LE GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC DE GRIGNY ET VIRY-CHATILLON
UN PROJET PARTAGÉ DE DÉVELOPPEMENT HUMAIN

Projet de redressement durable des quartiers des Sablons et des Tuileries à Grigny (91)

PLAN DE SAUVEGARDE N°3

2014 - 2019

Copropriétés de Grigny 2

03-06-2014

TABLE DES MATIERES

Table des matières 2

Préambule : CONTEXTE, OBJECTIFS ET ENJEUX DU PLAN DE SAUVEGARDE 3
Diagnostic et contexte 3
Articulation avec l'ORCOD/OIN et le contrat de ville 6
Les objectifs du plan de sauvegarde 9
Enjeux opérationnels 10

PARTIE 1 – TRAITEMENT DU SYNDICAT PRINCIPAL ET DISSOLUTION 11
FICHE SP.1. Scission du lot 81 et des lots « Sydney Bechet » 13
FICHE SP.2. Scission du secteurs Barbusse 15
FICHE SP.3. Transferts de compétences du SP / gestion de l'eau 17
FICHE SP.4. Rétrocessions des parties communes à usage public et cession des actifs du syndicat principal 24
FICHE SP.5. La thermique 27
FICHE SP.6. Le système de vidéoprotection 30
FICHE SP.7. Les parkings souterrains 32
FICHE SP.8. Scission définitive de la copropriété et dissolution du SP 34
FICHE SP.9. Articulation avec l'AP : convention de mise en oeuvre 36
RECAPITULATIF – ECHEANCES – CALENDRIER PREVISIONNEL 38

PARTIE 2 : LES OPERATIONS DE REDRESSEMENT DES SYNDICATS SECONDAIRES 40
Les stratégies différenciées d'intervention sur les syndicats secondaires 40
Les actions du plan de sauvegarde dépendant de l'ORCOD/OIN et du contrat de ville 45
FICHE SSDC.1. Les travaux d'urgence 47
FICHE SSDC.2. Les travaux 49
FICHE SSDC.3. cas particulier des syndicats Sablons 44 et Cambacérès 26 52
FICHE SSDC.4. les 3 syndicats secondaires fragiles 53
FICHE SSDC.5. les 7 syndicats secondaires en difficulté 54
FICHE SSDC.6. les 15 syndicats secondaires en graves difficultés 56
FICHE SSDC.7. Les opérateurs à mettre en place pour les syndicats secondaires 57

PARTIE 3 – CONDITIONS GENERALES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE SAUVEGARDE 59
3.1. Gouvernance – conduite de projet 59
3.2. Calendrier 63
3.3. Durée du plan de sauvegarde - Arrêté modificatif 65
3.4. Le suivi de l'avancement du projet 65
3.5. L'évaluation en continu – les observatoires 66

PARTIE 4 : LES COUTS ET LES FINANCEMENTS 69
4.1. Le financement des travaux 69
4.2. Le financement de l'ingénierie 70

Sigles et abréviations 72

ANNEXE 1 : TABLEAU SYNOPTIQUE DES BESOINS EN TRAVAUX 73

ANNEXE 2 : DONNEES FINANCIERES SUR LES SYNDICATS SECONDAIRES 77

ANNEXE 3 DISSOLUTION DU SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES DE GRIGNY 2 - CALENDRIER PREVISIONNEL 78

PREAMBULE : CONTEXTE, OBJECTIFS ET ENJEUX DU PLAN DE SAUVEGARDE

DIAGNOSTIC ET CONTEXTE

Les interventions publiques passées

Le présent plan de sauvegarde fait suite à :

- Deux plans de sauvegarde (2001-2007 et 2007-2014) ;
- Une convention de renouvellement urbain de janvier 2007.

Ces dispositifs ont permis :

- de réaliser des travaux sur les immeubles d'habitation pour un coût de 17,7 M€ (3,5 k€/lgt), subventionnés à hauteur de 12,6 M€ (71%) ;
- de financer des opérations structurantes sur le quartier (rénovation de groupes scolaires et d'un gymnase, création du parc Vlaminck, construction d'un groupe scolaire, création d'une voie de désenclavement, vidéoprotection, etc.) ;
- de financer le réaménagement du square Surcouf (opération au stade de l'enquête publique en avril et mai 2014) ;
- de financer l'achat et la restructuration par l'AFTRP de 108 logements sur les 415 que compte le syndicat secondaire Cambacérès 26 ;
- de financer l'ingénierie nécessaire à ces opérations, ainsi qu'une importante série d'études (cf. annexe 1).

Ces dispositifs n'ont cependant pas permis d'enrayer la spirale de paupérisation de la population du quartier et de dégradation de l'ensemble immobilier.

Les études

Toutefois, dans le cadre des dispositifs précédents, une série d'études exhaustives ont permis de bâtir un projet global pour les quartiers des Tuileries et des Sablons. Il s'agissait :

- <u>d'études transversales</u> portant sur le diagnostic global du fonctionnement du quartier et de l'ensemble immobilier, destinées à orienter les choix stratégiques des pouvoirs publics ;
- <u>d'études sociales et sur le fonctionnement de la copropriété</u> (enquête sociale, observatoires, étude sur les bailleurs, sur le stationnement et sur le fonctionnement des syndicats secondaires) ;
- <u>d'études techniques</u> (filière thermique, distribution de l'eau, réseau d'assainissement, éclairage extérieur, état technique des bâtiments).

Le diagnostic partagé

L'ensemble de ces études, enquêtes et observatoires ont conduit à un diagnostic partagé et précis, qui peut se résumer ainsi :

- une paupérisation continue des habitants de la copropriété, tant des locataires que des propriétaires occupants[1] ;
- des charges élevées et potentiellement en hausse, notamment en lien avec l'augmentation des prix de l'énergie ;
- les deux facteurs contribuant à un risque majeur de cristallisation massive d'une poche de pauvreté à grande échelle ;
- ces phénomènes conduisent à la faillite du syndicat principal et aux graves difficultés d'une large majorité des syndicats secondaires ;
- à cela s'ajoute une incapacité structurelle du syndicat principal à gérer une partie de ville ;
- ainsi, les valeurs vénales des biens ont connu une baisse et se situent en décrochage.

Face à ces constats alarmants, il existe des points d'appuis pour les projets futurs :

- un environnement attractif (lacs de l'Essonne, espaces verts et parcs de qualité ;
- une qualité architecturale et technique des immeubles remarquable ;
- une solide desserte de transports (RN7, A6, RER D, etc.) amenée à s'étoffer de façon importante dans un avenir proche (TZEN, TTME) ;
- l'existence d'un projet urbain autour du pôle gare s'appuyant sur :
    - des zones de mutabilité importante identifiées et approuvées ;
    - des opportunités liées aux aménagements voisins (ZAC Centre-ville, futur grand stade de Rugby) ;
    - le réaménagement du square Surcouf en cours.
- les avancées de la loi Alur qui permettent d'envisager la dissolution du syndicat principal, de mettre en place des dispositifs de traitement plus efficaces (administration provisoire réformée, administration provisoire renforcée, plan de sauvegarde rénové, ORCOD/OIN).

[1] Avec un revenu par UC médian 2009 de 8 892 €, l'ONZUS classe Grigny 2 comme la ZUS la plus pauvre de l'Essonne et la 9e plus pauvre d'Ile de France. Le fort « turn over » des populations est un facteur aggravant de cette paupérisation : l'ONZUS indique que 59,6% des ménages de la ZUS de Grigny 2 y sont installés depuis moins de 5 ans.

Un projet de redressement durable des quartiers des Tuileries et des Sablons adopté par le CA du GIP en juin 2013

Sur la base du diagnostic et des études réalisées, et suite à une série de réunions d'une commission stratégique réunissant les partenaires publics locaux, le CA du GIP a adopté à l'unanimité, le 27 juin 2013, un projet de redressement durable des quartiers des Tuileries et des Sablons. Deux réunions de présentation et d'échanges sur les orientations retenues ont été organisées en novembre et ont permis de valider, avec l'ensemble des présidents des syndicats secondaires, les axes du Plan de Sauvegarde.

Ce projet est destiné à être décliné dans les dispositifs suivants :

- une ORCOD/OIN (cf. ci-dessous) ;
- une convention de préfiguration puis une convention de NPNRU dans le cadre du contrat de ville en cours de préparation ;
- **le présent plan de sauvegarde, volet immobilier de la future ORCOD et préalable à l'OIN ;**
- d'une convention de mise en œuvre de ce plan avec l'administrateur provisoire du syndicat principal, susceptible d'évoluer en une procédure d'administration renforcée.

ARTICULATION AVEC L'ORCOD/OIN ET LE CONTRAT DE VILLE

Organisation du traitement de Grigny 2

Suite aux évolutions législatives introduites par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), le traitement des copropriétés les plus dégradées doit s'organiser de la façon suivante :

- Une opération « ensemblier » : l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) comprend notamment un volet urbain, du portage de lots, le redressement financier via l'administration provisoire renforcée, le plan de sauvegarde... (cf. Schéma page suivante).

  Elle peut être déclarée d'intérêt national (OIN). Alors, la mise en œuvre de cette opération peut être confiée à l'EPFIF avec des moyens dédiés ; L'EPFIF peut être dans cette mission assisté par l'AFTRP.

- Une administration provisoire afin de conduire les procédures de redressement financier et notamment les nouvelles dispositions concernant l'apurement (voire l'effacement partiel) des dettes.

  Cette administration peut être renforcée sur décision du juge afin de confier à un opérateur la mise en œuvre des travaux nécessaires.

- Un plan de sauvegarde qui permet notamment d'accompagner le redressement financier de la copropriété et de solvabiliser les travaux de la copropriété.

- Un projet urbain permettant l'intégration de l'ensemble immobilier dans son environnement urbain ainsi que le changement d'image de la copropriété.

  Ce projet urbain peut faire l'objet d'une convention avec l'ANRU.

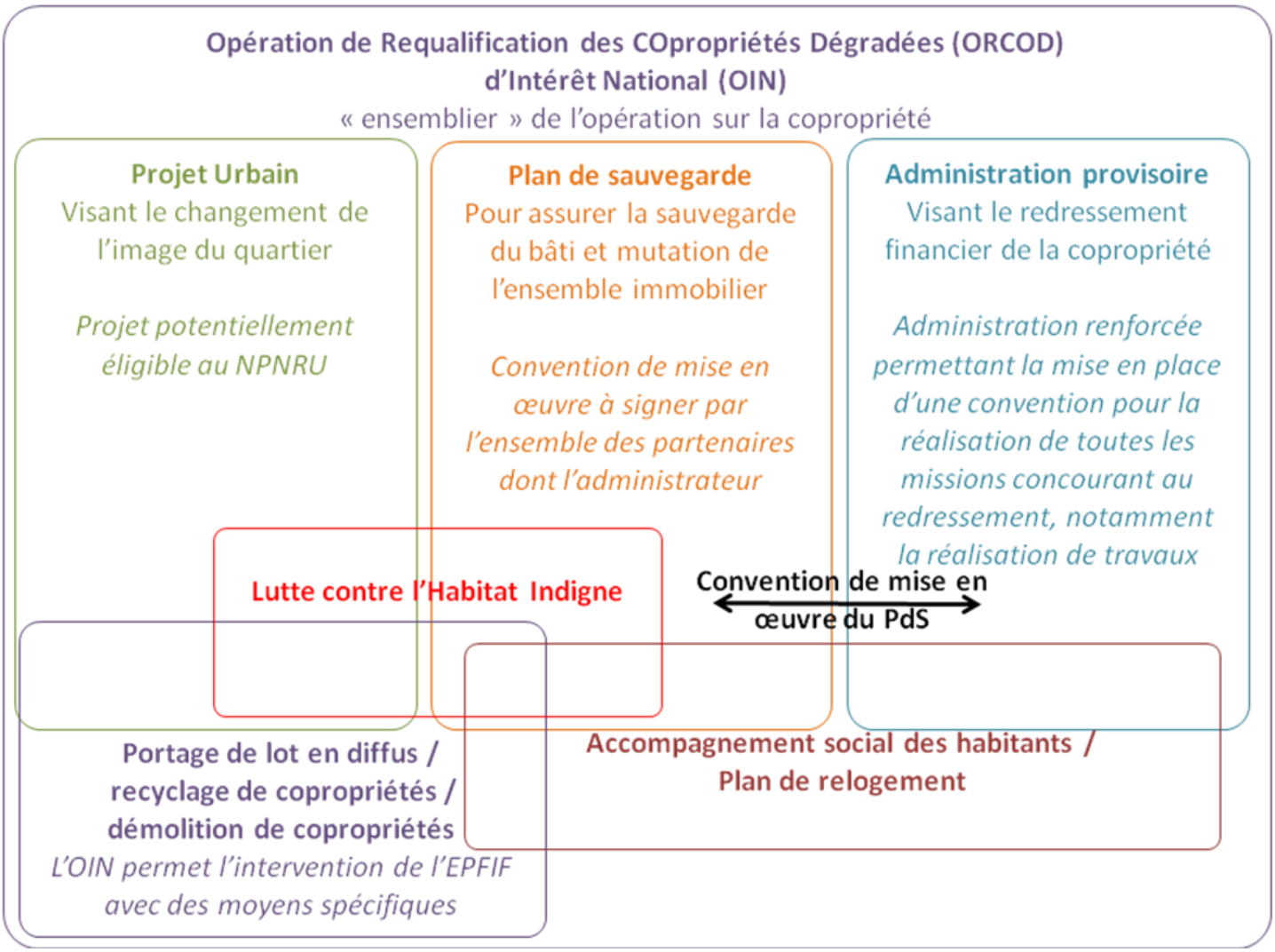
- Une opération de portage de lot en diffus vise à favoriser le redressement de la situation financière de la copropriété, notamment par le rachat de lots appartenant à des propriétaires n'assurant pas le règlement de leurs charges

- Des opérations de recyclage de copropriétés qui visent le rachat en bloc d'immeubles destinés à changer de vocation, afin de résoudre une situation financière irrémédiablement compromise, ceci en cohérence avec le projet urbain.

- Un accompagnement social nécessaire pour accompagner les différentes mesures précédentes (procédures de traitement des impayés, rachat de lots,etc.).

- La lutte contre l'habitat indigne et les fraudes à l'immobilier (marchands de sommeils, squats, et.).

Organisation du traitement des copropriétés introduite par la loi ALUR



Calendrier prévisionnel

Au regard des éléments connus à ce jour et sous réserve d'informations nouvelles, le calendrier prévisionnel pourrait être le suivant :

Calendrier pour Grigny 2

Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

Projet Urbain

Administration provisoire

Plan de sauvegarde

Préfiguration de la future OIN associant :
- État
- Collectivités
- Président TGI
- Procureur
- Administrateur provisoire
- EPFIF
- AFTRP
- SIPEREC

Visant à définir :
- le périmètre de l'OIN
- la convention d'OIN

26 avril 2014 — **Reconduction de l'administrateur provisoire**

Juin 2014 — **Signature par le Préfet de l'arrêté de Plan**

Décret sur l'administration Provisoire renforcée

Convention de mise en œuvre entre les personnes publiques et l'administrateur provisoire

automne 2014

Liste des quartiers du NPNRU arrêtée par la Ministre

Décret sur les procédures

Décision de renforcement de l'administration provisoire permettant l'intervention d'un opérateur pour les travaux

Protocole signé avec l'ANRU pour préparer convention

Plan d'apurement des dettes

Décret en conseil d'État arrêtant le Périmètre d'OIN

Fin 2014

Mise en place de l'Opération de Requalification des COpropriétés Dégradées (ORCOD) d'intérêt national

Légende

Calendrier ANRU | *Procédure judiciaire* | *Procédure administrative* | *Cadre global*

LES OBJECTIFS DU PLAN DE SAUVEGARDE

Objectif général du projet de redressement des quartiers des Tuileries et des Sablons

Changer de paradigme en considérant Grigny 2 non plus comme une « ville en copropriété » monolithique mais en envisageant désormais un ensemble de quartiers de ville dont la gestion urbaine n'a pas vocation à être privée dans lesquels se trouvent des immeubles d'habitation à traiter de manière différentiée

Objectifs du plan de sauvegarde

Changer la vocation du quartier qui ne doit plus être le lieu d'accueil privilégié des populations en difficulté ou en situation d'exclusion, voire en situation de mal logement.

Maintenir les classes moyennes et les populations à même de rester copropriétaires dans le quartier et encourager la venue de telles populations.

Enrayer la baisse des valeurs immobilières de la copropriété qui accentue le rôle spécifique de Grigny 2 dans le marché du logement.

Solvabiliser les copropriétaires notamment au travers de la lutte contre la précarité énergétique.

Sortir de l'impasse que constitue la situation du syndicat principal en termes de gestion.

Apporter au quartier une qualité de vie propice à la fois à sa revalorisation, à l'amélioration de son image et à sa pérennité.

ENJEUX OPERATIONNELS

Le traitement et la dissolution du syndicat principal

L'assainissement de la situation financière du syndicat principal, en lien avec l'administration provisoire

La décentralisation de la gestion des prestations privées vers les syndicats secondaires, en réalisant les travaux d'amélioration des sous-stations nécessaires à cette décentralisation

La rétrocession des espaces et équipements communs à usage public de manière à ce que l'assiette des immeubles d'habitation soit limitée à leur tour d'échelle

L'amélioration de l'environnement urbain, y compris la situation des parkings, et l'intégration du quartier dans la ville

La dissolution du syndicat principal après scission

Le redressement des copropriétés des Sablons et des Tuileries

La baisse et la rationalisation des charges, notamment par la mise en place de la géothermie

L'implication des propriétaires dans la gestion de leur bien commun, à l'échelle du syndicat secondaire

Le maintien et l'amélioration de la qualité d'habitabilité et de gestion des immeubles d'habitation en relative bonne santé (travaux, gestion)

Le redressement des autres immeubles d'habitation soit en les maintenant dans un statut privé, soit en changeant leur statut quand la situation est irrémédiable

PARTIE 1 – TRAITEMENT DU SYNDICAT PRINCIPAL ET DISSOLUTION

Réorganisation de l'ensemble immobilier et dissolution du syndicat principal

L'objectif adopté lors du conseil d'administration du GIP de juin 2013 est de trouver une nouvelle organisation de la copropriété qui assure un devenir pérenne aux équipements communs pendant que les syndicats secondaires, autonomisés, ne devront plus gérer que leur bâti, leurs équipements propres et des terrains limités à leur tour d'échelle (ou proche du tour d'échelle).

Cette réorganisation aboutit à la dissolution du syndicat principal. Elle est l'occasion également de rationaliser et améliorer un certain nombre d'éléments (eau, chauffage...). Elle devrait occasionner une baisse des charges pour les copropriétaires.

