

I. LES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LES TRANSFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ORCOD-IN DE GRIGNY

1. Quels sont les bâtiments concernés ?	2
2. Pourquoi ces bâtiments en particulier et pas les autres ?	2
3. Que vont devenir ces bâtiments ?	2
4. Et les autres bâtiments de Grigny 2 ? Que vont-ils devenir ?	3
5. Quand est-ce que les bâtiments vont être transformés en logements sociaux ou démolis ?	3
6. Que va-t-il se passer dans ces immeubles en attendant la transformation ?	3
7. Quel est le projet de long terme porté par les pouvoirs publics ?	4

II. LE RACHAT DE MON LOGEMENT

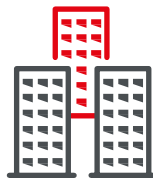
1. Puis-je vendre mon appartement à un autre acheteur que l'EPFIF pour un prix supérieur ?	4
2. Pourquoi est-il plus intéressant de vendre à l'amiable ? Pourquoi ne pas attendre l'expropriation ?	4
3. Comment se déroule une vente à l'amiable ?	5
4. Combien de temps prend la vente à l'amiable ?	5
5. Comment le prix de vente est-il fixé ?	5
6. Puisque je dois vendre mon logement, puis-je arrêter de payer mes charges ?	6
7. Puis-je réaccéder à la propriété dans le quartier ?	6
8. Et si j'habite à une autre adresse : est-ce que je peux vendre à l'amiable à l'EPFIF ?	6

III. LE RELOGEMENT

1. Qui peut bénéficier d'un relogement ?	7
2. Quand débutera la procédure de relogement ?	7
3. Comment se passe la procédure de relogement ?	7
4. À combien de propositions de relogement est-ce que j'ai droit ?	7
5. Si j'habite avec mes enfants majeurs/mes parents âgés, auront-ils des propositions de relogement ?	8
6. Si j'habite dans un immeuble transformé en logement social, à quoi ai-je le droit ?	8

S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ SUR LE PROJET, PRENDRE RENDEZ-VOUS

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



I. LES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LES TRANSFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ORCOD-IN DE GRIGNY

1. Quels sont les bâtiments concernés ?

↳ Il s'agit des groupes d'immeubles (appelés syndicats) situés aux adresses suivantes :

- 1-3-5 rue Lavoisier (Ney 49)
- 2 à 10 rue Lavoisier (Lavoisier 48)
- 1-3-5 Square Surcouf (Cambacérés 26)
- 7-9-11-13-15 Square Surcouf (Surcouf 27)
- 4-6-8 rue Vlaminck (Vlaminck 31)

2. Pourquoi ces bâtiments en particulier et pas les autres ?

↳ Ces copropriétés sont en faillite, malgré tous les efforts engagés.

Une partie importante des copropriétaires ne payent plus leurs charges depuis des années, les impayés sont équivalents à plusieurs années de budget de fonctionnement (de 2 à 4 années de budget). L'administrateur provisoire ne peut donc plus payer les fournisseurs pour assurer le fonctionnement et l'entretien minimum. La situation n'est plus tenable au quotidien (plus d'ascenseurs, des fuites d'eau, des débordements des eaux usées, plus d'éclairage dans les cages d'escalier, ...). Globalement, ces immeubles subissent des difficultés depuis 2001 et sont passés sous administration judiciaire entre 2006 et 2016, excepté la tranche 31 qui a basculé dans cette situation suite à 3 incendies consécutifs entre 2017 et 2019.

3. Que vont devenir ces bâtiments ?

↳ Le 8 rue Vlaminck et les 5-7-9-11-13 Square Surcouf seront transformés en logement social car :

- L'état physique des bâtiments permet une réhabilitation à un coût maîtrisé.
- Le nombre de logements est suffisant pour être mis en gestion par un bailleur social, mais pas trop élevé non plus. Les adresses 5-7-9-11-13 Surcouf (syndicats 26 et 27) seront transformées en logement social par le bailleur CDC Habitat et le 8 rue Vlaminck (syndicat 31) par le bailleur Immobilière 3F.
- Leur situation urbaine rend intéressant leur maintien dans un projet de réaménagement du quartier visant à le rendre plus attractif.

↳ Les 1-3-5 rue Lavoisier, les 2-4-6-8-10 rue Lavoisier, les 4-6 rue Vlaminck, les 1-3 et le 15 Square Surcouf seront démolis car :

- 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.

4. Et les autres bâtiments de Grigny 2 ? Que vont-ils devenir ?

↳ **Pour les autres bâtiments, le redressement continue. Aucun projet de démolition ou de transformation en logement social n'est prévu.**

En 2021, la scission de la copropriété en plus petits ensembles permettra à chaque copropriété de bénéficier de son propre plan de sauvegarde (c'est-à-dire d'un accompagnement des pouvoirs publics visant le redressement de la copropriété) et d'engager des travaux de rénovation. La copropriété gèrera ses propres enjeux : impayés, endettement, travaux, gestion, etc. Il n'y aura plus qu'un seul syndic et donc un seul niveau de charges. Des aides de l'État continueront à être proposées pour travailler au redressement de la gestion et à la réhabilitation des immeubles. Toutefois votre investissement, en tant que copropriétaires, sera important pour que ces projets réussissent.

5. Quand-est ce que les bâtiments vont être transformés en logements sociaux ou démolis ?

↳ **À partir de 2026, et jusqu'en 2030. Mais l'accompagnement des habitants commence dès maintenant. Cela donne le temps aux différents partenaires de vous proposer une solution adaptée à votre situation pour retrouver des conditions de logement digne.**

Mais aussi de racheter tous les logements concernés et de mettre en place les procédures adaptées à la transformation ou à la démolition (enquête publique, études, expropriation des derniers propriétaires qui auront refusé de vendre...).

6. Que va-t-il se passer dans ces immeubles en attendant la transformation ?

↳ **Les pouvoirs publics débloquent des moyens importants pour réaliser des travaux d'urgence dans ces immeubles et pour améliorer le quotidien des habitants.**

D'importants travaux de mise en sécurité des bâtiments et remise aux normes des équipements communs dangereux (ascenseur, incendie, réseaux d'eau) débiteront dès 2021. Il s'agit de s'assurer que les immeubles ne présentent pas de risque pour les habitants. En tant que copropriétaire concerné par les transformations ou démolitions, vous ne payerez pas ces travaux. Ils seront financés intégralement par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et l'EPFIF. 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.

↳ **Tant que ces immeubles ne sont pas transformés, ils restent sous le régime de la copropriété.**

En tant que copropriétaire, vous êtes donc tenu de payer vos charges. Les administrateurs provisoires continuent de gérer les parties communes et de recouvrer les impayés. Les impayés contractés seront déduits du prix de la vente du logement chez le notaire.

↳ **L'EPFIF va continuer à acheter des logements dans la copropriété.**

En faisant cela, l'EPFIF met en œuvre des travaux dans les appartements et il paye ses charges de copropriété. Plus l'EPFIF sera copropriétaire, mieux la gestion quotidienne de l'immeuble pourra être assurée en attendant sa transformation. En effet, il y aura davantage de trésorerie en caisse pour réaliser les travaux.

7. Quel est le projet de long terme porté par les pouvoirs publics ?

↳ **Les pouvoirs publics portent un projet urbain ambitieux pour améliorer le quartier.**

La transformation du quartier repose sur un projet urbain qui doit transformer en profondeur le quartier et améliorer durablement votre cadre de vie. Ces améliorations porteront sur les espaces publics, les équipements publics, les espaces naturels, la gestion des déchets, les conditions de logement, les voiries, etc. L'amélioration passera également par la revalorisation des immeubles.

L'objectif est de faire des quartiers Sablons et Tuileries des ÉcoQuartiers, parce que la qualité urbaine doit être proposée à toutes et à tous. Ces quartiers présentent déjà des qualités en matière de développement durable qu'il s'agira de renforcer pour améliorer leur attractivité.



II. LE RACHAT DE MON LOGEMENT

1. Puis-je vendre mon appartement à un autre acheteur que l'EPFIF pour un prix supérieur ?

↳ **Non. Pour les copropriétés les plus fragiles (49, 48, 26, 27, 31), il n'est pas possible de vendre à un autre acquéreur que l'EPFIF**

L'EPFIF porte un projet de transformation global, qui est d'intérêt national. Si vous êtes propriétaire :

- Vous pouvez dès maintenant vendre votre bien à l'amiable à l'EPFIF.
- Il n'est pas possible de vendre à un autre acquéreur que l'EPFIF, qui bénéficie du droit de préemption délégué par la Mairie. Si vous trouvez un acquéreur privé, l'EPFIF se substituera à cet acquéreur pour racheter le bien au prix du marché.
- Si la vente ne se réalise pas à l'amiable, vous serez obligé de le céder à l'EPFIF dans les années à venir. Vous aurez une obligation légale de vendre à l'EPFIF, avec une compensation pour expropriation fixée par le juge en fonction de l'état de votre logement et de l'immeuble. Seuls les délais seront allongés.

2. Pourquoi est-il plus intéressant de vendre à l'amiable ? Pourquoi ne pas attendre l'expropriation ?

↳ **Pour commencer à construire un nouveau projet de vie.**

Vendre votre logement est la première étape pour commencer à construire un nouveau projet de vie. Locataire de l'EPFIF, vous bénéficiez d'un accompagnement social pour améliorer votre situation financière et vos conditions d'habitat. Si vous habitez un bâtiment démoli, la vente du logement permet de commencer le relogement.

↳ **Pour « sortir par le haut » d'une situation financière difficile, et ne plus payer les charges après la vente.**

Avant l'ORCOD-IN, les prix immobiliers étaient en train de chuter de manière importante, et beaucoup de copropriétaires se sont trouvés en conséquence coincés avec un prêt immobilier à rembourser, et un logement qui avait perdu sa valeur et pour lequel il était parfois difficile de trouver un vendeur.

Les acquisitions de logements par l'EPFIF ont permis d'arrêter la chute des prix, et offre à tout le monde la possibilité de vendre son logement, d'améliorer ainsi sa situation financière. Financièrement, attendre la vente forcée n'est pas nécessairement avantageux : vous êtes tenu de payer vos charges, très conséquentes, jusqu'à la fin de la procédure, prévue entre 2025 et 2029 (en fonction des immeubles).

En saisie immobilière comme en expropriation, vous n'obtiendrez pas plus pour votre logement qu'en vendant à l'amiable (cf. chap. II. quest.1) pour le prix fixé (cf. chap. II question 5).

↳ Pour gagner du temps.

C'est bien sûr un choix individuel à faire en fonction de votre situation mais vendre aujourd'hui à l'amiable vous permet de gagner du temps. La procédure d'expropriation est longue et nécessite de faire appel à un avocat. En vendant à l'amiable vous évitez ces procédures.

3. Comment se déroule une vente à l'amiable ?

Les étapes d'une acquisition amiable sont les suivantes :

- Vous contactez l'EPFIF par téléphone ou par mail ;
- L'EPFIF vous rappelle pour prendre rendez-vous pour visiter l'appartement. Lors de la visite, il y a une personne qui regarde l'état du logement et un travailleur social qui vient discuter de votre situation et de vos besoins ;
- Une offre d'achat est faite par l'EPFIF, tenant compte de l'estimation de la valeur du logement faite par les services de l'État ;
- Si vous l'acceptez, l'offre est formalisée par écrit et une signature chez le notaire est organisée.

Tous les frais sont pris en charge par l'EPFIF (diagnostics avant-vente, frais de notaire), sauf si vous êtes propriétaire de plusieurs logements.

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.

Par mail : orcod-grigny2@epfif.fr.

4. Combien de temps prend la vente à l'amiable ?

↳ La vente à l'amiable peut se faire en 6-7 mois.

Si tout s'enchaîne bien, sans problème particulier par rapport à l'occupation ou à l'état de votre appartement, sept mois suffisent entre la prise de contact et la signature. Vous pouvez vendre votre logement à l'amiable à l'EPFIF tout au long du projet.

5. Comment le prix de vente est-il fixé ?

↳ Le prix de vente est encadré : il dépend de la taille et de l'état de votre logement et des prix du marché sur le secteur.

Les évaluations des biens sont établies par un service de l'État : les Domaines de la direction générale des finances publiques. Elles tiennent compte des prix du marché actuel dans le secteur, de la surface du logement de son état et de l'état des parties communes de l'immeuble. Cette méthode d'évaluation et de fixation des prix est encadrée par la loi. Elle ne concerne pas que l'ORCOD-IN de Grigny. Tous les acteurs publics y sont soumis lors de leurs projets : État, mairies, établissements publics, bailleurs sociaux, etc.

