

## 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, Gérard CANTOURNET.

### Présents :

Mesdames et Messieurs : Gérard 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).

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.

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,

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



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de  
Renouvellement Urbain**

du centre-bourg de la ville de Tullins

Période 2024 – 2029

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

**Entre La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais** maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Bruno CATTIN Président.

**l'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Bruno CATTIN Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais

**l'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Bruno CATTIN Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais et dénommée ci-après « Anah ».

**Et la Commune de Tullins** représentée par Monsieur Gérald CANTOURNET Maire.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du 08 juillet 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par délibération du conseil communautaire le 27 novembre 2018,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) du 30 mars 2018

Vu la convention de délégation de compétence du 22 juillet 2019 conclue entre le délégataire Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah 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,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 09 juillet 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 12 avril 2024

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du ... au ... à ... en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

## **Table des matières**

### **Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux**

#### **1.1. Dénomination de l'opération**

#### **1.2. Périmètre et champs d'intervention**

### **Article 2 – Enjeux**

### **Article 3 – Volets d'action**

#### **3.1. Volet urbain**

#### **3.2. Volet foncier**

#### **3.3. Volet immobilier**

#### **3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

#### **3.5. Volet copropriété en difficulté**

#### **3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

#### **3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.8 Volet social**

#### **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

#### **3.10. Volet économique et développement territorial**

### **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

#### **4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

#### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

### **Article 5 – Financements des partenaires de l'opération**

#### **5.1. Financements de l'Anah**

#### **5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage**

#### **5.3. Financements des autres partenaires**

### **Article 6 – Engagements complémentaires**

### **Article 7 – Conduite de l'opération**

#### **7.1. Pilotage de l'opération**

#### **7.2. Suivi-animation de l'opération**

#### **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **Article 8 - Communication**

### **Article 9 - Durée de la convention**

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Annexe 1 - Périmètre socle de l'Opah-Ru

Annexe 2 - Périmètre d'expérimentation du Permis de Louer

Annexe 3 - Périmètre de l'Opération de Revalorisation des Façades

Annexe 4 - Immeubles prioritaires et îlots à enjeux repérés à l'étude pré-opérationnelle d'Opah-RU

Ilot Général de Gaulle

Ilot Docteur Valois/République

## Préambule

La ville de Tullins est située au Nord-Ouest de la région urbaine grenobloise, et s'étend sur les coteaux de l'Isère, le long de l'axe autoroutier et ferroviaire reliant Grenoble à Valence. La commune compte près de 8000 habitants, et est située dans le secteur du "Cœur Vert", à l'extrême sud-est de la Communauté d'Agglomérations du Pays Voironnais (CAPV). Située à mi-chemin entre Voiron et Saint-Marcellin, son bassin de vie et son aire d'influence s'étendent à la croisée de deux intercommunalités : le Pays Voironnais et Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté. De par sa taille, son offre commerciale et de services, Tullins est une des villes structurantes du Pays Voironnais. Ce rôle de pôle d'influence tend néanmoins à s'affaiblir depuis plusieurs années, conséquence d'un phénomène de dévitalisation à l'œuvre sur le centre-ville, qui se manifeste par une hausse de la vacance de logement et commerciale dans le centre-bourg, une dégradation du bâti et le développement de poches d'habitat insalubre, la multiplication de bâtiments en ruine ou à l'abandon, la dégradation du patrimoine architectural et historique, la perte de qualité d'espaces publics vieillissants et laissant une place prédominante à la circulation automobile au détriment des piétons, la paupérisation et le vieillissement des habitants du centre-ville.

La ville de Tullins a pu bénéficier de la politique volontariste que mène le Pays Voironnais depuis de nombreuses années, que ce soit en matière d'habitat, d'environnement, de développement économique ou d'équipements. L'habitat est une des préoccupations majeures de l'intercommunalité, délégataire des aides à la pierre. Le Pays Voironnais a mené et affiné ses actions en matière de lutte contre l'habitat indigne ou de rénovation énergétique à travers des Programmes d'Intérêt Général (PIG) et Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunales successives depuis 2005. Ces actions ont pu bénéficier de l'appui de l'AGEDEN, acteur historique de la rénovation énergétique en Isère, et Espace Conseil France Rénov' pour le Territoire. Des actions en faveur de l'attractivité et la modernisation du commerce ont également été mises en œuvre, via le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce.

Les politiques engagées ces dernières années en matière d'habitat par le Pays Voironnais sur la ville de Tullins ont permis de réhabiliter des logements et d'accompagner de nombreux propriétaires dans leurs projets, mais elles n'ont pas permis de traiter les problématiques les plus complexes du centre-ville : vacance structurelle, copropriétés fragiles et dégradées, logements en désuétude, précarité énergétique, dégradations d'ampleur à l'échelle d'îlots. Le tissu bâti sur ce secteur présente des caractéristiques différentes du reste du territoire et nécessite une attention particulière et un plan d'action adapté.

Fort de ce constat, la commune de Tullins s'est saisie du dispositif « Petites Villes de Demain » (PVD) pour construire un projet de territoire à travers lequel elle affirme sa volonté de concentrer ses efforts sur le centre-ville en déprise, tout en permettant un développement maîtrisé de ses autres polarités, ou l'étalement urbain s'accroît. *L'objectif étant de rétablir un fonctionnement équilibré et solidaire à l'échelle de la Commune et d'affirmer son rôle structurant dans le territoire pour répondre aux besoins des communes de son bassin de vie.*

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Tullins s'inscrit dans l'ORT multisite du Pays-Voironnais, qui définit la stratégie du territoire en matière de revitalisation des centres-bourgs, et ses déclinaisons locales à Voiron - lauréate Action Cœur de Ville (ACV) - et à Tullins. La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est une des actions prioritaires identifiées par la ville de Tullins, pour mener à bien son projet de territoire.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU menée entre 2022 et 2023, sous maîtrise d'ouvrage 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 quartiers 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 polarités, 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. Les propriétaires de ces logements sont principalement des personnes âgées habitant sur le territoire de la CAPV, avec

certainement une faible capacité d'investissement. La plupart de ces logements nécessite des travaux d'ampleur, certains d'entre eux, liés à un local commercial, nécessiteraient des restructurations pour la création d'un accès indépendant (13 cas de volumes fantômes ont été identifiés) ;

- **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 (montée d'escalier vétuste, installation électrique dangereuse, toitures vétustes). Plusieurs imbrications foncières ont également été repérées, pouvant être à l'origine de difficultés de gestion et donc de la dégradation progressive des immeubles ;
- **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 du Général de Gaulle, liée à un tissu dense, constitué de parcelles lanierées, étroites et profondes et parfois mono-orientées. Plusieurs îlots concentrant des dégradations et pouvant faire l'objet d'une restructuration ont été identifiés ;
- **Un parc de logements anciens et plutôt petits** (54% de logements T3 ou moins) et souvent énergivores ;
- **Un patrimoine architectural qui se dégrade**, soit par manque d'entretien, soit suite à des travaux inadaptés et souvent non déclarés, et qui contribue à la dévalorisation de l'espace public ;
- **Une vacance commerciale conséquente dans le centre-ville**, principalement sur la rue du Général de Gaulle, avec une majorité de petits locaux, nécessitant des travaux d'ampleur.

L'étude pré-opérationnelle a mis en exergue 7 enjeux pour la revalorisation du parc privé sur le centre-bourg de Tullins et le quartier de Fures :

1. **La requalification et l'amélioration globale du bâti du cœur de ville**
2. **L'accompagnement des copropriétés fragiles et/ou dégradées**
3. **La lutte contre l'habitat indigne**
4. **Le recyclage et/ou traitement d'îlots dégradés**
5. **La remise sur le marché des logements vacants**
6. **La restauration et préservation du patrimoine**
7. **Le renforcement des polarités commerciales**

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, 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.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

## Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

### Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

#### 1.1. Dénomination de l'opération

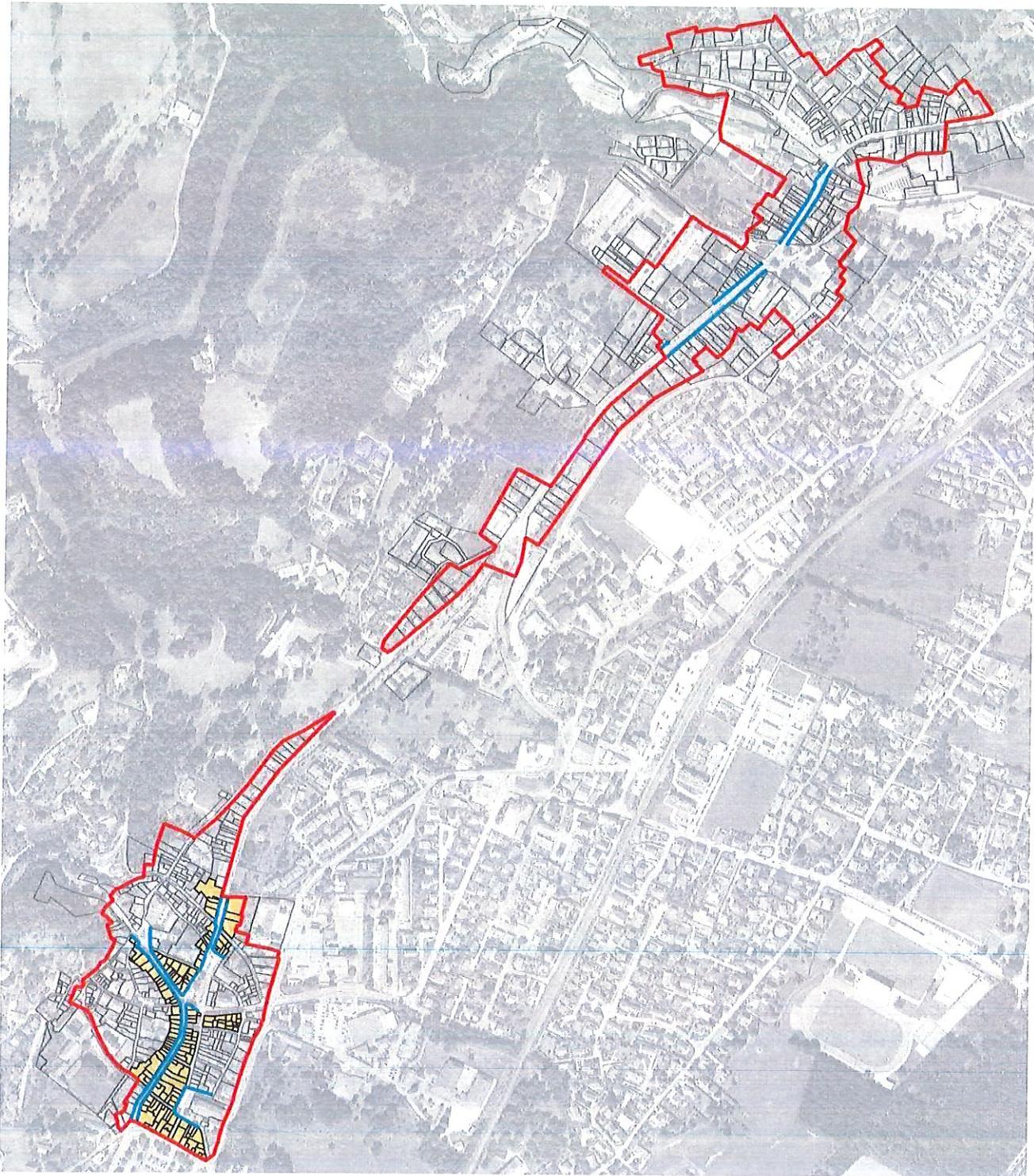
La communauté d'agglomération du Pays Voironnais, la commune de Tullins l'État et l'Anah décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain.

La Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais mène depuis de nombreuses années une politique ambitieuse en matière de rénovation du parc privé. Elle a notamment porté, entre juillet 2018 et juillet 2023 et sur les 31 communes de son territoire, une opération programmée d'amélioration de l'habitat intercommunale nommée « Action Rénovation ».

#### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- **Un périmètre socle de l'intervention** (cf annexe 1) comprenant :
  - Le bourg médiéval de Tullins, délimité par la place Jean Jaurès puis la rue du Couvent au sud-ouest ; la rue des Pierres puis la rue Laure le Tellier au Nord-Ouest ; le boulevard Michel Perret, la rue Maurice Porte et le boulevard Aristide Briand à l'est ;
  - Le quartier de Fures, délimité par le boulevard Michel Perret, la route de Renage, la rue des Balmes, la rue Alphonse Barral, la rue de l'église, la rue du Peuple, la route de Grenoble, la rue Hector Berlioz, la rue du Thénevet et une courte portion nord-est de la rue du 8 mai 1945 ;
  - La portion du boulevard Michel Perret comprise entre les deux quartiers.
- **Un périmètre restreint pour l'expérimentation du Permis de Louer** (cf annexe 2), concentré dans le bourg de Tullins autour de la rue du Général de Gaulle, de la rue de la République, d'une portion du boulevard Michel Perret, de la place Jean Jaurès et de la rue Porte Saint-Quentin.
- **Un périmètre restreint pour l'Opération de Revalorisation des façades** (cf annexe 3) se déployant sur plusieurs espaces publics stratégiques : la place du docteur Valois, la place de l'église, la place Jean Jaurès, l'axe rue du Général de Gaulle - rue de la République et les entrées de ville du quartier de Fures, sur le boulevard Michel Perret et la route de Grenoble.



- Périmètre socle de l'opération
- Périmètre restreint pour l'expérimentation du Permis de Louer
- Périmètre restreint de l'opération de revalorisation des façades

## **Chapitre II – Enjeux de l'opération.**

### **Article 2 – Enjeux**

Les élus de la ville de Tullins et du Pays Voironnais souhaitent engager une Opah de renouvellement urbain pour une durée de 5 ans. Cette opération doit s'attacher à apporter une réponse aux problématiques spécifiques du centre ancien de Tullins, mises en évidence par l'étude pré-opérationnelle d'Opah-Ru, menée en 2022-2023.

Cette opération ambitionne de contribuer, par une approche transversale, à la requalification globale de l'offre de logement privé et de l'espace public du centre-ville de Tullins et du quartier de Fures, et ainsi de participer pleinement à l'amélioration des conditions d'habitabilité et de l'attractivité de ces quartiers, conformément aux objectifs de l'action n°13 intitulée « Mise en œuvre d'une OPAH-RU » inscrite dans l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Au vu des conclusions de l'étude pré-opérationnelle, sept enjeux prioritaires ont été retenus par la collectivité.

### **La requalification et l'amélioration globale du bâti du cœur de ville**

- En proposant un accompagnement complet et gratuit pour les ménages modestes et très modestes et mettant en place un accompagnement renforcé pour les ménages en grande difficulté ;
- En accompagnant la mutation du parc de logements vers une offre satisfaisante par des actions incitatives ;
- En promouvant des travaux permettant des économies d'énergie substantielles et respectueuses du patrimoine bâti ;
- En limitant la prolifération des logements locatifs de mauvaise qualité ;
- En encourageant la réalisation de travaux sur les parties communes déqualifiées ;
- En favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

### **L'accompagnement des copropriétés fragiles et/ou dégradées**

- En identifiant et accompagnant les copropriétés ne présentant pas de gestion légale, et/ou une organisation partielle ;
- En identifiant les imbrications foncières problématiques et en accompagnant les propriétaires dans la mise en place de solutions de gestion pérenne ;
- En mettant en place des accompagnements ad hoc et transversaux pour les copropriétés les plus fragiles et dégradées (accompagnement juridique, social, aide à la réalisation de travaux conséquents, ingénierie financière renforcée...).

### **La lutte contre l'habitat indigne**

- En organisant le repérage, le suivi et le traitement des situations d'habitat indigne sur le périmètre ;
- En activant les leviers coercitifs nécessaires pour le traitement des situations bloquées et problématiques ;
- En consolidant le travail partenarial de suivi et de traitement des situations au niveau local.

### **Le recyclage et/ou traitement d'îlots dégradés**

- En allant ponctuellement à la maîtrise foncière sur des bâtiments dégradés au positionnement stratégique, afin de mettre fin à des situations d'habitat indigne préoccupantes, de contribuer à la production d'une offre de logement de qualité, en lien avec la requalification d'espaces publics clefs portée par la ville de Tullins dans le cadre de l'ORT.