Les actions menant à la dissolution du syndicat principal

Pour atteindre cet objectif de disparition du syndicat principal et d'autonomisation des immeubles, les actions suivantes seront entreprises (cf. FICHES SP ci-dessous) :

- la scission du lot 81 et des secteurs Barbusse et Sydney Bechet ;
- le transfert des compétences relevant des syndicats secondaires à ces derniers (eau, VMC, gaz, parkings aériens, etc.), y compris nécessitant des travaux sur les réseaux et les sous-stations ;
- la rétrocession des parties et équipements communs relevant de l'intérêt public et la cession des actifs pouvant l'être ;
- la scission de la copropriété en 30 entités autonomes (27 immeubles d'habitation correspondant aux 27 syndicats secondaires actuels, 1 immeuble de bureau, deux immeubles de commerces).

Ces actions nécessiteront une ingénierie foncière et juridique importante (travail du géomètre, rédaction d'actes, saisines du juge, règlements de copropriété, etc.).

Des solutions existent pour l'ensemble des éléments constituants la copropriété, sauf pour deux problématiques dont les solutions restent à trouver :

- VIDEOPROTECTION : quel repreneur, public ou privé, pour le système de vidéoprotection ? question à régler dans le cadre d'une approche sur un territoire plus large ;
- PARKINGS SOUTERAINS : quel avenir pour les parkings ? question à régler dans le cadre du projet urbain.

Rôle de l'administrateur provisoire du syndicat principal

Les actions décrites plus haut nécessiteront une implication forte de l'administrateur provisoire pour mettre en œuvre les procédures nécessaires.

Par ailleurs, la scission implique le transfert des dettes du syndicat scindé aux nouveaux syndicats issus de la scission. Ainsi, l'apurement des comptes, la régularisation des charges et le désendettement du syndicat sont un préalable à toute scission et doivent ainsi être une priorité de l'administrateur afin de ne pas pénaliser ces dernières.

Enfin, comme le prévoit la loi, une convention de mise en œuvre devra être passée avec l'administrateur du SP pour décliner les actions décrites dans les fiches ci-dessous.

FICHE SP.1.
SCISSION DU LOT 81 ET DES LOTS « SYDNEY BECHET »

Objectif :

Retrait de la copropriété du lot 81 et des lots du secteur Sydney Bechet, lots propriétés de la ville destinés à être aménagés dans le cadre du projet urbain et, pour Sydney Bechet, à faire passer le futur TZen.

Consistance des lots :

LOT 81

Le lot 81 est une partie privative rattachée au syndicat principal (pas de syndicat secondaire) consistant en un ensemble de terrains (dont terrains B1a, B2 et H) dont le principal est le terrain de la Folie. Ce dernier est situé entre le quartier des Tuileries au sud, la limite communale avec Ris-Orangis à l'est et l'avenue des Tuileries au nord-ouest.

Ce lot est propriété de la ville depuis 2002.

C'est un « lot transitoire » : il était destiné à recevoir des constructions d'immeubles de logement avant que le programme de Grigny 2 ne soit stoppé en 1975.

SYDNEY BECHET :

Le secteur, logeant la place Barbusse, est constitué d'un ensemble de lots de copropriétés : le centre culturel Sydney Bechet, des terrains et voiries (esplanade des droits de l'homme accès au centre culturel) et de 60 parkings. Il correspond approximativement aux tranches 6 et 7 et à une partie de la tranche 8 de la ZAC des Tuileries. Son assise foncière a été déterminée dans le cadre des travaux de la commission mixte réunissant ville et syndicat principal. Elle englobe notamment l'ensemble des équipements, terrains et voiries publics et les emprises du futur TTME.

L'ensemble de ces lots est propriété de la commune de Grigny.

Procédure juridique :

Le retrait se fera selon la procédure « amiable » prévue à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi Alur.

En l'occurrence, le propriétaire des lots (la commune) demande au syndicat (le syndicat principal) à ce que « *ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée* ».

La décision revient à l'assemblée générale qui statue sur la demande formulée par ce propriétaire, ainsi que « *sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division* » « *à la majorité des voix de tous les copropriétaires* ». Dans le cas présent, cette décision revient à l'administrateur au titre des pouvoirs de l'assemblée générale qu'il détient.

Tâches à accomplir :

- demandes de retrait faites :
    - courriers d'août 2013 et du 21/03/2014 pour le lot 81 ;
    - courrier de janvier 2014 pour Sydney Bechet
- retrait des lots de la copropriété : décision d'AG de l'AP (art. 28 de la loi du 10 juillet 1965).

FICHE SP.2.
SCISSION DU SECTEURS BARBUSSE

Objectif

Scission du secteurs Barbusse.

Consistance du secteur Barbusse

Le secteur Barbusse consiste à l'ensemble de l'assise et des accès des bâtiments gérés dans le syndicat secondaire « centre commercial ». Il est composé de 39 lots de commerce. Son assise foncière précise est à déterminer. Elle doit englober a minima l'ensemble des équipements de la dalle, ses accès, l'ensemble du terrain dit « lot 7bis » et les emprises du futur TZen.

La ville est propriétaire de 65% des lots commerciaux et est majoritaire à l'assemblée générale.

PROCEDURE JURIDIQUE :

La scission se fera selon la procédure de scission « amiable » prévue à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi Alur.

En l'occurrence, l'assemblée spéciale des propriétaires des lots concernés demande à ce que « *ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés* ».

La décision revient à l'assemblée générale du syndicat principal qui statue sur la demande formulée par ce propriétaire, ainsi que « *sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division* » « *à la majorité des voix de tous les copropriétaires* ». Dans le cas présent, cette décision revient à l'administrateur au titre des pouvoir de l'assemblée générale qu'il détient.

Condition préalable : apurement des charges

Le même article prévoit également le devenir des dettes et des créances du syndicat divisé :

« *La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :*

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;
2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. »

Il découle de cette dernière disposition qu'un préalable à la scission est l'apurement des charges. Notamment, il conviendra de veiller à ce que les copropriétaires des autres locaux commerciaux (SCI des Bois de la Manche, Unibail/ SCI Grigny Gare, UNI-Commerces c/o Unibail) soient à jours de leur charge. Dans le cas contraire, une partie de la dette du syndicat principal envers ses fournisseurs pourrait être transférée au syndicat issu de la division.

Tâches à accomplir :

- apurement des dettes des copropriétaires au SP ;
- solde des charges ;
- étude des impayés de charges des lots non propriété de la ville ;
- étude des limites de scission ;
- vote de l'AG du syndicat secondaire - Tranche 1 ;
- scission amiable : décision d'AG de l'AP (art. 28 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- contrats de chauffage.

FICHE SP.3.
TRANSFERTS DE COMPETENCES DU SP / GESTION DE L'EAU

Les objectifs

- transférer les compétences du syndicat principal dont la gestion peut relever des syndicats secondaires, dans un but de responsabilisation des copropriétaires, de rationalisation de la gestion et de redressement des comptes du syndicat principal, ainsi que dans la perspective de la scission du syndicat principal ;
- pour l'eau, résoudre les difficultés juridiques actuelles (comptage individuel réalisé par les syndicats secondaires bien que cela ne soit pas de leur responsabilité, répartition par le SP sur la base de ces comptages sans que le règlement de copropriété n'ait été correctement modifié) ;
- faire baisser les charges des copropriétaires par un meilleur contrôle des dépenses, au plus près des immeubles, et par l'amélioration des installations nécessaires aux transferts (sous-stations : eau, énergie).

Les transferts qui doivent être réalisés

1- <u>LA DISTRIBUTION DE L'EAU :</u>

Actuellement, la Lyonnaise des Eaux, concessionnaire de la CALE, ne compte qu'un seul abonné (le syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2), à travers un nombre important de points de comptage (compteurs généraux) situés en sous-stations. Afin d'individualiser l'eau par syndicat secondaire, il convient qu'il y ait au moins deux compteurs généraux par syndicat secondaire (eau froide et eau chaude sanitaire – ECS).

L'étude de faisabilité commandée par le GIP au bureau d'étude Bérim montre que :
- pour 12 des 27 syndicats, la compétence eau froide peut être transférée sans travaux ;
- pour 2 d'entre eux, la compétence ECS peut également être transférée ;
- pour le reste, il convient de faire les travaux en sous-stations, y compris la création de sous-stations afin :
    - de doter les syndicats secondaires des points de comptages individuels nécessaires à l'individualisation ;
    - de prévoir des installations de surpression (nécessaires dans les immeubles hauts) individualisées par syndicat secondaire ;

    - de doter les syndicats secondaires d'une sous-station individuelle, évitant ainsi des difficultés de gestions liées à l'existence de sous-stations partagées ;
- étant donné l'imbrication des réseaux de chauffage et d'eau dans les sous-stations, il est nécessaire d'intervenir sur l'ensemble de ces installations, ce qui donne l'opportunité d'améliorer, quasiment sans surcoût, les installations de chauffe sur les points suivants :
    - adaptation à la géothermie des installations en sous-station ;
    - installation de compteurs de chaleur permettant d'individualiser la distribution de chaleur par syndicat secondaire ;
    - amélioration du rendement de la production d'eau chaude sanitaire (passage d'un système de chauffe en continu à un système par accumulation).

Travaux à réaliser :

- adaptation de 15 sous-stations existantes et création de 12 nouvelles sous-stations pour l'eau froide, l'eau chaude sanitaire et le chauffage ;
- pour chacune des sous-stations (nouvelles ou existantes) :
    - individualisation du comptage de l'eau froide et de l'ECS, ainsi que, le cas échéant, des installations de surpression, en vue du transfert de compétence ;
    - amélioration du rendement de la production d'ECS ;
    - installation de dispositifs de comptage de la chaleur et modifications pour la compatibilité avec la géothermie.

Estimation des coûts pour les travaux en sous-station (TTC, actualisés) : 8,61 M€

- travaux de création et d'adaptation de sous stations pour 25 syndicats : 8 M€
- travaux d'adaptation des 2 sous-stations déjà individualisées : 0,46 M€
- travaux d'extension du réseau public : 0,14 M€

Dans le cadre du plan de sauvegarde un plan de financement proche de 100% est à rechercher. Hypothèse de plan de financement :

Anah	50%
Région	30 à 50%
Conseil général	5 à 20%
Autre (Ademe, etc.)	5 à 20%
Reste à charge SP	Moins de 5%

Délégation de la maîtrise d'ouvrage

Le syndicat principal ne peut pas assurer seul la maîtrise d'ouvrage pour deux raisons :

- il n'a ni les fonds, ni la trésorerie nécessaires ;
- d'expérience, les syndicats de copropriétaires sont mal armés en termes de maîtrise d'ouvrage technique ;
- il existe un risque de saisie par des créanciers des fonds publics versés.

Il est donc nécessaire de prévoir une délégation de maîtrise d'ouvrage complète comprenant la réalisation des travaux et leur financement.

Cela nécessite une décision d'AG de l'AP (réalisation des travaux, délégation de maîtrise d'ouvrage, mandat pour les financements).

L'organisme en charge de la maîtrise d'ouvrage (à déterminer) devra :

- mener la maîtrise d'ouvrage des travaux de la désignation de la maîtrise d'œuvre à la réception des travaux et la levée des réserves ;
- réunir les subventions et assurer le suivi de celles-ci ;
- assurer le préfinancement des subventions.

Le financement de cette délégation de maîtrise d'ouvrage pourrait être couvert par la subvention ad hoc de l'ANAH (forfait 150 €/lot/an). Il devra inclure les frais financiers éventuels liés au préfinancement. Coût de la délégation de maîtrise d'ouvrage (estimation) : 100 k€

2- LA VMC :

Les immeubles des Sablons disposent de systèmes de VMC individuels. Toutefois la compétence de la maintenance et de l'entretien de la VMC est, historiquement, du ressort du syndicat principal. Cet état de fait crée des difficultés de gestion au quotidien par la dispersion des responsabilités : le secondaire est au premier rang pour recevoir et devoir gérer les informations sur les éventuelles défaillances ou difficultés mais doit en référer au syndicat principal, titulaire du contrat de maintenance (actuellement inclus dans le volet P2 du contrat de chauffage). Par ailleurs, il apparaît que cette mutualisation n'entraîne pas d'économies d'échelle apparente.

La compétence VMC sera donc transférée aux syndicats secondaires qui feront leur affaire pour assurer le fonctionnement et la maintenance des installations.

3- LE GAZ « CUISINE » :

La copropriété de Grigny 2 a une particularité dans la distribution du gaz cuisine qui équipe 3470 logements. Il n'y a ni compteur au niveau des syndicats secondaires, ni au niveau des appartements.

La consommation relève de la compétence du syndicat principal qui le facture directement aux intéressés suivant une clé de répartition adaptée.

GRDF a fait savoir qu'il était possible de poser des compteurs pour individualiser la consommation au syndicat secondaire. GRDF se propose de prendre à sa charge l'installation de ces compteurs. Compte tenu de la faiblesse des consommations, il n'est pas envisagé la pose de compteurs aux logements. Leurs poses et leurs locations dépasseraient largement le coût de la consommation.

Dans ces conditions, rien ne devrait s'opposer au transfert de la compétence gaz cuisine du syndicat principal vers les syndicats secondaires.

4- LES PARKINGS AERIENS :

Les lots privatifs de parkings aériens du syndicat des copropriétaires de Grigny 2 sont divisés en deux catégories :

- 1445 lots de parkings aériens rattachés aux syndicats secondaires et qui ont vocation à rester liées aux entités créées après scissions ;
- 599 lots de parkings aériens rattachés au syndicat principal, dont il convient d'assurer un avenir.

Pour ces 599 lots, la situation se résume ainsi :

- le destin des lots de la tranches 79 (partie parkings aériens) est déjà décidé (projet d'aménagement du square Surcouf, expropriation) ;
- le destin des lots de la tranche 7 est lié à l'immeuble de bureau et au projet urbain (secteur Barbusse) ;
- le destin des autres tranches devra faire l'objet, avant toute décision, d'un traitement suivant :
    - inventaire des propriétaires pour connaître leur appartenance à chaque syndicat secondaire ;
    - négociation avec les syndicats secondaires concernés.

Le tableau suivant inventorie les tranches de parkings aériens du SP :

Tranche	Nb de lots	Situation géographique	Destination dans le cadre du plan de sauvegarde
Tranche 79 (parkings aériens)	214 lots	square Surcouf	Expropriés dans le cadre de l'opération d'aménagement du square Surcouf en cours
Tranche 7	80 lots	liés à l'immeuble de bureau place Barbusse	Destinés à être intégrés dans l'entité « immeuble de bureau » issue de la scission du SP, sauf éventuels parkings à usage publics à acquérir et à transférer au domaine public
Tranche 60	32 lots	Tuileries, derrière Las Cases 18	Sous réserve d'inventaire et de concertation, rattachement Las Cases 18
Tranche 61	100 lots	Tuileries, entre avenue des Tuileries et Las Cases 18	Sous réserve d'inventaire et de concertation, rattachement Las Cases 18, Lefebvre 17 et/ou Soult 14
Tranche 62	43 lots	Tuileries, avenue des Tuileries face Massena 15	Sous réserve d'inventaire et de concertation, rattachement Massena 15 et/ou Lefebvre 17
Tranche 63	26 lots	Tuileries, avenue des Tuileries face Lauriston 11 et Berthier 12	Sous réserve d'inventaire et de concertation, rattachement Lauriston 11 et/ou Berthier 12
Tranche 64	46 lots	Tuileries, avenue des Tuileries face Berthier 12 et école Chat Botté / Petit Poucet	Sous réserve d'inventaire et de concertation, rattachement Lauriston 11 et/ou Berthier 12
Tranche 73	30 lots	Sablons, rue des lacs, face Lacs 21	Rattachement Les Lacs 21
Tranche 77	92 lots	Sablons, avenue des Sablons/ ruelle du Curé, le long de Sablons 42	Sous réserve d'inventaire et de concertation, rattachement Sablons 42 Eventuelle recomposition dans le cadre du projet urbain
Tranche 78	16 lots	Sablons, long voirie entre tranche commerces Vlaminck et Renoir 33	Sous réserve d'inventaire et de concertation, rattachement Renoir 33 Eventuelle recomposition dans le cadre du projet urbain

Cadre juridique des transferts de compétences

Le 2e alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que l'objet du syndicat secondaire « *peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.* ».

Il en ressort que :

- la décision doit être prise par l'assemblée générale du syndicat principal ;

- l'administrateur du syndicat principal, disposant en l'occurrence de l'ensemble des pouvoirs de l'assemblée générale exceptés ceux prévus aux a et b de l'article 26, peut prendre cette décision.

Par ailleurs, il convient que chaque syndicat secondaire fasse son affaire :

- de l'adoption, en assemblée générale, des décisions suivantes : principe de la reprise, budget prévisionnel, répartition des charges, passation d'un contrat avec la Lyonnaise des Eaux et/ou gaz de France, éventuelle modification de l'état descriptif de division ;
- de la signature du(des) contrat(s).

Ingénierie à prévoir :

PARKINGS AERIENS

- Mission : inventaire des propriétaires des lots de parkings des tranches 60, 61, 62, 63, 64, 77 et 78 et de leur répartition dans les syndicats secondaires :
    - recherche hypothécaire et analyse avec les données de l'AP ;
    - organisation des réunions de concertation.
- Maîtrise d'ouvrage : CALE
- Coût estimé : 30 k€

TRAVAUX DU SP

- Mission : délégation de maîtrise d'ouvrage des travaux
- Maîtrise d'ouvrage : CALE
- Coût estimé : 100 k€

Méthodologie :

Comme prévu au § 4.3 du présent plan de sauvegarde, chacune des opérations fera l'objet d'un suivi et d'une validation :

- au niveau technique par le comité technique ;
- au niveau décisionnaire par le comité de pilotage.

Calendrier des transferts de compétence

PHASE 1 **Transferts de compétence ne nécessitant pas de travaux ou de concertation**	**PHASE 2 :** **Transferts après travaux (sous-stations) et concertations (parkings aériens)**

<u>Echéance FIN D'ANNEE 2014 :</u>
- décision d'AG de l'AP :
  o transfert de l'EFS à 12 syndicats secondaires et de l'ECS à 2 d'entre eux ;
  o transfert de la compétence VMC (Sablons) ;
- date d'application de la décision : 1er janvier 2015.
- décisions des syndicats secondaires qui ne l'ont pas encore fait (budget, répartition des charges) ;
- passation des contrats Lyonnaise des Eaux : avant le 1er janvier 2015 ;
- suivi et assistance aux syndicats secondaires : GIP et/ou CALE.
	<u>Echéance FIN D'ANNEE 2014 :</u>
	- décision d'AG de délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux en sous stations ;
	- recherche de financements pour les travaux en sous stations.
	
