



## COMITE DE PILOTAGE FINAL BILAN DE L'OPAH 2016-2021 ÉTUDE DE FAISABILITÉ RAVALEMENT

Le 10/11/2021

## OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT LES PATIOS - GRIGNY



ARCHITECTURE  
URBANISME **FIUMANI  
JACQUEMOT**

8, allée Henri Matisse - 93300 AUBERVILLIERS  
[contact@aufj.fr](mailto:contact@aufj.fr) - 01 48 33 90 99

- Contexte et rappel des objectifs de l'OPAH
- Bilan quantitatif et qualitatif de l'OPAH
- Faisabilité du projet de ravalement des Patios
- Perspectives

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

# CONTEXTE ET RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'OPAH

# RAPPEL DU CONTEXTE

## Les Patios, un quartier à part

Le quartier est situé dans le grand ensemble d'habitations sociales « La Grande Borne » construit entre 1967 et 1971.

Il est composé de 206 maisons (dont une quarantaine appartenant encore aux Résidences Yvelines Essonne) et 3 bâtiments de logements collectifs (propriétés des Résidences).

Conçu par l'architecte Emile Aillaud.

## Une ASL

Depuis 1990 les logements des Patios sont passés du statut de logements sociaux à celui de logements privés et les espaces extérieurs communs sont gérés par une ASL.

## Une qualité patrimoniale

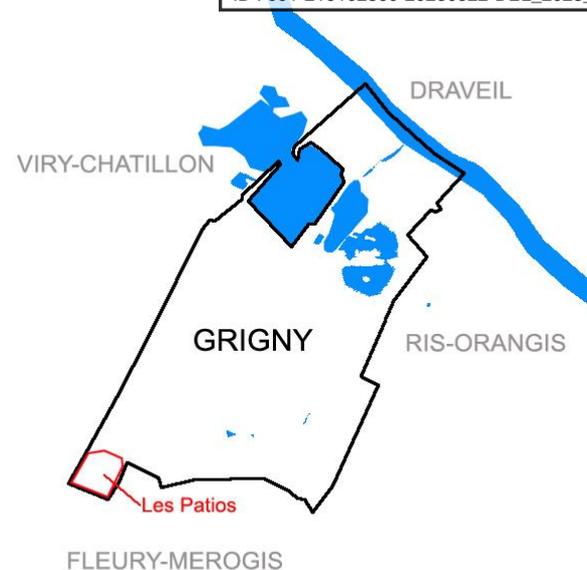
La solution architecturale et urbaine originale, l'attrait exercé sur de nombreux visiteurs et la labellisation « Patrimoine du XXème siècle » puis, « Architecture contemporaine remarquable » posent la question de la préservation et la mise en valeur de la qualité patrimoniale.

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE



# LE CONTEXTE BÂTI

- Un parc bâti en 1970
- Des performances énergétiques faibles
- Une obsolescence des installations
- Des pathologies liées au manque d'entretien ou au mauvais choix de travaux
- Un patrimoine riche
- Une qualité architecturale certaine
- Une problématique forte de préservation du patrimoine bâti

Mais...

des dégradations diverses des façades

- Fissures
- Décollement des pâtes de verre
- Infiltrations d'eau

**Si rien n'est fait, le quartier finira par se dégrader davantage !**



Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

S<sup>2</sup>LO



- **Le quartier fait partie du Quartier Prioritaire de la Politique de la ville « La Grande Borne – Le Plateau »**
  - ⇒ Inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- **La quartier bénéficie d'une OPAH depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 suite à des études préalable (2012) et pré-opérationnelle en 2013-2014**
- **Consciente de l'intérêt patrimonial des Patios, la ville de Grigny prévoit une protection des Patios dans son [PLU](#)**
- **Depuis 1999, quartier labellisé « Patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle » par le Ministère de la Culture et de la Communication**
  - ⇒ a vocation à identifier et signaler des ensembles urbains à transmettre aux générations futures et éviter des « pertes irréparables »
  - ⇒ aucune contrainte ni protection particulière (juridique, financière)
- **Suite à la loi CAP du 7 juillet 2016 : architecture contemporaine remarquable**
  - ⇒ tout propriétaire envisageant de demander un Permis de Construire ou un arrêté de non contestation à une Déclaration Préalable de Travaux, est désormais tenu, 2 mois au moins avant le dépôt du dossier de cette demande au Service Urbanisme de la Ville, d'informer l'ABF



# HISTORIQUE DE L'OPAH

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



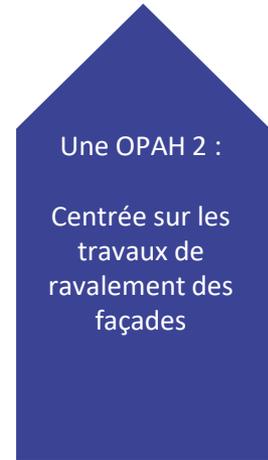
ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

ETUDE  
PREALABLE  
sous MOA Ville

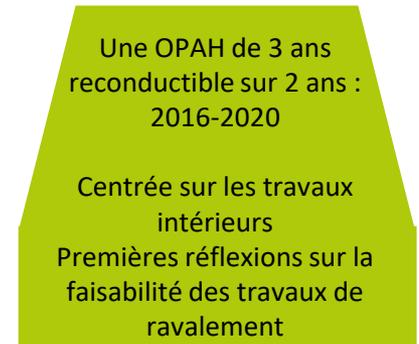


- **Etude préalable** : 2012
- **Etude pré-opérationnelle** : fin 2013 – début 2015
- **Ce qui a été convenu** :  
Procéder à une réhabilitation en 2 étapes

Phase 2  
de la réhabilitation



Phase 1  
de la réhabilitation



## Qualitativement il s'agit de se concentrer sur les objectifs suivants :

- Poursuivre le repérage et traiter l'habitat indigne et très dégradé ;
- Poursuivre le repérage et traiter la précarité énergétique ;
- Adapter les logements et les parties communes pour le maintien des personnes à mobilité réduite ;
- Produire des loyers conventionnés pour maintenir la population en place ;
- Remettre sur le marché les logements vacants ;
- Accompagner les ménages fragiles et maintenir la population en place ;
- Promouvoir l'aspect patrimonial du quartier ;
- Améliorer le fonctionnement de l'ASL.

## Quantitativement, il s'agit :

- Pour les propriétaires occupants éligibles aux plafonds de ressources Anah, de :
  - Traiter 6 situations d'indignité et logements très dégradés,
  - Traiter 37 situations de précarité énergétique,
  - Adapter 2 logements aux personnes à mobilité réduite.
- Pour les propriétaires occupants aux plafonds majorés (dépassant 10% à 20% des plafonds Anah) :
  - Aider 10 PO Maj et Maj+.
- Produire 3 loyers maîtrisés (2 LCS et 1 LCTS) :
  - Traiter 2 situations d'indignité et logements très dégradés,
  - Traiter 1 situation de précarité énergétique.

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

# BILAN DE L'OPAH

# SUCCÈS DE L'OPAH

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

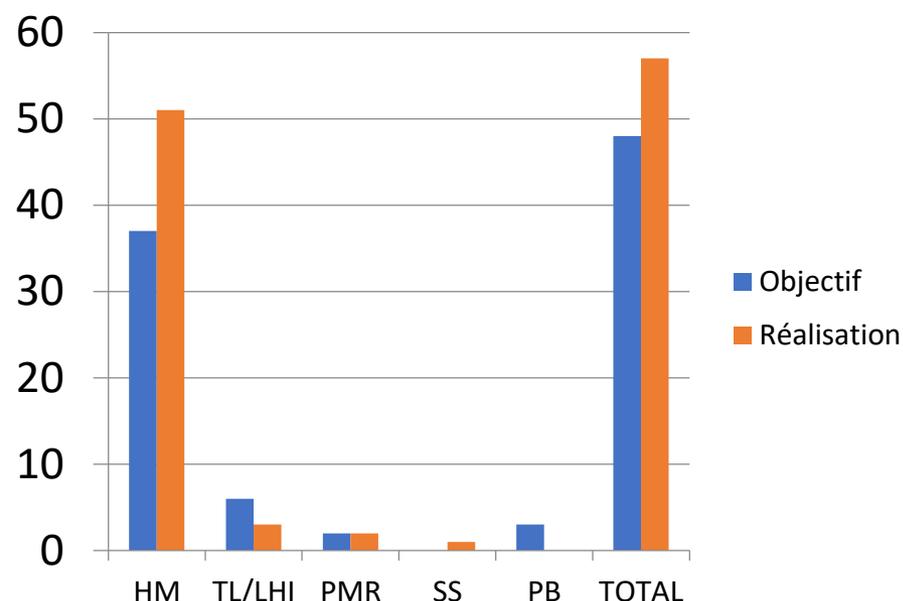
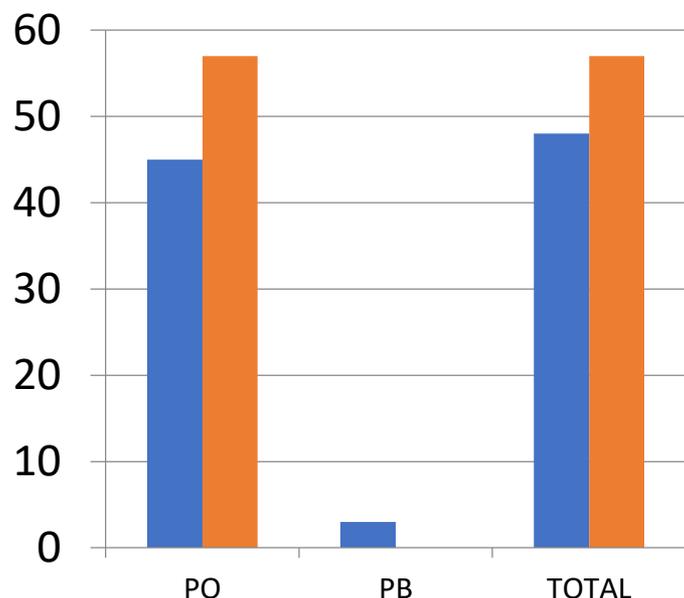
Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

L'objectif sur l'ensemble de l'OPAH a été fixé à 45 dossiers de propriétaires occupants. Au 30 avril 2021, **58 dossiers** de propriétaires occupants ont été déposés soit

**121 % de réalisation**



- 58 dossiers déposés et non abandonnés
- 4 dossiers de PO Majorés et Majorés + déposés
- 20 dossiers en attente des notifications, du versement de l'avance ou en cours de travaux
- 4 dossiers dont le projet a été abandonné après dépôt (dont 2 ventes)

HM : Habiter Mieux (dossiers amélioration énergétique)

TL/LHI : Travaux Lourds/Lutte contre l'habitat indigne

PMR : Personnes à mobilité réduite (dossiers d'adaptation)

SS: sécurité et salubrité

PB : propriétaires bailleurs

PO : propriétaires occupants

# GRÂCE À UNE COMMUNICATION DÈS LE DÉMARRAGE

Envoyé en préfecture le 30/05/2023  
 Reçu en préfecture le 30/05/2023  
 Publié le  
 ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

- Signature de la convention de programme de l'OPAH le 30 décembre 2015
- 1 réunion publique de lancement le 18 janvier 2016 à la salle de l'Érable
- Participation de l'équipe de l'OPAH à 2 conseils de voisinage (le 7 avril 2016 et le 28 mars 2018)



Logo de l'OPAH



## QUELLES CONDITIONS POUR OBTENIR LES AIDES ?

- Être propriétaire du bien
  - o Pour les opérations occupants : être éligible aux dispositifs de financement de l'Anah
  - o Pour les opérations bailleurs : privilégier un statut locatif conventionné
- Ne pas avoir bénéficié des aides de l'Anah depuis 3 ans ou du Département depuis 2 ans
- Pour les propriétaires occupants, s'engager à occuper son logement pendant 5 ans, soit le vendre à prix coûtant

**ATTENTION !!**  
 Ne pas déléguer les travaux avant réception des notifications de subvention.



## QUELS TRAVAUX SONT SUBVENTIONNÉS ?

- Les travaux :**
- **D'isolation énergétique** par exemple : changement de chaudière, pose de fenêtres en double vitrage, isolation thermique de la toiture...
  - **De santé d'accessibilité** par exemple : pose de Ventilateurs de plafond rétro-Commandés (VRC)...
  - **D'adaptation aux personnes à mobilité réduite** par exemple : aménagement de baignoire en douche...
- Il doivent permettre d'atteindre au minimum 25% d'amélioration énergétique, de réduire d'un tiers la facture de chauffage, la consommation d'énergie par m² ou d'équivalents (EPC) (Récompense D'appoint de l'Éco-citoyenneté) pour l'opération de subvention ou l'État d'investissement pour la transition énergétique est facturé à leur coût.



## QUE DEVEZ-VOUS FAIRE SI VOUS ÊTES INTÉRESSÉS ?

- Pour obtenir des renseignements, prenez rendez-vous pour venir à la permanence :**
- Par mail : [opah-patios@aujj.fr](mailto:opah-patios@aujj.fr)
  - Par téléphone : 06 40 57 57 72

En bureau, à l'adresse AJJJ, 14 rue de la République, 91300 Grigny. L'équipe de l'OPAH vous apportera les renseignements nécessaires, vous fera une étude de faisabilité et vous accompagnera sur toute la durée de l'opération.



## QUI PORTE L'OPAH ?

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Normandie (CA) (ex-Paris de France), la ville de Grigny, l'Anah (Agence Nationale pour le Développement Urbain) et les Copropriétaires ont décidé de soutenir et accompagner les propriétaires privés des Patios pour la réhabilitation de leur logement.

## QU'APPORTE L'OPAH ?

L'OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, est un dispositif qui permet de mutualiser les aides aux travaux des différents propriétaires afin de subventionner les opérations de réhabilitation des logements (amélioration énergétique, mise aux normes, adaptation aux personnes à mobilité réduite et autres travaux...). Durant les trois années d'OPAH des Patios, 20 000 € de frais de conseil des conseils techniques, un accompagnement administratif et financier aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs privés des Patios, l'accompagnement est gratuit pour les propriétaires.



## PERMANENCE DE L'OPAH

Salle de l'Érable aux Patios  
 place de l'Érable - 91350 GRIGNY

**HORAIRE**  
 un mercredi sur deux de 15h à 19h

**CONTACT**  
 Tél : 01 67 24 55 64  
 Portable : 06 40 57 57 72  
 Mail : [opah-patios-grigny@aujj.fr](mailto:opah-patios-grigny@aujj.fr)

**ÉLABORÉ**  
 par le Bureau de Communication de la Ville de Grigny



## VALORISEZ VOS PATIOS ET VIVEZ MIEUX VOS LOGEMENTS

ACCOMPAGNEMENT FINANCIER ADMINISTRATIF TECHNIQUE

**GRATUIT** pour les propriétaires privés des Patios



Tryptique de l'OPAH

# GRÂCE À UNE COMMUNICATION VIVANTE

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



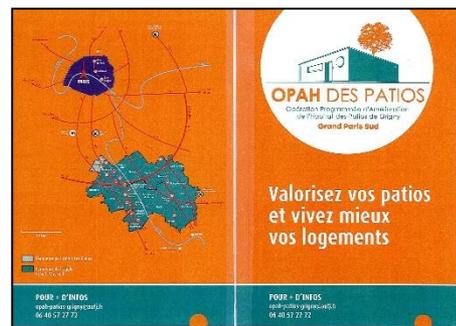
ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

Afin de maintenir la dynamique engagée la première année, les modes de communication se sont diversifiés durant l'OPAH.

- Des campagnes de porte-à-porte ont été menées par l'équipe de l'OPAH et par Voisin Malin.
- L'OPAH a aussi été médiatisée grâce à la **6 parutions d'articles** dans le journal le Grigny Mag.
- Une **communication directe** à destination de propriétaires particuliers a été engagée par l'envoi de courriers :
  - Un courrier d'information de lancement (novembre 2015)
  - Lettre d'information sur l'avancement de l'OPAH diffusée aux propriétaires en fin d'année 2016
  - Des courriers de mise en garde concernant le démarchage abusif (2017)
  - Des courriers d'information adressés aux propriétaires des logements vacants (2018)
  - Des courriers d'information pour les nouveaux acquéreurs (2017-2019)



Calicot de l'OPAH



Plaquette de l'OPAH

# LES PERMANENCES, UN VRAI ENGOUEMENT

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

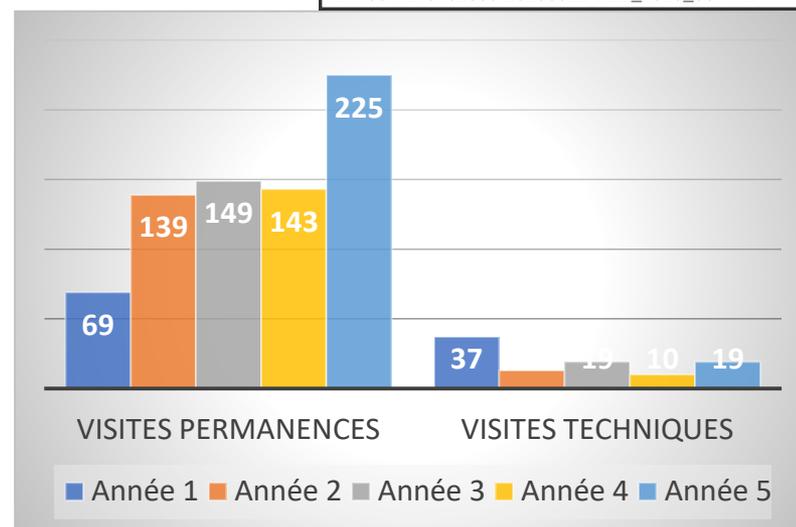
Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

- Le nombre de rendez-vous en permanences n'a cessé d'augmenter durant les 5 années.
- Les visites techniques subissent elles, une forte baisse à partir de la 2<sup>ème</sup> année pour se stabiliser jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année. L'année 1 étant exceptionnelle car l'OPAH était très attendue par les propriétaires.