### **La remise sur le marché des logements vacants**

- En mettant en place des outils d'identification et de veille sur les logements vacants ;
- En qualifiant finement l'état, les raisons et la dureté de la vacance sur le périmètre ;
- En menant des démarches proactives et de conviction auprès des propriétaires de logements vacants afin de les inciter à réhabiliter ou remettre sur le marché leur bien,
- En travaillant finement sur les volumes fantômes, logements accessibles uniquement via une cellule commerciale, afin d'envisager leur éventuelle restructuration.

### **La restauration et préservation du patrimoine**

- En accompagnant les propriétaires dans l'identification des qualités patrimoniales et architecturales de leur bien, notamment à travers la mise en œuvre de l'action n°4 de l'ORT visant à la construction d'un cahier de préconisations architecturales et patrimoniales à destination des habitants, d'une part, et des artisans et maîtres d'œuvre d'autre part ;
- En incitant les propriétaires à restaurer et préserver les éléments patrimoniaux et architecturaux remarquables en place ;
- En favorisant sur des axes prioritaires le ravalement des façades ;
- En repérant et contrôlant mieux les travaux non déclarés qui dégradent le patrimoine et l'espace public ;
- En s'appuyant et en mobilisant les acteurs de la préservation du patrimoine présents sur le territoire (services de la ville, UDAP, CAUE, Pays d'Art et d'Histoire du Pays Voironnais, etc.).

#### **Le renforcement des polarités commerciales**

- En travaillant avec les services de la ville et du Pays Voironnais pour encourager la requalification des façades commerciales ;
- En identifiant et en traitant les conflits d'usage entre commerces et logements dans les parties communes d'immeubles ;
- En accompagnant le recyclage des cellules commerciales hors périmètre pour s'assurer de la création de logements confortables ou de locaux communs, et bien intégrés au reste de la façade.

### Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Le dispositif d'OPAH-RU du centre ancien de Tullins s'articule autour de sept volets d'action :

	Objectifs de l'accompagnement
<b>1- Volet urbain</b>	Améliorer le cadre de vie, valoriser l'espace public par la réhabilitation du bâti, notamment des façades. Le volet urbain se présente comme une thématique transversale à l'ensemble des actions de l'OPAH-RU.
<b>2- Volet foncier</b>	Requalifier les immeubles et îlots très dégradés et vacants par la mise en œuvre d'outils d'aménagement incitatifs et coercitifs.
<b>3- Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</b>	Repérer, qualifier les biens, conseiller et informer les partenaires concernés. Accompagner la ville dans la mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire en matière de logement. Proposer un accompagnement complet des propriétaires occupants et locataires pour sortir de cette situation.
<b>4- Copropriétés</b>	Informé, accompagner les petites copropriétés non organisées ou présentant des difficultés d'ordre juridique à une mise en copropriété ou un rétablissement du cadre légal. Ceci pour être en conformité au niveau réglementaire, assurer un entretien pérenne du bien et pouvoir bénéficier des aides.  Accompagner les copropriétés dans leur projet de travaux.
<b>5 – Conventionnement et offre de logement locatif privé</b>	Inciter à la remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans, adapter l'offre locative aux besoins de la population.  Poursuivre le développement d'une offre locative sociale de qualité et à loyer modéré, dans le centre ancien.  Permettre le conventionnement de logements existants avec ou sans travaux.
<b>6 – Social et accompagnement</b>	Mobiliser et accompagner les propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et copropriétés à la réalisation des travaux d'amélioration de l'habitat Mobiliser les partenaires sociaux du territoire pour traiter les situations et accompagner de manière renforcée les ménages les plus fragiles.  Solvabiliser les ménages en grande précarité en incapacité de financer le reste à charge après subventions.
<b>7 – Energie et lutte contre la précarité énergétique</b>	Inciter les propriétaires occupants à réaliser les travaux qualitatifs adéquats dans leurs logements et en parties communes pour faire des économies sur leurs factures d'énergie et gagner en confort.  Initier une dynamique de réhabilitation thermique des copropriétés par un accompagnement technique, financier et administratif ambitieux.  Encourager les rénovations globales.  Assurer l'entrée sociale au profit des ménages les plus fragiles et l'amélioration de la performance énergétique des logements et immeubles à vocation principale d'habitat permanent.
<b>8 – Volet Urbain et patrimonial</b>	Valoriser le cadre de vie des habitants et le positionnement du territoire sur le marché local via les actions portées en faveur de la réhabilitation des logements.
<b>9- Autonomie de la personne dans l'habitat</b>	Conseiller, rechercher les financements et accompagner les publics pour adapter les logements à la perte de mobilité.

La mise en œuvre de cette OPAH-RU autour des thématiques déclinées ci-dessus, le calibrage des interventions financières ciblées et complémentaires entre l'Anah, la ville de Tullins et le Pays Voironnais, ainsi que la

mobilisation de l'ensemble des partenaires et le travail d'animation auprès de propriétaires occupants et/ou bailleurs et copropriétés, doit permettre de répondre à ces objectifs.

### Article 3 – Volets d'action

#### 3.1. Volet urbain

##### 3.1.1 Descriptif du dispositif

L'amélioration de l'environnement urbain du centre-bourg est un des objectifs clefs de l'Opération de Revitalisation du Territoire de la ville du Tullins. La requalification de la place du Docteur Valois, de l'avenue Pierre Bérégovoy et de la rue du Général de Gaulle, au cœur du périmètre de l'Opah-Ru, sont des éléments centraux de la stratégie urbaine de la commune, qui souhaite concentrer les efforts, à court terme, sur le centre-ville médiéval dans l'objectif de créer un effet d'entraînement.

Le projet urbain passe également par un travail d'articulation du centre-ville et de ses polarités, notamment le quartier de Fures, qui présente un fort enjeu en termes de revalorisation d'entrée de ville, de renaturation et de mutation du bâti industriel en zone de risques naturels. Des actions sont identifiées pour régénérer le foncier de ce secteur et pour maintenir la vitalité des commerces et services de proximité. Les actions incitatives et coercitives en faveur de la réhabilitation de l'habitat portées par le dispositif d'Opah-Ru viendront pleinement contribuer à la valorisation du cadre de vie des habitants défendue par le programme Petites Villes de Demain.

L'Opah-Ru est un des outils identifiés par la commune pour lutter contre l'étalement urbain et inciter le réinvestissement des centres urbains. L'opération devra s'articuler avec les autres actions de l'ORT, afin de contribuer pleinement à ce projet urbain, en évitant les contradictions et les concurrences avec les autres volets et projets d'aménagement et d'habitat prévu à court et moyen terme.

##### 3.1.2 Objectifs

L'Opah-Ru sur le centre ancien de Tullins, inscrite dans le dispositif d'ORT, a pour objectif :

- De **favoriser la rénovation globale du bâti**, le réinvestissement de locaux vacants, la préservation des éléments patrimoniaux et architecturaux remarquables, et ainsi de **contribuer au regain d'attractivité et de désirabilité** du centre-bourg médiéval et du quartier de Fures ;
- De contribuer à freiner le phénomène de dévitalisation à l'œuvre par la **production d'une offre de logements confortables** en centre-ville et en favorisant le **réinvestissement des locaux vacants** sur les linéaires commerciaux du centre-ville ;
- **D'accompagner les projets de requalification d'espaces publics portés par la commune** - *Place du Dr Valois, de l'église et Jean Jaurès, rue du Général de Gaulle, entrée du quartier de Fures* - par la mise en place d'actions incitatives en faveur de la rénovation des façades, et potentiellement par des actions ponctuelles de recyclage foncier sur des îlots dégradés.

L'impulsion d'une dynamique partenariale renforcée avec l'ensemble des acteurs de l'ORT, via des échanges réguliers et la mise en place d'actions conjointes, est un objectif autant qu'une condition de réussite de l'opération, qui contribuera à en renforcer la pertinence des actions menées par une approche transversale et multi-thématique.

#### 3.2. Volet foncier

##### 3.2.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence :

- Des îlots denses, où se concentrent des immeubles vacants et/ou dégradés, d'une habitabilité médiocre ;
- La présence d'immeubles d'habitation vétustes, à vocation principalement locative répartis de manière diffuse sur tout le périmètre d'intervention.

Ces immeubles sont listés en annexe 4 de la présente convention.

Leur traitement répond aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne, de valorisation de l'espace public et d'amélioration notable des conditions d'habitabilité dans le centre-ancien de Tullins portés par le programme Petite Ville de Demain. La complexité des interventions à mener - *restructuration de logements pour les faire répondre aux normes de décence, coordination d'actions à l'échelle de plusieurs parcelles, intervention sur des situations bloquées depuis plusieurs années, parcelles sans propriétaire identifié, etc...* - **nécessite une intervention publique renforcée et le déploiement des outils coercitifs de l'Opah-Ru**, pouvant impliquer une maîtrise foncière publique.

Les premières années d'animation de l'Opah-Ru doivent permettre de compléter le repérage des situations problématiques pouvant faire l'objet d'un traitement en mobilisant des outils d'aménagement. Pour toutes ces situations, l'Opérateur d'Opah-Ru établira un diagnostic social et technique succinct qui permettra au maître d'ouvrage de valider l'opportunité de réaliser une intervention. Il conseillera le maître d'ouvrage dans la stratégie d'intervention.

Une étude de **faisabilité pour la réalisation d'une procédure de recyclage foncier de type « Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et Opération de Restauration Immobilière » (RHI-THIRORI)** a été réalisée lors de l'étude pré opérationnelle (annexe 5), aboutissant au dépôt d'un dossier d'éligibilité aux aides de l'Anah pour la réalisation d'une étude de calibrage. Les bâtiments ciblés sont situés entre la place Jean Jaurès et la place de l'église. Il s'agit d'un ensemble immobilier appartenant à un même propriétaire vivant sur place et composé d'un immeuble d'habitat collectif, avec un commerce vacant, "La Boule d'Or", au rez-de-chaussée et d'une annexe en pisé. L'ensemble est majoritairement vacant et dégradé. La toiture de l'annexe en pisé, menaçant ruine, a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité. L'Opération vise la restructuration des logements et du commerce.

Deux autres îlots à enjeux (annexe 4), pouvant faire l'objet de restructurations et/ou d'interventions de curetage, ont été repérés lors de l'étude pré-opérationnelle. Des études de faisabilité plus poussées pourront être réalisées dans les premières années de l'Opération afin d'établir une stratégie d'intervention.

Lors de la première année de l'Opah-Ru, il sera également étudié **l'opportunité de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière (ORI)** sur des immeubles vétustes, dont les propriétaires seraient peu enclins à la réalisation de travaux. Plusieurs monopropriétés à vocation majoritairement ou exclusivement locative ont été repérées lors de l'étude pré-opérationnelle (annexe 4). Ce premier repérage pourra être complété par de nouvelles adresses identifiées en cours d'animation.

**L'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFLD)** qui accompagne déjà le Pays Voironnais et la ville de Tullins sur la réalisation d'opérations de recyclage foncier, pourra être mobilisé pour le portage de ces opérations de maîtrise foncière.

L'Opérateur d'OPAH-RU devra réaliser les études de faisabilité et conseiller les collectivités sur les dispositifs de maîtrise foncière. Lorsque cela sera possible et justifié, il appuiera les collectivités dans la sollicitation des aides RHI-THIRORI de l'Anah et prendra en charge le montage des dossiers afférents (vérification de l'éligibilité, études de calibrage de l'opération, demande de financement). En cas de mise en place d'une ORI, l'opérateur assistera les collectivités dans le montage des dossiers de DUP. Il réalisera l'animation et le suivi de l'Opération.

En fonction des besoins, l'opérateur d'OPAH-RU pourra assister le maître d'ouvrage et les villes :

- Sur le choix des procédures judiciaires à engager et le lancement de DUP Travaux ou Aménagement en accord avec les stratégies retenues par immeuble ou par groupe d'immeubles ;
- Dans les négociations avec les propriétaires fonciers ;
- Dans les relations avec le Service du Domaine.

Ces prestations devront être calibrées au démarrage de l'opération.

Par ailleurs, tout au long de l'opération une **veille foncière** sera réalisée sur le périmètre de l'Opah-Ru afin de conseiller la ville de Tullins et le Pays Voironnais sur les opportunités d'acquisition de bâtiments et d'identifier les immeubles où il pourrait y avoir nécessité d'une intervention foncière.

### 3.2.2 Objectifs

La réalisation, dès le démarrage de l'opération et afin de lui servir d'impulsion, l'opération de restructuration de l'îlot Boule d'Or devra être amorcée par l'opérateur.

A l'issue de la première année d'animation, il sera validé en comité de pilotage :

- L'opportunité de réaliser une ORI - *sur un volume de 4 à 5 immeubles* - ;
- La réalisation d'étude de faisabilité complémentaires sur des îlots ou immeubles à enjeux sur lesquels une intervention foncière pourrait être envisagée - *2 études envisagées* -.

Les immeubles retenus et les financements pourront être précisés dans le cadre d'un avenant à cette convention.

### 3.3. Volet immobilier

#### 3.3.1 Descriptif du dispositif

L'étude du marché immobilier de la commune réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a mis en lumière :

- **Un enjeu de réinvestissement des logements vacants** : environ 150 logements vacants seraient mobilisables sur le périmètre de l'Opah-Ru ;
- **Un enjeu de requalification d'un parc de logement souvent désuet** voire ne répondant pas aux normes de décence en vigueur ;
- **Un enjeu de mixité sociale** afin d'encourager la venue de ménages aux revenus intermédiaires dans un centre-ville où la population tend à se paupériser.

Afin de répondre à ces enjeux, l'opérateur chargé du suivi animation de l'Opah-Ru réalisera un **suivi renforcé des logements vacants identifiés sur le périmètre**. Il mènera des **actions de communication ciblées** auprès des propriétaires de logements vacants de longue durée et un travail de conviction auprès d'eux pour la remise sur le marché de ces logements. **Des stratégies d'intervention ad hoc**, pouvant s'appuyer les outils décrits au volet foncier, pourront être élaborées sur des locaux vacants présentant un fort enjeu -*notamment les volumes fantômes*- et/ou un niveau de dégradation avancé et préoccupant.

Il s'agira également d'**encourager la production de logements locatifs de qualité**, et accessibles, en s'appuyant sur le dispositif d'aide de l'Anah aux propriétaires bailleurs, sous réserve d'un conventionnement via le programme Loc'Avantage. L'opérateur conseillera et accompagnera les investisseurs dans la mobilisation des aides et privilégiera l'orientation de l'investissement privé vers la création de logements conventionnés à loyer intermédiaire.

La mise en place d'un **Permis de Louer appuiera cette démarche**, en permettant un repérage et un traitement en amont de leur location des logements non décents et en rappelant aux propriétaires bailleurs et aux acteurs de l'immobilier leurs obligations en matière de décence et de sécurité.

**Pour répondre à ces enjeux, l'Opah-Ru met en place un dispositif attractif de financement des travaux :**

- **Une prime du Pays Voironnais de 2 000€ par logement**, pour la remise sur le marché de logements vacants depuis plus de deux ans.
- **Une aide complémentaire du Pays Voironnais de 20% du montant HT** des travaux subventionnables Anah, sur les thématiques *travaux lourds, petite LHI, dégradation moyenne et transformation d'usage et Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné*, sous réserve de **conventionnement**.
- **Une aide du Pays Voironnais de 60% du montant HT de missions d'études préalables aux travaux** (diagnostics techniques, mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à l'APS) dans la limite de 5 000 € de dépenses subventionnables. Cette aide vise à obtenir un premier chiffrage des travaux, en cas de projets de rénovation d'immeubles conséquents permettant d'établir un premier plan de financement et d'inciter les propriétaires à se lancer dans la réalisation des travaux.

### 3.3.2 Objectifs

En termes d'objectifs opérationnels il s'agira :

- D'inciter les propriétaires de logements vacants de longue durée à les réhabiliter ;
- De qualifier finement la dureté de la vacance sur le périmètre et d'identifier, le cas échéant, des points durs nécessitant le déploiement d'un accompagnement renforcé voire d'outils d'aménagement ;
- D'inciter les investisseurs à la production de logements confortables, et à loyer modéré, via le programme de conventionnement de l'Anah.

Cela se traduit par les objectifs quantitatifs sur 5 ans suivants :

- 45 logements conventionnés aidés suite à des travaux de rénovation lourds ou moyens, des transformations d'usage ou des travaux d'amélioration énergétique ;
- 15 primes de remise sur le marché de logements vacants depuis plus de 2 ans ;
- 30 immeubles bénéficiant de l'aide aux diagnostics préalables.

Indicateurs :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation.