	<u>AVRIL 2014 A MARS 2015 :</u>
	- parkings aériens : inventaire et négociation ;
	
	<u>NOVEMBRE 2014 – JUILLET 2015 : REALISATION DES TRAVAUX SUR LES SOUS-STATIONS</u>
	- désignation de la maîtrise d'œuvre : 1 mois
	- DCE / consultation des entreprises : 2 mois
	- Travaux : 3,5 mois
	- Réception/levée des réserves : 2 mois
	
	<u>ECHEANCE FIN 2015 :</u>
	- Décision d'AG de l'AP :
	  o transfert définitif de la compétence eau (froide et à réchauffer)
	  o transfert de la compétence gaz « cuisine »
	  o transfert des parkings aériens
	- Prise d'effet au 1er janvier 2016
	- A étudier : comptage du chauffage dans l'attente de la géothermie ou du transfert du réseau et de la chaufferie au public.
	- décisions des syndicats secondaires qui ne l'ont pas encore fait (budget, répartition des charges) ;
	- passation des contrats Lyonnaise des Eaux : avant le 1er janvier 2016 ;
	- suivi et assistance aux syndicats secondaires : GIP et/ou CALE.

FICHE SP.4.
RETROCESSIONS DES PARTIES COMMUNES A USAGE PUBLIC ET CESSION DES ACTIFS DU SYNDICAT PRINCIPAL

La loi Alur a inséré dans la loi du 10 juillet 1965 deux nouvelles dispositions dont l'absence empêchait de fait toute réorganisation de l'ensemble immobilier. En effet, il est désormais possible, à l'initiative de l'AP et sous contrôle du juge :

- de transférer à une entité publique, à titre gratuit, les parties et équipements communs à usage ou d'intérêt public (art. L29-9 alinéa 2) ;
- de céder, à titre onéreux, des actifs (art. L29-6).

Les voiries, terrains, et réseaux divers (éclairage, assainissement) :

OBJECTIF :

Transfert au domaine public communal (sauf RD310 : domaine départemental), à titre gracieux, en application de l'article 29-9 alinéa 2 de la loi de 1965.

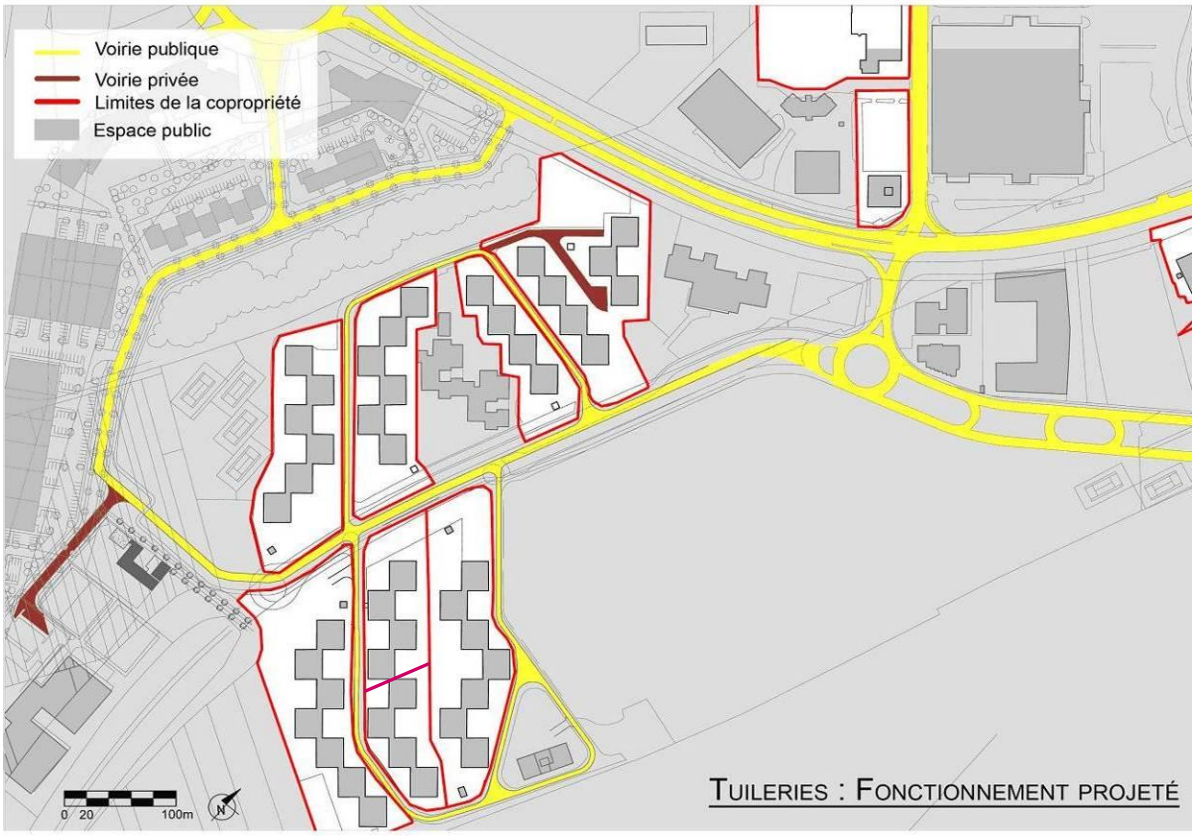
TACHES A ACCOMPLIR :

- saisine des propriétaires de réseaux : maire sur initiative du GIP ;
- délimitation des périmètres : géomètre missionné par le GIP ;
- préparation de la saisine du juge : GIP ;
- saisine du juge : AP du SP ;
- après accord du juge : décision d'assemblée générale du SP (prise par l'AP) :
    - transfert des parties et équipements communs concernés ;
    - modification du règlement de copropriété et état descriptif de division ;
- actes de transferts.

PRINCIPE DE DECOUPAGE DES SOLS :

- se rapprocher au plus près du tour d'échelle des immeubles (en incluant les parkings aériens des syndicats secondaires) ;
- transférer fonds et tréfonds ;
- prévoir les servitudes de passage nécessaires pour les autres réseaux (réseaux non transférés, autres réseaux existants).

Le plan ci-dessous montre ce que pourraient devenir les limites de propriété, à terme (cas des Tuileries – limites non définitives données à titre d'exemple).



Autres actifs : 2015

OBJECTIF :

Cession des autres actifs du syndicat principal en application de l'article 29-6 ou 29-9 de la loi de 1965 :

- église : cession au diocèse ;
- lots de copropriété propriété du SP : cession amiable dans le cadre de l'OIN (EPFIF).

TACHES A ACCOMPLIR (EGLISE) :

- négociation avec le diocèse : AP du SP avec l'appui du GIP ;
- préparation (saisine du juge, état descriptif de division, projet de décision) : appui du GIP ;
- saisine du juge : AP du SP ;
- après accord du juge : décision d'assemblée générale du SP (prise par l'AP) :
  - cession de l'église et des lots de copropriété détenus par le SP ;
  - modification du règlement de copropriété et état descriptif de division ;
- actes de vente : AP.

TACHES A ACCOMPLIR (LOTS DE COPROPRIETE) :

- accord avec le futur opérateur de portage ;
- préparation (saisine du juge, état descriptif de division, projet de décision) : appui du GIP ;
- saisine du juge : AP du SP ;
- après accord du juge : décision d'assemblée générale du SP (prise par l'AP) :
    - cession de l'église et des lots appartenant au SP ;
    - modification du règlement de copropriété et état descriptif de division ;
- actes de vente : AP.

La filière thermique et le système de vidéoprotection

Les cas de ces équipements communs sont traités ci-dessous, dans les fiches :

- SP.5 LA THERMIQUE
- SP.6 LE SYSTEME DE VIDEOPROTECTION

Méthodologie

Comme prévu au § 4.3 du présent plan de sauvegarde, chacune des opérations fera l'objet d'un suivi et d'une validation :

- au niveau technique par le comité technique ;
- au niveau décisionnaire par le comité de pilotage.

FICHE SP.5.
LA THERMIQUE

Contexte territorial : l'arrivée de la géothermie

Les villes de Grigny puis celle de Viry-Chatillon ont décidé de s'engager dans la mise en œuvre d'un projet de changement de filière énergétique en utilisant une ressource locale l'eau chaude géothermale en s'appuyant sur les réseaux de chauffage existants de la Grande Borne, Grigny 2, du Plateau et des Coteaux de l'Orge.

Ce changement de filière énergétique permet avant tout de lutter contre la précarité énergétique et d'assurer une maîtrise durable des charges liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire des ménages de Grigny et Viry-Chatillon. Un réseau de chaleur issu à 75 % de chaleur géothermique signifie 75 % du prix final constant et maîtrisé, puisque moins soumis à la fluctuation du cours des énergies fossiles pour ainsi redonner du pouvoir d'achat aux habitants. La géothermie permet également de baisser de 70% les émissions de gaz à effet de serre liés aux réseaux de chaleur : sur Grigny 2 et la Grande Borne, 24 000 tonnes de CO2/an ne seront plus rejetées dans l'atmosphère.

Le projet des villes de Grigny et Viry-Chatillon entre maintenant dans une phase opérationnelle puisque :

- les deux villes ont adhéré respectivement en 2012 et 2013 au SIPPEREC (Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour l'Electricité et les Réseaux de Communication) chargé de mener à bien le projet ;
- le 28 novembre 2013, le permis minier était obtenu pour les 2 sites ;
- le 3 mars 2014 était créée la Société Publique Locale SEER (Société d'Exploitation des Energies Renouvelables) qui sera chargée d'assurer la gestion du réseau de chaleur par la géothermie sur le territoire ; cette société est composée des communes de Grigny (34% du capital) et de Viry-Chatillon (15%) et du SIPPEREC (51%).

Par ailleurs, les bailleurs Opievoy (Grande Borne), I3F (Erables) et SNI (Coteaux de l'Orge), qui exploitent un réseau de chauffage permettant d'alimenter et chauffer leur patrimoine, ont confirmé s'associer à la démarche du territoire et permettre le changement de filière énergétique vers la géothermie.

A terme ce sont environ 12 000 équivalents logements raccordés sur les 2 villes dont près de 9 000 à terme à Grigny. Cela inclut, à Grigny, 18 équipements municipaux, des grandes entreprises. Le montant global des investissements s'élève à 45,6 M€ HT dont 23 M€ pour les 2 doublets et 18 M€ pour le réseau.

Indépendamment du raccordement de Grigny 2 à la géothermie (cf. ci-dessous), le calendrier prévisionnel du projet est le suivant :

2014

- Montage des dossiers de financement
- Pré-accord des futurs clients
- Lancement des consultations pour la réalisation des travaux et attribution des marchés

2015

- Démarrage des travaux : forage extension de réseaux

2016

- *Printemps/ Eté – test sur le réseau,*

Hiver 2016-2017 – La mise en service est prévue pour la saison de chauffe 2016 sous réserve du lancement de l'opération au 1er trimestre 2014

L'intérêt de la géothermie pour Grigny 2

L'étude thermique de Grigny 2 a démontré l'intérêt de la géothermie pour Grigny 2. Ces conclusions ont été confirmées par une étude confiée indépendamment des pouvoirs publics par le conseil syndical de Grigny 2 à un autre bureau d'étude de leur choix.

SIPPEREC indique que les caractéristiques favorables du site permettent, dans l'hypothèse d'un TRI de 8% et de subventions à hauteur de 10% de bénéficier d'un prix moyen à environ 63 € TTC / MWh, contre 89 € TTC / MWh actuellement à Grigny 2.

Une comparaison actualisée des coûts de la chaleur « avant / après » sera produite par Sipperec au premier semestre 2014.

Travaux d'adaptation de la chaufferie et des réseaux

Des travaux d'un montant estimé à 4,1 M€ TDC (3,6 M€ HT et hors maîtrise d'œuvre) sont nécessaires pour adapter la chaufferie et le réseau primaire (y compris échangeurs en sous-station).

Les modalités de réalisation de ces travaux doivent être définies en tenant compte des travaux dans les sous-stations : individualisation de l'eau par syndicat, amélioration de la production d'eau chaude, pose de compteurs de chaleur (cf. FICHE SP.3.).

Le devenir de la chaufferie et du réseau de chaleur

Le diagnostic résumé en avant-propos montre l'indispensable autonomisation des syndicats secondaires et, pour se faire, la nécessaire disparition du syndicat principal. Dans ce cadre, la chaufferie et le réseau primaire de chaleur sont destinés à devenir publics *in fine*.

Ce transfert au domaine public de ces équipements communs est désormais possible dans le cadre de la loi ALUR. Il reste à déterminer la personne publique propriétaire à terme du réseau de chaleur (commune, SEER, etc.) et les étapes intermédiaires éventuelles (mise à disposition, ...).

Etape du raccordement et de l'évolution du réseau de chaleur de Grigny 2

<u>31 DECEMBRE 2014 : PREPARATION DU RACCORDEMENT ET DU CHANGEMENT D'ENERGIE</u>

- SIPPEREC – AP : comparaison des coûts prévisionnels globaux de chauffage (y compris P2 et P3) avant et après raccordement à la géothermie ;
- ACCORD DE PRINCIPE POUR LA GEOTHERMIE : Décision d'AG de l'AP ;
- RECHERCHE DES FINANCEMENTS ET DES MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX
- TRAVAUX D'ADAPTATION DU RESEAU ET DE LA CHAUFFERIE :
    - Délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux
    - Coût estimé : 3,6 M€ HT
    - Décision de d'AG de l'AP : travaux, délégation, mandat pour les subventions

<u>2015 : REALISATION DES TRAVAUX</u>

<u>HIVER 2016-2017 –MISE EN SERVICE</u>

FICHE SP.6.
LE SYSTEME DE VIDEOPROTECTION

Depuis le 24 mai 2011, un système de vidéoprotection a été déployé au sein du quartier de Grigny 2. Il est constitué de 170 caméras, dont 31 situées en surface et filmant les voiries et 139 en parkings souterrains. L'ensemble est relié en continu au Centre de Supervision Urbain de Grigny avec un report des images au commissariat de Juvisy-sur-Orge.

L'ensemble de ce dispositif (caméras, réseaux, installations techniques, écrans), ainsi que son exploitation est à la charge du syndicat principal qui, s'il a été subventionné par l'Etat à près de 100% pour les investissements, doit appeler auprès des copropriétaires un budget de fonctionnement d'environ 200 k€ par an.

Deux ans après la mise en fonctionnement, marquée d'une part par des débuts hostiles de la part des délinquants dérangés par cet outil de sécurisation nouveau et d'autre part par une passation de l'exploitation des images de la Police Nationale à une société privée, le commissaire de police de Juvisy-sur-Orge dresse un premier bilan d'étape dans une note du 21 mai 2013 adressée au préfet de l'Essonne.

D'un point de vue quantitatif, le commissaire note tout d'abord un effondrement des faits de vols avec violence autour de la gare de Grigny (de 33 en 2010 à 5 en 2011). Malgré une remontée relative en 2012 (10), il observe que l'effet reste dissuasif. Par ailleurs, on constate une baisse sensible des cambriolages et des dégradations de biens à Grigny 2 (de l'ordre de 30%). En ce qui concerne les dégradations, leur nombre a augmenté fortement en 2011 du fait des attaques malveillantes sur les caméras elles-mêmes, avant que les adaptations du dispositif (graissage des mats, pose de herses anti-escalade) ne permette un baisse continue depuis 2012.

D'un point de vue qualitatif, le commissaire note un gain majeur en matière de sécurité des interventions (illustré par l'absence d'agression de pompiers depuis 2011 et une baisse de 60% des agressions de policiers). Il note également que le dispositif permet de prévenir les actes de délinquance lors des soirées sensibles (14 juillets, nuit de la Saint-Sylvestre...).

Le commissaire note que l'efficacité persiste dans le temps, malgré la baisse sensible de la rapidité et de la qualité de la transmission d'information de la part des opérateurs vidéo vers le commissariat, imputable à la société choisie. Il conclut que « *les caméras déployées sur le quartier se sont érigées aujourd'hui en outil indispensable à la mission de sécurisation engagée sur le quartier* ».

Les discussions lors du dernier CA du GIP ont permis de relever deux préoccupations :

- des élus qui considèrent que ce n'est pas aux copropriétaires, dont le niveau de vie est faible et qui supportent des charges déjà élevées, de supporter la charge de la surveillance des espaces à usage public ;

- de l'administrateur du syndicat principal qui, d'une part, reprend l'argumentation développée dans son rapport sur le fait que les copropriétaires vivent mal ce surcoût de charge pour des missions qu'ils estiment relever du service public, d'autant plus que la modicité des revenus rend difficilement supportable ce coût supplémentaire, et qui, d'autre part, note la difficulté à recruter des sociétés spécialisées pour armer le CSU selon les critères de qualité espérés par la Police Nationale.

Par ailleurs, cet équipement constitue un équipement commun du syndicat principal qui doit être rétrocédé si l'on veut, à terme, scinder la copropriété.

A ce jour, aucune solution ne s'est dégagée. Une solution globale est à étudier.

FICHE SP.7.
LES PARKINGS SOUTERRAINS

La copropriété de Grigny 2 comporte, sous la responsabilité du syndicat principal plus de 2000 places de parkings souterrains. Ces derniers cumulent un ensemble de difficultés mises à jour par les études :

- un état technique très dégradé, en particulier en ce qui concerne la sécurité incendie ;
- une sous occupation chronique, en partie due à leur état technique et, surtout, liée au taux de motorisation très faible des habitants de Grigny ;
- une imbrication, de part la loi de 1965, entre des parties communes et des parties privatives ;
- une inadéquation entre la propriété juridique (règlement de copropriété, conservation des hypothèques) et réelle (disparition de certaines places, échanges de places, etc.) ;
- une dette des copropriétaires de parking très importante envers le syndicat principal ;
- des perspectives d'exploitation largement déficitaires ;
- une imbrication avec les questions d'aménagement urbain du quartier de Grigny 2.

Les trois scenarii proposés ci-dessous (gestion privée, gestion publique en parc relai, gestion publique en parc de stationnement résidentiel) sont économiquement très déséquilibrés.

Scénario	Description
gestion privée	- Un investissement important à mobiliser tant en moyens humains que financiers ; - Un projet à long terme qui nécessite d'animer une démarche partenariale complexe - Un coût d'exploitation sans rapport avec les moyens des habitants
gestion publique en parc relai	Investissements : 2 à 4 M€ (*) Déficit d'exploitation (hors amortissement des investissements) : 116 749 €/an (*)
gestion publique en parc de stationnement résidentiel	Amortissement des investissements sur 30 ans : 70 117 €/an (*) Déficit d'exploitation (hors amortissement des investissements) : 57 889€/an (*)

(*) montants pour le square Surcouf uniquement

Ainsi, la commission stratégique de Grigny 2 a constaté l'absence de solution évidente à ce stade. Cependant, les perspectives de modification du quartier

(notamment le report du stationnement de la place Barbusse une fois aménagée) peuvent potentiellement changer l'équilibre économique général de ces quartiers et permettre une exploitation future de ces équipements.

