VILLE DE Grigny

DATU
AR/MD/PR

Monsieur le Préfet de l'Essonne
Boulevard de France
91010 EVRY Cedex

Objet : Avis du Maire de Grigny sur le Plan de Sauvegarde n°3 de Grigny 2

Monsieur le Préfet,

J'ai bien reçu le rapport du Plan de Sauvegarde n°3 de la copropriété de GRIGNY 2 en date 27 juin 2014 et pour lequel vous sollicitez mon avis.

J'ai suivi avec grand intérêt les travaux des trois commissions stratégiques de 2013 qui ont conduit à l'adoption à l'unanimité du projet de redressement durable des quartiers Tuileries et Sablons, lors du Conseil d'Administration du Groupement d'Intérêt Public de Grigny et Viry-Châtillon du 27 juin 2013.

Le seul dispositif à la hauteur des enjeux de ce redressement durable pour les quartiers Sablons et Tuileries est une opération de requalification de copropriété de GRIGNY 2 déclarée d'intérêt national (ORCOD-OIN), définie aux articles 65 et 66 de la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette ORCOD-OIN est attendue sur GRIGNY 2 pour le début de l'année 2015.

Evidemment, et de façon complémentaire, la mise en œuvre de la géothermie engageant ce quartier dans la transition énergétique tout en luttant contre la pauvreté énergétique constitue, sans nul doute, un autre outil primordial pour le territoire.

A la lecture du plan d'action détaillé, lequel sera annexé à l'arrêté approuvant le troisième Plan de Sauvegarde, je souhaite que certaines orientations puissent être réaffirmées dans un document définitif.

1) Un Plan de Sauvegarde qui doit nécessairement s'inscrire dans l'ORCOD-OIN Grigny 2

Ce nouveau dispositif instauré par la loi ALUR doit faire l'objet d'une préfiguration avant la prise d'un décret en Conseil d'Etat prévu pour début 2015.

L'EPFIF est désigné comme l'opérateur des ORCOD-OIN en Ile-de-France. Par conséquent, un travail anticipé devra définir le pilotage et la coordination de l'ensemble des actions et des opérateurs afin d'en assurer la cohérence et la bonne mise en œuvre.

Parmi les actions de cet ORCOD-OIN, y figure ce Plan de Sauvegarde n°3, dispositif traitant le volet immobilier, lequel devra s'articuler avec le projet global de redressement durable de la copropriété.

Ce plan d'actions global comprend des stratégies sociales, urbaines et immobilières dans lesquelles devront notamment être traitées plus largement les problématiques de lutte contre les fraudes immobilières et notamment d'habitat indigne, et le stationnement.

2) *La géothermie, un des leviers d'action pour réduire les charges*

Le changement de filière énergétique se concrétise après plusieurs années d'études ayant démontré les intérêts sociaux, économiques et environnementaux pour les habitants des quartiers Sablons et Tuileries. Créée le 3 mars dernier, la Société d'Exploitation des Energies Renouvelables Grigny-Viry (SEER) regroupant le SIPPEREC, les villes de Grigny et Viry Chatillon, est devenue l'interlocuteur privilégié sur les questions thermiques, à l'échelle de l'agglomération.

Le 27 juin 2013, il a été acté en CA du GIP que *« le scénario consistant en la rétrocession au domaine public de la chaufferie et du réseau de chaleur de la copropriété, constitue la solution, mais qu'elle nécessite, outre de faire cheminer un amendement à la loi, la construction d'un dialogue avec les usagers. Dans l'intervalle, l'autre piste pourrait être la mise à disposition de l'équipement (Résolution n° CA-27.06.13 -04)».*

La mise en œuvre du projet nécessite donc un partenariat étroit entre la SEER et le syndicat principal, représenté par l'administrateur provisoire AJASSOCIES. La rencontre du 6 mai dernier en Préfecture a permis à AJASSOCIES d'annoncer un procès verbal de prise de décisions avant la fin de l'année 2014 valant mise à disposition.