### 3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

#### 3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne est l'un des enjeux prioritaires de cette opération. L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence un parc de logements et d'immeubles dégradés diffus sur la totalité du périmètre d'intervention. Près de 120 logements dégradés avec probabilité d'indignité ont été repérés. Parmi les montées d'escalier qui ont pu être visitées, une quinzaine présentaient des dégradations conséquentes et pouvant porter atteinte à la sécurité des occupants.

Les situations d'habitat indigne recouvrent des réalités diverses qui nécessitent des dispositifs adaptés et peuvent mobiliser différents leviers :

- **Le levier incitatif** : le dispositif de subventionnement de l'Opah-Ru peut constituer un argument suffisant pour débloquer certaines situations et encourager les propriétaires à réaliser des travaux. Ce levier incitatif est indispensable et complémentaire au volet coercitif, le cas échéant ;
- **Le levier coercitif** : les pouvoirs de police du maire et du préfet ou les services de la CAF seront mobilisés par l'opérateur dès lors que la situation le nécessitera. Sur un périmètre restreint (cf. annexe 2) un **Permis de Louer** sera mis en place afin de repérer et traiter les situations d'habitat indigne en amont de leur mise en location. La première année d'Opah-Ru sera l'occasion d'évaluer l'opportunité de mettre en place une ORI sur plusieurs immeubles dégradés, aux situations bloquées ;
- **Le levier curatif** : ponctuellement, sur des îlots ou fonciers dégradés des opérations d'aménagement et de recyclage foncier pourront être menées (cf volet foncier).

L'opérateur d'Opah-Ru devra **participer activement au repérage, à la qualification et au suivi du traitement des situations de non-décence, d'insalubrité et de mise en sécurité du périmètre**. Il devra participer à la mise en œuvre des moyens destinés à réhabiliter ces logements ou, le cas échéant, à mettre hors d'état d'utilisation les logements interdits à l'habitation. Il veillera à la qualité des travaux engagés.

Le traitement des situations d'habitat indigne repose sur un partenariat efficace de l'ensemble des acteurs locaux de la lutte contre l'habitat indigne. Pour **faciliter le suivi des situations et l'articulation des actions des différents partenaires** l'opérateur d'Opah-Ru sera partie prenante et animera le suivi des situations rencontrées sur le

périmètre de l'Opah-Ru.

**Les leviers incitatifs mis en place par les collectivités à destination des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs sont les suivants :**

- Une aide complémentaire du Pays Voironnais à hauteur de 5% du montant HT des travaux subventionnables Anah pour les **propriétaires occupants très modestes** réalisant des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes de décence du logement
- Une aide complémentaire du Pays Voironnais à hauteur de 15% du montant HT des travaux subventionnables Anah pour les **propriétaires occupants modestes** réalisant des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes de décence du logement
- Une aide complémentaire du Pays Voironnais à hauteur de 20% du montant HT des travaux subventionnables Anah pour les **propriétaires bailleurs** sous réserve de conventionnement, relevant des catégories Anah « Travaux Lourds », « Travaux d'amélioration de la sécurité et la salubrité »
- Ponctuellement, afin de débloquer des situations financières fragiles, bloquées par des restes à charge encore trop élevés malgré la participation des partenaires financiers, le **Fonds Social du Pays Voironnais** pourra être sollicité. Les **propriétaires occupants modestes et très modestes** pourront bénéficier d'une aide maximum de 3000 €, sur proposition motivée de l'opérateur de l'OPAH RU, justifiant l'existence d'une situation de blocage. Cette aide est cumulable avec celles des partenaires financiers, y compris avec celles du Pays Voironnais. Le cumul des aides ne pourra excéder 100% du montant TTC des travaux réalisés.

Les aides spécifiques aux copropriétés dégradées sont décrites au volet copropriété de la présente convention.

### 3.4.2 Objectifs

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Mettre en place des outils efficaces de veille et de repérage des situations présumées d'habitat indigne ;
- Qualifier les situations présumées d'habitat indigne et mettre en place des stratégies partenariales d'intervention pour les traiter ;
- Accompagner les propriétaires dans la réalisation des travaux de sortie d'habitat indigne en mobilisant l'ensemble des leviers incitatifs, coercitifs et curatifs de l'Opah-Ru.

Cela se traduit par les objectifs quantitatifs sur 5 ans suivants :

- 10 logements occupés par leur propriétaire ;
- 20 logements locatifs en dégradation lourde ;
- 5 copropriétés au titre des travaux prescrits (environ 25 logements) ;
- 16 dossiers de sollicitation du Fond Social ;
- 60 logements visités dans le cadre du Permis de Louer.

Indicateurs :

- Bilan de la coopération en matière de mal logement (structuration des partenariats.) ;
- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement partenaires sociaux...) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités.

### 3.5. Volet copropriété en difficulté

#### 3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue une forte proportion de copropriétés fragiles, peu ou pas organisées. Seulement 46% des copropriétés de la ville sont immatriculées au Registre National des Copropriétés et parmi elles plus de la moitié n'y ont enregistré aucune information, ce qui peut être un indice de gestion partielle ou inexistante. 35 copropriétés seraient potentiellement concernées par un appui juridique et technique et 6 copropriétés cumulent au moins trois facteurs de fragilité. Il a par ailleurs été identifié plusieurs imbrications foncières impliquant des copropriétés et des monopropriétés.

Ces situations ne sont pas sans conséquence sans organisation, souvent les parties communes ne sont pas entretenues ou les copropriétaires sont en incapacité de prendre des décisions collectives, notamment en matière de travaux d'entretien ou de mise aux normes.

6 copropriétés présentant des dégradations conséquentes et des problématiques de gestion ont été identifiées et feront l'objet d'un traitement prioritaire dans le cadre de l'Opah-Ru :

- 40-42 boulevard Michel Perret ;
- 2 rue du Couvent / 2 rue de la Halle ;
- 23 route de Grenoble ;
- 25bis route de Grenoble ;
- 3 place de l'église / 7 rue Bayard ;
- 23 rue du Général de Gaulle.

L'opérateur mènera des relances ciblées à destination des copropriétés peu ou pas organisées dans l'objectif de les accompagner à la mise en place d'une gestion légale.

Les deux premières années de l'Opah-Ru, l'opérateur complètera le repérage des copropriétés en difficultés et réalisera un diagnostic sommaire pour qualifier les difficultés et les besoins d'accompagnement. Cette première approche croisera des données foncières / techniques et sur le mode de gestion des copropriétés afin d'évaluer leur niveau de fragilité et d'enclencher les premières actions d'accompagnement préalables à toute démarche cohérente de travaux :

- Mettre en place une gestion légale ;
- Réaliser des diagnostics techniques complémentaires nécessaires à la définition et à un chiffrage précis d'un programme de travaux cohérent.

Dans un deuxième temps, si les copropriétaires s'inscrivent dans une démarche de redressement, un diagnostic multicritère pourra être réalisé. Ce diagnostic complémentaire par rapport aux premières analyses devra permettre d'approfondir les analyses et notamment comporter un diagnostic socio économique, une analyse approfondie de la gestion, un phasage et un chiffrage des travaux. Ce document devra également détailler la stratégie de redressement de la copropriété et les accompagnements et financements nécessaires.

Le maître d'ouvrage et l'Anah valideront, selon les conclusions du diagnostic multicritère l'opportunité d'intégrer ces copropriétés au dispositif d'aide prioritaire (permettant des aides majorées), et pourront ainsi amender la liste des immeubles prioritaires précitée par voie d'avenant au cours de l'opération.

L'opérateur mènera un accompagnement renforcé des copropriétés dégradées vers leur organisation, dans l'élaboration d'un projet de travaux et le choix d'un maître d'œuvre, dans l'élaboration de plans de financements collectifs et individuels et dans le dépôt et le suivi des demandes de subventions.

#### **Pour soutenir ces actions, le Pays Voironnais met en place des aides financières complémentaires :**

- Une aide du Pays Voironnais de 80% du montant HT d'un plafond dépenses éligibles de 10 000 €, liées à toute mission d'aide à l'organisation juridique en copropriété à destination du syndicat des copropriétaires.
- Une aide du Pays Voironnais de 60% du HT de missions d'études préalables aux travaux (diagnostics techniques, mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à l'APS) dans la limite de 5 000 € de dépenses

subventionnables. Cette aide vise à obtenir un premier chiffrage des travaux, en cas de projets de rénovation d'immeubles conséquents permettant d'établir un premier plan de financement et d'inciter les copropriétaires à se lancer dans la réalisation des travaux.

- **Une aide complémentaire du Pays Voironnais de 5% du montant HT de dépenses éligibles aux aides de l'Anah à destination du syndicat des copropriétaires, pour des travaux de rénovation globale de copropriété moyennement dégradées ou devant réaliser des travaux prescrits au titre de la LHI.**
- **Une aide complémentaire du Pays Voironnais de 15% du montant HT de dépenses éligibles aux aides de l'Anah à destination du syndicat des copropriétaires, pour des travaux de rénovation globale de copropriété en dégradation lourde.**
- **Une aide du Pays Voironnais de 30% du HT des travaux, avec un plafond de dépenses éligibles de 50 000 €, pour intervenir sur un élément fortement dégradé (*toiture, balcons, installation électrique*), pour des copropriétés qui ne répondent pas au critère de dégradation moyenne de l'Anah.**

Les aides individuelles complémentaires sur la quote part de travaux en copropriété sont décrites au volet social.

### 3.5.2. Objectifs

Les objectifs opérationnels poursuivis sont les suivants :

- Favoriser l'organisation juridique des copropriétés pour leur permettre d'assurer un entretien pérenne du bâti ;
- Inciter les copropriétaires en copropriétés anciennes désorganisées à mettre en place l'ensemble des documents réglementaires et des instances nécessaires au bon fonctionnement d'une copropriété et à l'attribution de subventions pour les travaux communs d'amélioration ;
- Apporter la connaissance sur un projet de travaux, affiner ou réaliser un diagnostic pour inciter les copropriétés à engager des travaux ;
- Inciter les copropriétaires à entretenir leur bien et engager des travaux de rénovation énergétique ou de réhabilitation ;
- Soutenir les copropriétés dégradées et lutter contre l'habitat indigne en copropriété.

Cela se traduit par les objectifs quantitatifs sur 5 ans suivants :

- 10 copropriétés accompagnées vers une gestion légale (50 logements environ) ;
- 5 copropriétés en dégradation lourde accompagnées (25 logements environ) ;
- 5 copropriétés en dégradation moyenne accompagnées (25 logements environ) ;
- 5 copropriétés réalisant des travaux prescrits au titre de la LHI (25 logements environ) ;
- 30 immeubles réalisant des diagnostics et études préalables aux travaux.

Indicateurs :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : organisation des copropriétés, accessibilité des immeubles, amélioration des copropriétés fragiles ou dégradées, amélioration de la performance énergétique.

## 3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

### 3.6.1 Descriptif du dispositif

La majorité des logements du périmètre de l'opération a été construite avant 1974, date de la première réglementation thermique. Plus de 700 logements du périmètre seraient concernés par une politique d'amélioration de la performance énergétique ou de lutte contre la précarité énergétique. Lors du relevé de terrain, il a été constaté une majorité de logements avec des menuiseries anciennes et peu performantes, laissant présager de logements déperditifs.

Socialement, 32% des ménages du périmètre sont éligibles aux aides de l'Anah. Au vu des caractéristiques architecturales du bâti en centre ancien se dessinent plusieurs enjeux :

- En lien avec l'Espace Conseil France Rénov', il résulte un besoin de sensibilisation et d'incitation de l'ensemble des ménages, quelles que soient les conditions socio-économiques, à la réalisation de travaux de performance énergétique ;
- L'accompagnement des ménages les plus modestes à la réalisation de rénovations énergétiques performantes et à leur financement ;
- La réalisation de travaux de rénovation énergétique respectueux des qualités patrimoniales et architecturales des bâtiments du centre ancien, réalisés avec des matériaux et techniques adaptés aux caractéristiques du bâti ;
- Un enjeu de repérage et de traitement des passoires thermiques.

#### **Pour le logement individuel :**

L'opérateur d'Opah-Ru jouera un rôle actif dans le repérage des situations de précarité énergétique et dans la sollicitation des partenaires sociaux et du plan de lutte contre l'habitat indigne pour le traitement de ces situations. Dans le parc locatif, la mise en place du Permis de Louer favorisera le repérage des passoires thermiques et leur suivi.

L'Ageden, Espace Conseil France Rénov' du Département de l'Isère assurera la première information des propriétaires sur les dispositifs d'aides de l'Anah.

**Les propriétaires occupants ou bailleurs aux ressources modestes ou très modestes** qui souhaitent s'engager dans une rénovation énergétique globale de leur logement et bénéficier des aides Ma Prime Rénov' parcours Accompagné (MPRA) pourront se voir proposer un accompagnement par l'opérateur de l'Opah-Ru. **La mission d'Accompagnateur Rénov' (MAR) de l'opérateur sera également prise en charge à 100% par le Pays Voironnais, pour les bailleurs qui conventionnent leur loyer avec l'Anah.**

Pour chacune des situations accompagnées, l'opérateur assurera l'ensemble des prestations d'accompagnement suivantes telles que prévues par l'arrêté du 21 décembre 2022 et ses évolutions réglementaires :

- une information préalable comprenant une visite initiale et un diagnostic personnalisé de l'état du logement, de l'usage et des travaux de rénovation énergétique possibles ;
- La réalisation d'un audit énergétique avec une proposition de scénarii de travaux chiffrés, faisant apparaître les gains énergétiques projetés et valorisant les bénéfices attendus en termes d'usage, de confort et de valorisation patrimoniale ;
- un conseil pour la sélection des entreprises agréées RGE, pour l'analyse des devis, la nature et la qualité des produits proposés ;
- des plans de financement personnalisés mentionnant les différentes aides possibles (Anah, primes sortie de passoire thermique, aides MaPrimeRenov, aides du département, aides de la collectivité...)
- un accompagnement au montage technique du projet
- un accompagnement à la mobilisation des aides financières
- une visite de conformité en fin d'accompagnement pour informer sur les bonnes pratiques pour le logement.

#### **Pour les copropriétés :**

L'opérateur réalisera une première information sur les aides à la rénovation énergétique à destination des copropriétés. Selon l'intérêt de la copropriété, une analyse sommaire de l'immeuble devra permettre de préciser les aides mobilisables en fonction de la situation de la copropriété (gestion de l'immeuble, situation sociale des copropriétaires, diagnostic technique, potentiel de rénovation énergétique).

Ce premier diagnostic permettra d'évaluer l'éligibilité de la copropriété aux aides dans le cadre de l'OPAH, et de calibrer les besoins en accompagnement renforcé (préalable aux travaux) :

- Accompagnement pour une reprise de gestion légale ;
- Accompagnement pour définir un projet cohérent de travaux ;
- Accompagnement dans le choix d'un maître d'œuvre.

Pour chacun des projets de rénovation énergétique accompagnés l'opérateur :

- Accompagnera la copropriété dans le choix du scénario de travaux retenu ;
- Réalisera des plans de financement collectifs et individuels ;
- Assistera les copropriétaires dans le montage des dossiers de subvention, dans la sollicitation des CEE quand leur valorisation n'est pas réservée par l'Anah, et dans la demande de paiement des financements sollicités.

Il est à noter qu'au vu de la typologie des copropriétés présentes à Tullins, l'opérateur pourra également faire appel au dispositif expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins , effectif jusqu'en fin d'année 2026 et permettant de répondre à certains obstacles patrimoniaux, techniques, économiques et réglementaires relativement courants dans les centres anciens (sous réserve du respect des critères d'éligibilité fixés par la délibération n° 2023-49 du 6 décembre 2023.)

#### **Pour inciter à la réalisation de rénovation énergétique performante, le Pays Voironnais met en place des aides financières complémentaires :**

- **Une aide complémentaire du Pays Voironnais de 5% du montant HT des travaux subventionnables Anah à destination des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes.**
- **Une aide complémentaire du Pays Voironnais de 20% du montant HT des travaux subventionnables Anah à destination des propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement avec l'Anah via le programme Loc'Avantage.**
- **Une aide complémentaire du Pays Voironnais de 5% du montant HT des travaux subventionnables Anah à destination du syndicat des copropriétaires, dans le cadre d'un dossier MPR Copropriété.**
- **Une aide complémentaire du Pays Voironnais de 5% du montant HT des travaux subventionnables Anah à destination du syndicat des copropriétaires, dans le cadre de l'aide expérimentale aux petites copropriétés.**

Les aides individuelles complémentaires sur la quote part de travaux en copropriété sont décrites au volet social.

