

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2119860 KE/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE TREIZE SEPTEMBRE

À LA REQUÊTE DE :

SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER GRIGNY II A GRIGNY-91, représenté par la SELARL AJ ASSOCIES - Administrateurs judiciaires - prise en la personne de Me Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, dont le siège social est 10 allée Pierre de Coubertin 78000 VERSAILLES, en qualité d'administrateurs provisoires

Ayant pour avocat : **Maître Michel MIORINI**, Avocat au barreau de l'ESSONNE, domicilié Résidence le Féray – 4 rue Féray 91100 CORBEIL-ESSONNES ;

LEQUEL M'EXPOSE :

Que le syndicat requérant est créancier de _____ en vertu d'une injonction d'ordonnance de payer rendue par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY en date du 25 juillet 2016 et d'une ordonnance d'injonction de payer rendue par le Tribunal d'Instance de JUVISY-SUR-ORGE en date du 14 décembre 2020, précédemment signifiées, et aujourd'hui définitives ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susnommés et situé 4 avenue des Sablons 91150 GRIGNY, il entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'il me requiert en ce sens.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Ronan LECOMTE, huissier de justice associé au sein de la "SELARL HDJ 91, titulaire d'un office d'huissier de justice à Longjumeau (91160), 9, boulevard de Bretagne", soussigné



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

HDJ 91

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2119860 KE/RL

Certifie m'être présenté ce jour à 09 h 00 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :

- Maxime HELLENA, serrurier ;
- Audrey TOUVIN, témoin ;
- Jonathan JOULIN, témoin ;
- Ariles MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMOBILIER ;

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement de trois pièces situé au sixième étage face droite en sortant de l'ascenseur ;
- une chambre de service située au sixième étage face droite en sortant de l'ascenseur.

Les deux premiers lots étant réunifiés ;

- une cave portant le numéro 27.



L'appartement et la chambre de service sont réunis pour ne former qu'un seul et même logement.

Le bien s'intègre dans une résidence soumise aux statuts de la copropriété et disposant de deux syndicats des copropriétaires :

- un syndicat principal des copropriétaire dit GRIGNY 2, représenté par la SELARL AJ ASSOCIES, en la personne de Me Franck MICHEL et Me Nicolas DESHAYES, 10 allée Pierre de

[Signature]

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2119860 KE/RL

Coubertin 78000 VERSAILLES, en qualité d'administrateur provisoire,

- un syndicat secondaire des copropriétaires dit DAVOUT 28 2-4 avenue des Sablons 91350 GRIGNY, représenté par Maître Florence TULIER-POLGE, en sa qualité d'administrateur judiciaire, demeurant rue René Cassin, Immeuble le Mazière 91000 EVRY COURCOURONNES.

La résidence est située à proximité de la gare ferroviaire de GRIGNY, d'un centre commercial portant le même en-tête que la copropriété GRIGNY 2 et de différents établissements scolaires.

La copropriété bénéficie actuellement d'une opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées depuis 2016 présentée dans deux documents qui seront joints au présent descriptif.

Les lieux apparaissent occupés par les parties saisies lesquelles n'ont pas donné suite à mes demandes d'intervention amiable.

Ayant frappé à la porte palière du logement, une personne majeure de sexe masculin ouvre la porte et précise après que j'ai décliné mes : nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission qu'il ne parle ni ne comprend le français. Ayant contacté téléphoniquement un voisin de l'immeuble, ainsi déclaré, celui-ci me confirme qu'il s'agit du logement des requis mais que ceux-ci sont actuellement absents sans pouvoir fournir d'autres précisions sur les conditions d'occupation actuelle du logement.

Etant dûment assisté et sans justificatif d'un éventuel droit d'occupation opposable par un tiers, je pénètre dans le logement afin de procéder au descriptif requis.

Durant les descriptions, il n'est pas possible d'obtenir plus de précisions sur les conditions d'occupation actuelle du logement, ni le nombre des occupants. Je constate néanmoins la présence de plusieurs couchages. Néanmoins les lieux sont faiblement garnis.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur HIBOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.

Entrée:

Porte palière : châssis bois hors d'usage : marqué de multiples épaufures et reprises, la serrure centrale est hors d'usage, la porte

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2119860 KE/RL

est sécurisée par deux verrous indépendants en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture usagées.

Plafond : peinture hors d'usage : cloquée et noircie. Deux sorties électriques en plafonnier avec douilles et ampoules.

Séjour :

Porte d'accès : châssis bois avec oculus vitré en partie centrale et poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture et papier peint, l'ensemble est à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique sen plafonnier avec suspension.

La pièce comporte :

- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois simple vitrage, peinture hors d'usage : écaillée ;
- une baie vitrée, un pan coulissant un pan dormant, châssis bois simple vitrage, les vitres sont brisées, la baie dessert un balcon, le système est en bon état de fonctionnement.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2119860 KE/RL



Balcon :

Sol : revêtement carrelé hors d'usage.

Garde-corps métallique : peinture oxydée.



Cuisine :

Porte d'accès : absente.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées, crédence puis peinture à l'état d'usage.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

HDJ 91

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2119860 KE/RL

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques en plafonnier avec suspension.



La pièce comporte :

- une baie vitrée, un pan basculant, châssis bois simple vitrage, peinture hors d'usage ;
- un meuble de cuisine en bois mélaminé épaufré et usagé intégrant un plan inox avec évier, double vasque et paillasse, robinetterie type mitigeur, l'ensemble est à l'état d'usage ;
- une bouche d'aération à l'état d'usage ;
- un appareil électroménager laissant présumer la présence d'alimentation et d'évacuation en eau idoines.

Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : papier peint hors d'usage : noirci et décollé, présentant des traces d'humidité et d'infiltration.

Plafond : peinture hors d'usage : marquée par des trainées noirâtres d'infiltration. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant ; l'ensemble est à l'état d'usage.

Chambre face droite :

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

HDJ 91

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2119860 KE/RL

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis papier peint usagés, le papier peint est décollé à plusieurs endroits.

Plafond : peinture hors d'usage : cloquée et écaillée.



La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois simple vitrage, sécurisée par un volet roulant mécanique, l'ensemble est usagé et ancien.

Chambre face gauche :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis papier peint hors d'usage : déchiré et décollé à plusieurs endroits.

Plafond : peinture à l'état usagé, écaillée en partie centrale.

La pièce comporte :

- un meuble fixé au mur avec deux pans coulissants à l'état d'usage ;
- une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois simple vitrage, peinture usagée et ancienne, la baie est sécurisée par un volet roulant mécanique ancien et usagé.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

HDJ 91

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2119860 KE/RL



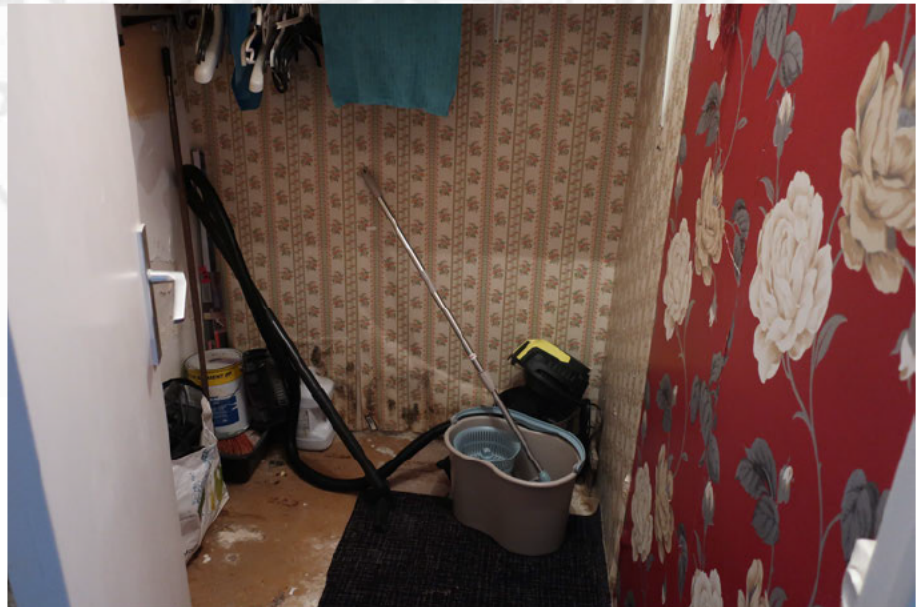
Débarras :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille hors d'usage, la peinture est à l'état d'usage.

