

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE DE GRIGNY

DEL-2023-067

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE**

Séance du Lundi 22 mai 2023

L'An deux mille vingt-trois, le Lundi vingt-deux mai, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est assemblé en Mairie, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe RIO, Maire.

Date de convocation : 16 mai 2023

Nombre de membres :

- En exercice : 35
- Présents : 20
- Votants : 25

Présents : P. RIO – Y. LE BRIAND – L. CAMARA – P. TROADEC – G. DJEARAMIN – S. BELLAHMER – A. ZERKAL – P. LOUISON – M. GAMINETTE – M. SOILIH – S. CHABROT – L. JACQUEMIN – S.L. DIARRA – I. KEDDOU – S. GHENAIM – A. KÖSE – S. GIBERT – N. SAUNIER – M. FOLLY – D. BRIVADY.

Excusés Représentés : F. OGBI représentée par I. KEDDOU – J. BORTOLI représenté par P. RIO – R.M. THUILOT représentée par Y. LE BRIAND – C.O. N'DIAYE représenté par S. GIBERT – J. BOUBENDIR représentée par N. SAUNIER.

Délibération N° DEL – 2023 – 067 : Quartier des Patios – Convention avec le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) pour favoriser l'amélioration de la performance énergétique des Patios et la sauvegarde de leurs parements en pâtes de verre

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code du Patrimoine, notamment ses articles L.650 et R.650 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants, et R.321-1 et suivants,

Vu l'arrêté interministériel du 23 avril 1998 portant création du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA),

Vu la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, portant notamment sur les missions et le rôle du PUCA dans la mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire,

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine dite LCAP, concernant notamment les sites labélisés « Architecture Contemporaine Remarquable » (ACR),

Vu le décret d'application de ladite loi n° 2017-433 du 28 mars 2017 relatif au label « Architecture Contemporaine Remarquable » (ACR),

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) et notamment ses dispositions concernant le quartier des Patios,

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H) du quartier des Patios à Grigny en date du 31 décembre 2015, signée entre la Communauté d'Agglomération les Lacs de l'Essonne, l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pour les années 2016 à 2018,

Vu la délibération N° DEL-2018-0001 du Conseil Municipal en date du 05 février 2018 relative à ladite O.P.A.H des Patios, ayant approuvé la signature d'un avenant n° 1 à la convention s'y rapportant avec Grand Paris Sud, l'État et l'Anah,

Vu ledit avenant n° 1 cosigné en date du 20 juin 2018, ayant valorisé les moyens mobilisés par la Ville,

Vu la délibération N° DEL-2019-0141 du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2018 relative à ladite O.P.A.H des Patios, ayant approuvé la signature d'un avenant n° 2 à la convention s'y rapportant avec Grand Paris Sud, l'État et l'Anah, afin de la prolonger de deux années supplémentaires,

Vu ledit avenant n° 2 cosigné en date du 25 juin 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2019-0130 du 25 novembre 2019 ayant approuvé l'instauration, dans le cadre de ladite O.P.A.H, d'une aide en faveur des propriétaires occupants dont les ressources sont supérieures aux plafonds en vigueur pour bénéficier des aides proposées,

Considérant que le quartier des Patios, conçu par Emile AILLAUD, édifié entre 1967 et 1971, est constitué d'un ensemble de 206 habitations individuelles de plain-pied agrémentées d'un patio qui sont organisées en bandes,

Considérant que les qualités architecturales et urbaines de cet ensemble immobilier ont justifié sa reconnaissance « Patrimoine du XXème siècle » en 2008 puis sa labellisation « Architecture Contemporaine Remarquable » depuis 2016,

Considérant que les « Patios » nécessitent de très importants travaux de réhabilitation, notamment de leurs enveloppes extérieures afin d'améliorer leurs performances énergétiques et de sauvegarder leurs parements en pâtes de verre qui se dégradent,

Considérant qu'une Association Syndicale Libre (ASL) réunissant les propriétaires de ces Patios est chargée de la gestion des espaces extérieurs (voies de circulation, espaces verts) mais que ce quartier n'est pas une copropriété et que l'entretien des habitations reste à l'initiative de chaque propriétaire à titre individuel,

Considérant que la grande majorité des Patios qui étaient initialement des logements locatifs sociaux ont été acquis à partir des années 2000 par leurs locataires essentiellement qui étaient pour la plupart des ménages aux revenus modestes, et que l'Office Public de l'Habitat Interdépartemental de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines (OPIEVOY)

devenu Les Résidences Yvelines Essonne (LRYE) leur avait alors proposé d'acquérir leur habitation mais en leur état,