La question du plan de financement concernant les travaux liés à l'individualisation au niveau des sous-stations (réseaux, compteurs, ...) doit être l'un des points à aborder en priorité avec la mise à disposition des réseaux.

Concernant le prix de sortie de la chaleur, l'objectif est de réduire et de maîtriser dans le temps les charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour les abonnés. Pour rappel, entre 2005 et 2012, le gaz naturel a augmenté en moyenne de 60 à 85% *(Source : Etude ADEME « Energie et patrimoine communal » de juillet 2014)*. Par conséquent, l'enjeu majeur pour la bonne mise en œuvre de ce projet est de diminuer la part de cette énergie fossile dans le mix énergétique, dont les prix sont très fluctuants sur les marchés.

Enfin, entreprendre des actions visant à réaliser des économies d'énergie permet de valoriser son bien immobilier. La géothermie devrait ainsi contribuer au changement d'image de ce quartier et permettre une nouvelle attractivité patrimoniale, voulue dans le cadre du projet de redressement durable.

3) *La nécessité du respect des engagements de chacun*

L'un des objectifs de ce Plan de Sauvegarde est de trouver une nouvelle gouvernance de l'ensemble immobilier. Cela passe par la dissolution du syndicat principal et l'autonomisation des 27 syndicats secondaires.

Ce Plan de Sauvegarde nécessite une forte implication de l'administrateur provisoire, pour la mise en œuvre des procédures nécessaires à cette dissolution qui passe nécessairement par la validation

de certaines décisions en Assemblée Générale dont il a le seul pouvoir : le transfert de certaines compétences vers les syndicats secondaires permettant la réduction des charges (eau, VMC, gaz, tranche de parking secondaire...), les rétrocessions foncières (voies, terrains, réseaux, ...), les scissions de lots appartenant à la ville, les accords de pré-raccordements sur le projet de géothermie.....

Aussi, un Plan de Sauvegarde fonctionne dans une logique de partenariat entre le privé et le public. Il s'agit d'une démarche participative, où chacun des partenaires formule des engagements, tant dans le contenu que dans le temps (les premiers PV étant attendus avant la fin de l'année 2014) qui doivent être repris clairement dans le projet et respectés par chacun au risque de voir le projet retardé ou compromis.

Par ailleurs, certaines actions opérationnelles sont à mon sens indispensables pour garantir la bonne mise en œuvre de ce Plan de Sauvegarde.

4) Le désendettement doit être la première priorité du Plan de Sauvegarde

L'un des enjeux majeurs de ce Plan de Sauvegarde est le traitement et la dissolution du syndicat principal.

La scission impliquant le transfert des dettes du syndicat scindé aux nouveaux syndicats créés, la situation des syndicats secondaires les plus en difficultés vont voir leurs situations s'aggraver. Aussi, il est primordial d'obtenir rapidement des données comptables précises afin d'anticiper les conséquences de cette dissolution du syndicat principal.

Le traitement de la dette du syndicat principal doit donc être un préalable indispensable pour engager dans les meilleures conditions ce plan d'action pour le redressement durable. C'est redonner confiance aux copropriétaires mobilisés.

Ce désendettement doit passer par la reddition des comptes des années 2011 à 2013, un audit financier et la concrétisation d'un plan d'apurement devant nécessairement aller jusqu'à l'annulation totale ou partielle des dettes. Ce travail doit être engagé avant le classement de la copropriété de Grigny 2 en ORCOD-OIN et inscrit dans une convention de mise en œuvre, telle que définie par l'article 69 de la loi ALUR.

5) Le suivi social des habitants en difficulté doit être au cœur de l'action publique

Lors d'une rencontre le 6 mai dernier en Préfecture, l'administrateur provisoire AJASSOCIES a rappelé que la créance au syndicat principal « impayés copropriétaires débiteurs » représentait environ 12 millions d'€, au 1er trimestre 2014.

