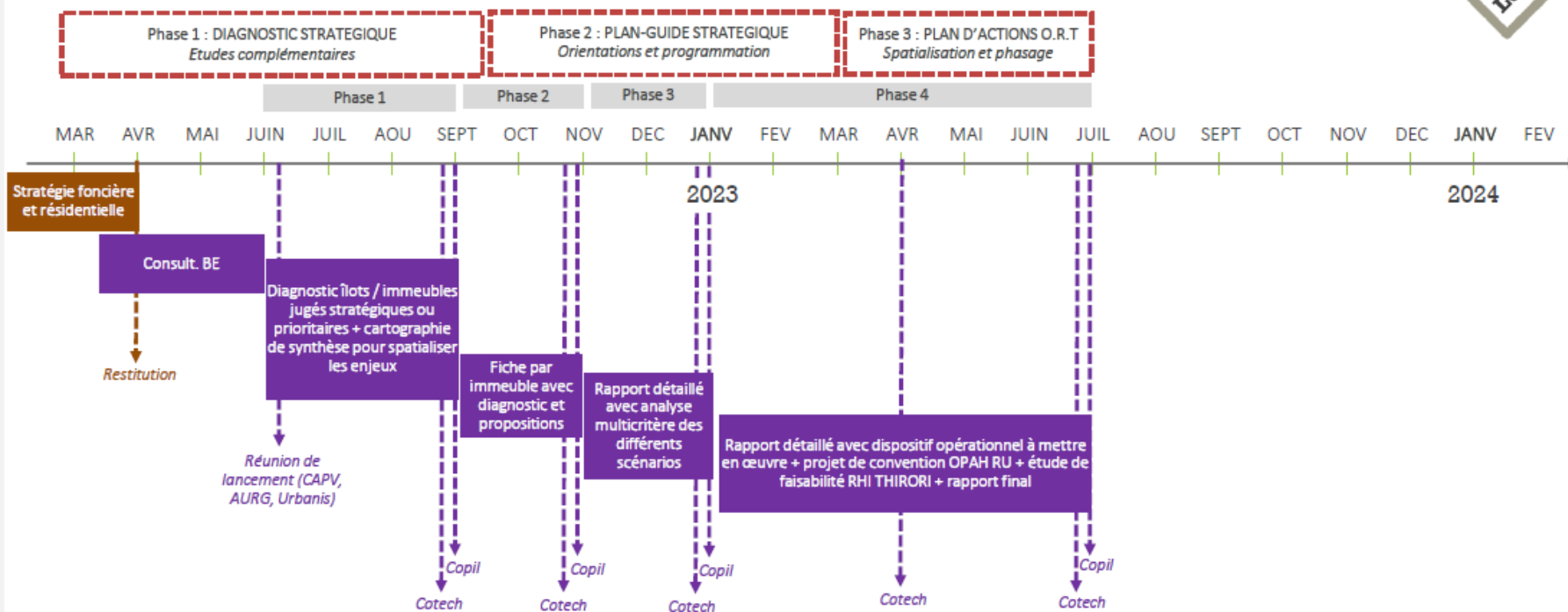
5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES
6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES
7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS
8. SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS

1 OBJECTIFS ET MÉTHODE

- > Dans la perspective du **programme Petite Ville de Demain**, la ville de Tullins a décidé d'engager une démarche de projet. Elle a souhaité participer au programme partenarial de l'Agence afin de disposer d'une aide pour répondre aux enjeux suivants :
 - définir son **projet de requalification de centre-bourg** de façon réaliste et en cohérence avec ses spécificités ;
 - en assurer la **cohérence avec les principales politiques urbaines intercommunales** du Pays Voironnais notamment du PLH et du SCOT de la Région Grenobloise ;
 - saisir les **opportunités de transition urbaine et environnementale** ;
 - animer une **construction collective et partagée** du projet.
- > Parallèlement à l'étude de l'Agence, une **étude d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain** sera menée sur la commune à partir de juin. L'Agence s'appuiera sur les conclusions de cette étude.
- Les objectifs de la mission sont d'accompagner la commune de Tullins pendant l'élaboration de la convention cadre Petites Villes de Demain dans le cadre d'un **travail d'animation interne et partenarial** qui aboutira en fin d'année à la réalisation d'un **plan guide et d'un plan d'actions**.
- La mission sera **concentrée sur le centre-ville de Tullins** tout en veillant à la **cohérence des orientations et propositions à l'échelle de la ville**, notamment pour bien articuler le centre-ville, la gare et le quartier de Fures.

1 OBJECTIFS ET MÉTHODE

Calendrier de l'étude de stratégie foncière et résidentielle et de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU



Légende :

- Etude stratégie foncière et résidentielle - AURG
- Etude pré-opérationnelle OPAH-RU - Urbanis



STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE

3. ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

STRATEGIE FONCIERE

5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES

6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES

7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS

8. SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Objectifs chiffrés des documents cadre

- > **SCOT** : en temps que Pôle principal, un objectif de **minimum** 5,5 logements / 1 000 habitants, soit **42 logements/an**
- > **PLH du Pays Voironnais** 2019-2024 : Objectif de minimum 400 logements entre 2019 et 2024 (soit **67 logements / an**) dont 100 logements sociaux (soit **17 logements / an**)
- > **PLU de Tullins** approuvé en 2019 : Accueillir 8 500 habitants d'ici 2028, soit environ **65 logements/an**

Orientations exprimées dans le PLU

- > **Calibrer le dimensionnement du développement urbain pour permettre un rythme de construction respectueux des grands équilibres actuels et des équipements de la commune**
- > **Favoriser la mixité urbaine et sociale et répondre aux objectifs de production logements sociaux du PLH** : poursuivre la diversité de logements existants au travers l'amélioration du parc existant (centre-ancien en particulier) et de programmes neufs de typologies d'habitat variées et plus économes en foncier ; permettre un parcours résidentiel complet sur la commune (not. pour les jeunes ménages et ménages modestes) ; imposer un pourcentage de logements sociaux à réaliser dans chaque opération d'ensemble.
- > **Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces en favorisant le renouvellement urbain** : privilégier la densification et le renouvellement du tissu urbain existant (friches surtout) ; maîtriser l'urbanisation et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des secteurs à urbaniser ; permettre la construction de formes urbaines plus denses (max 700 m² / logt individuel).

Axes de travail de PVD concernant l'habitat (Copil du 24/01/2022)

Rénover l'habitat en centre ancien pour proposer une offre diversifiée et complémentaire du neuf.

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

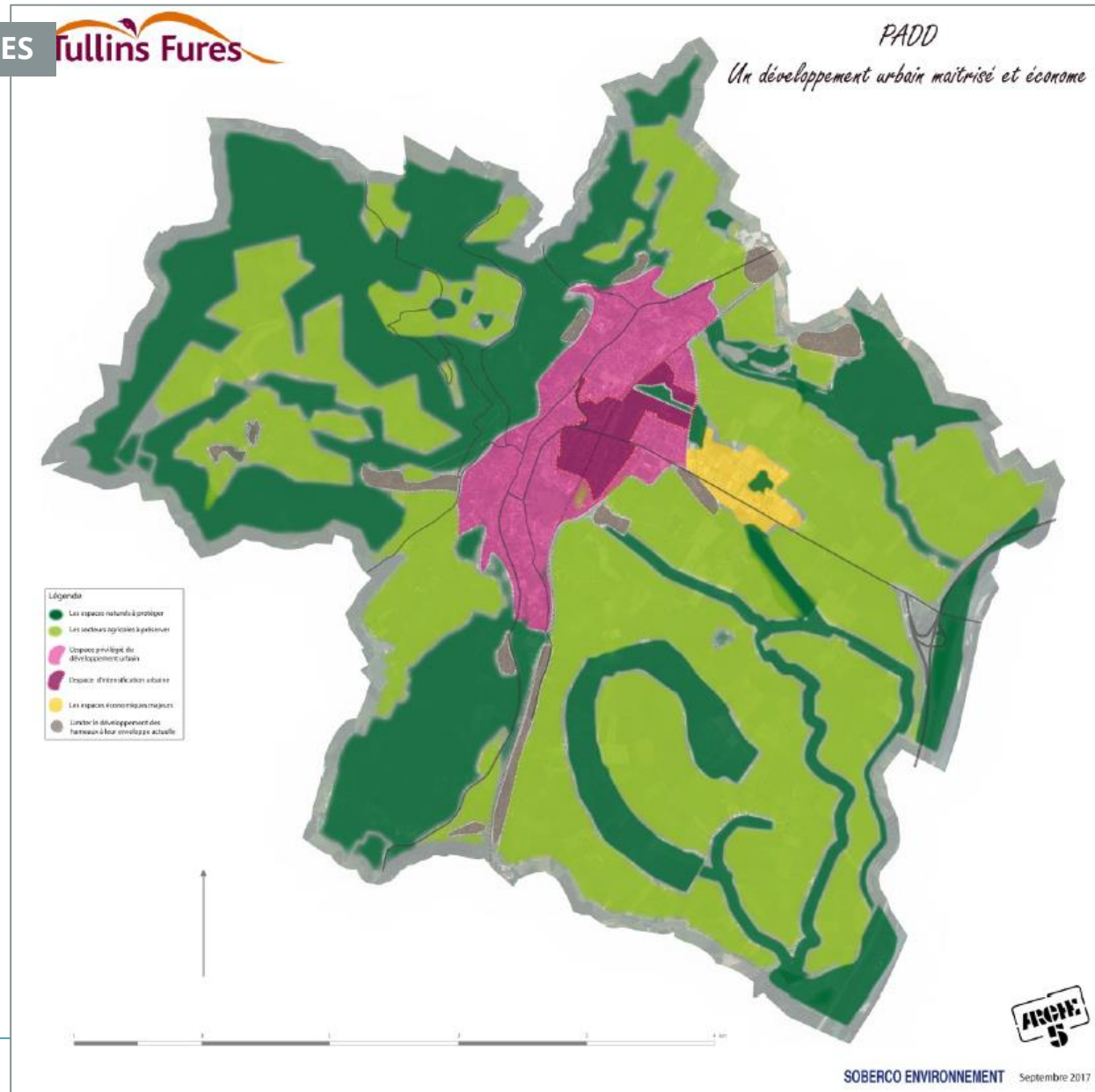
ORIENTATIONS STRATÉGIQUES



La carte ci-contre illustre les orientations relatives au développement urbain souhaité de la commune au moment de l'élaboration du PADD.

Les « **espaces privilégiés du développement urbain** » accueillent les opérations de construction neuve, de densification et de renouvellement urbain, avec des formes urbaines intégrées aux tissus urbains.

Les « **espaces d'intensification urbaine** », situés à proximité de la gare, peuvent accueillir des programmes avec des formes urbaines plus denses.



2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



7 719 habitants en 2018

+ 113 habitants
Entre 2013 et 2018

Solde naturel
+0,1 % par an

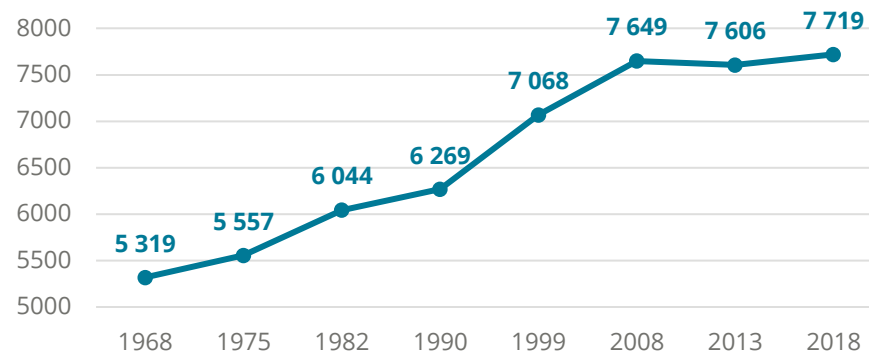
Solde migratoire
+0,2 % par an

Une croissance démographique qui s'est nettement tassée depuis 2008.

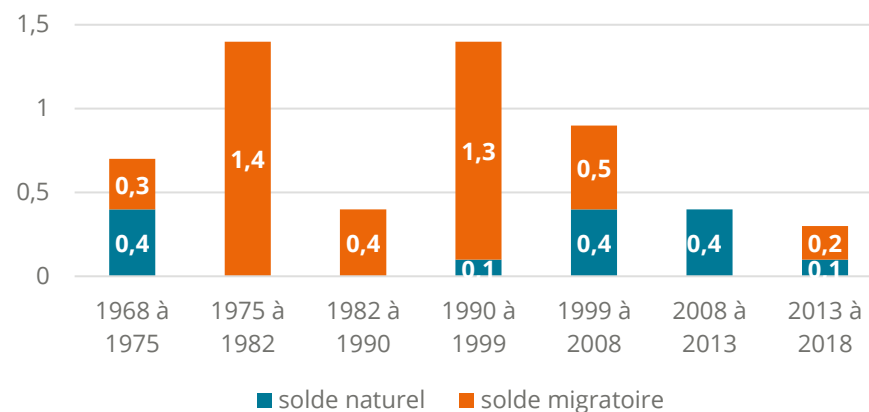
Le solde naturel comme le solde migratoire ont connu une baisse significative récemment.

Le solde migratoire est en baisse dans le Pays Voironnais comme en Isère depuis 2008. Mais la baisse du solde naturel est plus marquée à Tullins.

Evolution du nombre d'habitants à Tullins depuis 1968



Evolution du solde naturel et migratoire à Tullins (en %)



2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

CONSTRUCTION NEUVE À TULLINS EN 2021



29

Logements
autorisés



5

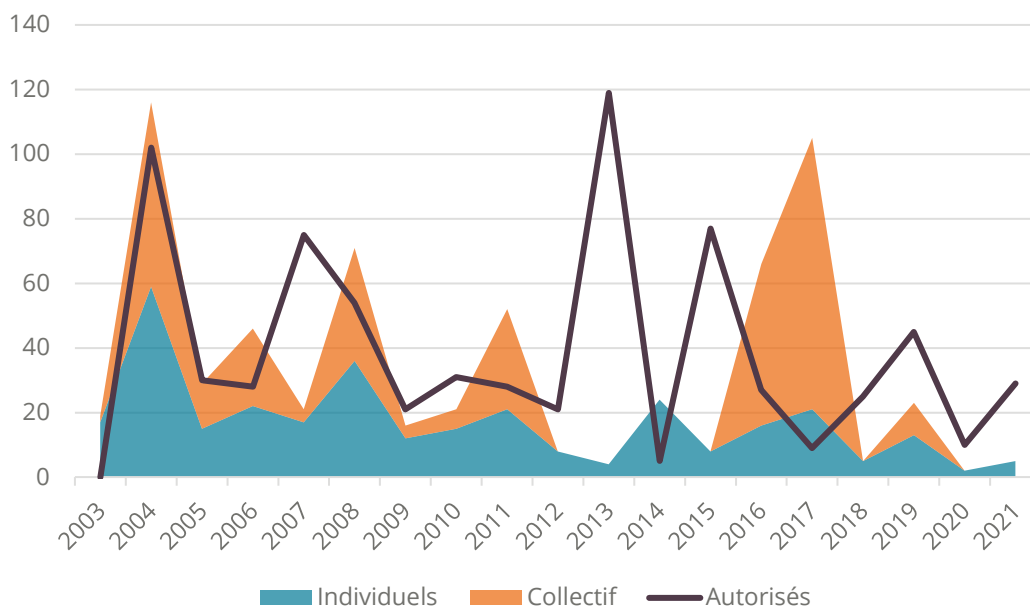
Logements
commencés



0%

Logement collectif

Construction neuve à Tullins : logements commencés et autorisés



Un rythme de construction globalement plus faible depuis 2012, que ce soit pour des programmes collectifs ou des logements individuels.

Un rythme observé entre 2017 et 2021 de 28 logements commencés / an, dont 19 appartements neufs / an et 9 maisons neuves / an.

Aucun programme collectif d'ampleur a été commencé sur la commune depuis 2017.

1 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

UN RYTHME DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ DEPUIS 2017 DANS LE PAYS VOIRONNAIS

