

## PLAN DE SAUVEGARDE POUR LA COPROPRIETE DE GRIGNY 2

### 1. LES OBJECTIFS : UN NOUVEAU PLAN DE SAUVEGARDE PORTE PAR UNE VISION RENOUVELEE DE LA COPROPRIETE

#### 1.1. Le présent plan de sauvegarde s'inscrit dans une continuité de l'action publique sur Grigny 2

##### - Le premier plan de sauvegarde et ses enjeux

La copropriété de Grigny 2 que ses modalités de création, son organisation, ses dimensions et le poids démographique de sa population dans la commune de Grigny rendent en tous points exceptionnelle, fait l'objet de l'attention des pouvoirs publics depuis plus de 10 ans. En effet, c'est en 1997, suite à une étude diagnostic engagée avec le soutien de l'Etat et de la Caisse des Dépôts, que fut mise en place la première « équipe opérationnelle Grigny 2 » chargée de monter et de mettre en œuvre des moyens d'observations et d'action au bénéfice de l'ensemble immobilier et de ses habitants.

Le présent plan de sauvegarde s'inscrit donc dans une histoire, histoire de Grigny 2, histoire de Grigny, mais aussi dans l'histoire de l'action publique sur laquelle les acteurs disposent aujourd'hui d'un recul d'une décennie.

L'action publique en faveur de Grigny 2 est jalonnée de plusieurs dates de référence.

Le 21 avril 2001, le plan de sauvegarde de Grigny 2 était arrêté par le Préfet de l'Essonne pour 5 années. Les partenaires lui avaient assigné des enjeux en fonction des éléments de diagnostic établis en commun avec l'appui de l'équipe opérationnelle, et qui visaient notamment :

- à enrayer un processus de dévalorisation immobilière de la copropriété, mesurée par la diminution du nombre des transactions, l'évolution à la baisse des prix de vente des appartements, le développement de la vacance, et une progression de la part des propriétaires bailleurs dans l'ensemble des copropriétaires. Cette préoccupation avait déjà donné lieu au montage d'un projet d'outil de portage et de restructuration immobilière, devenu opérationnel avec le plan de sauvegarde, sur la tranche 26 de la copropriété (square Surcouf) ;
- à peser sur les flux de population entrant dans la copropriété de manière à maîtriser la proportion de ménages défavorisés, la part et le nombre d'enfants d'âge scolaire, et à préserver la capacité des copropriétaires et plus généralement des habitants à assumer les dépenses nécessaires à la conservation des équilibres économiques de la copropriété (paiement des charges).
- L'état technique de l'ensemble immobilier et de ses espaces extérieurs étant jugés bons et la qualité de l'entretien élevée, la réalisation de travaux s'était inscrite dans un plan de patrimoine à vocation préventive et non pas curative.

### **- Le bilan du plan de sauvegarde et sa prorogation**

Le 6 janvier 2006, le bilan du plan sauvegarde était présenté à la commission de suivi du plan. Il en ressortait :

- que le retournement des tendances du marché immobilier (augmentation du nombre des transactions, hausse des prix, baisse de la vacance) et les actions entreprises n'avaient pas suffi à modifier le profil socio-économique des nouveaux habitants, parmi lesquels les locataires sont devenus majoritaires ;
- que l'attractivité de Grigny 2 auprès des ménages solvables, non captifs, s'était dégradée, de même que les conditions de vie quotidienne des habitants de nombreuses tranches (insécurité des parkings, sur-occupation des logements et des immeubles, problèmes techniques et d'entretien ...) ;
- que le plan de patrimoine n'avait été que très partiellement réalisé, révélant de multiples dysfonctionnements institutionnels et techniques.

Le plan fut prorogé d'un an par un arrêté du Préfet en date du 10 avril 2006, afin :

- que soit défini, à la demande de l'ANRU, un projet urbain d'ensemble et que soit plus généralement redéfinie l'action publique sur la copropriété. L'aboutissement de ce travail est à formaliser dans ce nouveau plan de sauvegarde et un avenant à la convention signée avec l'Agence en janvier 2007. Pour y parvenir, une étude prospective financée par l'ANRU, conçue pour approfondir et renouveler la vision commune de la copropriété à partir d'un diagnostic exhaustif, a été conduite.
- que puisse se poursuivre, sur la base d'un programme resserré de travaux jugés urgents ou indispensables, la mise en œuvre du plan de patrimoine et sa gestion administrative et financière ;
- que puissent se poursuivre, dans le cadre institutionnel approprié, les actions conduites dans un cadre contractuel spécifique (outil immobilier, prêt à l'accession ...) mais aussi les actions de suivi social des ménages assurées par l'équipe opérationnelle opératrice du plan de sauvegarde.

Le 10 avril 2007, le plan de sauvegarde fut de nouveau prorogé de 6 mois par arrêté préfectoral, afin de donner aux partenaires le temps nécessaire pour mener à sa conclusion l'étude prospective dans de bonnes conditions de concertation entre les acteurs et avec les représentants de la copropriété.

Ce sont les conclusions de cette étude, ses développements pré-opérationnels et les bilans successifs du plan de sauvegarde qui ont permis d'établir le nouveau plan de sauvegarde présenté ci-après.

### **1.2. Le présent plan de sauvegarde introduit de nouveaux enjeux**

#### **- Les nouveaux enjeux du plan de sauvegarde**

Il s'articule autour de plusieurs enjeux majeurs qui le placent tantôt dans la continuité du plan de sauvegarde précédent, tantôt en rupture par l'affirmation de préoccupations nouvelles :

- Restaurer l'attractivité de Grigny 2 sur le marché immobilier par des actions de nature à faire baisser le niveau des charges, et en particulier des charges de chauffage, dont le diagnostic a montré qu'elles étaient d'un niveau supérieur à la moyenne des ensembles immobilier de la même génération et du même type, et pénalisent le site dans des proportions vouées à ne pas se réduire compte tenu des caractéristiques du dispositif de production de chaleur et de l'évolution du prix du gaz ;
- Remédier à l'obsolescence de certains éléments fragilisés ou amortis (ascenseurs, réseaux ...) de manière à garantir dans le temps la sécurité des personnes, assurer la pérennité du bâti et de ses fonctionnalités, y compris vis-à-vis de publics spécifiques (personnes à mobilité réduite).
- Conforter l'assise juridique du fonctionnement de la copropriété ( au sens global de la copropriété principale et des copropriétés secondaires) afin de limiter la dérive des recours juridiques. L'hypothèse d'une réorganisation juridique et d'un démembrement foncier de la copropriété a été mis en parenthèses suite à l'amélioration de la situation financière entre octobre 2006 et mai 2007. Cependant, la structure juridique reste fragile et nécessite des modalités d'organisation plus adaptées à son échelle et à sa complexité.
- Mettre en œuvre la clarification et la simplification des règles de structure et d'administration du groupe d'immeubles bâtis ou de l'ensemble immobilier, et la clarification et l'adaptation du statut des biens et des équipements collectifs à usage public.