Il a également informé que sur cette période, près de 3 500 ménages copropriétaires, soit 70% des copropriétaires de Grigny 2, ont une dette au syndicat principal : plus de 10 000 € pour environ 200 ménages et d'au moins 3 trimestres de retard pour environ 2 000 ménages.

Compte tenu de l'urgence sociale, il doit être mené parallèlement au travail sur les impayés de charges, un suivi social des ménages propriétaires occupants les plus en difficultés, soit un suivi pour au moins 2 000 ménages. Une commission trimestrielle de suivi des impayés doit être

instituée entre l'administrateur provisoire, les syndics secondaires et les représentants des conseils syndicaux des tranches concernées.

Par ailleurs, depuis juillet 2011, un suivi social de certains copropriétaires en impayés a été mis en place par la Communauté d'Agglomération des Lacs de l'Essonne. Celui-ci doit être renforcé, pérennisé et doit impliquer l'ensemble des partenaires sociaux (Centre Communal d'Action sociale, Conseil général de l'Essonne dont le Fonds de Solidarité au Logement et la Maison Départementale des Solidarités, la Caisse d'Allocation Familiale...) en lien avec l'administrateur provisoire.

Un opérateur en charge du suivi animation devra faire le lien entre ces commissions dans le cadre du Plan de Sauvegarde.

6) *Les actions attendues du syndicat principal*

. *Les régularisations et les rétrocessions foncières :*
Un travail partenarial est indispensable afin de valider les objets, leurs limites (foncier équipement, voirie, réseau) et les procédures à engager conjointement.

. *La vidéo-protection :*
Si à ce jour aucune solution n'a pu se dégager, la réflexion à mener devra impérativement prendre en compte le financement du fonctionnement du dispositif dans le temps, celui-ci ne pouvant être supporté par les habitants.

. *La Gestion Urbaine de Proximité (GUP) :*
De nombreux dysfonctionnements ont été constatés sur le secteur de Grigny 2 (dépôt sauvage, mécanique sauvage, stationnement ventouse...).
Ces problématiques relevant de la GUP et impactant le cadre de vie des habitants doivent être intégrées dans les actions du nouveau Plan de Sauvegarde.

7) *Une situation des syndicats secondaires préoccupante*

L'analyse des documents comptables fournis par les syndics en janvier 2014 montre une dégradation de la situation des syndicats secondaires par rapport à la précédente analyse réalisée en 2011.

Ainsi, 23 tranches sont en difficultés dont 16 en situation alarmante (deux tiers des logements) et 4 syndicats secondaires (notamment les deux tranches où I3F-Aedificat est majoritaire) se maintiennent dans une situation de fragilité (600 logements)

L'accélération du processus de dégradation nécessite une intervention massive le plus rapidement possible et la mise en œuvre des moyens adaptés et pérennes sur la base du projet global tel que cela a été validé en juin 2013.

Au préalable, un audit de gestion doit être envisagé au plus vite sur certaines tranches où des anomalies ont été constatées dans les derniers documents remis.

Par ailleurs, un diagnostic social réactualisé doit être programmé urgemment sur les logements les plus en difficulté, pour définir sur chaque tranche si le traitement doit être globalisé ou ciblé au logement (traitement diffus).

8) La réussite du projet passe par une adhésion des habitants au projet

Comme le stipule l'article L615-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Plan de Sauvegarde doit nécessairement assurer l'information et la formation des occupants des immeubles. Il faut donc proposer des outils de communication adaptés aux personnes concernées par ce Plan de Sauvegarde (copropriétaires, habitants, associations, syndics...).

La communication doit porter sur le dispositif et les différentes étapes, les intervenants et leurs rôles, ou encore sur les subventions. Elle devra intervenir tout au long de la durée de ce Plan de Sauvegarde.