EN 2021



946

Logements autorisés



636

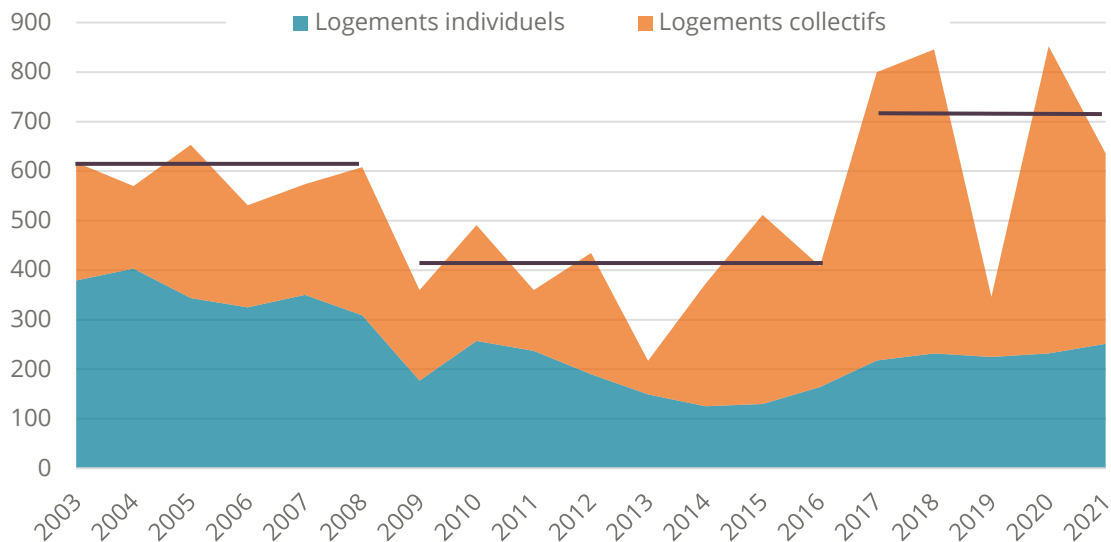
Logements commencés



61%

Logement collectif

Construction de logements individuels et collectifs dans le Pays Voironnais



Période 2003-2008

Production élevée

592 logements / an

Période 2009-2016

Baisse de la production

394 logements / an

Période 2017-2021

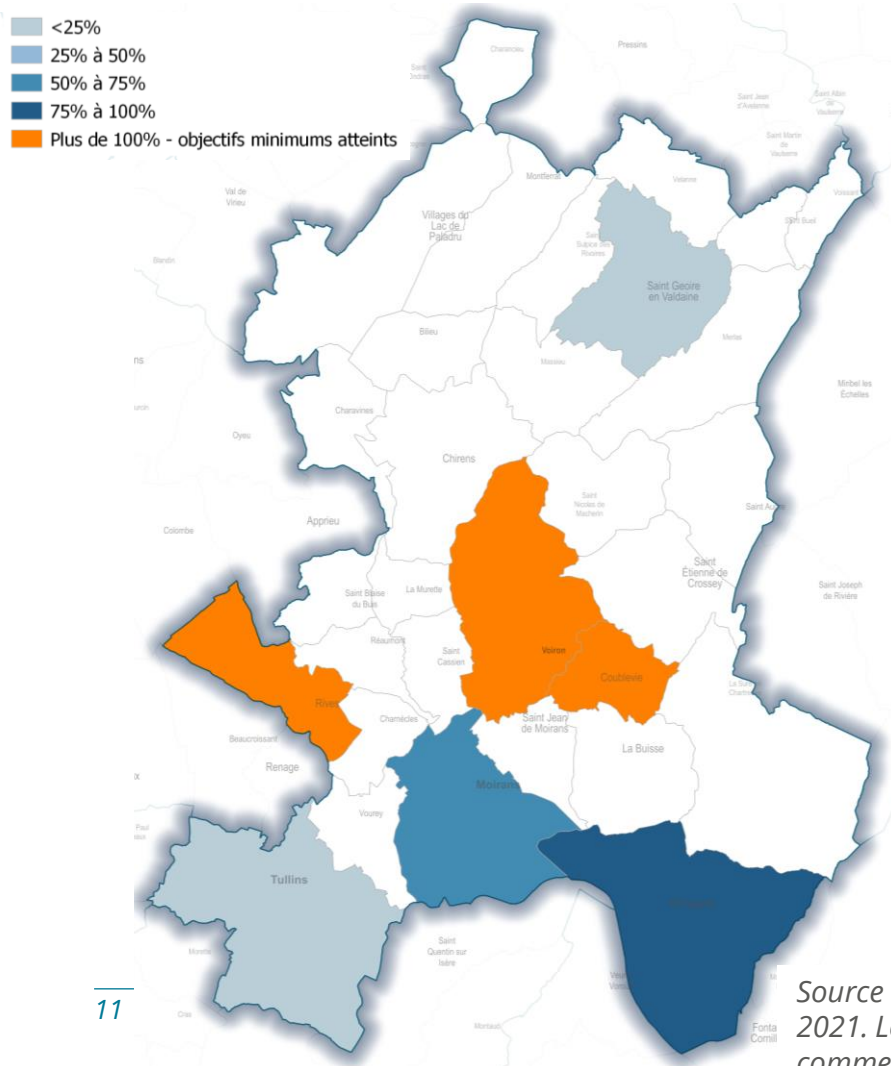
Reprise de la production

696 logements / an

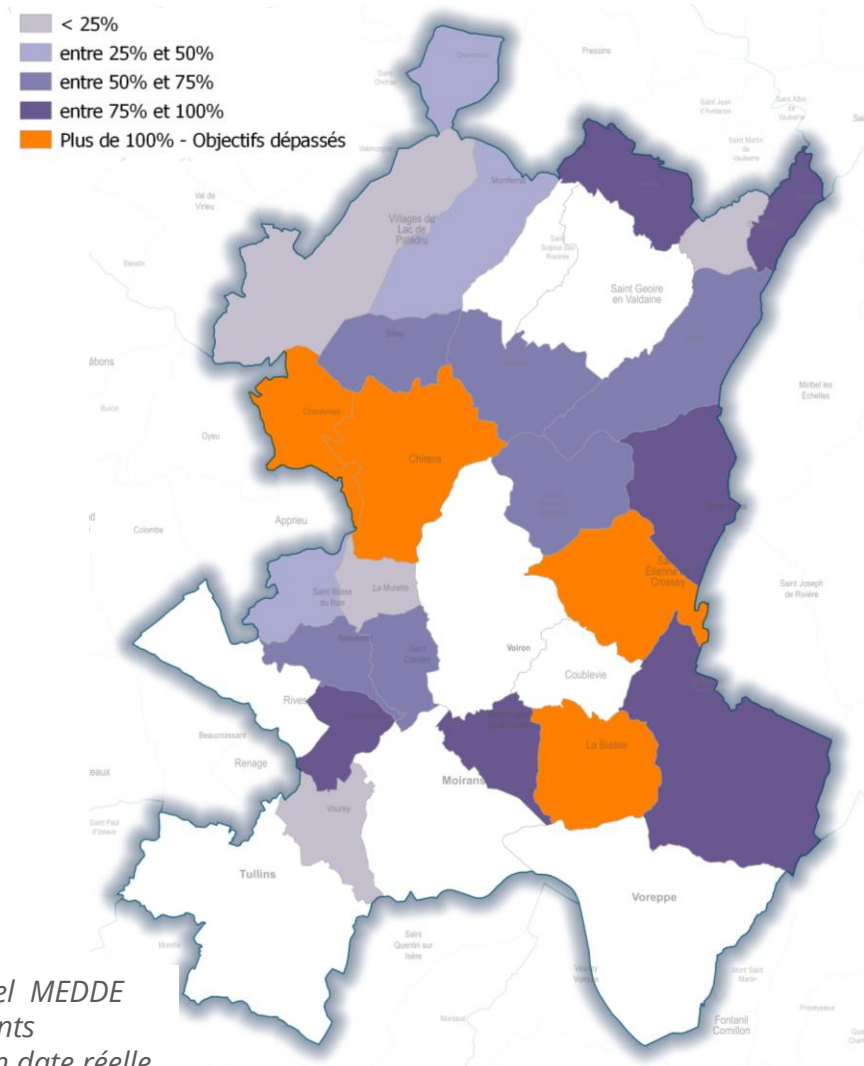
2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

PRODUCTION DE LOGEMENTS 2019-2021 RAPPORTÉS AUX OBJECTIFS PLH 2019-2024

Construction neuve rapportée aux objectifs minimum de production (ville-centre et pôles principaux)



Construction neuve rapportée aux objectifs maximum de production (pôles d'appui, secondaires et locaux)



Source : Sitadel MEDDE 2021. Logements commencés en date réelle.

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

PARC ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



60

LLS construits depuis 2010



695

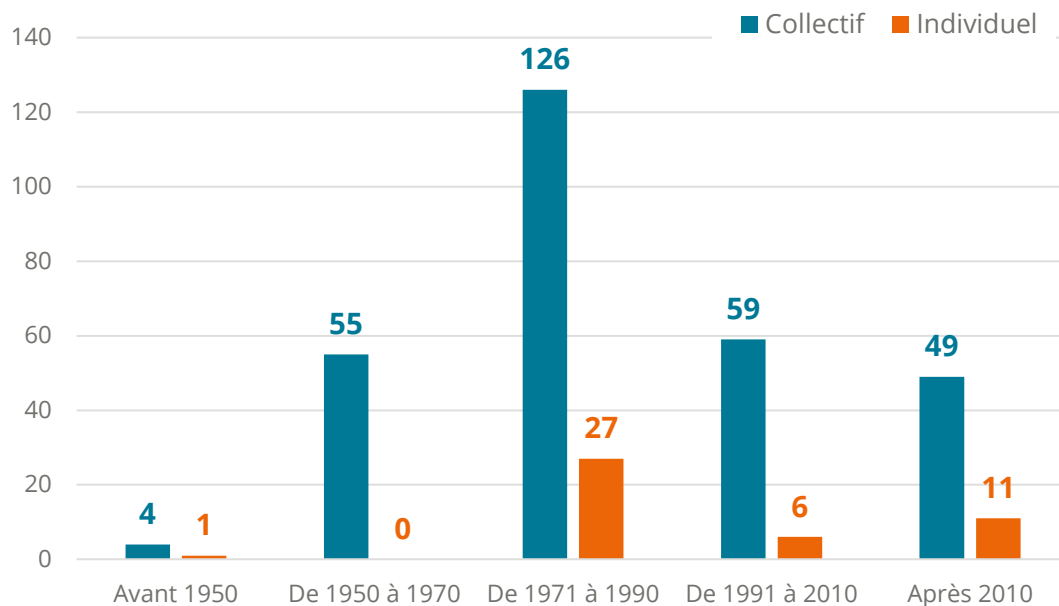
Logements sociaux (SRU 2021)



21%

Taux SRU de LLS en 2021

Date de construction des logements sociaux à Tullins



Une offre en logements quasi inexistante avant 1950, et majoritairement portée par le collectif depuis 1950.

L'individuel représente aujourd'hui 13 % du parc social.

La grande majorité du parc a été produite avant les premières réglementations thermiques : quels besoins en rénovation ?

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

UNE VACANCE IMPORTANTE À TULLINS



14%

Logements
vacances

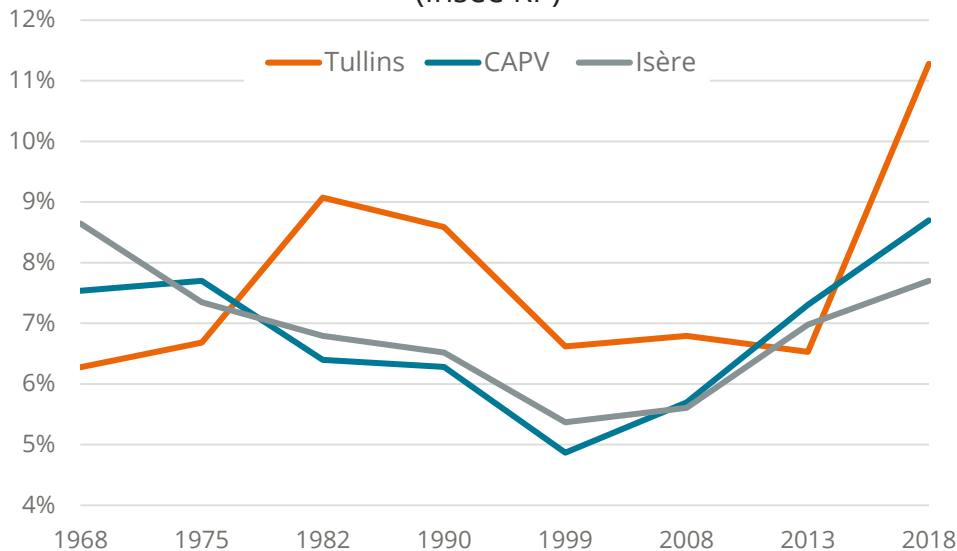


552

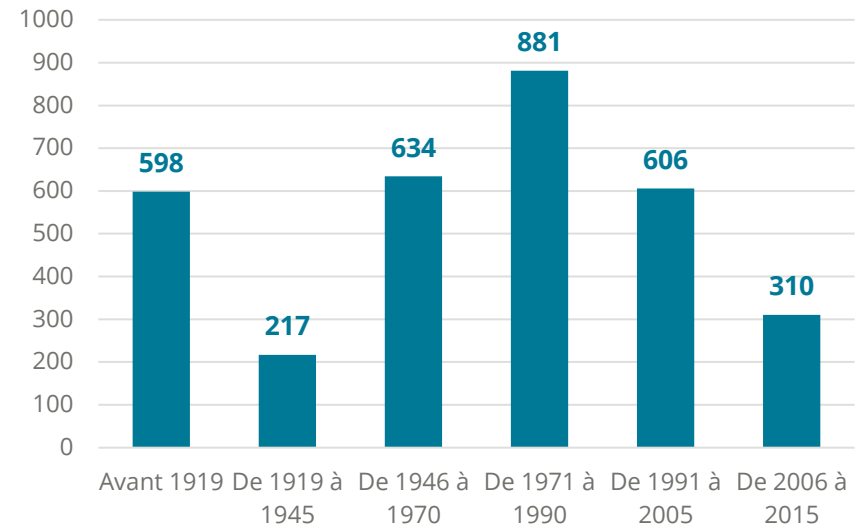
Logements
vacances

- Une vacance marquée à Tullins, qui a particulièrement augmenté depuis 2013, pour atteindre un taux plus élevé que la moyenne de la CAPV et l'Isère.
- Des enjeux de rénovation du parc de logements : **un quart du parc date d'avant 1945.**

Evolution de la part de logements vacants
(Insee RP)



Nombre de logements à Tullins par période
d'achèvement de construction



2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

UNE VACANCE TRÈS FORTE POUR LES APPARTEMENTS ANCIENS



158
maisons
vacantes



394
Appartements
vacants



191
appartements vacants
construits avant 1950

TAUX DE VACANCE SELON LE TYPE ET LA GÉNÉRATION DE LOGEMENTS À TULLINS EN 2021

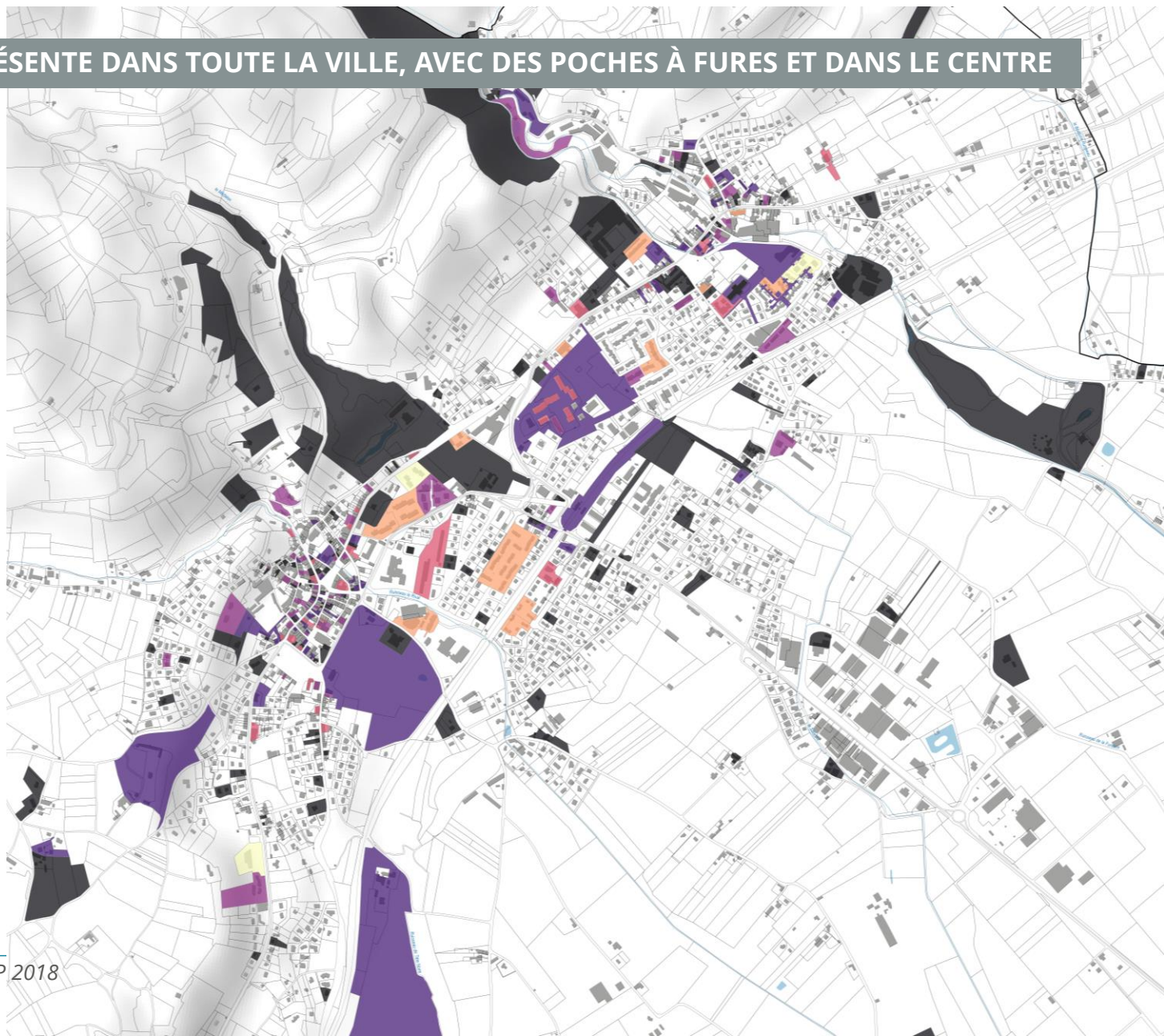
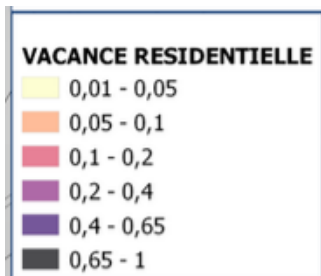
	Total	Maisons	Appartements	T1 & T2	T3	T4	T5 et plus
avant 1950	20%	12%	28%	36%	21%	28%	22%
1950 à 1975	13%	6%	20%	19%	25%	18%	21%
1976 à 1989	8%	4%	13%	25%	11%	12%	11%
1990 à 2000	11%	5%	20%	25%	23%	13%	10%
après 2000	12%	8%	18%	29%	13%	17%	9%
TOTAL	14%	8%	22%	29%	19%	20%	16%

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

UNE VACANCE PRÉSENTE DANS TOUTE LA VILLE, AVEC DES POCHES À FURES ET DANS LE CENTRE

Taux de vacance résidentielle à l'Unité foncière

(source : Fichiers Fonciers 2020)



2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

UNE VACANCE DANS LE CENTRE-VILLE PARTICULIÈREMENT PROBLÉMATIQUE



717

logements
18% de Tullins



174

logements vacants
32% de Tullins



24%

Taux de vacance
dans le centre-ville

TAUX DE VACANCE SELON LE TYPE ET LA GÉNÉRATION DE LOGEMENTS DANS LE CENTRE-VILLE EN 2021

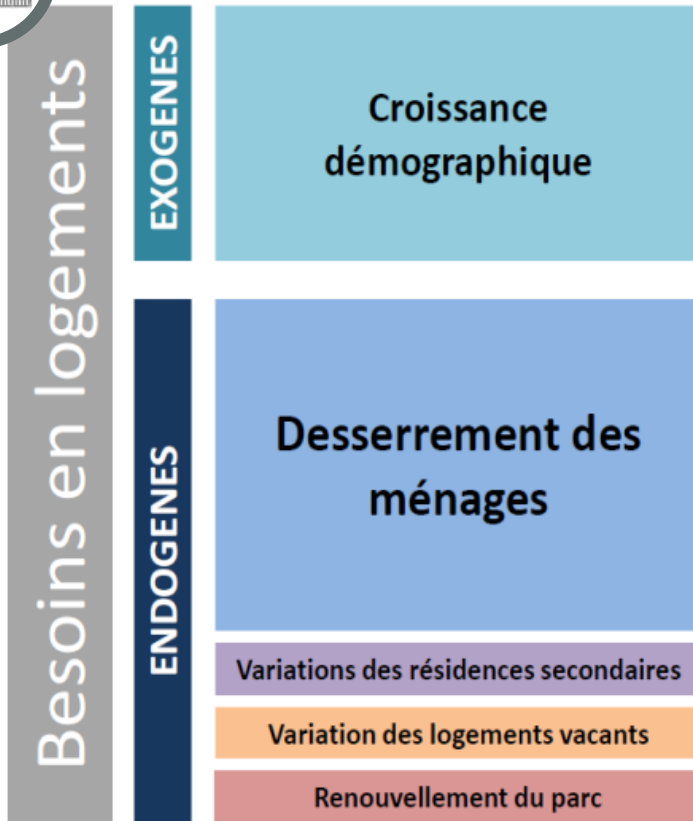
	Nombre logements	Nb maisons	Nb appartements	Nombre logements vacants	Taux vacance
avant 1950	510	156	354	131	26%
1950 à 1975	33	5	28	5	15%
1976 à 1989	29	4	25	6	21%
1990 à 2000	65	7	58	15	23%
après 2000	80	16	64	17	21%
TOTAL	717	188	529	174	24%

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

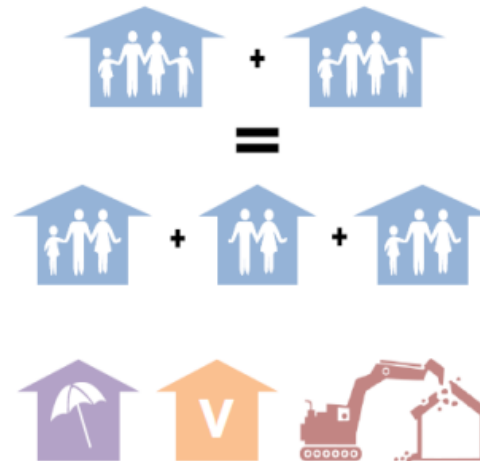
LES FACTEURS EXPLIQUANT LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



Le rythme de construction




Le nombre d'habitants




La taille moyenne des ménages


Le taux de résidence principale

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

LE POINT MORT À TULLINS ENTRE 2013 ET 2018

	Tullins
Population 2018	7 719
Evolution de la population 2013-2018	113
Evolution nombre de logements 2013-2018	221
Nb logements construits (FF)	201
Desserrement	19
Renouvellement	-20
Variation LV et RS	145
Total point mort 2013-2018	144 logements
Total point mort par an	29 logements / an
Différentiel construction / point mort	+ 57 logements
Différentiel construction point mort (par an)	+ 11 logements / an

Sur la période 2013-2018, la construction de Tullins était supérieur au point mort, c'est-à-dire au nombre de logements à produire pour maintenir la population. De fait, la population a effectivement augmenté sur cette période (+ 113 habitants).