Sol : état brut.

Murs : papier peint hors d'usage : déchiré et décollé.

Plafond : peinture à l'état d'usage.



La pièce comporte des étagères murales sur supports métalliques.

Salle de bains :

Handwritten signature or mark

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Huissiers de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

HDJ 91

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2119860 KE/RL

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage usagé, les joints sont noircis.

Murs : pans carrelés usagés avec des joints noircis se prolongeant par une peinture hors d'usage : marquée par des traces d'infiltration très importantes. Une applique murale avec douille et ampoule

Plafond : peinture hors d'usage : cloquée, écaillée, marquée par des traces d'infiltration.



La pièce comporte :

- une baignoire avec tablier bois mélaminé usagé, la vasque est grisâtre, robinetterie murale type mélangeur et flexible de douche usagés et descellés, la robinetterie n'est pas fixée au mur mais tient seulement par les canalisations qui émergent de la baignoire ;
- un lavabo sur colonne avec robinetterie type mitigeur à l'état d'usage, surplombé par un bloc miroir électrifié.

Cave 27 :

Les caves sont situées au sous-sol du bâtiment.

L'accès commun est sécurisé et condamné.

Le lot ne sera pas visité.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

2119860

Acte : 443733

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 09 h 35.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie relatif au bien décrit, deux supports relatifs à la transformation de la copropriété, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Grigny (91).

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Base T.V.A.	226,83
T.V.A. 20,00%	45,37
Serrurier	175,00
Témoins	22,00

TOTAL T.T.C. 469,20 €

Soit quatre cent soixante-neuf euros et vingt centimes

Acte soumis à la taxe forfaitaire.

Acte dressé sur 10 pages, outre les annexes susvisées.

nan LECOMTE
Huissier de justice associé

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.21.737.GRIGNY.CETIN
 Date du repérage : 13/09/2021
 Heure d'arrivée : 09 h 07
 Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

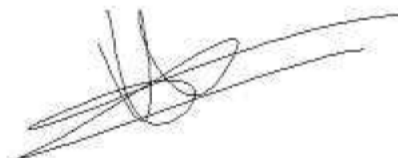
Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 4 avenue des Sablons (280.349, 280 347, 280.247) Commune : 91350 GRIGNY Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 6° face dte BL 39 Lot numéro 280.349, 280 347, 280.247,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mr CETIN Turan et Mme CETIN Fatma Adresse : 4 avenue des Sablons 91350 GRIGNY
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SDC PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER GRIGNY II Adresse : 2 place Henri Barbusse 91350 GRIGNY	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : ... MMA Numéro de police et date de validité : 114.231.812 / 31/12/2021	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale: 65.91 m² (soixante-cinq mètres carrés quatre-vingt onze)
Surface au sol totale: 65.91 m² (soixante-cinq mètres carrés quatre-vingt onze)

Résultat du repérageDate du repérage : **13/09/2021**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
Sous-Sol - Cave (Accès condamné)Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
6ème étage - Entrée	6.84	6.84	
6ème étage - Séjour	23.11	23.11	
6ème étage - Cuisine	10.08	10.08	
6ème étage - Wc	1.22	1.22	
6ème étage - Salle de bain	2.88	2.88	
Sous-Sol - Chambre 1	9.57	9.57	
Sous-Sol - Chambre 2	9.54	9.54	
Sous-Sol - Débarras	2.67	2.67	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale: 65.91 m² (soixante-cinq mètres carrés quatre-vingt onze)****Surface au sol totale: 65.91 m² (soixante-cinq mètres carrés quatre-vingt onze)**Fait à **GRIGNY**, le **13/09/2021**Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.



DOSSIER DE PRESSE

Mars 2021



© Cyrus Cornut

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



PRÉAMBULE



© Cyrus Cornut

Copropriété Grigny 2 : un projet ambitieux pour racheter 1320 logements, loger dignement leurs habitants et transformer le quartier

Grigny 2, immense copropriété de 5000 logements, est accompagnée dans son redressement par les pouvoirs publics depuis 2001. Elle bénéficie depuis 2016 d'une opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN).

En dépit des efforts déjà engagés, 5 syndicats secondaires (soit 1320 logements) sur 27 sont en faillite. Ils cumulent 11.8 M€ d'impayés de charges, représentant jusqu'à 500% du budget annuel des copropriétés, et 3 M€ de dettes vis à vis des fournisseurs. Les copropriétaires et les locataires de ces immeubles en subissent les conséquences au quotidien : les dégradations ne cessent de s'amplifier et génèrent pour eux des difficultés et des risques multiples.

Pour sortir les habitants de cette impasse, l'État et ses partenaires se mobilisent pour proposer une solution de logement digne pour chaque habitant. Désigné par les pouvoirs publics pour piloter le projet, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) va donc dans les 5 ans qui viennent :

- **Racheter les 1320 logements des 5 syndicats secondaires les plus en difficulté.** Ils seront transformés en logements sociaux ou démolis.
- **Proposer à chaque habitant de ces immeubles, l'opportunité d'être logé dans le parc social,** soit par un relogement, soit par la transformation de son immeuble en logement social.

La transformation de ces immeubles s'inscrit dans le cadre plus large d'un projet urbain qui sera présenté au printemps 2021. L'annonce du projet aux habitants concernés, les 11, 12 et 13 mars, marque le début de la concertation réglementaire de ce projet d'aménagement d'ampleur dont le but est de transformer Grigny 2 en quartier écologique et solidaire. **Dans ce cadre, le redressement des 22 autres syndicats secondaires se poursuit.**

SOMMAIRE

I. Vers une solution de logement digne pour les habitants de Grigny 2	4
II. Le projet : racheter, loger dignement, transformer	5
1. Le rachat des 1320 logements concernés, et des solutions de logement digne pour leurs occupants	5
2. Quels sont les immeubles concernés ?	6
3. Que deviendront ces immeubles après le rachat ?	7
4. Les étapes d'une intervention de long terme	8
III. Un projet de solutions individuelles et collectives.....	8
1. Un parcours sur-mesure selon les situations	9
2. Le rachat du bien : un prix encadré	10
3. Le relogement : un processus partenarial	10
IV. En attendant les transformations des immeubles et du quartier : des travaux d'urgence et des travaux de proximité.....	10
V. Un accompagnement sur-mesure, une information renforcée.....	12
1. Pour toutes les démarches : un numéro unique	12
2. Un site internet et des outils de communication pour une information optimale sur le projet	12
3. Des points de contact	13
4. Et toujours un appui aux victimes d'une situation d'habitat indigne	13
VI. À Grigny 2, une mobilisation exceptionnelle des collectivités et des partenaires publics depuis 2001	14
1. Les principales étapes	14
2. L'ORCOD-IN, un dispositif d'exception créé en 2016	15
3. Les principales parties prenantes de la convention ORCOD-IN de Grigny	16
VII. La prochaine étape : un projet urbain pour un quartier écologique et solidaire	17

I. Vers une solution de logement digne pour les habitants de Grigny 2

L'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) de Grigny 2 a été créée par décret en conseil d'État en 2016. Elle a démarré en 2017 avec la signature de la convention entre partenaires publics.

Cette opération, qui mobilise des moyens humains et financiers considérables, est pilotée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (l'EPFIF), avec l'appui de nombreux partenaires, pour redresser cette copropriété de 5 000 logements.

En dépit des efforts déjà engagés, certains syndicats secondaires de la copropriété de Grigny 2 ne parviennent pas à sortir de la spirale de l'endettement et de la dégradation.

