

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230522-DEL_2023_067-DE

S²LOW



Les Résidences Yvelines Essonne
145/147, Rue Yves LE COZ
78011 VERSAILLES Cedex



ASL les Patios
1 Place de l'Erable
91350 GRIGNY



Agglomération Grand Paris Sud
500 place des Champs-Élysées
BP62 - 91054
ÉVRY-COURCOURONNES Cedex



Hôtel de ville
19 route de Corbeil
91350 GRIGNY

À Grigny, 20 septembre 2021

Madame Emmanuelle WARGON
Ministre chargée du Logement
Hôtel de Roquelaure
246 Boulevard Saint Germain
75007 PARIS

Objet : LANCEMENT D'UNE EXPÉRIMENTATION POUR RÉUNIR LES CONDITIONS DE LA SAUVEGARDE PATRIMONIALE DES « PATIOS » ET DE LEUR ISOLATION THERMIQUE

Madame la Ministre,

Le quartier des « Patios », conçu par Emile AILLAUD et édifié entre 1967 et 1971, est une des composantes de la cité de La Grande Borne. Il est constitué d'un ensemble de 206 habitations individuelles de plain-pied agrémentées d'un patio qui sont organisées en bandes. Les qualités architecturales et urbaines de cet ensemble immobilier ont justifié sa reconnaissance en 2008 « Patrimoine du XXème siècle » puis sa labellisation en 2016 « Architecture Contemporaine Remarquable ».

Il s'agit d'un quartier unique en France dont l'originalité et l'exceptionnelle richesse patrimoniale sont à sauvegarder et à valoriser afin de les transmettre aux générations futures. L'une des caractéristiques de cet habitat singulier qui participe de la qualité de vie de ses habitants et de l'attractivité du quartier consiste en ses façades revêtues de pâte de verre avec une diversité chromatique remarquable, à ce jour en voie de forte dégradation.

Cet ensemble immobilier vieillissant nécessite de très importants travaux de réhabilitation, notamment sur l'enveloppe extérieure, afin de réhabiliter le bâti et d'améliorer l'isolation de ces logements qui demeurent de véritables « passoires thermiques ». Nombre de ces habitations affichent une étiquette de contre-performance énergétique F voire G.

Ce quartier des Patios est compris dans le périmètre du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville de la Grande Borne. Les dégradations de l'habitat et le manque d'isolation thermique accroissent les tendances à la dépréciation de la valeur des Patios et à la paupérisation de nombre de leurs occupants, bien en peine de supporter le cout des travaux, alors qu'il est essentiel de stabiliser les ménages qui y résident et qui contribuent à la cohésion sociale du territoire et au mieux vivre ensemble.

Face à ces constats, nous nous sommes accordés pour attirer votre attention sur les dispositions d'exception à mettre en œuvre pour le quartier des « Patios », plus particulièrement pour l'amélioration de sa performance énergétique, et la sauvegarde de ses richesses patrimoniales.

La grande majorité de ces logements, locatifs sociaux à l'origine, ont été acquis par leurs locataires, l'Office Public de l'Habitat Interdépartemental de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines (OPIEVOY) leur ayant alors proposé d'acquérir leur habitation mais en leur état. Depuis, de nombreux Patios ont été revendus.

Les Résidences Yvelines Essonne restent à ce jour propriétaire bailleur social d'une quarantaine de ces Patios qui sont disséminés au sein de ce quartier.

L'organisation juridique de cet ensemble d'habitations individuelles s'appuie sur une Association Syndicale Libre (ASL) chargée de la gestion des espaces extérieurs (voies de circulation, espaces verts), l'entretien des habitations restant à l'initiative de chaque propriétaire à titre individuel. Cette association se mobilise activement pour la sauvegarde du quartier et la défense des intérêts de ses habitants.

Face à la nécessité d'engager des premiers travaux liés à l'âge du bâti, une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place en 2016 afin d'accompagner les propriétaires dans la réhabilitation de leurs logements.

Ce dispositif vient de s'achever en avril dernier et les résultats obtenus, bien que positifs, restent cependant encore insuffisants. La réalisation de travaux dans la quasi-totalité des Patios concernés (ventilation, remplacement des fenêtres, isolation des combles) marque des avancées significatives, mais les façades n'ont pu être restaurées ni isolées.

