

TRANSFORMATION DU QUARTIER : VERS UNE SOLUTION DE LOGEMENT DIGNE POUR CHACUN !

Sommaire

- P.1 Pourquoi engager cette opération ?
- P.2 Quels sont les bâtiments ciblés ?
- P.3 Et pour le reste du quartier ?
- P.4 Comment cela va-t-il se dérouler ?
- P.6 Propriétaires, locataires, quelles solutions ?
- P.8 Des permanences à votre écoute



Malgré les efforts engagés, des copropriétés continuent de s'enfoncer dans la spirale de l'endettement, de la dégradation, de l'insécurité... Pour sortir de cette impasse, l'État et ses partenaires ont décidé de racheter tous les logements des 5 groupes d'immeubles les plus en difficulté. Ils seront transformés en logements sociaux ou démolis. Il s'agit des syndicats secondaires Cambacérés 26, Surcouf 27, Vlaminck 31, Lavoisier 48 et Ney 49. Pour les autres immeubles, le redressement continue.

Un engagement renforcé des pouvoirs publics depuis 2016

L'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) de Grigny 2 a été créée par l'État en 2016. L'État, l'EPFIF, Grand Paris Sud et la Ville y ont concentré leurs moyens : rachat d'appartements, travaux sur les espaces publics, renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, prise en gestion des espaces extérieurs et des réseaux...

Une transformation nécessaire

Malgré cet engagement, certains immeubles sont en faillite et ne peuvent plus se maintenir en copropriété. Les pouvoirs publics ont donc décidé de racheter tous les logements de ces immeubles. Ils seront ensuite transformés en logement social ou démolis.

Cette transformation débutera à partir de 2026, le temps d'accompagner tous les habitants vers une solution de logement digne et adaptée à leurs besoins. La transformation de ces immeubles s'accompagnera d'un projet urbain destiné à renouveler le quartier, l'ouvrir, et améliorer le cadre de vie.

Priorité aux travaux d'urgence et du quotidien

Les pouvoirs publics débloquent des moyens exceptionnels pour déclencher des travaux d'urgence et sécuriser le quotidien des résidents. Par ailleurs, les travaux d'amélioration du cadre de vie (voirie, éclairage public, aires de jeux, nettoyage, etc.) gérés par l'agglomération ont déjà commencé. Ces travaux seront de plus en plus nombreux entre 2021 et 2023.

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

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 urbaine (ANRU)

2011
Placement sous administration judiciaire du syndicat principal en faillite

2017
Démarrage de l'ORCOD-IN et des rachats de logements par l'EPFIF

2014-2021 :
3^e plan de sauvegarde

2018-2020
Rénovation de voiries et espaces publics (Vlaminck, Masséna, Lefebvre, etc.)

Pourquoi engager cette transformation ? METTRE FIN À LA SPIRALE DE DÉGRADATION, APPORTER DES SOLUTIONS AUX HABITANTS

Le rachat des logements apporte des solutions aux difficultés des copropriétaires et permettra d'améliorer le quartier.

Aider les habitants à sortir d'une situation dans laquelle ils sont enfermés

- **Des conditions de vie indignes :** dans certains bâtiments, elles se sont dégradées de manière insupportable (problèmes d'électricité et d'ascenseurs, fuites récurrentes, entretien minimum), menaçant parfois la santé et la sécurité des résidents.
- **La spirale du surendettement :** les impayés des copropriétaires ont atteint des niveaux trop importants. Les copropriétés ne peuvent plus payer les fournisseurs et les prestataires.
- **Les habitants sont enfermés dans cette situation.** Elle affecte leur quotidien et compromet leur avenir.

Des solutions individuelles

Le projet permet :

- **aux copropriétaires** de vendre leur logement à l'EPFIF et, le cas échéant, de solder tout ou partie de leur dette.
- **aux occupants** (propriétaires ou locataires) de bénéficier d'une solution de logement digne dans le parc social.
- **à chacun** de bénéficier d'un accompagnement social adapté, en particulier en cas d'endettement.