Pour proposer une solution de logement digne à chaque habitant concerné, l'État et ses partenaires ont décidé de racheter tous les logements des 5 groupes d'immeubles (syndicats secondaires) les plus en difficulté. Ils seront transformés en logements sociaux ou démolis. Pour les 22 autres syndicats secondaires, le redressement se poursuivra.

Cette transformation débutera à partir de 2026, dès que l'ensemble des habitants disposeront d'une solution de logement adaptée à leurs besoins. La transformation de ces immeubles s'accompagne d'un projet urbain qui sera présenté dans ses principes et soumis à la concertation des habitants au printemps 2021.

« La décision de transformation urbaine n'est pas une décision facile à prendre car elle signifie pour la plupart des personnes concernées un changement de trajectoire résidentielle. Elle est néanmoins indispensable pour permettre de changer en profondeur le quartier et améliorer la situation pour toutes et tous. Les pouvoirs publics vont accompagner individuellement les personnes concernées tout au long du projet et continuer à investir massivement dans le quartier en cours de transformation. Les travaux de mise en sécurité des immeubles pourront débuter dans les mois qui viennent. L'État a décidé de financer ces travaux à 100 % toutes taxes comprises. J'ai personnellement soutenu cette décision, après sollicitation du Maire et du Préfet, et à la demande du premier ministre, à la suite du Comité interministériel des villes. Enfin, l'Anah l'a proposé à son conseil d'administration. »

Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement.

« La baisse des charges, le réaménagement du square Surcouf, la lutte contre l'habitat indigne, la gestion urbaine et sociale de proximité, le projet urbain, le financement à 100 % TTC des travaux d'urgence, la scission du syndicat principal, le désendettement et le redressement des copropriétés, Grigny 2 ressemble aux douze travaux d'Hercule. Avec les démolitions à l'horizon 2026, nous avons cinq ans pour réussir le relogement de tous par une mobilisation générale et un accompagnement social renforcé et individualisé. »

Philippe Rio, Maire de Grigny

« L'accélération des acquisitions est une étape essentielle de cette ORCOD-IN pour lancer aux côtés de la ville de Grigny, le nouveau projet urbain. D'ici là, les équipes de l'EPF Île-de-France sont totalement mobilisées, avec l'appui de nos partenaires bailleurs Immobilière 3F et CDC Habitat pour mettre en œuvre le relogement des habitants de Grigny 2 et grâce à l'Anah pour la mise en œuvre des plans de sauvegarde pour les immeubles qui le nécessitent. »

Gilles Bouvelot, Directeur général de l'EPFIF

Copropriété construite en 1969, 2^e plus grande copropriété de France

- **5 000** logements
- **17 000** habitants
- **1** centre commercial
- **27** syndicats secondaires
- **1** syndicat principal

Pour les 5 syndicats secondaires les plus en difficulté

- 11,80 M€ d'impayés, représentant un taux d'impayés entre 225 % et 500 % du budget annuel de ces copropriétés
- 3,02 M€ de dettes vis-à-vis des fournisseurs (notamment au titre de l'eau et du chauffage)

II. Le projet : racheter, loger dignement, transformer

Dans le cadre de l'ORCOD-IN des avancées significatives ont été réalisées depuis 2017 grâce à l'action concertée de l'État, de la ville, de l'agglomération et de l'EPF Île-de-France :

- Apurement complet de la dette du syndicat principal vis-à-vis de ses fournisseurs en vue de sa scission,
- Renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,
- Acquisition par l'EPFIF de près de 600 logements dans la copropriété.

Cependant, le redressement de certains immeubles s'avère impossible. Au fil des années, la situation des ménages a continué à se dégrader, et par conséquent, celle des syndicats de copropriétaires : cinq syndicats secondaires sont aujourd'hui en faillite.

1. Le rachat des 1320 logements concernés, et des solutions de logement digne pour leurs occupants

Pour sortir les habitants de cette situation, les pouvoirs publics se mobilisent pour proposer une solution de logement digne, avec des conditions d'habitat décentes pour chaque habitant.

L'EPFIF va donc :

- Racheter l'ensemble des appartements des immeubles dont le redressement est impossible pour sortir les habitants de l'impasse financière et humaine dans laquelle ils se trouvent.
- Proposer à chaque habitant de ces immeubles, l'opportunité d'être logé dans le parc social, soit par un relogement, soit par la transformation de son immeuble en logement social.

Il s'agit de donner aux habitants accès à :

- Un loyer encadré et adapté leurs ressources.
- Des logements et des immeubles bien gérés.
- Un logement adapté à leurs besoins : situation de handicap, personnes âgées ou en situation précaire.

Le rachat des logements et le relogement des occupants sont des étapes essentielles d'une requalification qui ne peut être menée sous le statut de copropriété.



1320

logements rachetés
par l'EPFIF dont
401 déjà acquis



400

logements
transformés en
logements sociaux



920

logements
démolis à partir
de 2026

2. Quels sont les immeubles concernés ?

Il s'agit des groupes d'immeubles formant les syndicats secondaires suivants :

- Cambacérès 26 : 1-3-5 square Surcouf - 371 logements
- Surcouf 27 : 7-9-11-13-15 square Surcouf - 238 logements
- Vlaminck 31 : 4-6-8 rue Vlaminck - 150 logements
- Lavoisier 48 : 2-4-6-8-10 rue Lavoisier - 275 logements
- Ney 49 : 1-3-5 rue Lavoisier - 289 logements



Au total 1323 logements

Pourquoi ces immeubles ?

Ces syndicats secondaires sont en faillite, et ce malgré tous les efforts engagés :

- Depuis 2017, l'EPFIF a investi plus de **18,60 M€** pour acquérir 400 logements dans ces syndicats secondaires, afin de lutter contre les marchands de sommeil et pour contribuer au désendettement des syndicats.
- L'EPFIF a également payé plus de **4,10 M€** pour les charges depuis 2017, appelées par l'administrateur provisoire pour le fonctionnement de la copropriété : nettoyage, travaux de maintenance, etc.

L'intervention importante de l'EPFIF n'a pas suffi à redresser ces syndicats secondaires, dont la situation continue à se dégrader.

IMPAYÉS DE CHARGES	TAUX D'IMPAYÉS EN 2019 ENTRE	DETTES AUPRÈS DES FOURNISSEURS
11,8 millions d'€ au total	225 % et 500 % en fonction des syndicats	3,02 millions d'€ au total

Une très grande fragilité de ces syndicats secondaires face à des risques multiples : finances, gestion, sécurité

- Une partie importante des copropriétaires ne payent plus leurs charges depuis des années, ce qui génère des difficultés de trésorerie structurelles : **les impayés de charge sont équivalents à plusieurs années de budget de fonctionnement (de 2 à 5 années de budget courant)**.
- Le manque de trésorerie cause une absence d'entretien et empêche l'intervention de fournisseurs pour des prestations indispensables (ascenseurs, plombier, ménage, etc.), tandis que d'autres fournisseurs (eau, chauffage) sont mis en difficulté financière du fait des dettes qui s'accumulent.
- Les problèmes techniques sont de plus en plus fréquents (plusieurs interventions techniques chaque semaine), ce qui augmente le montant des charges sans que le niveau d'entretien ne s'améliore et la sécurité des biens et des personnes est mise en défaut.
- Des problèmes d'insécurité et d'incivilité récurrents minent les efforts d'entretien et dégradent le cadre de vie.

À l'exception du syndicat secondaire Vlaminc 31, dont les difficultés se sont aggravées suite à 3 incendies consécutifs, les syndicats secondaires concernés sont depuis plusieurs années tous confrontés à cette spirale de dégradation et placés sous administration provisoire.

Les copropriétaires, qu'ils soient ou non en mesure de payer leurs charges, et les locataires de ces immeubles sont confrontés à la dégradation chronique des immeubles (pannes d'ascenseurs, fuites d'eau, déversements d'eaux usées, absence d'éclairage, etc.)