Pour autant, la construction a été portée principalement par des opérations de collectif en 2016 et 2017.

Un impact fort de l'augmentation de la vacance sur le point mort de Tullins.

2 TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE

SYNTHÈSE ET ENJEUX

- > Un **tassement de la croissance démographique** à Tullins depuis 2008.
- > Un **objectif de production de 65 logements construits / an affiché dans le PLU largement non atteint**, avec une moyenne de construction de 28 logements / an sur ces cinq dernières années.
- > **Les logements construits récemment sont tous de l'individuel**, il n'y a pas eu de programme collectif depuis 2017. Pour autant, des programmes collectifs sont en cours de commercialisation ou d'élaboration sur Tullins.
- > **Un objectif de production de 17 logements sociaux / an tout juste atteint entre 2018 et 2020**, grâce à une augmentation de la production récente.
- > **Un taux et une augmentation préoccupante de la vacance** à Tullins, en particulier dans le centre-ville.
- > Sur la période 2013-2018, une production neuve supérieure au point mort à Tullins, estimé à environ 30 logements / an, grâce à d'importantes opérations de logements collectifs. La vacance impacte fortement le dynamisme démographique de la commune.
- ➔ **Un enjeu de relancer et diversifier la production de logements pour répondre aux besoins en logement des habitants et attirer de nouveaux ménages**
- ➔ **Un enjeu fort de lutte contre la vacance, en particulier dans le centre-ville**

STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE
- 3. ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS**
4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

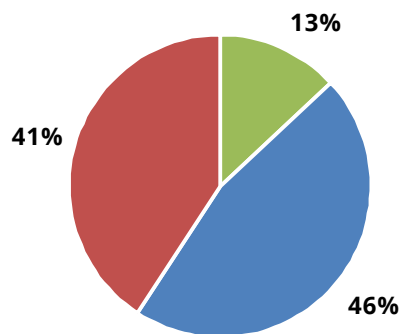
STRATEGIE FONCIERE

5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES
6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES
7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS
8. SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS

3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

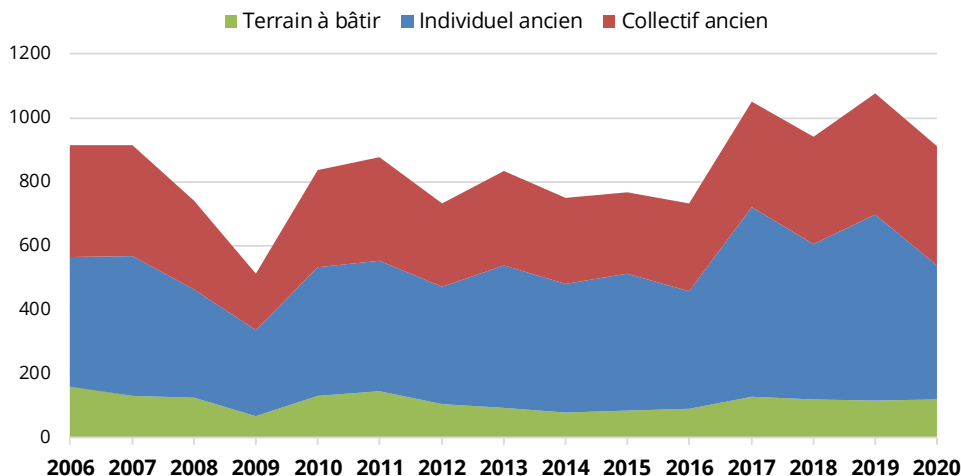
DYNAMIQUES DES MARCHÉS DU PAYS VOIRONNAIS EN 2020

Répartition des transactions en fonction du type de bien en 2020



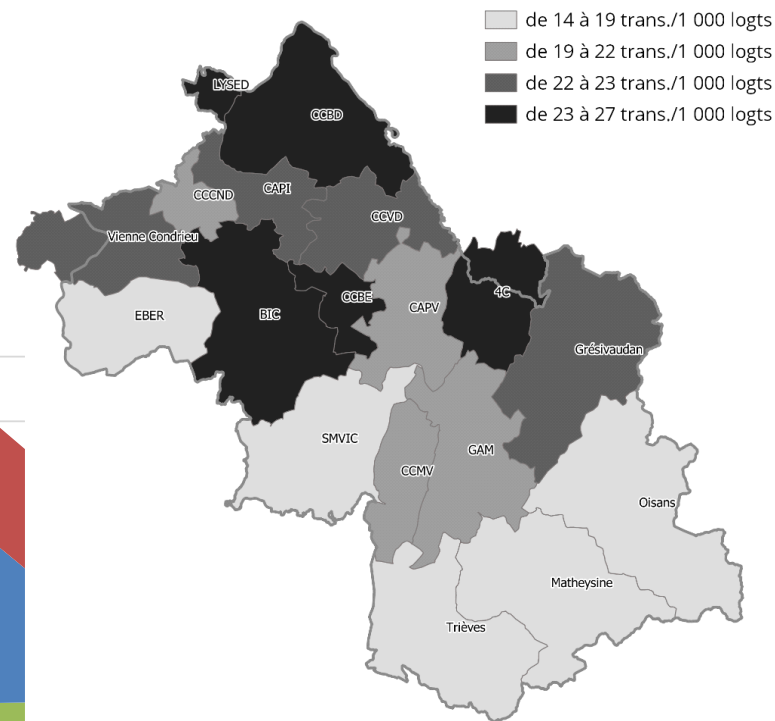
■ Terrain à bâtir ■ Individuel ancien ■ Collectif ancien

Nombre de transactions en fonction du type de bien entre 2006 et 2020



La CAPV connaît des volumes de transactions élevés depuis 2017, en accord avec la tendance nationale. Rapporté au nombre de logements, le marché résidentiel du Voironnais apparaît dynamique malgré la crise sanitaire.

Dynamisme du marché en 2020 (en nombre de transactions pour 1 000 logements)



3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR À TULLINS EN 2021



4
Transactions

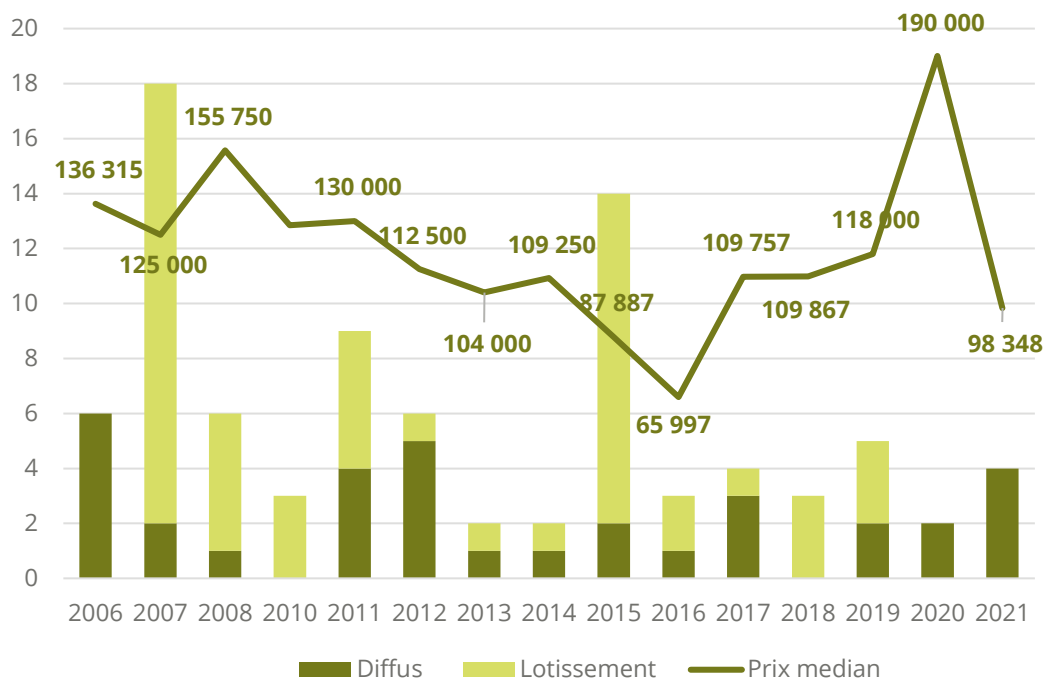


98 400€
Prix médian



875 m²
Surface médiane

Prix et volume des terrains à bâtir à Tullins



Un marché des terrains à bâtir relativement restreint, comptabilisant moins de 5 transactions / an sur les 5 dernières années.

Au total depuis 2006, il est constitué à 2/3 de terrains en lotissement et 1/3 en lotissement.

Des prix fluctuants vu le faible nombre de transactions, mais attractifs.

Une taille également fluctuante mais élevée par rapport à la médiane départementale (733 m² en 2021).

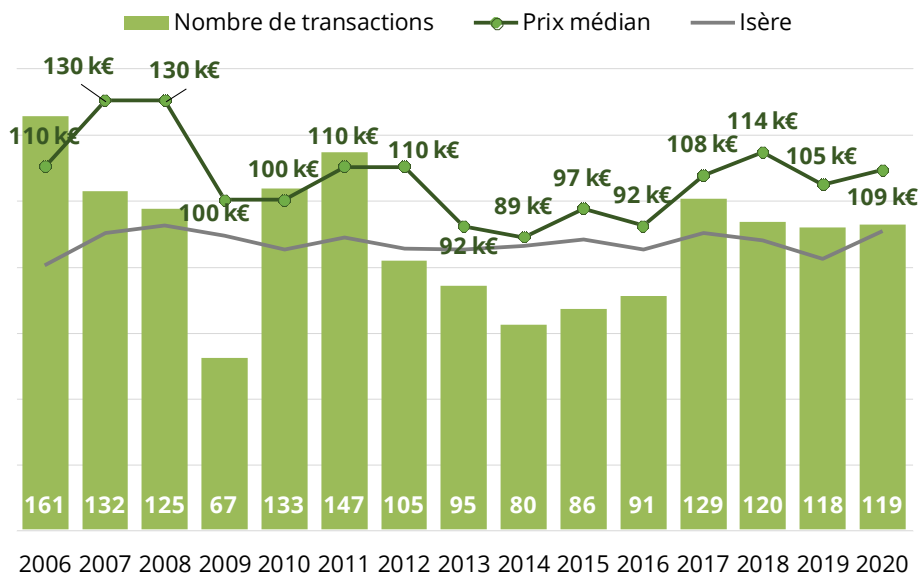
3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR DU PAYS VOIRONNAIS EN 2020

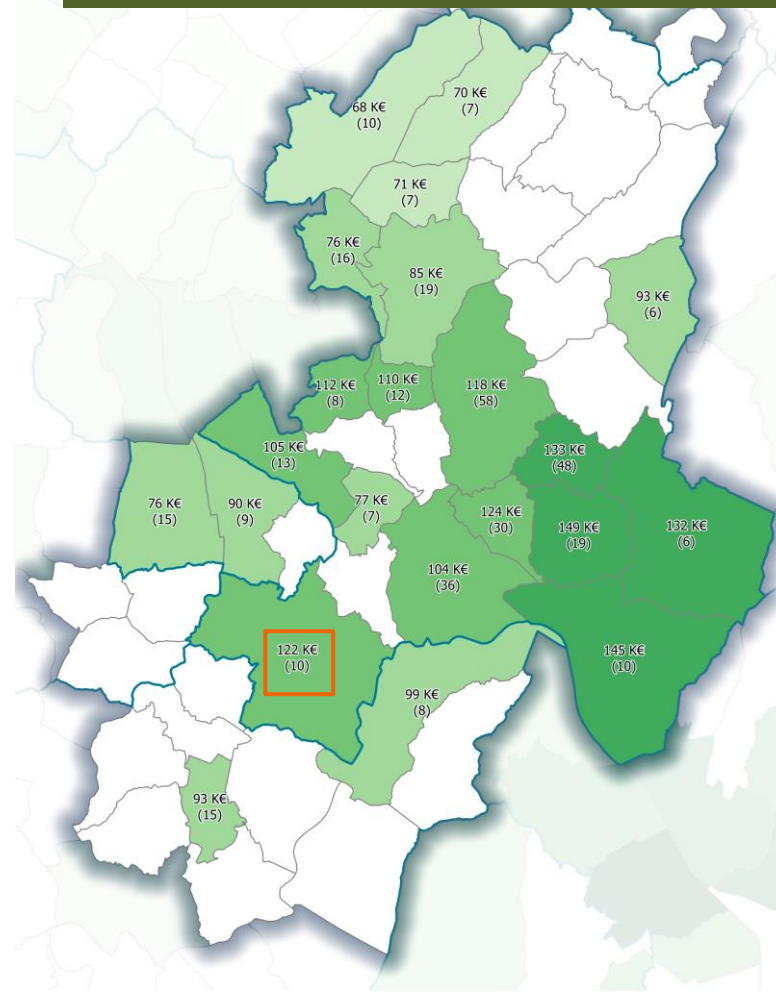
Un marché des terrains à bâtir plus dynamique depuis 2017, sans atteindre les niveaux hauts de 2006 et 2010-2011. Des prix globalement à la hausse depuis 2014 qui montrent l'attrait des ménages pour les terrains à bâtir, malgré une légère baisse observée entre 2018 et 2020.

Sans surprise, des prix des terrains à bâtir plus élevés au Sud-Est du Voironnais, où l'influence de la métropole grenobloise est la plus forte.

Prix médian des terrains à bâtir et volumes de transactions entre 2006 et 2020



Prix médian des terrains à bâtir et nombre de transactions (2018-2020)



3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN DE TULLINS EN 2021



45
Transactions

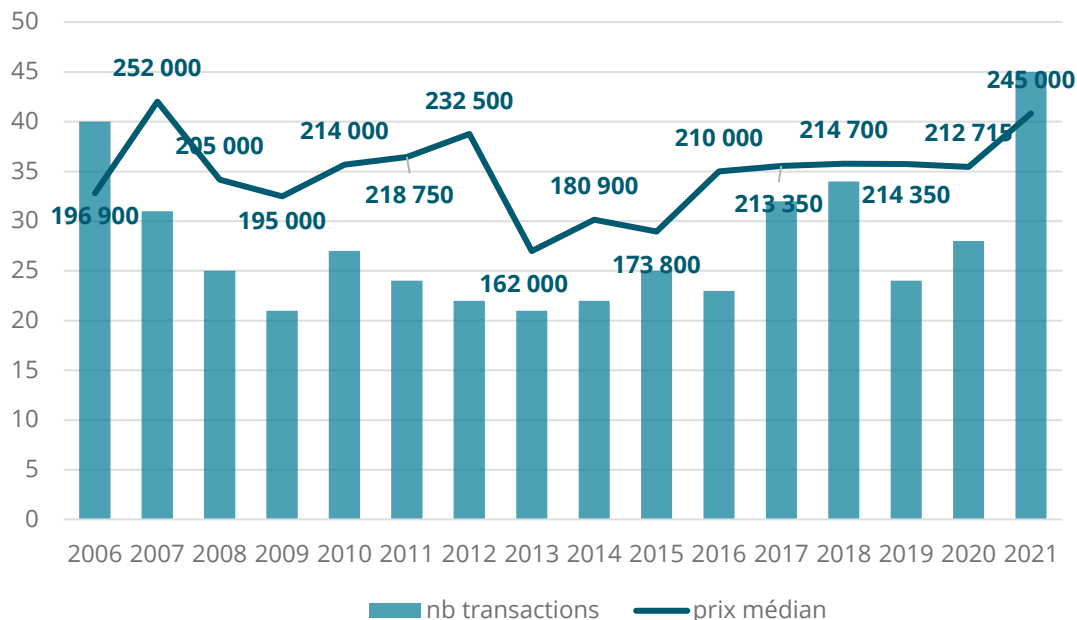


245 000€
Prix médian



108 m²
Surface médiane

Prix et volume de transactions des maisons anciennes à Tullins



Un marché des maisons anciennes qui connaît une reprise en volume depuis 2013, comptabilisant autour de 26 transactions / an, et une stabilisation des prix.

Des prix attractifs autour de 214 k€ entre 2018 et 2020. En comparaison avec d'autres communes du sud du Pays Voironnais, Tullins affiche des prix parmi les plus faibles.