# PROFIL DES MÉNAGES AIDÉS

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

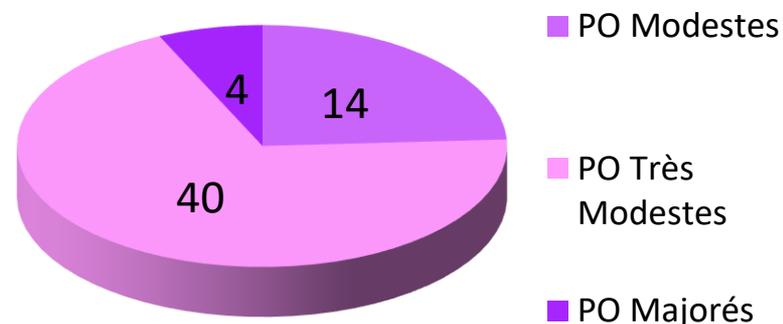


ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

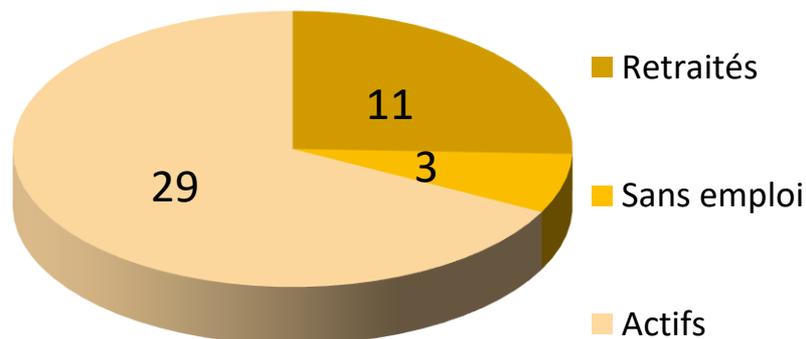
## 58 ménages propriétaires occupants aidés\* au 30 avril 2021 :

- Des familles nombreuses : une moyenne de 3,7 personnes par ménage (allant de 1 personne à 10 personnes)
- Une majorité de couples avec enfants
- Un âge moyen de la personne de référence de 50 ans allant de 30 à 80 ans
- Une grande majorité de ménages avec au moins un actif
- Plafond de ressources : une majorité de PO Très Modestes

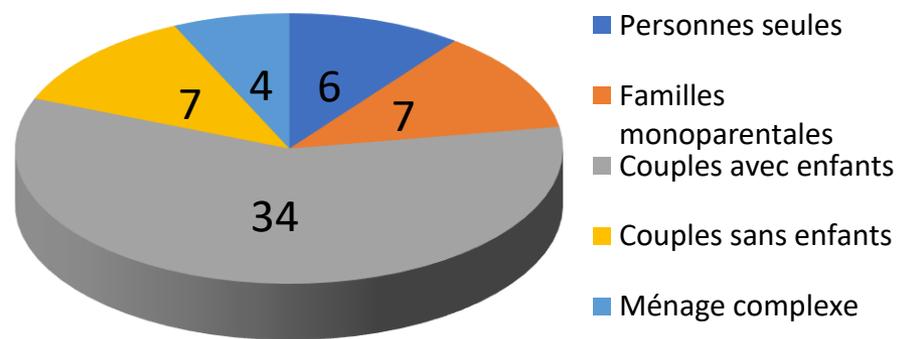
## Plafond de ressources des ménages



## Situation professionnelle des ménages



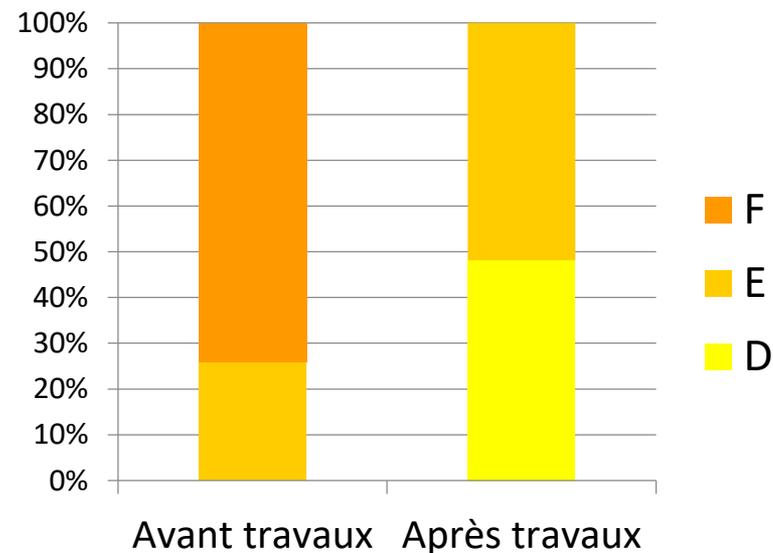
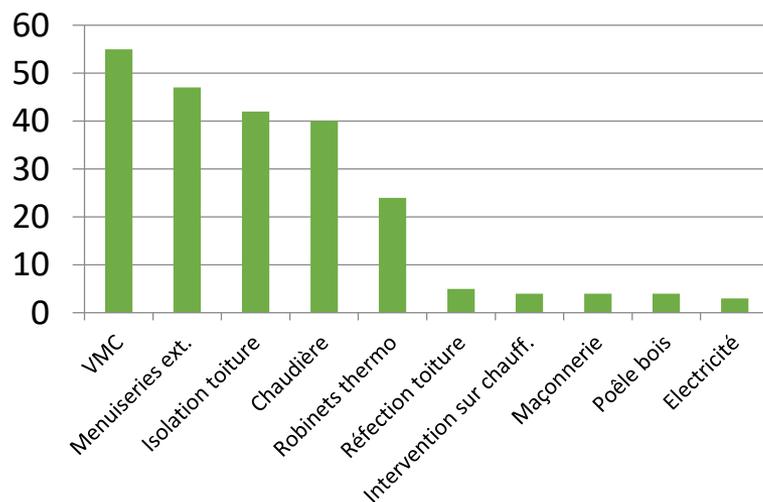
## Compositions familiales



\* 4 dossiers n'ont pas donné suite, ils ne sont pas compris dans le bilan

- Tous les dossiers comprennent des travaux d'amélioration énergétique sauf un exclusivement « adaptation ». Parmi ceux-là, 3 comprennent la mise aux normes électrique et 1 inclut l'adaptation pour personne à mobilité réduite.
- Une amélioration énergétique moyenne de 34% soit près d'un tiers de réduction de consommation de chauffage
- Une facture moyenne de 181 €/mois d'électricité et gaz avec une prévision de réduction à 118 €/mois soit **une économie de 756 €/an.**

### Occurrence des postes de travaux



- **Un montant moyen de travaux de 19 543 € HT par logement** : nous sommes légèrement en deçà du plafond subventionnable de 20 000 € de travaux.
- Tous dossiers confondus, le montant moyen des travaux générés par l'OPAH est de 19.543 € HT. Les montants oscillent entre 6.019 € et 41.708 € HT.
- Des travaux subventionnés en moyenne à 77% avec **9 dossiers PO TM à 100% et 3 dossiers de PO M à 80%**.
- **Reste à charge moyen : 4 587 €**

# CONSOMMATION DES BUDGETS AU 31/04/2023

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

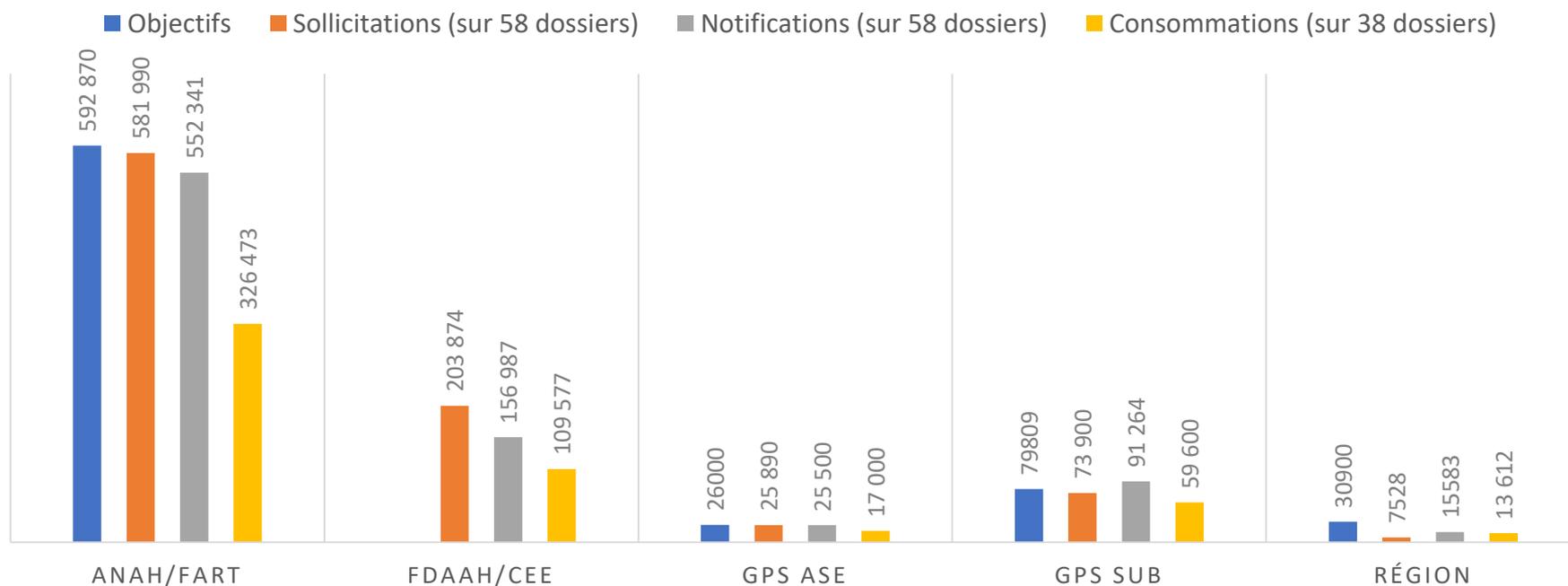
Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