#### **- les objectifs du plan de sauvegarde**

Ces enjeux seront poursuivis dans le cadre des objectifs d'un plan de patrimoine renouvelé, et à élaborer dans le cadre d'études thématiques à engager dans les deux premières années du plan de sauvegarde. Ils répondent au constat d'un vieillissement du patrimoine beaucoup plus sensible qu'il y a 6 ans, d'une obsolescence rendue prévisible par l'évolution de la réglementation sur la consommation d'énergie et le développement durable dans l'habitat, et plus généralement d'une dégradation des conditions de la vie quotidienne dans la copropriété. Ils attestent de la reconnaissance par les partenaires de l'atteinte par la copropriété d'une situation charnière sur le plan patrimonial.

- Apporter une réponse aux multiples difficultés générées par les parkings, tant sur le plan structurel que fonctionnel et financier.
- Remédier aux conséquences du déséquilibre structurel et typologique de l'offre en logements du square Surcouf et en particulier de la tranche 26, par la poursuite des interventions sur le patrimoine bâti.

Ces objectifs du plan de sauvegarde se concrétisent par des actions qui seront parties prenantes d'un projet plus vaste de rénovation urbaine qui trouvera sa formalisation dans le cadre d'un avenant à la convention ANRU.

Ce projet plus vaste intégrera notamment l'étude d'hypothèses de transformations du square Surcouf dont les conditions de faisabilité techniques, juridiques, sociales et financières seront analysées finement.

- Favoriser un investissement locatif respectueux de l'intérêt public et entraînant une occupation du parc conforme au règlement de la copropriété ;
- Prévenir les accessions à risque dans la copropriété et encourager l'acquisition de logements par des ménages solvables et respectueux du règlement de copropriété.

Ces deux objectifs attestent d'une volonté réaffirmée d'accompagner les flux de population en direction de la copropriété avec des moyens renouvelés.

- Informer et accompagner les ménages en situation de difficulté juridique ou financière au regard de leur logement de manière à prévenir les difficultés des syndicats de copropriétaires liées aux impayés de charges.
- Former les copropriétaires afin qu'ils soient des acteurs avertis et impliqués dans la gestion de leur bien commun.
- Connaître et mesurer les évolutions de la copropriété, de sa population et de son environnement afin d'évaluer et réorienter la politique publique en tant que de besoin.

La déclinaison et la mise en œuvre de ces objectifs prennent la forme d'actions nouvelles ou renouvelées, et s'inscrivent dans un cadre méthodologique spécifiquement adapté.

Enfin, les modalités de fonctionnement du plan de sauvegarde sont ré-interrogées en fonction de l'expérience acquise. Il s'agit notamment d'améliorer la qualité et l'efficacité d'ensemble de l'action publique par la recherche :

- d'une meilleure réactivité d'ensemble face aux évolutions, parfois rapides, de la copropriété et de son environnement ;
- d'une coproduction renforcée entre les nombreux partenaires de la politique publique, au premier rang desquels les conseils syndicaux de la copropriété et leurs syndics ;
- d'une meilleure cohérence des aides publiques apportées par les cofinanceurs.

## **2. LES ACTIONS : UNE DIMENSION PHYSIQUE ET PATRIMONIALE RENFORCEE, DES OUTILS NOUVEAUX QUI TIRENT LES ENSEIGNEMENTS DES BILANS ETABLIS EN COMMUN**

Les actions du plan de sauvegarde peuvent être rassemblées suivant qu'elles visent le patrimoine, les flux de population, les copropriétaires et habitants de la copropriété, ou encore les outils techniques permettant de connaître les évolutions de la copropriété et d'évaluer l'action publique (observatoires).

### **2.1. On distingue ainsi, au titre des actions sur le patrimoine :**

- l'outil de restructuration immobilière de la tranche 26, dont l'action en cours prévue pour durer 3 années en phase expérimentale sera poursuivie (2005-2008), et prolongée s'il en est tiré un bilan positif
- la poursuite, pour deux ans, des travaux du plan de patrimoine précédent présentant un caractère d'urgence au regard de la sécurité des personnes et des biens

- l'engagement, pour deux ans, d'études thématiques qui permettront de définir le contenu du plan de patrimoine qui sera mis en œuvre au-delà, c'est-à-dire à partir de la troisième année du plan de sauvegarde. Ces études porteront sur la filière thermique, sur le stationnement et les parkings, sur les ascenseurs, sur les réseaux secs et humides.

C'est donc une action en deux temps qui est prévue sur le patrimoine, avec une première phase transitoire d'élaboration de deux ans, sans rupture dans le principe de l'intervention sur le patrimoine, puis une deuxième phase de mise en œuvre d'un nouveau plan de patrimoine sur trois ans. Cette deuxième phase opérationnelle sera définie à l'occasion d'un bilan intermédiaire qui sera effectué dès la réalisation des études de diagnostic nécessaires, soit au plus tard deux ans après le début du présent plan de sauvegarde, le principe étant que le nouveau plan de patrimoine doit être défini dans les meilleurs délais en adéquation aux enjeux du présent plan de sauvegarde et aux disponibilités financières de la copropriété au sens large (diagnostics techniques préalables, concertation, élaboration, priorisation / enjeux, disponibilités financières, montage financier, modalités de mise en œuvre).

La détermination de la phase 2 nécessite l'engagement des syndicats avec leurs syndicats à transmettre les données relatives aux capacités financières de chaque syndicat et aux charges.

L'étude prospective a conduit les partenaires à s'interroger sur les conditions nécessaires à la mise en œuvre d'un projet urbain et plus généralement des actions de nature à améliorer la compétitivité de la copropriété sur le plan économique, mais aussi technique et fonctionnel. Dans ce cadre, des hypothèses d'évolutions juridiques de la copropriété et de son système de gouvernance ont été esquissées. Selon le contenu donné au plan de patrimoine et au projet urbain, ces hypothèses pourront être réinterrogées si des évolutions juridiques conditionnent la mise en œuvre du projet d'ensemble.

Le nouveau plan de patrimoine pourra donc conduire à rénover l'organisation et le fonctionnement de la copropriété. Ces changements éventuels nécessiteront des moyens (expertises juridiques, concertation, procédures) qui devront être prévus et mobilisés au même titre que ceux du plan de patrimoine. Ils devront concourir, tout comme les travaux, à améliorer le fonctionnement de Grigny 2 et à pérenniser l'ensemble immobilier.

## **2.2. Au titre des actions sur les flux de population :**

- le montage et la mise en place d'une agence locative d'intérêt public
- le montage et la mise en place d'un prêt de type FRC rénové.

## **2.3. Au titre des actions auprès des copropriétaires :**

- définition et mise en œuvre d'un plan d'action contre les impayés de charges
- mise en place d'un service d'information de type « Adil de proximité »
- actions de formation des copropriétaires
- communication

## **2.4. Au titre de l'observation de la copropriété et de l'évaluation de l'action publique :**

- observatoire des charges
- observatoire de l'habitat et du peuplement.

### **3. PILOTAGE, COORDINATION DES MAITRES D'OUVRAGE ET DES ACTIONS, MAITRISE D'ŒUVRE : UNE ORGANISATION ET DES MOYENS ADAPTES**

#### **3.1. PLAN DE SAUVEGARDE, PROJET URBAIN : DES INSTANCES DE PILOTAGE INTEGREES**

##### **- Le plan de sauvegarde comme élément du projet urbain**

Le deuxième plan de sauvegarde de Grigny 2 a pour particularité d'être l'un des éléments, complexe et majeur, d'un projet de rénovation urbaine qui comprend également des opérations d'aménagement urbain et d'équipement public, et procède d'une logique d'ensemble.

Cette imbrication et la nécessaire cohérence d'ensemble du projet conduisent à prévoir un pilotage commun au projet urbain et au plan de sauvegarde.

##### **- la commission de suivi**

Celui-ci sera effectué au sein d'une commission de suivi qui se réunira deux fois par an et qui comprendra, outre l'Etat représenté par le Préfet, président de la Commission et le Directeur Départemental de l'Équipement, l'ensemble des maîtres d'ouvrages et partenaires financiers du projet/plan de sauvegarde : Ville de Grigny, Syndicat Principal de la Copropriété de Grigny 2, Communauté d'Agglomération, ANRU, ANAH, Conseil Général, Conseil Régional, Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations, GIP FSL, AFTRP.

##### **- le comité technique**

La préparation technique des réunions de la commission de suivi sera effectuée par un comité technique se réunissant au minimum tous les six mois. Ce comité technique, qui réunira des représentants des membres de la commission de suivi, comprendra également les syndicats et les opérateurs des différentes actions du plan de sauvegarde.

Ce comité technique sera le lieu de validation partagée des cahiers des charges des études thématiques lancées par les diverses maîtrises d'ouvrage avec les co-financeurs. Les commissions d'appel d'offres des maîtres d'ouvrage des études seront souveraines dans le choix des prestataires. Si leur règlement le permet et si elles le souhaitent, elles pourront demander aux représentants des co-financeurs ou à toute autre personne jugée par elles techniquement qualifiée de se joindre à leurs travaux en tant que membres à voie consultative.

##### **- les comités techniques spécifiques**

Des comités techniques spécifiques assureront le suivi des différentes actions du plan de sauvegarde :

- opération de restructuration de la tranche 26
- agence locative d'intérêt public
- prêt à l'accession
- actions d'accompagnement des ménages.
- plan de patrimoine phases 1 et 2, y compris études diagnostics préalables à la phase 2,

Ils seront animés par les maîtres d'ouvrage respectifs des actions ; dans le cas du plan de patrimoine, ils seront animés par le GIP.

Il sera recherché systématiquement l'association des conseils syndicaux secondaires dans ces deux derniers comités techniques spécifiques afin d'assurer l'adhésion des copropriétaires.

**- une structure de pilotage resserré**

Il est également prévu, afin d'améliorer la réactivité d'ensemble du système d'acteurs et de renforcer le pilotage au quotidien du plan de sauvegarde, l'instauration d'une structure permanente de pilotage resserré. Cette structure se réunira autant que de besoin, et a minima une fois par mois. Elle rassemblera les principaux maîtres d'ouvrage du plan de sauvegarde : le syndicat principal de la copropriété, la Ville, la Communauté d'Agglomération, la DDE, le GIP.

### **3.2. LE GIP COORDONNATEUR ET CHEF DE PROJET POUR LE PROJET URBAIN ET LE PLAN DE SAUVEGARDE**

Si le plan de sauvegarde est arrêté par le Préfet, il ne dispose pas pour autant d'un maître d'ouvrage en titre : c'est l'arrêté du plan de sauvegarde qui formalise l'engagement, acté par le Préfet, d'un ensemble de maîtres d'ouvrages dans le cadre d'actions que leur complémentarité et leur coordination rendront cohérentes et efficaces dans le cadre du plan. La première phase du plan de sauvegarde pourrait proposer une évolution de ces maîtrises d'ouvrage afin d'optimiser l'effectivité de la deuxième phase.

Cette situation institutionnelle justifie la présence d'un coordonnateur chargé de veiller au bon engagement et à la coordination des actions des différents partenaires, et à même de faire réunir, à sa demande, ces derniers autour du Préfet pour aborder des problèmes précis ou mesurer, au moins une fois par an, l'avancement du plan et les conditions de sa bonne continuation.

Le GIP de Grigny et de Viry-Châtillon, qui rassemble les maîtres d'ouvrage du plan et en tire légitimité dans son action technique, sera en charge de la coordination du plan de sauvegarde.

Il remplira également une fonction de chef de projet pour le projet urbain et le plan de sauvegarde et désignera nommément un chef de projet pour remplir cette mission.

Ce chef de projet aura pour rôle, en phase d'élaboration puis de réalisation des projets et/ou des actions :

- d'animer le comité technique du plan de sauvegarde
- de coordonner les maîtrises d'ouvrage, les études, les actions de communication ;
- de rédiger les documents relatifs au plan de sauvegarde, à son avancement, à son issue (plan, avenants, note d'avancement, bilans) ;
- de coordonner la mise en œuvre des programmes de travaux urgents.

### **3.3. SOUS L'AUTORITE DU GIP CHEF DE PROJET, UNE ASSISTANCE POLYVALENTE**

Le chef de projet projet urbain et plan de sauvegarde bénéficiera d'une assistance polyvalente. Cet assistant (structure, consultants, assistants techniques) sera chargé :

- de l'élaboration du planning général

- d'analyser le programme de travaux votés au sens de la cohérence technique des devis présentés ; soit par rapport aux études de patrimoine en cours, soit en faisant part des travaux non prévus pour une intervention définitive et cohérente ;
- il assurera la cohérence technique des études ;
- il préparera les actions de communication ;
- il coordonnera les maîtres d'ouvrage et l'exécution des opérations
- il assurera la sécurité juridique des études.

