

1. 从1992年1月1日起,对所有新购进的设备,不论其原值多少,均按

1997年1月1日施行的《中华人民共和国刑法》

Journal of Oral Rehabilitation 2003 30: 1000–1005 © 2003 Blackwell Publishing Ltd 1003

卷之三

• 100 •

Amherst College, MA 01003

Six months euros	600,00 €
Bank account	
Deux cents euros	200,00 €
Zero	
Four hundred euros	400,00 €

V - TRAVAUX / le cas échéant - cf. notice 1.3.1.2.2 et 2.1)

11. TOUTES LES PARTIES SONT DÉCLARÉES EN CONFORMITÉ AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DE DÉCENCE

UNILÉGALISATION OU EN LIBÉRALISATION DES CANNABIS AVANT 2020

Les parties n'ont pas reçu d'unique clause relative aux travaux récents d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de

LA FONCTION D'ENTRETIEN EST SUSPENSIVE A DES TRAVAUX D'AMELIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR

EN COURS DE BAIL D'UN IMMEUBLE A DES TRAVAILLEURS LIBRES

La Chambre des députés a adopté, par le RAPPEL, le

TOUS CONTRATS D'ANCIENNE DÉCLINE RELATIF A DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE

C. DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX

VI. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

1. *Le droit à l'oubli personnel et le droit à la protection contre l'exploitation commerciale de l'identité et l'individu*

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le LOCATAIRE"
- les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective

VI - CLAUSE RESOLUTOIRE

Sur présentation d'un avis d'arrester ou d'ordre d'arrester ou de jugement émis par le juge des référés de la clause résolutoire, le bailleur peut résilier le bail.

Entre autres agents et intervenants locatifs intervenants, il suffit de présenter une ordre conservatoire de tout ou partie des personnes ci-dessous indiquées pour faire de l'arrestation ou de l'ordre de garde à la charge du locataire ou du locataire-occupant. L'ordre conservatoire prendra les obligations du gendarme contre les locataires, le commandement de police ou capitaine de la gendarmerie, à l'exception de la signification du commandement au LOCATAIRE. À défaut, le bailleur ou son agent peut saisir les personnes ci-dessous en vertu de l'ordre.

Les frais et honoraires exposés par le BAILLEUR pour la défense des intérêts du bailleur ou pour la protection des intérêts du locataire, seraient mis à la charge du LOCATAIRE, sans réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 710 du code de procédure civile.

Vous êtes informé que tout cas de paiement par chaque locataire sera considéré comme réglé par apports encaissés. Un mois après un commandement délivré au tribunal, à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou en cas de non-paiement par le LOCATAIRE.

En cas de franchise du paiement, constituant le non-respect de la obligation paillaire des loyers, constatée par une décision de justice en faveur du locataire.

Une fois reçus au BAILLEUR, au bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Si il y en a, le BAILLEUR devra possiblement à toute expédition faire constater la résiliation du bail par le juge des référés. En cas de non-paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non-libération des lieux par le LOCATAIRE déclaré de tout droit d'occupation ou ayant une ordonnance d'expulsion, le juge aura la faculté de condamner le LOCATAIRE à des intérêts sur les sommes dues, indemnités ou autres.

VIII - GARANTIES

Afin de garantir l'assumption des obligations du LOCATAIRE, un **dépôt de garantie** est demandé (cf. notice 1.4.1).
Montant inférieur ou égal à 1 mois de loyer hors charges.

Six cents euros

600,00 €

En application de la garantie indiquée ci-dessus, le BAILLEUR ne fait pas appel à un cautionnement par acte séparé (cf. notice 1.4.2).

IX - HONORAIRES DE LOCATION

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

• La rémunération des personnes mandatées pour se livrer au preneur leur concours à l'entreprise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-I, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxièmes et troisièmes alinéas de la présente loi.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant total ne peut pas être imputé au preneur pour ces prestations ne pesant pas sur celui imputé au bailleur et devra être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant total ne peut pas être imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et devra être inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafond applicable :

Montant du plafond vers honoraires imputables aux LOCATAIRES

- Prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction de bail : **10,00 € ttc / m²** de surface habitable
- Établissement de l'état des lieux d'entrée : **3,00 € ttc / m²** de surface habitable

Bn

B. DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES

à la charge du BAILLEUR :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....	180,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	180,00 € ttc
Autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR).....	180,00 € ttc

TOTAL : Cinq cent quarante euros (540,00 € ttc)

Détail des prestations et conditions de rémunération à la charge exclusive du BAILLEUR :

à la charge du LOCATAIRE :

Visite, constitution du dossier et rédaction du bail.....	180,00 € ttc
Réalisation de l'état des lieux.....	180,00 € ttc

TOTAL : Trois cent soixante euros (360,00 € ttc)

Prestations réalisées :

X - AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES

Les parties n'ont convenu d'aucune clause particulière dans le cadre du présent contrat.

XI - ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- LA NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS ;
- L'état des lieux (obligatoire à la remise des clés - cf. notice 1.5) ;
- La liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'État ;
- La liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État ;
- Le dossier de diagnostic technique comprenant :
 - le diagnostic de performance énergétique ;
 - le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - la copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - l'état des risques naturels, miniers et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ;
- L'extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part allérente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- L'autorisation préalable de mise en location (art. 92 de la loi du 24.03.2014) ;

BH

SIGNATURE DES PARTIES

RAYONS NULS
mais
signe
paraphes

Fait et signé à Grigny
le 11/10/2016
en 01 originaux dont un remis dès à présent à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

Lu et approuvé
UDI GRIGNY AGIM
38, Route de Corbeil 91350 GRIGNY
SIRET 352 366 000 00012
Tél. : 01 69 43 60 19

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

Attention : Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes et concernant le mandant pourront être saisies dans un fichier informatique. Conformément à la loi du 06.01.1978 modifiée, le mandant, personne physique, justifiant de son identité, pourra s'opposer, pour des motifs légitimes, à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement informatique. Le cas échéant, il pourra exiger du responsable du traitement que ces données à caractère personnel soient rectifiées, complétées, mises à jour, verrouillées ou effacées.

PRÉAMBULE



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

Grigny 2, immense copropriété de 5 000 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 règlementaire 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.**



DOSSIER DE PRESSE

Mars 2021



**Transformation de 1320 logements à Grigny 2 :
un logement digne pour chaque habitant**

© Cyrus Cornut

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



Grigny
VILLE POUR LA PAIX



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 SH 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 1 320 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 :

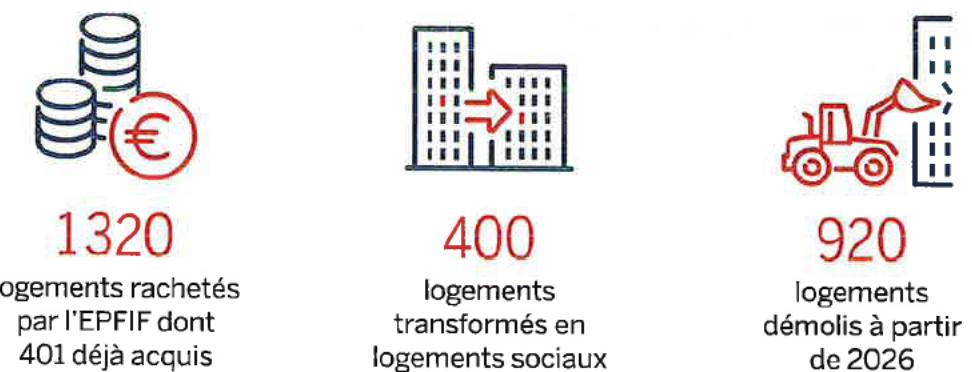
- Racheter l'ensemble des appartements des immeubles dont le redressement est impossible pour sortir les habitants de l'impasse financière et humaine dans laquelle ils se trouvent.
- Proposer à chaque habitant de ces immeubles, l'opportunité d'être logé dans le parc social, soit par un relogement, soit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

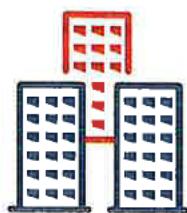
Le rachat des logements et le relogement des occupants sont des étapes essentielles d'une requalification qui ne peut être menée sous le statut de copropriété.