En €	Anah + FART	FDDAH + CEE CD91	GPS ASE	GPS Sub	Région
Budget	592 870	Non défini	26 000	79 809	30 900
Sollicitations	581 990	203 874	25 890	73 900	7 528
Notifications	552 341	156 897	25 500	91 264	15 583
Consommations	326 473	109 577	17 000	59 600	13 612
%	55 %		65 %	75 %	44 %
Selon l'avenant à la convention					



	Objectifs	Réalisations	Blocages/Perspectives
<b>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traiter 6 logements PO et 1 logement PB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 dossier TL déposés / 1 sécurité salubrité</li> <li>• Réunion partenariale</li> <li>• Fondation Abbé Pierre</li> <li>• Repérage d'un logement indigne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux lourds : RAC important</li> <li>• PB peu intéressés par les aides</li> </ul>
<b>Volet lutte contre la précarité énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mobiliser 37 ASE PO et 1 ASE PB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 74 DPE réalisés</li> <li>• 58 dossiers déposés</li> <li>• Réunion partenariale</li> </ul>	Nouvelles exigences Anah
<b>Volet autonomie de la personne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adapter 2 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 dossiers déposés dont un en cours de travaux</li> <li>• Pour 1 besoin exprimé : direction vers la MDPH car dossier énergétique aussi</li> <li>• 1 dossier PO Majoré déposé</li> <li>• Contact CLIC et MDPH</li> </ul>	Peu de besoin
<b>Volet social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagner 13 ménages dans le cadre de la LHI et l'adaptation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 évaluations faites</li> <li>• Transmission à MDS et CCAS</li> <li>• RAC : Fondation Abbé Pierre/CNAV/Complémentaires/CAF</li> </ul>	
<b>Volet immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Produire 3 loyers conventionnés</li> <li>➤ Remettre sur le marché 1 logement vacant</li> </ul>	3 propriétaires bailleurs identifiés mais ne souhaitant pas bénéficier des aides car peu incitatives.	Repérer les logements loués et vacants

	Objectifs	Réalisations	Blocages/Perspectives
<b>Volets urbain / patrimonial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Respect du caractère des patios</li> <li>➤ Repérer les interventions sauvages</li> <li>➤ Recherche financements et solutions pour le ravalement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cahier des recommandations pour les entreprises</li> <li>• Veille sur les devis de menuiseries extérieures</li> <li>• Réunion partenariat technique le 28/09/16 en présence du CAUE. Visite du quartier réalisé.</li> <li>• <a href="#">Relevé des interventions sauvages réalisé en octobre 2017</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inadaptation de la configuration des menuiseries d'origine avec les modes de vies</li> <li>• Mise en demeure concernant les interventions sauvages inenvisageables</li> <li>• Nécessité de financement pour le ravalement et question du porteur de projet adéquat</li> </ul>
<b>Volet gestion ASL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réalisation d'un diagnostic de gestion</li> <li>➤ Accompagnement des instances de gestion dans la mise en œuvre des préconisations</li> </ul>	Diagnostic de gestion réalisé	

- **Poursuite de l'accompagnement post-OPAH jusqu'à janvier 2022**
- **Etude de faisabilité pour le projet de ravalement => présentation des résultats ce jour**
  - ⇒ Une nouvelle OPAH axée sur ce projet ?
- **Qu'en sera-t-il pour les autres PO ?**
  - ⇒ Un stock important de contacts : 16 ménages éligibles ayant bénéficié d'une visite technique
  - ⇒ Des besoins réels
  - ⇒ Sur 206 Patios :
    - ⇒ 40 appartiennent aux Résidences
    - ⇒ 90 Patios identifiés (3 PB et 87 PO) dont 58 dossiers déposés
    - ⇒ **76 Patios dont les propriétaires n'ont pas pris contact avec l'équipe**
- **... et l'aide aux PO Majorés ?**
  - ⇒ Quatre dossiers déposés à ce jour
  - ⇒ Un potentiel et des besoins réels : 10 PO éligibles à cette aide
- **Quel devenir pour l'ASL ?**
  - ⇒ Vu les préconisations, nécessité d'accompagner l'ASL dans son redressement
  - ⇒ Si MOA déléguée pour le ravalement, nécessité d'assister l'ASL dans le changement de ses statuts

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

# L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ

# LES CONDITIONS DE RÉUSSITE DU PROJET

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

## 4 conditions à réunir :

### Aspects socio-économiques :

- Une bonne mobilisation des habitants
- Un faible effort financier pour les propriétaires majoritairement fragiles

### Aspects techniques :

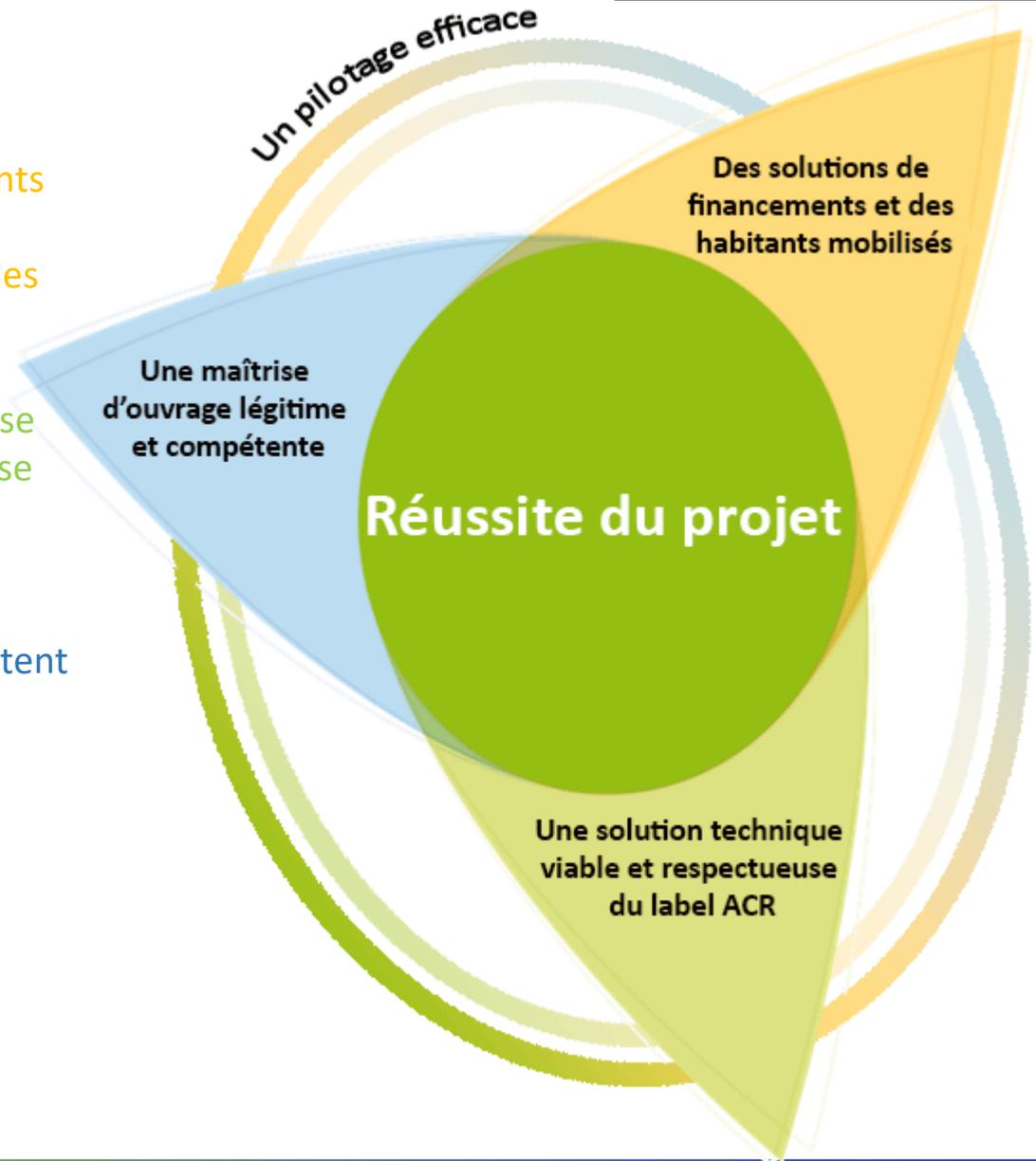
- Une solution technique peu coûteuse
- Une solution technique respectueuse du label ACR

### Aspects de gouvernance :

- Un MOA unique, légitime et compétent

### Une coordination générale efficace :

- Accompagnement technique
- Accompagnement financier
- Accompagnement juridique



## 1- Les rencontres partenariales (2) :

- Groupe de travail (Anah – DDT91 – DRIEA – PUCA – GPS – Grigny) : 17/12/2021
- Visite du quartier (ABF91 – Anah – DDT91 – DRIEA – PUCA – GPS – Grigny – ASL ) : 18/02/2021

## 2- La recherche de financements :

- Echanges avec le PUCA pour l'expérimentation
- Echanges avec le CD91
- Echanges avec la DRAC pour le financement des œuvres d'art
- Echanges avec Stéphane Bern : fondation du patrimoine sollicitée

## 3 – Les investigations complémentaires :

- ABF 91 : comment ne pas perdre le label ?
- CSTB : quels procédés techniques ?
- DOCOMOMO : quelles sont les erreurs à ne pas faire ?
- Ayants droit : information sur le projet

## 4 – Etude de la faisabilité technique :

- Etablissement d'un plan de localisation des œuvres d'art
- Estimation de l'amélioration énergétique escomptée avec l'ITE
- Estimation du coût de travaux par GTM (visite des Courtilières à Pantin et échanges techniques)

## 5 – Etude de la faisabilité d'une MOA déléguée à l'ASL :

- Analyse des documents régissant l'ASL
- Rencontres avec le bureau de l'ASL
- Mise ne place d'une feuille de route

# SOLUTION TECHNIQUE VIABLE / RESPECT D

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE



- Visite des Patios avec Knauf et une entreprise le 04/10/2017
- Réunion à la demande du Maire le 03/07/2019

Devis obtenus : 5 devis obtenus

## Investigations 2021 :

- Echanges avec l'ABF
- Echanges avec le CSTB
- Echanges avec GTM et visite des Courtilières

**Conclusions :** Seule la solution Aquapanel<sup>®</sup> Outdoor de KNAUF bénéficiant d'un ATEX est pertinente

- STO Ventek : trop coûteux
- Enduit isolant : nécessite d'être développé donc plus coûteux
- Ciblage d'axes et voies prioritaires :
  - Risque de créer des coupures dans l'harmonie des façades : vieillissement des matériaux différents
  - Risque de créer l'incompréhension des propriétaires



[Repérage des œuvres d'art](#)

[Cartographie des façades](#)



Nous avons projeté les travaux sur 41 patios déjà évalués, d'un côté avec « Phase 1 de travaux + ITE » et de l'autre « ITE seule » en utilisant le calcul des étiquettes « DPE » (logiciel DPEwin) :

Moyenne projetée sur 206 patios	Etiquette DPE initiale (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Etiquette DPE après travaux (kWh/m <sup>2</sup> /an)	Gain énergétique
Travaux de la phase 1 + ITE	365	218	<b>35,34%</b>
Travaux de l'ITE seule	365	331	<b>13%</b>

# LE COÛT DES TRAVAUX

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

## • Analyse des devis :

	EUROPEENNE DE BATIMENT				SOCATEB	PEINTECO	SPEBI	GTM
	DEVIS 173.12.19/1	DEVIS 173.12.19/2	DEVIS 173.12.19/3	DEVIS 173.12.19/4	DEVIS 20 06 93	DEVIS 24 156/20	DEVIS 20/06/031	30/07/2021
	ENDUIT POLYSTYRENE	ENDUIT LAINE DE ROCHE	ENDUIT POL + AQUAPANEL	ENDUIT LR + AQUAPANEL	ITE + PATE VERRE	ITE + PATE VERRE	ITE + PATE VERRE	ITE + PATE VERRE
Montant HT	60 567,56 €	66 547,24 €	120 507,77 €	122 437,77 €	145 611,30 €	148 439,40 €	136 918,00 €	7 917 343,22 €
%TVA	10%	10%	10%	10%	10% + 5,5%	10% + 5,5%	10% + 5,5%	10%
TVA	6 056,76 €	6 654,72 €	12 050,78 €	12 243,78 €	9 787,43 €	10 134,42 €	9 190,90 €	791 734,32 €
Montant TTC	66 624,32 €	73 201,96 €	132 558,55 €	134 681,55 €	155 398,73 €	158 573,82 €	146 108,90 €	8 709 077,54 €
Surface	344,73	344,73	344,73	344,73	365,00	365,00	365,00	24044,00
Montant HT/M <sup>2</sup>	175,70 €	193,04 €	349,57 €	355,17 €	398,94 €	406,68 €	375,12 €	329,29 €
TTC/M <sup>2</sup>	193,27 €	212,35 €	384,53 €	390,69 €	425,75 €	434,45 €	400,30 €	362,21 €

- Estimation la moins disante : [GTM](#)
- Réduction des coûts possible :
  - TVA à 5,5% sur les surfaces à isoler thermiquement
  - Réduire l'estimation de l'isolation des soubassements
- Avantages :
  - Entreprise ayant l'expérience similaire sur les Courtilières
  - Entreprise bénéficiant de l'ATEX du CSTB

**TOTAL TTC : 8 709 077,54 €**  
**TOTAL HT : 7 917 343,22 €**

Au vu des montants de travaux, il est nécessaire d'apporter des **financements aux propriétaires des Patios**.

Cela dit, l'ensemble immobilier et son organisation **l'excluent des aides de droit commun** bien qu'il s'agisse du QPV de la Grande Borne qui bénéficie des aides de l'ANRU.

Plusieurs pistes ont été envisagées :

- **Sollicitation de fondations** par la ville suite à l'édition d'un dossier de « présentation pour la sauvegarde patrimoniale et la rénovation énergétique des Patios »: fondation Bouygues Immobilier, fondation Résidences et Solidarité, Fondation du Patrimoine, Fondation Stéphane Berne et Ministère de la Communication et de la Culture => juillet 2020
- **Aides Anah** : mise en place d'une aide exceptionnelle dans le cadre d'une opération expérimentale pour financer les travaux à l'image d'une aide au syndicat
- **Aides du Conseil départemental de l'Essonne** : règlement en cours d'actualisation, si l'Anah intervient, possibilité d'intervention du département
- **DRAC** : aide pour la reconstitution des fresques murales, demande à déposer pour 2021
- **Accompagnement social et financier pour les propriétaires fragiles** : dossiers individuels selon la situation de chacun

# LES FINANCEMENTS TRAVAUX

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

## Pour que le projet soit réalisable :

- Aide Anah à 50% sans plafonds => à l'image d'un plan de sauvegarde
- Application du X + X
- CD91 : Aide aux PO + Prime Eco-logis ?
- Quid des aides de la Région

## Pistes d'aides complémentaires :

- Fondation du patrimoine : aucune indication du montant et du mode de calcul
- Fondation pour l'art français : retour négatif
- DRAC pour le financement des reconstitution des fresques : dossier à déposer

Travaux		
Montant des travaux	7 917 343 €	8 709 078 €
Honoraires MOE + SPS + BC (10%)	791 734 €	950 081 €
Honoraires syndic (2%)	158 347 €	190 016 €
<b>Montant total</b>	<b>8 867 424 €</b>	<b>9 849 175 €</b>
Subventions mobilisables		
ANAH	50%	4 354 539 €
Anah (X+X)		610 200 €
CR IdF		
CD 91 (plafond à 2300 €/PO)	10%	372 600 €
CD 91 PEL (1800 €/PO)		237 600 €
CA GPS / VILLE		
<b>Total subventions</b>		<b>5 574 939 €</b>
<b>% subvention</b>		<b>58%</b>
Reste à charge		4 084 220 €
Fonds ASL		?
<b>Reste à appeler</b>		<b>4 084 220 €</b>
<b>Moyenne/lgt</b>		<b>19 826 €</b>

**Le constat est simple : plus les instances de gouvernance et les habitants sont associés aux actions, mieux l'opération fonctionne.**

- **De nombreuses actions ont été réalisées, notamment plusieurs rencontres ville/ASL**
- **Informers les habitants dès le démarrage du projet en diversifiant les supports**
  - Réunions
  - Courriers
  - Prints
- **Maintenir la dynamique et la mobilisation par une véritable politique d'animation durant la mise en œuvre du projet**
  - Permanences d'information
  - Ateliers et visites
  - Porte à porte

## ➤ Maître d'ouvrage unique :

- Aux Patios chaque propriétaire est maître d'ouvrage ce qui génère des difficultés.
- La conduite des travaux à l'échelle de l'ASL permet de disposer d'un maître d'ouvrage unique capable de faire réaliser un programme de travaux global et cohérent.

## ➤ Mutualisation des coûts :

- La réalisation des travaux à l'échelle de l'ASL permet une mutualisation des coûts notamment le ravalement en pâte de verre (matériaux, échafaudage, main d'œuvre).

## ➤ Adaptation des statuts :

- Extension de l'objet social : Nécessité d'étendre l'objet de l'ASL à l'entretien des façades.
- Evolution des statuts : La mise à jour des statuts peut être l'occasion d'apporter des améliorations dans le fonctionnement de l'ASL.

- 1. Organiser la communication** 
  - Présenter les avantages de la mutualisation des travaux
- 2. Préparer l'assemblée générale** 
  - Préparer la modification des statuts
  - Consulter un maître d'œuvre
  - Autoriser l'ASL à percevoir les subventions
- 3. Réunir l'assemblée générale** 
  - Modification des statuts: majorité absolue
  - Etudes travaux: majorité relative
- 4. Déposer les statuts modifiés** 
  - Déclaration des modifications par le président de l'ASL dans un délai de 3 mois à compter de la date de délibération approuvant ces modifications.
- 5. Voter les travaux et l'ingénierie financière** 
  - Vote à la majorité relative.
- 6. Réaliser les travaux** 
  - Réalisation par les entreprises désignées sous la direction du maître d'œuvre.