### **3.6.2 Objectifs**

Les objectifs opérationnels poursuivis sont les suivants :

- Permettre aux propriétaires fragiles financièrement d'engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- Inciter les propriétaires du territoire à réaliser des travaux qualitatifs et respectueux des qualités patrimoniales et architecturales d'amélioration de la performance énergétique dans leur logement ou en parties communes. Ceci pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, et leur permettre de réduire leurs factures énergétiques et gagner en confort ;
- Mobiliser les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux qualitatifs d'amélioration de la performance énergétique pour leur permettre de les louer ;
- Initier une dynamique de réhabilitation thermique des copropriétés par un accompagnement technique, financier et administratif ambitieux.

Cela se traduit par les objectifs quantitatifs sur 5 ans suivants :

- 10 logements de propriétaires occupants ;
- 10 logements de propriétaires bailleurs, dont 5 avec conventionnement ;
- 5 copropriétés réalisant un gain énergétique supérieur à 35% (40 logements environ) ;
- 5 copropriétés réalisant un gain énergétique compris entre 15 et 35% (40 logements environ) ;

Indicateurs :

- Nombre de projets de réhabilitation énergétique engagés ;

- Nombre de projets avec plus de 50 % de gain énergétique
- pourcentage d'économie d'énergie réalisée moyen

### 3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

#### 3.7.1 Descriptif du dispositif

Les études statistiques menées dans le cadre de l'étude pré opérationnelle ont mis en évidence que plus d'un tiers des ménages éligibles aux aides de l'Anah résidant dans le périmètre de l'opération étaient âgés de 75 ans ou plus. La part de ménages âgés de plus de 75 ans ou plus sur la commune est en constante augmentation depuis 1968 et est plus élevée qu'à l'échelle du Pays Voironnais. L'ensemble de ces éléments met en évidence un enjeu relatif au maintien à domicile des personnes âgées pour l'Opah-Ru.

Cette problématique passe tant par la réalisation de travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie (avec le dispositif MaPrimeAdapt'), que par un travail sur l'accessibilité des pieds d'immeubles et des parties communes.

La mobilisation du partenariat est également primordiale pour le repérage de ces situations. Les acteurs du handicap et de la vieillesse seront associés dès le démarrage de l'opération afin d'optimiser le dispositif. Il s'agit notamment des Caisses de retraite, ainsi que les associations d'aide à domicile.

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur devra :

- Réaliser un diagnostic portant sur le niveau de handicap de l'occupant, les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité et les capacités financières du ménage ;
- Élaborer un programme de travaux d'aménagement et d'installation avec l'estimation du coût et le plan de financement
- Assister les demandeurs dans la recherche de financements complémentaires ; Assister techniquement et administrativement les demandeurs dans le déroulement de leur projet.

#### 3.7.2 Objectifs

Les objectifs opérationnels poursuivis sont les suivants :

- Permettre à ces catégories de population de se maintenir dans leur logement, en leur apportant conseils et financements pour réaliser des travaux d'adaptation ;
- Rendre accessible les parties communes des copropriétés ;
- Sensibiliser et mobiliser le réseau d'acteurs et des tiers intervenants (associations d'aide à domicile, assistantes sociales, personnels soignants, etc.) à signaler toutes les situations repérées.

Cela se traduit par les objectifs quantitatifs sur 5 ans suivants :

- 10 logements habités par leur propriétaire ;
- 5 logements locatifs ;
- 5 pieds d'immeubles rendus accessibles.

Indicateurs :

- nombre de dossiers MaPrime Adapt déposés par rapport aux objectifs précités dans la présente convention
- nombre de dossiers accessibilité de copropriétés engagés

### 3.8 Volet social

#### 3.8.1 Descriptif du dispositif

Plus de 620 ménages sont éligibles aux aides de l'Anah à Tullins, soit 32% des ménages de la commune (contre 27% à l'échelle du département de l'Isère). Pour ces ménages, les restes à charge sont vite jugés élevés, ce qui constitue une

des principales causes de la non-réalisation de travaux.

Dans ce cadre, l'opérateur aura pour rôle :

- D'informer les ménages et sensibiliser aux risques sanitaires et sociaux, afin de les amener à envisager les travaux qui sont nécessaires ;
- De se mettre en lien avec les autres services et acteurs sociaux concernés (CCAS, travailleurs sociaux de secteur, associations d'aide à domicile, CAF, etc.) Si la famille est suivie par un travailleur social, toutes les démarches engagées par l'opérateur seront menées en étroite collaboration avec le référent familial ;
- D'assurer au besoin une médiation entre propriétaire et locataire. D'orienter vers l'ADIL, le cas échéant, pour un appui juridique ;
- D'appuyer au relogement dans le cadre des procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- D'accompagner de façon renforcée les ménages les plus fragiles (personnes âgées, en mauvaise santé et/ou isolées ...) et d'adapter le contenu de l'accompagnement en conséquence, ceci à toutes les étapes du projet (appui pour la consultation d'entreprises et l'obtention de devis de travaux, aide au montage des dossiers de demande de financements complémentaires, aide au suivi de chantier et la réception des travaux etc.) ;
- Mobiliser les dispositifs existants dans le cadre du PDALHPD pour les ménages fragiles ;
- Mobiliser le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL).

#### Des aides à destination des ménages les plus fragiles ont été mises en place :

- Le **Fonds Social du Pays Voironnais** pourra être sollicité ponctuellement, afin de débloquer des situations financières fragiles. Les **propriétaires occupants modestes et très modestes** pourront bénéficier d'une aide maximum de 3000 €, sur proposition motivée de l'opérateur de l'OPAH RU, justifiant l'existence d'une situation de blocage. Cette aide est cumulable avec celles des partenaires financiers, y compris avec celles du Pays Voironnais. Le cumul des aides ne pourra excéder 100% du montant TTC des travaux réalisés.
- Une **aide complémentaire du Pays Voironnais de 30% du HT** de la quote part de travaux en copropriété éligibles aux aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique ou de travaux sur des copropriétés dégradées, à destination des **propriétaires aux ressources très modestes**.
- Une **aide complémentaire du Pays Voironnais de 15% du HT** de la quote part de travaux en copropriété éligibles aux aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique ou de travaux sur des copropriétés dégradées, à destination des **propriétaires aux ressources modestes**.

### 3.8.2 Objectifs

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Solvabiliser les propriétaires les plus modestes afin de favoriser la réalisation de travaux d'ampleur, collectifs ou individuels, pour les propriétaires les plus fragiles ;
- Mettre en place un accompagnement renforcé et partenarial des situations les plus complexes en s'appuyant sur les acteurs sociaux du territoire.

Cela se traduit par les objectifs quantitatifs suivants sur 5 ans :

- 16 ménages accompagnés au titre du Fonds Social ;
- 12 ménages très modestes aidés sur leur quote part de travaux ;
- 7 ménages modestes aidés sur leur quote part de travaux ;
- 

Indicateurs :

- nombre de sollicitations du fonds social sur la durée de la conventionnement
- nombre d'accompagnements sociaux complexes réalisés en partenariat avec les acteurs du territoire

### 3.9. Volet patrimonial et environnemental

#### 3.9.1 Descriptif du dispositif

La préservation de la qualité architecturale des bâtiments du centre-ville et la restauration des **éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables, nombreux et variés présents sur tout le périmètre d'intervention**, tant en façade qu'à l'intérieur des immeubles, est un enjeu prioritaire de l'Opah-Ru dans la mesure où il contribue pleinement à la requalification du centre-ville et donc à son regain d'attractivité.

Lors de l'étude pré opérationnelle il a été fréquemment constaté l'état de dégradation d'éléments patrimoniaux et architecturaux remarquables, soit du fait d'un **manque d'entretien**, soit suite à la réalisation de **travaux inadaptés, souvent irréversibles et réalisés sans les autorisations d'urbanisme nécessaires**. Il a été remarqué la réalisation de travaux employant des techniques ou des matériaux peu adaptées aux caractéristiques du bâti ancien - *mise en œuvre d'enduit ou isolants peu perméables à la vapeur d'eau sur des maçonneries pierres ou pisé notamment* - susceptibles d'entraîner des désordres sur le bâtiment.

Il s'agira donc, pendant toute la durée de l'Opah-Ru, de mener des **actions de sensibilisation** à la qualité architecturale et patrimoniale auprès des propriétaires. L'opérateur d'Opah-Ru s'attachera à mettre en avant auprès des propriétaires les qualités architecturales de leur bien et leur transmettre les bonnes pratiques en matière de réhabilitation. Il veillera à la qualité architecturale des projets. Il travaillera en coordination avec les instructeurs du service urbanisme de la ville, avec l'architecte conseil du CAUE, le Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine et le Pays d'Art et d'Histoire du Pays Voironnais. Il pourra s'appuyer sur le Cahier des préconisations architecturales et patrimoniales que la commune souhaite réaliser dans le cadre de l'ORT.

Une partie du périmètre de l'opération, le centre-ville médiéval de Tullins est situé dans le **périmètre protégé des abords de l'église Saint-Laurent des Prés**, et bénéficie à ce titre d'un contrôle renforcé de la qualité des travaux projetés par les services de l'UDAP. Le centre-ville médiéval compte également plusieurs **portes inscrites à l'inventaire des monuments historiques**. L'intégralité du périmètre de l'opération fera néanmoins l'objet d'une même attention à la qualité architecturale et à la cohérence patrimoniale des travaux menés.

Au vu de la quantité de travaux sans autorisation qui ont été repérés lors de l'étude pré opérationnelle le **contrôle et la mise en place de sanctions** pour les propriétaires qui contreviendraient aux règles du PLU. Avec pour objectif de freiner la réalisation de travaux de qualité médiocre, mais aussi de conforter les propriétaires réalisant des travaux dans les règles de l'art. L'opérateur pourra aider les services communaux au repérage des travaux non déclarés.

**Pour appuyer ces actions, un dispositif financier incitatif a été mis en place :**

Sur tout le périmètre de l'opération :

- Une aide à parité du Pays Voironnais et de la ville de Tullins à hauteur de 50% du HT des travaux, avec plafond de dépenses éligibles de 20 000 €, pour soutenir la rénovation d'éléments patrimoniaux remarquables. Cette aide peut être sollicitée en monopropriété ou en copropriété.

Sur le périmètre restreint de l'Opération de restauration des façades (cf annexe 3) :

- Une aide à parité du Pays Voironnais et de la ville de Tullins à hauteur de 40% du HT des travaux, avec plafond de dépenses éligibles de 50 000 €, pour le ravalement des façades. Cette aide peut être sollicitée en monopropriété ou en copropriété.

#### 3.9.2 Objectifs

En termes d'objectifs opérationnels il s'agira pour l'opérateur :

- De conseiller les propriétaires sur les bonnes pratiques de réhabilitation de leur bâtiment, et de les sensibiliser aux qualités architecturales de leur bien, en lien avec les acteurs locaux de la préservation du patrimoine et le service urbanisme ;

- D'aider les propriétaires dans l'élaboration de leur projet et dans le montage des dossiers de subvention (appui dans l'obtention et l'analyse des devis, montage et dépôt des dossiers de demande de subvention, suivi de la réalisation des travaux et demande de paiement).

De manière générale, dans le cadre de l'Opah-Ru il sera cherché le renforcement du travail partenarial entre les acteurs locaux de la préservation du patrimoine, en favorisant l'échange d'informations, par des échanges sur les dossiers les plus complexes.

Sur les 5 années de l'opération, cela se traduira par les objectifs quantitatifs suivants :

- 20 ravalements de façade (80 logements environ) ;
- 15 immeubles ou logements au titre de la rénovation d'éléments patrimoniaux remarquables (80 logements environ).

Indicateurs :

- Nombre de contacts et dossiers façades ;
- Nombre de contacts et dossiers pour la valorisation des éléments architecturaux.

### 3.10. Volet économique et développement territorial

#### 3.10.1 Descriptif du dispositif

La redynamisation des linéaires commerciaux de centre-ville est un des axes forts du projet que la commune porte dans le cadre du programme Petite Ville de Demain. Le dispositif d'Opah-Ru viendra en appui de cette stratégie, et notamment en contribuant à l'amélioration globale de la qualité de l'environnement urbain. **Le linéaire de l'opération façade de l'opération comprend des linéaires commerciaux sur lesquels la commune souhaite agir prioritairement** : la rue du Général de Gaulle, la place du Docteur Valois et le linéaire commercial du quartier de Fures. L'ORT prévoit le recentrement du périmètre commercial de centre-ville sur des tronçons stratégiques, en réduisant les linéaires commerciaux du PLU aux poches les plus stratégiques. En dehors de ces linéaires, il s'agira d'**accompagner la mutation des rez-de-chaussée**. L'opérateur d'Opah-Ru pourra accompagner les propriétaires dans la définition des projets sur ces locaux, en les conseillant sur la destination et sur le traitement qualitatif de la façade. En cas de création de logement, une attention particulière sera portée aux conditions d'habitabilité projetée. Les aides aux transformations d'usage de l'Anah et l'aide complémentaire du Pays Voironnais mise en place dans le cadre de l'Opah-Ru pourront être sollicitées sur ces projets.

De manière générale, l'opérateur sera attentif à **intégrer les problématiques liées au commerce lors de l'accompagnement aux travaux d'immeubles** en copropriété ou en monopropriété, et notamment les conflits d'usage des parties communes. Il veillera à informer les porteurs de projets des aides relatives au commerce mises en place par le Pays Voironnais. Une fois qu'elle sera réalisée, l'opérateur relatera la Charte des devantures de la ville aux commerçants, notamment dans le cadre des projets de ravalement de façade.

Sur les projets impliquant des locaux commerciaux, il travaillera de concert avec le manager de commerces et pourra appuyer dans la mise à jour de l'inventaire des locaux vacants.

#### 3.10.2 Objectifs

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Accompagner la mutation des rez-de-chaussée commerciaux en dehors des linéaires commerciaux du PLU ;
- Favoriser la requalification des devantures commerciales, conformément à la Charte de devantures de la ville, dans le cadre de l'Opération façade.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 580 logements minimum, 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 (20 logements MPR copropriétés « saines », 20 logements copropriétés « fragiles » et 40 petites copropriété dispositif expérimental);
- 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.

#### **4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah**

Les objectifs globaux sont évalués à 240 logements minimum, 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 (40 MPR Copropriétés « saines » et 40 copropriétés fragiles)

### Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
<b>Nombre de logements PO*</b>	1	4	6	6	7	6	30
Dont MaPrime Logement Décent	0	1	2	2	3	2	10
Dont MaPrimeRénov' parcours accompagné (modestes et très modestes)*	0	2	2	2	2	2	10
Dont MaPrimeAdapt	1	1	2	2	2	2	10
<b>Nombre de logements PB*</b>	0	7	7	7	15	19	55
Dont MaPrime Logement Décent	0	3	3	3	9	12	30
Dont MPR parcours accompagné (conventionnement)	0	2	2	2	2	2	10
Dont MaPrimeAdapt	0	1	1	1	1	1	5
Dont transformation d'usage	0	1	1	1	3	4	10
<b>Nombre de logements en copropriété</b>	0	5	5	57	57	31	155
Dont MaPrimeRénov' Copropriété « saines »	0	0	0	16	16	8	40
Dont copropriétés fragiles	0	0	0	16	16	8	40
Dont copropriétés en difficulté	0	5	5	25	25	15	75

\* Ces champs seront renseignés dans contrat Anah

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés</b>	0	5	5	5	11	14	40
<b>Loc'Avantages</b>							
Dont loyer intermédiaire Loc'1	0	4	4	4	9	12	33
Dont loyer conventionné social Loc'2	0				1	1	2
Dont loyer conventionné très social Loc'3	0	1	1	1	1	1	5

Les logements seront conventionnés en priorité en LOC 1 pour une meilleure mixité sociale dans le centre-ville, du LOC 2 ou LOC 3 pourra être réalisé à titre dérogatoire notamment pour maintenir des occupants dans les lieux.

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

#### 5.1. Financements de l'Anah

##### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **4 969 119 €** selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE							
prévisionnels	50 341	538 098	601 823	1 254 939	1 437 762	1 086 156	<b>4 969 119</b>
dont aides aux travaux	5800	355 375	406 775	1 098 791	1 311 327	1 003 187	<b>4 181 255</b>
dont aides à l'ingénierie	44 541	182 723	195 048	156 148	126 435	82 969	<b>787 864</b>
*aides au redressement (copropriété) :	12 300 €	36 900 €	49 200 €	24 600 €	0 €	0 €	123 000 €
*suivi animation	32 241	145 823	145 848	131 548	126 435	82 969	664 864
- Part fixe	31 641 €	130 023 €	127 448 €	113 148 €	94 035 €	46 569 €	542 864€
- Part variable	600 €	15 800	18 400	18 400	32 400	36400	122 000

#### 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

##### 5.2.1. Règles d'application

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, la CAPV s'engage à accorder des aides aux travaux dans la limite des taux et plafonds maximums définis ci-après :

**Aide du Pays Voironnais aux propriétaires occupants :**

- Pour le volet énergie et lutte contre la précarité énergétique :
- Le Pays Voironnais décide d'apporter une subvention aux propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah (modestes et très modestes) :
  - Pour les propriétaires occupants aux revenus très modestes : financement de 5 % du montant des travaux HT
  - Pour les propriétaires occupants aux revenus modestes : financement de 5 % du montant des travaux HT
  
- Pour le volet lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé, le Pays Voironnais décide d'apporter un :
  - Pour les propriétaires occupants aux revenus très modestes : financement de 5 % du montant des travaux HT
  - Pour les propriétaires occupants aux revenus modestes : financement de 15 % du montant des travaux HT
  
- Pour le volet lutte contre copropriété, le Pays Voironnais décide d'apporter une subvention aux propriétaires occupants situés dans des copropriétés qui votent des travaux (économie d'énergie, copropriété dégradé, travaux prescrits au titre de la LHI), en complément des aides de l'Anah au syndicat des copropriétaires :
  - Aux copropriétaires occupants aux revenus très modestes : 30 % du montant de leur quote part dans la limite de 20 000 € de travaux
  - Aux copropriétaires occupants aux revenus modestes : 15 % du montant de leur quote part dans la limite de 20 000 € de travaux

La subvention totale sera écartée :

- A 100 % du montant de la quote part TTC pour les propriétaires occupants très modestes,
- A 80 % du montant de la quote part TTC pour les propriétaires occupants modestes,

-

#### **Aide du Pays Voironnais aux propriétaires bailleurs :**

- Pour le volet énergie et lutte contre la précarité énergétique :
  - Pour les propriétaires bailleurs aux revenus très modestes : financement de 5 % du montant des travaux HT
  - Pour les propriétaires bailleurs aux revenus modestes : financement de 5 % du montant des travaux HT
  
- Pour le volet conventionnement et production d'une offre de logements locatifs à loyers modérés :
  - Pour les projets "logement indigne ou très dégradé" avec conventionnement travaux, aide de 20% du montant HT de la dépense subventionnée par l'ANAH.
  - Pour les projets "moyenne dégradation" avec conventionnement travaux, aide de 20% du montant HT de la dépense subventionnée par l'ANAH.
  - Pour les projets "précarité énergétique" avec conventionnement travaux, aide de 20% du montant HT de la dépense subventionnée par l'ANAH.
  - Pour les projets "transformation d'usage" avec conventionnement travaux, aide de 20% du montant HT de la dépense subventionnée par l'ANAH.

#### **Aide du Pays Voironnais aux syndicats de copropriétaires :**

- Pour le volet rénovation énergétique des copropriétés :
  - Le Pays Voironnais apporte une aide complémentaire aux aides de l'ANAH au syndicat des copropriétaires de 5 % du montant des travaux HT dans la limite de 25 000 € HT de travaux / logement

- Pour le volet copropriété dégradé : la CAPV apporte une aide au syndicat des copropriétaires complémentaire aux aides de l'ANAH sous réserve de la réalisation d'un diagnostic multicritère qui devra notamment préciser le plan de financement des travaux : de 5 % à 15% selon la dégradation et le montant des travaux sans plafond de travaux.
- Pour le volet travaux prescrits au titre de la lutte contre l'habitat indigne : la CAPV apporte une aide complémentaire aux aides de l'ANAH au syndicat des copropriétaires de 5 % à 15% selon la dégradation et le montant des travaux sans plafond de travaux.
- Pour le volet organisation juridique des copropriétés : la CAPV apporte une aide au syndicat des copropriétaires pour financer la mise en copropriété et l'organisation (diagnostic technique ou juridique, mission auprès d'un notaire et/ou géomètre pour l'élaboration de plans, le calcul des tantièmes, la création ou modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, etc.). Cette aide est de 80% du montant HT de la prestation par copropriété, plafonnée à 10 000 €. Elle intervient en complément des aides de l'ANAH pour les copropriétés prioritaires ou seule pour les autres copropriétés.

#### Aide de la CAPV aux copropriétés et monopropriétés :

Pour les volets thématiques de l'OPAH, la CAPV peut apporter des aides aux syndicats des copropriétaires ou aux immeubles en monopropriété (propriétaires occupants et bailleurs) :

- Pour la remise sur le marché des logements vacants depuis plus de deux ans une prime de 2 000 € en complément d'un dossier de subvention ANAH
- Pour prévenir la dégradation des immeubles, une subvention pour financer la réalisation de diagnostics préalables (structure, amiante, ...) et/ou la réalisation d'un avant-projet sommaire avec chiffrage des travaux, par un maître d'œuvre. Cette aide est de 60% du montant HT de la prestation par immeuble, plafonnée à 5 000 € de dépense HT.
- Pour les immeubles avec un enduit dégradé ou situés autour d'espaces publics clefs, la CAPV apporte en complément des aides de la commune une aide de 20% du montant HT des travaux dans la limite de 20 000 € de travaux HT par immeuble.
- Pour les propriétaires qui réalisent les travaux qui seraient prescrits par l'étude de patrimoine ou qui viendraient valoriser des éléments patrimoniaux remarquables une aide de 25% du montant des travaux HT dans la limite de 10 000 € de travaux HT.
- Pour les immeubles en état correct avec des dégradations fortes sur un élément précis (toiture, évacuation des eaux pluviales, installation électrique, balcons, etc...) ne permettant pas d'atteindre le niveau "dégradation moyenne" de l'Anah, le Pays Voironnais apporte une aide de 30% du montant HT des travaux dans la limite de 10 000 € de travaux HT par immeuble.

#### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 712 400 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels :	81 828 €	451 890 €	517 225 €	617 430 €	621 090 €	422 987 €	2 712 450 €
dont aides aux travaux :	3 000 €	114 400 €	141 475 €	292 200 €	375 750 €	313 075 €	1 239 900 €
dont aides à l'ingénierie :	4 000 €	20 000 €	24 000 €	12 000 €	0 €	0 €	60 000 €

(copropriété) :							
dont aides à l'ingénierie :	74 828 €	317 490 €	351 750 €	313 230 €	245 340 €	109 912 €	1 412 550 €
<i>Pour mémoire, reste à charge Ingénierie après subvention Anah</i>	34 287	154 767	180 702	169 082	118 905	26 944	684 687

### 5.3. Financements de la Ville de Tullins

#### 5.3.1 Règles d'application

Dans la limite des dotations budgétaires annuelles, la ville de Tullins s'engage à accorder des aides aux travaux dans la limite des taux et plafonds maximums définis ci-après :

Pour les volets thématiques de l'OPAH, la Ville de Tullins peut apporter des aides aux syndicats des copropriétaires ou aux immeubles en monopropriété (propriétaires occupants et bailleurs) :

- Pour les immeubles avec un enduit dégradé ou situés autour d'espaces publics clefs, le Pays Voironnais apporte en complément des aides de la commune une aide de 20% du montant HT des travaux dans la limite de 20 000 € de travaux HT par immeuble.
- Pour les propriétaires qui réalisent les travaux qui viendraient valoriser des éléments patrimoniaux remarquables une aide de 25% du montant des travaux HT dans la limite de 10 000 € de travaux HT.

#### 5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Tullins à l'opération est de 117 500 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	0 €	10 500 €	23 500 €	23 500 €	26 000 €	34 000 €	117 500 €
dont aides aux travaux	0 €	10 500 €	23 500 €	23 500 €	26 000 €	34 000 €	117 500 €

#### Article 6 – Engagements complémentaires

La ville de Tullins s'engage à mettre à disposition du Pays Voironnais et de son opérateur désigné à titre gratuit un local pour la réalisation des permanences et des événements et réunions nécessaire à l'animation du dispositif.

Les deux collectivités travailleront en étroite collaboration afin de garantir la réussite de l'opération et de trouver des solutions aux situations complexes.

## Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

### Article 7 – Conduite de l'opération

#### 7.1. Pilotage de l'opération

##### 7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Le chef de projet animera les comités de pilotage technique et s'assurera de la bonne réalisation des missions de l'opérateur et proposera le cas échéant des mesures d'ajustement du dispositif.

##### 7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats.

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. À cet effet, il est recommandé de mettre en place deux comités de pilotage.

**Le comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an et réunira des représentants de l'Anah, du Pays Voironnais et de la ville de Tullins.

**Le comité de pilotage technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira 3 à 4 fois par an. Il sera composé des représentants techniques du Pays Voironnais et de la ville de Tullins ainsi que de l'opérateur en charge de l'animation.

**Des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place en complément selon les besoins de l'opération.

Les espaces Conseil France Renov' seront associés à ces instances de pilotage.

#### 7.2. Suivi-animation de l'opération

##### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage désignera, conformément au Code des marchés publics, l'équipe opérationnelle chargée du suivi animation de l'Opah-Ru.

##### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions assurées par l'opérateur dans le cadre du suivi animation, conformément à l'annexe 1 de la délibération du CA de l'Anah du 13 mars 2011, sont les suivantes (sous réserve de modification de la réglementation des partenaires financiers pouvant nécessiter un avenant au marché) :

- Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; diagnostic de gestion en cas de copropriété ; proposition de stratégies et des outils adaptés.

- Accompagnement sanitaire et social des ménages : *accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement.*
- Aide à la décision : *AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière.*
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Et plus particulièrement :

### Une mission d'information et de communication

- Proposition, élaboration et mise en œuvre d'un plan de communication validé par le comité de pilotage de l'opération. L'opérateur et les signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication contenues dans le plan de communication global ;
- Élaboration de documents d'information et de promotion de l'opération sur divers supports (*affiches, plaquettes d'information, bulletin municipal, site internet, presse locale, panneaux de chantier, etc.*) ;
- Information des propriétaires, occupants, syndics ou administrateurs judiciaires, agences immobilières et conseils syndicaux concernés des actions entreprises dans le cadre de l'Opah-Ru ;
- Assistance de la collectivité à la préparation et participation/animation des réunions publiques thématiques d'information et de sensibilisation sur l'opération, événements, expositions ;
- Tenue de permanences régulières d'accueil, d'information, de sensibilisation et de conseils auprès des particuliers et des professionnels (immobilier, bâtiment, etc.) Les horaires d'accueil doivent permettre de toucher le plus grand public possible ;
- Mobilisation, information et prospection des propriétaires privés susceptibles d'engager des travaux. Un travail de prospection ciblé est attendu, en direction des copropriétés, des habitants (propriétaires et locataires), des bailleurs privés, des propriétaires de logements vacants, notamment sur la base des immeubles repérés lors de la phase pré opérationnelle (cf annexe 4) ;
- Organisation et participation aux actions de mobilisation et d'information des professionnels locaux de l'immobilier et du bâtiment ;
- Organisation du repérage des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux ;
- Renforcement de la mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, CAF, ARS, CCAS...)
- Coordination des partenaires dans le cadre des volets lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique.

### Une mission d'assistance aux propriétaires privés et aux copropriétés

- Conseil et assistance gratuits sur le plan juridique, technique, administratif et financier auprès des copropriétés. L'organisation juridique des copropriétés sera vérifiée, et à défaut mise en place, en amont de toute intervention. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux copropriétés en matière :
  - *De situation juridique et financière de la copropriété,*
  - *de dégradation des parties communes (grille de dégradation ANAH, grille d'insalubre, situations de péril,...),*
  - *de valorisation des parties communes,*
  - *de conseil préalable en termes de performance énergétique,*
  - *de conseil préalable en termes d'adaptation de l'immeuble au vieillissement et au handicap.*

Une mission spécifique d'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté complètera ces missions d'ordre général (cf. *infra « Mission spécifique en faveur des copropriétés fragiles »*).

- Conseil et assistance gratuits sur le plan technique, juridique, administratif et financier auprès des habitants, des propriétaires et locataires, et aide à la décision avec la réalisation de pré-études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
  - *d'habitat dégradé et très dégradé et d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au*

- *niveau des logements que des parties communes des immeubles,*
- *de conseil préalable en termes de performance énergétique,*
- *de conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap.*
- Établissement des études de faisabilité, évaluations des coûts, simulations financières, fiscales et patrimoniales auprès des propriétaires en vue de les accompagner et de les conseiller préalablement à leurs prises de décisions. Au-delà du conventionnement ANAH, les simulations fiscales devront intégrer l'ensemble des possibilités offertes aux bailleurs, dont le dispositif Denormandie.
- Établissement de l'ensemble des diagnostics nécessaires au montage des projets de travaux et à leurs financements.
- Sensibilisation aux qualités architecturales et patrimoniales des bâtiments et information quant aux contraintes réglementaires à respecter (cf. *infra* « *Mission spécifique liée à la prise en compte du patrimoine au sein des projets* » et « *Mission spécifique liée à l'opération façades* »).
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux.
- Constitution, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des partenaires de l'opération (*Anah, Pays Voironnais, Ville de Tullins, Procvivis, etc.*) jusqu'au solde des dossiers de subventions.
- Assistance à la constitution des demandes d'aides complémentaires pouvant être obtenues auprès des organismes financiers, notamment du Département, des caisses de retraite, etc.
- Assistance à l'établissement des demandes d'acomptes, d'avances et de paiement des subventions.
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements à loyers conventionnés.

### **Une mission spécifique de lutte contre l'habitat indigne**

Afin de conduire la lutte contre l'habitat indigne, une mission spécifique de repérage et de traitement de l'habitat indigne sera mise en œuvre en étroite collaboration avec les partenaires de ce volet du dispositif. Cette mission comprend notamment :

- La mobilisation, l'organisation et l'animation d'un réseau composé des différents intervenants susceptibles de visiter des logements indignes et de les qualifier.
- La centralisation et le suivi des situations.
- Le repérage des situations, qui pourra s'appuyer sur les premiers repérages de l'étude pré opérationnelle.
- La participation à une groupe technique sur habitat indigne, dont l'objectif est de mieux structurer les partenaires locaux afin de faire remonter davantage de signalements et de traiter plus efficacement les situations complexes.

Le traitement de l'habitat indigne comprendra les actions suivantes :

- L'établissement d'un diagnostic social et technique approfondi pour chaque situation repérée. Les modes opératoires les plus appropriés selon les difficultés repérées seront étudiés et présentés aux partenaires (services villes, ARS, CAF, ADIL, services sociaux de secteur.).
- La négociation avec les propriétaires et l'accompagnement technique, juridique et financier pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de demandes de financements afférents.
- Le suivi en lien avec l'ARS, la CAF et les services compétents de la commune des procédures coercitives de police publique notifiées, des délais de mise en œuvre, des résultats, et l'établissement de propositions de mesures correctrices qui s'avèreraient nécessaires au bon aboutissement des procédures.
- La réalisation des diagnostics décence et un travail avec la CAF sur les situations de non-décence repérées.
- La recherche et la mobilisation de solutions de relogement transitoire ou définitif, en lien avec les services sociaux de secteur compétents et les associations spécialisées.
- Si besoin, la mise en œuvre de mesures d'accompagnement social personnalisées des occupants (locataires ou propriétaires occupants).
- L'information, en lien avec l'Adil, aux occupants sur leurs droits et les dispositifs de soutien mobilisables à leur profit (aide au relogement notamment), réalisée en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux du secteur.
- L'assistance à la ville de Tullins pour la mise en œuvre des mesures coercitives associées au traitement de l'habitat indigne notamment :
  - une assistance pour la mise en œuvre des procédures de mise en sécurité, d'application du Règlement Sanitaire Départemental, ou du décret Habitat de juillet 2023,
  - une aide à la mise en œuvre de procédure de travaux d'office et constitution des dossiers de

demandes de subventions spécifiques auprès de l'ANAH pour le compte de la commune engageant des travaux.

- L'opérateur animera les démarches nécessaires à la mise en place et au suivi du permis de louer sur le périmètre dédié. Il assurera à cet effet le lien avec les propriétaires bailleurs, les visites de contrôle, les préconisations de travaux le cas échéant, jusqu'à l'obtention du permis de louer.

#### **Une mission sociale**

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne.
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation d'habitat indigne.
- Accompagnement renforcé en cas d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ou de perte d'autonomie.
- Recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants précaires.
- Assistance aux propriétaires et aux locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire.
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire.

#### **Une mission d'aide à l'organisation juridique des petites copropriétés :**

L'opérateur devra être capable d'établir des diagnostics juridiques et de gestion en copropriété, via l'analyse des documents juridiques et comptables à disposition et d'orienter les copropriétaires vers les mesures nécessaires à la mise en copropriété. Les missions du prestataire comprendront :

- L'identification et la mobilisation des copropriétés désorganisées.
- Un travail de conviction sur la nécessité de s'organiser.
- L'accompagnement des copropriétés dans la prise de décision (*information sur les subventions, organisation et participation d'une réunion visant à valider les démarches nécessaires à l'organisation*).
- Accompagnement des copropriétés dans les démarches d'organisation (*recherche des documents juridiques, mobilisation d'une mission de géomètre, de notaire, etc.*).
- Accompagnement administratif : montage des dossiers d'aide du Pays Voironnais et Anah le cas échéant.

#### **Une mission spécifique en faveur des copropriétés fragiles**

Dans le cadre de la mission spécifique liée à l'accompagnement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté, l'opérateur mènera des actions de mobilisation et d'information générale en direction des syndicats, des syndicats bénévoles, des conseils syndicaux ou des copropriétaires. Il élaborera des diagnostics multicritères (analyse multicritères, technique, social, gestion et fonctionnement). Il accompagnera les instances de gouvernance en vue de participer à l'amélioration du fonctionnement. Il mettra en place, le cas échéant, un accompagnement pour le redressement de la gestion financière des copropriétés. Il accompagnera les copropriétés dans la définition et la réalisation de travaux de rénovation globaux.

#### **Une mission spécifique de préservation et valorisation du patrimoine**

L'opérateur veillera à la prise en compte dans les projets des éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables, en s'appuyant sur les cahiers de préconisations architecturales et patrimoniales réalisées par la Commune. Il assurera un travail de sensibilisation auprès des ménages sur les bonnes pratiques d'intervention sur le bâti ancien. Il orientera les propriétaires et porteurs de projets vers les services de la ville, les conseillers du CAUE, voire les services de l'UDAP autant que nécessaire.

#### **Une mission spécifique d'animation de l'opération façades**

Au sein du périmètre de l'opération façades, l'opérateur sera chargé de réaliser :

- Un conseil et une assistance gratuits sur le plan technique, juridique, administratif et financier auprès des copropriétés et propriétaires d'immeubles. Il assurera un rôle d'aide à la décision avec la réalisation d'études de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux critères techniques de l'opération façades. Une attention particulière sera à apporter en matière :
  - de contrôle de la décence des logements et des parties commune des immeubles accompagnés, dans une logique de priorisation des interventions sur le bâti,
  - de choix des matériaux à adapter à la nature des murs existants,

- de conseil préalable en termes de performance énergétique.
- Établissement des études de faisabilité, évaluations des coûts, simulations financières.
- Sensibilisation aux qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment, information quant aux contraintes réglementaires à respecter et aux autorisations d'urbanisme à déposer.
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux.
- Constitution, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des partenaires de l'opération (Pays Voironnais, Ville de Tullins) jusqu'au solde des dossiers de subventions.
- Assistance à l'établissement des demandes d'acomptes, d'avances et de paiement des subventions.

### **Une mission spécifique d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la veille et l'intervention foncière en vue de la requalification publique d'immeubles**

L'opérateur accompagnera le Pays Voironnais et la ville de Tullins dans :

- La définition et le choix des stratégies d'intervention sur les immeubles dégradés (incitatif, coercitif, réalisation d'études complémentaires...). Il réalisera une veille foncière en analysant les déclarations d'intention d'aliéner et en conseillant le Pays Voironnais et la Ville de Tullins sur les opportunités d'acquisition de bâtiments.
- La mise en œuvre du dispositif RHI-THIRORI pour l'îlot Boule d'Or et éventuellement deux autres îlots en fonction des conclusions des études de faisabilité réalisées en cours d'opération.
- La mise en œuvre d'une ORI sur les adresses repérées au démarrage de l'opération, comprenant l'étude de faisabilité de l'ORI, la constitution des dossiers de DUP et l'animation de l'ORI.
- En parallèle, l'opérateur pourra également être chargé de réaliser des études complémentaires, des diagnostics d'immeubles et des études de faisabilité et d'opportunité préalables, afin d'aider les villes à se positionner sur la stratégie à adopter sur les bâtiments identifiés comme prioritaires et sur lesquels les actions incitatives ne suffiront pas (ces études complémentaires feront l'objet de bons de commande à prix unitaire). En fonction des besoins, l'opérateur pourra assister les collectivités :
  - sur le choix des procédures judiciaires à engager et le lancement de DUP Travaux ou Aménagement en accord avec les stratégies retenues par immeuble ou par groupe d'immeubles,
  - dans les négociations avec les propriétaires fonciers,
  - dans les relations avec le Service du Domaine.

### **Une mission d'assistance aux collectivités**

- Assistance dans la coordination générale du dispositif.
- Mission de suivi et d'évaluation de l'opération.
- Élaboration des outils de communication.
- Accompagnement du maître d'ouvrage dans la mise en œuvre d'un dispositif de relogement cadré et la mise en œuvre des travaux d'office.
- Accompagnement du maître d'ouvrage dans l'animation des Opérations de Restauration Immobilière (montage des dossiers de DUP, propositions des subventions).

### **Compétences requises pour l'opérateur :**

- Compétences au plan administratif : *montage des dossiers de subvention, vérification des devis et des factures, vérification des revenus des locataires par rapport au plafond exigé ; montage administratif lié aux procédures en matière d'aménagement (DUP ORI, RHI,)* ;
- Compétences au plan technique : *connaissance des techniques de réhabilitation, de l'amélioration thermique du bâti, de l'adaptation des logements et immeubles à la perte de mobilité ;*
- Compétences au plan juridique et réglementaire : *droit de l'urbanisme, fonctionnement des copropriétés, réglementation liée à la lutte contre l'habitat indigne ;*
- Compétences architecturales et patrimoniales, connaissance du bâti ancien et des techniques de réhabilitation afférentes ;
- Compétences au plan social : *identification et accompagnement des publics en difficultés, connaissance des acteurs du milieu social ;*
- Compétences au plan financier et fiscal : *connaissances des dispositifs de défiscalisation et réalisation de pré-étude fiscale, prêt, aides complémentaires ;*
- Compétences au plan partenarial : *pratique du partenariat avec les acteurs publics et privés de l'habitat.*

### **7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle**

L'équipe en charge du suivi-animation travaillera en collaboration avec les partenaires :

- Le service habitat du Pays Voironnais ;
- La cheffe de projet Petites Villes de Demain de Tullins ;
- Les services de la Ville ;
- Le ou les opérateurs en charge des autres dispositifs de rénovation portés par la CAPV ;
- Le PDLHI ;
- Les services de la DDT ;
- Les services de l'ARS ;
- Les services du conseil départemental de l'Isère
- La Banque des territoires ;
- PROCIVIS ;
- L'ADIL ;
- La CAF ;
- L'Espace Conseil France Rénov' : AGEDEN ;
- Le CAUE ;
- Les Confédérations du bâtiment et de l'artisanat ;
- Autres organismes selon les besoins...

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

#### **Indicateurs de fonctionnement**

- Nombre de contacts ;
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations ;
- Communication et information du public : nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, mailings, boîitage...

#### **Communication et information du public**

- Nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, réunions publiques, mailings, boîitage...

#### **Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique**

- Bilan de la coopération en matière de mal logement (structuration des partenariats) ;
- Nombre de signalements de situations de mal logement : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalement partenaires sociaux...) ;
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non ;
- Nombre de ménages accompagnés et caractéristiques de ces ménages ;
- Nombre d'immeubles indignes réhabilités.

#### **Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement**

- Nombre de projets de réhabilitation énergétique engagés ;

### Effets sur les copropriétés

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : organisation des copropriétés, accessibilité des immeubles, amélioration des copropriétés fragiles ou dégradées, amélioration de la performance énergétique.

### Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ;
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation.

### Effets sur le patrimoine :

- Nombre de contacts et dossiers façades ;
- Nombre de contacts et dossiers pour la valorisation des éléments architecturaux.

### Indicateurs économiques et financiers :

- Coûts de réhabilitation au m<sup>2</sup> ;
- Volume des travaux (engagés / réalisés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées.

### Effets démographiques et sociaux :

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Solvabilisation des PO modestes : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Typologie des ménages réintroduits sur le périmètre opérationnel.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'OPAH RU, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions.

Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de ces indicateurs.

## 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

### Bilan annuel

Le bilan annuel, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage, sera plus complet qu'un rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé par le comité de pilotage.

Ce bilan devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : *localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;*
- pour les opérations en cours : *localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.*

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratif et financier, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Ces mesures pourront, le cas échéant, faire l'objet d'un avenant à la convention.

### Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final de l'opération sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention ;
- exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre bourg et du projet de développement du territoire ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- pour les opérations les plus emblématiques des réussites/difficultés rencontrées fournir un retour d'expérience ou des fiches établissant la nature et le montant des travaux effectués, le détail des subventions et aides perçues, de l'accompagnement réalisé ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.
- Prévoir les suites à donner dans le cas où les actions prévues à la présente convention n'aient pas pu être mises en œuvre dans leur intégralité au cours des 5 années de l'opération.