Aussi, cette problématique sera intégrée dans les réflexions du projet urbain.

Une réflexion particulière devra être menée pour la création de places de stationnement de surface, proches des immeubles (stationnement en épi ou sur les pléthoriques espaces verts existants si nécessaire, etc.).

Dans l'attente, il est convenu d'inclure dans les objectifs du comité technique (cf. § 3.1 ci-dessous), les questionnements suivants :

- la constitution de syndicats secondaires de parkings ;
- la recherche de réduction des charges et taxes payées par les copropriétaires des parkings actuellement fermés.

FICHE SP.8.
SCISSION DEFINITIVE DE LA COPROPRIETE ET DISSOLUTION DU SP

Application de l'article 29-8 nouveau de la loi de 1965

SCISSION JUDICIAIRE EN 30 NOUVELLES ENTITES JURIDIQUES :

- 27 copropriétés d'habitation correspondant aux 27 syndicats secondaires ;
- 2 copropriétés de commerces (tranches actuellement non constituées en syndicat secondaire) ;
- 1 immeuble de bureau.

IMPORTANT : répartition des dettes et des créances du SP

La présence de dettes et créances résiduelles au syndicat scindé était un élément de blocage aux scissions de copropriétés que la loi ALUR a levé en prévoyant la clé de répartition suivante :

- les créances des copropriétaires (dettes de charge) seront transférées à l'entité comprenant le lot ayant généré la créance ;
- les dettes envers les fournisseurs seront transférées au prorata des créances transférées.

Ainsi, la situation financière des syndicats issus de la scission se verra donc aggravée par le transfert d'une partie de la dette du SP (les créances transférées en regard étant au mieux recouvrables dans un temps long, au pire irrécouvrables) et ce d'autant plus que les copropriétaires qui la composent ont des dettes de charges au SP (les syndicats les plus en difficulté seront les plus affectés).

En conséquence, l'assainissement de la situation du principal est une condition importante de réussite de l'opération.

De plus, disposer des comptes des copropriétaires périodiquement jusqu'à l'amont de l'opération est nécessaire pour pouvoir faire les simulations d'impact de la scission sur la situation financière des secondaires.

Dissolution du SP

La loi ALUR prévoit que le jugement prononçant la division du syndicat emporte dissolution du syndicat initial.

Ingénierie à prévoir dès 2014 :

L'ensemble de ces opérations nécessite un travail important d'ingénierie spécialisée (géomètre, juriste spécialisé) pour :

- établir les plans de division ;
- prévoir les servitudes de passage nécessaires après transfert de propriété ;
- établir les règlements de copropriété des syndicats scindés ;
- préparer la saisine du juge par l'administrateur ;
- établir les actes de transfert.

Cette ingénierie pourra être mise en œuvre dans le cadre d'une administration renforcée. Dans un premier temps, le GIP missionne l'ingénierie nécessaire aux premières opérations.

Méthodologie

Comme prévu au § 3.1 du présent plan de sauvegarde, chacune des opérations fera l'objet d'un suivi et d'une validation :

- au niveau technique par le comité technique ;
- au niveau décisionnaire par le comité de pilotage.

FICHE SP.9.
ARTICULATION AVEC L'AP : CONVENTION DE MISE EN OEUVRE

La convention de mise en œuvre

La convention de mise en œuvre prévue par la loi (art. L615-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) devra comporter l'ensemble des actions prévues par le plan de sauvegarde et qui impactent la mission de l'administrateur.

En particulier, les actions suivantes pourront faire l'objet d'un appui à l'administrateur :

- ingénierie foncière et juridique pour la réorganisation de l'ensemble immobilier ;
- maîtrise d'ouvrage déléguée de travaux ;
- assistance dans le domaine du traitement social des impayés.

L'administration renforcée

Lorsque le décret d'application de la procédure d'administration renforcée sera paru, il conviendra de s'interroger sur la pertinence et la faisabilité de sa mise en place.

Dans l'attente, les pouvoirs de l'assemblée générale donnés à l'administrateur par le juge lui permettent de conclure des conventions de délégation de maîtrise d'ouvrage pour un certain nombre de points, dont notamment :

- le GIP de Grigny et Viry-Chatillon pour ce qui concerne l'ingénierie juridique et foncière du remembrement de la copropriété ;
- un opérateur à définir pour la maîtrise d'ouvrage de travaux du syndicat principal.

L'assainissement des finances du syndicat principal

L'assainissement des finances du syndicat principal est un enjeu important. D'abord social afin que les dettes ne pèsent plus sur les copropriétaires encore solvables, c'est aussi un enjeu dans le cadre de la future scission (la dette résiduelle sera répartie entre les différentes unités scindées).

De la responsabilité de l'administrateur, cette action peut se résumer en :

- le règlement des affaires pendantes :
    - URGENT : approbation des comptes des années précédentes et régularisation des charges ;

  - URGENT : facturation des équipements extérieures à la copropriété raccordés au chauffage
  - créances sur certains secondaires.
- la recherche de protocoles avec les créanciers ;
- transfert des compétences qui peuvent l'être (eau, VMC, gaz, à terme chauffage, etc.) afin de redonner au syndicat la capacité de payer le courant ;
- le traitement des impayés de charges par la mise en place des procédures nécessaires, en priorité à l'encontre des bailleurs, et par un travail rapproché avec les dispositifs de traitement des impayés en place sur le territoire pour les propriétaires occupants en difficulté ;
- la baisse des charges par le raccordement à la géothermie.

RECAPITULATIF – ECHEANCES – CALENDRIER PREVISIONNEL

Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel figure en annexe 3. Pour des raisons de simplification n'y figurent pas la cession des actifs du SP (église, lots de copropriétés)

Echéances fixes

31 DECEMBRE 2014 : premiers transferts de compétences aux syndicats secondaires, scission des lots 81 et Sydney Bechet

1ER JANVIER 2015 : travaux dans les sous-stations / travaux sur le réseau de chaleur et la chaufferie pour la géothermie

31 DECEMBRE 2015 : derniers transferts de compétence aux syndicats secondaires (eau – phase 2, parkings aériens)

SEPTEMBRE 2016 : raccordement à la géothermie au début de la période de chauffe.

Décision de l'administrateur provisoire au titre des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal

<u>AVANT LE 31 DECEMBRE 2014</u>

- Accord de principe sur le raccordement à la géothermie
- régularisation des charges (préalable à la scission du secteur Barbusse) ;
- Transferts de compétence au 1er janvier 2015 :
  - Eau (phase 1)
  - VMC
  - Gaz
- Scission des lots 81 et Sydney Bechet
- Scission du secteur Barbusse
- Travaux sur le réseau de chaleur et la chaufferie pour la géothermie :
  - Travaux
  - Maîtrise d'ouvrage déléguée
  - Transfert de compétence au 1er janvier 2016
- travaux dans les sous-stations :
  - Travaux
  - Maîtrise d'ouvrage déléguée
  - Transfert de compétence au 1er janvier 2016

- Transfert de compétences aux syndicats secondaires au 1er janvier 2016 :
    - Parkings aériens
    - Eau (phase 2)

SEPTEMBRE – OCTOBRE 2015

- Rétrocessions au 1er janvier 2016 :
    - Terrains, voiries, réseaux divers
    - Vidéoprotection
- Rétrocessions au 1er janvier 2017
    - Chaufferie et réseau de chauffage

PARTIE 2 : LES OPERATIONS DE REDRESSEMENT DES SYNDICATS SECONDAIRES

LES STRATEGIES DIFFERENCIEES D'INTERVENTION SUR LES SYNDICATS SECONDAIRES

Situation des syndicats secondaires

L'analyse des documents comptables fournis par les syndics en janvier 2014 (situations au 31/12/2013) montre une dégradation de la situation des syndicats secondaires par rapport à l'analyse réalisée en 2011 sur des données 2010 et 2009.

Ainsi, alors que dans l'analyse de 2011 les 27 syndicats se répartissaient de manière égale dans chaque catégorie « fragiles », « en difficulté », « en grande difficulté », l'analyse actuelle donne la répartition suivante :

- Fragiles : 4 syndicats (dont le cas particulier Sablons 44) ;
- En difficulté : 7 syndicats
- En grande difficulté : 16 syndicats (dont le cas particulier Cambacérès 26)

Le classement a été réalisé en tenant compte :

- En premier lieu du taux d'impayés ;
- Des dettes fournisseurs apparaissant dans les comptes fournis ;
- De différentes anomalies susceptibles d'aggraver la situation : comptes d'attentes non soldés en fin d'exercice, comptes créditeurs divers ou débiteurs divers importants, etc.

Le détail des données figure en annexe 2

On note ainsi :

- Que seul le syndicat 44 présente moins de 15% d'impayés, mais que ces impayés se concentrent sur 16 des 145 lots, les autres étant propriété du bailleur social Aedificat (I3F) ;
- Que 16 syndicats ont plus de 70% d'impayés, dont 8 ont plus de 120% d'impayés ;
- Que seulement 5 d'entre eux ont des dettes fournisseurs, ce qui interroge sur la gestion des syndics des syndicats présentant le plus d'impayés ;
- Que 9 d'entre eux présentent des anomalies sur des montants importants.

Enfin, parmi les 7 syndicats en difficulté, 5 ont présenté des documents lacunaires et/ou non conformes au décret comptable. Une analyse plus approfondie est donc nécessaire avant toute autre action.

Le tableau ci-dessous résume le classement :

Syndicat secondaire	Nb de lots	taux d'impayés	Impayés fournisseurs	Anomalies	Diagnostic	Nb de lots
44 - SABLONS (*)	145	14%	0%	9%	Fragiles (4 syndicats)	600
21 - LES LACS	120	22%	0%	0%		
12 - BERTHIER	88	24%	0%	23%		
47 - RODIN (**)	247	29%	0%	62%		
42 - SABLONS	180	43%	0%	3%	En difficulté (2 syndicats)	334
15 - MASSENA	154	46%	0%	0%		
13 - VICTOR	131	29%	16%	143%	En difficulté sous réserve expertise comptable (5 syndicats)	640
16 - LEFEBVRE	88	31%	0%	78%		
17 - LEFEBVRE	87	37%	4%	30%		
45 - LANNES	139	43%	0%	19%		
25 - BERNADOTTE	195	56%	0%	242%		
26 - CAMBACERES (***)	415	72%	24%	4%	En grande difficulté (16 syndicats)	3410
11 - LAURISTON	153	75%	0%	25%		
41 - JUNOT	269	78%	0%	129%		
31 - VLAMINCK	150	85%	0%	3%		
14 - SOULT	132	85%	0%	9%		
33 - RENOIR	248	86%	0%	3%		
18 - LAS CASES	153	96%	38%	26%		
43 - OUDINOT	234	98%	0%	16%		
27 - SURCOUF	238	121%	238%	281%		
30 - VILLARET DE JOYEUSE	198	121%	0%	32%		
48 - LAVOISIER	274	127%	112%	0%		
24 - BONAPARTE	184	129%	0%	3%		
29 - SABLONS	140	133%	0%	1%		
28 - DAVOUT	158	139%	0%	163%		
46 - MAC DONALD	177	175%	0%	70%		
49 - NEY	287	189%	0%	171%		

- (*) Aedificat (I3F) bailleur majoritaire : 128 lots sur 145 (88%)
- (**) Aedificat (I3F) bailleur majoritaire : 182 lots sur 247 (74%)
- (***) AFTRP propriétaire de 108 lots sur 415 (26%)

Stratégies d'intervention

En tenant compte de ce diagnostic, il a été décidé d'intervenir de façon différenciée sur les syndicats :

- deux syndicats (44, fragile et 26, en grande difficulté) font l'objet d'interventions particulières du fait de la présence d'un acteur public ;
- pour les 10 syndicats fragiles ou en difficulté restant, une stratégie classique de plan de sauvegarde sera appliquée, avec un renfort en fonction du niveau

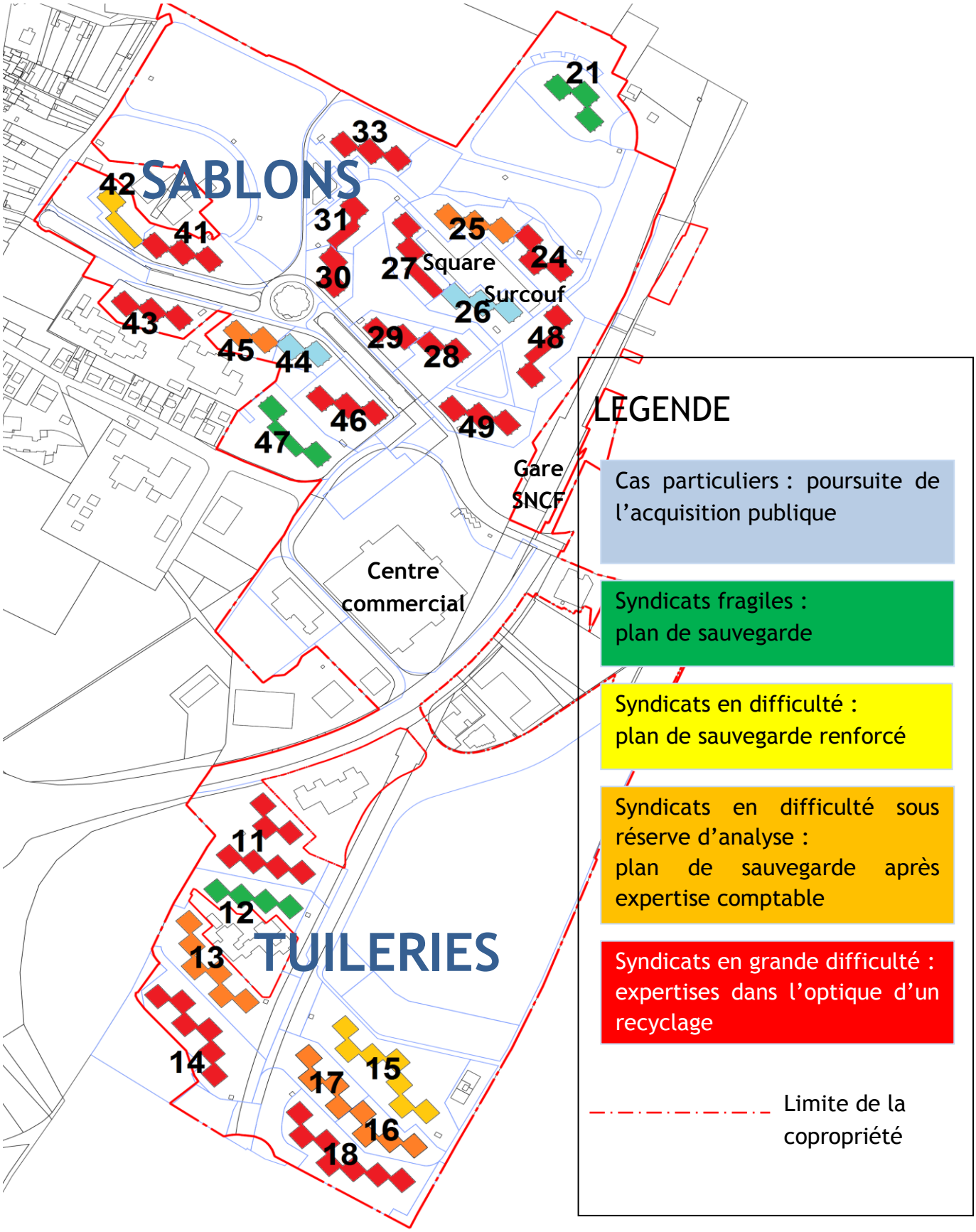
de difficulté ; pour 5 d'entre eux, une analyse comptable approfondie sera demandée avant toute intervention publique ;

- pour les 16 syndicats en grande difficulté, une analyse plus approfondie sera réalisée en vue d'engager éventuellement une procédure de carence avec, dans l'attente, la réalisation des travaux d'urgence qui s'imposent.

Le tableau ci-dessous et la carte page suivante indiquent les propositions de stratégies d'intervention sur les syndicats secondaires.

	SYNDICAT SECONDAIRE	Nb Lgts	STRATEGIE	OPERATEURS	DUREE	TRAVAUX	INGENIERIE
Cas particulier (1 SSec)	44	145	Rachat des lots restant par Aedificat (16 sur 145)	AMO pour travaux Aedificat pour rachat de lots	5 ans	Tous travaux	MOUS relogement
Cas particulier (1 SSec)	26	415	Rachat des lots restants (sous réserve ORCOD/OIN)	AMO pour travaux opérateur pour rachat de lots	5 ans	Tous travaux	MOUS relogement
Fragiles (3 SSec)	12 – 21 – 47	455	Plan de sauvegarde avec appuis sur les impayés de charges	AMO pour travaux Ingénierie technico-sociale	5 ans	Tous travaux	Suivi-animation classique
En difficulté (2 SSec)	15 – 42	334	Accompagnement au redressement avec appuis sur les impayés de charges Portage de lots	AMO pour travaux Ingénierie technico-sociale renforcée EPFIF	2 ans puis bilan	Travaux urgents uniquement Autres travaux après bilan	Ingénierie technico-sociale renforcée
En difficulté sous réserve d'analyse (5 SSec)	13 – 16 – 17 25 – 45	640	Expertise comptable avant toute autre action Accompagnement au redressement avec appuis sur les impayés de charges	AMO pour travaux Ingénierie technico-sociale renforcée	2 an puis bilan	Travaux urgents uniquement Autres travaux après bilan	Expertise comptable Ingénierie technico-sociale renforcée
Graves difficultés (15 SSec)	11 – 14 – 18 24 – 27 – 28 29 – 30 – 31 33 – 41 – 43 46 – 48 – 49	2995	Expertises avec objectif d'éventuel recyclage (carence...) dans le cadre de l'ORCOD/OIN	AMO pour travaux Ingénierie technico-sociale (études)	2 an puis bilan	Travaux urgents uniquement	Diagnostic financier et social fin

STRATEGIES DIFFERENCIEES D'INTERVENTION



Principes généraux d'intervention sur les syndicats secondaires :

Au-delà de ces stratégies différenciées, un certain nombre de principes généraux ont été retenus par le CA du GIP :

- la différenciation de l'intervention des syndicats secondaires en fonction de leur niveau de difficulté ;
- la volonté de soutenir les syndicats les moins en difficulté afin de préserver leurs qualités d'habitabilité et d'attractivité et pour ne pas donner une « prime à la mauvaise gestion » ;
- l'objectif de redresser les syndicats les plus en difficulté, soit en les amenant à conserver un statut de copropriété privée pérenne, soit en changeant leur statut par l'appropriation par un opérateur public ou privé ;
- la nécessité de différencier entre les travaux urgents et les autres travaux tout en tentant de :
    - privilégier l'intervention de type « one shot », avec une intervention unique de préférences à des interventions étalées ;
    - traiter le quartier des Tuileries dans son ensemble avec une isolation par l'extérieur ;
- la volonté de mettre en place une maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux pour les syndicats secondaires.