# ESTIMATION DES COÛTS

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

## ➤ Modifications des statuts

Modifications des statuts	Coûts TTC
Mise à jour des statuts + actions de communication	5 400 €
Frais administratifs (envoi des statuts aux propriétaires)	500 €
AG supplémentaire (honoraires syndic + frais de timbre)	530 €
Total	6 430 €

## ➤ Coûts des travaux

- Les coûts seront mutualisés et appelés sur la base des tantièmes de charges communes générales.
- Coût global tout compris estimé à **9 849 175 € TTC** ( Travaux : 8 709 078 € + Honoraires syndic : 190 016 € TTC + Honoraires maîtrise d'œuvre : 9 849 175 € TTC

## EVALUATION DES COÛTS A LA QUOTE-PART

Lots	Coût des travaux (en moyenne)	Honoraires syndic (en moyenne)	Honoraires MOE (en moyenne)	Coût total (en moyenne)
Habitations	42 203 €	921 €	4 604 €	47 728 €
Garages	2 585 €	56 €	282 €	2 923 €

## **Proposition d'un dispositif expérimental s'apparentant à une opération programmée :**

- Porté par Grand Paris Sud
- Soutenu par l'Anah et par le PUCA pour le volet expérimental
- Animé par un opérateur
- Financé par l'Anah, la Banque des Territoires, Grand Paris Sud et le PUCA pour le suivi-animation

### **Des missions d'animation :**

- Accompagnement de l'ASL (maître d'ouvrage délégué) pour assainir ses comptes, organiser sa gestion et adapter ses statuts => mise en place de commissions impayés et gestion
- Mobiliser les propriétaires autour d'un projet partagé par toutes et tous => réunions d'information, porte à porte, visites partagées, etc.
- Accompagner l'ASL (maître d'ouvrage délégué) pour les aspects techniques : consultation d'un MOE, échanges avec les entreprises, etc. => mise en place de commissions travaux, participation aux réunions de chantier, échanges avec ABF/CSTB/etc.
- Ingénierie financière => dépôt des demandes de financements pour l'ASL et individuels (si travaux intérieurs), accompagnement des ménages fragiles au financement des restes à charge
- Recherche de solutions de portage si nécessaire
- Mise en œuvre et suivi de l'expérimentation PUCA

**Durée : 5 années (3 ans + 2 ans) pour avoir le temps de mettre en place les conditions de réussites, voter les travaux, mobiliser les financements, suivre le chantier et accompagner les propriétaires le plus longtemps possible.**

# L'ÉQUIPE DE SUIVI-ANIMATION

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

	Rôle/missions	Nbr de jrs/mois
<b>Coordonnateur</b>	Chef de projet, interlocuteur de l'équipe auprès du maître d'ouvrage, coordonne le travail des intervenants de l'équipe.	1,25
<b>Chargé d'opération</b>	Assure les permanences pour l'accueil du public (une demi-journée tous les 15 jours), constitue et suit l'avancement des dossiers de demande de subventions, assure les actions de mobilisation des habitants.	3,63
<b>Travailleur social</b>	Interlocuteur privilégié des ménages en difficulté, il réalise l'évaluation sociale et l'accompagnement nécessaire	0,08
<b>Architecte/urbaniste</b>	Accompagne l'ASL dans la mise en œuvre du programme de travaux : aide à la consultation d'un MOE, conseils techniques, participation aux réunions de chantier, interlocuteur de l'ABF, etc.	0,88
<b>Expert ASL juridique et gestion</b>	Interlocuteur privilégié des instances de gestion, il les accompagne pour les problématiques de gestion, fonctionnement et juridiques. Il réalise les mises à jours du diagnostic comptable, anime les commissions impayés et gestion (1/trimestre).	1,25
<b>Equipe recherche /expérimentation</b>	Recherche documentaire et état de l'art, Mise en place de l'expérimentation, Description de l'expérimentation, Suivi des actions, Recherche de possibilité de reproductibilité, rédaction du rapport global, de la fiche synthétique et participation aux journées PUCA	2
	Jours/mois	9,08
	Jours/an	109,00
	Equivalent temps plein	0,46

# COÛT DU SUIVI-ANIMATION

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

5 ANS	Montants	Commentaires
Coût du SA sur 5 ans	407.250,00 € HT	488.700,00 € TTC
soit par an	81.450,00 € HT	97.740,00 € TTC
Aides Anah part fixe	203.625,00 €	50% du montant HT du coût du suivi animation
Caisse des Dépôts	101.812,50 €	25% du montant du SA
TOTAL	305 437,50 €	
Reste à charge MOA	<b>183.262,50 €</b>	Montant TTC moins le total des aides
Soit par an	<b>36.652,50 €</b>	

3 ANS	Montants	Commentaires
Coût du SA sur 3 ans	244.350,00 € HT	293.220,00 € TTC
Aides Anah part fixe	122.175,00 €	50% du montant HT du coût du suivi animation
Caisse des Dépôts	61.087,50 €	25% du montant du SA
TOTAL	183.262,50 €	
Reste à charge MOA	<b>109.957,50 €</b>	Montant TTC moins le total des aides

- Validation de l'Anah sur le principe de l'engagement d'une opération expérimentale et le financement d'une ASL
- Attente réponse du PUCA suite à sa saisie pour l'engagement d'une expérimentation
- Attente réponses de la DRAC et de la Fondation du patrimoine pour le financement des travaux
- Présentation des résultats de l'étude de faisabilité aux membres du bureau de l'ASL
- Faire voter un accord de principe en AG d'ASL pour acter l'adhésion des membres au projet

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

# LES PERSPECTIVES

Poursuite de la recherche de financements et validation PUCA

Rédaction de la convention de programme :

- Proposition d'un projet de convention : décembre 2021 – janvier 2022
- Passage en CLAH DRIHL : février 2022

Lancement du marché de suivi animation

- Rédaction du CCTP : mi-janvier 2022
- Lancement de l'appel d'offre : mars 2022 - avril 2022
- Réponses des candidats : juin 2022
- RAO puis passage en CAO : juillet 2022

Lancement de l'OPAH en 2022:

- Signature « publique » de la convention : septembre 2022
- Démarrage du suivi-animation en septembre 2022 ou janvier 2023

Phase 2  
de la réhabilitation

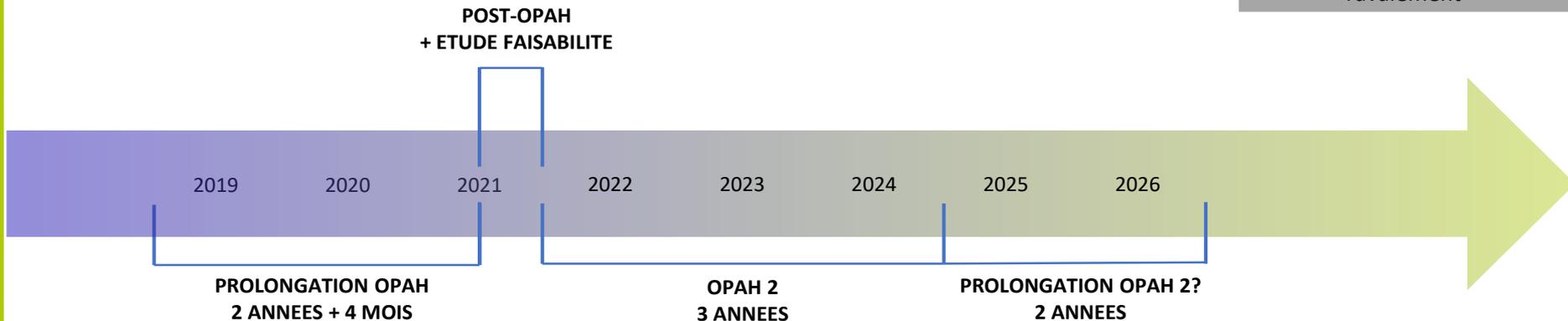
Une OPAH 2 :

Centrée sur les  
travaux de  
ravalement des  
façades

Phase 1  
de la réhabilitation

Une OPAH de 3 ans  
reconductible sur 2 ans :  
2016-2020

Centrée sur les travaux  
intérieurs  
Premières réflexions sur la  
faisabilité des travaux de  
ravalement



# DISCUSSIONS

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

# ANNEXES

# Le Plan Local d'Urbanisme de Grigny

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

## Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone UPA



AMBIANCES  
MISE EN TEINTE DES RUES ET ALLEES  
12/06/08

« Les façades doivent être maintenues dans leur matériau d'origine (pâte de verre module de 2.5cmX2.5cm).

Les façades en pâte de verre doivent respecter les couleurs d'origine. »

« Les menuiseries doivent être de couleur blanche, la répartition des volumes de vitrage doit respecter le dessin originel. »

« Les matériaux de toitures doivent être uniquement d'aspect métallique.  
Les pentes des constructions doivent être conformes à l'annexe graphique soit 6 % . »

« Les Jardins intérieurs des parcelles doivent être plantés et maintenus à ciel ouvert. »

« Les porches d'entrée font partie intégrante des façades.  
Toute excroissance en façade de type marquise, toiture ou véranda est interdite.  
Les grilles sont interdites en façade. »



Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

COMMUNAUTÉ  
D'AGGREGATION  
**SLO**  
LES LAURENTIENS

A



B



C



D



E



F



G



H



d'OPAH  
Les Patios de GRIGNY

Juin 2021

Photographies des  
sculptures



Architecture Urbanisme FILMANN & JACQUEMOT  
& alité Henri Matisse 93300 ALBERVILLIERS  
Tel: 01 48 33 90 99  
Fax: 01 48 33 13 55  
filmann-jacquemot.architectes@wanadoo.fr

1



Les fresques 1 et 2, sont récemment rénovées. Elles font partie des équipements publics du quartier des patios. Ainsi, leur rénovation ne sera pas incluse dans le cadre de l'opération de réfection des façades prévue au niveau du quartier des patios.