3. Que deviendront ces immeubles après le rachat ?

Deux modalités de recyclage (c'est ainsi que l'on appelle transformation des immeubles et leur sortie du statut de copropriété) seront mises en place selon la situation propre à chaque immeuble. Parfois, au sein d'un même syndicat secondaire les trajectoires seront différentes.

FORMES DE RECYCLAGE	TRANSFORMATION EN LOGEMENTS SOCIAUX (APRÈS 2026)	DÉMOLITION (APRÈS 2026)
IMMEUBLES CONCERNÉS	<ul style="list-style-type: none">• 8 rue Vlaminc (syndicat 31) repris par le bailleur Immobilière 3F• 5-7-9-11-13 square Surcouf (syndicats 26 et 27) repris par le bailleur CDC Habitat	<ul style="list-style-type: none">• 1-3-5 rue Lavoisier• 2-4-6-8-10 rue Lavoisier• 4-6 rue Vlaminc• 1-3 et 15 square Surcouf
POURQUOI CETTE TRANSFORMATION ?	<ul style="list-style-type: none">• L'état physique des bâtiments permet une réhabilitation à un coût maîtrisé• La taille de ces ensembles immobiliers permettra à terme une gestion efficace des bailleurs sociaux• Leur maintien est compatible avec les objectifs du futur projet urbain	<ul style="list-style-type: none">• Les bâtiments sont trop dégradés• Le secteur Surcouf est trop dense, les immeubles sont trop hauts• Les démolitions permettront également de mener un projet urbain ambitieux pour transformer le quartier en profondeur et améliorer la qualité de vie des habitants

Les immeubles transformés en logements sociaux bénéficieront, après leur transfert au bailleur social, d'une réhabilitation globale.

Pour les bâtiments des 22 autres syndicats secondaires, le redressement continue. Aucun autre projet de démolition ou de transformation en logement social n'est prévu.

4. Les étapes d'une intervention de long terme

À PARTIR DE 2021	ENTRE 2021 ET 2025	À PARTIR DE 2026
Début des relogements et poursuite des rachats des appartements à l'amiable.	 L'EPFIF mènera toutes les procédures nécessaires, les études techniques et poursuivra le relogement des occupants.	 Expropriation des appartements non vendus à l'amiable et poursuite du relogement.

III. Un projet de solutions individuelles et collectives

Le projet vise à traiter les difficultés des habitants et celles, plus globales, du quartier. Il est présenté en priorité aux propriétaires occupants des 5 syndicats secondaires concernés les 11, 12, 13 mars, dans le cadre d'une organisation adaptée au contexte sanitaire et au besoin de dialogue.

Vingt réunions d'annonces organisées sur 3 jours pour une information de proximité

Compte tenu de la crise sanitaire et sociale actuelle, la Préfecture de l'Essonne, la ville, et l'EPF Île-de-France, ont mis en œuvre une organisation inédite pour annoncer le projet aux copropriétaires, réunis par petits groupes. Vingt réunions se déroulent sur 3 jours, sous la conduite du Préfet de l'Essonne. Cette organisation répond au double objectif de respect des consignes sanitaires et d'un échange renforcé avec les habitants. L'objectif : permettre à chaque propriétaire occupant de bénéficier d'une information la plus complète et directe sur les solutions proposées et le calendrier des transformations.

Le projet doit permettre d'apporter des solutions au plan individuel comme collectif.

Sur le plan individuel, il permet de :

- de vendre son logement à l'EPFIF, et le cas échéant, de résoudre tout ou partie des situations d'endettement,
- de vivre dans un immeuble géré par un bailleur social, réhabilité ou en bon état; soit dans leur immeuble actuel à Grigny 2, soit dans un autre immeuble de logements sociaux suite à un relogement,
- de bénéficier d'un accompagnement social adapté, en particulier en cas d'endettement pour améliorer voire traiter la situation financière des ménages.

Sur le plan collectif, il contribue à :

- Mettre fin à la spirale de dégradation technique et financière des immeubles qui affecte l'ensemble des copropriétaires et locataires,
- Améliorer le quartier dans son ensemble en favorisant la mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux pour permettre le redressement des copropriétés maintenues, et faire de Grigny 2 un quartier écologique et solidaire.

1. Un parcours sur-mesure selon les situations

Pour les copropriétaires occupants

DANS LES IMMEUBLES VOUÉS À LA DÉMOLITION : DROIT AU RELOGEMENT	DANS LES IMMEUBLES TRANSFORMÉS EN LOGEMENT SOCIAL : DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX
<ul style="list-style-type: none">• Il est possible de vendre son logement à l'amiable à l'EPFIF• Si la proposition d'achat faite par l'EPFIF est acceptée, et s'ils le souhaitent, les copropriétaires deviendront locataires de l'EPFIF• Ils bénéficient d'un loyer modéré, et en fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logement• Ils restent locataires de l'EPFIF le temps d'organiser leur relogement (accompagnement social préalable au relogement, dépôt et instruction de la demande de logement social jusqu'à l'attribution par un bailleur social du logement, etc.)• Ce relogement pourra se faire à Grigny ou ailleurs en fonction du projet de vie de chacun	<ul style="list-style-type: none">• Il est possible de vendre son logement à l'amiable à l'EPFIF• Si la proposition d'achat faite par l'EPFIF est acceptée, les propriétaires occupants deviendront, s'ils le souhaitent, locataires de l'EPFIF• Ils bénéficient d'un loyer modéré, et en fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logement• Ils deviennent ensuite locataire du bailleur social qui deviendra propriétaire de l'immeuble et conduira une réhabilitation globale• Ils auront donc le choix de rester chez eux en bénéficiant de tous les avantages du parc social ou à l'inverse de quitter Grigny 2• Dans certaines situations (handicap, sur-occupation) le relogement de la famille sera mis en œuvre

Pour les copropriétaires bailleurs

<ul style="list-style-type: none">• Il est possible de vendre son logement à l'amiable à l'EPFIF• Après la vente, les locataires du bailleur deviennent locataires de l'EPFIF• Les locataires ont des droits : l'EPFIF et la ville de Grigny sont particulièrement attentifs au respect des droits des locataires par les propriétaires bailleurs. Avant la vente de son logement à l'EPFIF, le bailleur ne peut pas demander à ses locataires de partir si le bail est toujours en cours. En attendant le rachat, le locataire conserve tous ses droits
--

Pour les locataires

DANS LES IMMEUBLES DÉMOLIS : DROIT AU RELOGEMENT	DANS LES IMMEUBLES TRANSFORMÉS EN LOGEMENT SOCIAL : DROIT AU MAINTIEN
<ul style="list-style-type: none">• Après la vente, le locataire devient locataire de l'EPFIF : il bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur-mesure• En fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logement• Il sera ensuite accompagné vers un relogement. L'EPFIF fera deux propositions de relogement, à Grigny ou ailleurs, en fonction de ses ressources et de ses souhaits	<ul style="list-style-type: none">• Après la vente, le locataire devient locataire de l'EPFIF : il bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur-mesure• En fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logement• Une fois que l'immeuble sera transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale• Le locataire devient locataire du bailleur social

2. Le rachat du bien : un prix encadré

Le prix de rachat des logements est fixé en fonction de l'évaluation du bien établie par le service des Domaines de la Direction générale des Finances publiques, auquel doit se conformer l'EPFIF en tant qu'Établissement public. Cette évaluation s'appuie sur les prix des ventes réalisées dans le secteur géographique du logement et tient compte :

- **de sa typologie,**
- **de l'état du logement,**
- **de l'état de l'immeuble.**

Pour ces raisons, chaque évaluation financière fera l'objet d'une visite de l'appartement objet de la transaction.

3. Le relogement : un processus partenarial

Le relogement sera proposé aux occupants des immeubles voués à la démolition de manière à correspondre au mieux aux choix de vie de chacun, c'est-à-dire soit :

- À l'échelle régionale,
- Dans les communes alentour,
- Dans la commune de Grigny.