Sur le plan collectif, le projet contribue à :

- **mettre fin à la dégradation** qui impacte le fonctionnement des immeubles et le quotidien des habitants.
- **rendre possible le réaménagement** et l'amélioration du quartier.



CHIFFRES CLÉS

DES SYNDICATS À DÉMOLIR OU À TRANSFORMER EN LOGEMENTS SOCIAUX

IMPAYÉS DE CHARGES
11,8 millions d'€ au total

TAUX D'IMPAYÉS EN 2019
entre 225 % et 500 % en fonction des syndicats

DETTES AUPRÈS DES FOURNISSEURS
3,02 millions d'€ au total

5 Quels sont les bâtiments impactés ? GROUPES D'IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LES TRANSFORMATIONS ET LES DÉMOLITIONS

Identifiés comme très fragiles dès 2015, les cinq groupes d'immeubles (aussi appelés « syndicats ») concentrent l'attention et les moyens des pouvoirs publics. Dans ces bâtiments, 30% des logements ont déjà été rachetés par l'EPFIF. Seules ces adresses sont concernées par la transformation et les démolitions. Les autres poursuivront leur redressement et seront maintenues en copropriété privée.



Cambacérés 26
1-3-5 square Surcouf
371 logements

Sur les syndicats 26 et 27, les adresses 1-3 Surcouf et 15 Surcouf seront démolies.



Surcouf 27
7-9-11-13-15 square Surcouf
238 logements

Les adresses 5-7-9-11-13 Surcouf seront transformées en logement social par le bailleur CDC Habitat et bénéficieront d'une réhabilitation complète.



Vlaminck 31
4-6-8 rue Vlaminck
150 logements

Sur le syndicat 31, les adresses 4-6 rue Vlaminck seront démolies. Le 8 rue Vlaminck sera transformé en logement social par le bailleur Immobilière 3F et bénéficiera d'une réhabilitation complète.

UN PROCESSUS LONG

- **À partir de 2021 :** début des relogements et poursuite des rachats des appartements à l'amiable
- **Entre 2021 et 2025 :** l'EPFIF mènera toutes les procédures nécessaires, les études techniques et poursuivra le relogement des occupants
- **Entre 2025-2028 :** expropriation des appartements non vendus à l'amiable et poursuite du relogement
- **À partir de 2026 :** début des démolitions et transformations en logements sociaux



Lavoisier 48
2-4-6-8-10 rue Lavoisier
275 logements

Les syndicats 48 et 49 seront entièrement démolis, à savoir les adresses 1-3-5 et 2-4-6-8-10 rue Lavoisier.



Ney 49
1-3-5 rue Lavoisier
289 logements



Et pour le reste du quartier ? UN PROJET URBAIN POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Dans la continuité des premiers ateliers menés en 2019, les grands principes de ce projet seront présentés au printemps 2021. Ils feront l'objet d'une concertation avec la population de Grigny en 2021.

Vers un quartier renouvelé

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. Les parkings souterrains sont fermés car non conformes et nécessiteraient plusieurs millions d'euros de travaux pour être remis aux normes de sécurité.

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

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

- **La création de nouvelles rues** pour désenclaver le quartier, et améliorer sa desserte avec l'arrivée du TZEN 4.
- **Une nouvelle offre de commerces** et de services.
- **La requalification des espaces publics et des rues**, 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. Une offre nouvelle et diversifiée de logements sera construite.
- **La valorisation du quartier autour de la gare.** Le quartier est relié au bassin d'emploi parisien et évryen grâce au RER, et demain à Massy grâce au T12 et au TZEN 4.



LA CONCERTATION CONTINUE

À partir d'avril 2021, des ateliers de concertation seront organisés autour du projet urbain.

Et les autres bâtiments de Grigny 2 ? LE REDRESSEMENT CONTINUE !

Pour les autres immeubles, les efforts de redressement se poursuivent. Aucun projet de démolition ou de transformation en lo-

gement social n'est prévu. À partir de 2021, chaque copropriété mettra en œuvre ses travaux d'urgence et pourra ensuite

bénéficier de son propre plan de sauvegarde. Elles traiteront leurs propres enjeux : impayés, gestion, travaux de patrimoine, etc.

L'EPFIF continuera à acheter des appartements et à accompagner ces nouvelles copropriétés pour soutenir leur redressement.



Comment cela va-t-il se passer ? UN ACCOMPAGNEMENT VERS LE LOGEMENT DIGNE

Dès à présent, les pouvoirs publics vont accompagner les habitants concernés par les transformations (voir p.8). L'objectif : construire une solution de logement digne et accompagner les situations individuelles, faciliter le rachat d'un appartement...

Pour les propriétaires : la première étape c'est vendre son logement à l'EPFIF

C'est le début du parcours vers le logement digne. En vendant, les propriétaires qui occupent leur logement (comme les locataires) auront accès à un loyer modéré, un accompagnement social sur mesure et auront un interlocuteur pour tous les problèmes de leur logement. La vente permet également de sortir de la spirale de l'endettement.



PAS DE DÉMOLITION OU DE TRANSFORMATION AVANT 2026

mais l'instruction des dossiers commence dès maintenant

Pour tous, une solution de relogement sur-mesure

Des solutions de relogement seront proposées aux copropriétaires et locataires des immeubles démolis. En fonction de leurs attentes, un relogement dans le parc social leur sera proposé. Les avantages :

- Des logements bien gérés
- Un accompagnement sur-mesure
- Un loyer encadré et adapté aux ressources des occupants

Répondre aux choix de vie de chacun

Le relogement doit aussi permettre de répondre aux choix de vie des personnes : rapprochement avec la famille, rapprochement domicile-travail... Des solutions seront donc proposées, soit :

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

Le relogement, pour qui ?

Pour les personnes qui occupent légalement un logement racheté par l'EPFIF et voué à la démolition



En cas de transformation en logement social

Les personnes qui occupent légalement leur logement ont le droit d'y rester, si elles le souhaitent. À terme, elle deviendront locataires du bailleur social. Celui-ci rénovera l'immeuble.



RELOGEMENT : NOS ENGAGEMENTS

Pour chaque ménage occupant légalement un logement démolé, nous garantissons :

1. Un accompagnement personnalisé par des travailleurs sociaux professionnels
2. Un logement adapté à vos ressources et votre famille
3. Jusqu'à deux propositions de relogement
4. La prise en charge du déménagement par l'EPFIF si vous êtes concerné

Je suis propriétaire et j'occupe mon logement



1
Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF. Un technicien et un travailleur social viennent le visiter et me rencontrer.



2
L'EPFIF me fait une offre en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.



3
Après la vente, si je le souhaite, je peux rester dans mon logement. Je deviens locataire de l'EPFIF : je bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur mesure. En fonction des besoins, des travaux sont faits dans mon logement.



4A
Si, mon immeuble est transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale. Je pourrai rester dans mon logement et devenir locataire du bailleur social.



4B
Si mon logement est démolé, un travailleur social m'accompagnera dans le relogement. L'EPFIF me fera deux propositions de relogement, à Grigny ou ailleurs en fonction de mes ressources et de mes souhaits.

Je suis propriétaire et je loue mon logement



1
Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF. Un de ses représentants vient le visiter.



2
L'EPFIF me fait une offre, en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.



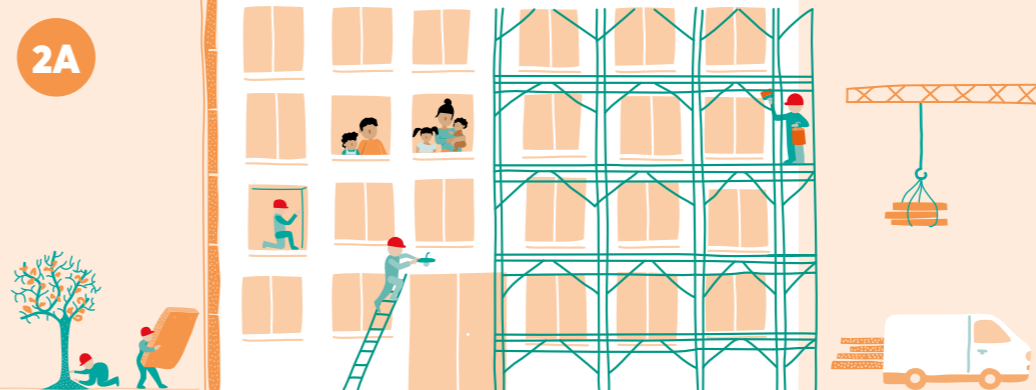
3
Si j'ai des locataires, après la vente, ils deviennent locataires de l'EPFIF.

Je suis locataire



1
Je suis locataire et j'occupe légalement mon logement : j'ai le droit de rester jusqu'à ce qu'il soit vendu. Le propriétaire ne peut pas me demander de partir en dehors d'un cadre légal.

2A
Si mon immeuble est transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale. Je pourrai rester dans mon logement et devenir locataire du bailleur social.



2B
Si mon logement est démolé, l'EPFIF me fera deux propositions de relogement, à Grigny ou ailleurs, en fonction de mes ressources et de mes attentes.



MES DROITS

Je suis dans une situation particulière :

- Je paye un loyer, mais je n'ai pas de bail : je demande à mon propriétaire de rédiger un bail, et je garde les preuves du versement du loyer.
- Je suis sans papiers : j'ai des droits.

Dans tous les cas, je reste vigilant face aux « faux propriétaires » qui ouvrent les portes des logements et font payer des loyers sans en avoir le droit !

MON CONTACT

Point d'Accès au Droit

Permanences de juristes deux fois par mois sur rendez-vous

1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny

Contact et prise de RDV : 01 69 02 45 77

S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ, PRENDRE RENDEZ-VOUS :

CONTACTEZ L'EPFIF

Un seul numéro pour toutes vos démarches

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



grigny2.fr



Informations pratiques

COPROPRIÉTAIRES DES PERMANENCES POUR VOUS GUIDER DANS VOS DÉMARCHES

- ▶ Vous avez une question sur votre copropriété ?
- ▶ Vous souhaitez savoir où en sont les travaux ?
- ▶ Vous rencontrez des difficultés à payer vos charges ?

↳ L'ÉQUIPE DE SUIVI ANIMATION EST À VOTRE ÉCOUTE POUR VOUS ACCOMPAGNER

Permanences SANS RENDEZ-VOUS

- ▶ Tous les lundis et vendredis matin de 9h à 12h
- ▶ À la Maison de quartier Pablo Picasso
En face du 7 avenue des Sablons
91 350 Grigny

Permanences SUR RENDEZ-VOUS

- ▶ les mercredis
- ▶ À la Maison de quartier Pablo Picasso et à la Maison de quartier des Tuileries – chemin des Chaulais 91350 Grigny

Vous souhaitez vendre votre logement : contactez l'EPFIF pour organiser une visite

LOCATAIRES DES ASSOCIATIONS À VOTRE ÉCOUTE

- ▶ Connaître vos droits ?
- ▶ Être orienté dans vos démarches ?
- ▶ Comprendre votre bail ?

↳ LE POINT D'ACCÈS AU DROIT

Des juristes sont présents deux fois par mois pour vous recevoir pour une première information ou des conseils

- ▶ Sur rendez-vous
- ▶ 1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny
- ▶ Contact et prise de RDV au 01 69 02 45 77

LOCATAIRES DE L'EPFIF VOUS AVEZ UNE QUESTION OU UN PROBLÈME CONCERNANT VOTRE APPARTEMENT ?

↳ CONTACTER LE GESTIONNAIRE GEXIO AU 01 69 25 47 70

Vous serez contacté par un travailleur social de l'EPFIF pour faire le point sur votre situation.