3



4



2



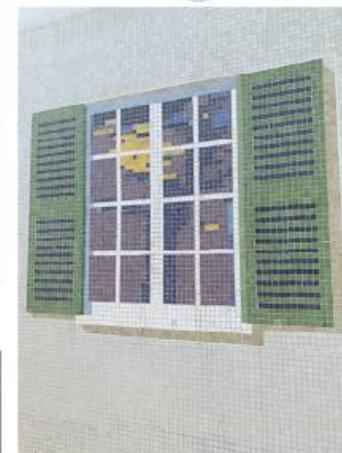
5



6



8



7





Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
LES LACS DE L'ESSONNE

Etude pré-opérationnelle  
d'OPAH  
Les Patios de GRIGNY  
Juin 2021

Photographies des  
façades en pâte de verre

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



Architecture Libéraisme FUMANI & JACQUEMOT  
& associé Henri Malisse 93300 ALSEVERVILLIERS  
Tel: 01 48 33 90 99  
Fax: 01 48 33 13 55  
fumanijacquemot.architectes@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
**SLO**  
LES LACS DE L'ESSONNE

Etude pré-opérationnelle  
d'OPAH  
Les Patios de GRIGNY

Juin 2021

Photographies des  
façades en pâte de verre

8



11



9



12



10



13



Architecture Urbaine FUMANI & JACQUEMOT  
8, allée Henri Matisse 93300 AUBERVILLIERS  
Tél: 01 48 33 90 99  
Fax: 01 48 33 13 55  
fumanijacquemotarchitectes@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DES

SEINE-SAINT-DENIS  
SEINE-SAINT-DENIS  
SEINE-SAINT-DENIS

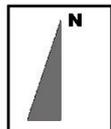
GRIGNY

Octobre 2017

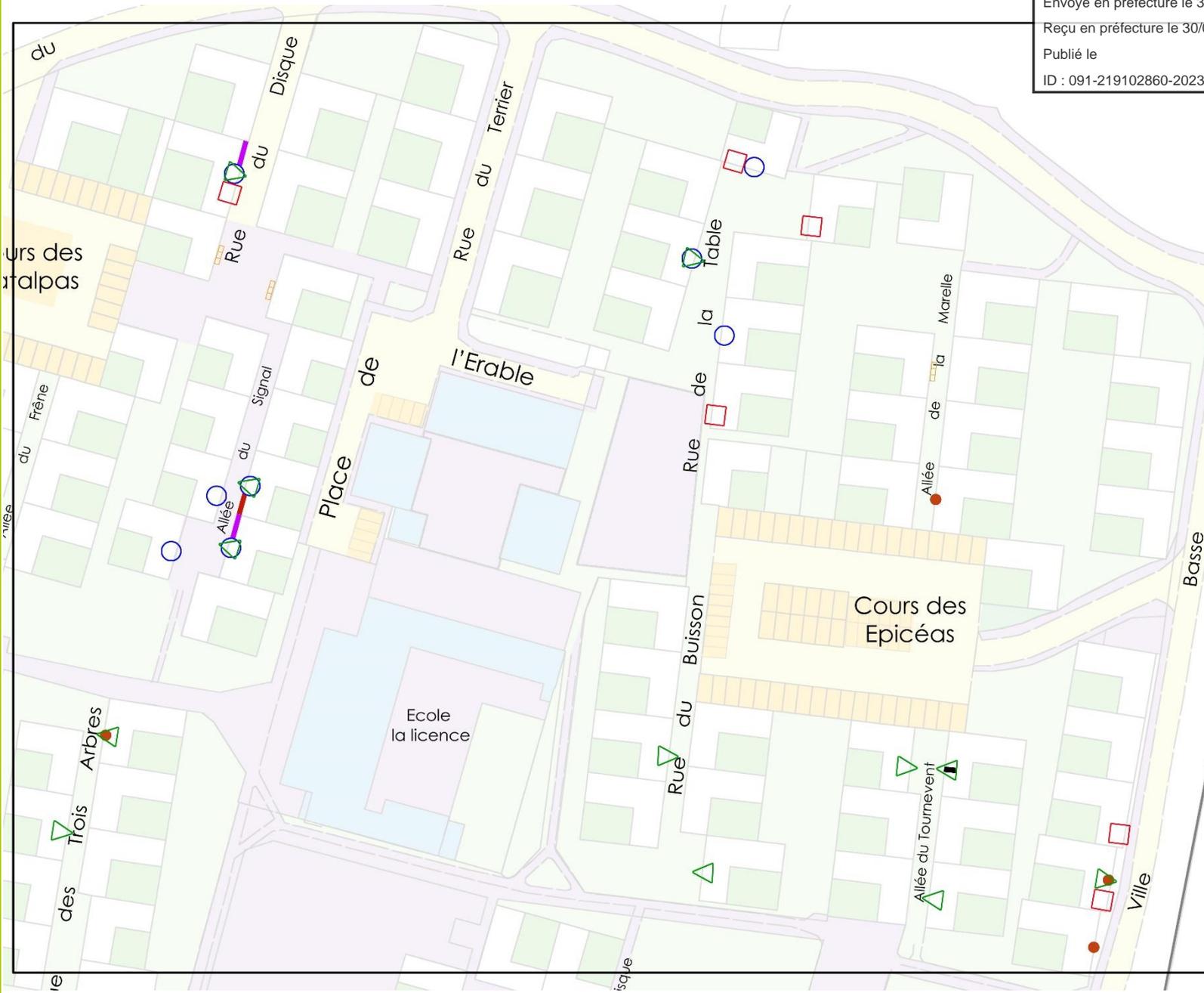
Interventions visibles  
Zoom nord-est

### Légende

-  Menuiseries extérieures
-  Fermeture sas
-  Emmarchement, rampe
-  Marquises
-  Garde-corps/jardinières
-  Boîtes aux lettres
-  Treillis
-  Parement sas



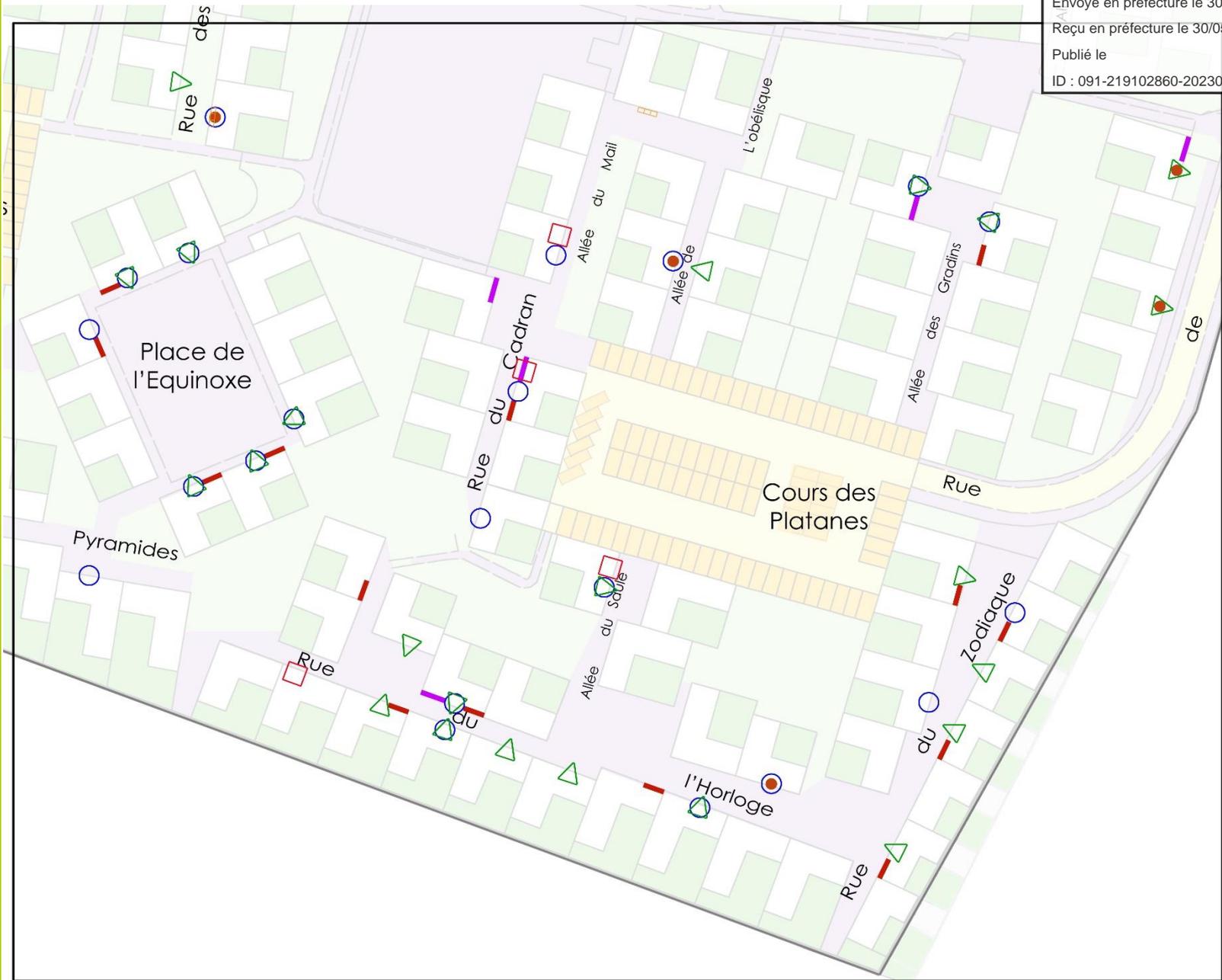
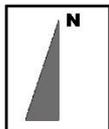
Architecture Urbanisme FIUMANI & JACQUEMOT  
8, allée Henri Matisse 93300 AUBERVILLIERS  
Tel: 01 48 33 90 99  
Fax: 01 48 33 13 55  
fiumani-jacquemot.architectes@wanadoo.fr