Ce relogement doit également permettre de répondre aux choix de vie des habitants : rapprochement domicile-travail, rapprochement vers la famille, décohabitation...

Une démarche partenariale

Le relogement est mis en œuvre dans un cadre partenarial regroupant les réservataires de logements sociaux (l'État, Action logement, la ville de Grigny, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, le Conseil départemental de l'Essonne) et 7 bailleurs sociaux partenaires (CDC Habitat, Seqens, Immobilière 3F, Les Résidences Yvelines Essonne, Essonne Habitat, 1001 Vies Habitat, Adoma).

Le relogement de Grigny 2 sera coordonné avec les relogements conduits par Les Résidences Yvelines Essonne sur la Grande Borne, et plus généralement avec l'ensemble des relogements du territoire engagés dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine.

IV. En attendant les transformations des immeubles et du quartier : des travaux d'urgence et des travaux de proximité

Les pouvoirs publics débloquent des moyens financiers exceptionnels pour réaliser des travaux d'urgence dans les immeubles concernés. L'objectif : améliorer le quotidien des habitants et assurer leur sécurité.

Ces travaux de mise en sécurité des bâtiments et remise aux normes des équipements communs dangereux (ascenseur, incendie, réseaux d'eau) débuteront dès 2021. Il s'agit de s'assurer que les immeubles ne présentent pas de risque pour les habitants.

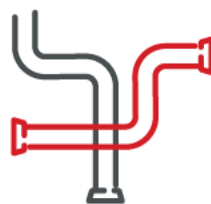
Des travaux d'urgence au printemps



Remise en état
des ascenseurs



Sécurité incendie



Travaux sur les réseaux
(notamment pour l'eau)



Étanchéité
des bâtiments



10 mois

Durée estimée
des travaux



Des moyens exceptionnels

45 millions d'€

Pris en charge à

100 % par l'Anah

Une prise en charge de l'intégralité des travaux par l'Anah

Pour tous les immeubles de la copropriété de Grigny 2, les travaux d'urgence seront pris en charge à 100 % TTC par l'Anah à la suite de l'annonce du Premier Ministre Jean Castex à Grigny le 29 janvier 2021. Cela représente 45 M€, près de 10000 € par logement.

Ces travaux seront aussi réalisés sur les immeubles prévus à la démolition pour maintenir un niveau de vie acceptable pour les habitants, le temps d'organiser les acquisitions et le relogement.

« Et je voudrais féliciter l'ensemble des acteurs pour ce projet de longue haleine qui a été engagé. J'ai décidé de débloquer le financement des travaux d'urgence que l'État financera à 100 % toutes taxes comprises, j'insiste, ce qui représente 7 millions d'euros »

Jean Castex, Premier Ministre, Comité Interministériel des Villes, 29 janvier 2021

Qu'est-ce que l'Anah ?

L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de l'Action et des Comptes publics et du ministère de l'Économie et des Finances. Sa mission depuis près de 50 ans est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales

Alors que les espaces publics du quartier appartiennent encore et jusqu'en 2021 au syndicat principal de la copropriété, les pouvoirs publics, et notamment l'agglomération Grand Paris Sud, ont repris en 2019 la gestion de ceux-ci.

En collaboration étroite avec l'agglomération, la Ville et les habitants, des travaux d'amélioration du cadre de vie ont déjà commencé :

- Reprise des voiries pour supprimer les nids-de-poule sur la chaussée et améliorer le confort du piéton avec la création de trottoir,
- Rénovation des éclairages publics,
- Réfection de jeux pour enfants vétustes ou qui avaient été supprimés car dangereux,
- Campagnes de nettoyage/ramassage de déchets,
- Travaux pour faciliter l'usage des bacs d'ordures ménagères, etc.

Les travaux seront de plus en plus nombreux à court terme, entre 2021 et 2023, et pendant toute la phase qui va précéder les travaux du projet urbain. En 4 ans (2019-2022) ce seront près de **15M€** qui auront été investis pour améliorer le cadre de vie, financés par Grand Paris Sud et l'Anah.

V. Un accompagnement sur-mesure, une information renforcée

La Préfecture de l'Essonne, la ville, l'EPF Île-de-France, et leurs partenaires déploient un dispositif d'information et d'accompagnement ambitieux pour faciliter le parcours des habitants.

1. Pour toutes les démarches : un numéro unique

Pour s'informer, être orienté sur le projet ou prendre rendez-vous... l'EPFIF est le point d'entrée principal, pour toutes les démarches des habitants de Grigny 2 :

Le contact unique :

01 69 52 51 11

- Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
- le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h
- orcod-grigny2@epfif.fr

2. Un site internet et des outils de communication pour une information optimale sur le projet

L'EPFIF déploie également :

- Une sensibilisation en porte à porte via l'association VoisinMalin. L'objectif ? Relayer les différents messages et garantir la bonne compréhension de l'information et du processus. Les Voisins Malins sont des habitants du quartier recrutés et formés par l'association du même nom pour transmettre des informations utiles. Ils maîtrisent plusieurs langues et bénéficient d'une neutralité vis-à-vis des résidents : ils sont facilitateurs des échanges et du dialogue.
- Des outils de communication : lettre d'information 8 pages adressée à tous les habitants du quartier et copropriétaires, flyers par profils (propriétaires occupants, locataires, propriétaires bailleurs...).
- Un site internet dédié à l'ORCOD-IN de Grigny 2 à partir de lundi 15 mars : www.grigny2.fr



3. Des points de contact

Pour les copropriétaires

Des permanences pour les guider dans leurs démarches.

L'équipe de suivi animation reçoit :

- Tous les lundi et vendredi matin de 9h à 12h
- À la Maison de Quartier Pablo Picasso, en face du 7 avenue des Sablons à Grigny

Pour les locataires

Le Point d'Accès au Droit

Des juristes sont présents deux fois par mois pour recevoir et conseiller tous les habitants, dont les locataires

- Sur rendez-vous
- 1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny
- Contact : 01 69 02 45 77

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

Il permet aux locataires de faire le point sur leur situation sociale, d'être conseillés, orientés, accompagnés et soutenus dans leurs démarches.

- Bâtiment Ambroise Croizat, 5 rue des Bâtisseurs à Grigny
- Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 18h (fermé le mardi matin)
- Un samedi sur deux de 8h30 à 12h
- Contact : 01 69 49 46 10

Pour les locataires de l'EPFIF

Dans les prochaines semaines, une prise de contact individuelle va être effectuée par un travailleur social de l'EPFIF afin de faire le point sur la situation de chaque locataire.

Pour toute question ou problème, les locataires peuvent également contacter le gestionnaire de leur appartement

- **GEXIO au 01 69 25 47 70**

4. Et toujours un appui aux victimes d'une situation d'habitat indigne

En parallèle, la Ville de Grigny, l'EPFIF et l'Agence Régionale de Santé (ARS) continueront à se mobiliser contre l'habitat indigne et d'accompagner les habitants qui en sont victimes :

- Depuis 2018 et la création d'un service dédié de 4 personnes dont 2 inspecteurs de salubrité sur le terrain quotidiennement et 1 juriste, plus de 1400 logements ont été visités. Ces visites donnent le plus souvent lieu à des demandes de travaux aux propriétaires. 80 % d'entre eux ont réalisé les travaux demandés.
- Dans les autres situations, 81 dossiers ont été transmis au Tribunal de proximité pour que le propriétaire soit condamné à réaliser les travaux et qu'une peine d'amende puisse être prononcée.
- Pour les situations de sur-occupation, l'ARS a pris une trentaine d'arrêtés de sur-occupation et les familles seront relogées par l'État si le propriétaire ne le fait pas lui-même. Dans ce cas il devra payer un an du nouveau loyer de la famille à l'État.
- Pour les situations de location à la découpe, la Ville a signalé plus de 40 situations au Tribunal judiciaire. 8 marchands de sommeil ont été condamnés et 7 nouvelles audiences sont attendues en 2021.

Le service Habitat indigne de la Mairie de Grigny : 01 69 02 53 62

RAPPEL DE LA DÉMARCHE DE REDRESSEMENT

2001-2006

1^{er} plan
de sauvegarde

2007-2011

2nd plan de sauvegarde

2007-2015

Premier projet
de rénovation ur-
baine (ANRU)

2011

Placement sous
administration
judiciaire du syn-
dicat principal
en faillite

2017

Démarrage
de l'OR-
COD-IN et
des rachats
de loge-
ments par
l'EPFIF

2014-2021 :
3^e plan de
sauvegarde

2018-2020

Rénovation
de voiries et
espaces publics
(Vlaminck,
Masséna,
Lefebvre, etc.)

VI. À Grigny 2, une mobilisation exceptionnelle des collectivités et des partenaires publics depuis 2001

Le quartier fait l'objet d'une intervention publique importante depuis 2001, en raison de la dégradation déjà marquée de la situation des copropriétés (syndicat principal et syndicats secondaires) et du quartier dans son ensemble.

1. Les principales étapes

Trois plans de sauvegarde successifs

- 2001-2006 ;
- 2007-2011 ;
- 2014-2019 (prolongé jusqu'en 2021).

Un projet de rénovation urbaine (signé le 30 janvier 2007) et renouvelé en 2019 et des aménagements

Les interventions ont concerné les équipements et les franges du quartier notamment la création d'une nouvelle entrée côté Vlaminck.

Le projet de désenclavement du square Surcouf engagé par la communauté d'agglomération Grand Paris Sud est finalisé. Il vise :

- la création d'une voie traversante,
- la démolition d'une partie des parkings souterrains,
- la remise aux normes des parkings conservés et l'expropriation pour le développement d'espaces publics de l'ensemble des espaces aériens du square.

Le premier programme de renouvellement urbain a également permis d'engager des travaux de réhabilitation sur certains groupes scolaires aux Tuileries et aux Sablons : un nouveau groupe scolaire a également été construit (Georges Charpak / Lucie Aubrac).

En 2017, le lancement opérationnel de l'ORCOD-IN

L'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) est un dispositif créé par l'État qui a pour objectif d'accompagner, de soutenir, de transformer les copropriétés en grande difficulté. Elle intervient de manière globale sur l'ensemble des facteurs de dégradation : financières (endettement des copropriétaires, difficulté à payer des charges élevées), de gestion (difficulté à faire voter les travaux indispensables, sécurité, présence de marchands de sommeil...)

2. L'ORCOD-IN, un dispositif d'exception créée en 2016

Après une période de préfiguration en 2015-2016, l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), a été créée en octobre 2016. Elle est opérationnelle depuis le mois d'avril 2017. L'État, Grand Paris Sud, la Ville et l'EPF Île-de-France y concentrent leurs moyens. Sa mise en œuvre est confiée à l'EPF Île-de-France.

Quels leviers pour agir ?

L'ORCOD-IN repose sur 3 piliers d'intervention :

- L'acquisition (le rachat) et le portage massif de logements. Cette stratégie s'accompagne d'actions d'accompagnement social, de lutte contre l'habitat indigne et de relogement,
- Un projet d'aménagement urbain, inscrit dans le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) : il doit permettre la requalification du quartier et des actions à court terme visant à améliorer le cadre de vie (la gestion urbaine et sociale de proximité),
- La réhabilitation et/ou transformation des copropriétés du site, grâce à la mise en œuvre conjointe d'un Plan de sauvegarde et du projet d'aménagement.

Les objectifs opérationnels des pouvoirs publics sont :

- Racheter des logements dans la copropriété pour freiner l'accumulation des difficultés et remplacer les propriétaires en difficulté par un bailleur institutionnel vertueux qui paie ses charges et gère ses logements,
- Lutter contre l'habitat indigne, empêcher l'arrivée de marchands de sommeil et mettre en place des dispositifs d'accompagnement et de régulation pour améliorer la gestion du parc privé mis en location (permis de louer),
- Amplifier l'accompagnement social des habitants, indispensable pour engager la résorption des dettes de charges,
- Accompagner le redressement des immeubles,
- Dissoudre le syndicat principal en faillite, rendu possible par la résorption totale de la dette fournisseur qui au plus haut de la crise a atteint jusqu'à 9 M€,
- Aménager les espaces publics pour améliorer le cadre de vie.

Montants déjà engagés

- 35 M€ engagés par l'EPFIF pour le rachat de près de 600 logements entre 2017 et 2021
- 15 M€ engagés au titre de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) entre 2019 et 2022, par Grand Paris Sud et l'Anah
- 45 M€ débloqués par l'Anah pour le financement en 2020 et 2021 à 100 % du montant TTC des travaux d'urgence

3. Les principales parties prenantes de la convention ORCOD-IN de Grigny



Les signataires de la convention signée le 19 avril 2017

- Préfecture de région Île-de-France
- Préfecture de l'Essonne
- Conseil régional Île-de-France
- Conseil départemental d'Île-de-France
- Grand Paris Sud
- Ville de Grigny
- Anah, Agence nationale de l'habitat
- ANRU, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- Epareca, Agence nationale de la cohésion des Territoires
- Agence Régionale de Santé
- Caisse des dépôts (CDC)
- Établissement public d'Île-de-France
- AORIF

Et des nombreux prestataires et partenaires qui mettent en œuvre l'ORCOD-IN

- Copro+, Ozone, Soliha, Urbanis, opérateurs des plans de sauvegarde
- Coopexia, syndic de copropriété
- Ateliers Xavier Lauzeral, architecte-urbaniste
- Étude notariale Cheuvreux
- Grand Paris Aménagement
- VoisinMalin, association missions de porte-à-porte
- Soliha AIS, agence immobilière sociale
- Stratéact', agence concertation-communication

VII. La prochaine étape : un projet urbain pour un quartier écologique et solidaire

La transformation du quartier repose également sur un projet urbain ambitieux qui doit transformer en profondeur le quartier et améliorer durablement le cadre de vie. Il sera présenté au printemps et fera l'objet d'une concertation.

Vers un quartier renouvelé

À horizon 2025-2030, l'opération a pour ambition d'améliorer les conditions de vie de toutes les personnes qui vivent à Grigny 2 et de le transformer en quartier écologique et solidaire qui respecte les engagements des ÉcoQuartiers.

Ses sous-quartiers, Tuileries, Sablons, Barbusse, présentent déjà des qualités en matière de développement durable qu'il s'agira de renforcer pour améliorer leur attractivité.

Le projet urbain permettra de répondre à différents problèmes de fonctionnement au quotidien, par exemple :

- **Les espaces verts sous-dimensionnés** : ils ne permettent pas aux personnes vivant dans le quartier de trouver des espaces de « respiration » au pied de leur immeuble,
- **La gestion des déchets** : elle est complexe et les espaces prévus initialement sont insuffisants,
- **Les espaces de stationnement** : ils sont insuffisants et mal agencés.

Créer de nouveaux espaces de vie et améliorer la desserte du quartier.

Cette ambition se traduira de manière concrète à travers :

- **La création de nouvelles rues** pour ouvrir le quartier et améliorer sa desserte grâce à l'arrivée du TZEN 4,
- **Une nouvelle offre de commerces et de services,**
- **La requalification des espaces publics et des rues existantes,** et la rénovation des équipements scolaires. La présence de la nature dans le quartier sera préservée et valorisée,
- **L'amélioration des conditions d'habitat,** en stoppant la dégradation des copropriétés et en construisant une offre de logement nouvelle et diversifiée,
- **La valorisation du quartier autour de la gare.** Le quartier est relié au bassin d'emploi parisien et évryen grâce au RER, et demain à Massy grâce au T12 et au TZEN 4.

L'EPFIF a pris fin 2020 l'initiative de la création de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) pour le futur aménagement du quartier de Grigny 2. La concertation qui démarrera au printemps permettra d'engager la création de la ZAC. L'EPFIF est par ailleurs accompagné pour définir les modalités de réalisation de l'opération d'aménagement.