LES ACTIONS DU PLAN DE SAUVEGARDE DEPENDANT DE L'ORCOD/OIN ET DU CONTRAT DE VILLE

L'impact du projet urbain sur le plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde s'appuie sur un projet urbain autour du pôle gare. Outre les actions déjà en cours (Ilot 7bis, square Surcouf…), le GIP conduit une étude urbaine (appel d'offre lancé en avril 2014) afin de préciser les orientations concernant les zones de mutabilité du quartier et d'arriver à une phase opérationnelle.

En particulier, le projet urbain doit traiter la question du stationnement à l'échelle du quartier et le devenir des parkings souterrains, les études ayant montré qu'il n'existe pas de solutions économiquement viables dans la configuration actuelle.

Par ailleurs, le projet urbain pourra nécessiter des expropriations d'immeubles ou de parties du syndicat principal. Ces expropriations devront être coordonnées avec le plan de sauvegarde.

Le portage de lots de copropriété en diffus

Dans le cadre de la future ORCOD / OIN, il est envisagé que l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France soit l'opérateur de l'opération. Selon des modalités qui seront définies dans la convention d'ORCOD, ce dernier pourra acquérir des lots de copropriété en répondant aux objectifs suivants :

- éviter que des lots ne deviennent propriété des syndicats suite à procédure de vente judiciaire infructueuse ;
- racheter à l'amiable des lots de copropriétaires en difficulté dans le cadre du traitement social de leur situation ;
- prévenir l'installation de marchands de sommeil et d'accédants surendettés ;
- par la présence d'un copropriétaire public solvable et professionnalisé, améliorer la solvabilité du syndicat et peser sur les décisions d'assemblée générale pour la bonne réalisation du plan de sauvegarde.

Il pourra être envisagé des solutions alternatives pour traiter certains cas de copropriétaires en difficulté (baux à réhabilitation, bail dans le cadre d'une convention d'usufruit).

La coordination entre l'outil de portage, le travail de l'administrateur provisoire et des syndics et l'action des services en charge du traitement social des impayés devra être assurée.

3.3. Le recyclage de copropriétés

Pour les copropriétés les plus en difficulté, la reprise de l'immeuble pourra être effectuée dans les conditions définies dans la convention d'ORCOD. Il pourra s'agir soit d'une reprise dans le cadre d'une DUP aménagement (projet urbain), soit dans le cadre d'une procédure de carence. Le projet pourra être mené à fin de transformation en un produit différent (logement social, étudiant, etc.) ou à fin de démolition.

Il sera porté une attention particulière au maintien dans le quartier des propriétaires occupants de ces immeubles, en particulier des propriétaires solvables. Par exemple, des solutions d'échanges de lots ou de démembrement de la propriété devront être systématiquement recherchées.

Enfin, ces immeubles devront faire l'objet, au préalable d'une enquête sociale de l'ensemble des ménages. Ils pourront faire l'objet de travaux d'urgence quand la sécurité immédiate des occupants est compromise.

FICHE SSDC.1.
LES TRAVAUX D'URGENCE

Les travaux urgents ont été identifiés dans le cadre des études (Priorité A dans l'annexe 1). Ils concernent :

- l'étanchéité des toitures terrasses pour les syndicats qui ne les ont pas réalisés ;
- des ravalements et des garde-corps ;
- les ascenseurs des Sablons.

Ravalement et garde corps :

Les façades et les garde-corps des immeubles des Sablons présentent des pathologies du béton liées à l'oxydation des ferraillages. Il est nécessaire d'intervenir sans attendre d'une part pour prévenir la propagation de l'oxydation et des désordres plus importants, d'autre part pour éviter les risques imminents de chute de morceaux de béton au sol ou de chute de personnes si les gardes corps venaient à rompre.

Etanchéité :

Quatre syndicats n'ont pas réalisé de travaux d'étanchéité lors des plans de sauvegarde précédents (Lefebvre 16, Bonaparte 24, Sablons 29 et Ney 49). En conséquence, l'étanchéité dégradée de ces immeubles est cause d'importantes infiltrations qui constituent une cause de dégradation du bâti et d'insalubrité.

Ascenseurs :

A cause de la taille des immeubles et de la conception initiale des appareils, les ascenseurs des immeubles des Sablons présentent une vétusté bien plus importante qu'aux Tuileries. L'étude du cabinet indépendant Rabec, réalisée dans le cadre du plan de sauvegarde a pointé l'urgence de réaliser leur modernisation.

En décembre 2008 déjà, 30 ascenseurs avaient été mis à l'arrêt suite à la rupture de treuils qui avaient conduit à deux chutes de cabines. Cette mise à l'arrêt avait causé un trouble à l'ordre public important, de nombreux ménages, en particulier les familles, les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite ayant été privés de cet équipement pendant plusieurs mois.

L'urgence à intervenir est justifiée à la fois par :

- la non-conformité, à terme, à la règlementation, qui pourrait amener à des arrêts de fonctionnements avec les conséquences sociales citée plus haut ;
- les risques d'accident si des éléments venaient à rompre comme en 2008 ;
- le coût d'entretien élevé des ascenseurs dont les pannes se multiplient (et la gêne occasionnée lors des interventions à répétition), en partie causées par la conception même des ascenseurs (arrêts tous les deux étages, ce qui entraine une plus forte sollicitation des machines, portes battantes, etc.).

Montants des travaux urgents

	TOTAL	RAVALEMENT	GARDE CORPS	ETANCHEITE	ASCENSEURS
Lauristion 11	**0 €**				
Berthier 12	**0 €**				
Victor 13	**0 €**				
Soult 14	**0 €**				
Massena 15	**0 €**				
Lefebvre 16	**162 500 €**			162 500 €	
Lefebvre 17	**0 €**				
Las Cases 18	**0 €**				
Lacs 21	**1 226 500 €**	548 750 €	572 125 €		105 625 €
Bonaparte 24	**1 110 938 €**	637 875 €	90 563 €	143 750 €	238 750 €
Bernadotte 25	**1 693 750 €**	825 000 €	115 000 €		753 750 €
Cambaceres 26	**2 490 875 €**	887 500 €	140 875 €		1 462 500 €
Surcouf 27	**3 006 875 €**	812 500 €	388 125 €		1 806 250 €
Davout 28	**1 284 688 €**	493 750 €	93 438 €		697 500 €
Sablons 29	**1 343 438 €**	475 000 €	93 438 €	87 500 €	687 500 €
Villaret de J. 30	**1 882 500 €**	475 000 €	661 250 €		746 250 €
Vlaminck 31	**2 420 313 €**	637 500 €	682 813 €		1 100 000 €
Renoir 33	**2 490 000 €**	987 500 €	977 500 €		525 000 €
Junot 41	**3 035 750 €**	1 050 000 €	983 250 €		1 002 500 €
Sablons 42	**1 761 750 €**	665 000 €	626 750 €		470 000 €
Oudinot 43	**2 204 000 €**	671 250 €	126 500 €		1 406 250 €
Sablons 44	**1 049 063 €**	450 000 €	79 063 €		520 000 €
Lannes 45	**1 062 813 €**	450 000 €	79 063 €		533 750 €
Mac Donald 46	**1 455 250 €**	671 250 €	126 500 €		657 500 €
Rodin 47	**3 331 125 €**	955 000 €	957 375 €		1 418 750 €
Lavoisier 48	**3 285 500 €**	1 068 750 €	569 250 €		1 647 500 €
Ney 49	**2 440 000 €**	1 222 500 €	172 500 €	137 500 €	907 500 €
Total	**38 737 625 €**	**13 984 125 €**	**7 535 375 €**	**531 250 €**	**19 963 125 €**
Total Tuileries	**162 500 €**	0 €	0 €	162 500 €	0 €
Total Surcouf	**8 302 438 €**	3 162 875 €	734 563 €	143 750 €	4 261 250 €
Total Sablons	**30 272 688 €**	10 821 250 €	6 800 813 €	225 000 €	15 701 875 €

FICHE SSDC.2.
LES TRAVAUX

Les montants de travaux ont été calculés par poste pour chaque syndicat secondaire (cf. annexe 1). Ils sont issus des études techniques réalisées en 2010 et 2011 (étude d'architecte complétée par deux études ascenseurs et sécurité incendie), actualisées dans le cadre des rencontres avec les syndicats secondaires en février 2014.

Les postes de travaux

Ils sont les suivants :

- **TRAVAUX PARTIES COMMUNES**
  - RAVALEMENT
  - GARDE CORPS
  - ETANCHEITE
  - INSTALLATIONS ELECTRIQUES
  - NEUTRALISATION DES CHUTES V.O.
  - PORTES DES HALLS
  - CONTROLES D'ACCES
  - REMPLACEMENT CHUTES EN FONTE
  - REFECTION RESEAUX SOUS DALLAGES
  - VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE
  - TRAVAUX DE SECURITE (Rapport VERITAS)
  - SEPARATION ESCALIERS SOUS SOLS
  - DESENFUMAGE DES PALIERS
  - REMPLACEMENTS EXTRACTEURS V.M.C.
- **TRAVAUX D'ASCENSEURS (étude RABEC)**
  - TRAVAUX DE REMISE EN ETAT ET DU DECRET
  - TRAVAUX DE MODERNISATION (TREUILS, CABINE)
  - TRAVAUX DE MODERNISATION (PORTES AUTO.)
- **TRAVAUX PARTIES PRIVATIVES**
  - REMPLACEMENT DE FENETRES
  - REMPLACEMENT ROBINETS GAZ (VERITAS)
- **TRAVAUX ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (TUILERIES)**

Ces postes ont été ventilés entre :

- les travaux urgents à réaliser dans les 2 ans (indiqués par un A dans l'annexe 1) : cf. FICHE SSDC 1 ;
- les travaux à faire dans les 5 ans (B dans l'annexe 1) ;
- les travaux relevant du Grenelle de l'environnement (isolation aux Tuileries) (C dans l'annexe 1).

Isolation thermique aux Tuileries

D'un point de vue opérationnel, les syndicats des Tuileries se différencient des immeubles des Sablons. En effet, les problématiques techniques liées aux immeubles sont très différentes, la question de l'isolation étant primordiale au Tuileries.

En effet, parmi les besoins en travaux, quatre enjeux importants ont été identifiés aux Tuileries :

- la résolution des graves problèmes de condensation,
- l'obsolescence des menuiseries extérieures,
- les pathologies du béton en façade,
- les nécessaires économies d'énergie.

Parmi les solutions envisagées, la solution retenue de création d'une « deuxième peau » d'isolation par l'extérieur permet de remédier, non seulement aux questions d'économies d'énergies, mais également à l'ensemble de ces problématiques de façon pertinente techniquement, économiquement et opérationnellement.

Aussi, il est proposé de traiter le quartier des Tuileries, à l'exemple de celui des Sablons, mais en réalisant, en plus des autres travaux prévus (en particulier les travaux d'urgence pour les syndicats les plus en difficulté), les travaux d'isolation pour l'ensemble du quartier.

Ces travaux s'inscriront dans une démarche de type « éco-quartier » ou « éco-cité » dans le cadre du projet urbain.

Ventilation des montants de travaux

Selon les stratégies explicitées plus haut, les travaux ont été ventilés comme suit :

- tous travaux ;
- travaux urgents ;
- travaux urgents + isolation (Tuileries)

En classant les travaux de ces syndicats secondaires par type et en tenant compte des stratégies explicitées en introduction de la partie, on obtient les besoins en travaux suivants :

Syndicat	Lots	Travaux à réaliser dans le cadre du plan de sauvegarde				Travaux à remettre à l'ORCOD/OIN
		Urgence A (Sécurité et dégradation accélérée)	Urgence B (autres travaux)	Urgence C (thermique)	**Total**	
Cambaceres 26	415	2 490 875 €	1 629 750 €		4 120 625 €	
Sablons 44	145	1 049 063 €	1 011 875 €		2 060 938 €	
Les syndicats fragiles						
Berthier 12	88		626 000 €	1 870 000 €	2 496 000 €	
Lacs 21	120	1 226 500 €	1 022 680 €		2 249 180 €	
Rodin 47	247	3 331 125 €	2 580 250 €		5 911 375 €	
Les syndicats en difficultés						
Victor 13	131		886 750 €	2 805 000 €	3 691 750 €	
Massena 15	154		1 096 750 €	3 272 500 €	4 369 250 €	
Lefebvre 16	88	162 500 €	705 500 €	1 870 000 €	2 738 000 €	
Lefebvre 17	87		741 750 €	1 870 000 €	2 611 750 €	
Bernadotte 25	195	1 693 750 €	1 527 625 €		3 221 375 €	
Sablons 42	180	1 761 750 €	2 987 500 €		4 749 250 €	
Lannes 45	139	1 062 813 €	1 607 375 €		2 670 188 €	
Les syndicats en grande difficulté						
Lauristion 11	153					3 818 000 €
Soult 14	132					3 751 750 €
Las Cases 18	153					4 249 250 €
Bonaparte 24	184	1 110 938 €			1 110 938 €	1 512 375 €
Surcouf 27	238	3 006 875 €			3 006 875 €	1 797 875 €
Davout 28	158	1 284 688 €			1 284 688 €	1 640 375 €
Sablons 29	140	1 343 438 €			1 343 438 €	1 457 500 €
Villaret de J. 30	198	1 882 500 €			1 882 500 €	1 356 250 €
Vlaminck 31	150	2 420 313 €			2 420 313 €	2 082 500 €
Renoir 33	248	2 490 000 €			2 490 000 €	2 120 125 €
Junot 41	269	3 035 750 €			3 035 750 €	2 618 000 €
Oudinot 43	234	2 204 000 €			2 204 000 €	2 416 750 €
Mac Donald 46	177	1 455 250 €			1 455 250 €	2 043 375 €
Lavoisier 48	274	3 285 500 €			3 285 500 €	3 528 625 €
Ney 49	287	2 440 000 €			2 440 000 €	3 017 125 €
TOTAL		**38 737 625 €**	**16 423 805 €**	**11 687 500 €**	**66 848 930 €**	**37 409 875 €**
Moyennes par lot		9 481 €	8 257 €	12 773 €	14 705 €	14 630 €

FICHE SSDC.3.
CAS PARTICULIER DES SYNDICATS SABLONS 44 ET CAMBACERES 26

Pour ces deux syndicats, l'acquisition de l'ensemble des lots pour transformer ces copropriétés en mono propriétés institutionnelles est envisagée :

- le syndicat Sablons 44 parce qu'il est déjà détenu à 88% par le bailleur social Aedificat (groupe I3F) ;
- le syndicat Cambacérès 26 parce que 26% des lots ont été acquis par l'AFTRP dans le cadre du PRU de 2007.

Sablons 44, Aedificat (groupe I3F)

En ce qui concerne le syndicat Sablons 44, le nombre de lots à acquérir est faible (16 logements sur 145). Dans un courrier du 14 février 2014, Aedificat donnait son accord pour procéder à l'acquisition de ces 16 lots dans une limite de coût de 1 100 €/m² habitable.

En soutien, la ville a déjà engagé une démarche de préemption systématique les lots (une préemption déjà en cours). Il pourra être envisagé une action ciblée sur la tranche pour permettre des acquisitions amiables.

Cambacérès 26, AFTRP

En ce qui concerne la tranche 26, le nombre de lots restant à acquérir est plus important (307 lots) et l'occupation sociale rendrait plus difficile le relogement. Cependant, l'acquisition du reste des lots de la tranche 26 s'inscrirait dans l'objectif initial de l'opération (contrôle d'un marché défaillant) et pourrait conforter le modèle économique de l'opération en cours (108 logements acquis par l'AFTRP) par un changement d'échelle.

L'opportunité et la faisabilité d'une telle opération devra être étudiée dans le cadre de l'ORCOD/OIN.

Par anticipation et sans attendre qu'un organisme repreneur soit éventuellement choisi, la ville a également engagé une démarche de préemption systématique des lots de ce syndicat, dans une limite de coût de 900 €/m² habitable.

Ingénierie

L'ingénierie d'accompagnement (suivi des travaux urgents, accompagnement social) est estimée à 336 000 € pour 2 ans.

FICHE SSDC.4.
LES 3 SYNDICATS SECONDAIRES FRAGILES

Stratégie

Bien qu'ils soient relativement moins en difficulté que les autres syndicats de Grigny 2, ces syndicats ne sont pas en bonne santé financière (taux d'impayé supérieurs à 22%). Il s'agit donc de les accompagner dans leur redressement, en commençant par les protéger de la spirale des difficultés rencontrées par l'ensemble immobilier, via des actions de redressement classiques de plan de sauvegarde, sur 5 ans.

Actions

Les actions à mettre en place sont les suivantes :

- un travail sur les impayés de charges des copropriétaires ;
- la mobilisation des actions pour les propriétaires occupants les plus fragiles (portage éventuels, baux emphytéotiques, accompagnement au relogement) ;
- l'appui pour améliorer la gestion des syndicats et l'implication des copropriétaires ;
- un plan de patrimoine complet pour remettre le bâti à niveau en 5 ans, en commençant par des travaux d'urgence (cf. FICHES SSDC.1 et 2 et annexe 1).

Le coût de l'ingénierie de suivi de ces syndicats est estimé à 680 000 € sur 5 ans.

Conventions de mise en œuvre

Une convention de mise en œuvre prévue à l'article L615-2 du CCH sera signée, pour chacun des syndicats entre les pouvoirs publics, le syndic et le conseil syndical. Elle sera approuvée en assemblée générale des copropriétaires.

Cette convention prévoira les actions à mettre en place et les engagements des diverses parties.

Elle indiquera également les engagements du syndic pour :

- les modalités de préparation des AG avec les pouvoirs publics ;
- les documents à transmettre (obligations).

FICHE SSDC.5.
LES 7 SYNDICATS SECONDAIRES EN DIFFICULTE

Objectif

Redressement de ces syndicats pour leur maintien dans le statut de copropriété.

Stratégie

Pour ces syndicats, la stratégie se décompose en deux temps :

- une phase de 2 ans de mesures de redressement (cf. fiche SSDC.4 ci-dessus) renforcées et de réalisation des travaux d'urgence uniquement (cf. FICHE SSDC.1 et 2 et annexe 1) ;

- une phase dont la nature dépend du résultat du redressement : soit la poursuite du redressement à l'exemple des syndicats fragiles (cf. FICHE SSDC.4 ci-dessus), soit un changement de statut (cf. FICHE SSDC.6 ci-dessous).