Interventions visibles  
Zoom sud-est

Légende

-  Menuiseries extérieures
-  Fermeture sas
-  Emmarchement, rampe
-  Marquises
-  Garde-corps/jardinières
-  Boîtes aux lettres
-  Treillis
-  Parement sas



Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DES

SEINE-SAINT-DENIS  
SLO

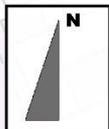
GRIGNY

Octobre 2017

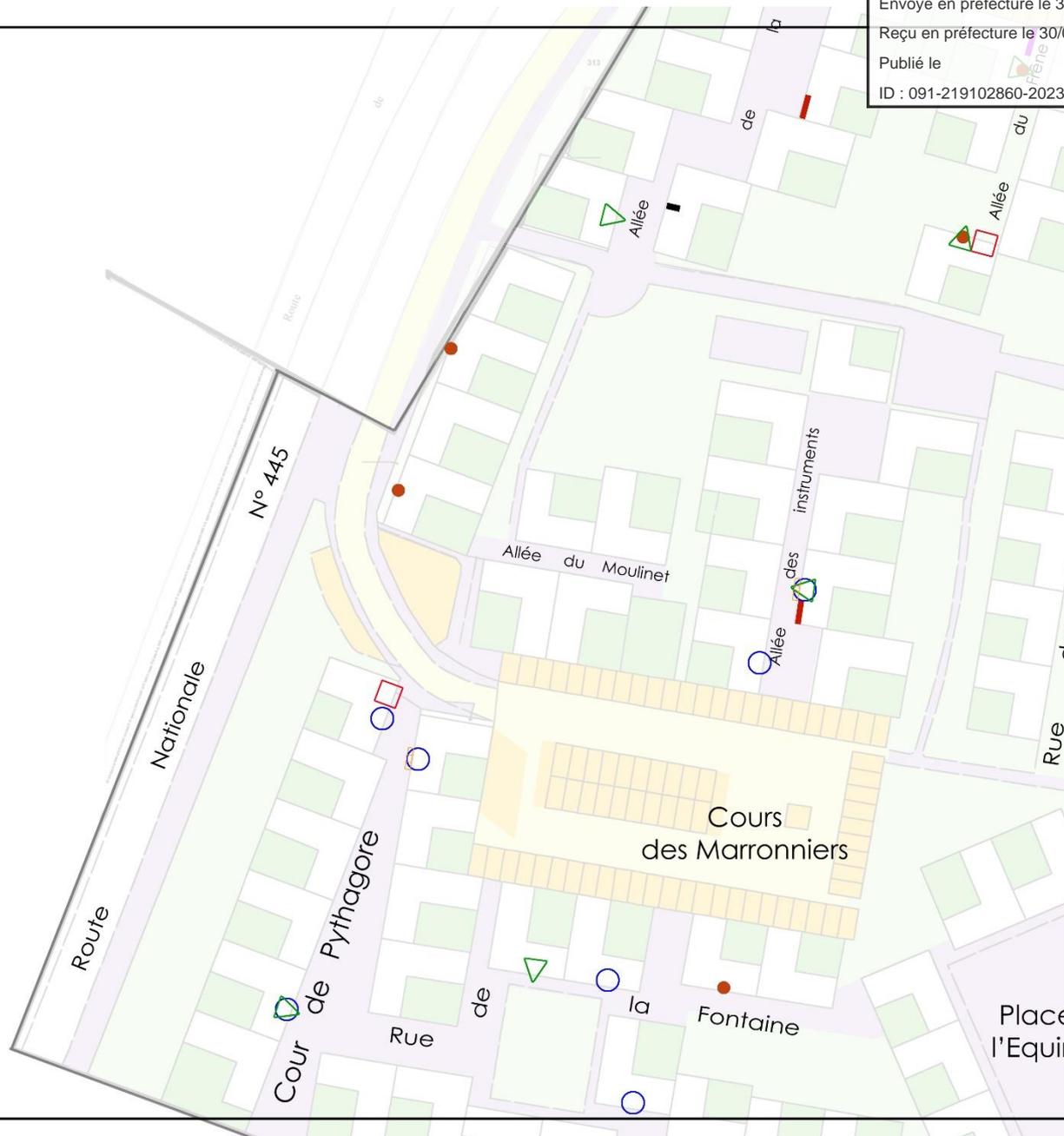
Interventions visibles  
Zoom ouest

### Légende

-  Menuiseries extérieures
-  Fermeture sas
-  Emmarchement, rampe
-  Marquises
-  Garde-corps/jardinières
-  Boîtes aux lettres
-  Treillis
-  Parement sas



Architecture Urbanisme FIUMANI & JACQUEMOT  
8, allée Henri Matisse 93500 AUBERVILLIERS  
Tel: 01 48 33 90 99  
Fax: 01 48 33 13 55  
fiumani-jacquemot.architectes@wanadoo.fr



# Le repérage des interventions sauvages

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LOW

ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_067-DE



Emmarchement



Treillis



Marquise



Rampe



Parement



Porche fermé



Portillon



Grille



**CADRE D.P.G.F (Estimation 30-07-2021)**

N° Art.	Désignation des travaux	U	Q	P.U.	TOTAL HT
<b>0</b>	<b>INSTALLATION DE CHANTIER</b>				<b>311 621,11</b>
0.1.1	Encadrement	Ens	1	234 000,00	234 000,00
0.1.2	Base-vie, stockage, bennes	Ens	1	51 832,00	51 832,00
0.1.3	Barrières de protection	Ens	1	7 500,00	7 500,00
0.1.4	Installation électrique et alimentation eau	Ens	1	14 789,11	14 789,11
0.1.5	Constat d'huissier	Ens	1	1 500,00	1 500,00
0.1.6	Panneau de chantier	Ens	1	2 000,00	2 000,00
<b>1</b>	<b>RAVALEMENT THERMIQUE</b>				<b>7 605 722,11</b>
<b>1.1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>				<b>472 416,96</b>
1.1.1	Echafaudages de pied	m2	25 243	16,28	410 948,62
1.1.2	Protection des entrées	u	206	135,63	27 939,78
1.1.3	Élagage de végétaux aux abords des façades	ml	1 578		à la charge de l'ASL (le paysagiste en charge des espaces vert)
1.1.4	Dépose/repose d'éléments en façades : luminaires, grilles de ventilation, signalétique, etc.	ens	206	40,69	8 382,14
1.1.5	Réservations pour grilles de ventilation	u	618	40,69	25 146,42
<b>1.2</b>	<b>Ravalement thermique</b>				<b>7 133 305,15</b>
1.2.1	Lavage avec traitement fongicide des façades	m2	24 044	1,12	26 942,17
1.2.2	Sondages, piochage des zones fissurées ou sonnant le creux, passivation des aciers, réfection au mortier de résine				prévu ci-dessous
1.2.2.1	- Support pâte de verre	m2	748	67,83	50 735,61
1.2.2.2	- Support enduit	m2	454	61,04	27 712,31
1.2.3	Murs avec isolation				
1.2.3.1	- Support pâte de verre	m2	13 684	391,92	5 363 061,10
1.2.3.2	- Plus-value pour reconstitution de mosaïque	u	5	6 781,57	33 907,85
1.2.3.3	- Support enduit comprenant un double entoilage à RdC	m2	4 120	91,60	377 405,54
1.2.4	Murs sans isolation				
1.2.4.1	- Support pâte de verre	m2	1 278	379,54	485 052,27
1.2.4.2	- Support enduit hors pignons face à la prison	m2	4 611	43,40	200 122,82
1.2.4.3	- Support enduit des pignons face à la prison	m2	351	43,35	15 216,04
1.2.5	Tableaux, voussures				
1.2.5.1	- Aluminium	ml	1 987	49,02	97 404,22
1.2.5.2	- Enduit Mince sur Isolant	ml	547	25,75	14 088,28
1.2.5.3	- Enduit	ml	659	6,51	4 289,60
1.2.6	Appuis				
1.2.6.1	- Aluminium	ml	581	47,33	27 494,56
1.2.7	Isolation des soubassements	m²	175	325,13	56 973,00
1.2.8	Rail de départ	ml	4 957	16,28	80 699,46
1.2.9	Profils de jonction bardage/EMI	Ens	1	13 563,14	13 563,14
1.2.10	Couvertine aluminium pour jonction avec la toiture existante	ml	1 578	54,49	85 985,22
1.2.11	Incidence amiante (en cas de présence d'amiante en façade) pour travaux en SS4	ens	1	172 651,97	172 651,97
<b>MONTANT TRAVAUX HORS TAXES €</b>					<b>7 917 343,22</b>
<b>MONTANT T.T.C. (TVA 10%) €</b>					<b>8 709 077,54</b>