### **3.4. SOUS L'AUTORITE DES MAITRES D'OUVRAGE, DES OPERATEURS**

Le plan de sauvegarde compte quatre maîtres d'ouvrage :

- le conseil syndical de la copropriété et les conseils syndicaux secondaires en charge d'études (CSP) et de travaux
- la Ville, qui va prendre en charge, des études thématiques du plan de sauvegarde ;
- la Communauté d'Agglomération, qui va prendre en charge des études thématiques et les actions requérant des prestataires spécifiques (outil immobilier, plan de patrimoine, prêt FRC, agence locative, suivi des impayés, Adil de proximité, observatoires);
- le GIP, qui va assumer la maîtrise d'ouvrage d'études thématiques dans la première phase du plan de sauvegarde.



## Outil immobilier de restructuration de la tranche 26

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération Les Lacs de l'Essonne

### Opérateur

Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne

### Finalité de l'action

- Remédier au déséquilibre structurel du patrimoine de la tranche 26 (415 logements), composé exclusivement de petits logements T1, T1bis et T2 au statut locatif en grande majorité (square Surcouf aux Sablons) par une opération d'acquisition amiable, de restructuration et de revente à des propriétaires occupants .
- Contribuer à l'opération d'ensemble de requalification de la copropriété de Grigny2

### Degré d'avancement

L'opération, dont le montage a été formalisé par un protocole de tête engageant tous les partenaires (septembre 2005), une convention opérationnelle avec la Communauté d'Agglomération (septembre 2005) et des conventions financières spécifiques (avec l'ANAH, la CDC et l'ANRU), a été engagée pour trois ans à partir de septembre 2005. Elle porte sur 100 logements, son élargissement à 100 logements supplémentaires dépendant de l'évaluation qui sera faite de sa première phase, dite expérimentale.

La première phase a atteint ses objectifs en termes d'acquisition (une centaine de logements acquis ou en cours d'acquisition), et la faisabilité technique des restructurations est attestée par les travaux qui ont débuté en juillet 2007. L'opération se heurte toutefois à plusieurs difficultés :

- le relogement des locataires des appartements acquis, en dépit d'un protocole de relogement soumis à la validation des partenaires lors du CA du GIP du 17 mars 2006 ;
- la revente à des propriétaires occupants présentant des garanties de solvabilité par leur correspondance aux critères d'éligibilité au prêt FRC, en raison d'une part de l'expiration de la convention liant les partenaires du prêt FRC, et d'autre part d'une faible attractivité du site due notamment à des problèmes de sécurité ou à des difficultés propres à la tranche 26 (situation financière)

### Contenu pour le plan de sauvegarde 2007-2012

- réaliser un bilan technique et financier de l'opération au 1<sup>er</sup> septembre 2007 (opérateur, CALE, DDE)
- conduire une évaluation suivant les critères et indicateurs définis par l'étude de la DIV (opérateur, CALE, comité de pilotage de l'outil immobilier, administrateur judiciaire) avant fin 2007
- définition avant fin 2007 des conditions de la finalisation réussie de la phase expérimentale de l'opération (relogements, restructuration, remise sur le marché des logements restructurés) et définir au premier trimestre 2008 les conditions de son extension éventuelle à 100 logements supplémentaires (bilan prévisionnel)

- négocier et formaliser des engagements des partenaires entre fin 2007 et fin du premier semestre 2008. Ces engagements devront porter non seulement sur les aspects financiers, techniques et juridiques de l'opération, ainsi que sur les relogements, mais également sur les questions relatives à l'environnement de l'opération , et tout particulièrement sur les aspects liés à la sécurité.

**Coût effectif ou prévisionnel estimé**

bilan financier à recalculer à fin 2007

**Calendrier**

Septembre 2008 : échéance de la convention en cours (CALE/AFTRP, ANAH/AFTRP)

Nouvelles conventions à négocier d'ici fin août 2008 pour une entrée en vigueur en septembre 2008.

## **Travaux du plan de patrimoine (phase 1 du plan de sauvegarde)**

### **Maître d'ouvrage**

Syndicat principal et syndicats secondaires de la copropriété, suivant leurs compétences

### **Opérateur**

Syndics (travaux)

### **Finalité de l'action**

Dans l'attente de la définition d'un nouveau plan de patrimoine, qui devra intervenir suite à la réalisation d'études thématiques dans les deux premières années du présent plan de sauvegarde, il est décidé de réaliser les travaux inscrits au précédent plan de patrimoine et non réalisés :

- qui correspondent à une obligation réglementaire
- qui relèvent de la sécurité des bâtiments et/ou de leur mise aux normes et comportent à ce titre un caractère d'urgence.

Une liste de ces travaux a été annexée à l'arrêté pris en avril 2007 ; elle est reprise dans le cadre du présent plan de sauvegarde. Elle pourra être complétée, à la demande des syndicats, dès lors que les travaux additionnels correspondront aux critères retenus et seront à engager dans les deux premières années du plan de sauvegarde. Les travaux de sécurité incendie pourront faire l'objet d'une intervention à terme rapproché. Ces demandes ne doivent pas être en contradiction avec les études de patrimoine et seront examinées préalablement par le comité technique spécifique auprès des co-financeurs.

Le GIP dispose d'un OPC/assistant à maîtrise d'œuvre - en particulier, il analysera pour les co-financeurs le programme des travaux votés.

### **Engagement des partenaires**

L'ANAH et le Conseil Général de l'Essonne s'engagent à poursuivre leur participation financière sans en changer les conditions.

Ils s'engagent à informer les syndicats et l'équipe de suivi du plan de sauvegarde : de la date de dépôt des dossiers de demandes de subventions par les syndicats, de la date d'engagement de ces dossiers, de leur date de règlement, ainsi que des montants correspondants.

Ils s'engagent à informer l'équipe de suivi en cas de difficultés majeures dans le montage des dossiers.

La CDC s'engage à étudier les dossiers de demande de préfinancement.

Dans le cadre de la nouvelle politique du Conseil régional, les perspectives d'aide financière seront étudiées.

### **Engagement des conseils syndicaux et des syndicats**

Les syndicats s'engagent, à la demande de leur conseil syndical :

- A fournir à l'équipe de suivi une copie des convocations et des PV des assemblées générales
  
- à fournir à l'équipe de suivi en charge du suivi administratif et financier le plan de financement des travaux
- A inviter l'équipe de suivi aux assemblées générales pour information sur les procédures et leur suivi
- A soumettre le programme des travaux au GIP , afin que celui-ci puisse vérifier leur cohérence par rapport au plan de patrimoine
- A monter les dossiers de demande de subventions auprès de l'ANAH et du Conseil Général.
- A présenter ces dossiers à l'opérateur en charge du suivi administratif et financier, afin que ce dernier vérifie leur cohérence sur le plan administratif et leur recevabilité à ce titre par les services financeurs, et apporte le cas échéant des remarques, conseils de montage ou de présentation aux syndicats. Pour autant, les dépôts de dossier seront effectués par les syndicats qui demeurent chargés du montage et de la responsabilité du contenu des dossiers.
- A solliciter l'équipe de suivi pour établir des dossiers de préfinancement auprès de la CDC
- A informer l'équipe de suivi de la date de démarrage et de la date de livraison des travaux.
- A accélérer les demandes de solde des opérations
- A participer aux réunions du comité de suivi technique du plan de patrimoine auxquelles ils seront invités.

Ils s'engagent enfin à accepter la mise à disposition par le GIP d'un assistant à maître d'œuvre chargé, en renfort du maître d'œuvre désigné par eux-mêmes, de veiller à la cohérence des travaux avec le plan de patrimoine.

#### **Coût effectif ou prévisionnel estimé**

Voir tableau ci-joint

#### **Calendrier**

Octobre 2007-octobre 2009

## **Suivi administratif et financier des travaux (phase 1 du plan de patrimoine)**

### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'Agglomération

### **Opérateur**

Equipe de suivi animation

### **Finalité de l'action**

Assurer le montage des dossiers de demande de subvention pour les copropriétaires occupants, monter à la demande des syndics des dossiers de préfinancement auprès de la CDC, être un point de passage obligé dans le montage des dossiers ANAH et Conseil général ;

Assurer le suivi administratif et financier du programme de travaux.

### **Contenu de l'action**

#### **En amont du montage**

- analyser les plans de financement des travaux présentés par les syndics
- Participation aux Assemblées Générales de copropriété où figure un point sur les travaux à l'ordre du jour.

#### **Dans la phase de montage**

- monter les dossiers de demande de subvention auprès du Conseil Régional (aides à la personne)
- informer les conseils syndicaux et monter à la demande des syndics les dossiers de préfinancement auprès de la CDC
- conseiller les syndics à leur demande dans le montage de leurs dossiers auprès de l'ANAH et du Conseil Général, en vérifier la cohérence et le contenu administratif avant transmission par les syndics aux financeurs, par une fonction de point de passage « obligé » en préalable au dépôt des dossiers à la DDE et au Conseil Général

#### **Dans la phase de réalisation**

- Mettre en place, sous réserve d'une transmission des informations par les syndics, un tableau de suivi du programme de travaux ou apparaîtront : la date de l'Assemblée Générale, les éléments clés du plan de financement, la date du démarrage des travaux, la date de livraison des travaux, la date d'engagement du dossier auprès de l'ANAH et du Conseil général, la date de validation du dossier par l'ANAH et le Conseil Général, le montant et la date des subventions versées.
- Transmettre ce tableau de suivi tous les trois mois aux membres du groupe de pilotage

Rappel des étapes de montage d'un dossier :

1. Etablissement des devis ; établissement du plan de financement prévisionnel coût des travaux/subventions/reste à charge pour la copropriété
2. Vote des travaux en assemblée générale et des modalités d'appel de fonds
3. Dépôt par les syndics des dossiers de demande subvention auprès de l'ANAH, de l'équipe opérationnelle et du Conseil Général de l'Essonne

4. Montage par l'opérateur, après réception de l'accord des subventions du Conseil Général, de l'ANAH, du Conseil Régional, du dossier de préfinancement, constitution du reste à charge, puis :
  - mise au point d'un planning de réalisation des travaux
  - versement du coût résiduel des travaux sur un compte à la Caisse d'Epargne
  - signature de la convention de prêt par le syndic, la copropriété, la ville, l'opérateur, la caisse d'épargne et la caisse des dépôts
5. A réception de l'accord de préfinancement, démarrage des travaux
6. Transmission des factures intermédiaires et sollicitation de l'ANAH, du Conseil Général et du Conseil Régional pour la réception des acomptes, après vérification et validation par l'opérateur.
7. Transmission des factures finales par les syndics pour versement des subventions et solde du préfinancement après vérification et validation par l'opérateur

### **Coût effectif ou prévisionnel estimé**

#### **Calendrier**

2007-2009, soit la première phase du plan de sauvegarde. Le contenu de la mission de suivi des travaux pourra être modifié suivant le contenu et les modalités de mise en œuvre du nouveau plan de patrimoine.

## **Suivi technique du programme des travaux du plan de patrimoine (phase 1 du plan de patrimoine)**

**Maître d'ouvrage**  
GIP

**Opérateur**  
A désigner suite appel d'offres

### **Finalité de l'action**

Assurer la cohérence technique des travaux programmés au regard des objectifs du plan de sauvegarde et du plan de patrimoine et des cahiers des charges des études à engager dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde et du plan de patrimoine

### **Contenu**

Mise à disposition par le GIP d'un assistant à maître d'œuvre en charge de veiller à la conformité des programmes de travaux avec le plan de patrimoine. Au service des syndicats et des syndics, il agira en qualité de conseil sans se substituer au rôle de prescripteur du maître d'œuvre engagé par le syndicat et rendra compte de son action au comité de suivi technique du plan de patrimoine en sa qualité de conseil.

Cette ingénierie pourra être sollicitée directement par les financeurs pour avis technique sur les travaux envisagés et sur les travaux réalisés.

Cet assistant à maîtrise d'œuvre devra s'engager sur l'indépendance de ses avis.

### **Coût effectif ou prévisionnel estimé**

#### **Calendrier**

Phase 1 : 2007-2009

Phase 2 : si nécessaire - 2009-2012

## **Améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété**

### **Maître d'ouvrage**

Syndicat principal et syndicats secondaires de la copropriété

### **Opérateur**

Syndics

### **Finalité de l'action**

Le diagnostic a révélé les fragilités juridiques inhérentes au dimensionnement et à la structure originelle de la copropriété.

Des votes ont eu lieu en assemblée générale, qui tendent à développer un début d'autonomisation des copropriétés secondaires. Les partenaires du plan de sauvegarde attendent une mise en œuvre effective de ces résolutions.

Par ailleurs, des démarches ont été engagées quant à la clarification et l'adaptation du statut des biens et des équipements collectifs à usage public en partenariat avec la Ville et la Communauté d'Agglomération. Cette démarche de longue haleine sera poursuivie de manière à provoquer des effets tangibles et positifs sur les conditions de fonctionnement de la copropriété.