Expertise comptable préalable pour 5 syndicats

Les documents ayant servit à l'analyse de 5 de ces syndicats ne permettent pas de conclure définitivement sur la réalité de leur situation financière, soit parce qu'ils étaient non conformes ou incomplets, soit parce qu'ils présentaient des comptes (comptes d'attentes, etc.) qui posent des questions auxquelles un simple examen des annexes comptables et balances ne permet pas de répondre. Il s'agit des syndicats 13 – VICTOR, 16 – LEFEBVRE, 17 – LEFEBVRE, 45 – LANNES et 25 – BERNADOTTE.

Pour ces syndicats, il sera procédé à une expertise comptable, sous maîtrise d'ouvrage publique, avant toute autre action. Toutefois, les travaux d'urgence qui relèveraient d'un danger imminent pourront être réalisés sans attendre les résultats de cette expertise.

Ingénierie

L'ingénierie nécessaire aux mesures de redressement sur 5 ans est estimée à 1 900 000 €, y compris les expertises comptables.

Portage

Le redressement de ces syndicats passe par la mise en place d'un outil de portage capable de reprendre en propriété, pour une durée approximative de 15 ans avec possibilité de revente en cas de retour à une conjoncture meilleure dans le but :

- d'éviter les acquisitions à risque (marchands de sommeil, accédants insolvables) ;
- de fluidifier le recouvrement des dettes de charges par le rachat des logements des copropriétaires endettés ;
- d'assurer un traitement social de l'occupation actuel ;
- d'assurer le paiement régulier des charges par un intervenant institutionnel.

L'outil de portage doit être développé dans le cadre de l'ORCOD/OIN. Le nombre de lots concernés, actuellement estimé à 500, sera déterminé dans le même cadre.

Conventions de mise en œuvre

Une convention de mise en œuvre prévue à l'article L615-2 du CCH sera signée, pour chacun des syndicats entre les pouvoirs publics, le syndic et le conseil syndical. Elle sera approuvée en assemblée générale des copropriétaires.

Cette convention prévoira les actions à mettre en place et les engagements des diverses parties.

Elle indiquera également les engagements du syndic pour :

- les modalités de préparation des AG avec les pouvoirs publics ;
- les documents à transmettre ;
- les obligations de transmettre tout document.

FICHE SSDC.6.
LES 15 SYNDICATS SECONDAIRES EN GRAVES DIFFICULTES

Stratégie

Dans l'attente des mesures prévues par l'ORCOD/OIN qui devraient aboutir principalement au changement de statut de ces immeubles, il convient de prévoir dès maintenant :

- la réalisation des travaux d'urgence ;
- la mise en place d'une ingénierie *ad hoc* (suivi des travaux, accompagnement social, enquêtes sociales fines)

La temporalité de réalisation des enquêtes sociales doit être affinée afin que celles-ci soient rapides, mais également pas réalisées trop tôt par rapport aux actions qui seront menées dans le cade de l'ORCOD/OIN.

Ingénierie

L'ingénierie nécessaire sur 2 ans est estimée à 1 800 000 €, y compris les enquêtes sociales fines.

FICHE SSDC.7. LES OPERATEURS A METTRE EN PLACE POUR LES SYNDICATS SECONDAIRES

La maîtrise d'ouvrage déléguée de travaux (MOD)

Afin de garantir la bonne fin et la qualité des travaux, ainsi que la sécurité et l'optimisation des financements publics, la commission stratégique a préconisé la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage déléguée de ces travaux.

Cette solution, détaillée ci-dessous, présenterait les avantages suivants :

- Maîtrise de la cohérence des travaux et de la cohérence architecturale ;
- Economies d'échelle ;
- Maîtrise d'ouvrage professionnelle et organisée ;
- Maîtrise des calendriers ;
- Possibilité de préfinancements de travaux optimisée ;
- Sécurisation des fonds publics.

Aussi, est-il proposé que cette maîtrise d'ouvrage déléguée, portée par un ou plusieurs opérateurs à déterminer, soit configurée selon les modalités suivantes :

- Tout octroi de subvention devra être conditionné par l'approbation, par l'AG du syndicat concerné, des résolutions suivantes :
    - Programme de travaux ;
    - Le cas échéant, travaux privatifs d'intérêt commun ;
    - Plan de financement ;
    - Délégation complète de la maîtrise d'ouvrage à un opérateur unique pour le plan de sauvegarde ;
    - Mandat à l'opérateur unique pour l'octroi des subventions.

- Le démarrage des travaux devra être conditionné au versement du reste à charge non subventionné des copropriétés.

Ils auront également pour tâche :

- de recueillir les mandats des AG des syndicats selon le modèle ci-dessus ;
- de réaliser les travaux en tant que maître d'ouvrage délégué du syndicat ;
- d'assurer le suivi administratif du plan de patrimoine (dossiers de subventions, préfinancements, etc.).

La maîtrise d'ouvrage de ces opérateurs revient à la Communauté d'agglomération.

Une partie des tâches de ces opérateurs devra faire l'objet de subventions publiques d'ingénierie : coût de la délégation de maîtrise d'ouvrage (mais pas de la maîtrise d'œuvre, intégrée dans le coût des travaux), montage des programmes de travaux, assistance aux syndicats, montage des dossiers de subventions et de préfinancement, suivi administratif.

L'administration renforcée

Pour les syndicats en difficulté, il pourra être envisagé la mise en place d'une administration renforcée.

Les opérateurs de suivi-animation des plans de sauvegarde

Etant donné l'ampleur de la tâche, des lots géographiques et/ou par missions Pourront être déterminés.

PARTIE 3 – CONDITIONS GENERALES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE SAUVEGARDE

3.1. GOUVERNANCE – CONDUITE DE PROJET

Commission de plan de sauvegarde

Une commission de plan de sauvegarde est mise en place. Elle est chargée du suivi général de l'opération et est consultée pour toute décision concernant les changements d'orientation ou les décisions importantes concernant le plan de sauvegarde.

Cette commission est composée des membres suivants :

- le préfet de l'Essonne ;
- le Maire de Grigny ;
- le Préfet Délégué à l'Egalité des Chances, accompagné des délégués du préfet ;
- le Président de la communauté d'agglomération Les Lacs de l'Essonne ou son représentant ;
- le Procureur de la République d'Evry ;
- le syndicat principal des copropriétaires, représenté par son administrateur provisoire ;
- le président du Conseil Général de l'Essonne ou son représentant ;
- le président Conseil Régional d'Ile-de-France ou son représentant ;
- un représentant de la DDT ;
- le GIP de Grigny et Viry-Chatillon ;
- le président-directeur général de l'AFTRP ou son représentant.

Selon les modalités de l'ORCOD/OIN, la composition de cette commission pourra évoluer par arrêté modificatif, en particulier pour inclure l'opérateur chargé de conduire l'ORCOD/OIN (EPFIF...).

La commission est co-présidée par le maire et le préfet. Le GIP en assure le secrétariat. Elle peut s'adjoindre, en tant que de besoin, toute personne ou organisme qualifiés en particulier :

- un représentant la DRIEE (filière thermique) ;
- un représentant l'ARS (santé environnementale, lutte contre les marchands de sommeil).

Cette commission se réunira au minimum une fois par an.

Comité de pilotage

Un comité de pilotage est chargé de suivre l'avancement du plan de sauvegarde et d'assurer la cohérence des actions des administrateurs provisoires et du plan de sauvegarde. Il suit également le redressement financier du syndicat principal. Il prend les décisions nécessaires au remembrement de l'ensemble immobilier

Le comité de pilotage composé des membres suivants :
- le Préfet Délégué à l'Egalité des Chances ;
- le Maire de Grigny ;
- le Président de la CALE ou son représentant ;
- le Procureur de la République d'Evry ;
- l'administrateur provisoire du syndicat principal ;
- le GIP de Grigny et Viry-Chatillon ;
- la DDT.

Il associera l'EPFIF qui devrait être chargé de la conduite de l'ORCOD/OIN.

Le comité de pilotage est co-présidé par le maire et le préfet. Le GIP en assure le secrétariat. Il peut s'adjoindre, en tant que de besoin, toute personne ou organisme qualifiés ou tout membre de la commission de plan de sauvegarde.

Le comité de pilotage se réunit au minimum 6 fois la première année et 4 fois par an ensuite.

Comité technique

Un comité technique a pour mission de :
- préparer les réunions de la commission de plan de sauvegarde et du comité de pilotage ;
- préparer et suivre les opérations du plan de sauvegarde concernant le syndicat principal, en particulier les questions de rétrocessions foncières et de scission ;
- suivre les actions menées avec les différents syndicats secondaires ;
- suivre le déroulement des travaux.

Le comité technique est composé des membres suivants :
- la DDT ;
- le GIP ;
- les services compétents de la ville ;
- les services compétents de la CALE ;
- l'administrateur provisoire lorsque l'ordre du jour concerne le syndicat principal ;
- l'EPFIF, lorsque l'ordre du jour le concerne.

Le GIP en assure le secrétariat et l'animation. Il peut s'adjoindre, en tant que de besoin, toute personne ou organisme qualifiés ou tout membre de la commission de plan de sauvegarde.

En cas d'absence de consensus ou en cas de difficulté, le GIP porte la question à l'ordre du jour du comité de pilotage ou de la commission de plan de sauvegarde.

Le comité technique se réunit en tant que de besoin et au minimum une fois par mois.

Associations des copropriétaires à la gouvernance

REPRESENTATION DES COPROPRIETAIRES ET DES HABITANTS A LA COMMISSION DE PLAN DE SAUVEGARDE

Des représentants des locataires et des copropriétaires sont membres de la commission de plan de sauvegarde, comme prévu à l'article L615-1 du CCH.

Un mode de désignation de ces représentants sera recherché. Ces représentants devront être désignés le plus rapidement possible et au plus tard dans les 6 mois après l'approbation du plan de sauvegarde.

REUNION DE TRAVAIL SEMESTRIELLES AVEC LES PRESIDENTS DE CONSEILS SYNDICAUX DES SYNDICATS SECONDAIRES, PAR QUARTIERS

Le préfet et le maire réunissent les présidents de conseil syndicaux pour leur présenter l'ensemble des projets relatifs au plan de sauvegarde et leur avancement et afin de recueillir leurs avis et demandes.

Le GIP organise ces réunions deux fois par an pour chacun des quartiers :
- avec les présidents du quartier des Tuileries ;
- avec les présidents du secteur Surcouf-Lavoisier ;
- avec les autres présidents du quartier des Sablons.

TRAVAIL PERIODIQUE AVEC LES 27 SYNDICATS SECONDAIRES

Tous les 6 mois, le GIP organise une réunion de travail technique pour chacun des 27 syndicats secondaires. Ces réunions serviront à faire le point sur les projets et à suivre l'évolution de la situation financière du syndicat.

En plus du GIP, seront présents, les représentants de la CALE, de la ville et de la préfecture. Les syndicats sont représentés par leur syndic (et l'administrateur provisoire le cas échéant) et le président du conseil syndical (suivant les cas, accompagné du conseil syndical). Les pouvoirs publics pourront s'adjoindre le concours de prestataires spécialisés.

PREPARATION DES ASSEMBLEES GENERALES

Les syndics communiqueront systématiquement les éléments de préparation de l'assemblée générale du syndicat en amont de l'envoi de l'ordre du jour. Le GIP pourra participer à la réunion de préparation de l'AG afin que soient inscrites à l'ordre du jour les mesures prévues au plan de sauvegarde ou assister les syndics ou conseillers syndicaux dans ce cadre.

Cette mesure sera inscrite dans la convention de mise en œuvre de chaque syndicat secondaire.

La conduite de projet : le GIP de Grigny et Viry-Chatillon

La conduite de projet est assurée par le GIP de Grigny et Viry-Chatillon. Ses missions sont les suivantes :

- assurer le syndicat de la commission ;
- veiller au bon déroulement des opérations ;
- veiller à leur bonne coordination ;
- mener les actions d'ingénierie qui lui échoiront ;
- assurer la coordination des actions avec l'administrateur ;
- rédiger les conventions de mises en œuvre prévues par la loi.

Le GIP sera doté des moyens, notamment humains, nécessaires à l'accomplissement de ces missions et tenant compte de l'augmentation de la charge de travail que l'entrée en phase opérationnelle impliquera.

Coordonnateur (art. 615-2, § II)

Le préfet nomme un coordonnateur au sens du § II de l'article L. 615-2 du CCH.

Sa mission est la suivante :

- veiller à la bonne exécution du plan avec un pouvoir de mise en demeure ;
- veiller à l'articulation du plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur ;
- établir un rapport de sa mission.

Concertation avec les habitants

Des outils de concertation seront mis en place au fil du déroulement du plan de sauvegarde. Ils seront destinés, selon le cas, à informer, à échanger ou à coconstruire les projets. Les formes et les modalités précises seront définies au fur et à mesure de l'avancement des projets et en coordination avec les autres actions de communication sur les quartiers (projet urbain, contrat de ville, etc.).

3.2. CALENDRIER

Sans attendre : les actions ne nécessitant pas de financement complémentaire

Sans attendre, les missions suivantes peuvent être mises en œuvre dans les délais indiqués ci-dessous :

TRANSFERTS DE COMPETENCES AUX SYNDICATS SECONDAIRES – 1ERE TRANCHE

➔ Fin 2014 : l'administrateur prendra les décisions d'assemblée générale nécessaires pour :

- transférer la compétence eau en deux phases (cf. fiche) ;
- transférer les compétences liées à la VMC et au gaz.

➔ 1er janvier 2015 : transfert effectif de la première vague de compétences (eau partiellement (cf. fiche), VMC, gaz.

REORGANISATION DU SYNDICAT PRINCIPAL

➔ Premier semestre 2014 :

- réunion d'un comité « foncier / syndicat principal » ;
- le GIP missionne l'ingénierie *ad hoc* ;

➔ Fin 2014 : la scission des lot 81 et de Sydney Bechet, ainsi que, sous réserve de l'avancée du travail de l'administrateur provisoire pour approuver les comptes et régulariser les charges des lots concernés, du syndicat secondaire Barbusse ;

GEOTHERMIE

➔ 1er semestre 2014 : accord pour le raccordement à la géothermie ;

➔ 3e trimestre 2014 : décisions concernant les travaux.

ETUDE URBAINE

➔ Rappel : juin 2014 : lancement de l'étude

ASSAINISSEMENT DES FINANCES DU SYNDICAT PRINCIPAL

➔ courant 2014 : approbation des comptes des années précédentes et régularisation des charges ;

➔ 1er semestre 2014 : facturation des équipements extérieurs à la copropriété raccordés au chauffage, etc.)

➔ année 2014 : protocoles avec les créanciers ;

➔ année 2014 : le traitement des impayés de charges par la mise en place des procédures nécessaires, en priorité à l'encontre des bailleurs, et par un travail rapproché avec les dispositifs de traitement des impayés en place sur le territoire pour les propriétaires occupants en difficulté.

Court terme : les actions demandant un financement dans le cadre du plan de sauvegarde

Courant 2014, le GIP coordonnera les efforts et les négociations afin de mettre en place les financements propres au plan de sauvegarde. Ils sont destinés à financer les actions suivantes :

- les travaux d'urgence ;
- les travaux du syndicat principal pour la géothermie ;
- les travaux du syndicat principal dans les sous-stations préalables à la 2e phase de transferts de compétences aux secondaires (eau, chauffage) ;
- l'ingénierie de projet (GIP) et des maîtres d'ouvrage (ville, CALE) ;
- l'ingénierie d'accompagnement (suivi-animation, traitement social des impayés, analyse financière et comptable des syndicats, etc.)

Pour ce faire, seront sollicités l'Anah, le Conseil Régional d'Ile-de-France, le Conseil Général de l'Essonne, l'Ademe, le Feder et tout autre financeur potentiel.

Moyen terme : les actions relevant de l'ORCOD/OIN et du NPNRU

<u>ORCOD/OIN :</u>

Il est prévu que la mise en place d'une ORCOD/OIN intervienne d'ici à la fin 2014.

<u>NPNRU :</u>

Le GIP est chargé de la préparation du futur contrat de ville. Pour ce faire, une démarche de Plan Stratégique Local a été initiée. Cela devrait permettre d'aboutir :

- - fin 2014 : conclusion avec l'ANRU d'un protocole de préfiguration ;
- - courant 2015 : conclusions d'une convention avec l'ANRU, volet urbain du contrat de ville.

3.3. DUREE DU PLAN DE SAUVEGARDE - ARRETE MODIFICATIF

Le plan de sauvegarde a une durée de 5 ans à compter de son approbation par arrêté préfectoral, conformément au II de l'article L615-1 et à l'article L615-2, premier alinéa, du code de la Construction et de l'Habitation. Il peut être prolongé par période de deux ans comme prévu au III de l'article L615-2 du même code.

Les modifications du présent plan de sauvegarde sont approuvées par le préfet de l'Essonne dans les mêmes conditions. En particulier, un(des) arrêté(s) modificatif(s) seront pris pour tenir compte :

- des dispositions de l'ORCOD/OIN ;
- des financements du plan de sauvegarde mobilisés (cf ci-dessus) ;
- des possibilités de mettre en place la procédure de l'article L615-10 (possibilité d'expropriation des parties communes).

3.4. LE SUIVI DE L'AVANCEMENT DU PROJET

Tous les ans à compter de l'approbation du présent plan, le GIP présentera à la commission de plan de sauvegarde et au coordonnateur un rapport sur l'avancement des opérations.

Ce rapport présentera, pour chacune des actions présentées ci-dessus et chacune des fiches ci-dessous :

- le détail des actions menées dans la période ;
- les éventuelles difficultés rencontrées et les retards ;
- des préconisations afin de palier ces éventuelles difficultés et retards ;
- les actions à venir et leur calendrier.

3.5. L'EVALUATION EN CONTINU – LES OBSERVATOIRES

Un dispositif d'évaluation en continu est mis en place. Coordonné par le GIP, ce dispositif s'appuie sur les différents observatoires décrits ci-dessous. Il consiste à observer les indicateurs listés ci-dessous.