Les prix immobiliers sur la copropriété n'ont cessé de chuter depuis la crise financière de 2008, avec une situation qui s'est fortement aggravée au début des années 2010. L'action de l'EPFIF, qui a démarré en avril 2017, a permis d'arrêter cette chute et de stabiliser les prix à la valeur qu'ils avaient au début de l'ORCOD-IN.

↳ Il est impossible de prédire la valeur d'un logement.

C'est pour cette raison qu'une visite de votre logement est nécessaire et que le prix n'est pas établi sur la base d'une grille tarifaire, c'est dans votre intérêt.

6. Puisque je dois vendre mon logement, puis-je arrêter de payer mes charges ?

↳ **Non. En tant que copropriétaire, vous devez continuer de payer vos charges, votre copropriété doit continuer de pouvoir fonctionner jusqu'à sa transformation.**

Vous devez payer vos charges de copropriété jusqu'à la vente de votre logement à l'EPFIF. Si vous ne les payez pas, elles seront déduites du prix de la vente. Par ailleurs, si vous ne payez pas vos charges, la situation de votre immeuble va continuer de se dégrader.

7. Puis-je réaccéder à la propriété dans le quartier ?

↳ **De manière expérimentale et pour un nombre réduit de ménages, il sera possible de racheter des logements acquis par l'EPFIF dans les immeubles en redressement. Les situations seront étudiées au cas par cas, et cette réaccession pourra prendre un peu de temps.**

Si vous souhaitez rester vivre à Grigny 2, en tant que propriétaire, votre dossier sera étudié. L'examen de votre dossier dépendra de votre situation financière, mais aussi des logements disponibles et de la situation de l'immeuble visé.

↳ **Concernant les autres logements sur le marché.**

Vous avez le droit réaccéder à la propriété quand vous le voulez, où vous le voulez, selon vos moyens.

↳ **De plus, vous serez informé des opérations de construction de logements neufs en accession à la propriété sur le territoire de la commune.**

Mais il n'y aura pas de conditions préférentielles pour les propriétaires de Grigny 2, même si la Ville travaille avec les promoteurs à proposer des prix de vente des logements en adéquation avec les capacités financières de la population.

8. Et si j'habite à une autre adresse : est-ce que je peux vendre à l'amiable à l'EPFIF ?

↳ **Oui, vous pouvez contacter l'EPFIF pour qu'il étudie votre demande.**

En dehors des adresses [ci-dessus](#), l'EPFIF peut acquérir des logements dans d'autres immeubles, pour contribuer à leur redressement. L'EPFIF étudiera toutes les demandes en fonction de la situation des ménages et de la situation de la copropriété.

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.

Par mail : orcod-grigny2@epfif.fr.



III. LE RELOGEMENT

1. Qui peut bénéficier d'un relogement ?

↳ **Le relogement s'adresse aux personnes qui occupent légalement un logement racheté par l'EPFIF et voué à la démolition.**

Sous certaines conditions, un droit au relogement peut également être attribué à un membre de votre famille qui souhaite être relogé séparément (dans la limite de 2 par logement) ([cf. chap. III question 5](#)).

2. Quand débutera la procédure de relogement ?

↳ **Que vous soyez propriétaire ou locataire : une fois que l'appartement que vous occupez aura été acheté par l'EPFIF, vous deviendrez locataire de l'EPFIF.**

À partir de ce moment-là, un travailleur social vous accompagnera pour établir votre projet de relogement et pour régler les situations de blocages éventuels au relogement. Cela dépend donc de la date de rachat de l'appartement. Le relogement pourra donc débuter dès 2021 pour les ménages déjà locataires de l'EPFIF et les habitants aux adresses visées.

Pour rappel la loi précise qu'un propriétaire n'est pas une personne éligible au logement social tant qu'il n'a pas vendu son logement.

3. Comment se passe la procédure de relogement ?

↳ **Le projet de relogement sera bâti sur mesure, avec vous.**

Un accompagnement social personnalisé sera mis en place pour analyser votre situation et ouvrir vos droits au logement social. Ensuite, une offre de relogement vous sera faite en fonction de la taille de votre famille, de vos ressources, de vos besoins personnels et, le cas échéant, professionnels. Le relogement doit permettre de répondre également à vos choix de vie : rapprochement domicile travail, rapprochement vers la famille...

