Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

LA LETTRE DU PROJET
N° 6 • DÉCEMBRE 2024

2025 : LES PLANS DE SAUVEGARDE, LA PRIORITÉ POUR VOS RÉSIDENCES !

**En 2024, les efforts se sont poursuivis en vue de la transformation de Grigny 2 : déclaration d'utilité publique, poursuite du relogement, élaboration des plans de sauvegarde…
En 2025, de nouvelles étapes seront franchies avec le vote d'un plan de sauvegarde pour chaque résidence et l'approfondissement du projet urbain.**

TRAVAILLER AU REDRESSEMENT ET À LA RÉNOVATION DE VOTRE RÉSIDENCE GRÂCE AUX PLANS DE SAUVEGARDE

Pour les 21 copropriétés vouées au redressement, le programme de travail des cinq prochaines années sera précisé en 2025 dans chacune des conventions de plan de sauvegarde, autour de deux objectifs : équilibrer la situation financière de la copropriété et améliorer concrètement le confort et le cadre de vie des habitants. Toutes les propositions devront être votées en assemblée générale, la participation de tous reste donc plus que jamais indispensable.

Les copropriétés vouées à la démolition ou à la transformation en logement social vont bénéficier de plans de sauvegarde d'attente et de subventions spécifiques. Des travaux permettant de maintenir la sécurité seront engagés pour assurer un cadre de vie digne (voir page 3).

ENCLENCHER UNE NOUVELLE ÉTAPE POUR LE PROJET URBAIN

L'approfondissement du Projet urbain sera également au cœur des échanges avec les habitants en 2025. Si les grandes lignes sont tracées, de nombreux sujets restent à affiner en concertation avec les habitants. Il s'agira d'atteindre un objectif essentiel pour tous : améliorer le cadre de vie dans les immeubles et dans le quartier.

Plan de sauvegarde – P. 5
SE FORMER POUR MIEUX MAÎTRISER LE DESTIN DE SA RÉSIDENCE

Quotidienneté – P. 7
BARBUSSE CHANGE DE VISAGE

Transformations – P. 7
UNE NOUVELLE ÉQUIPE POUR LE PROJET URBAIN

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

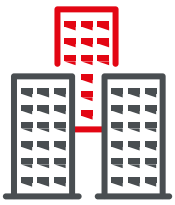
epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

TRANSFORMATION DE GRIGNY 2 : LE PROJET DÉCLARÉ D'UTILITÉ PUBLIQUE

En août 2024, la préfète de l'Essonne a déclaré d'utilité publique le projet de transformation de Grigny 2. Le processus d'expropriation est désormais enclenché tandis que l'accompagnement des habitants se poursuit.



1,3,5 RUE LAVOISIER : LE PROCESSUS D'EXPROPRIATION EST ENGAGÉ

En l'absence d'accord amiable, la procédure d'expropriation est nécessaire pour permettre à l'EPFIF d'acquérir l'ensemble des logements situés au 1-3-5 Lavoisier. Engagée au premier semestre 2024, la procédure est désormais au stade des « transports sur les lieux ». Cette visite permet au juge d'évaluer l'état du bien. Dès 2025, la procédure d'expropriation va démarrer pour les copropriétés Lavoisier 48, Sablons 44, les centres commerciaux Barbusse et Masséna et quelques places de parking nécessaires au parvis de l'École du Chat Botté. Les copropriétés Sablons 81-83-84, Cambaceres 26, Surcouf 27 et Vlaminck 27 seront expropriées dans des phases ultérieures.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN CHIFFRES :

Le projet a été déclaré d'utilité publique après l'enquête publique qui s'est tenue du 18 mars au 23 avril 2024.

3 commissaires enquêteurs

1 registre en ligne

12 permanences

38 avis déposés

48 participants aux permanences

LE RELOGEMENT SE POURSUIT

75 ménages locataires de l'EPFIF ont déjà été relogés dans le parc social

Ces relogements ont été faits sur la commune de Grigny, sur GPS et même dans d'autres départements d'Île de France en fonction des souhaits des ménages.

En moyenne, le relogement leur a permis d'emménager dans un logement plus adapté, plus grand et moins cher.

Plus de 83 % des ménages relogés disent être satisfaits de leur relogement.