Les indicateurs

LA SITUATION DU SYNDICAT PRINCIPAL : SOURCE : ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Indicateur	Objectifs	Périodicité
Règlement des affaires pendantes	Approbation des comptes des années 2008 à 2013 et régularisation des charges	2014
	Facturation des équipements extérieurs à la copropriété raccordés au chauffage	2014
Créances sur certains secondaires	Suivi des plans d'apurement	Continue
Budget	Baisse ou stabilité	Tous les ans
Impayés de plus de 1000 Euros (nombre / montant total)	Baisse	Tous les 6 mois
Impayés de plus de 5000 Euros (nombre / montant total)	Baisse	Tous les 6 mois
Compte de régulations et d'attente	Disparition en 2 ans Pas de nouvelle constitution	Suivi en continu
Impayés fournisseurs	Mise en place de protocoles	Fin 2014

LES CHARGES DE COPROPRIETE : SOURCE : LES SYNDICATS CONCERNES

Indicateur	Objectifs	Périodicité
Charges de chauffage	Baisse avec la mise en place de la géothermie	Avant / après raccordement
Charges d'eau chaude sanitaire	Baisse suite aux travaux dans les sous-stations	Avant / après travaux

LA SITUATION DES SYNDICATS SECONDAIRES : SOURCE : LES SYNDICATS CONCERNES

Indicateur	Objectifs	Périodicité
Budget	Baisse ou stabilité	Tous les ans
Impayés de plus de 1000 Euros (nombre / montant total)	Baisse	Tous les 6 mois
Impayés de plus de 5000 Euros (nombre / montant total)	Baisse	Tous les 6 mois
Compte de régulations et d'attente	Disparition en 2 ans Pas de nouvelle constitution	Suivi en continu, en particulier lors des préparations des AG
Impayés fournisseurs	Disparition	Suivi en continu, en particulier lors des préparations des AG

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

Indicateur	Objectifs	Périodicité
Nombre de transactions	Analyse qualitative	Tous les ans
Prix des transactions (fourchette et moyenne)	Retournement de la tendance baissière	Tous les ans
Revenu des accédants	Hausse	Tous les 2 ans
Parcours résidentiel	Analyse qualitative	Tous les ans

LE PEUPLEMENT

Indicateur	Objectifs	Périodicité
Revenu des ménages	Hausse	Tous les 2 ans
Revenu des accédants	Hausse	Tous les 2 ans

Les observatoires

OBSERVATOIRE DES SYNDICATS SECONDAIRES

Tous les 6 mois, le GIP, avec l'appui des partenaires, analysera la situation financière des syndicats suite aux rencontres prévues ci-dessus (§3.1).

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

- Périodicité : annuelle
- Sources : analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)
- Renseigne sur la valeur des biens en fonction de la typologie et de sa localisation
- Permet de suivre la valeur des biens par rapport au marché francilien

OBSERVATOIRE DU PEUPLEMENT

- Périodicité : tous les deux ans
- Sources : données Filocom et de la Caisse d'allocation familiale, demandeurs de logement social
- Renseigne sur le statut d'occupation, la composition familiale, les revenus, les aides sociales
- Permet d'avoir une évolution chez les nouveaux arrivants dans la copropriété

OBSERVATOIRE DES CHARGES

- Périodicité : annuelle
- Sources : documents comptables présentés lors des assemblées générales
- Renseigne pour chaque syndicat secondaire sur le montant des charges, les postes de dépenses et leur répartition entre syndicat principal et secondaire
- Permet d'avoir un cout au m², de suivre l'évolution et de comparer avec les autres copropriétés

PARTIE 4 : LES COUTS ET LES FINANCEMENTS

4.1. LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le plan de sauvegarde ouvre droit à des aides de l'Anah égales à 50% du montant HT des travaux.

Il est par ailleurs demandé à la Région une labellisation « copropriétés en difficulté labellisée par la Région. Dans l'hypothèse d'une réponse positive, cela ouvre droit à des subventions du montant des travaux TTC à hauteur de 50% pour les travaux.

D'autres subventions seront recherchées : CG91 pour les propriétaires occupants et les travaux liés à la performance thermique, ADEME, etc.

Plans de financement prévisionnel des travaux dans l'hypothèse d'une labellisation par la Région

LES TRAVAUX RELEVANT DES SYNDICATS SECONDAIRES (CF. FICHES SSDC.1 ET SSDC.2)

Syndicat	Travaux à réaliser dans le cadre du plan de sauvegarde				Travaux à remettre à l'ORCOD/OIN
	Urgence A (Sécurité et dégradation accélérée)	Urgence B (autres travaux)	Urgence C (thermique)	**Total**	
TOTAL	**38 737 625 €**	**16 423 805 €**	**11 687 500 €**	**66 848 930 €**	**37 409 875 €**
ANAH 50% HT	17 608 011 €	7 465 366 €	5 312 500 €	30 385 877 €	Financement à déterminer
CRIF 50% TTC	19 368 813 €	8 211 903 €	5 843 750 €	33 424 465 €	
Autres	1 760 801 €	746 537 €	531 250 €	3 038 588 €	

LES TRAVAUX RELEVANT DU SYNDICAT PRINCIPAL (CF. FICHE SP.3)

Nature des travaux	Montant	Anah	%	CRIF	%	autre	%
travaux en sous-stations pour 25 syndicats	8 000 000 €	3 636 364 €	45%	4 000 000 €	50%	363 636 €	5%
adaptation de 2 sous-stations individualisées	460 000 €	209 091 €	45%	230 000 €	50%	20 909 €	5%
travaux d'extension du réseau public	140 000 €	- €	0%	- €	0%	140 000 €	100%
travaux d'adaptation à la géothermie	4 100 000 €	1 863 636 €	45%	2 050 000 €	50%	186 364 €	5%
TOTAL	**12 700 000 €**	**5 709 091 €**		**6 280 000 €**		**710 909 €**	

4.2. LE FINANCEMENT DE L'INGENIERIE

Les missions d'ingénierie se divisent ainsi :

- Sur 2 ans, les missions relatives à la conduite de projet et aux missions transversales, dans l'attente du NPNRU et de l'ORCOD/OIN :
    - La direction de projet pour le GIP ;
    - Les chefs de projet de la communauté d'agglomération et de la ville ;
    - Le suivi des impayés ;
- Sur 5 ans, les missions transversales suivantes :
    - La lutte contre les fraudes à l'immobilier (squats, marchands de sommeil) ;
    - Les observatoires ;
    - La participation des habitants, l'information et la communication ;
- Les missions relatives à la dissolution du syndicat principal ;
    - Ingénierie foncière et juridique ;
    - Inventaire des propriétaires des parkings aériens ;
    - Coûts de maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux.
- Le suivi animation pour les actions envers les habitants et les travaux dans les immeubles :
    - Suivi normal sur 5 ans pour les immeubles fragiles ;
    - Suivi lourd sur 2 ans puis normal sur 3 ans pour les immeubles en difficulté ;
    - Expertises, enquêtes sociales et suivi des travaux d'urgence pour les immeubles en grande difficulté ;
    - L'aide aux syndicats pour la problématique des punaises de lit

Le tableau page suivante indique les différents coûts associés à ces missions. Ils prennent pour hypothèse une labellisation par la Région.

Plans de financement prévisionnels des missions d'ingénierie pour 5 ans

Mission d'ingénierie	Mouv	Modalité	Montant HT	Montant TTC	ANRU		ANAH		CRIF		AUTRE	
CONDUITE DE PROJET ET INGENIERIE INTERNE												
Direction de projet	GIP	Régie	977 625 €	977 625 €	- €	0%	488 813 €	50%	488 813 €	50%	- €	0%
Chef de projet	CALE	Régie	618 750 €	618 750 €	- €	0%	309 375 €	50%	309 375 €	50%	- €	0%
Suivi des impayés	CALE	Régie	1 265 625 €	1 265 625 €	- €	0%	632 813 €	50%	632 813 €	50%	- €	0%
Chef de projet	Grigny	Régie	618 750 €	618 750 €	- €	0%	309 375 €	50%	309 375 €	50%	- €	0%
Fraudes à l'immobilier	Grigny		1 265 625 €	1 265 625 €	- €	0%	632 813 €	50%	632 813 €	50%	- €	0%
Observatoires	CALE	Prest.	25 000 €	30 000 €	2 500 €	8%	12 500 €	42%	15 000 €	50%	- €	0%
Participation des habitants / Information / communication	GIP	Prest.	150 000 €	180 000 €	15 000 €	8%	75 000 €	42%	90 000 €	50%	- €	0%
MISSION RELATIVES A LA DISSOLUTION DU SYNDICAT PRINCIPAL												
Ingénierie foncière et juridique	GIP	Prest.	77 000 €	92 400 €	7 700 €	8%	38 500 €	42%	46 200 €	50%	- €	0%
Inventaire parkings aériens	CALE	Prest.	30 000 €	36 000 €	3 000 €	8%	15 000 €	42%	18 000 €	50%	- €	0%
Maîtrise d'ouvrage déléguée (SP)	SP	Prest.	100 000 €	120 000 €	10 000 €	8%	50 000 €	42%	60 000 €	50%	- €	0%
SUIVI-ANIMATION												
Suivi animation	CALE	Prest.	4 640 000 €	5 568 000 €	40 150 €	1%	2 320 000 €	42%	2 784 000 €	50%	423 850 €	8%
Aide aux SSDC - punaises de lit	SSDC	Prest.	128 000 €	153 600 €			153 600 €	100%				
TOTAL			**9 896 375 €**	**10 926 375 €**	**78 350 €**		**5 037 788 €**		**5 386 388 €**		**423 850 €**	

La conduite de projet sera précisée dans le cadre de définition de l'ORCOD/OIN. Son financement sera également défini.

SIGLES ET ABREVIATIONS

AFTRP : Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne

AG : assemblée générale des copropriétaires

AMO : assistance à maîtrise d'ouvrage

Anah : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

AP : administrateur provisoire

ARS : Agence Régionale de Santé d'Île-de-France

CA : conseil d'administration

CALE : Communauté d'Agglomération des Lacs de l'Essonne

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CG91 : Conseil Général de l'Essonne

CRIF : Conseil Régional d'Île-de-France

DDT : direction départementale des territoires

DMO : délégation de maîtrise d'ouvrage

DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France

GIP : Groupement d'Intérêt Public de Grigny et Viry-Chatillon

GS : groupe scolaire

Loi ALUR : loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi de 1965 : loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

NPNRU : Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

ORCOD/OIN : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées, déclarée Opération d'Intérêt National

SP : syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2

SSDC : syndicat secondaire des copropriétaires

ANNEXE 1 : TABLEAU SYNOPTIQUE DES BESOINS EN TRAVAUX

	Lauristion 11	Berthier 12	Victor 13	Soult 14	Massena 15	Lefebvre 16	Lefebvre 17	Las Cases 18
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES COMMUNES								
RAVALEMENT								
GARDE CORPS								
ETANCHEITE						130 000 € B		
INSTALLATIONS ELECTRIQUES						82 000 € B	82 000 € B	
NEUTRALISATION DES CHUTES V.O.	50 000 € B	30 000 € B	45 000 € B	45 000 € B	50 000 € B	30 000 € B	30 000 € B	50 000 € B
PORTES DES HALLS	42 000 € B	24 000 € B	36 000 € B	36 000 € B	42 000 € B	24 000 € B	24 000 € B	42 000 € B
CONTROLES D'ACCES	84 000 € B	48 000 € B	72 000 € B	72 000 € B	84 000 € B	48 000 € B	48 000 € B	84 000 € B
REMPLACEMENT CHUTES EN FONTE								
REFECTION RESEAUX SOUS DALLAGES	10 000 € B		10 000 € B				10 000 € B	10 000 € B
VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE	245 000 € B	140 000 € B	210 000 € B	210 000 € B	245 000 € B	140 000 € B	140 000 € B	245 000 € B
TRAVAUX DE SECURITE (Rapport VERITAS)	14 000 € B							
SEPARATION ESCALIERS SOUS SOLS								
DESENFUMAGE DES PALIERS								
REMPLACEMENTS EXTRACTEURS V.M.C.								
ESTIMATION DES TRAVAUX D'ASCENSEURS (étude RABEC)								
TRAVAUX DE REMISE EN ETAT ET DU DECRET	38 000 € B	16 000 € B	16 000 € B	29 000 € B	43 000 € B	19 000 € B	13 000 € B	6 000 € B
TRAVAUX DE MODERNISATION (TREUILS, CABINE)	158 000 € B	104 000 € B	105 000 € B	154 000 € B	169 000 € B	75 000 € B	100 000 € B	104 000 € B
TRAVAUX DE MODERNISATION (PORTES AUTO.)	230 000 € B	130 000 € B	200 000 € B	196 000 € B	229 000 € B	131 000 € B	131 000 € B	225 000 € B
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES PRIVATIVES								
REMPLACEMENT DE FENETRES								
REMPLACEMENT ROBINETS GAZ (VERITAS)	15 400 € B	8 800 € B	15 400 € B	15 400 € B	15 400 € B	15 400 € B	15 400 € B	15 400 € B
ESTIMATIONS TRAVAUX ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR.								
ENSEMBLE ISOLATION THERMIQUE ET FENETRES	2 168 000 € C	1 496 000 € C	2 244 000 € C	2 244 000 € C	2 618 000 € C	1 496 000 € C	1 496 000 € C	2 618 000 € C
Somme totale TTC	3 054 400 €	1 996 800 €	2 953 400 €	3 001 400 €	3 495 400 €	2 190 400 €	2 089 400 €	3 399 400 €
Total avec honoraires 15%	3 512 560 €	2 296 320 €	3 396 410 €	3 451 610 €	4 019 710 €	2 518 960 €	2 402 810 €	3 909 310 €
Somme urgence A (Sécurité)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Somme urgence B (autres travaux)	1 019 360 €	575 920 €	815 810 €	871 010 €	1 009 010 €	798 560 €	682 410 €	898 610 €
Somme urgence C (thermique)	2 493 200 €	1 720 400 €	2 580 600 €	2 580 600 €	3 010 700 €	1 720 400 €	1 720 400 €	3 010 700 €

	Lacs 21	Bonaparte 24	Bernadotte 25	Cambaceres 26	Surcouf 27	Davout 28	Sablons 29	Villaret de J. 30
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES COMMUNES								
RAVALEMENT	439 000 € A	510 300 € A	660 000 € A	710 000 € A	650 000 € A	395 000 € A	380 000 € A	380 000 € A
GARDE CORPS	457 700 € A	72 450 € A	92 000 € A	112 700 € A	310 500 € A	74 750 € A	74 750 € A	529 000 € A
ETANCHEITE		115 000 € B					70 000 € B	
INSTALLATIONS ELECTRIQUES		105 000 € B	122 500 € B			95 000 € B	91 000 € B	
NEUTRALISATION DES CHUTES V.O.	52 500 € B	82 500 € B	80 000 € B			67 500 € B	70 000 € B	70 000 € B
PORTES DES HALLS		12 000 € B	18 000 € B			12 000 € B	12 000 € B	
CONTROLES D'ACCES		36 000 € B	45 000 € B			33 000 € B	32 000 € B	32 000 € B
REMPLACEMENT CHUTES EN FONTE		50 000 € B		45 000 € B	16 000 € B	30 000 € B		
REFECTION RESEAUX SOUS DALLAGES		25 000 € B	25 000 € B	25 000 € B	15 000 € B			15 000 € B
VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE								
TRAVAUX DE SECURITE (Rapport VERITAS)	96 644 € B	72 000 € B	78 000 € B	29 000 € B	24 000 € B	36 000 € B	35 000 € B	41 000 € B
SEPARATION ESCALIERS SOUS SOLS						270 000 € B	270 000 € B	270 000 € B
DESENFUMAGE DES PALIERS		101 000 € B	108 000 € B	145 800 € B	180 000 € B	95 000 € B	92 000 € B	92 000 € B
REMPLACEMENTS EXTRACTEURS V.M.C.	21 000 € B	24 000 € B	30 000 € B	30 000 € B	30 500 € B	10 000 € B	14 000 € B	14 000 € B
ESTIMATION DES TRAVAUX D'ASCENSEURS (étude RABEC)								
TRAVAUX DE REMISE EN ETAT ET DU DECRET	16 500 € A	24 000 € A	25 000 € A	70 000 € A	110 000 € A	43 000 € A	45 000 € A	42 000 € A
TRAVAUX DE MODERNISATION (TREUILS, CABINE)	68 000 € A	17 000 € A	33 000 € A	220 000 € A	315 000 € A	110 000 € A	110 000 € A	150 000 € A
TRAVAUX DE MODERNISATION (PORTES AUTO.)		150 000 € A	545 000 € A	880 000 € A	1 020 000 € A	405 000 € A	395 000 € A	405 000 € A
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES PRIVATIVES								
REMPLACEMENT DE FENETRES	636 000 € B	684 000 € B	696 000 € B	1 008 000 € B	1 149 000 € B	648 000 € B	536 000 € B	536 000 € B
REMPLACEMENT ROBINETS GAZ (VERITAS)	12 000 € B	18 400 € B	19 600 € B	21 000 € B	23 800 € B	15 800 € B	14 000 € B	15 000 € B
ESTIMATIONS TRAVAUX ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR.								
ENSEMBLE ISOLATION THERMIQUE ET FENETRES								
Somme totale TTC	1 799 344 €	2 098 650 €	2 577 100 €	3 296 500 €	3 843 800 €	2 340 050 €	2 240 750 €	2 591 000 €
Total avec honoraires 15%	2 069 246 €	2 413 448 €	2 963 665 €	3 790 975 €	4 420 370 €	2 691 058 €	2 576 863 €	2 979 650 €
Somme urgence A (Sécurité)	1 128 380 €	889 813 €	1 558 250 €	2 291 605 €	2 766 325 €	1 181 913 €	1 155 463 €	1 731 900 €
Somme urgence B (autres travaux)	940 866 €	1 523 635 €	1 405 415 €	1 499 370 €	1 654 045 €	1 509 145 €	1 421 400 €	1 247 750 €
Somme urgence C (thermique)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

	Vlaminck 31	Renoir 33	Junot 41	Sablons 42	Oudinot 43	Sablons 44	Lannes 45	Mac Donald 46
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES COMMUNES								
RAVALEMENT	510 000 € A	790 000 € A	840 000 € A	532 000 € A	537 000 € A	360 000 € A	360 000 € A	537 000 € A
GARDE CORPS	546 250 € A	782 000 € A	786 600 € A	501 400 € A	101 200 € A	63 250 € A	63 250 € A	101 200 € A
ETANCHEITE								
INSTALLATIONS ELECTRIQUES		126 000 € B	140 000 € B	150 000 € B		84 000 € B	84 000 € B	
NEUTRALISATION DES CHUTES V.O.	80 000 € B	83 000 € B	105 000 € B	88 000 € B	146 000 € B	65 000 € B	65 000 € B	98 000 € B
PORTES DES HALLS		18 000 € B				12 000 € B	12 000 € B	18 000 € B
CONTROLES D'ACCES				16 000 € B		29 000 € B	29 000 € B	44 000 € B
REMPLACEMENT CHUTES EN FONTE		43 200 € B					18 000 € B	
REFECTION RESEAUX SOUS DALLAGES		12 000 € B	3 500 € B	25 000 € B			15 000 € B	
VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE								
TRAVAUX DE SECURITE (Rapport VERITAS)		74 100 € B		58 000 € B	52 000 € B	45 000 € B	105 000 € B	32 000 € B
SEPARATION ESCALIERS SOUS SOLS	410 000 € B		410 000 € B	550 000 € B	400 000 € B	270 000 € B	270 000 € B	405 000 € B
DESENFUMAGE DES PALIERS	150 000 € B	130 000 € B	140 000 € B	140 000 € B	130 000 € B	84 000 € B	84 000 € B	126 000 € B
REMPLACEMENTS EXTRACTEURS V.M.C.	21 000 € B	33 000 € B	21 000 € B	25 000 € B	30 000 € B	14 000 € B	14 000 € B	30 000 € B
ESTIMATION DES TRAVAUX D'ASCENSEURS (étude RABEC)								
TRAVAUX DE REMISE EN ETAT ET DU DECRET	70 000 € A		50 000 € A	41 000 € A	95 000 € A	32 000 € A	42 000 € A	65 000 € A
TRAVAUX DE MODERNISATION (TREUILS, CABINE)	155 000 € A		162 000 € A	15 000 € A	135 000 € A	34 000 € A	37 000 € A	79 000 € A
TRAVAUX DE MODERNISATION (PORTES AUTO.)	655 000 € A	420 000 € A	590 000 € A	320 000 € A	895 000 € A	350 000 € A	348 000 € A	382 000 € A
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES PRIVATIVES								
REMPLACEMENT DE FENETRES	855 000 € B	1 152 000 € B	1 248 000 € B	1 320 000 € B	1 152 000 € B	192 000 € B	576 000 € B	864 000 € B
REMPLACEMENT ROBINETS GAZ (VERITAS)	150 000 € B	24 800 € B	26 900 € B	18 000 € B	23 400 € B	14 500 € B	13 900 € B	17 700 € B
ESTIMATIONS TRAVAUX ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR.								
ENSEMBLE ISOLATION THERMIQUE ET FENETRES								
Somme totale TTC	3 602 250 €	3 688 100 €	4 523 000 €	3 799 400 €	3 696 600 €	1 648 750 €	2 136 150 €	2 798 900 €
Total avec honoraires 15%	4 142 588 €	4 241 315 €	5 201 450 €	4 369 310 €	4 251 090 €	1 896 063 €	2 456 573 €	3 218 735 €
Somme urgence A (Sécurité)	2 226 688 €	2 290 800 €	2 792 890 €	1 620 810 €	2 027 680 €	965 138 €	977 788 €	1 338 830 €
Somme urgence B (autres travaux)	1 915 900 €	1 950 515 €	2 408 560 €	2 748 500 €	2 223 410 €	930 925 €	1 478 785 €	1 879 905 €
Somme urgence C (thermique)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

	Rodin 47		Lavoisier 48		Ney 49		Total	Total Tuileries	Total Surcouf	Total Sablons
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES COMMUNES										
RAVALEMENT	764 000 €	A	855 000 €	A	978 000 €	A	11 187 300 €	0 €	2 530 300 €	8 657 000 €
GARDE CORPS	765 900 €	A	455 400 €	A	138 000 €	A	6 028 300 €	0 €	587 650 €	5 440 650 €
ETANCHEITE					110 000 €	B	425 000 €	130 000 €	115 000 €	180 000 €
INSTALLATIONS ELECTRIQUES	178 000 €	B			158 000 €	B	1 497 500 €	164 000 €	227 500 €	1 106 000 €
NEUTRALISATION DES CHUTES V.O.	123 000 €	B	97 500 €	B	60 000 €	B	1 763 000 €	330 000 €	162 500 €	1 270 500 €
PORTES DES HALLS	30 000 €	B	30 000 €	B	18 000 €	B	462 000 €	270 000 €	30 000 €	162 000 €
CONTROLES D'ACCES	87 000 €	B	93 000 €	B	54 000 €	B	1 070 000 €	540 000 €	81 000 €	449 000 €
REMPLACEMENT CHUTES EN FONTE							202 200 €	0 €	111 000 €	91 200 €
REFECTION RESEAUX SOUS DALLAGES			20 000 €	B	3 000 €	B	223 500 €	40 000 €	90 000 €	93 500 €
VENTILATION MECANIQUE CONTROLEE							1 575 000 €	1 575 000 €	0 €	0 €
TRAVAUX DE SECURITE (Rapport VERITAS)			64 000 €	B	63 000 €	B	918 744 €	14 000 €	203 000 €	701 744 €
SEPARATION ESCALIERS SOUS SOLS	945 000 €	B	675 000 €	B	405 000 €	B	5 550 000 €	0 €	0 €	5 550 000 €
DESENFUMAGE DES PALIERS	184 000 €	B	221 000 €	B	154 000 €	B	2 356 800 €	0 €	534 800 €	1 822 000 €
REMPLACEMENTS EXTRACTEURS V.M.C.	30 500 €	B	35 000 €	B	30 000 €	B	457 000 €	0 €	114 500 €	342 500 €
ESTIMATION DES TRAVAUX D'ASCENSEURS (étude RABEC)										
TRAVAUX DE REMISE EN ETAT ET DU DECRET	103 000 €	A	115 000 €	A	66 000 €	A	1 234 500 €	180 000 €	229 000 €	825 500 €
TRAVAUX DE MODERNISATION (TREUILS, CABINE)	165 000 €	A	78 000 €	A	42 000 €	A	2 894 000 €	969 000 €	585 000 €	1 340 000 €
TRAVAUX DE MODERNISATION (PORTES AUTO.)	867 000 €	A	1 125 000 €	A	618 000 €	A	11 842 000 €	1 472 000 €	2 595 000 €	7 775 000 €
ESTIMATIONS TRAVAUX PARTIES PRIVATIVES								0 €	0 €	0 €
REMPLACEMENT DE FENETRES	462 000 €	B	1 560 000 €	B	1 440 000 €	B	16 714 000 €	0 €	3 537 000 €	13 177 000 €
REMPLACEMENT ROBINETS GAZ (VERITAS)	24 700 €	B	27 400 €	B	28 700 €	B	626 200 €	116 600 €	82 800 €	426 800 €
ESTIMATIONS TRAVAUX ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR.										
ENSEMBLE ISOLATION THERMIQUE ET FENETRES							16 380 000 €	16 380 000 €	0 €	0 €
Somme totale TTC	4 729 100 €		5 451 300 €		4 365 700 €		83 407 044 €	22 180 600 €	11 816 050 €	49 410 394 €
Total avec honoraires 15%	5 438 465 €		6 268 995 €		5 020 555 €		95 918 101 €	25 507 690 €	13 588 458 €	56 821 953 €
Somme urgence A (Sécurité)	3 064 635 €		3 022 660 €		2 118 300 €		35 149 865 €	0 €	7 505 993 €	27 643 873 €
Somme urgence B (autres travaux)	2 373 830 €		3 246 335 €		2 902 255 €		41 931 236 €	6 670 690 €	6 082 465 €	29 178 081 €
Somme urgence C (thermique)	0 €		0 €		0 €		18 837 000 €	18 837 000 €	0 €	0 €

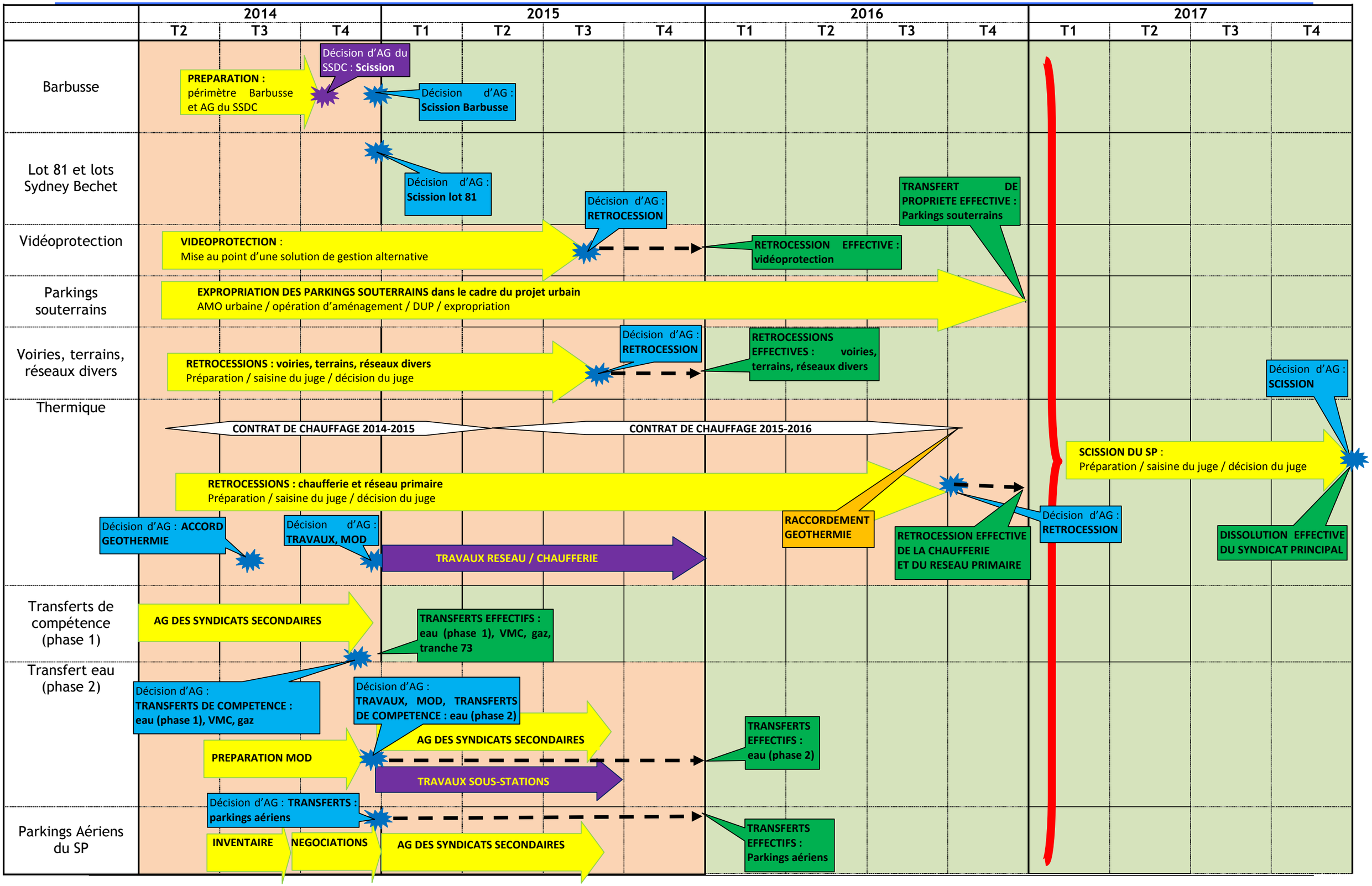
ANNEXE 2 : DONNEES FINANCIERES SUR LES SYNDICATS SECONDAIRES

Syndicat secondaire	Lots	SYNDIC	Budget	b/lot		Impayés (450)	taux	Impayés fournisseurs (409)	Taux	Lots vendus (458)		Créditeurs (462) - débiteur divers (461)	Trésorerie (512)	Taux	Réserves (501 + 502)	comptes d'attentes (47+48)	Taux
TRANCHE 11 - LAURISTON	153	CONVERGENCE	207 645 €	1 357 €	2014	155 030 €	75%	- €	+0%	51 414 €	25%	-105 101 €	60 910 €	29%	123 830 €	880 €	0%
TRANCHE 12 - BERTHIER	88	CONVERGENCE	115 000 €	1 307 €	2014	28 010 €	24%	- €	+0%	26 066 €	23%	-407 €	65 293 €	57%	49 744 €	- €	0%
TRANCHE 13 - VICTOR	131	GEXIO	208 480 €	1 591 €	2014	61 074 €	29%	33 945 €	+16%	- €	0%	- €	9 960 €	5%	260 591 €	297 355 €	143%
TRANCHE 14 - SOULT	132	IMMO DE France	193 450 €	1 466 €	2013	165 278 €	85%	- €	+0%	6 292 €	3%	-135 118 €	11 687 €	6%	- €	11 456 €	6%
TRANCHE 15 - MASSENA	154	SERGIC	214 000 €	1 390 €	2014	99 005 €	46%	- €	+0%	- €	0%	24 285 €	738 €	0%	167 271 €	- €	0%
TRANCHE 16 - LEFEBVRE	88	CONVERGENCE	122 640 €	1 394 €	2014	38 178 €	31%	- €	+0%	- €	0%	- €	26 356 €	21%	- 51 236 €	95 219 €	78%
TRANCHE 17 - LEFEBVRE	87	M. Mourgeon	127 450 €	1 465 €	2014	47 154 €	37%	4 887 €	+4%	38 153 €	30%	- €	12 908 €	10%	82 999 €	- €	0%
TRANCHE 18 - LAS CASES	153	IME GESTION	207 130 €	1 354 €	2014	199 472 €	96%	79 342 €	+38%	- €	0%	34 239 €	24 032 €	12%	- €	54 824 €	26%
TRANCHE 21 - LES LACS	120	IME GESTION	121 820 €	1 015 €	2014	26 564 €	22%	- €	+0%	- €	0%	27 857 €	32 342 €	27%	47 358 €	- €	0%
TRANCHE 24 - BONAPARTE	184	IME GESTION	283 500 €	1 541 €	2014	365 545 €	129%	- €	+0%	- €	0%	64 972 €	4 401 €	2%	40 825 €	9 468 €	3%
TRANCHE 25 - BERNADOTTE	195	GEXIO	368 750 €	1 891 €	2014	206 350 €	56%	- €	+0%	448 929 €	122%	- €	38 999 €	11%	142 114 €	442 936 €	120%
TRANCHE 26 - CAMBACERES (*)	415	Me TULIER	399 800 €	963 €	2014	287 550 €	72%	96 300 €	+24%	14 070 €	4%	-124 273 €	11 667 €	3%	181 899 €	- €	0%
TRANCHE 27 - SURCOUF	238	Me TULIER	435 000 €	1 828 €	2014	526 193 €	121%	1 034 589 €	+238%	34 253 €	8%	18 627 €	25 318 €	6%	130 175 €	1 187 783 €	273%
TRANCHE 28 - DAVOUT	158	CONVERGENCE	180 680 €	1 144 €	2014	251 266 €	139%	- €	+0%	294 261 €	163%	-356 636 €	27 201 €	15%	104 589 €	- €	0%
TRANCHE 29 - SABLONS	140	IME GESTION	220 320 €	1 574 €	2014	293 140 €	133%	- €	+0%	- €	0%	163 305 €	14 692 €	7%	73 858 €	2 020 €	1%
TRANCHE 30 - VILLARET DE JOYEUSE	198	IME GESTION	262 950 €	1 328 €	2014	318 416 €	121%	- €	+0%	- €	0%	38 753 €	12 873 €	5%	- €	84 058 €	32%
TRANCHE 31 - VLAMINCK	150	SERGIC	207 085 €	1 381 €	2014	176 000 €	85%	- €	+0%	- €	0%	185 487 €	46 839 €	23%	100 456 €	5 741 €	3%
TRANCHE 33 - RENOIR	248	IME GESTION	347 700 €	1 402 €	2014	298 843 €	86%	- €	+0%	- €	0%	88 198 €	17 936 €	5%	4 000 €	8 811 €	3%
TRANCHE 41 - JUNOT	269	CONVERGENCE	291 800 €	1 085 €	2014	226 976 €	78%	- €	+0%	354 192 €	121%	-127 923 €	216 650 €	74%	41 110 €	21 914 €	8%
TRANCHE 42 - SABLONS	180	IME GESTION	195 000 €	1 083 €	2014	83 290 €	43%	- €	+0%	- €	0%	23 332 €	8 572 €	4%	240 €	4 907 €	3%
TRANCHE 43 - OUDINOT	234	CONVERGENCE	246 240 €	1 052 €	2014	241 797 €	98%	- €	+0%	35 398 €	14%	205 115 €	85 351 €	35%	230 357 €	3 268 €	1%
TRANCHE 44 - SABLONS (**)	145	IME GESTION	198 050 €	1 366 €	2014	26 933 €	14%	- €	+0%	- €	0%	7 667 €	20 332 €	10%	131 017 €	18 023 €	9%
TRANCHE 45 - LANNES	139	SERGIC	210 415 €	1 514 €	2014	90 664 €	43%	- €	+0%	- €	0%	37 450 €	- 6 636 €	-3%	29 043 €	40 146 €	19%
TRANCHE 46 - MAC DONALD	177	CONVERGENCE	229 000 €	1 294 €		401 687 €	175%	- €	+0%	155 943 €	68%	242 804 €	11 972 €	5%	80 312 €	4 892 €	2%
TRANCHE 47 - RODIN (***)	247	IME GESTION	323 250 €	1 309 €		94 405 €	29%	- €	+0%	- €	0%	48 059 €	35 294 €	11%	- €	199 663 €	62%
TRANCHE 48 - LAVOISIER	274	AJA (art. 47)	350 000 €	1 277 €		445 950 €	127%	393 062 €	+112%	- €	0%	371 754 €	- 9 859 €	-3%	88 432 €	- €	0%
TRANCHE 49 - NEY	287	SERGIC	330 000 €	1 150 €		622 898 €	189%	- €	+0%	- €	0%	136 509 €	19 384 €	6%	- €	564 981 €	171%

SOURCES :
Budget : Budget 2014 - Annexe 2 - convocation d'assemblée générale
Autres montants : Balances au 31-12-2013 (entre parenthèse = numéro du compte selon décret)
Sauf:
Lefebvre 17 : balance non fournie, chiffres non fiables
Syndicats 21, 29, 30, 33, 42, 44, 47 : balances au 1/01/2014 ; montants impayés rectifiés en enlevant 1er trimestre 2014
Bonaparte 24 : budget déduit d'après l'appel de charges
Surcouf 27 : en compte 46 : 1,209 M€ intitulé "compte d'attente Gexio" ajouté à comptes 47
Las Cases 18 : source : annexes AG du 1/04/2014
Lavoisier 48 : données Me Tulier au 26/09/2013

(*) AFTRP propriétaire de 108 lots sur 415
(**) Aedificat (I3F) bailleur majoritaire : 128 lots sur 145
(***) Aedificat (I3F) bailleur majoritaire : 182 lots sur 247

LEGENDE

Chiffres non fiables
Chiffres rectifiés (cf. ci-dessous)
Source différente

ANNEXE 3 DISSOLUTION DU SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES DE GRIGNY 2 – CALENDRIER PREVISIONNEL