Au-delà, il est attendu la mise en place de modalités de gestion viables dans des cadres juridiques adaptés visant :

- à alléger les assemblées générales et rendre plus compréhensible leur fonctionnement,
- à autonomiser la gestion de tous les éléments fonctionnels distincts (à savoir parkings, commerces, logements) ,
- à gérer les équipements indivisibles dans un cadre pertinent
- à permettre la réalisation des travaux nécessaires à la requalification de la copropriété dans une perspective de développement durable.

De même, l'étude prospective a conduit les partenaires à s'interroger sur les conditions nécessaires à la mise en œuvre d'un projet urbain et plus généralement des actions de nature à améliorer l'attractivité de la copropriété sur le plan économique, mais aussi technique et fonctionnel. Dans ce cadre, des hypothèses d'évolutions juridiques de la copropriété et de son système de gouvernance ont été esquissées. Selon le contenu donné au plan de patrimoine et au projet urbain, ces hypothèses pourront être approfondies si des évolutions juridiques conditionnent la mise en œuvre du projet d'ensemble.

Le nouveau plan de patrimoine (phase 2) pourra donc conduire à rénover l'organisation et le fonctionnement de la copropriété. Ces changements éventuels nécessiteront des moyens (expertises juridiques, concertation, procédures) qui devront être prévus et mobilisés au même titre que ceux du plan de patrimoine. Ils devront concourir, tout comme les travaux, à améliorer le fonctionnement de Grigny 2 et à pérenniser l'ensemble immobilier.



### **Engagement des partenaires**

Il est attendu de la copropriété au sens large et des syndics un état d'avancement à un an, puis à deux ans au plus tard de la mise en œuvre des résolutions adoptées, de la clarification des règles et pratiques de répartition des charges, des transferts de propriété.

### **Coût effectif ou prévisionnel estimé**

Pris en charge par la copropriété principale - déjà voté pour une partie

### **Calendrier**

Octobre 2007-octobre 2009 au plus tard

## Suppression de la ZAC des Tuileries

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

### Opérateur

A désigner

### Finalité de l'action

Le diagnostic de l'étude prospective a montré que les difficultés observées sur le site, tant dans le fonctionnement et la gestion de la copropriété qu'en termes urbains, étaient liées à de fortes distorsions entre usages, statuts et compétences de gestion et d'aménagement sur le territoire de la copropriété qui constitue aussi un morceau de ville.

Pour y remédier durablement, il s'agit de mettre en œuvre un projet d'ensemble qui comporte des interventions multiples et combinées sur les espaces extérieurs collectifs à vocation publique ou privée (les voiries, les parkings, les espaces verts ...), les équipements, les bâtiments d'habitation.

Mettre en œuvre ce projet nécessite des conditions préalables, et notamment :

- la mise en conformité des statuts des espaces, équipements et bâtiments, avec leur fonction,
- la capacité juridique donnée aux partenaires privés (syndicat principal, syndicats secondaires) et publics (Ville de Grigny, Communauté d'Agglomération), d'être compétent chacun dans son domaine reconnu.
- La mise en place d'un jeu de règles d'urbanisme en cohérence avec le projet urbain.

Pour y parvenir, supprimer la ZAC des Tuileries, procédure d'aménagement engagée il y a plusieurs décennies et dont la survivance sans objet empêche la réunion de conditions sus-nommées, est une nécessité.

### Contenu

Conduire les démarches juridiques et réglementaires aboutissant à la suppression de la ZAC

### Coût effectif ou prévisionnel estimé

### Calendrier

Un point d'étape à un an et à deux ans

## Etude des parkings souterrains

### Maître d'ouvrage

GIP de Grigny et Viry après accord de la copropriété

### Opérateur

A désigner suite appel d'offres

### Finalité de l'action

Les parkings souterrains (2061 places) pèsent fortement dans les charges de copropriété, pour une satisfaction limitée des usagers (vandalisme, position aléatoire des places par rapport à la résidence, présences indésirables ...) qui a pour conséquence une vacance significative.

Il s'agit, par et au-delà d'un diagnostic déjà largement posé, de disposer d'un éventail d'options techniquement, juridiquement et financièrement renseignées, afin d'éclairer le choix des décideurs :

- réduction de l'offre par neutralisation ou/et démolition, cette dernière dans le cadre du projet urbain
- mise en place des conditions de sécurisation des parkings (gardiennage, réduction de la taille des unités d'un seul tenant, éclairage, système d'accès ...)
- réaffectation des places, conditions d'occupation actuelle par secteur..
- conditions de faisabilité juridiques, financières

### Engagement des partenaires

- Mise à disposition de l'expérience de mutualisation des parkings opérée dans le cadre des projets urbains des Pyramides et du Canal
- Mise à disposition par les syndicats des informations, plans, données en leur possession
- Fourniture par les maîtres d'ouvrage des différentes études et enquêtes déjà réalisées sur la question des parkings.

L'étude sera pilotée au sein du comité de suivi du plan de patrimoine.

### Coût effectif ou prévisionnel estimé

100 000 €

### Calendrier

2007-2008

## **Etude de la maîtrise durable de la charge de chauffage (de la source de production à l'isolation des bâtiments)**

### **Maître d'ouvrage**

Ville ou Communauté d'Agglomération après accord de la copropriété

### **Opérateur**

A désigner suite appel d'offres

### **Finalité de l'action**

Disposer des éléments techniques et financiers nécessaires pour élaborer puis intégrer au plan de patrimoine un programme de travaux permettant de réduire nettement les charges de chauffage et d'eau chaude des copropriétaires et de restaurer l'attractivité de Grigny 2.

Cet objectif s'inscrit par ailleurs dans un contexte réglementaire dont l'évolution va contraindre à réduire la demande énergétique liée à l'habitat.

### **Contenu**

Le cahier des charges de l'étude, à établir, concernera :

- le réseau de chaleur, sa capacité d'adaptation à une réduction de la demande de chaleur, sa capacité de mutation technologique pour d'adapter éventuellement à d'autres sources d'énergie, sa capacité à évoluer en termes de statut
- L'enveloppe des bâtiments, à savoir éléments constitutifs du clos, du couvert, les ponts thermiques
- Les réseaux (ventilation, chauffage, eau chaude sanitaire)
- Les évolutions souhaitables et/ou possibles, les résultats à en attendre sur un plan technique et économiques, les conditions de faisabilité (coûts, montage financier, juridique et institutionnel).
- Les dispositions réglementaires et les aides spécifiques (ADEME, région Ile de France, Europe etc).