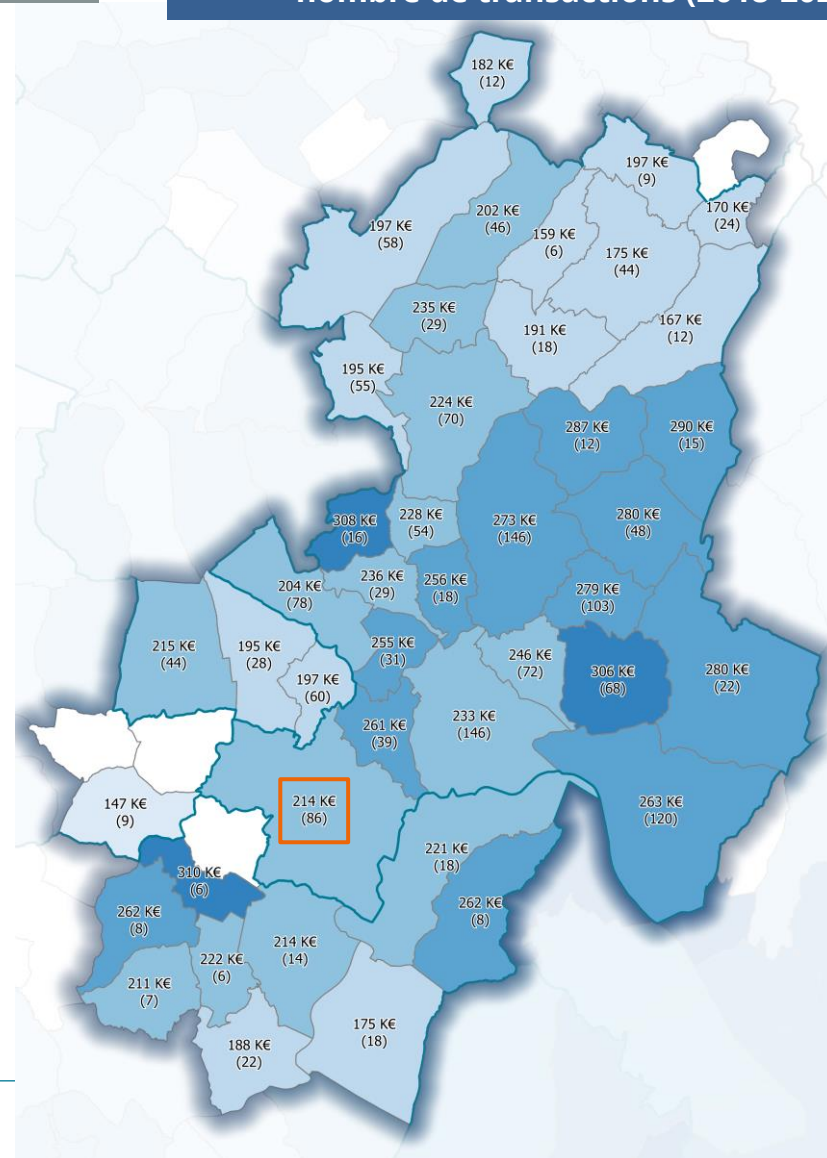
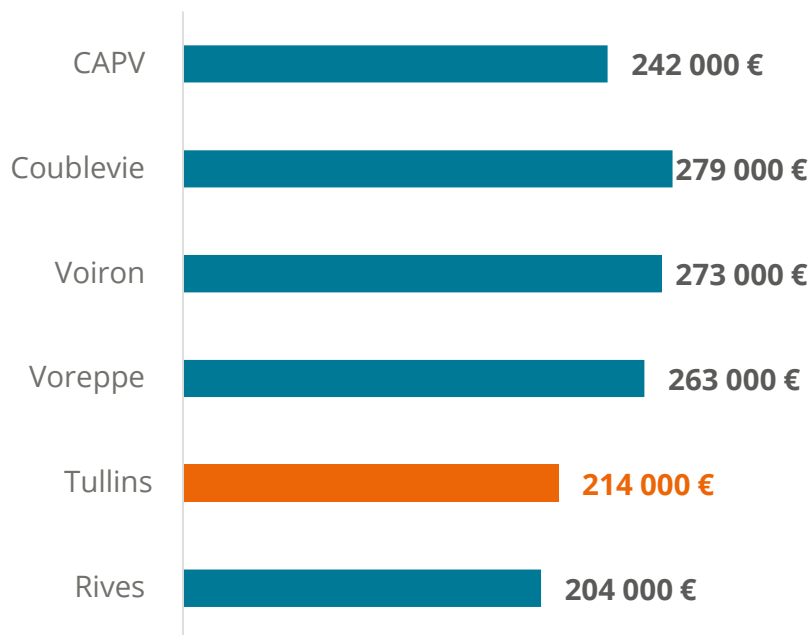
Une taille médiane des maisons supérieure à la moyenne départementale (109 m²) et la moyenne du Pays Voironnais (112 m²).

3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DE L'INDIVIDUEL ANCIEN DE TULLINS EN 2020

Prix médian de l'individuel ancien et nombre de transactions (2018-2020)

Prix médian de l'individuel ancien
(2018-2020)



3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN EN 2021



32
transactions

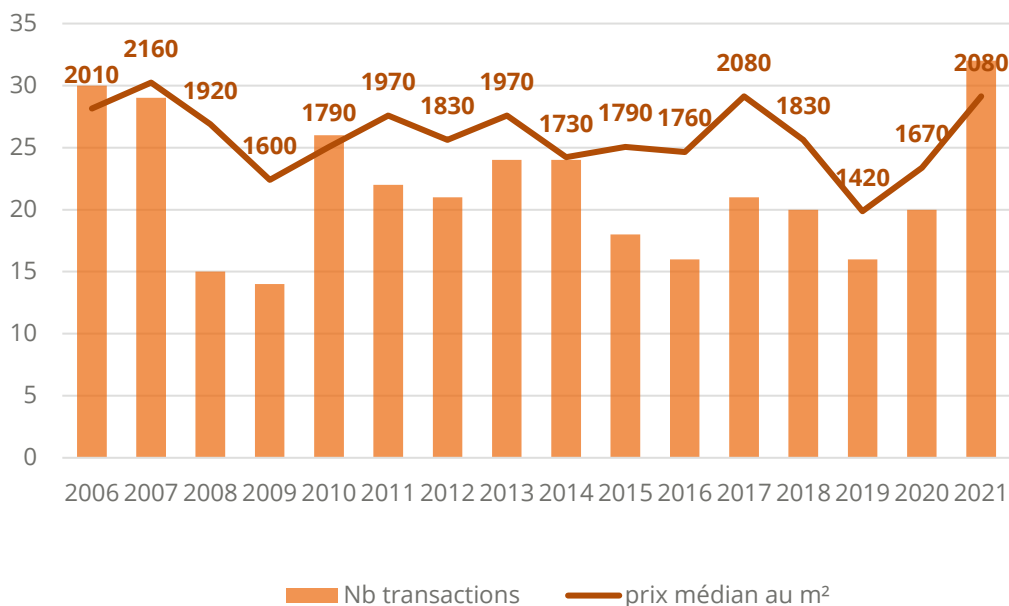


2 080 €/m²
Prix médian



59 m²
Surface médiane

Volume et prix des appartements anciens à Tullins



Un marché du collectif ancien légèrement moindre que celui de l'individuel ancien en volume, avec une stabilisation à 20 transactions entre 2017 et 2020. Une augmentation marquée en 2021.

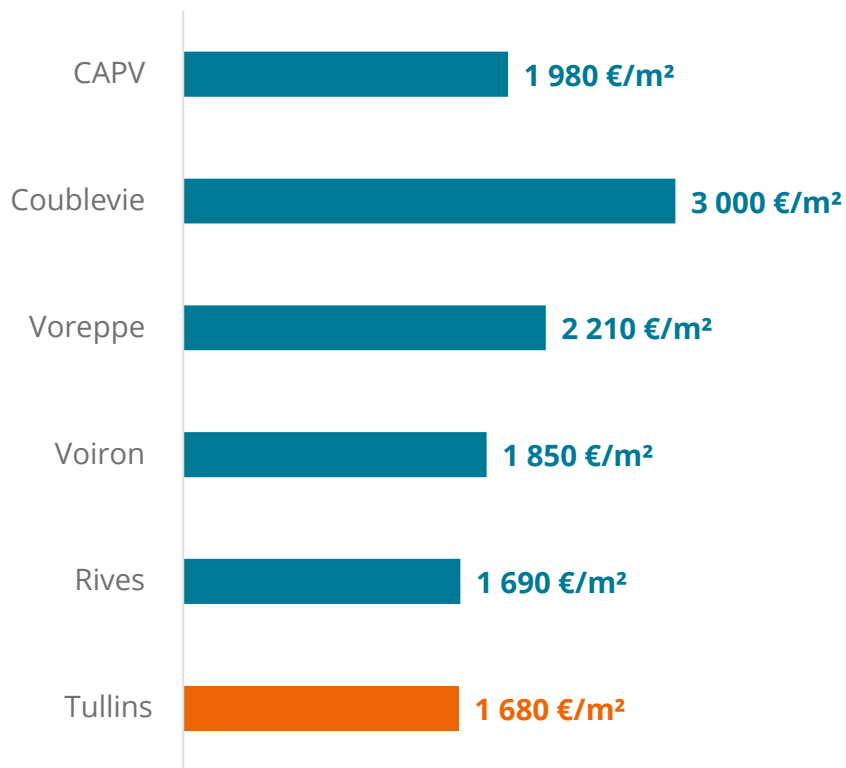
Des prix médians attractifs, inférieurs aux territoires de comparaison. Une augmentation récente depuis 2019 des prix.

Des prix fluctuants qui s'expliquent principalement par les volumes relativement restreints de transactions. Une taille médiane des appartements ancien identique à la médiane départementale (64 m²)

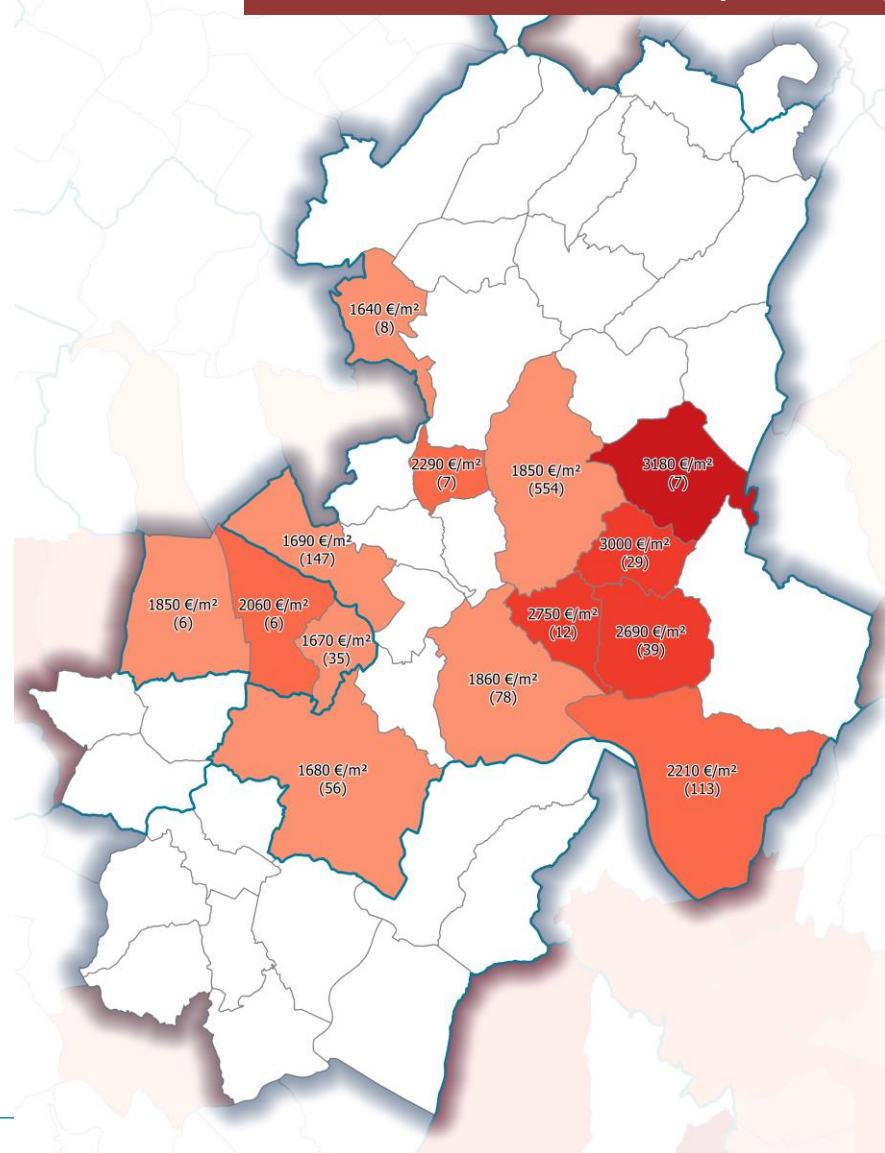
3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DU COLLECTIF ANCIEN DE TULLINS

Prix median du collectif ancien
(2018-2020)

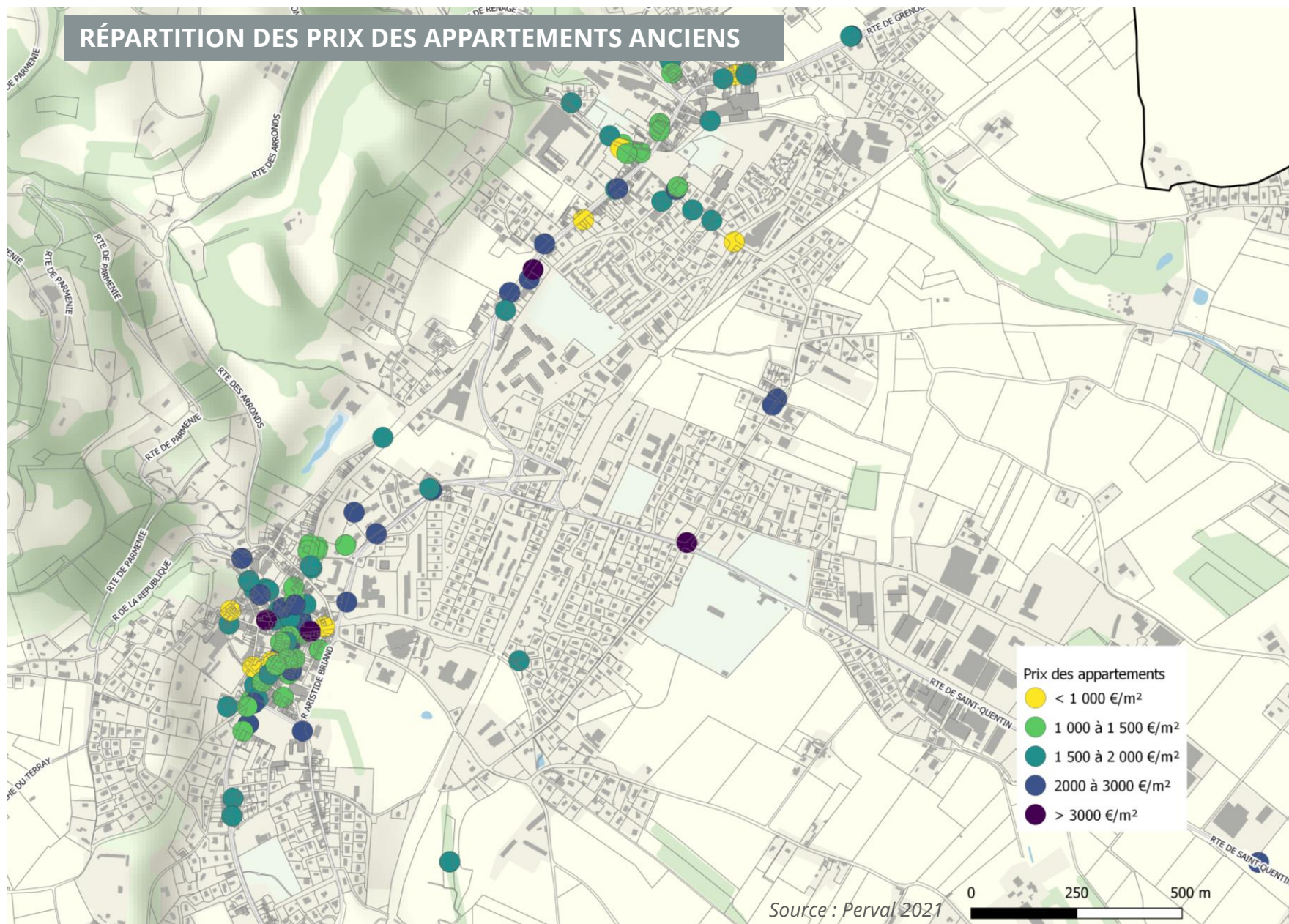


Prix médian du collectif ancien et
nombre de transactions (2018-2020)



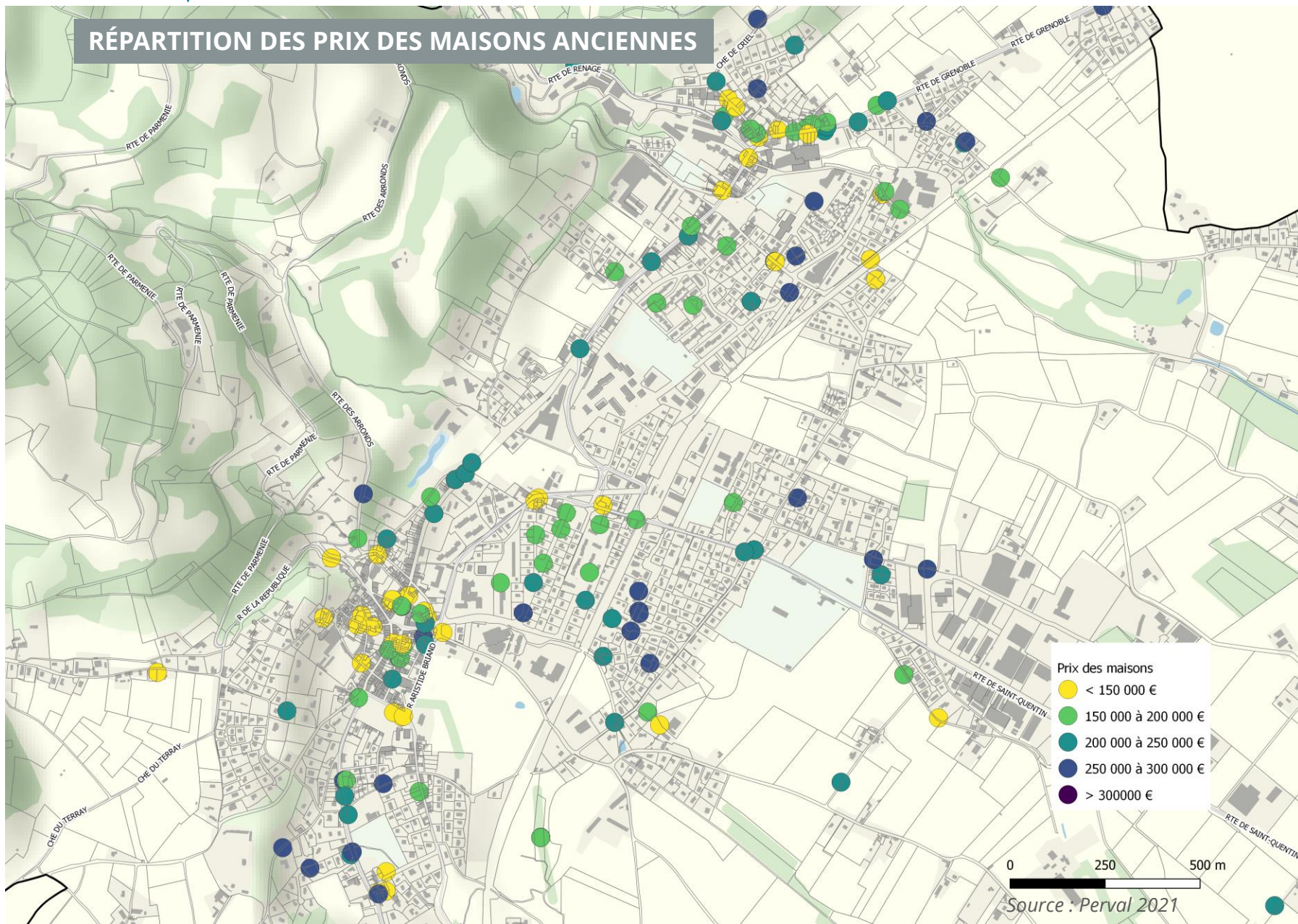
3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