Des solutions seront donc proposées, soit :

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

4. À combien de propositions de relogement ai-je droit ?

↳ **Deux propositions maximum, bâties en fonction de vos besoins et de vos attentes.**

En cas de refus de la première proposition, vous devrez donner les raisons de ce refus et préciser vos souhaits avec l'aide de l'équipe de travailleurs sociaux qui vous accompagnera. Ces deux propositions de relogement sont fixées par la loi. Le deuxième refus d'un logement entraîne la perte de votre droit au relogement.

5. Si j'habite avec mes enfants majeurs / mes parents âgés, auront-ils des propositions de relogement ?

↳ **Oui, sous certaines conditions, et dans la limite de deux décohabitations par logement.**

On appelle décohabitation le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer familial cessent d'habiter sous le même toit. Si vous êtes une famille dans un logement voué à la démolition, il n'y aura donc la possibilité de vous proposer au maximum que trois logements pour le relogement séparé des différents membres de votre foyer.

6. Si j'habite dans un immeuble transformé en logement social, à quoi ai-je le droit ?

↳ **Si vous habitez dans un immeuble transformé en logement social (le 8 rue Vlaminck et les 5-7-9-11-13 Square Surcouf), vous avez le droit de rester dans votre logement qui deviendra un logement social.**

Que vous soyez propriétaire ou locataire : une fois que l'appartement que vous occupez aura été acheté par l'EPFIF, vous deviendrez locataire de l'EPFIF, puis du futur bailleur social. Vous aurez le droit de rester dans votre logement en tant que locataire. Si vous le souhaitez, vous pouvez toujours quitter le logement et le quartier par vos propres moyens.

↳ **En tant que locataire de l'EPFIF puis d'un bailleur social, vous bénéficiez de nombreux avantages.**

Vous avez accès à un loyer modéré, adapté à vos ressources, un accompagnement social personnalisé pour vous aider à surmonter les difficultés que vous pouvez rencontrer, et un gestionnaire disponible et réactif pour intervenir en cas de problèmes dans votre logement (fuites par exemple).

↳ **L'EPFIF met en œuvre des travaux de sécurité dans tous les logements qu'il achète (électricité, gaz, ventilation, garde-corps).**

Au cas par cas, des travaux d'embellissement peuvent également être réalisés (sols, murs, cuisine, salle d'eau).

↳ **À plus long terme, à partir de 2026, le bailleur social mettra en œuvre un programme de réhabilitation complète de l'immeuble.**

Il rénovera les logements et les parties communes, et assurera une gestion de proximité pour que la vie dans votre immeuble redevienne digne.

S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ SUR LE PROJET, 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**

📱 : **www.grigny2.fr**



OÙ TROUVER DE L'AIDE ?

COPROPRIÉTAIRES

DES PERMANENCES POUR VOUS GUIDER DANS VOS DÉMARCHES

L'équipe de suivi animation est à votre écoute pour vous accompagner

- Tous les lundi et vendredi matins de 9h à 12h
- À la Maison de Quartier Pablo Picasso
En face du 7 avenue des Sablons
91 350 Grigny

LOCATAIRES DE L'EPFIF

- ▶ Vous allez être contacté par un travailleur social de l'EPFIF afin de faire le point sur votre situation.
- ▶ Vous avez une question ou un problème concernant votre appartement ?
Contactez le gestionnaire GEXIO au 01 69 25 47 70



LOCATAIRES

DES ASSOCIATIONS À VOTRE ÉCOUTE

↳ LE POINT D'ACCÈS AU DROIT

Des juristes sont présents deux fois par mois pour vous recevoir et vous conseiller.

▶ Sur rendez-vous

▶ 1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny

▶ 01 69 02 45 77

↳ FAIRE LE POINT SUR VOTRE SITUATION SOCIALE

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) vous permet d'être conseillé, accompagné, orienté et soutenu dans vos démarches.

▶ Bâtiment Ambroise Croizat
5 rue des Bâtitseurs
91350 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

▶ 01 69 49 46 10

↳ VICTIME D'UNE SITUATION D'HABITAT INDIGNE

Si vous avez connaissance d'une situation, ou si vous vous trouvez vous-même dans cette situation, contactez :

▶ **Le service Habitat indigne de la Mairie**

▶ 01 69 02 53 62