### **Engagements des syndics**

Les syndics s'engageront à fournir tous les éléments en leur possession nécessaires à la réalisation du diagnostic notamment les clés de répartition entre les tranches des charges de chauffage et d'eau chaude).

Ils faciliteront, ainsi que le syndicat principal, les relations du bureau d'étude avec l'exploitant du réseau de chaleur et les entreprises chargées plus généralement de l'entretien des réseaux.

L'étude sera pilotée au sein du comité de suivi du plan de patrimoine.

### **Coût effectif ou prévisionnel estimé**

250 000 €

### **Calendrier**

2007-2008

## Etude sur les ascenseurs

### **Maître d'ouvrage**

Syndicats secondaires de copropriété

### **Opérateur**

A désigner suite appel d'offres

### **Finalité de l'action**

Disposer d'un diagnostic exhaustif et fiable sur l'état des ascenseurs afin d'élaborer un volet du plan de patrimoine les concernant. Le diagnostic de l'étude prospective a en effet montré que les mises en conformité réglementaires entreprises ou projetées dans le cadre du plan de sauvegarde précédent ne suffisent pas compenser la vétusté de certaines pièces et à rétablir un niveau de service satisfaisant et pérenne.

Expertise des dossiers déposés au titre de la phase 1 du plan de patrimoine en lien avec l'opérateur en charge de l'assistance à maîtrise d'oeuvre

### **Contenu**

Réalisation d'une expertise technique par un prestataire indépendant des constructeurs et de l'entreprise actuellement en charge de la maintenance.

Proposition d'un programme à intégrer le cas échéant au plan de patrimoine.

### **Engagement des syndicats**

Faciliter l'accès du prestataire à l'ensemble des données techniques et aux prestataires

L'étude sera pilotée au sein du comité de suivi du plan de patrimoine.

### **Coût effectif ou prévisionnel estimé**

90 000 €

### **Calendrier**

2007-2008

## Etude sur les réseaux

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération après accord de la copropriété

### Opérateur

A désigner suite appel d'offres

### Finalité de l'action

Dans un contexte d'évolution possible du statut des voies à terme en fonction d'un projet urbain (rétrocession). Il s'agit de définir les conditions d'une remise aux normes d'ensemble ou la restructuration si nécessaire dans un objectif d'optimisation de la répartition des charges par propriétaire in fine. .

### Contenu

Pour les espaces non bâtis où le syndicat principal est compétent, les réseaux concernés sont :

- l'éclairage public,
- le réseau d'assainissement
- le réseau de distribution d'eau froide, dans une logique d'autonomisation des syndicats secondaires pour ce qui concerne le comptage de l'eau

Pour les espaces bâtis où les syndicats secondaires sont compétents, les réseaux concernés sont :

- les réseaux de distribution d'eau froide (état technique, capacité à recevoir des compteurs d'eau individualisés
- les colonnes de chute eaux usées/eaux vannes
- réseaux électriques, éclairages des parties communes

### Engagement des syndicats

Fourniture des plans de réseaux et des bilans techniques disponibles

Fourniture de l'historique des interventions (entretien, travaux de rénovation).

Le pilotage de l'étude se fera au sein du comité de suivi du plan de patrimoine.

### Coût effectif ou prévisionnel estimé

**1 seule étude à mener (pas de dissociation)**

300 000€

### Calendrier

2007-2008

## Agence immobilière d'intérêt public

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

### Opérateur

A définir

### Finalité de l'action

Favoriser des pratiques d'investissement et de gestion locative en conformité avec l'intérêt public par la création d'une agence locative proposant des services innovants attractifs pour les bailleurs et des garanties sur la qualité de la gestion locative :

- aide au montage d'opérations immobilières (AMO) avec ou sans travaux, subventions ANAH et dispositifs fiscaux (Borloo, Robien), conventionnement ...
- aide à la gestion (recherche du locataire, accompagnement, garanties financières)
- assistance à la relation avec la copropriété (informations sur les charges, représentation en AG ...)

### Contenu

- Montage juridique et financier de l'opération
- Création d'une structure de type SEM ou autre
- Création de locaux, acquisition de matériel
- Mobilisation d'une équipe comprenant un chef de projet et un assistant technique (1,5 ETP la première année, entre 2,5 et 3,5 la cinquième année suivant le nombre de logements pris en gestion (270 en hypothèse basse, 400 en hypothèse haute et jugée optimale suite à l'analyse du marché)

### Engagement des partenaires

- capitalisation de la SEM ou autre et participation à son montage
- Réponse à un besoin de financement des investissements hors locaux estimé à 23600 €
- Accompagnement de la montée en régime de l'agence (équilibre prévu en année 5) par un financement cumulé du fonctionnement de 100 000 € sur les quatre premières années.
- Présentation du dispositif expérimental auprès de l'ANRU et demande de participation sur la base d'un déficit du bilan à 5 ans.

### Calendrier

Fin 2007

## Prêt à l'accession rénové

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

### Opérateur

A désigner suite appel d'offres

### Finalité de l'action

- favoriser la venue de propriétaires occupants solvables dans la copropriété
- prévenir les accessions à risque
- accompagner le processus de commercialisation des logements restructurés par l'outil immobilier, conformément au protocole de tête signé par les partenaires

### Contenu

- suite au bilan effectué au terme de la convention partenariale, réalisation d'une expertise rapide permettant de définir le contenu d'un produit financier en phase avec les nouveaux dispositifs de droit commun (PTZ, fiscalité ...) et ses modalités de commercialisation.
- Recherche de partenaires, montage technique et financier

### Engagement des partenaires

Participation des partenaires du FRC à l'expertise (CDC, Conseil Général)

### Coûts effectifs ou prévisionnels estimés

10 000 € HT pour l'expertise

### Calendrier

2007 pour l'expertise



## **Accompagner les syndicats et les copropriétaires dans le traitement des impayés de charges**

### **Maître d'ouvrage**

Communauté d'Agglomération

### **Opérateur**

A désigner suite appel d'offres

### **Finalité de l'action**

Aider la copropriété (syndicat principal et syndicats secondaires) à lutter contre les impayés de charges et à améliorer sa situation financière dans un contexte de trésorerie tendue ; détecter les situations à risque ; accompagner les ménages en difficulté auprès desquels la démarche des syndicats n'a pas suffi à donner des résultats ; monter des dossiers d'aide du FSL quand la situation le justifie et mobiliser l'ensemble des aides accessibles.