RÉPARTITION DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS



3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

RÉPARTITION DES PRIX DES MAISONS ANCIENNES



3 ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

SYNTHÈSE DES PRIX PRATIQUÉS TULLINS (2018-2020)

Produits	Ancien	Neuf
Maison	214 000 €	280 000 €
Appartement	1 680 €/m ² Pour 75 m ² : 126 000 €	2 650 €/m ² Pour 75 m ² : 198 750 €
Terrains à bâtir	122 000 €	-

- > **Des prix globalement attractifs par rapport aux territoires voisins.** Ces prix permettent à une population moins fortunée d'acquérir un bien sur le territoire mais sont aussi le signe d'une attractivité plus faible, ou de biens de moindre qualité.
- > **Des prix significativement plus élevés pour l'acquisition de maisons neuves.**
- > **Des prix moins élevés dans le centre-ville et à Fures que dans le reste de la commune,** que ce soit pour les appartements ou les maisons anciennes.
- > **Pour autant, une augmentation marquée des prix est constatée en 2021 pour les maisons et les appartements anciens.**

STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE

3. ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS

4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

STRATEGIE FONCIERE

5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES

6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES

7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS

8. SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS

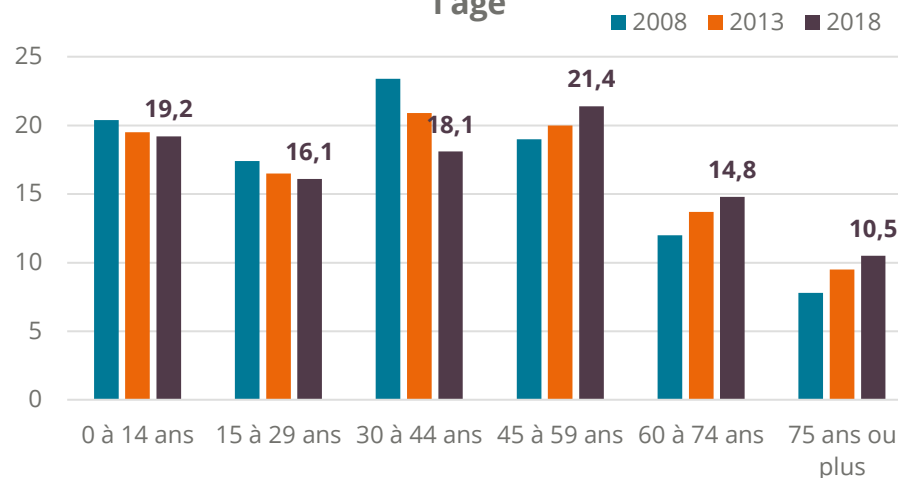
4 PROFIL DES ACQUÉREURS ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

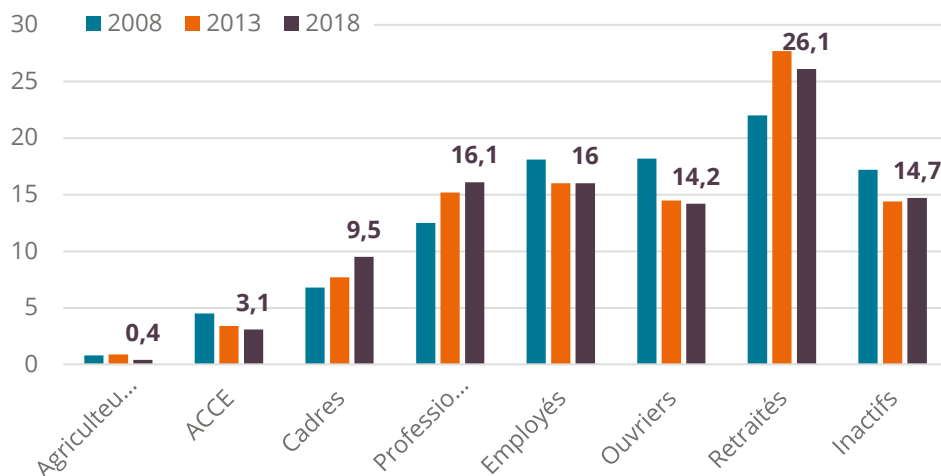
Une baisse de la part des 30-44 ans assez marquée, au profit d'une hausse de la part de plus de 45 ans sur la commune.

La part des retraités représente 26% de la population en 2018, et les cadres et professions intermédiaires prennent de plus en plus de place au sein de la population depuis 2008.

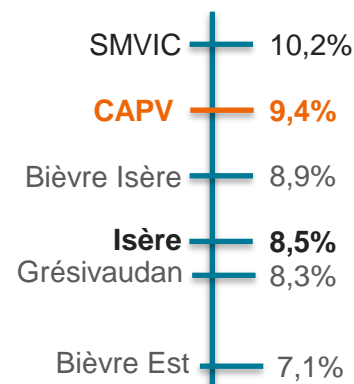
Evolution de la population de Tullins selon l'âge



Répartition de la population selon la CSP



Part des 75 ans et plus en 2018

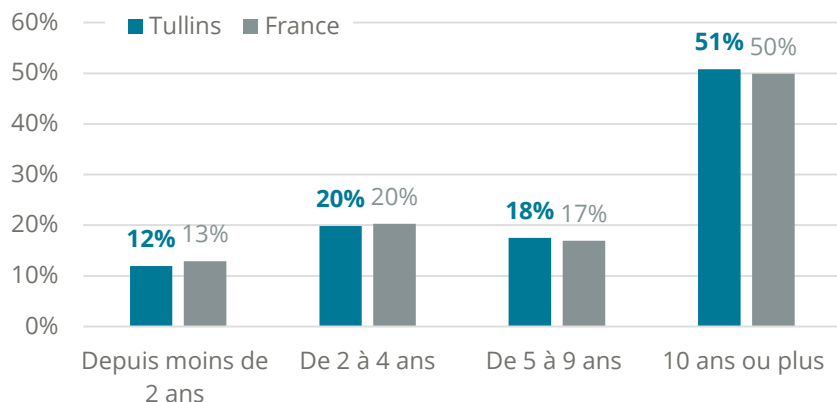


4 PROFIL DES ACQUÉREURS ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

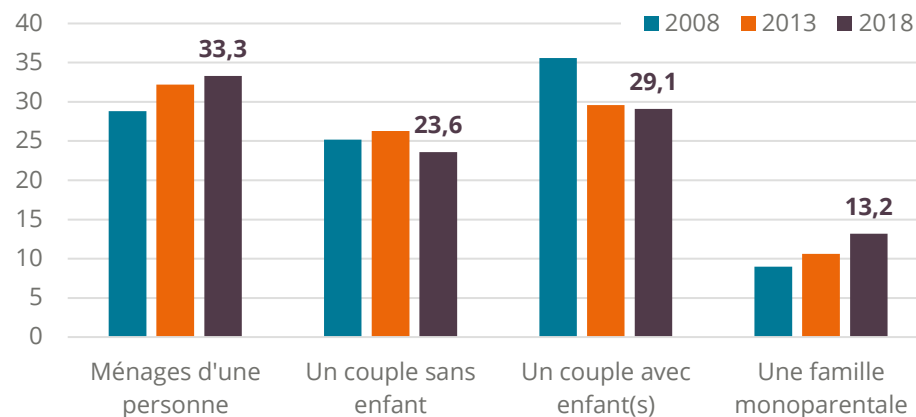
CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

- En conséquence du vieillissement de la population, **une augmentation des ménages d'une personne** quand les familles diminuent. Seule la part des familles monoparentales augmente.
- Une ancienneté d'emménagement dans la moyenne nationale.

Ancienneté d'emménagement des ménages



Répartition des ménages de Tullins selon leur composition familiale (en %)



4 PROFIL DES ACQUÉREURS ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

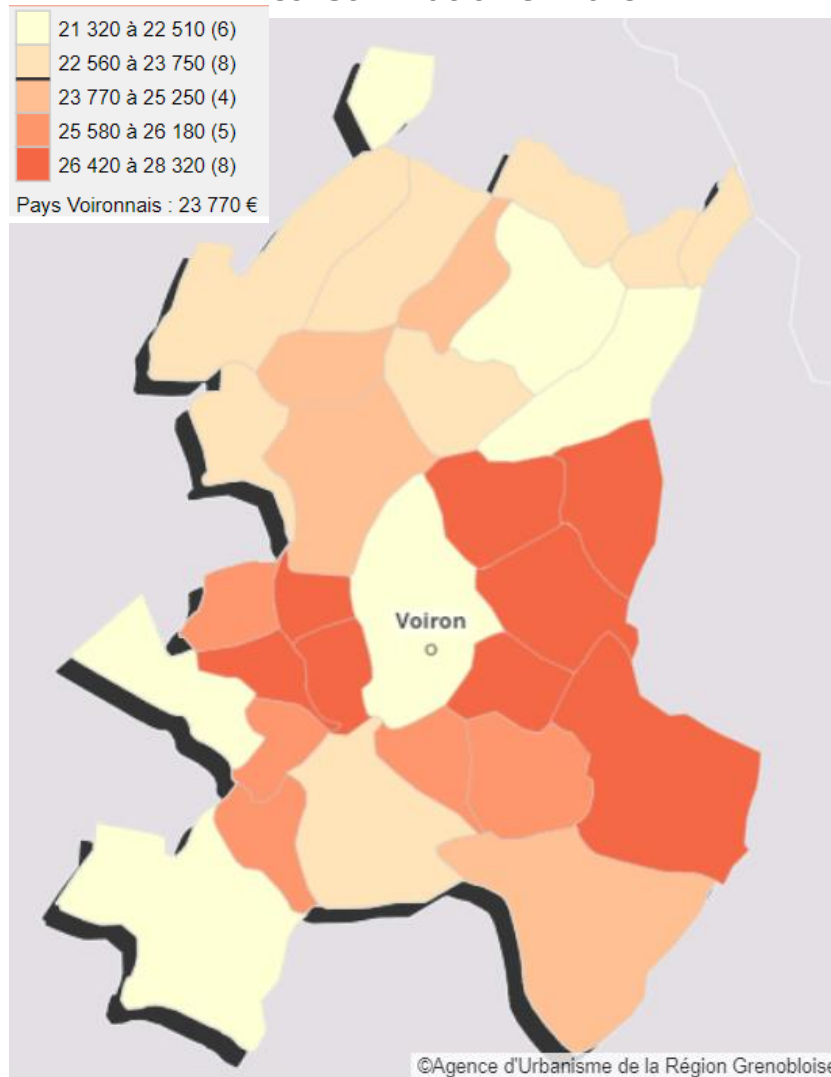
DES REVENUS PLUS FAIBLES À TULLINS

- Tullins fait partie des communes avec les revenus médians les plus faibles à l'échelle du Pays Voironnais.
- Le taux de pauvreté y est également plus élevé.

TULLINS	2013	2018
Médiane du niveau de vie	20 550 €	22 300 €
Taux de pauvreté	11%	11%

CAPV	2013	2018
Médiane du niveau de vie	22 000€	23 770€
Taux de pauvreté	8,9%	9,1%

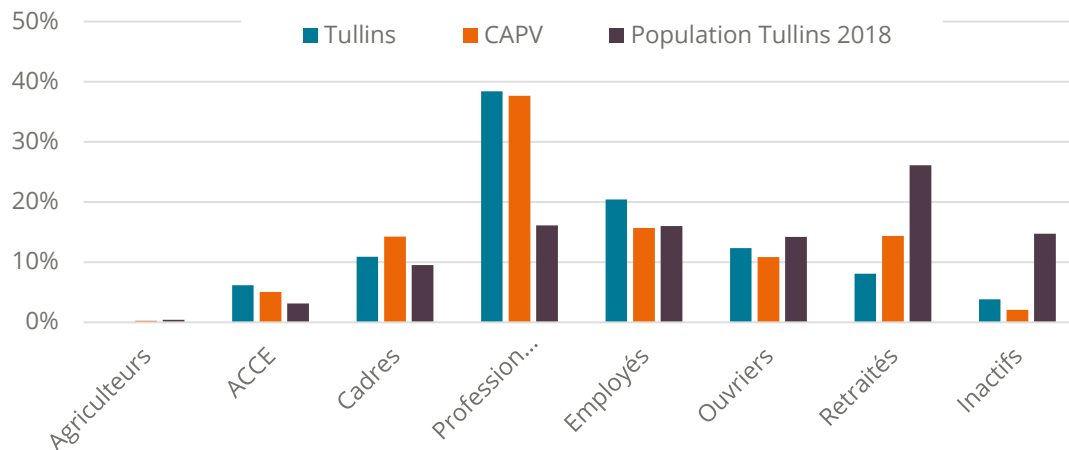
Revenu disponible médian par Unité de consommation en 2018



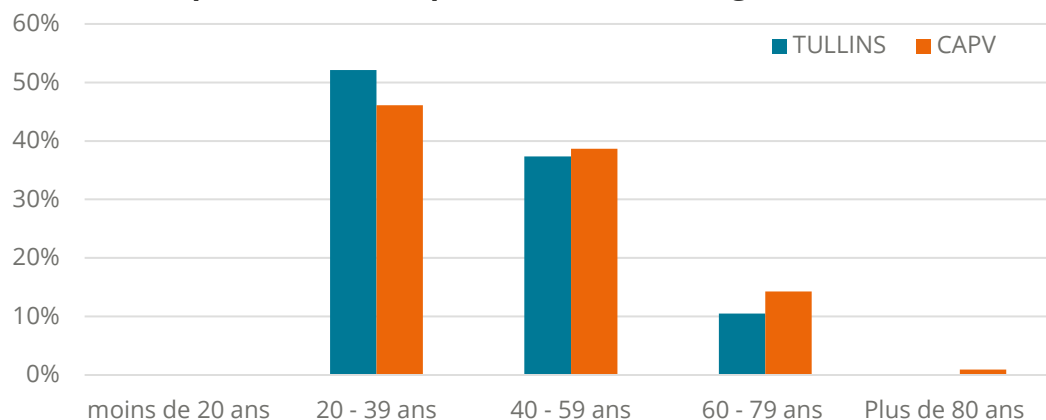
4 PROFIL DES ACQUÉREURS ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

CARACTÉRISTIQUES DES ACQUÉREURS À TULLINS

Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs à Tullins (2016-2020)



Répartition des acquéreurs selon leur âge (2016-2020)



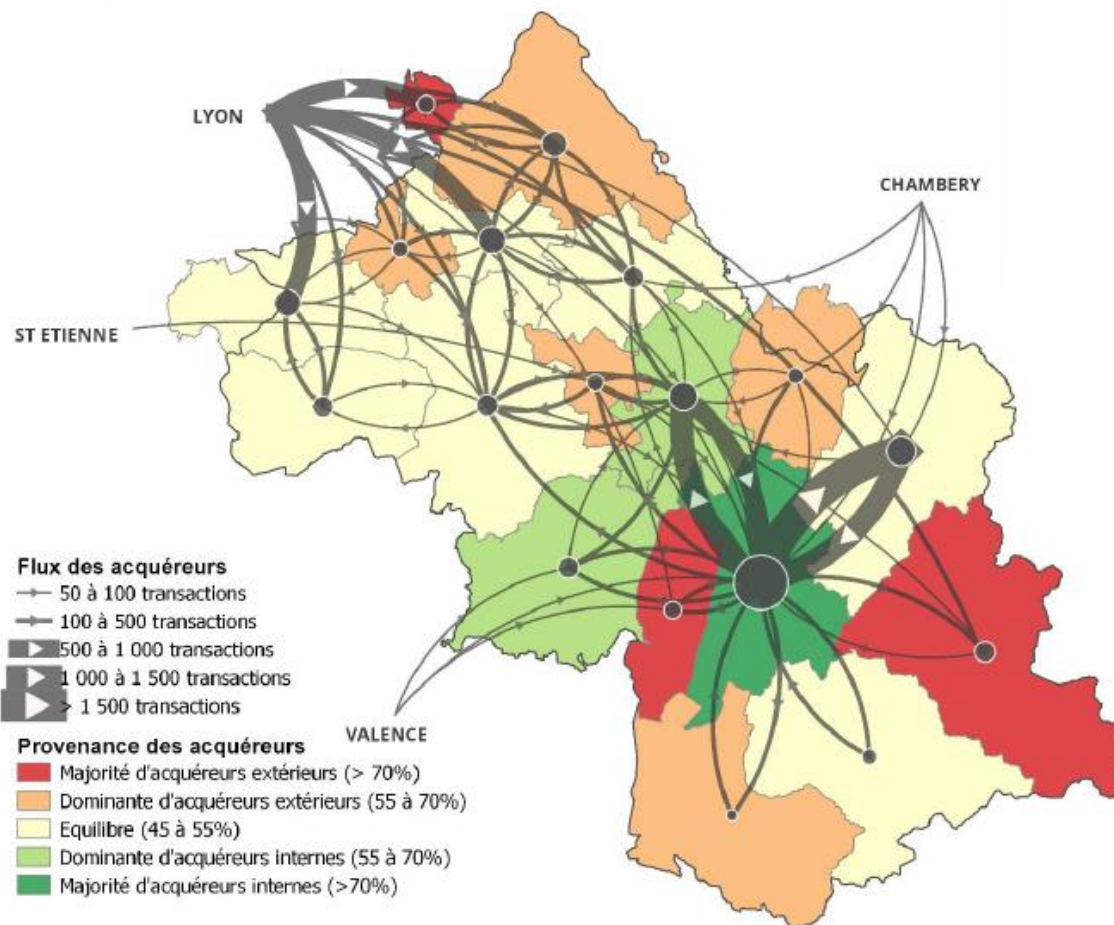
Les professions intermédiaires sont les CSP les plus représentés par les acquéreurs de biens à Tullins, bien davantage que la proportion des professions intermédiaires dans la population. Tullins est donc particulièrement attractif pour cette CSP. En second lieu, les employés sont également bien représentés. Les retraités en revanche sont sous-représentés.