Par ailleurs, pour garantir l'adhésion au projet de redressement durable des quartiers des Sablons et des Tuileries, des réunions de présentation et d'échanges, telles que celles d'octobre 2013, doivent se poursuivre avec l'ensemble des représentants des syndicats secondaires. Il me semble que deux rencontres annuelles par quartier avec les présidents de tranches et une rencontre annuelle avec l'ensemble des copropriétaires assureraient une partie de la concertation à envisager avec les habitants.

Ces actions d'information et de communication devront être complétées par des actions de formation dont le contenu et la population ciblée seront définis dans un second temps (formation primo- accédant, locataire, ...).

9) Plans de financements partiels et interrogation sur le préfinancement des aides publiques

Un nouveau plan de patrimoine est indispensable aujourd'hui pour faire face aux besoins du bâti qui, malgré sa bonne qualité constructive, souffre d'un manque d'entretien évident de ces parties communes. Il intègre bien évidemment la question des travaux d'urgence, notamment les ascenseurs hors service et les façades avec leurs garde-corps défaillants, et sur l'ensemble des syndicats secondaires même ceux dont le statut privé pourrait être remis en cause in fine.

Ce Plan de Sauvegarde prévoit donc un programme de travaux sur 5 ans, relevant à la fois du syndicat principal et des syndicats secondaires, à hauteur de 79,5 millions d'€ (soit en moyenne 16 000 €/logement). Il adjoint également près de 11 millions d'€ nécessaires aux missions d'ingénierie sur 5 ans.

Concernant le plan de financement prévisionnel, ce Plan de Sauvegarde ouvre droit à des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) atteignant près de 36,1 millions d'€ de subventions pour la réalisation de travaux et d'environ 5 millions d'€ pour les missions d'ingénierie.

Par ailleurs, le Conseil Régional d'Ile de France (CRIF) a été récemment sollicitée, pour subventionner ce projet de redressement durable, dans le cadre d'une labellisation sur 5 ans de la copropriété de Grigny 2. Des sommes d'environ 39,7 millions d'€ pour les travaux et 5,3 millions d'€ pour les missions d'ingénierie sont attendues pour la bonne mise en œuvre de ce Plan de Sauvegarde. Or, l'accord sur ces montants de subventions ne sera connu que lors du passage du dossier en commission permanente à l'automne 2014. Il n'y a donc, à ce jour, aucune certitude sur les aides accordées par le CRIF pour ce projet.

A cette date, l'Anah est donc le seul financeur engagé sur ce projet et aucune solution de financement n'est proposée sur les restes à charge travaux et ingénierie d'environ 4,1 millions d'€ (soit en moyenne 820 €/logement).

Pour rappel, avec un revenu par unité de consommation médian de 8 892 € (derniers chiffres de l'ONZUS) et sur la base de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine promulguée le 21 février 2014, Grigny2 a été identifié courant juin 2014, comme l'un des 1 300 quartiers ciblés par la nouvelle géographie prioritaire.

Il est évident que la majorité des copropriétaires de Grigny 2, en grande précarité, ne sera pas en mesure de financer un reste à charge à la hauteur de celui présenté dans ce rapport.
La réussite de ce Plan de Sauvegarde passe donc nécessairement par la recherche de subventions complémentaires devant aller jusqu'au financement total des travaux (Conseil Général de l'Essonne, ADEME, Fonds européens...).

Enfin, les subventions publiques étant reversées à la fin des travaux, une solution doit être impérativement étudiée dès à présent afin que celles-ci soient entièrement avancées et à moindre coût. Sans outil de préfinancement de ces subventions, le plan de patrimoine pourra difficilement voir le jour et mettra en échec une majeure partie de ce Plan de Sauvegarde fortement attendu par les habitants.

Restant à votre disposition pour échanger sur ces réserves, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

MAIRIE DE GRIGNY (Essonne)

Le Maire,

Philippe RIO