



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:
2534930 CP/RL

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE TREIZE JANVIER

À LA REQUÊTE DU :

██████████ ██████████ ██████████ ██████████
LEFEBVRE 17 ██████████ ██████████ ██████████ représenté par
Maître Florence TULIER POLGE, administrateur judiciaire
Immeuble Le Mazière rue René Cassin 91000 EVRY-
COURCOURONNES,

Ayant pour Avocat: **Maître Jean-Sébastien TESLER**, Avocat au
Barreau de l'Essonne, domicilié 16 place Jacques Brel 91130 RIS-
ORANGIS;

LEQUEL M'EXPOSE :

Que le syndicat requérant est créancier de Monsieur ██████████
██████████ en vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire
d'EVRY-COURCOURONNES en date du 20 septembre 2024,
précédemment signifié et aujourd'hui définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien
appartenant au débiteur susnommé et situé ██████████ ██████████
██████████ 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**, commissaire de justice associé au sein de
la « **SELARL COJUSTICE**, titulaire d'un office de commissaire
de justice à la résidence de **LONGJUMEAU (91160), 9
boulevard de Bretagne** », soussigné

Certifie m'être présenté ce jour à l'adresse des lieux à décrire
susvisés, où là étant, à 12 h 40, en présence de :

- **Maxime ELLENA**, serrurier,

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2534930 CP/RL

- Julien GENTY, témoin,
- Jonathan QUINTRIC, témoin,
- Ariles MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO;

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement de quatre pièces situé en rez-de-chaussée droite en sortant de l'ascenseur (face gauche hall d'entrée),
- une cave portant le numéro 1, située en rez-de-chaussée du bâtiment,
- un emplacement de stationnement numéro 40 pour véhicules.

Le bien s'intègre dans une résidence soumise au statut de la copropriété sous l'entité ■■■■■■■■ représenté par Maître Florence TULIER POLGE, administrateur judiciaire Immeuble Le Mazière rue René Cassin 91000 EVRY-COURCOURONNES.

Le bien est situé dans un quartier, situé à proximité de la gare ferroviaire de GRIGNY, d'un centre commercial portant la même enseigne que la copropriété générale, de différents commerces d'appoint et de plusieurs établissements scolaires, à proximité de l'axe autoroutier A6.

La résidence disposait jusqu'au 1^{er} janvier 2022 de deux syndicats des copropriétaires dont le syndicat requérant. Celui-ci a été dissout par jugement rendu le 24 septembre 2021 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES.

A compter du 1^{er} janvier 2022, chaque syndicat est devenu automatiquement autonome et indépendant.

La copropriété bénéficie d'une opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées depuis 2016 présentée dans deux documents joints aux présentes.

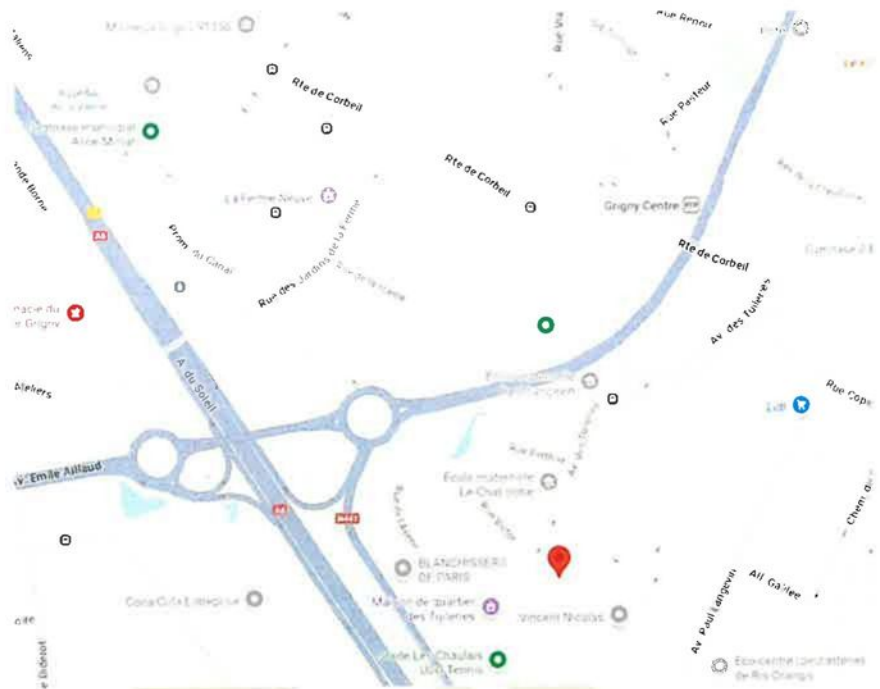


COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:
2534930 CP/RL



Il ressort des précédentes diligences que les lieux sont actuellement occupés par la partie saisie, celle-ci n'a pas déféré à un précédent avis et relance en vue du présent descriptif. Préalablement à mon passage ce jour, j'ai avisé l'occupant de mon intervention.