Des acquéreurs globalement plus jeunes à Tullins qu'à l'échelle de la CAPV. Les 20-39 ans représentent plus de la moitié des acquéreurs de biens à Tullins. La commune est donc relativement accessible aux primo-accédants.

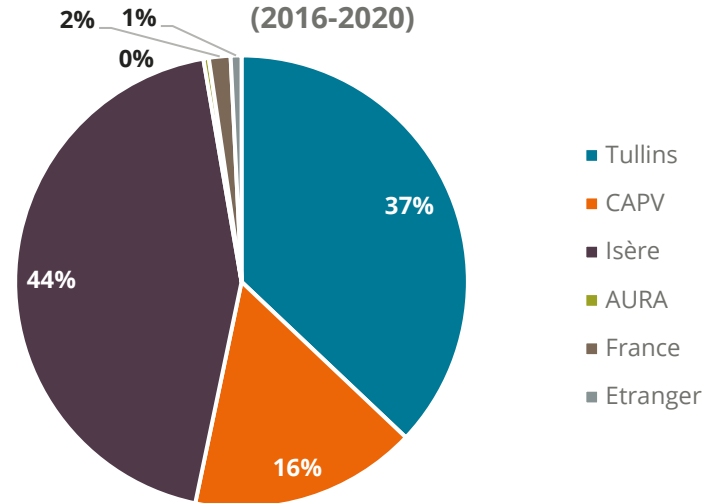
4 PROFIL DES ACQUÉREURS ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

Origine des acquéreurs par EPCI entre 2016 et 2020

Observatoire foncier
partenarial de l'**isère**



Origine des acquéreurs à Tullins
(2016-2020)



Une intercommunalité avec une majorité d'acquéreurs interne. Une dynamique similaire à Tullins avec :

- 37% des acquéreurs habitant déjà à Tullins,
- 53% des acquéreurs provenant de la CAPV
- Et 97% des acquéreurs provenant de l'Isère

→ Une attractivité principalement locale et départementale.

4 PROFIL DES ACQUÉREURS ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER

Des revenus disponibles et budgets théoriques moins élevés à Tullins que dans la moyenne du Pays Voironnais.

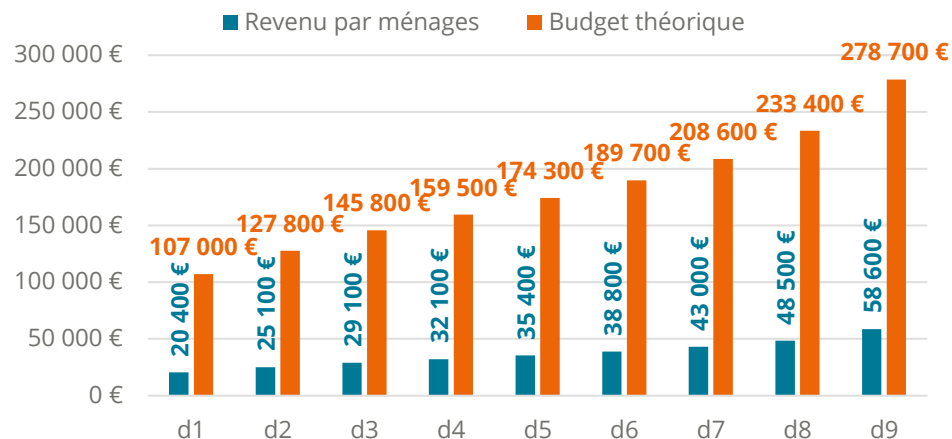
Ce constat est particulièrement marqué pour les déciles les plus élevés : en prenant en compte un apport de 20 000€, le dernier décile peut acheter un logement à uniquement 280 000€ à Tullins, quand le budget est de 305 000 € dans le Pays Voironnais.

Pour comparaison, voici les prix moyens à Tullins observés en 2020 :

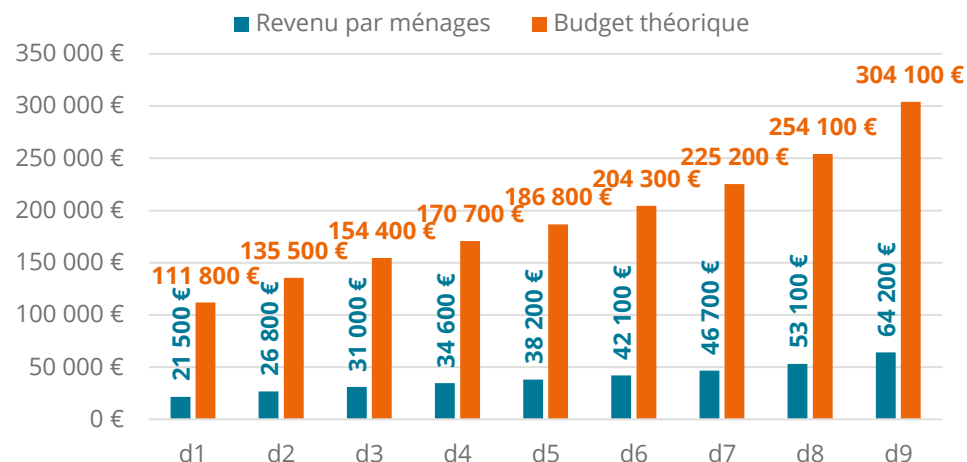
- Maisons anciennes : 215 000€
- Maisons neuves : 280 000€
- Appartements anciens (65 m²) : 100 k€
- Appartements neufs (65 m²) : 172 000€

Malgré des prix immobiliers attractifs, la majorité de la population de Tullins ne pourrait acheter un bien sur la commune avec un apport de 20 000€.

Budget théorique pour un logement* selon les revenus de Tullins (déciles)



Budget théorique pour un logement* selon les revenus du Pays Voironnais (déciles)



4 PROFIL DES ACQUÉREURS ET SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

SYNTHÈSE ET ENJEUX

- > Une baisse marquée des 30-44 ans, et globalement de toutes les classes d'âge avant 45 ans au profil des plus âgées. Une augmentation des personnes seules → **Attirer de nouveaux ménages, principalement des jeunes ménages et des familles.**
- > Un vieillissement marqué de la population, les 75 ans et plus représentant 10,5% de la population → **Un besoin pour des logements adaptés aux personnes âgées à Tullins**
- > Une augmentation des professions intermédiaires et des cadres aux dépens des employés et des ouvriers depuis 2008. Parmi les acquéreurs, les employés sont tout de même bien représentés, ce qui démontre une attractivité et une accessibilité du territoire pour cette CSP. Des acquéreurs plus jeunes à Tullins que dans le Pays Voironnais → **Un enjeu de conserver la relative accessibilité des marchés immobiliers de Tullins.**
- > En parallèle, des prix immobiliers qui étaient attractifs mais une augmentation récente marquée des prix immobiliers → **Une dynamique à surveiller, qui exclue des ménages du marché de l'accession à Tullins**
- > Des revenus disponibles médians parmi les plus faibles du Pays Voironnais. Un pouvoir d'achat immobilier plus faible que la moyenne du Pays Voironnais : avec un revenu médian et un apport de 20 000 €, un ménage de Tullins ne peut pas acheter une maison, neuve ou ancienne, sur sa commune → **Un besoin en logement abordable à l'accession**

STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE
3. ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS
4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

STRATEGIE FONCIERE

- 5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES**
6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES
7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS
8. SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS

5 SYNTHÈSE DES ÉTUDES EXISTANTES

MÉTHODE D'IDENTIFICATION DE SECTEURS STRATÉGIQUES

- > L'Agence a réalisé en février un atelier foncier interne afin de pré-identifier des gisements d'intervention stratégiques dans le centre-ville de Tullins

- > Cet atelier s'est appuyé sur les éléments suivants :
 - **ETUDES EXISTANTES**
 - Carte des gisements fonciers et immobiliers (étude CAPV 2021)
 - Carte des friches recensées (étude EPFL-D 2020-2021)

 - **ANALYSES FONCIERES COMPLEMENTAIRES**
 - Carte des propriétés foncières, en particulier les biens appartenant à la commune et ses partenaires (source : Fichiers Fonciers + Propriétés EPFL-D 2022)
 - Carte de la dureté foncière (indicateurs composites calculé par l'Agence)
 - Carte de la vacance résidentielle et d'activités (source : Fichiers Fonciers 2022)

 - **REALISATION D'UNE CARTE DES PROJETS ENVISAGES ET ENGAGES**

- > L'atelier a permis de croiser les résultats de ces analyses et des regards d'experts thématiques de membres de l'équipe Agence.

5 SYNTHÈSE DES ÉTUDES EXISTANTES

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE FRICHES (EPFL-D, 2021)

L'Agence a mené pour le compte de l'EPFL du Dauphiné une étude de repérage et de qualification des friches sur le territoire de la CAPV en 2020-2021.

Voici le bilan des friches recensées à Tullins :



9

friches



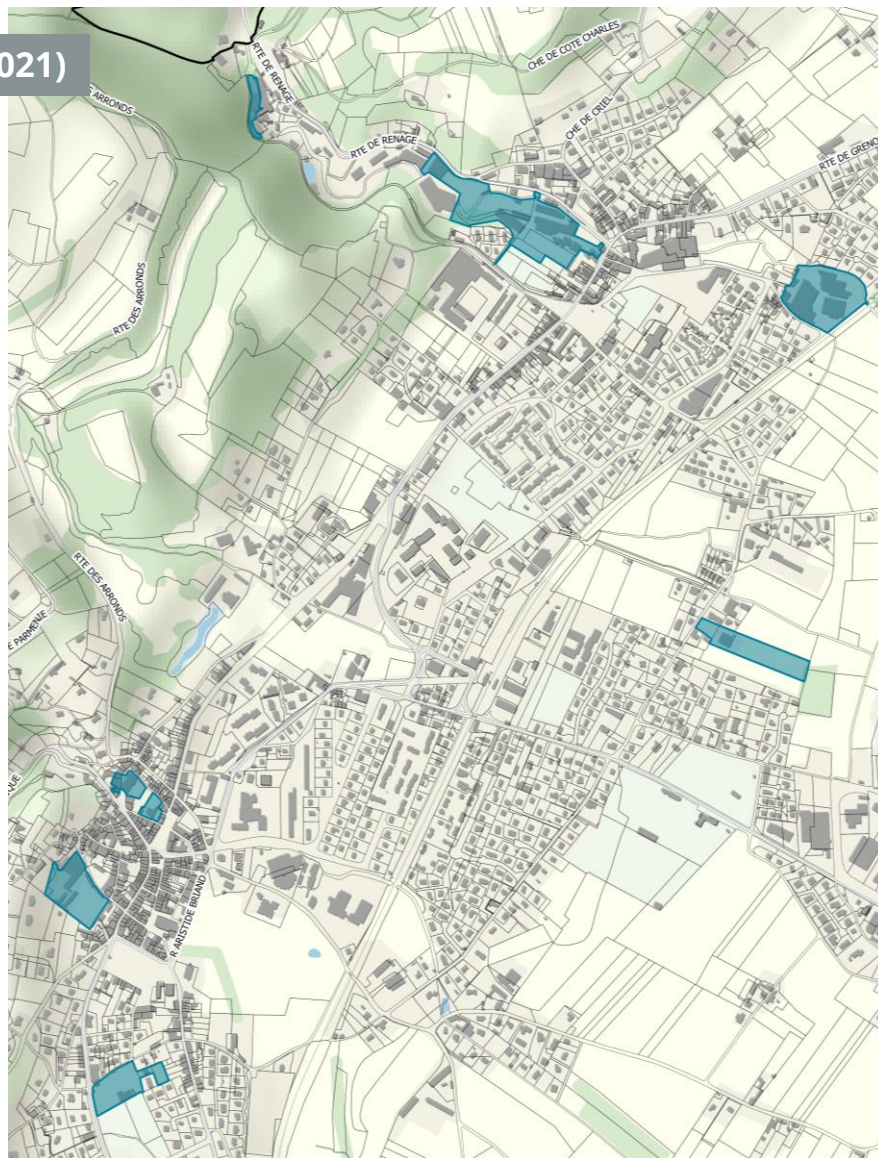
82

ha



22 400

m² bâti



5 SYNTHÈSE DES ÉTUDES EXISTANTES

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE FRICHES (EPFL-D, 2021) / ZOOM CENTRE-VILLE

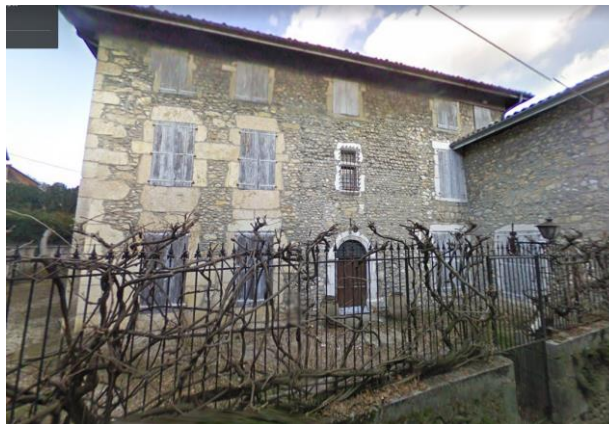
ANCIEN HÔPITAL



Etat friche : Moyen
Surface UF : 2 535 m²
Propriétaire : Hôpital rural de Tullins

Vocation Zonage :
Habitat

MAISON GONDRAND



Etat friche : Ruine
Surface UF : 1 618 m²
Surface bâtie : 438 m²
Propriétaire : EPFL-D

Vocation Zonage :
Habitat, sénior

ANCIEN IME



Etat friche : Moyen
Surface UF : 10 770 m²
Propriétaire : Fondation OVE

Vocation Zonage :
Habitat

5 SYNTHÈSE DES ÉTUDES EXISTANTES

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE GISEMENT FONCIER (CAPV, 2021)

L'Agence a également mené pour le compte de la CAPV une étude de recensement et de qualification des gisements fonciers et immobiliers des pôles urbains du Pays Voironnais (2021). Voici les résultats sur la commune de Tullins :

56,2 ha de gisements

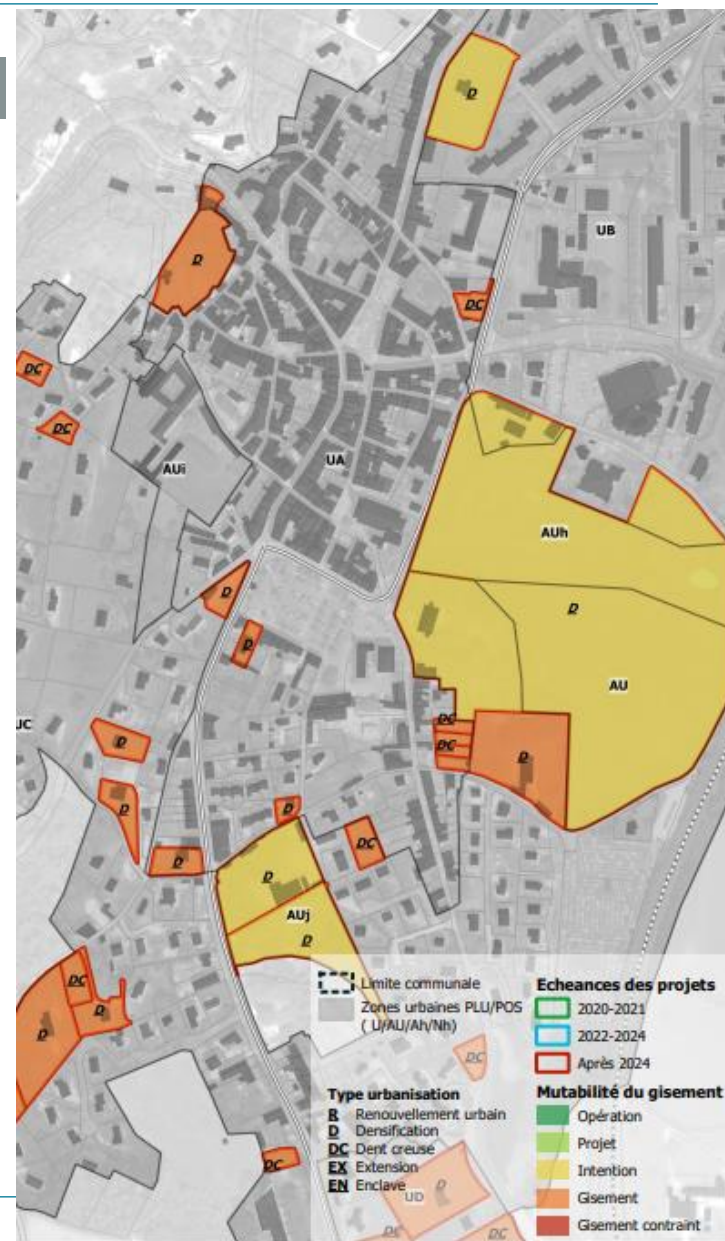
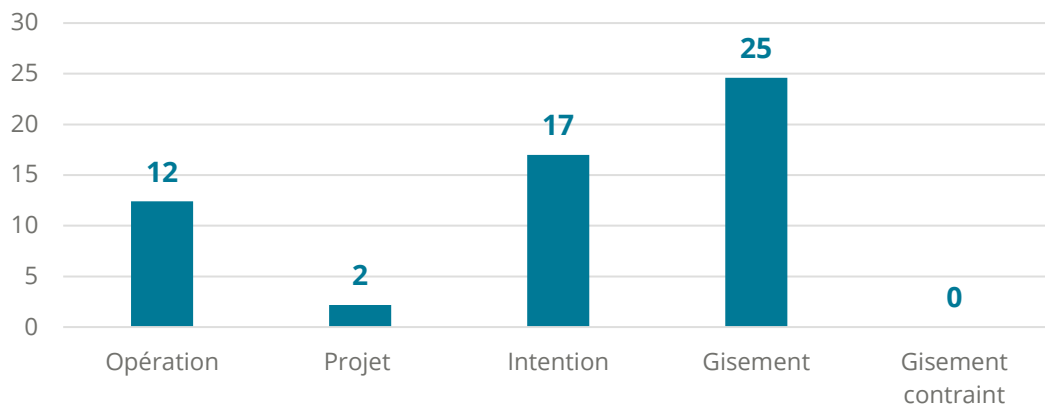