## Chapitre VI – Communication.

### **Article 8 - Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.**

### **Article 9 - Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah dès sa signature.

### **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

### **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 4 exemplaires à Tullins, le 14 octobre 2024

Pour le maître d'ouvrage,



Bruno CATTIN, Président

Pour l'Etat,



Bruno CATTIN, Président

Pour l'Agence nationale de l'habitat,

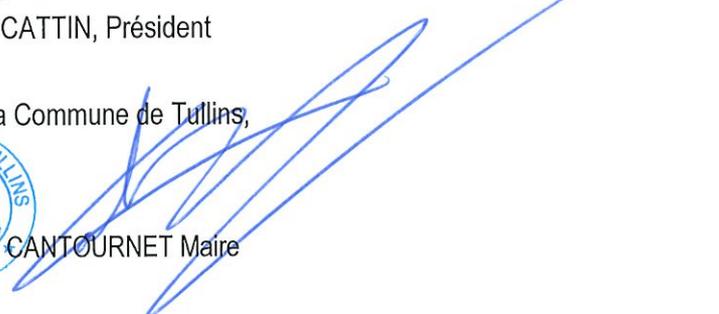


Bruno CATTIN, Président

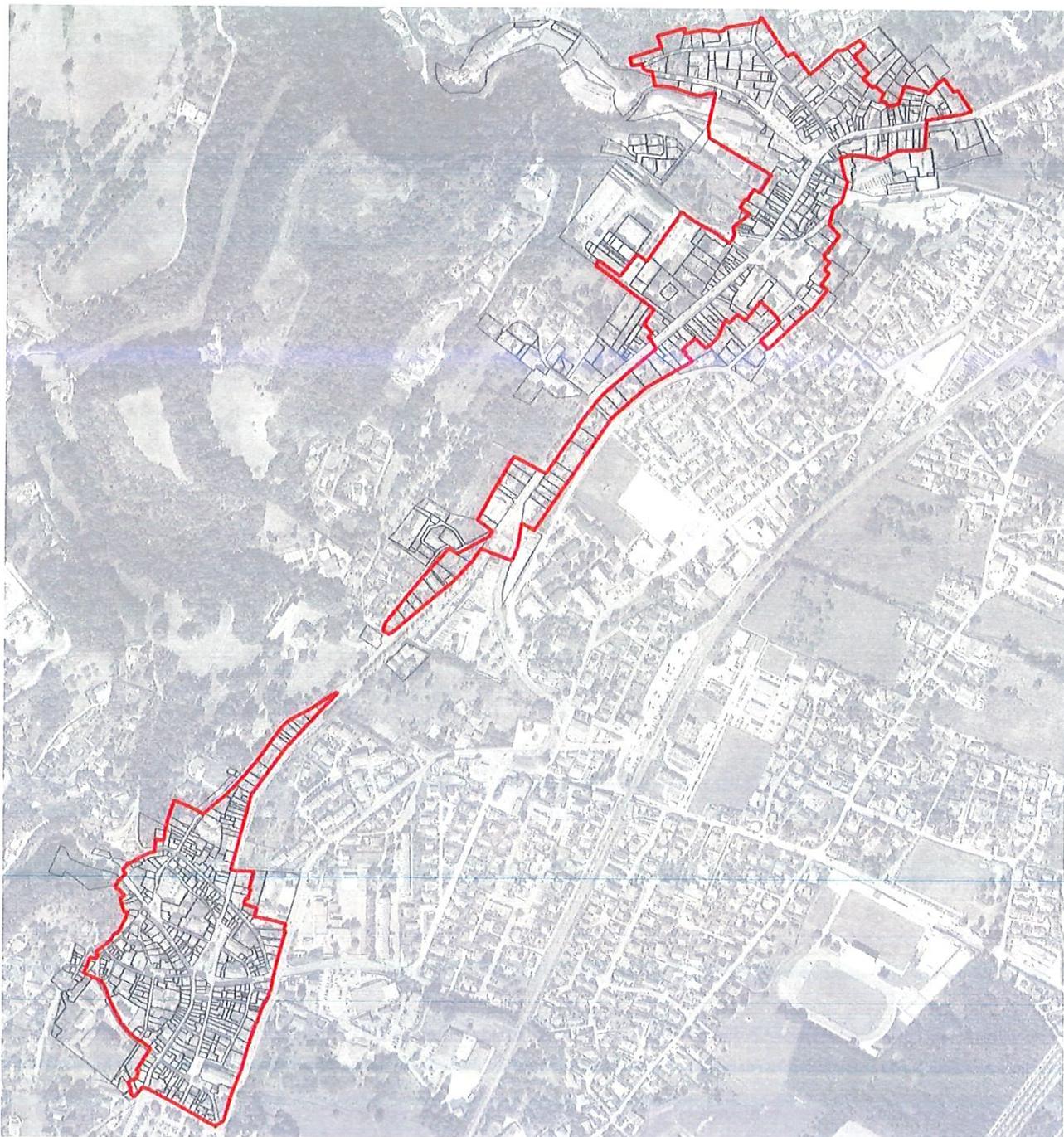
Pour la Commune de Tullins,

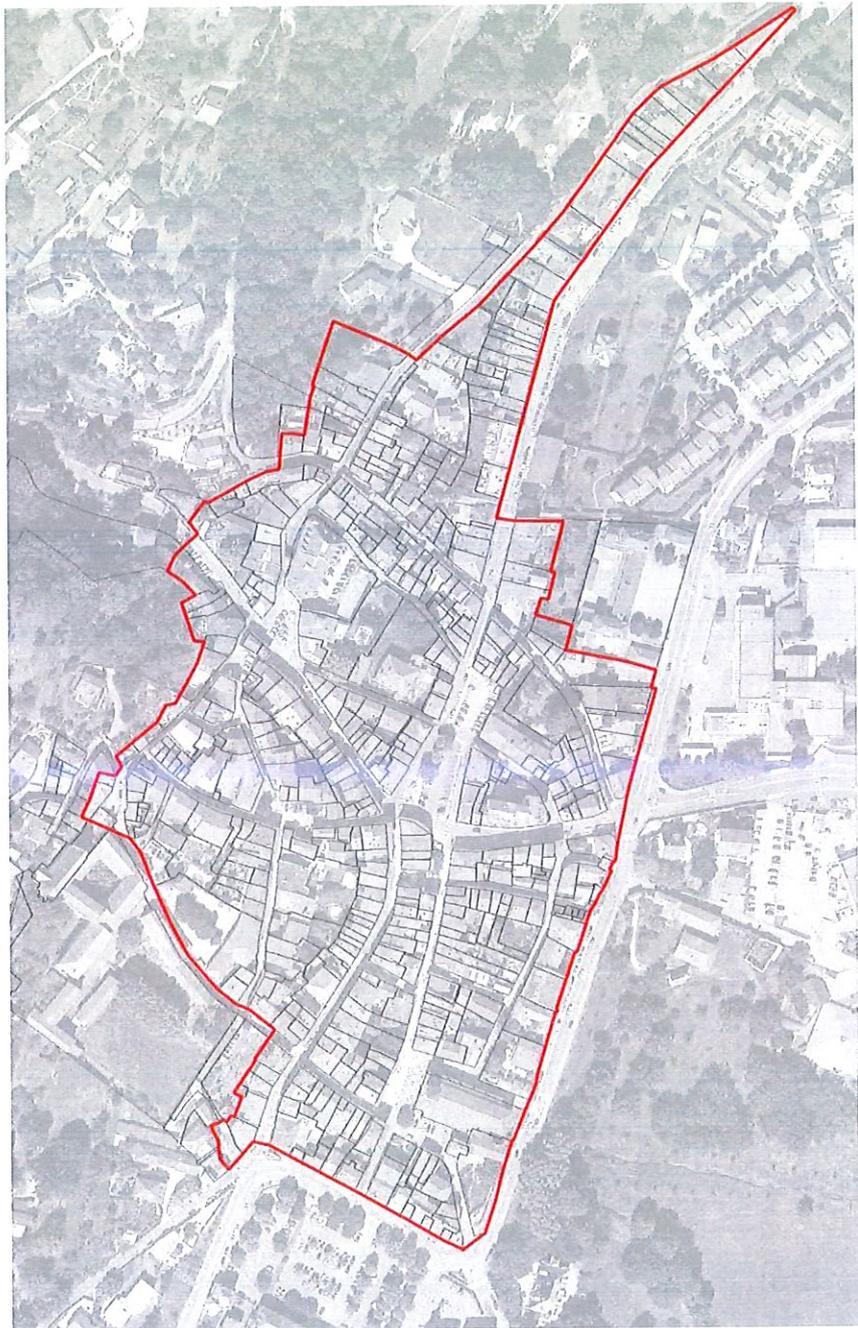


Gérald CANTOURNET Maire

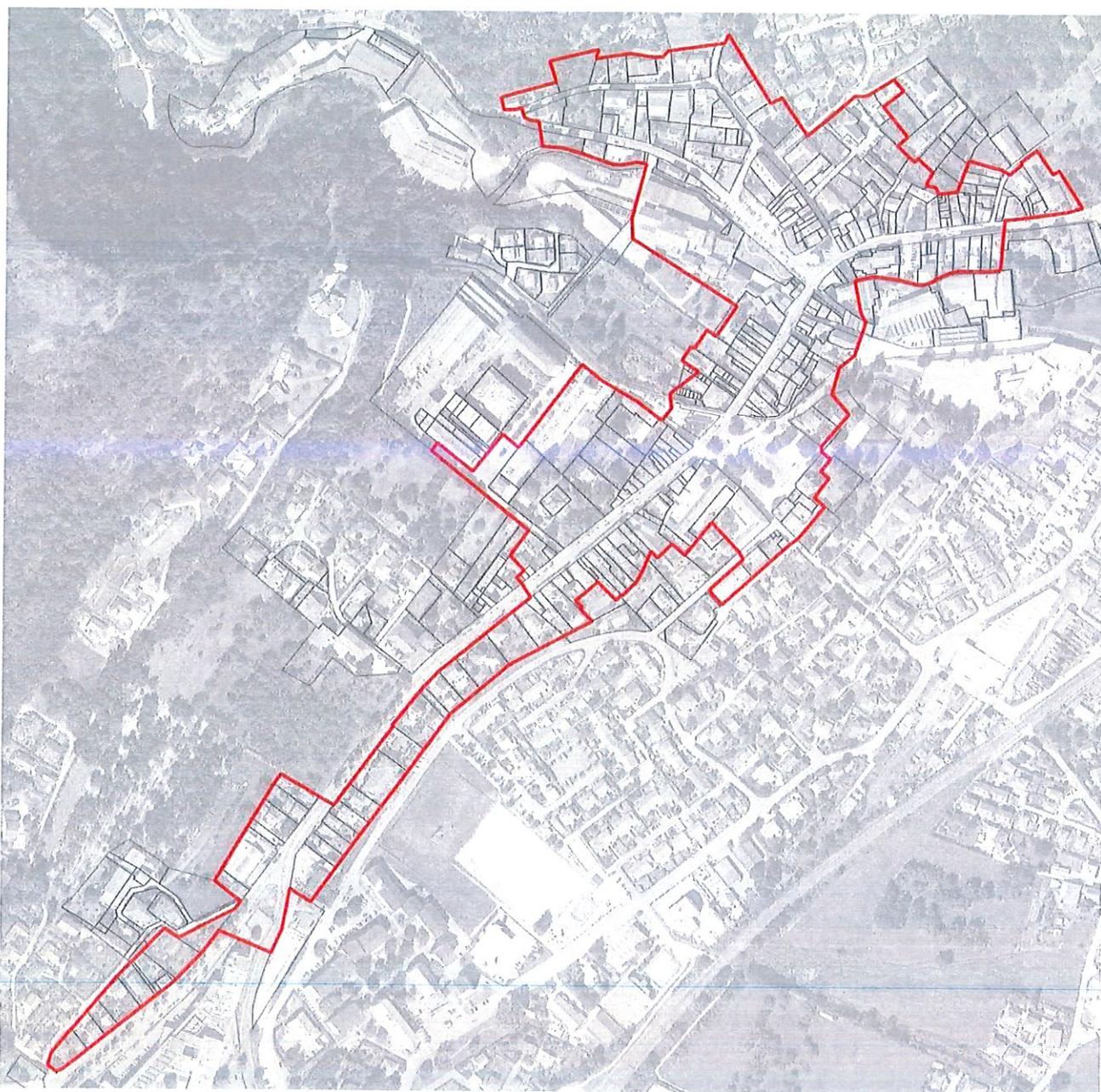


Annexe 1 - Périmètre socle de l'Opah-Ru



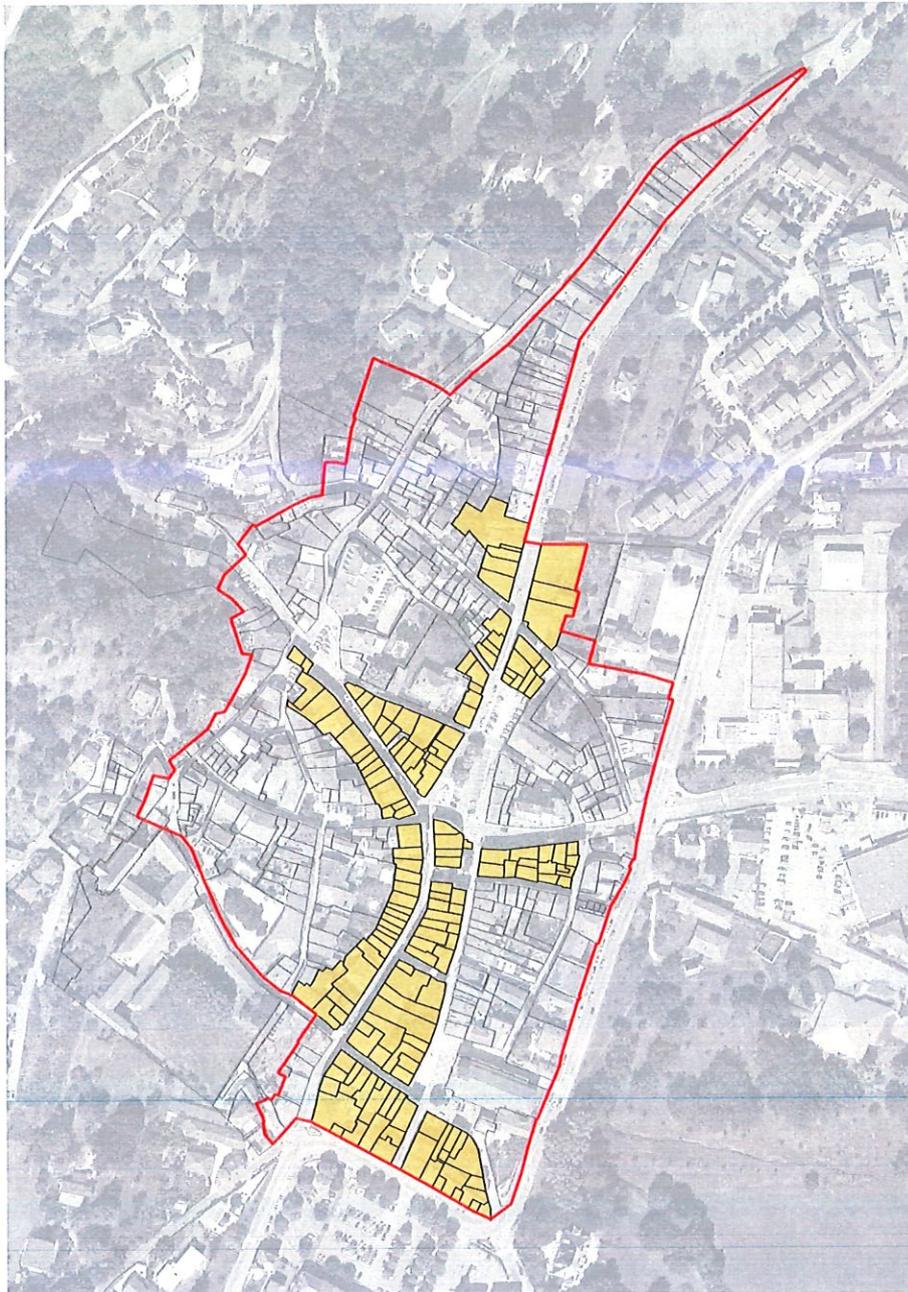


*Zoom sur le centre-ville de Tullins*

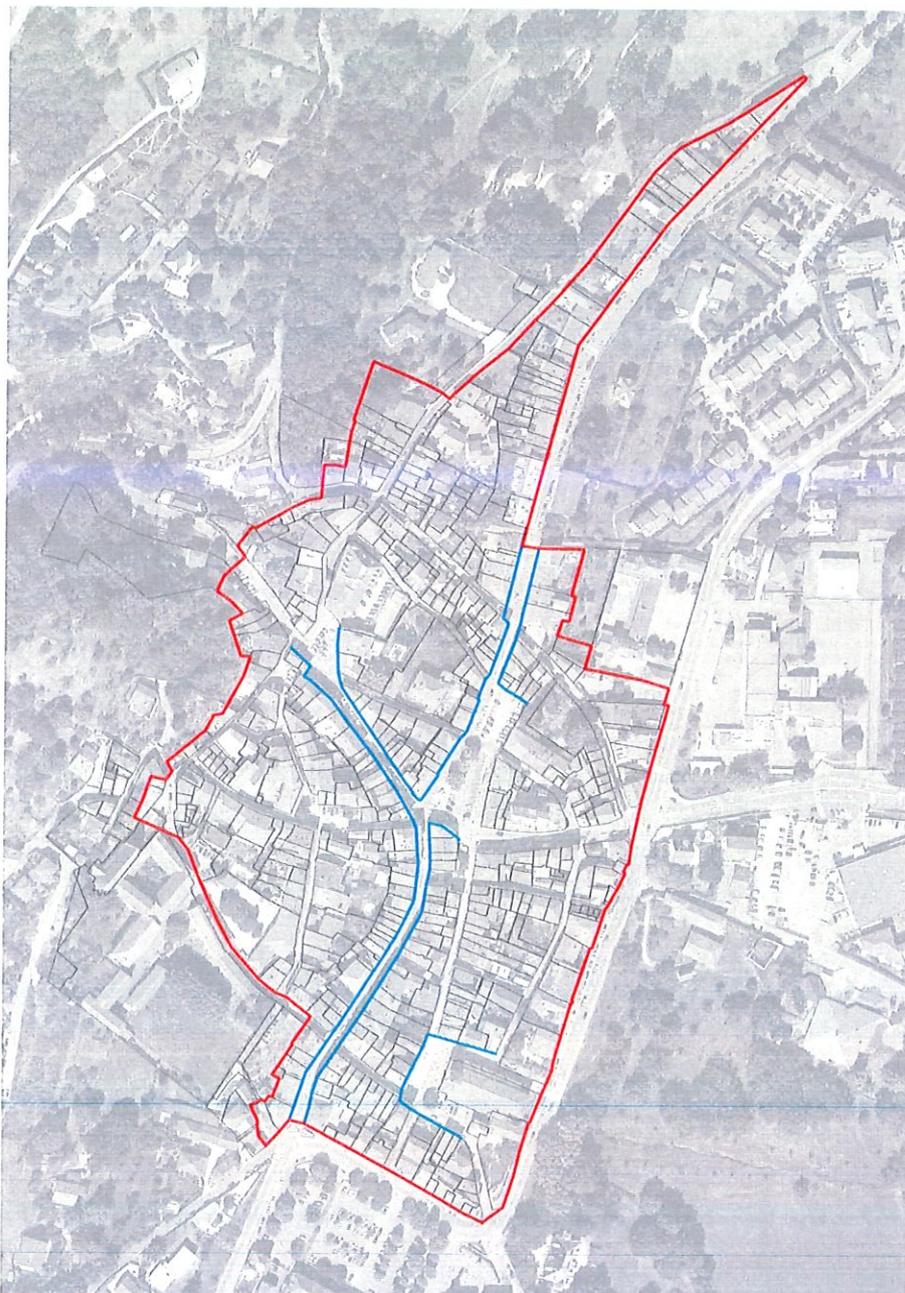


*Zoom sur le quartier de Fures et le boulevard Michel Perret*

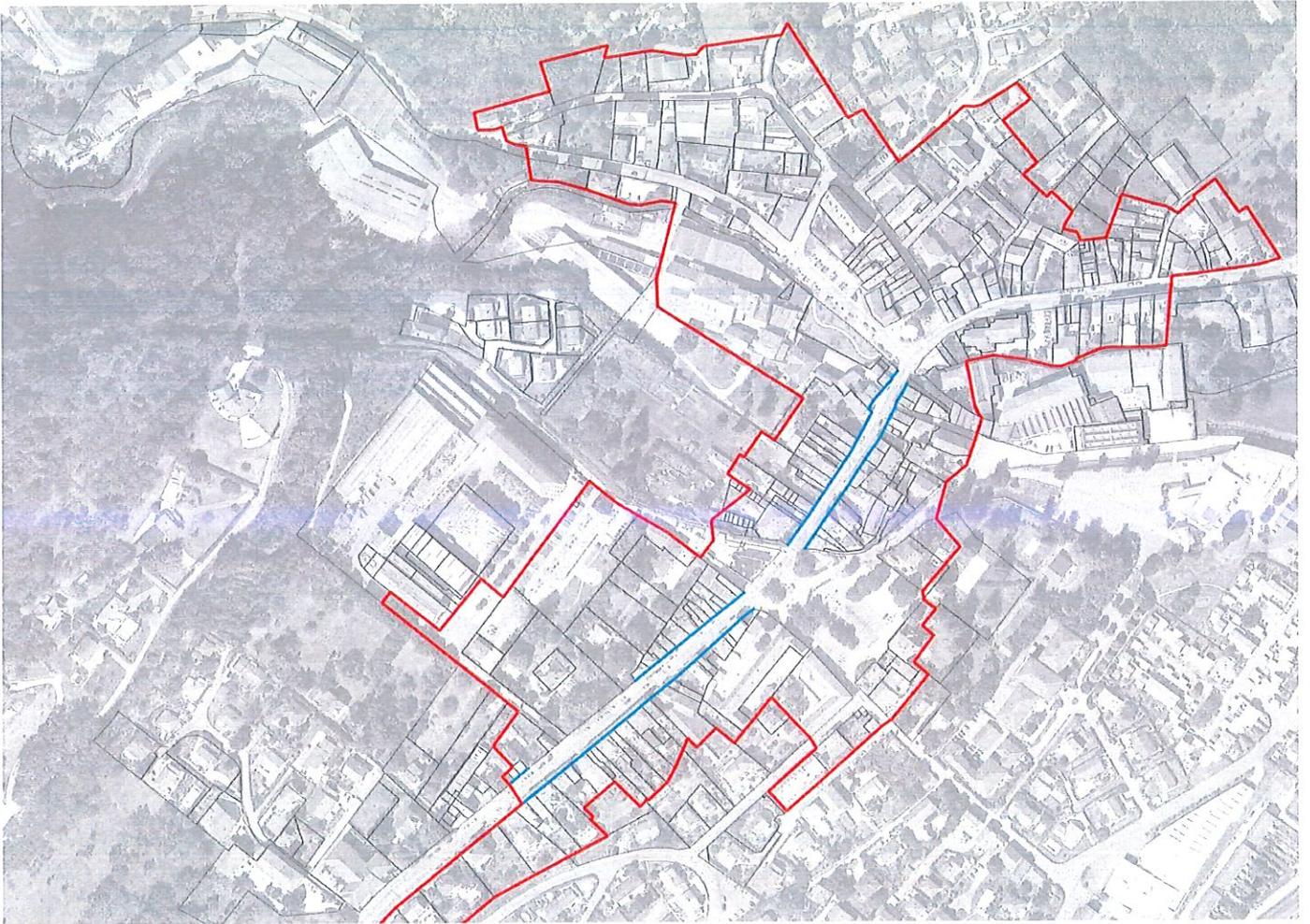
## Annexe 2 - Périmètre d'expérimentation du Permis de Louer



### Annexe 3 - Périmètre de l'Opération de Revalorisation des Façades



*Zoom sur le centre-ville de Tullins*



*Zoom sur le quartier de Fures*

## Annexe 4 - Immeubles prioritaires et îlots à enjeux repérés à l'étude pré-opérationnelle d'Opah-RU

### Copropriétés prioritaires :

Adresse	Parcelle	Statut de propriété	Type d'occupation	Problématiques / Enjeux
40-42 boulevard Michel Perret	AN 405	Copropriété non organisée	1 PO / 2 PB	Copropriété familiale qui s'ignore. Suspicion d'insalubrité sur les logements et les parties communes
16 route de Renage	AL 270	Copropriété à deux non immatriculée	NV	Parties communes intérieures très dégradées.
2 rue du Couvent / 2 rue de la Halle	AR 446	Copropriété gérée par un syndic professionnel	PO/PB	Parties communes intérieures très dégradées.
23 route de Grenoble	AL 54	Copropriété organisée non	PO/PB	Copropriété horizontale. Dégradations en façade, travaux non terminés. Organisée autour d'une impasse peu salubre.
25bis route de Grenoble	AL 299	Copropriété organisée non	PB uniquement	Petite copropriété sur une impasse peu salubre. Logements peu lumineux et travaux peu qualitatifs : suspicion logements non décents.
7 rue Bayard	AR 514/513	Copropriété organisée non	PB uniquement	Dégradation des parties communes intérieures et de la façade. Imbrication foncière et fonctionnelle avec une monopropriété (3 place de l'église)
23 rue du Général de Gaulle	AR 106/107	Copropriété organisée non	PB uniquement	Parties communes intérieures très dégradées, traces d'infiltrations depuis la toiture. Suspicion de logements indécents. Imbrication foncière et fonctionnelle avec une monopropriété (n°25) Opportunité de restructuration avec le n°27, vacant et dégradé.