### **Contenu**

- Repérage systématique, avec les conseils syndicaux et les syndicats, des copropriétaires en difficulté relativement au paiement de leurs charges et mise en place d'un tableau de bord par tranche
- Repérage avec les syndicats des ménages pour lesquels un accompagnement spécifique est requis (situation de blocage, négociations amiables infructueuses), après croisement avec les services sociaux de la Commune et du Département
- Prise de contact avec les ménages et accompagnement de ces derniers s'ils le désirent
- Montage des dossiers FSL lorsque le ménage est éligible
- Objectif de traitement de 300 situations sur 2 ans
- Les tranches où les situations difficiles sont les plus nombreuses seront traitées en priorité.

### **Engagement des partenaires**

Adhésion des syndicats à la démarche formalisée par une convention d'objectifs et la mise au point d'un tableau de suivi  
Transmission des informations par les syndicats et engagement de confidentialité de l'opérateur (personnel qualifié).

### **Calendrier**

2007-2012

## Information des résidents sur le logement et la copropriété

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

### Opérateur

A désigner suite appel d'offres

### Finalité de l'action

Apporter aux locataires et aux propriétaires qui le désirent, à des fins de prévention, des informations et des conseils individualisés sur :

- les rapports locatifs, baux états des lieux, dépôts de garantie, congés
- les loyers, les charges les aides au logement
- les charges (courantes, pour travaux, répartition, évolution)
- l'accession (financement, prêts)
- la fiscalité
- la copropriété (composition, fonctionnement)
- le plan de sauvegarde

### Contenu

Tenue d'une permanence cinq demi-journées par semaine dont une le samedi matin.

### Calendrier

2007-2012

## Formation des conseillers syndicaux

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

### Opérateur

A choisir suite appel d'offres

### Finalité de l'action

- Donner aux copropriétaires qui le souhaitent les connaissances et informations leur permettant de s'impliquer dans la gestion de la copropriété
- Accompagner les copropriétaires dans la compréhension de dossiers requérant une technicité particulière
- Apporter les éclairages nécessaires à la bonne compréhension et la conduite : du plan de patrimoine ; du projet urbain ; de possibles évolutions de la copropriété.

Cette action s'adresse spécifiquement aux membres des conseils syndicaux (secondaires et principal).

### Contenu

Maîtrise des fondamentaux de la copropriété :

- statuts, organisation, composition
- le conseil syndical et son renouvellement
- l'assemblée générale
- le syndic, son mandat, les règles qui s'y rapportent
- les charges courantes
- l'entretien, les travaux
- les comptes et la gestion financière

Maîtrise des outils d'intervention :

- plan de patrimoine
- plan de sauvegarde
- projet urbain

### Calendrier

2007-2012

**Mission d'assistance des conseils syndicaux  
dans le choix d'un nouveau syndic et aide à la reprise en gestion**

**Maître d'ouvrage**  
syndicats secondaires

**Opérateur**

Principe d'indépendance de l'opérateur qui ne peut être syndic sur Grigny II ( au sens capitalistique et/ou de tutelle hiérarchique ou fonctionnelle )

**Finalité de l'action**

De nombreux syndicats secondaires se trouvent confrontés à la nécessité de choisir un nouveau syndic (démission, non renouvellement de contrat, administration provisoire ...), qui lui-même devra procéder parfois à une remise à jour des comptes. Il s'agit d'assister les syndicats dans cette phase de transition délicate et essentielle à la continuité de la gestion.

**Contenu**

Aide du syndicat dans le choix d'un nouveau syndic par :

- la mise en point d'un cahier des charges
- l'analyse des offres
- l'aide à la négociation
- l'aide à la mise au point du contrat.

Aide du nouveau syndic pour :

- transmission des pièces, diagnostic de l'état des comptes
- prise en main de la comptabilité
- prise en main des dossiers de travaux et de subvention

**Calendrier**  
2007-2012

## Communication/concertation

### **Maître d'ouvrage**

Groupement d'Intérêt Public par délégation du maire, porteur de projet, en cohérence avec le projet ANRU

### **Opérateur**

A choisir suite appel d'offres

### **Finalité de l'action**

- disposer de vecteurs d'information des copropriétaires concernant le plan de sauvegarde et le projet urbain

### **Contenu**

- création d'un journal trimestriel
- création d'un site internet
- montage d'une exposition thématique/an
- aide au montage de réunions d'information

### **Calendrier**

2007-2012

## Observatoire des charges

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

### Opérateur

A choisir suite appel d'offres

### Finalité de l'action

Le poids des charges et leur évolution ont été identifiés comme l'un des enjeux majeurs du plan de sauvegarde. Il s'agit de mettre en place un outil d'observation de type « tableau de bord annuel » qui permette de mesurer le poids et l'évolution des charges par poste, pour le syndicat principal comme pour les syndicats secondaires.

### Contenu

- répartition par poste à définir avec les syndicats, de manière à obtenir des informations homogènes, comparables, et portant sur des objets pertinents
- périodicité annuelle
- analyses présentées en comité de suivi du plan de sauvegarde.

Conditions de réussite du dispositif implication effective des conseils syndicaux et de leurs syndicats dans la démarche ( transmission et fiabilité des données). Il faudrait prévoir de formaliser un engagement de principe en ce sens (yc données sur l'occupation)

### Calendrier

2007-2012

## Observatoire de l'habitat et du peuplement

### Maître d'ouvrage

Communauté d'Agglomération

### Opérateur

A choisir suite appel d'offres

### Finalité de l'action

- Connaître et mesurer les évolutions du positionnement de Grigny 2 sur le marché immobilier à travers une batterie d'indicateurs : volumes, prix, vacance, taux de propriétaires bailleurs, dans l'absolu et relativement à des données de référence
- Connaître les caractéristiques et évolutions propres à Grigny 2 qui conditionnent ce positionnement : composition et état du parc, éléments annexes, environnement, charges, ...
- Connaître les caractéristiques de la population et son évolution (analyse statique et dynamique) à l'échelle de l'ensemble de la copropriété et à une échelle plus fine permettant éventuellement une approche différenciée de secteurs de la copropriété, y compris les populations scolaires,...
- Attente d'une valorisation de ce document comme l'outil de suivi statistique de référence sur l'impact du plan de sauvegarde , et à terme du projet urbain

### Contenu

- production d'un observatoire annuel
- production d'un tableau de bord et d'une note de conjoncture semestrielle
- production éventuelle de « notes spéciales » thématiques ou liées à la publication de données périodiques nouvelles (type recensement par exemple)
- exploitation des données « historiques » de l'observatoire et recherche d'exploitation de données nouvelles, type « fichier FILOCOM ».

### Calendrier

2007-2012