32,5 ha de gisements FONCIERS non bâti



23,7 ha de gisements FONCIERS bâti
Dont **9** ha de gisements IMMOBILIERS

Gisement de Tullins selon leur mutabilité (en ha)



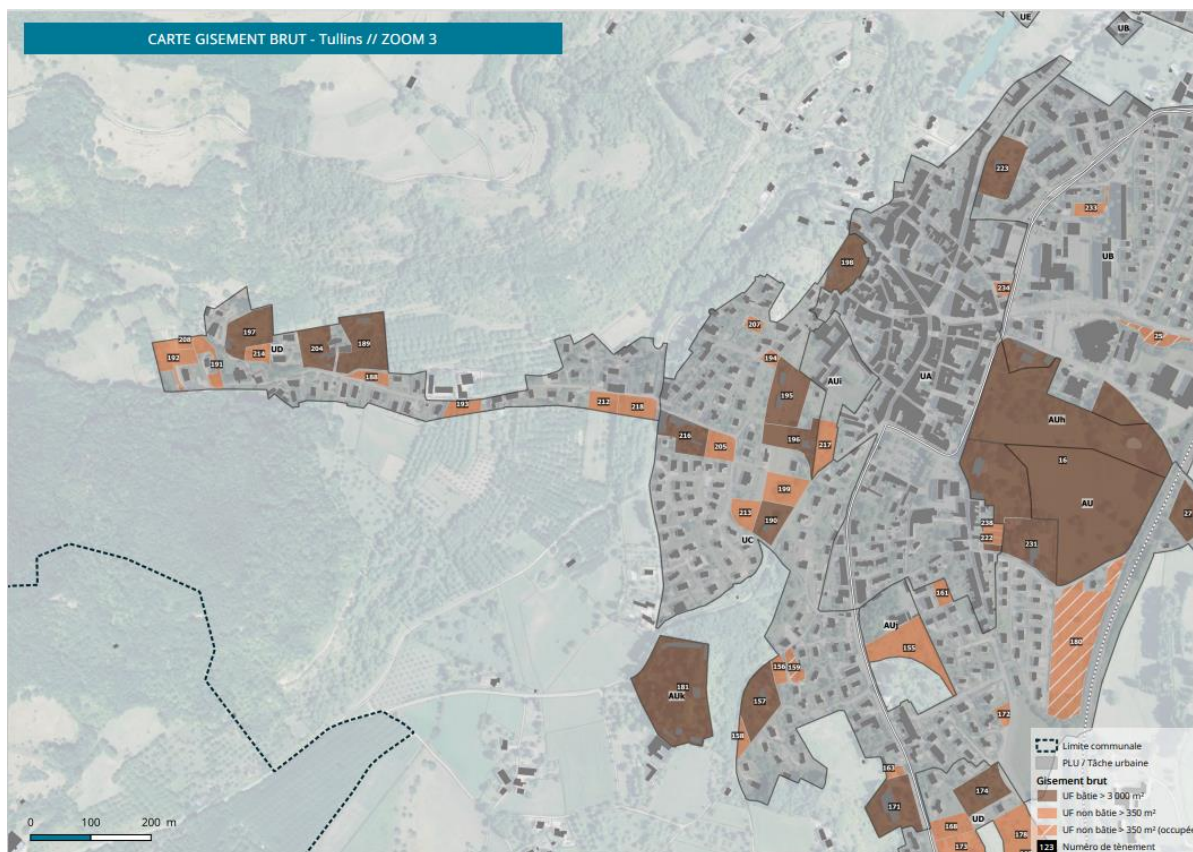
5 SYNTHÈSE DES ÉTUDES EXISTANTES



MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE DU GISEMENT FONCIER

Pour identifier les terrains non bâtis ou sous-dense pouvant accueillir une production de logements, nous avons fait un pré-repérage par croisement géomatique de :

- > Unité foncière* (UF) non bâtie > 350 m²
- > Unité foncière bâtie > 3 000 m² et construite à moins de 10%



Pour les communes couvertes par un PLU : unités foncières constructibles à destination d'habitat ou mixte (zones U, 1AU et 2AU).

* Parcelles contigües appartenant au(x) même(s) propriétaire(s)

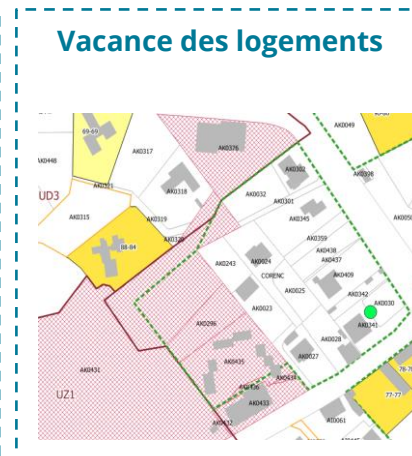
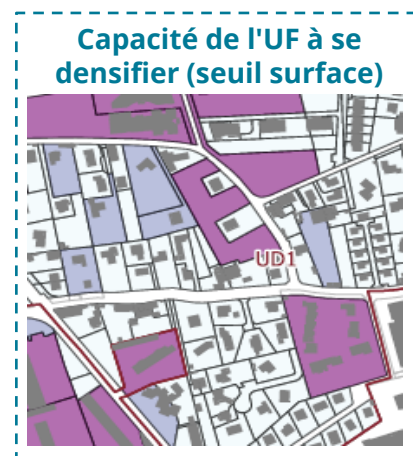
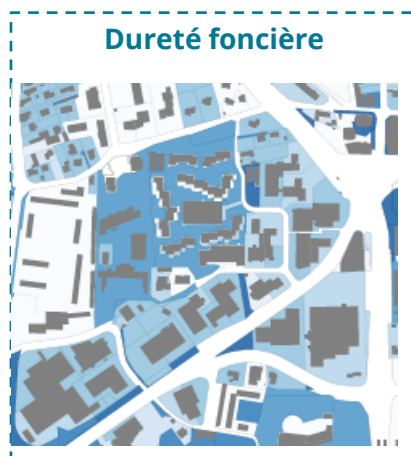
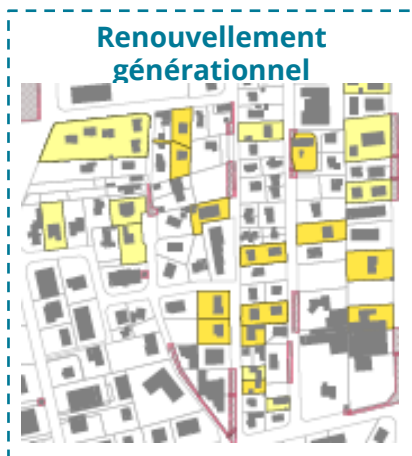
5 SYNTHÈSE DES ÉTUDES EXISTANTES



MÉTHODE DE PRÉ-REPÉRAGE DU GISEMENT IMMOBILIER

Pour identifier **les terrains bâtis** pouvant faire l'objet d'un processus de renouvellement urbain, nous avons travaillé sur le croisements de plusieurs indicateurs :

- > La vacance immobilière (plus de 2 ans et plus de 5 ans)
- > L'analyse de la dureté foncière (sélection du 1^{er} quartile < 20 points selon la méthode)
- > Les unités foncières bâties > 3000 m² (classement en deux catégories : 3 000m², 5 000m² et > 5 000m²)
- > L'âge des propriétaires (> 65 ans)



Critères/Score	0	1	2	Coefficient
Âge des propriétaires		65-75 ans	>75 ans	x2
Vacance		2 ans	5 ans	x1
Dureté foncière		<20	<10	x1
Bâti >3000 m ²		< 5000m ²	>= 5000m ²	x1

Le croisement de ces différents critères permet d'obtenir une note sur 10 représentant le degré de mutabilité théorique de l'unité foncière.

STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE
3. ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS
4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

STRATEGIE FONCIERE

5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES
- 6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES**
7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS
8. SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS

6 ANALYSES FONCIÈRES COMPLÉMENTAIRES

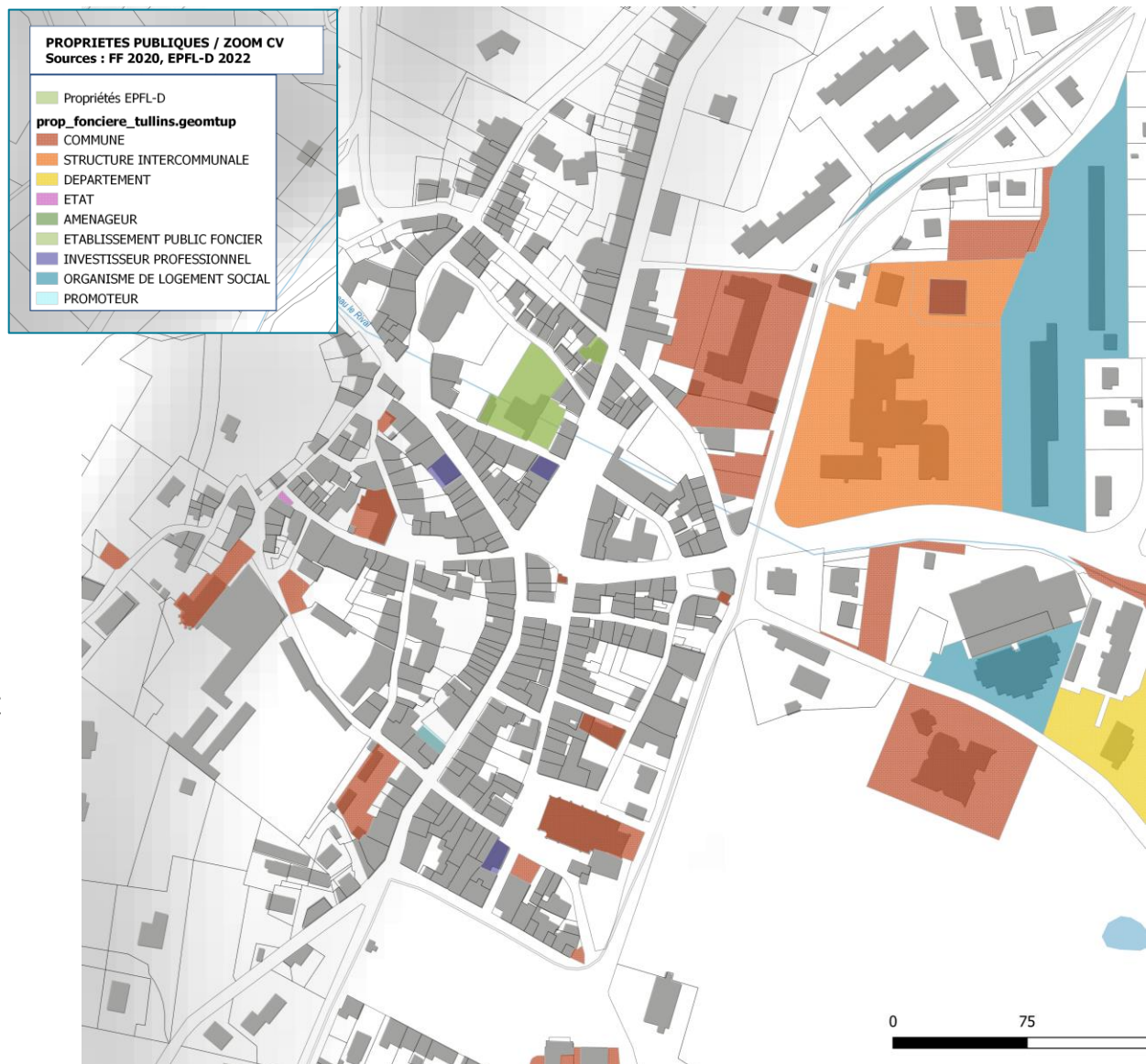
LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

La Ville est propriétaire de plusieurs tènements dans le centre-ville de Tullins.

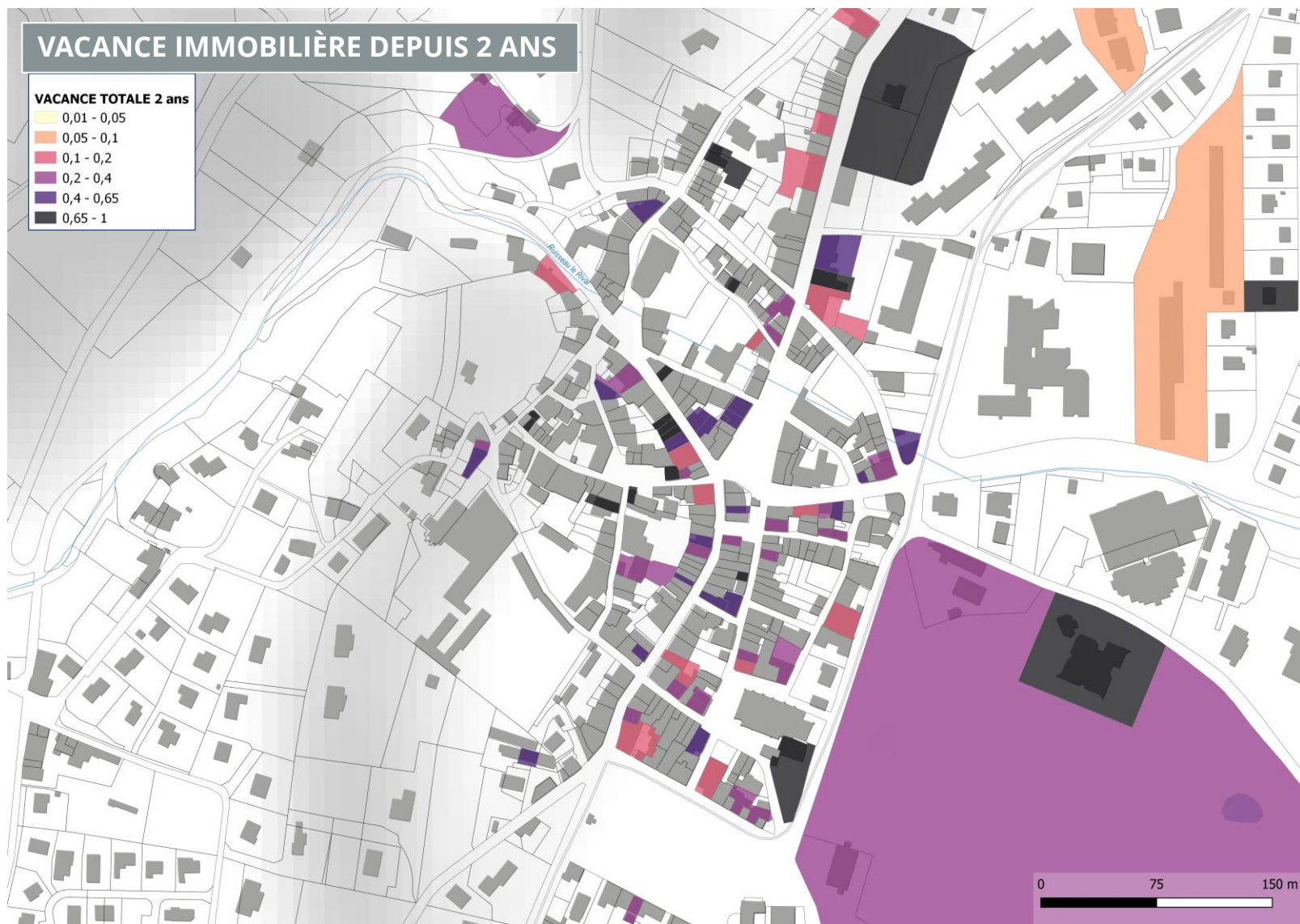
La CAPV détient le foncier du Collège Condorcet.

L'EPFL-D détient également la maison Gondrand et le local commercial qui accueillera prochainement un nouveau restaurant.

Des bailleurs sociaux détiennent également le foncier de leur patrimoine social à proximité du centre ville.



6 ANALYSES FONCIÈRES COMPLÉMENTAIRES



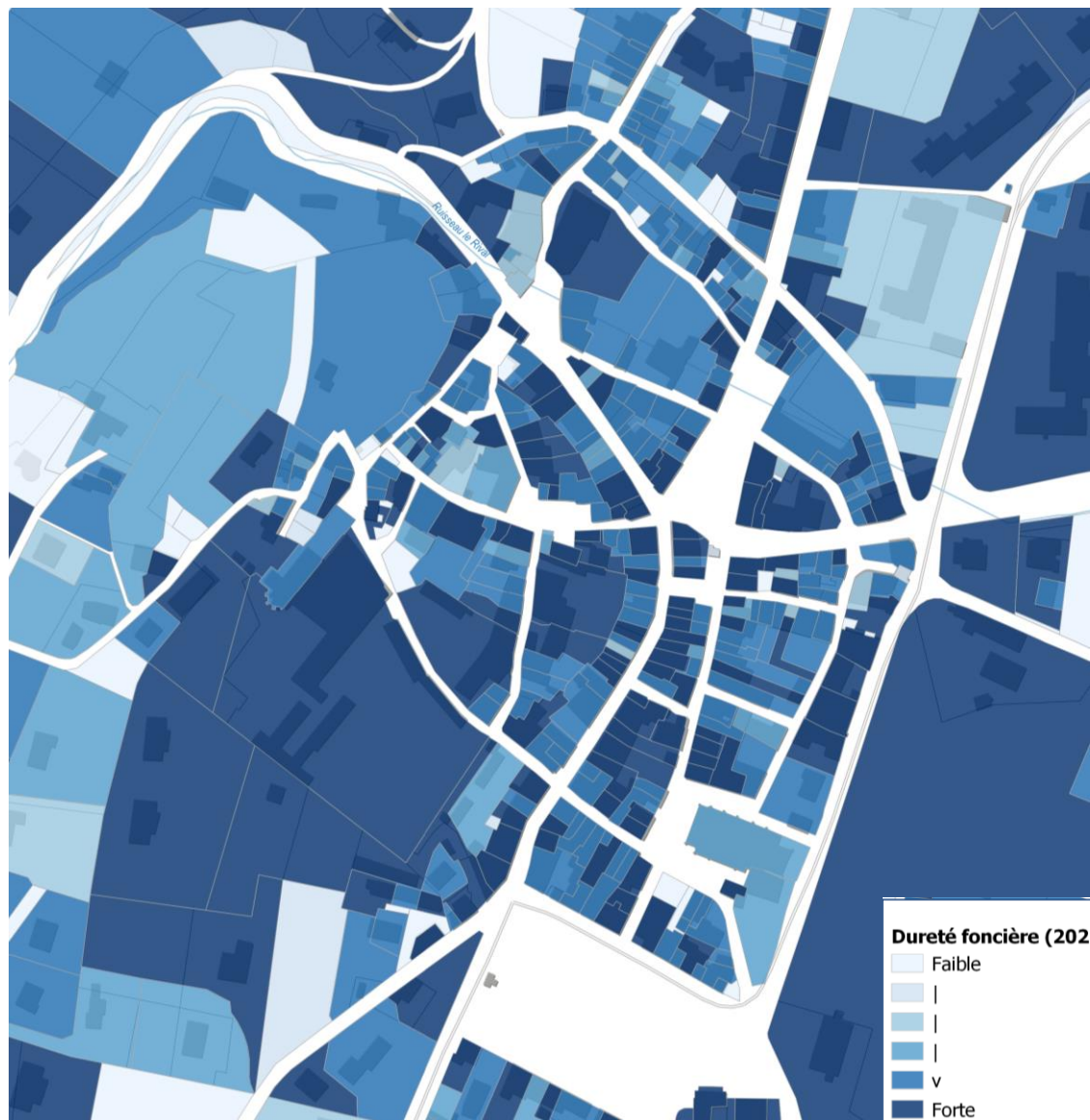
6 ANALYSES FONCIÈRES COMPLÉMENTAIRES

LA DURETÉ FONCIÈRE

L'analyse de **dureté foncière** permet d'avoir une vision synthétique de **l'opérationnalité théorique** de chaque unité foncière. Elle croise des informations qui vont être distinguées suivant qu'elles **favorisent ou non la réalisation d'un projet** (nature de propriété, emprise au sol, pollution, usage du terrain ou bâti, présence de risques naturels, zonage PLU, périmètre de projet, ...).