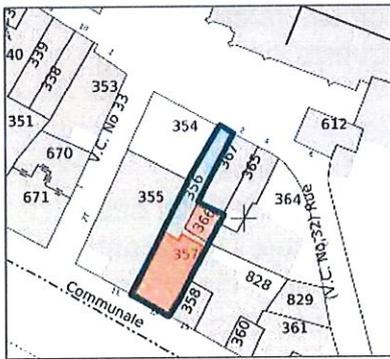
### Autres immeubles prioritaires :

Adresse	Parcelle	Statut de propriété	Type d'occupation	Problématiques / Enjeux
6-8-10 boulevard Michel Perret	AR 211	Monopropriété	PB / Vacance d'un immeuble	Immeuble de rente marquant l'entrée de ville. Façade d'intérêt patrimonial se dégradant. Suspicion de logements indécents. Un des immeubles est vacant et dégradé.
101 boulevard Michel Perret	AN 317/318	Monopropriété	PB / commerce vacant	Parties communes intérieures très dégradées. Suspicion de logements non décents. Commerce vacant en rez-de-chaussée.
19 rue de la République	AR 171	Monopropriété	PB	Dégradations des parties communes intérieures. Traces d'infiltrations depuis la toiture
5 rue Porte de Saint-Quentin	AR 298-299	Monopropriété	Vacant	Travaux de mauvaise qualité et projet de logements locatifs
4 place de la République	AR 484	Monopropriété	PB : un commerce au	Volume fantôme. Le logement est dégradé. Possibilité de créer des accès sur la cour en cœur d'îlot, serait à

			rdc / 1 logement vacant	étudier. Plusieurs immeubles de l'îlot présentent des problématiques similaires.
106 boulevard Michel Perret	AL 130	Monopropriété	PB	Maison de ville d'une travée scindée en deux. Logement étroit et peu lumineux. Suspicion de non-décence.
106bis boulevard Michel Perret	AL 131	Monopropriété	NV	Maison de ville d'une travée scindée en deux. Logement étroits et peu lumineux, mono-orientés sur une impasse. Suspicion d'insalubrité. Mur en pisé qui se dégrade.

## Îlots à enjeux:

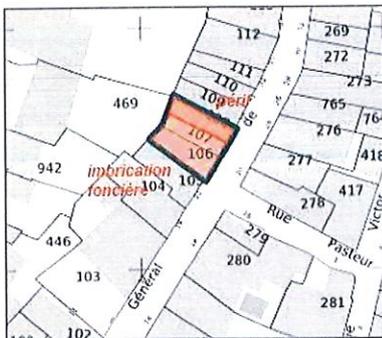
### Ilot Boule d'or



*Description :* Immeuble mitoyen et dégradé, occupé par son propriétaire, avec un commerce vacant au rez-de-chaussée et son annexe en pisé sous arrêté de péril, desservie par un passage privé donnant sur la place de l'église. L'ensemble se trouve entre deux espaces publics stratégiques : la place Jean Jaurès et la place de l'église. Le propriétaire ne semble pas à même de porter les travaux lourds de réhabilitation de l'immeuble et de ses annexes.



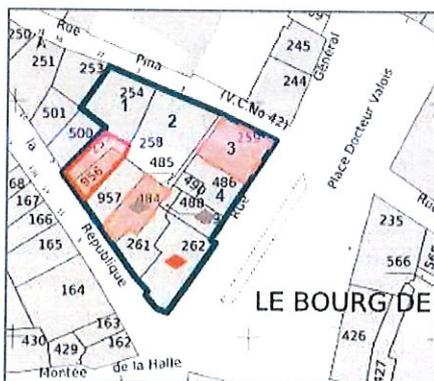
### Ilot Général de Gaulle



*Description :* Trois immeubles mitoyens sur la rue commerçante du Général de Gaulle (n°23, 25 et 27). Les n°25 et 27 sont étroits et ne comportent qu'une seule travée, l'ensemble des immeubles est semi enterré sur deux niveaux. Le n°23 est une copropriété non organisée, dont les parties communes très dégradées, sont imbriquées avec le n°25, monopropriété de rente. Le n°27 a fait l'objet d'un arrêté de péril en 2019. Le propriétaire est sous tutelle, les travaux ont été exécutés d'office.



## Ilot Docteur Valois/République



**Description :** Cet îlot nous semble intéressant à plusieurs titres : Plusieurs immeubles dégradés, un volume fantôme au-dessus d'un commerce, une cour centrale délaissée, des façades donnant sur la place Dr Vallois à valoriser, des logements vacants...

La cour n'a pu être visitée, mais il a été observé des extensions en cœur d'îlot avec des toitures semblant vétustes. Des opérations de curetage d'annexes pourraient également être envisagées pour améliorer l'habitabilité des immeubles étudiés.

- |   |  |
|---|--|
|  Copropriété fragile         | 1- Immeuble en cours de réhabilitation |
|  Suspicion de Volume fantôme | 2- Hangar lié à la pharmacie           |
|  Suspicion d'habitat indigne | 3- Immeuble du Crédit agricole         |
|  Fort taux de vacance        | 4- Immeuble de la pharmacie            |



VUE AÉRIENNE SUR L'ÎLOT

### PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Ensemble bâti situé au 13 place Jean Jaurès dans le tissu ancien traditionnel de la ville de Tullins. L'îlot est composé de trois parcelles dont 2 bâties et appartenants au même propriétaire. La dernière parcelle est un bien non délimité et partagée entre 2 propriétaires.

Le bâtiment principal en R+3 donne sur la place Jean Jaurès (parcelle n°357). Est accolé à ce bâtiment une extension en rez-de-chaussée donnant également coté place. La partie arrière de cette bâtisse non entretenue et majoritairement vacante est particulièrement préoccupante. Un bâtiment en pisé très dégradé appartenant au même propriétaire jouxte l'immeuble sur l'arrière (parcelle n° 366). Une venelle occupant l'ensemble de la parcelle n°367 sert de voie d'accès aux logements de ces bâtiments.



VUE DEPUIS LA PLACE JEAN JAURÈS

### IMMEUBLE DÉGRADÉ

L'immeuble n'est plus entretenu par son propriétaire qui continue de l'habiter. Le commerce est vacant.

### SUSPICION D'HABITAT INDIGNE

L'ensemble du bâtiment semble délaissé, les menuiseries sont en simple vitrage. Absence très probable d'isolation.

### PÉRIL

Un arrêté de péril sur l'annexe en pisé a été pris le 5 septembre 2022 au vu des dégradations des cheminées et autres éléments sur la façade arrière.



Façade arrière du bâtiment principal



Vue depuis l'accès arrière

### PARCELLE 356

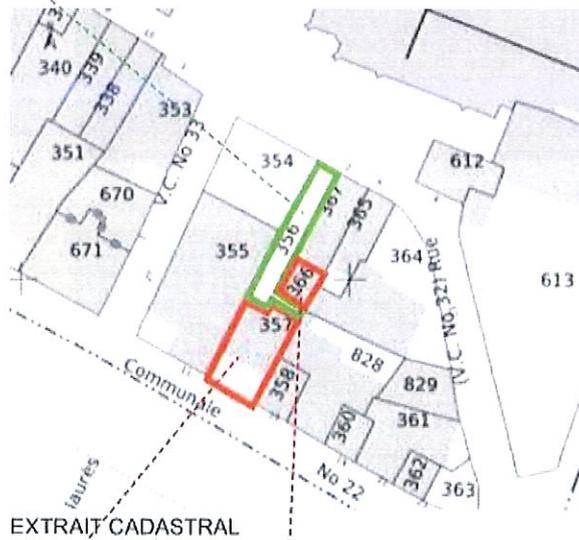
- Bien non délimité partagé entre 2 propriétaires dont le propriétaire des parcelles 357 et 366
- Non bâti
- Parcelle en lanière de 79m<sup>2</sup>
- Accès depuis l'espace public

### PARCELLE 357

- Monopropriété
- R+3
- Parcelle de 124m<sup>2</sup>
- Emprise du bâtiment principal : 86m<sup>2</sup>
- 2 logements estimés
- 1 commerce vacant
- 1 ménage estimé propriétaire occupant
- Non visité (refus de visite)
- État du bâti dégradé (constat extérieur)



Commerce vacant - état général médiocre, évalué par le bureau d'études Aid



EXTRAIT CADASTRAL

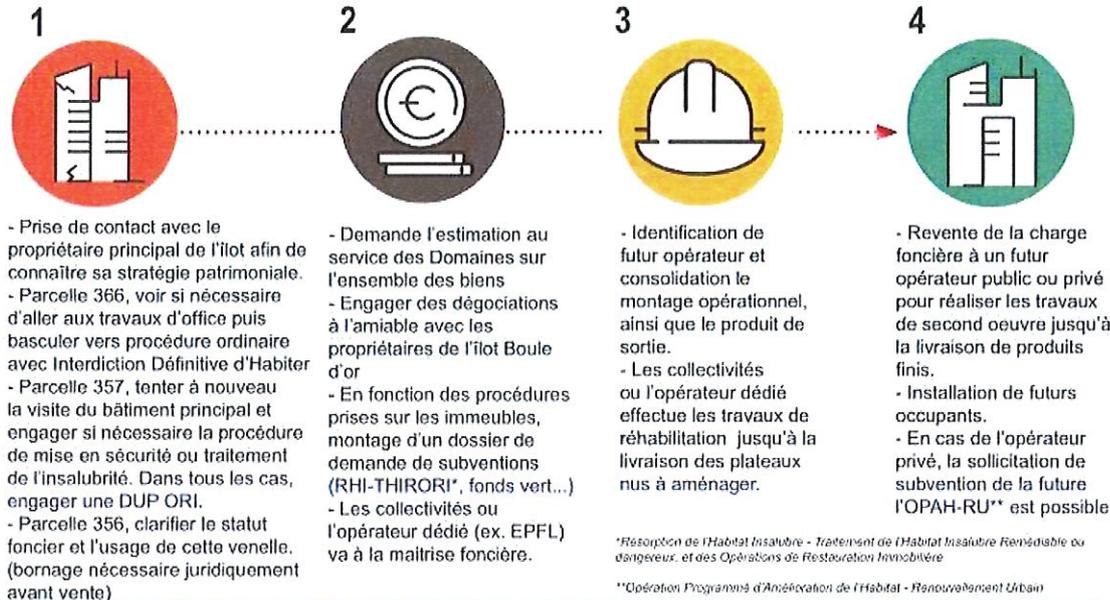
### PARCELLE 366

- Monopropriété (même propriétaire que la parcelle 357)
- R+2
- Parcelle de 32m<sup>2</sup>
- 1 logement estimé
- Vacant
- Non visité (refus de visite)
- État du bâti dégradé (consta extérieur)
- Arrêté de mise en sécurité - procédure urgente en date du 5 septembre 2022



Bâtisse à l'arrière

## SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT



## PRODUIT DE SORTIE

### SCÉNARIO 1 - RÉHABILITATION LOURDE

#### POUR CRÉATION DE 4 LOGEMENTS ET 1 COMMERCE

> 3 T3 de 70m2 dans le bâtiment sur parcelle 357

> 1 T2 de 50 m2 + garage à vélo cave en RDC Dans le bâtiment sur parcelle 366

> 1 commerce de 100m2 au rez-de-chaussée dans le bâtiment sur parcelle 357 (commerce existant à rénover)

> Assainissement de la venelle d'accès : création d'un local poubelle, revêtement de sol à reprendre, desimperméabilisation d'une partie de la surface.

**Réhabiliter  
pour conserver  
et revaloriser  
le patrimoine bâti**  
contribuer à la  
dynamisation du  
secteur

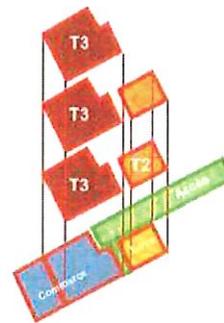
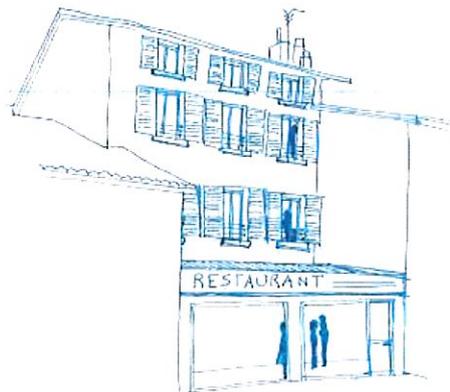


Schéma de répartition des typologies



Vue d'ambiance scénario 1

## SCÉNARIO 2 - RESTRUCTURATION

### POUR CRÉATION DE 3 LOGEMENTS ET 1 COMMERCE

> 2 T4 de 95 m<sup>2</sup>  
dans les bâtiments sur parcelle 357 et 366

> 1 T3 de 70 m<sup>2</sup>  
dans le bâtiment S sur parcelle 357

> 1 commerce de 70m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée avec  
espace extérieur sur parcelle 357. Démolition de  
l'extension existante pour création d'un espace extérieur  
devant le commerce.

> Assainissement de la venelle d'accès : création  
d'un local poubelle, revêtement de sol à reprendre,  
desimperméabilisation d'une partie de la surface.

**Restructurer  
le bâti pour améliorer  
la qualité des logements  
et des espaces de vie**

contribuer à la  
dynamisation  
du secteur

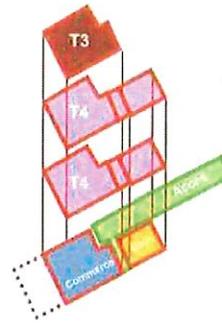


Schéma de répartition des typologies



Vue d'ambiance scénario 2

## BILAN FINANCIER SYNTHÉTIQUE ET PRÉVISIONNEL

Propositions	Surface plancher logts existant m <sup>2</sup>	Surface plancher local commercial m <sup>2</sup>	Montant d'acquisition € + 8% frais	Coût travaux + frais d'ingénierie € TTC	Frais MOA et Autres € TTC	Revente estimée €	Déficit de l'opération € TTC	Financement RHI-THIRORI estimé €	Financement (Fonds vert) €	Déficit collectivité (si on maintient la règle de 20% de déficit)
Option 1 Réhabilitation	318	100	220644	634 027	67 200	236 000	720 871	318 316	258 381	144 174
								ou 258 079	ou 318 618	
Option 2 Restructuration	318	100	220644	744 538	67 200	232 000	835 382	363 569	304 737	167 076
								ou 302 284	ou 366 022	

NB : CF. LE BILAN FINANCIER POUR PLUS DE DÉTAIL