Il en est de même pour les patios propriété des Résidences Yvelines Essonne qui a pourtant engagé depuis plusieurs années un programme de travaux de réhabilitations très importants de ses logements.

L'engagement des travaux d'isolation et de réhabilitation des façades s'est en effet heurté à plusieurs difficultés :

- Une complexité technique du fait du parement en pâtes de verre et des mosaïques ;
- Une nécessité de cohérence globale du projet et de continuité des travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des habitations accolées appartenant à 167 propriétaires ;
- L'importance de l'enveloppe financière, estimée à 8 800 000 € honoraires de maîtrise d'œuvre compris pour traiter les 206 patios, compte tenu des enjeux de sauvegarde et de valorisation de ce patrimoine architectural et des techniques imposées. Le fait est que le coût de ces travaux supplémentaires est rétroactif pour les revenus moyens des propriétaires et nécessite de diminuer radicalement le reste à la charge des propriétaires ;
- Une inégalité de répartition entre propriétaires car les surcoûts, en fonction du métrage extérieur de leurs façades et des mosaïques, fluctuent de 1 à 3 par rapport aux surfaces des logements, sachant de surcroît que certaines habitations sont pourvues de fresques qu'il importe également de reconstituer.

Le cas des Patios illustre une difficulté plus générale d'organisation de travaux harmonieux et cohérents 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. Cette difficulté se prolonge au niveau de leur financement, tant sur la répartition des aides que sur les modalités de recours à l'emprunt. Ainsi, les dispositifs mis à leur disposition paraissent inadaptés, faute de structure collective chargée d'une délégation de maîtrise d'ouvrage pour la mutualisation des travaux.

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud et la Ville de Grigny se sont mobilisées depuis plusieurs années déjà, accompagnées par l'ANAH, pour soutenir les propriétaires des Patios et tenter de lever ce faisceau de contraintes, mais les investigations en la matière bloquent aujourd'hui sur une réelle impasse juridique et économique.

Ainsi, le concours du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA, placé sous la tutelle des ministères de la Transition écologique, de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de la Culture, et de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation) a été sollicité pour lancer un programme d'expérimentation sur ce quartier des Patios afin de faire émerger des solutions juridiques, orga-

nisationnelles et financières : « Comment réaliser des travaux d'intérêt collectif dispersés ? »

Les difficultés constatées dans ce quartier emblématique des Patios semblent partagées par d'autres ensembles immobiliers du patrimoine contemporain, mais plus généralement par tous groupes d'habitations sans organisation juridique tels les ilots situés en cœur de ville, les hameaux en ASL ou en ZAC.

Les résultats de cette expérimentation pourraient ainsi déboucher sur des évolutions réglementaires ou législatives améliorant l'efficacité des dispositifs publics actuels pour ces ensembles immobiliers.

Aujourd'hui, nous sommes à une étape cruciale de la vie des Patios : soit nous pouvons mettre en œuvre un dispositif complet sur les plans juridique, technique, financier et opérationnel pour sauver ce quartier et ensemble, nous pouvons réussir, soit inexorablement, l'évolution à la dégradation du quartier et à sa paupérisation ne pourra que s'accroître et ce de plus en plus vite. C'est pourquoi nous nous permettons de solliciter votre soutien afin qu'un tel programme expérimental puisse être lancé sous les meilleurs délais.

Vous pourrez trouver ci-joint un dossier relatif aux enjeux de sauvegarde patrimoniale et d'amélioration de la performance énergétique de ces Patios illustrant que la situation requiert un dispositif ne relevant pas du droit commun à tous niveaux.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour tout complément sur ce dossier, et en particulier, nous vous proposons de bien vouloir nous honorer d'une visite sur place, à la découverte du patrimoine d'exception que constitue le quartier des Patios.

Dans l'attente de vous lire, et de vous recevoir,

Nous vous prions de croire, Madame la Ministre, en l'expression de notre respectueuse considération.

Le Président de Grand Paris Sud

Michel BISSON

Le Maire de Grigny

Philippe RIO

Le Président du Directoire Les Résidences

Arnaud LEGROS

La Présidente de l'ASL des Patios
Nora BIZI