LE POINT D'ACCES AU DROIT À VOTRE ÉCOUTE

Des permanences gratuites avec des avocats du barreau de l'Essonne sont proposées aux propriétaires concernés par l'expropriation :

- tous les 4e lundi et 4e vendredi du mois.

Prise de rendez-vous à la maison du projet ou au PAD, ou possibilité de discuter avec un avocat directement en ligne.

Vous pouvez joindre le PAD au 01 69 02 45 77

Tout au long de la procédure d'expropriation, l'amiable reste possible.

Vous pouvez rencontrer l'EPFIF sur RDV le vendredi à la Maison du projet.

EN ATTENDANT : RÉPONDRE AUX ENJEUX DU QUOTIDIEN

Les copropriétés concernées par la transformation bénéficient d'un accompagnement renforcé par l'opérateur Ozone (présent à la Maison du projet) pour :

- **Assurer une présence quasi quotidienne :** identifier et suivre les problèmes quotidiens (pannes d'ascenseurs, fuites, encombrements des parties communes) ;
- **Accompagner l'administrateur provisoire dans la gestion des copropriétés,** avec des subventions dédiées pour la réparation des équipements collectifs (fuites, ascenseurs…) ;
- **Veiller à ce que les informations liées aux pannes soient bien communiquées aux habitants** quand cela s'avère nécessaire.

DES SUBVENTIONS POUR DES RÉPONSES RAPIDES

De nombreuses pannes et dysfonctionnements dégradent les conditions de vie des occupants des copropriétés vouées à l'expropriation. Pour tenter d'y remédier, des subventions ont été expérimentées pour les copropriétés de la rue Lavoisier (Ney 49 et Lavoisier 48) pour financer les réparations nécessaires. Efficace, cette expérimentation est désormais étendue aux autres copropriétés : Cambacérès 26, Surcouf 27, Vlaminck 31.

100 interventions réalisées depuis janvier 2021 grâce au fonds expérimental

465 000 € investis pour 2025-2026 par l'Anah et l'EPFIF

LE GARDIENNAGE ET LA LUTTE CONTRE LES SQUATS

Les squats en parties communes sont une source importante de désagréments et d'insécurité au quotidien. Plusieurs actions sont donc expérimentées depuis l'été 2024 :

- La présence d'agents de sécurité de nuit (18 h à 2 h) sur les adresses les plus touchées ;
- Le débarras régulier des affaires stockées sur les paliers, en lien avec les gestionnaires d'immeuble ;
- L'expérimentation de maraudes de jour par des associations spécialisées.

MOBILISÉS CONTRE LES NUISIBLES

Déposer de la nourriture et des déchets dans les espaces publics ou privés ou les jeter par la fenêtre est formellement interdit. Entre autres problèmes, cela favorise la prolifération des nuisibles. La Ville, l'EPFIF et Grand Paris Sud se mobilisent pour trouver des solutions à ce fléau :

Campagnes de dératisation : depuis 2019, chaque année, six campagnes de dératisation sont organisées sur les espaces publics et les pieds d'immeubles.

L'implantation d'un pigeonnier : en plus des campagnes de régulation organisées depuis 2 ans, la ville a implanté, début 2024, un pigeonnier sur le Coteau Vlaminck. Il permet de contrôler les colonies de pigeons, tout en conciliant le respect de la vie animale et la sensibilisation de la population.

SÉCURITÉ INCENDIE : TOUS CONCERNÉS, TOUS MOBILISÉS !

L'événement dramatique de décembre 2023 l'a malheureusement démontré : les incendies restent un facteur de risque important pour les immeubles de Grigny 2. Pour contribuer à la bonne information de tous, une journée de sensibilisation s'est tenue le 3 juillet dernier sur la dalle Surcouf.

L'objectif ? Aider les habitants du quartier à réaliser les bons gestes pour ne pas s'exposer aux risques d'incendies, mais aussi acquérir les réflexes pour bien réagir en cas de départ de feu. Au total, la journée a rassemblé plus de 200 participants, autour de stands d'informations et d'ateliers ludiques.
Tous sont repartis avec un « Passeport Sécurité incendie » (voir ci-contre) qui récapitule l'ensemble des informations indispensables pour bien se préparer à cette éventualité.

Le guide est disponible à la Maison du Projet : n'hésitez pas à le demander.

DOSSIER PLANS DE SAUVEGARDE

AVANCER ENSEMBLE, RESTER MOBILISÉS

Après plusieurs mois d'élaboration, les plans de sauvegarde des copropriétés en redressement seront présentés aux conseillers syndicaux début 2025, puis votés en assemblée générale. Avec deux priorités : assainir la situation financière et améliorer concrètement le confort et le cadre de vie des habitants. La mobilisation de chacun sera indispensable !

APRÈS LE REDRESSEMENT FINANCIER, DES TRAVAUX FINANCÉS À 100 % HT

Chaque copropriété devra se lancer dans la définition d'un programme de travaux, seulement une fois sa situation financière assainie. Il pourra concerner :

- La rénovation énergétique, avec par exemple le changement des fenêtres ;
- La reprise des réseaux d'eau ;
- La réhabilitation et l'embellissement des parties communes ;
- La transformation des halls pour les rendre plus accueillants et sécurisés ;
- Une meilleure gestion des déchets…

Des aides de l'Anah et de l'EPFIF permettront de prendre en charge 100 % du montant hors taxes de ces travaux.

DES RÉUNIONS DE PRÉSENTATION DES PLANS DE SAUVEGARDE !

L'opérateur qui accompagne votre copropriété vous invitera au premier trimestre 2025 à un temps d'échanges autour de votre futur plan de sauvegarde.

Au programme :

- Le vote du plan de sauvegarde et calendrier de mise en œuvre
- Le rôle de l'opérateur et des copropriétaires
- Le redressement financier (recouvrements des impayés, maîtrise des charges)
- Le programme de travaux et les financements mobilisés

Venez nombreux, c'est un moment essentiel pour l'avenir de votre résidence !

RAPPEL :

Qu'est-ce qu'un plan de sauvegarde ?

C'est un dispositif d'accompagnement des copropriétés en difficulté, mis en place sur décision du Préfet.

Ce plan d'action sur 5 ans, concerté entre les pouvoirs publics et les instances de chaque copropriété, permet d'accompagner le conseil syndical et le syndic sur de multiples sujets :

- **Recouvrement des impayés**
- **Contrôle des comptes annuels**
- **Maîtrise des charges**
- **Travaux**

Des difficultés pour payer vos charges de copropriété ? Ne restez pas seul !

En cas de difficultés financières, des travailleurs sociaux peuvent vous accompagner dans la mise en place de plans d'apurement, d'ouverture de vos droits, de demandes d'aides financières…

Rendez-vous individuels à la maison du projet tous les mercredis, jeudis et vendredis matin.

Mobilisez-vous pour votre copropriété

▶ Votez en assemblée générale !

Dès 2025, votre copropriété devra voter son plan de sauvegarde. Ensuite, chaque année, plusieurs résolutions importantes seront à voter, concernant notamment le programme de travaux. Votre participation est donc essentielle.

▶ Devenez conseiller syndical !

Vous pouvez contribuer au redressement de votre résidence toute l'année en devenant conseiller syndical. Contactez votre syndic, votre conseil syndical ou votre opérateur de plan de sauvegarde pour en savoir plus !

Urbanis, Soliha : des opérateurs à votre disposition !

Pour toute question sur votre copropriété ou sur votre plan de sauvegarde, contactez votre opérateur :

- À la Maison du projet :
  1 bis avenue des Sablons, tous les lundi, mercredi, jeudi, vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
- E-mail : pds-grigny2@epfif.fr
- Téléphone : 01 69 52 51 11

SE FORMER POUR PRENDRE LES BONNES DÉCISIONS

Comprendre le rôle du conseil syndical ou de l'assemblée générale, apprendre à lire les annexes comptables de sa copropriété, connaître les différentes étapes d'un programme de travaux… En 2024, 5 formations ont permis à un groupe d'une vingtaine d'habitants d'échanger avec des professionnels.

SE FORMER, C'EST DEVENIR ACTEUR DE SA COPROPRIÉTÉ ET DE SON QUARTIER

Comment fonctionnent une copropriété et un plan de sauvegarde ? Qui fait quoi dans le cadre de l'ORCOD-IN ? Pour vous permettre de mieux comprendre ces sujets, des formations avec des professionnels sont proposées depuis 2023. L'objectif : vous permettre de devenir acteur de votre copropriété et de votre quartier en étant mieux informés.

DES FORMATIONS GRATUITES ET OUVERTES À TOUS : VENEZ NOMBREUX !

En 2025, 5 nouvelles formations seront proposées.

Ces formations se tiennent les jeudis de 18h à 20h à la Maison du projet.

Elles sont gratuites et ouvertes à tous (copropriétaires occupants, bailleurs, locataires…).

Retrouvez le programme en page 8.

Je m'inscris !

Par téléphone : 01 69 52 51 11

par mail : grigny2@ecoledurenouvellementurbain.com

ou directement à la Maison du projet

Retrouvez tous les contacts en dernière page.

Témoignages

« J'ai participé la première fois par curiosité et cela a suscité un vif intérêt, j'ai suivi depuis toutes les formations avec le même intérêt ! Ces formations permettent des échanges entre participants d'horizons différents mais aussi de comprendre comment certains ont abordé des problèmes que nous pouvons rencontrer et les solutions mises en œuvre dans d'autres copropriétés. »

M. ARLOTTI copropriétaire, avenue des Sablons

« J'ai participé à la quasi-totalité des formations cette année. À chaque fois, les séances étaient animées par des professionnels compétents. Il est important qu'un maximum de copropriétaires se mobilisent et y participent pour mieux comprendre le fonctionnement de leur copropriété et en devenir acteur : il ne faut pas attendre que d'autres décident à votre place ! »

M. THIAM copropriétaire, square Surcouf

« Ces formations m'ont permis d'acquérir beaucoup de connaissances : sur le fonctionnement d'une copropriété, le rôle du conseil syndical, du syndic…

C'est important d'y participer pour connaître ses droits et ses devoirs : c'est dans l'intérêt de nos copropriétés et des copropriétaires ! »

M. SMADHI copropriétaire et membre du conseil syndical, rue Lauriston

UN PROGRAMME DE FORMATION CO-CONSTRUIT AVEC LES HABITANTS

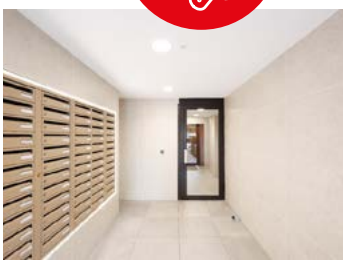
Les formations sont imaginées par l'École du Renouvellement urbain et Espacité, et co-construites avec les habitants ayant participé aux précédentes sessions. C'est la garantie de proposer des formations au plus près des besoins.

DOSSIER PLANS DE SAUVEGARDE

UN PROGRAMME DE TRAVAUX
L'EXEMPLE DE RODIN 47

La réhabilitation est un objectif majeur des plans de sauvegarde pour chaque copropriété vouée au redressement. Si chaque résidence aura son propre calendrier et programme, les réalisations de la résidence Rodin 47 montrent les pistes à explorer pour améliorer le confort et la sécurité et maîtriser les consommations d'énergie.

LA TRANSFORMATION DES HALLS D'ENTRÉE



Quoi ?
Carrelage, peintures, finitions, remplacement des boîtes aux lettres, aménagement de locaux pour les ordures ménagères et le tri sélectif

LA RÉHABILITATION DES PARTIES COMMUNES

Avant

Après

Quoi ?
Peintures et finitions des couloirs, remplacement des cabines et des portes d'ascenseurs.

LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Quoi ?
Remplacement des fenêtres, isolation des coffres de volets roulants, planchers hauts et bas, isolation des réseaux d'eau chaude

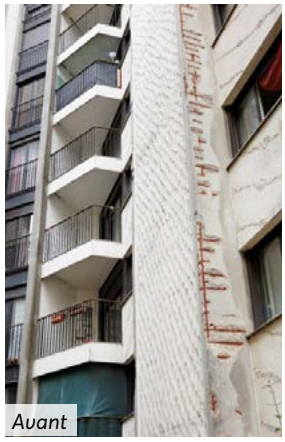
LA RÉHABILITATION DES ESCALIERS

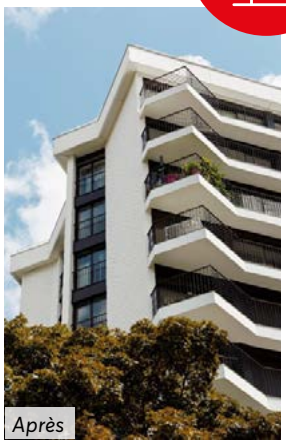
Avant

Après

Quoi ?
Reprise des sols et des murs, peintures et finitions

LA RÉNOVATION DES FAÇADES


Avant


Après

Quoi ?
Purge des façades et ravalement des pignons

AMÉNAGEMENTS : BARBUSSE CHANGE DE VISAGE

Avec la démolition du centre commercial, le secteur Barbusse deviendra une véritable entrée de ville, engageante et attractive.

En attendant, améliorer le confort et la tranquillité des espaces publics reste un enjeu pour tous. Sur Barbusse, les efforts se poursuivent, avec des réalisations qui changent l'ambiance de la place.

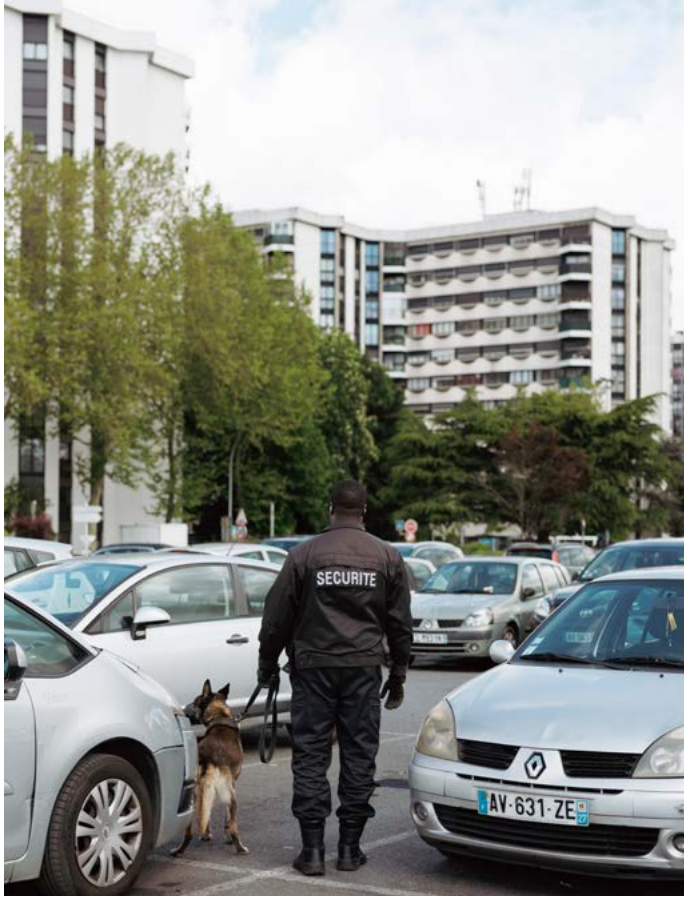
DES AMÉNAGEMENTS TRANSITOIRES POUR APAISER LA PLACE

Certains secteurs du parking ont été fermés ce qui a permis de limiter la mécanique sauvage sur le site. L'apaisement se poursuit grâce à la réalisation d'aménagements transitoires : ces réalisations rendent l'espace aux piétons et facilitent la traversée de la place.

ET AUSSI...

LE TZEN 4 EST EN SERVICE !

Les travaux du TZEN 4 réalisés par Île-de-France Mobilité sont terminés. La ligne facilite l'accès au cœur de ville de Grigny pour les habitants du quartier et le connecte également à de nombreuses communes voisines.



UNE COORDINATION SYNDIC, POLICE, MÉDIATION MISE EN PLACE POUR LA GESTION DU SITE

Depuis quelques mois, un dispositif de médiation et des interventions coordonnées avec la Police nationale sont régulièrement déployés sur Barbusse. Comme cela a déjà été expérimenté sur le coteau Vlaminck, l'objectif est de limiter les rassemblements et lutter contre la mécanique sauvage pendant les périodes les plus problématiques.

PROJET URBAIN : NOUVELLE ÉTAPE, ET NOUVELLE ÉQUIPE

Ces dernières années, la concertation a permis de définir les grandes lignes du projet de transformation de Grigny 2. Cependant, le détail de l'aménagement de certains sites reste à préciser. Ce sera l'une des missions de l'agence d'urbanisme *Passagers des Villes*. L'équipe d'architectes-paysagistes a été retenue pour approfondir le schéma global d'aménagement du quartier et superviser sa transformation sur le long terme. Et, pour nourrir sa réflexion, une nouvelle phase de dialogue avec les habitants s'ouvrira en 2025.

UNE ÉQUIPE EXPÉRIMENTÉE, DES SUJETS À CREUSER

Forte de son expérience dans l'élaboration de nombreux projets d'aménagements, l'équipe de *Passagers des Villes* a d'ores et déjà identifié plusieurs sujets à approfondir :

1. Comment renforcer l'identité et la cohérence de 3 quartiers bien distincts : Tuileries, Sablons et le quartier de la Gare ?
2. Comment faire du secteur de la Gare une entrée de ville de qualité et pacifiée ?
3. Quels aménagements pour préserver la qualité des espaces du secteur de la Folie ?

L'ASSOCIATION DES COMPAGNONS BÂTISSEURS S'INSTALLENT SUR LE QUARTIER !

Le rôle de cette association ? Guider et accompagner les locataires ou propriétaires occupants dans l'amélioration et l'entretien de leur logement. Concrètement, les Compagnons Bâtisseurs proposent aux habitants :

- Des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée du logement
- Le prêt d'outils
- Des ateliers de sensibilisation et des animations collectives qui auront lieu dans un premier temps à la Maison du projet.

Pour plus d'informations, contactez : **Johanna NEGROBAR, animatrice habitat**
j.negrobar@compagnonsbatisseurs.eu
06 13 09 48 40

RÉSIDENCES EN REDRESSEMENT

RENDEZ-VOUS AUX FORUMS DÉDIÉS

Faire le point sur les plans de sauvegarde avec vos opérateurs, en savoir plus sur les programmes de travaux, faire connaissance avec l'équipe d'urbaniste en charge du Projet urbain... Voici quelques-uns des objectifs des Forums des copros organisés :

- Sur le secteur des Tuileries, le 14 janvier 2025 à la salle Sidney Bechet
- Sur le secteur des Sablons, le 15 janvier 2025 à la salle Sidney Bechet

LE PROGRAMME DES FORUMS

EN CONTINU DE 18H00 À 20H30

STANDS D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES AUTOUR DES THÈMES SUIVANTS :

- Plan de sauvegarde : élaboration, mobilisation et accompagnement social
- Le programme de travaux, comment ça marche ?
- Transformation du quartier : le projet urbain
- Vie quotidienne : quelles avancées ?

Interventions et temps d'échanges tout au long du forum.

Clôture par Mme la Préfète, M. le Maire de Grigny et la Directrice générale adjointe de l'EPFIF, suivie d'un pot de l'amitié.

AGENDA

LES FORMATIONS AU PREMIER SEMESTRE 2024

13 FÉVRIER

Les impayés de charges en copropriété :
comment les prévenir et les traiter ?
Quels sont les documents utiles à l'identification des impayés ?

3 AVRIL

Le contrat de syndic :
comment décrypter le contrat et quels sont les points d'attention et vigilance ?

5 JUIN

L'administration provisoire :
pourquoi la mise sous administration provisoire ?
Quel est le rôle de l'administrateur ?
Comment en sortir ?

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

Contactez l'EPFIF

Un seul numéro pour toutes vos démarches **01 69 52 51 11**

orcod-grigny2@epfif.fr

grigny2.fr

RDV à la Maison du projet

1 bis avenue des Sablons 91350 Grigny
Tél. **01 69 49 46 08** / **grigny2@grigny91.fr**
Lundi, mercredi, jeudi et vendredi : de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
Mardi : de 14h à 18h

Directeur de la publication : EPFIF • Conception - rédaction : stratéact • © Photos : Cyrus Cornut, Claire-Lise Havet, Christophe Pouget • Illustrations : Camille Leplay • Imprimeur : Afortiori • Papier certifié PEFC • Décembre 2024 • Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2