Plus de

600 millions d'€

à investir par l'État, ses opérateurs et les collectivités locales sur la durée du projet



© Cyrus Cornut

CONTACTS :

Préfecture de l'Essonne

Service communication

01 69 91 90 54

pref-communication@essonne.gouv.fr

Ville de Grigny

Aymeric Duvoisin

Directeur de cabinet du Maire de Grigny

06 86 20 82 15

aymeric.duvoisin@grigny91.fr

Qui est l'EPFIF ?

Créé en 2006, l'établissement public foncier d'Île-de-France est l'opérateur foncier des collectivités franciliennes. Depuis 2016, l'EPF Île-de-France a été désigné par l'État pour conduire les premières opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national et la lutte contre les marchands de sommeil.

EPF Île-de-France

Guillaume Idier

Directeur de la communication

01 40 78 90 56

gidier@epfif.fr



La transformation

Emmanuelle Wargon,
Ministre du Logement



« Ensemble, avec la préfecture, l'EPFIF et les collectivités, nous avons fait le constat que les conditions de vie dans certains immeubles de Grigny 2 n'étaient plus supportables, et qu'elles ne pourraient pas être améliorées si ces immeubles étaient maintenus en copropriété.

Nous avons décidé de démolir certains immeubles et un relogement sera proposé aux occupants. D'autres immeubles seront transformés en logements sociaux et les occupants pourront

« Je tiens à vous rassurer : les pouvoirs publics vont continuer à vous accompagner individuellement tout au long du projet. »

ment un certain soulagement. C'est une décision lourde mais indispensable pour permettre de changer en profondeur votre quartier et améliorer la situation pour toutes et tous. La transformation de votre quartier et vos immeubles va être longue. Je tiens à vous rassurer : les pouvoirs publics vont continuer à vous accompagner individuellement tout au long du projet et à investir massivement dans le quartier. Finir chaque d'entre vous à se rapprocher sans attendre de l'EPFIF pour avoir plus d'informations sur votre situation et la manière dont vous allez être accompagnés. Il y a une solution pour chaque habitant et habitante. Il y a un projet d'avenir pour Grigny 2 ».

À partir de 2026, 920 appartements de Grigny 2 seront démolis et 400 transformés en logements sociaux.

Dès aujourd'hui, l'EPFIF accompagne chaque habitant concerné vers une solution de logement personnalisée et adaptée à ses préférences.

Rue Renoir



ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ

Pour construire une solution de logement digne, l'EPFIF garantit pour tous les habitants des logements démolis :

- un accompagnement individuel pour faciliter le rachat de leur appartement
- un accompagnement personnalisé par des travailleurs sociaux professionnels
- un logement social adapté aux ressources des familles
- jusqu'à deux propositions de logement
- la prise en charge du déménagement par l'EPFIF pour les habitants concernés

CONTACT

01 69 52 51 11

Un numéro unique pour toutes vos démarches

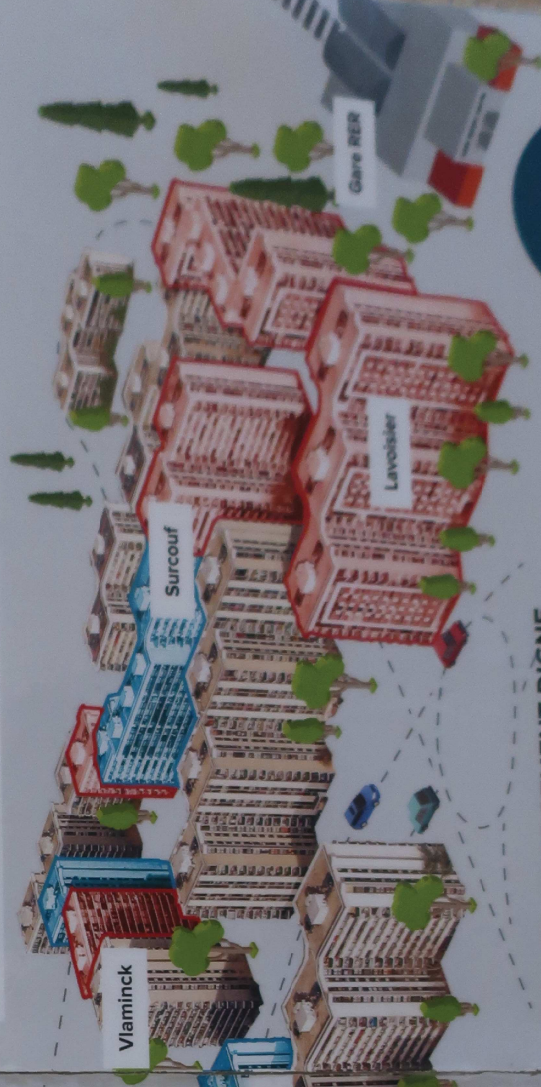
- Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
- Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h
- Mail : orcod-grigny2@epfif.fr
- Site internet : grigny2.fr

TRANSFORMATIONS EN LOGEMENTS SOCIAUX

- Secteur Surcouf**
- 7, 8, 11, 13 square Surcouf (déjà en cours par I3F)
- Secteur Vlamincq**
- 8 rue Vlamincq

DÉMOLITIONS : 2026/2029

- Secteur Surcouf**
- 1, 3, 15 square Surcouf
- Secteur Vlamincq**
- 4, 6 rue Vlamincq
- Secteur Lavoisier**
- 2, 4, 6, 8, 10 rue Lavoisier
 - 1, 3, 5 rue Lavoisier



ÉTAPE 1 : RELOGEMENT DIGNE

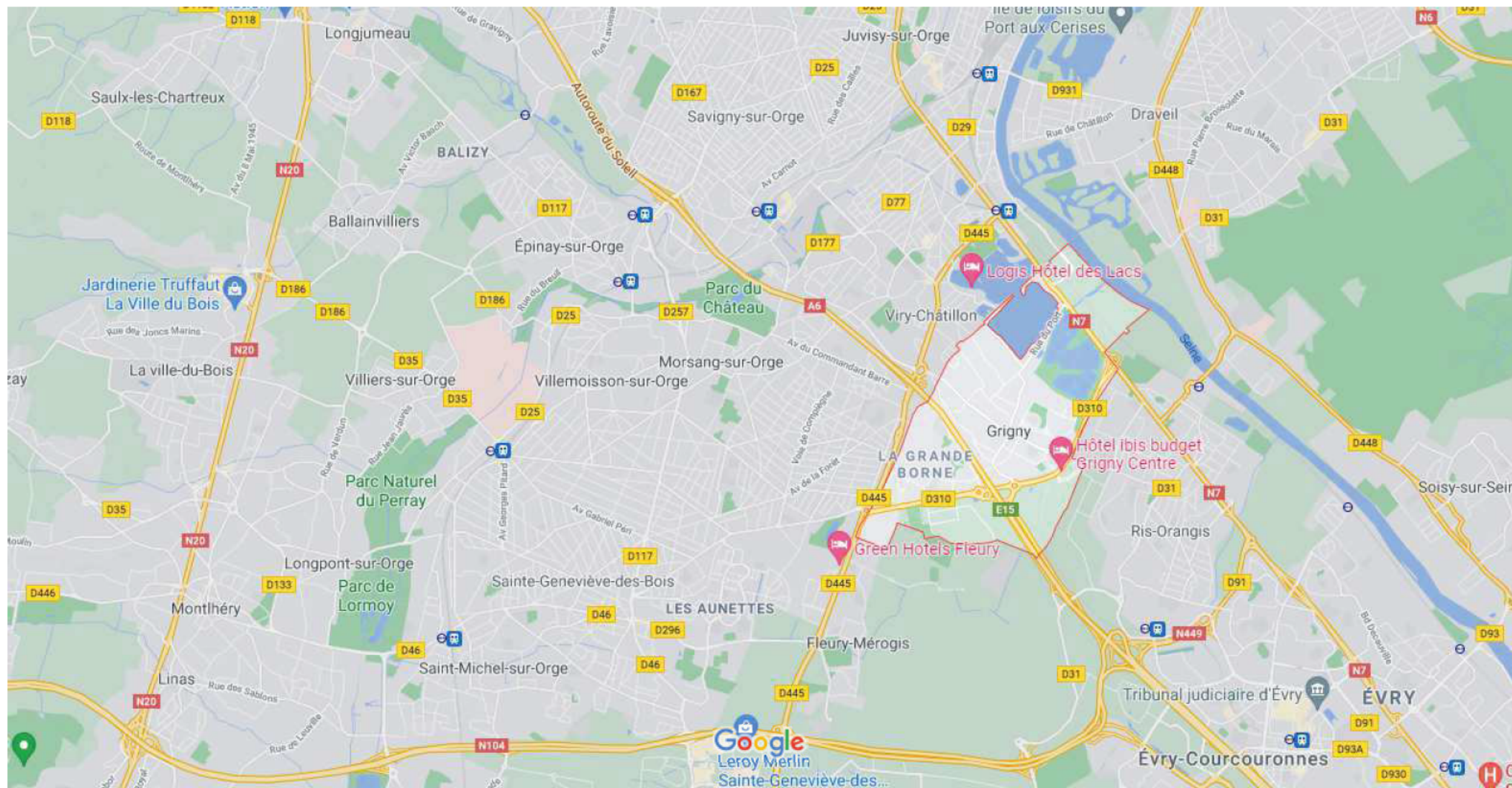
À partir de 2021 : début des relogements et poursuite des rachats des appartements à l'amiable. Entre 2021 et 2025 : l'EPFIF mène toutes les procédures nécessaires, les études techniques et poursuivra le relogement des occupants. 2025-2028 : acquisition de tous les appartements non vendus à l'amiable et poursuite du relogement.