Un **score de dureté foncière** est attribué à chaque unité foncière en fonction des critères cités précédemment.

Plus la note est élevée et plus il est difficile de le mobiliser dans le cadre d'un projet urbain.



STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE
3. ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS
4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

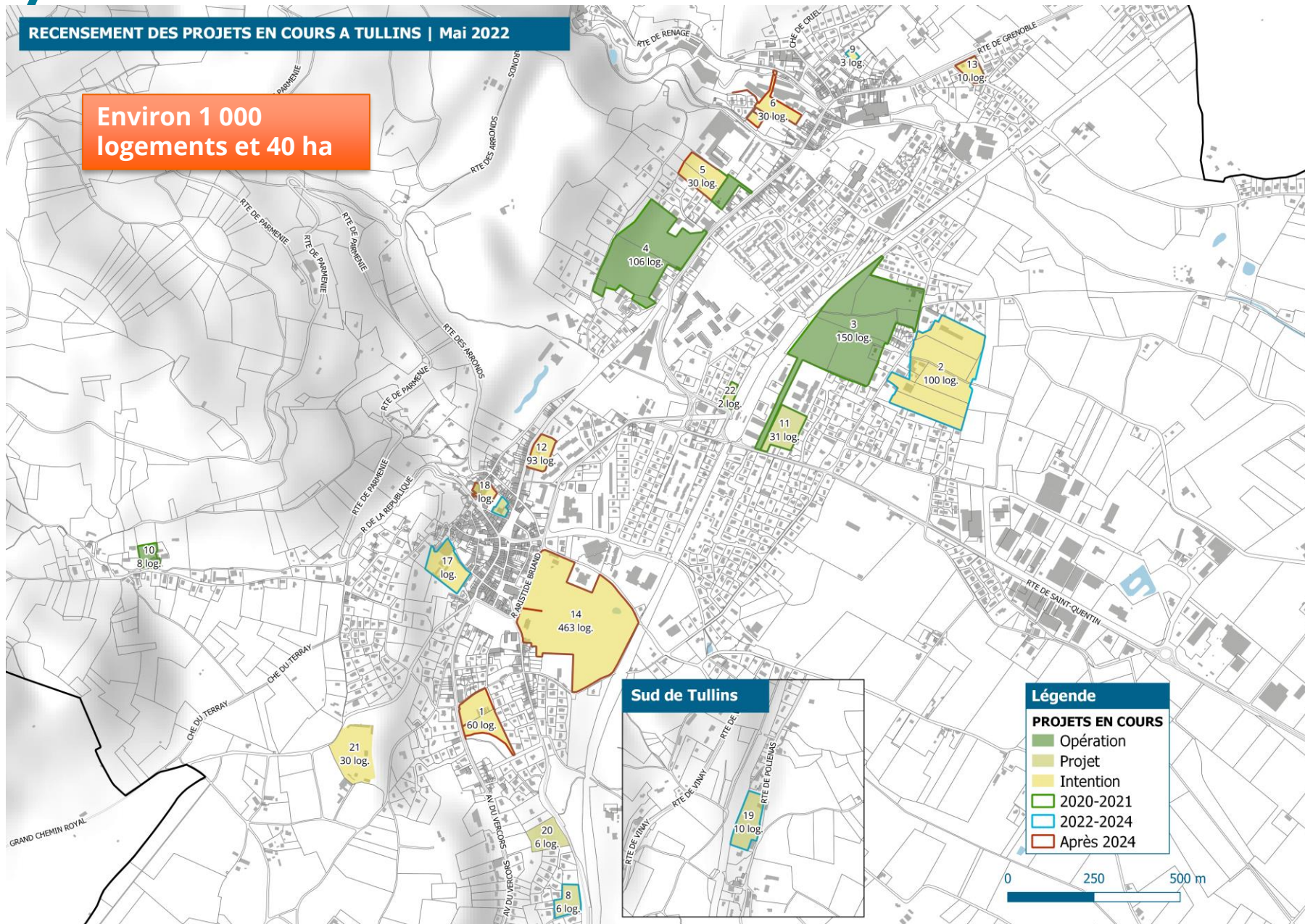
STRATEGIE FONCIERE

5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES
6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES
- 7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS**
8. SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS

7 BILAN DE PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS

RECENSEMENT DES PROJETS EN COURS A TULLINS | Mai 2022

Environ 1 000
logements et 40 ha



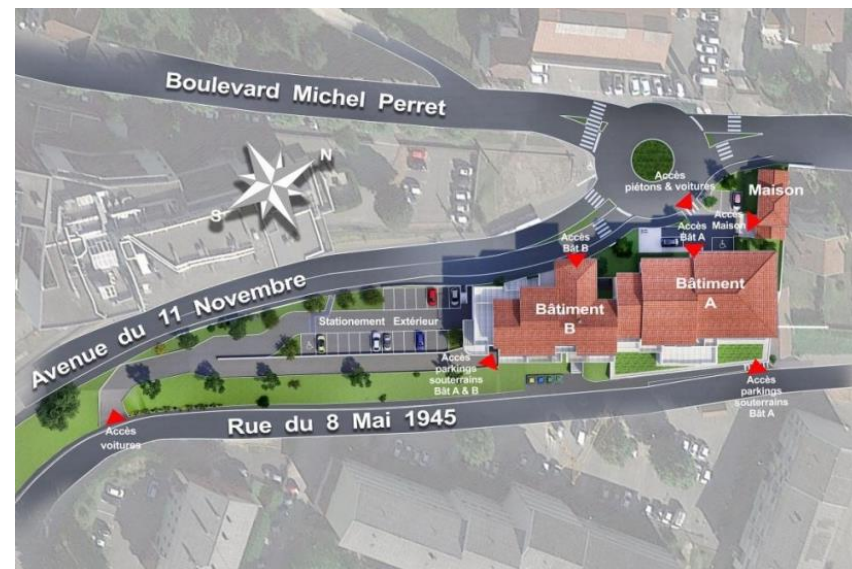
7 BILAN DES PROGRAMMES ENGAGÉS

PROGRAMMES EN COURS DE COMMERCIALISATION

ISIS

1bis avenue du 11 novembre
Tullins

Promoteur : Apricot
Nature : Collectif
Prix moyen : 2 700 €/m²
Commercialisation : Novembre 2020
Livraison : Juin 2022



Taille	Nb initial	Nb dispo	Prix moyen	Surface moyenne
T1				
T2	11	3	2 900 €/m ²	44 m ²
T3	14	8	2 700 €/m ²	65 m ²
T4	4	0		
T5+	0	0		
TOTAL	29	11	2 740 €/m²	59 m²

STRATÉGIE FONCIÈRE ET RÉSIDENTIELLE

1. OBJECTIFS & MÉTHODE

STRATÉGIE RÉSIDENTIELLE

2. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE & RÉSIDENTIELLE
3. ANALYSE DES MARCHÉS IMMOBILIERS
4. PROFIL DES ACQUÉREURS & SOLVABILITÉ DES MÉNAGES

STRATEGIE FONCIERE

5. SYNTHÈSE ÉTUDES FONCIÈRES EXISTANTES
6. ANALYSES COMPLÉMENTAIRES
7. BILAN DES PROJETS IMMOBILIERS ENGAGÉS
8. **SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION IDENTIFIÉS**

8 SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION PROPOSÉS

SECTEURS D'INTERVENTION PRE-IDENTIFIÉS
Sources : AURG avril 2022

Type de secteur

- OAP
- Opportunité foncière
- Site mutable
- Requalification patrimoniale



8 SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION PROPOSÉS

SECTEUR 7 : OAP « ANCIEN IME » ÉLARGI

FICHE D'IDENTITE

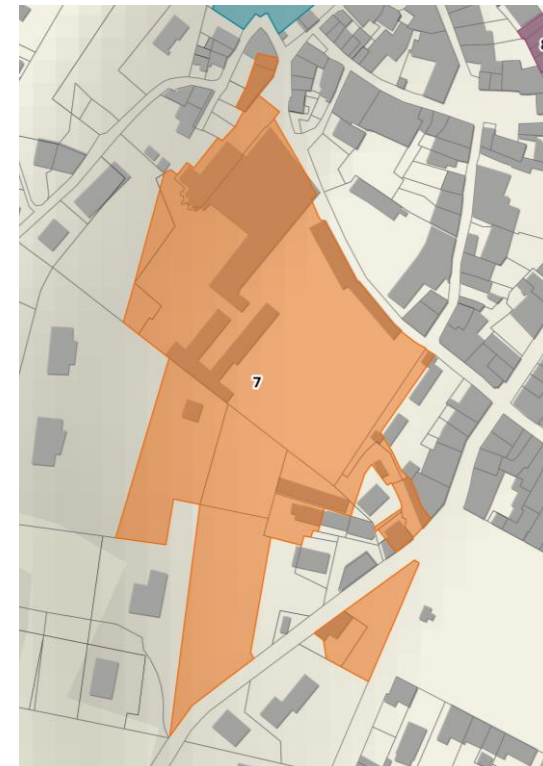
Source : Fichiers Fonciers 2021

- > Surface terrain : 19 250 m²
- > Surface bâtie : 2 761 m²
- > Nombre d'UF : 6
- > Nombre locaux : 16
- > Dont locaux vacants : 7
- > Dont logements : 10
- > Propriétaires : Commune, particuliers, structure sociale

Périmètre de l'OAP « Ancien IME » avec un élargissement du secteur en incluant :

- Au Nord, deux parcelles d'habitation car la vacance est particulièrement élevée : 6 logements vacants sur 7
- Au Nord, la Chapelle du Couvent pour intégrer dans la réflexion l'espace extérieur devant (offrant de très belles vues) et l'entrée Nord de l'ancien IME
- Au Sud, une maison habitée qui permet d'envisager la restructuration de l'ensemble de l'espace public (propriétaire âgé).

Une propriété identifiée dans l'étude Friches EPFL-D en 2021.



8 SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION PROPOSÉS

SECTEUR 2 : OPPORTUNITÉ FONCIÈRE

FICHE D'IDENTITE

Source : Fichiers Fonciers 2021

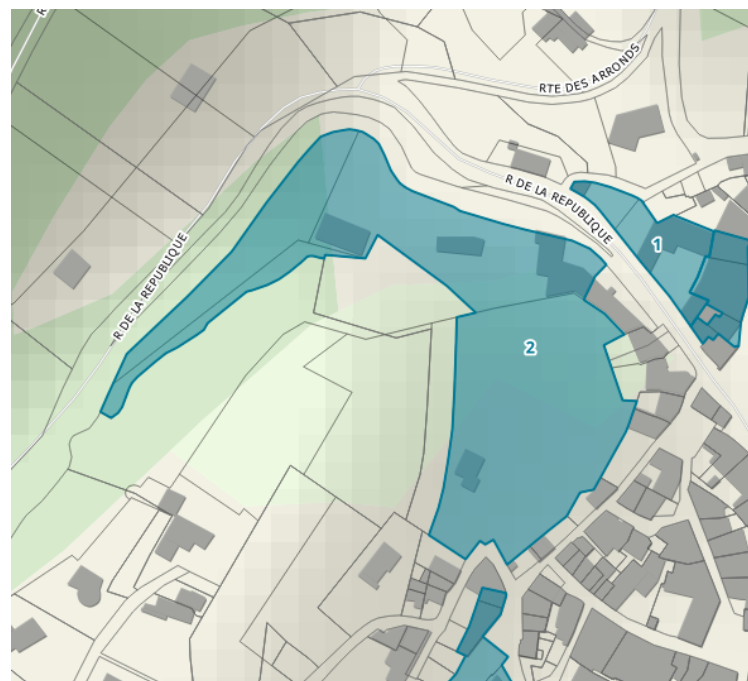
- > Surface terrain : 10 100 m²
- > Surface bâtie : 603 m²
- > Nombre d'UF : 1
- > Nombre locaux : 3
- > Dont locaux vacants : 1
- > Dont logements : 2
- > Propriétaires : Particulier

COMMENTAIRE

Une propriété privée stratégique à deux titres :

- Disponibilité foncière importante à proximité immédiate du centre-bourg
- Opportunité de requalifier l'entrée Nord du centre-ville en intervenant sur la grange rue de la République

Une parcelle déjà identifiée dans le repérage des gisements fonciers et immobiliers effectués en 2021 pour la CAPV.



8 SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION

SECTEUR 5 : OPPORTUNITÉ FONCIÈRE BLV PERRET



FICHE D'IDENTITE

Source : Fichiers Fonciers 2021

- > Surface terrain : 5 525 m²
- > Surface bâtie : 394 m²
- > Nombre d'UF : 1
- > Nombre locaux : 1
- > Dont locaux vacants : 1
- > Dont logements : 1
- > Propriétaires : Particulier



COMMENTAIRE

Une grande propriété avec une grande habitation et un terrain conséquent, qui offre des belles vues.

D'après les Fichiers Fonciers, la maison est vacante depuis plus de 5 ans.

Une localisation stratégique en entrée Nord-Est de centre-ville, à proximité immédiate et sur la liaison potentielle centre-ville / gare.

Une parcelle déjà identifiée dans le repérage des gisements fonciers et immobiliers effectués en 2021 pour la CAPV.

Un projet immobilier mixte en cours de discussion sur cette parcelle.



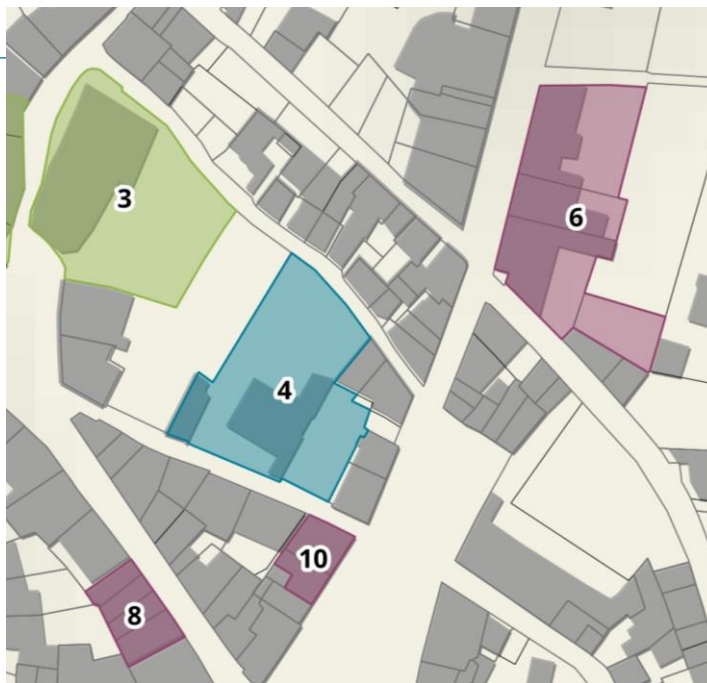
8 SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION

SECTEUR 4 : MAISON GONDRAND

FICHE D'IDENTITE

Source : Fichiers Fonciers 2021

- > Surface terrain : 1 615 m²
- > Surface bâtie : 350 m²
- > Nombre d'UF : 1
- > Nombre locaux : 2
- > Dont locaux vacants : 2
- > Dont logements : 2
- > Propriétaires : EPFL du Dauphiné



COMMENTAIRE

Une maison bourgeoise vacante acquise par l'EPFL du Dauphiné en vue d'un projet de logements pour séniors notamment.

Une parcelle déjà identifiée dans le repérage des gisements fonciers et immobiliers effectués en 2021 pour la CAPV et dans l'étude Friches EPFL-D en 2021.



8 SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION

SECTEURS 1, 6, 8 & 10 : SITES MUTABLES

Secteur	1 - Entrée ville	6 - Blv Perret	8 - Rue de la République	10 - Place Valois
Surface terrain	1 010 m ²	1 625 m ²	310 m ²	220 m ²
Surface bâtie	765 m ²	1 385 m ²	362 m ²	830 m ²
Nombre d'UF	1	3	4	2
Nombre locaux	1	17	5	6
Dt locaux vacants	0	5 (30%)	4 (80%)	3 (50%)
Dt logements	1	16	4	4
Propriétaires	Particulier	Particulier, Copropriétés et SCI	Particuliers	Investisseur, Copropriétés
Commentaire	Maison inoccupée ?		Séchoir	



Trois sites retenus comme pouvant être stratégiques pour une intervention car ils montrent des indicateurs élevés de mutabilité (vacance élevé, âge des propriétaires, etc). Leur localisation au cœur du centre-bourg, sur la Place Valois ou en entrée de ville est également intéressante.

8 SECTEURS STRATÉGIQUES D'INTERVENTION

SECTEUR 3 : REQUALIFICATION PATRIMONIALE HÔPITAL RURAL

FICHE D'IDENTITE

Source : Fichiers Fonciers 2021

- > Surface terrain : 2 370 m²
- > Surface bâtie : 1 010 m²
- > Nombre d'UF : 2
- > Nombre locaux : 2
- > Dont locaux vacants : 0
- > Dont logements : 0
- > Propriétaires : Hôpital rural de Tullins



COMMENTAIRE

L'Hôpital rural de Tullins partiellement occupé, mais avec des services projetant de quitter le site. Des locaux à l'intérieur de plutôt bonne qualité.

Une programmation à définir.

Une parcelle déjà identifiée dans le repérage des friches du Pays Voironnais pour le compte de l'EPFL du Dauphiné en 2021.

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

— v — — v — — v — — v — — v —
OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

**Contact : Manon Sajaloli –
manon.sajaloli@aurg.asso.fr**

MAI 2022

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org