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 Vlaminck 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, dégorgements 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 Vlaminck (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 Vlaminck• 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 efficiente 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.	► I'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'EPFIFSi la proposition d'achat faite par l'EPFIF est acceptée, et s'ils le souhaitent, les copropriétaires deviendront locataires de l'EPFIFIls bénéficient d'un loyer modéré, et en fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logementIls 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'EPFIFSi la proposition d'achat faite par l'EPFIF est acceptée, les propriétaires occupants deviendront, s'ils le souhaitent, locataires de l'EPFIFIls bénéficient d'un loyer modéré, et en fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logementIls deviennent ensuite locataire du bailleur social qui deviendra propriétaire de l'immeuble et conduira une réhabilitation globaleIls auront donc le choix de rester chez eux en bénéficiant de tous les avantages du parc social ou à l'inverse de quitter Grigny 2Dans 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'EPFIFAprès la vente, les locataires du bailleur deviennent locataires de l'EPFIFLes 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-mesureEn fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logementIl 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-mesureEn fonction des besoins, des travaux seront faits dans le logementUne fois que l'immeuble sera transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globaleLe 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.



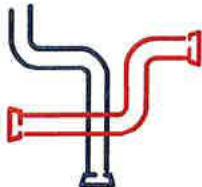
Des travaux d'urgence au printemps



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 10 000 € 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**

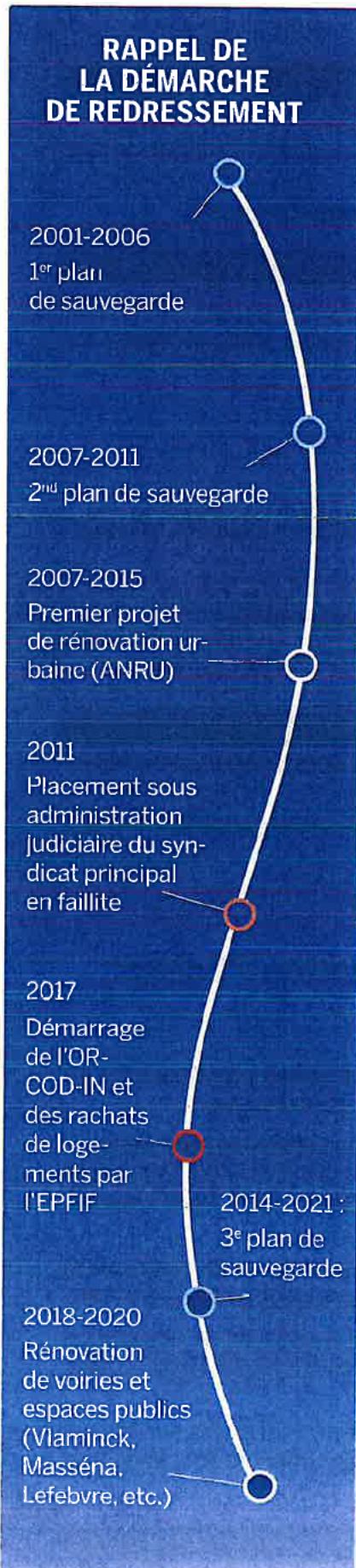
4. Et toujours un appui aux victimes d'une situation d'habitat indigne

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 sommeils 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





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 Tuilleries 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, 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