ÉTAPE 2 : DÉMOLITIONS

2026-2029 : opérations de démolitions et acquisitions des autres immeubles par des bailleurs sociaux et réhabilitation des immeubles.

À VENIR
une Maison du projet dans le quartier d'ici fin 2021

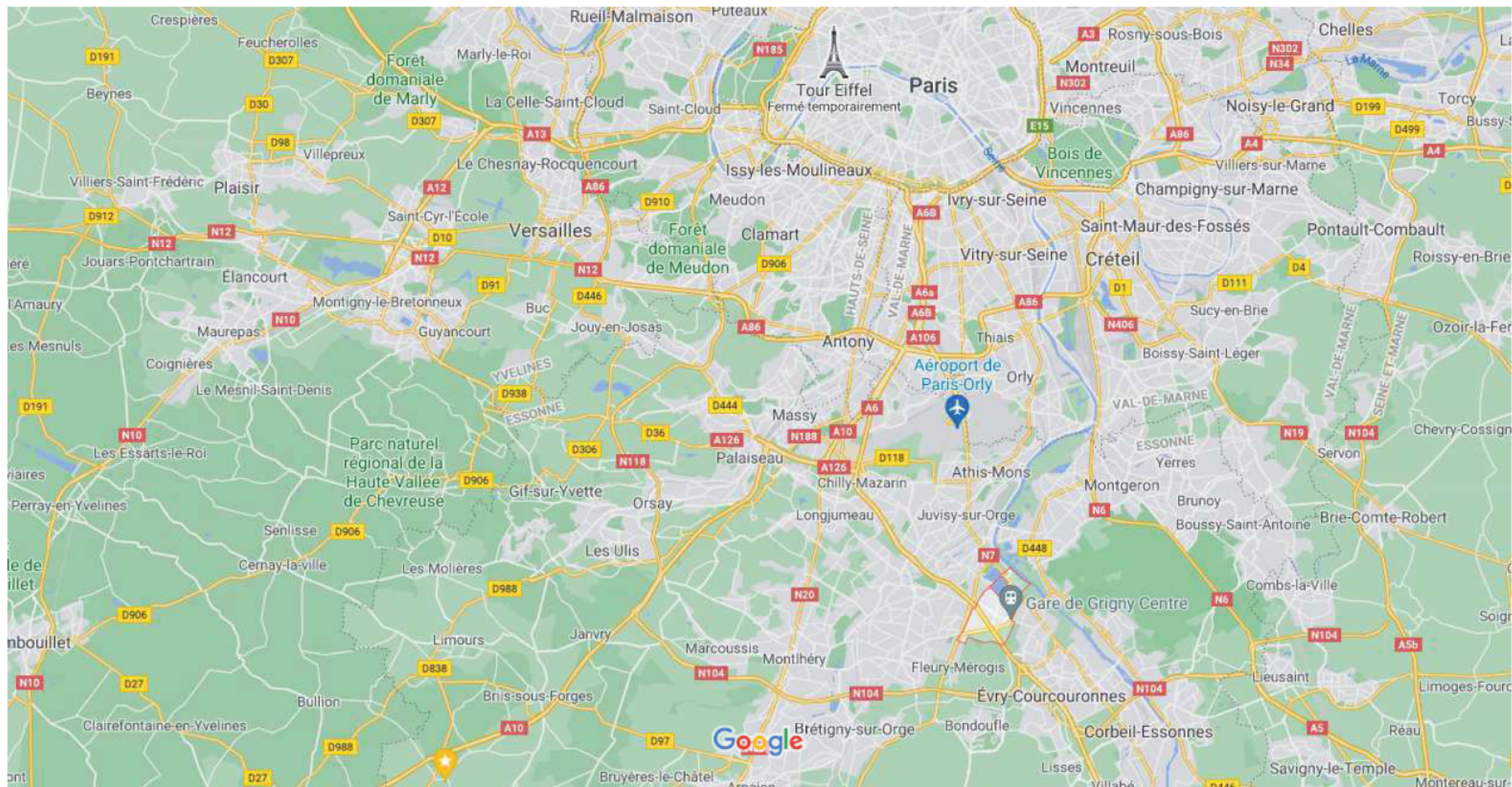
Google Maps Grigny



Données cartographiques ©2021 Google 1 km



Google Maps Grigny



Données cartographiques ©2021 Google

5 km





Grigny

Nuageux dans l'ensemble  23 °C
17:47



Itinéraires



Enregistrer



À proximité



Envoyer vers
votre
téléphone



Partager

En bref

Grigny est une commune française dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Ses habitants sont appelés les Grignois ou les Grignards. [Wikipédia](#)

Hôtels

À propos des tarifs 



Population et ménages

Indicateurs	Grigny	France
Population	28 265	66 732 538
Densité de population (hab/km²)	5 803,9	105,5
Superficie (km²)	4,9	632 733,9
Nombre de ménages	9 196	29 752 199

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Logement

Indicateurs	Grigny	France
Nombre de logements	10 029	36 220 594
Part des résidences principales (%)	91,7	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,3	9,7
Part des logements vacants (%)	8,0	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2018

Emploi - Chômage

Indicateurs	Grigny	France
Emploi total au lieu de travail	7 544	26 599 318
dont part des emplois salariés (%)	92,5	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	63,5	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	22,3	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

Etablissements

Indicateurs	Grigny	France
Nb étab. actifs employeurs fin	586	2 169 322
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs fin (%)	9,0	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs fin (%)	66,2	72,4
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs fin (%)	24,7	18,1

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Grigny	France
Variation de population (%)	0,4	0,4
- due au solde naturel (%)	2,0	0,3
- due au solde entrées/sorties (%)	- 1,6	0,0

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018

Naissances - Décès

Indicateurs	Grigny	France
Naissances domiciliées	N/A	N/A
Décès domiciliés	160	667 384

Source : Insee, État civil - 2020p

Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2018

Postes dans les établissements

Indicateurs	Grigny	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	7 826	24 550 362
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	13,0	12,8
Part de la construction (%)	23,1	5,8
Part du commerce, transport, services (%)	41,3	47,3
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	22,6	33,0

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2018