Personne ne répondant à mes appels, je fais procéder à l'ouverture forcée et constate après ouverture que le logement est garni et manifestement occupé.



Anciennement HDJ91 huissier de justice
 Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Mathilde MANCEAU
 Commissaires de justice associés
 Johanna MORAND
 Commissaire de justice salariée
 9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:
2534930 CP/RL

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI 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 ancien et dégradé, partiellement tronçonné en partie haute pour procéder à l'ouverture forcée des lieux. La serrure centrale ne fonctionne pas.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : papier peint à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.



Cuisine :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille et peinture usagée. La poignée est en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture hors d'usage, crédence carrelée marquée par des débords de peinture.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – ctudc@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

2534930 CP/RL

Plafond : peinture hors d'usage : crasseuse et grasseuse. Un bloc néon en plafonnier hors d'usage et une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- des alimentation et évacuation en eau pour les appareils électroménagers ;
- des meubles bas et hauts de cuisine hors d'usage : souillés et crasseux, intégrant une gazinière individuelle ; le plan intègre un évier, double vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur hors d'usage et souillé ;
- une baie vitrée basculante, un pan ouvrant, châssis bois simple vitrage ;
- un placard mural avec des pans coulissants, ceux-ci sont hors d'usage et bloqués.



2



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHERF
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:
2534930 CP/RL



Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille ; peinture hors d'usage : sale et crasseuse.

Sol : carrelage usagé et crasseux.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage avec une bouche d'aération cassée.

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

L'espace comporte :

- des WC de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant ;
- des placards muraux avec quatre portes en bois.

Séjour :

L'espace est ouvert sur l'entrée.

Sol : carrelage visible à l'état d'usage général.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage.

La pièce comporte une baie vitrée, châssis bois simple vitrage, deux pans ouvrants. La peinture est hors d'usage.



COJUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2534930 CP/RL



Bureau :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est hors d'usage.

Sol : carrelage visible à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis papier peint à l'état d'usage.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

2534930 CP/RL

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage.



La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois simple vitrage.

Chambre face gauche entrée (chambre 1) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : carrelage visible à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois puis papier peint à l'état d'usage.

Plafond : dalles de faux plafond usagées, jaunies et salies.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois simple vitrage.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLE

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2534930 CP/RL



Chambre face droite entrée (chambre 2) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : carrelage visible à l'état d'usage.

Murs : lambris plastique à l'état d'usage mais marqué par quelques impacts.

Plafond : dalles de faux plafond hors d'usage : déchirées et tachées.

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans ouvrants, châssis bois simple vitrage.



2



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:
2534930 CP/RL

Dégagement :

L'espace est ouvert sur le séjour.

Sol : carrelage visible à l'état d'usage.

Murs : papier peint usagé et déchiré à plusieurs endroits.

Plafond : dalles de faux plafond à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension.



Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille.

Sol : carrelage usagé et sale.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage. Une grille d'aération murale.

Plafond : peinture usagée et jaunie. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

2



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

2534930 CP/RL



La pièce comporte :

- une baignoire dont la vasque est crasseuse et jaunie, robinetterie murale type mitigeur, tablier bois mélaminé épaufré ;
- un meuble de salle de bains hors d'usage : épaufré et déformé, intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur dénuée de bouchon au niveau de la bonde d'évacuation, et surplombé par un bloc miroir électrique.

Cave 1 :

L'accès à la cave se fait par une porte d'accès commune située face au logement privatif.

Les parties communes sont à l'état brut mais entretenu, l'espace est électrifié.

Porte d'accès : châssis bois ajouré.

Le lot est fermé et ne sera pas visité.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – ctude@hj-idfsud.com

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

REFERENCES A RAPPELER:

2534930 CP/RL



Emplacement de stationnement n°40 :

Le lot est situé à l'extérieur, dénué de système de sécurité privatif, en accès libre sur l'un des parkings collectifs de la résidence.



2



2534930

Acte : 598634

COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLE - Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE - Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND - Alexia BRISSAC
Commissaires de justice salariées
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - ctude@cojustice.fr

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

REFERENCES A RAPPELER:**2534930 CP/RL**

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré après avoir fait refermer les lieux décrits et laissé un avis à l'occupant lui confirmant mon intervention de ce jour.

Je termine mes opérations à 13 h 50.

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).

COUT :

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

Emoluments (Article L.444-1)	221,36
Transport (Article A.444-48)	9,40
Vacations	75,15

Base T.V.A.	305,91
T.V.A. 20,00%	61,18
Serrurier	180,00
Témoins	22,00

TOTAL T.T.C. 569,09 €**Soit cinq cent soixante-neuf euros et neuf centimes**

Acte dressé sur 13 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.26.023.GRIGNY.MOHAMMAD
Date du repérage : 13/01/2026
Heure d'arrivée : 13 h 00
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-I.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 3 rue Lefebvre (Appt : 111; cave : 89; Pk : 214) Commune : 91350 GRIGNY Section cadastrale AM, Parcelle(s) n° 95 et 111 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : RDC, Lot numéro Appt : 111; cave : 89; Pk : 214	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mr [REDACTED] Adresse : [REDACTED]
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SDC RESIDENCE LEFEBVRE 17 Adresse : [REDACTED]	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 : ... AXA Numéro de police et date de validité : 10592956604 - 31/12/2026	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 67,05 m² (soixante-sept mètres carrés zéro cinq) Surface au sol totale : 67,05 m² (soixante-sept mètres carrés zéro cinq)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **13/01/2026**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Rez de chaussée - Cave (Absence de clef)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

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

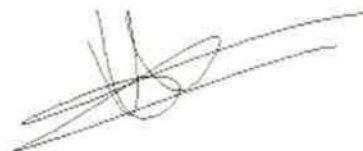
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée	1,83	1,83	
Rez de chaussée - Séjour	18,25	18,25	
Rez de chaussée - Cuisine	9,05	9,05	
Rez de chaussée - Wc	1,5	1,5	
Rez de chaussée - Salle de bain	2,92	2,92	
Rez de chaussée - Bureau	7,37	7,37	
Rez de chaussée - Dégagement	5,97	5,97	
Rez de chaussée - Chambre 1	10,19	10,19	
Rez de chaussée - Chambre 2	9,97	9,97	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 67,05 m² (soixante-sept mètres carrés zéro cinq)
Surface au sol totale : 67,05 m² (soixante-sept mètres carrés zéro cinq)

Fait à **GRIGNY**, le **13/01/2026**

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



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

© Cyrus Cornut

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



PRÉAMBULE



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	• 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	• 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 ?	• 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	• 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
• 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	• 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

• 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
• 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	• 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 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 Bâisseurs 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 évyrien 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.

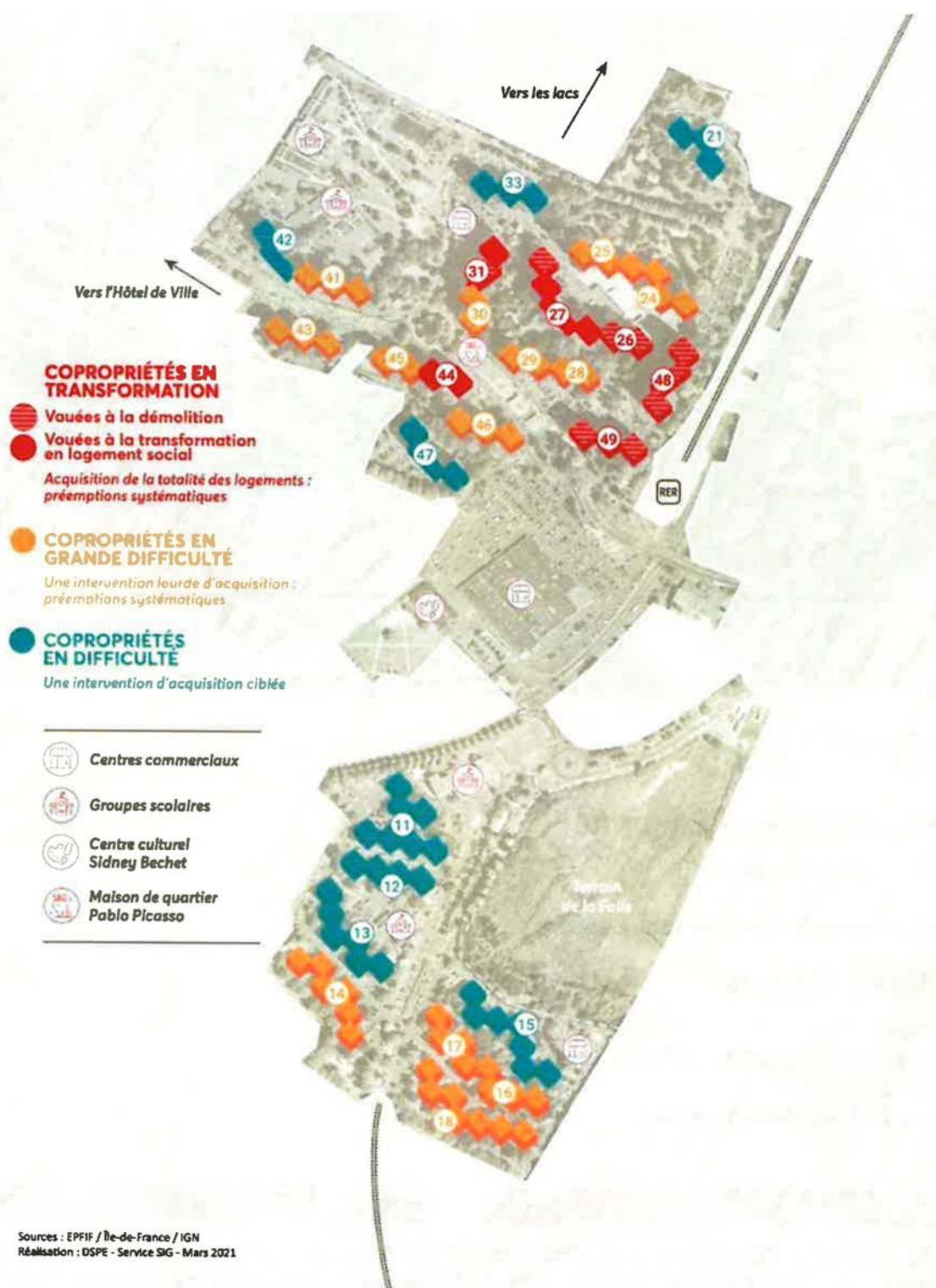
EPF Île-de-France

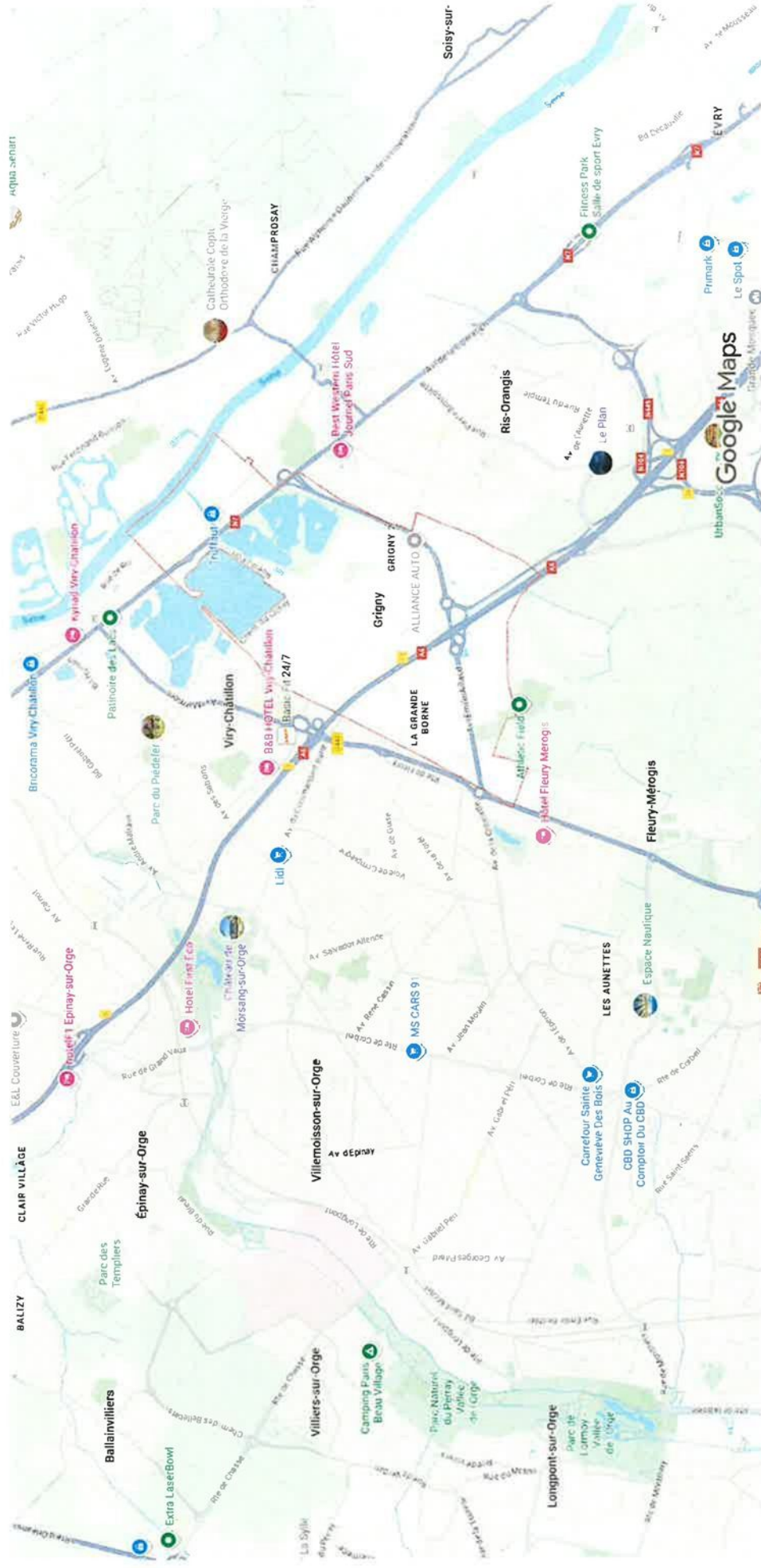
Guillaume Idier

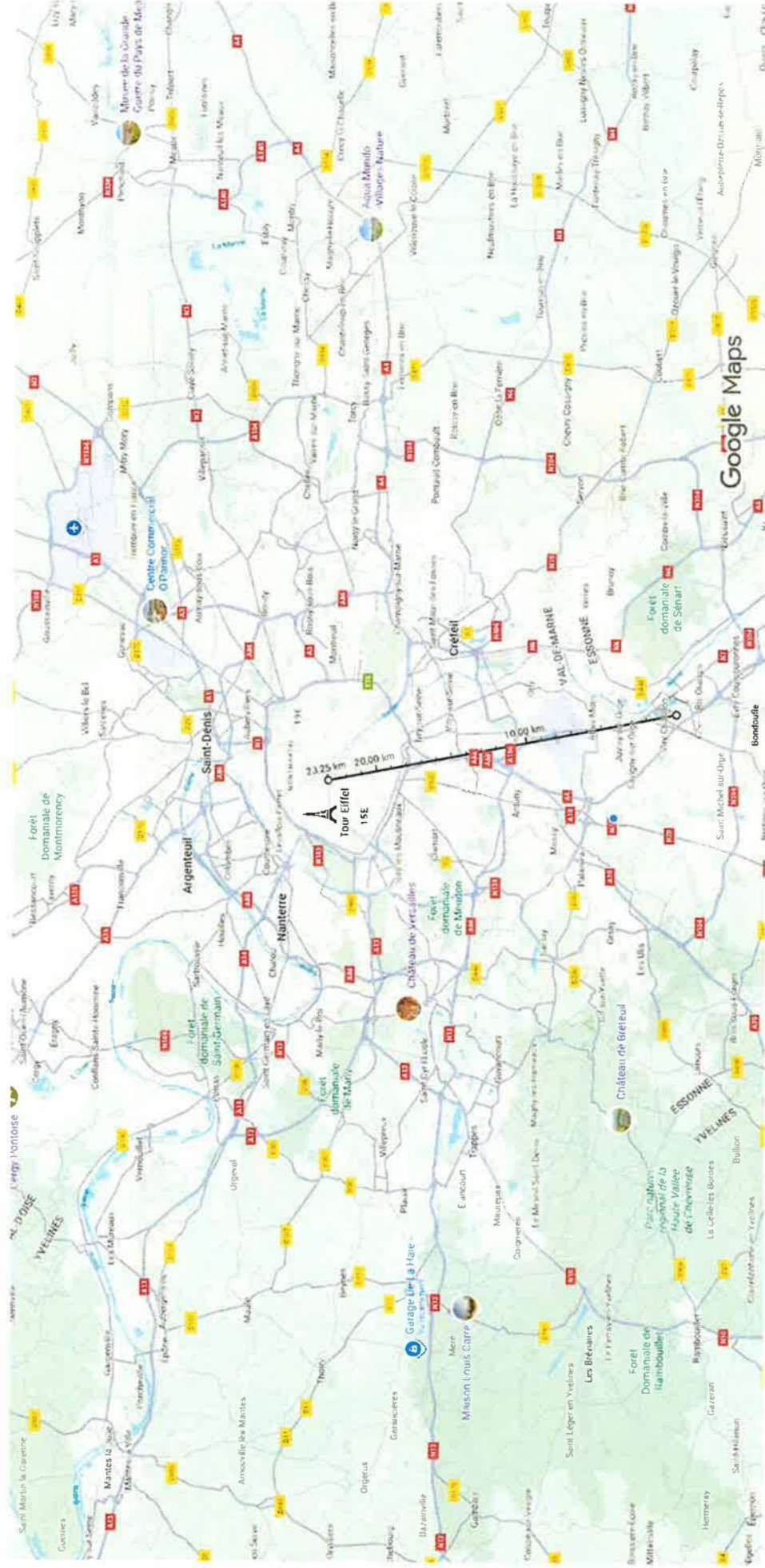
Directeur de la communication

01 40 78 90 56

gidier@epfif.fr







Zone d'étude **Grigny (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPARATEUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Grigny	France
Population	26 500	67 760 573
Densité de population (hab/km²)	5 441,5	107,1
Superficie (km²)	4,9	632 702,3
Nombre de ménages	9 118	30 888 593

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2022

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Grigny	France
Variation de population (%)	- 1,5	0,3
- due au solde naturel (%)	1,6	0,2
- due au solde entrées/sorties (%)	- 3,1	0,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2016-2022

Logement

Indicateurs	Grigny	France
Nombre de logements	10 176	37 527 880
Part des résidences principales (%)	89,6	82,3
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,3	9,7
Part des logements vacants (%)	10,1	8,0

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2022

Naissances - Décès

Indicateurs	Grigny	France
Naissances domiciliées	410	659 731
Décès domiciliés	126	641 023

Source : Insee, État civil - 2024

Emploi - Chômage

Indicateurs	Grigny	France
Emploi total au lieu de travail	7 529	27 775 097
dont part des emplois salariés (%)	92,2	86,1
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	65,0	75,2
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	19,1	11,7

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2022

Revenus

Indicateurs	Grigny	France
Nombre de ménages fiscaux	8 120	N/A
Part des ménages fiscaux imposés (%)	N/A	N/A
Médiane du niveau de vie (€)	14 790	N/A
Taux de pauvreté (%)	N/A	N/A

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) - 2021

Certaines données sont non disponibles au niveau France entière (France métropolitaine uniquement)

Etablissements

Indicateurs	Grigny	France
Nombre d'établissements	639	2 405 424
Part des établissements sans salarié (%)	11,7	10,5
Part des établissements de 1 à 9 salariés (%)	62,4	71,3
Part des établissements de 10 salariés ou plus (%)	25,8	18,1

Source : Insee, Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores) - 2023

Champ : établissements employeurs durant l'année et actifs la dernière semaine de décembre hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

Effectifs salariés dans les établissements

Indicateurs	Grigny	France
Effectifs salariés	7 921	26 533 842
Part des effectifs de l'agriculture, sylviculture et pêche (%)	0,0	1,1
Part des effectifs de l'industrie (%)	11,3	12,3
Part des effectifs de la construction (%)	21,2	6,1
Part des effectifs des commerces, transports, services divers (%)	42,1	48,3
Part des effectifs admin. pub., enseign., santé et act. soc. (%)	25,4	32,2

Source : Insee, Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores) - 2023

Champ : établissements employeurs durant l'année et actifs la dernière semaine de décembre hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs. Effectifs salariés présents durant la dernière semaine de décembre.