Considérant qu'afin d'aider les acquéreurs des Patios à réaliser des travaux de réhabilitation, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) fut projetée dès 2012 et s'est déroulée de janvier 2016 à avril 2021,

Considérant que cette O.P.A.H a rencontré un réel succès, que son taux de réalisation s'est monté à 121 % avec un total de 58 dossiers, que les travaux effectués ont offert un gain énergétique moyen de 34 % et ont été subventionnés à hauteur de 77 % en moyenne, que le reste à charge moyen pour les habitants propriétaires fut de 4.587 € pour 19.543 € HT de travaux en moyenne, et que leurs factures de chauffage furent réduites en moyenne de 118 €/mois, soit 756 €/an,

Considérant que ce dispositif a donc permis des avancées significatives, mais que les façades n'ont pas pu être restaurées ni isolées,

Considérant que l'engagement de ce type de travaux s'est en effet heurté à plusieurs difficultés :

- Une complexité technique du fait de la présence des pâtes de verre,
- La nécessité d'une cohérence globale avec une continuité de travaux sur des habitations accolées,
- L'importance de l'enveloppe financière avec des surcoûts liés à la sauvegarde du patrimoine architectural,
- Une inégalité de répartition entre propriétaires, ces surcoûts variant de 1 à 3 en fonction du métrage extérieur et des mosaïques par rapport aux surfaces des logements,

Considérant que le cas des Patios illustre une difficulté plus générale d'organisation de travaux harmonieux à l'échelle d'un quartier ou d'un groupe d'habitations, alors que l'engagement de ces travaux relève juridiquement d'une décision individuelle,

Considérant que cette difficulté se prolonge au niveau de leur financement, tant sur la répartition des aides que sur les modalités de recours à l'emprunt, et qu'ainsi, les dispositifs mis disposition paraissent inadaptés, faute de structure collective chargée d'une délégation de maîtrise d'ouvrage pour la mutualisation des travaux,

Considérant que la Ville et la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud se sont mobilisées depuis plusieurs années déjà, accompagnées par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pour soutenir les propriétaires des Patios et tenter de lever ce faisceau de contraintes mais que toutefois, les investigations en la matière bloquent sur une réelle impasse juridique et économique,

Considérant que l'objectif prioritaire reste en effet avant tout de minimiser le reste à charge des propriétaires faute de quoi ils ne pourraient pas supporter le coût de ces travaux,

Considérant que le concours du Plan Urbanisme Construction Architecture (le PUCA qui est placé sous la double tutelle du Ministère de la Transition Ecologique et de celui de la Culture) a donc été sollicité par la Ville, par la Communauté d'Agglomération, par Les Résidences Yvelines-Essonnes (LRYE) et par l'ASL des Patios en septembre 2021,

Considérant que l'objectif de cette saisine était d'engager une expérimentation en faveur de la réhabilitation des Patios afin de faire émerger des solutions juridiques,

organisationnelles et financières dont la problématique était « Comment réaliser des travaux d'intérêt collectif avec une maîtrise d'ouvrage dispersée ? »,

Considérant que Madame la Ministre du Logement avait répondu favorablement en avril 2022,

Vu le projet de convention partenariale ci-jointe pour la réhabilitation de l'ensemble des Patios, labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable », avec Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud et, le cas échéant, le Département de l'Essonne,

Vu les annexes au dit projet de convention partenariale avec le PUCA, savoir :

- la lettre de Madame la Ministre du Logement d'avril 2022 favorable à ce que les représentants du PUCA engagent une expérimentation relative à la réhabilitation des Patios,

- la lettre du conservateur régional des monuments historiques d'Ile-de-France de mai 2021 au sujet du label « Architecture Contemporaine Remarquable » attribué aux Patios,

- et le bilan des résultats de l'O.P.A.H des Patios avec une analyse de faisabilité de la réfection des façades des Patios,

Considérant que l'objet de cette convention est d'identifier les points de blocage et de réunir les partenaires susceptibles de les lever,

Délibère, et,

Approuve la convention partenariale ci-jointe pour la réhabilitation de l'ensemble des Patios, labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable », avec Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud et, le cas échéant, le Département de l'Essonne,

Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention et tous documents qui en seront la suite ou la conséquence,

Dit qu'une copie de la présente délibération sera transmise à Grand Paris Sud.

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,

Le Maire,



Philippe RIO

Vote pour : 23

Vote contre : 2 (N. SAUNIER, J. BOUBENDIR)

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le
Transmis en Préfecture le

30 MAI 2023

30 MAI 2023

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification