

## **CONVENTION DE PARTENARIAT 2024 POUR L'ATELIER DE QUARTIER DES COPROPRIETES DE GRIGNY II**

Entre :

### **LA VILLE DE GRIGNY**

N°SIRET :

APE :

Siège social : 19 route de Corbeil 91350 Grigny

Téléphone : 01 69 02 53 53

Représentée par Monsieur Phillipe RIO, en sa qualité de Maire. Ci-après dénommée « la Ville »

### **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÎLE-DE-FRANCE**

N°SIRET : 49512000800026

APE : 8413Z

Siège social : 4-14, 4 RUE FERRUS, 75014 PARIS

Téléphone : 01 40 78 90 90

Représentée par Monsieur Gilles BOUVELOT, en sa qualité de Directeur Général. Ci-après dénommée « l'EPFIF ».

### **L'ASSOCIATION COMPAGNONS BATISSEURS ILE DE FRANCE**

N°SIRET : 797 799 863 00031

APE : 9499Z

Adresse du siège social : 3 rue de Paradis, 75010 Paris

Téléphone : 01 77 14 82 60

Représentée par Madame Laure LACOURT, en sa qualité de Présidente de l'association Compagnons Bâtitseurs Ile-de-France (la Directrice Coline Berlaud par délégation). Ci-après dénommée « CB IDF ».

## **PREAMBULE**

Les copropriétés de Grigny 2 font l'objet depuis plusieurs années d'une Opération de Requalification de Copropriété Dégradée d'Intérêt National (ORCOD IN), de plans de sauvegarde, et d'un programme de renouvellement urbain (NPNRU) – pour faire face à des dysfonctionnements persistants en termes de fonctionnement, de gestion et d'entretien mettant en jeu leur viabilité à long terme.

La scission de la copropriété Grigny 2 en 27 syndicats d'habitation, la liquidation du syndicat principal, l'acquisition d'un nombre conséquent de logements par l'EPFIF, la lutte contre l'habitat indigne et notamment des marchands de sommeil, ainsi que la réalisation des travaux d'urgence et de mise en sécurité sont autant de mesures cruciales déjà mises en œuvre et visant à rétablir l'équilibre des

copropriétés. Pour compléter ces efforts, la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) mise en œuvre à Grigny 2 depuis 2019 dans le cadre du Plan Initiative Copropriété, vise à transformer de manière transitoire le cadre de vie des habitants des copropriétés.

La GUSP est l'outil d'intervention de proximité du quotidien et de renforcement du lien social et constitue ainsi une des premières étapes d'une transformation profonde de Grigny 2 qui se poursuivra dans le cadre du projet d'aménagement et de requalification des copropriétés. Elle vise à organiser la mise en œuvre d'actions de court terme qui donnent de la visibilité à l'action publique engagée, redonne confiance aux habitants et permet d'améliorer les conditions du cadre de vie sans attendre les changements structurels qui mettront plusieurs années avant d'aboutir.

Parmi les dysfonctionnements prégnants, plusieurs copropriétés de Grigny 2 présentent d'importantes consommations d'eau, près de deux fois supérieures aux moyennes couramment observées sur le territoire (jusqu'à 189m<sup>3</sup>/par logement/par an, tandis que la moyenne de Grigny 2 est autour de 150m<sup>3</sup> et les références nationales autour de 120m<sup>3</sup>). Ces dépenses d'eau atteignent en moyenne plus de 500 €/an/logement. Les volumes consommés s'expliquent en partie par d'importantes fuites dues à la vétusté des équipements et par la suroccupation des logements. Par ailleurs, l'absence ou la défaillance de compteurs divisionnaires et donc de facturation individuelle en rapport avec les usages n'incite pas les ménages à la maîtrise de leurs consommations.

Par conséquent, les importantes dettes constituées par plusieurs copropriétés envers la Régie de l'eau, reflétant des niveaux de consommation anormalement élevés, constituent un fardeau financier supplémentaire pour les ménages modestes.

Dans ce contexte, en 2023, l'association Compagnons Bâisseurs Île-de-France a lancé une campagne pilote de « chasse aux fuites » en collaboration avec Voisins Malins, la Ville de Grigny, la Régie de l'eau, Grand Paris Sud et l'EPFIF.

Les objectifs de cette initiative étaient multiples : sensibiliser les occupants aux consommations d'eau, diagnostiquer les installations privatives et rechercher des fuites, réaliser des travaux de réparation ou de remplacement d'équipements, instaurer un climat de confiance avec les ménages modestes, et évaluer la pertinence d'un atelier de bricolage favorisant l'auto-réhabilitation des logements par les habitants.

Le bilan positif de la campagne « Chasse aux fuites » de 2023 a amené les partenaires institutionnels à renouveler l'action en 2024 tout en proposant la création d'un atelier de quartier pour répondre aux besoins des habitants de Grigny 2.

En 2024, l'accent sera mis sur l'installation d'un atelier de quartier dans un local situé dans le centre commercial Vlamincq implanté en cœur de quartier, dont les partenaires institutionnels sont la Ville de Grigny, Grand Paris Sud et l'EPFIF. Le local propriété de l'EPFIF, qui sera dédié à l'atelier de quartier, fera l'objet d'un aménagement intérieur qui privilégiera l'utilisation de matériaux recyclés et d'équipements d'occasion, en collaboration avec les partenaires institutionnels, opérateurs et associations locales, tout en impliquant au maximum les habitants du quartier. Ces travaux d'aménagement participatifs serviront de moments de découverte et de familiarisation avec le projet pour tous les participants, renforçant ainsi la confiance envers l'équipe.

Parallèlement, l'équipe de l'atelier de quartier mettra progressivement en œuvre des actions d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA). Cette approche mobilise les habitants pour la rénovation et l'entretien de leur logement, avec pour objectif principal de maintenir la qualité du logement tout en encourageant l'implication des résidents. Les Compagnons Bâisseurs adoptent une approche humble

et n'ont pas pour but de résoudre tous les problèmes des ménages ni de réaliser des rénovations parfaites. Cependant, l'ARA s'engage à fournir un résultat de qualité satisfaisant aux exigences techniques et aux attentes des familles. Ce processus est soutenu par un accompagnement à la fois social, assuré par l'animatrice habitat, et technique, géré par l'animateur technique.

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

### ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir, pour l'année 2024 les conditions et les modalités de mise en œuvre du projet d'atelier de quartier de Grigny 2.

### ARTICLE 2 : CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

L'Atelier de Quartier de Grigny 2 est créé dans le cadre de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) pour améliorer les conditions de vie dans les copropriétés de Grigny 2, la qualité du vivre ensemble et le dynamisme collectif autour de l'entretien et l'usage des logements et des copropriétés. Ainsi, dans l'attente de la mise en œuvre des travaux de patrimoine au travers des Plans de Sauvegarde visant la rénovation du bâti, la maîtrise des charges, le redressement de la situation financière et le suivi social des propriétaires occupants en impayés, l'Atelier de Quartier de Grigny 2 propose d'articuler un ensemble d'actions pour encourager les occupants à se réapproprier collectivement les parties communes de leur immeuble et, de manière générale, à se réapproprier leur habitation et leur cadre de vie, par le biais de chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée.

De cette façon, l'Atelier de Quartier de Grigny 2 répondra aux principaux objectifs suivants :

- Développer la capacité d'agir des habitant-es dans le champ de l'entretien du logement à travers la mise en œuvre de chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée, de dépannages pédagogiques et d'animations collectives en lien avec le bricolage
  - Développer l'entraide et l'échange entre les habitant-es autour des problèmes liés au logement dans un cadre de vie pas toujours facilitateur de lien social (jet de déchets par les fenêtres, les halls squattés et abimés, la présence de nombreux nuisibles...).
  - Accompagner les ménages les plus en situation de précarité dans la résolution de problèmes liés au logement
  - S'inscrire dans un réseau de partenaires associatifs et publics sur le territoire, et orienter les ménages accompagnés vers les interlocuteurs les plus adaptés à leur situation
- Permettre aux habitant-es d'investir leur logement par son entretien en les faisant bénéficier d'un prêt d'outil pour l'accomplissement de leurs travaux en autonomie.
- Mettre le réemploi au cœur des actions, en organisant des animations régulières de réparation de mobilier et une logique de don contre don à l'atelier, et par ricochet sensibiliser aux économies de la fonctionnalité, au tri sélectif et au jet par les fenêtres et sur l'espace public.

Autant d'objectifs visés qui in-fine sur un territoire frappé par des problématiques lourdes d'habitat indigne, pourraient trouver sens auprès des habitants et notamment auprès des victimes d'indécence et de propriétaires défaillants.

## ARTICLE 3 : MISSIONS ET ENGAGEMENT DES COMPAGNONS BATISSEURS ILE-DE-FRANCE

### 3.1. Les missions des Compagnons Bâisseurs Ile-de-France

L'atelier de quartier de Grigny 2 animé par les Compagnons Bâisseurs Ile-de-France articule trois types d'action : le prêt d'outils via l'installation d'une outilhèque, des animations collectives et les chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée des parties communes.

#### *Le prêt d'outil via l'outilhèque :*

Il s'agit de prêts d'outils gratuits pour les habitants qui savent bricoler ou qui ont appris dans le cadre des animations de l'Atelier. Les consignes de sécurité et de fonctionnement sont dispensées à chaque emprunt par l'animateur technique. Les outils sont stockés dans le local et le prêt est assuré par l'animateur technique, ou le Volontaire préalablement formé à cette mission. Le prêt d'outil s'adresse à tous les habitants souhaitant en bénéficier. Ce prêt repose sur une relation de confiance avec l'utilisateur. La gestion du prêt est assurée par l'animateur technique qui enregistre le nom de l'emprunteur, les outils, la durée de l'emprunt (dates de prêt et de retour). L'outilhèque est ouverte sur rendez-vous. Elle prête gratuitement des lots d'outils, généralement pour 1 semaine.

#### *Les animations collectives :*

Les animations collectives sont prévues en moyenne deux fois par semaine. Il s'agira de temps conviviaux de formation des habitants qui se déroulent principalement dans le local aménagé, mais aussi en espace public lors des beaux jours, ou en partenariat avec d'autres associations du quartier. Certaines animations se traduisent par des cours collectifs sur le thème du bricolage (peinture, pose de papier-peint, de lino ...) et de l'habitat (droits et devoirs du locataire, fonctionnement d'une assurance habitation, maîtrise des consommations en lien avec les actions déjà prévues et organisées par les opérateurs de Plan de Sauvegarde).

#### *L'auto-réhabilitation accompagnée :*

L'action d'auto-réhabilitation est orientée pour l'année 2024 sur des interventions au sein des logements par le biais

- De dépannages pédagogiques (petites réparations notamment en plomberie)
- Des chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée (chantiers de courte durée)

Ces chantiers s'adressent aux ménages en difficulté dans la résolution de leurs problèmes de logement, dont la situation socio-économique tend vers la précarité. Il s'agit de chantiers d'entretien des logements avec leur(s) habitant(s), accompagnés par un animateur technique et la contribution d'un volontaire (Service Civique) et de bénévoles (issus du quartier ou issus du mouvement des Compagnons Bâisseurs). Chaque chantier fait l'objet d'un conventionnement entre l'association et le ménage-bénéficiaire. Les chantiers d'ARA sont l'occasion d'aborder, dès la phase de co-conception et dans le quotidien de la co-réalisation, 8 thèmes principaux : restauration du logement ; décoration ; énergie, usage et maintenance ; prévention des risques domestiques ; liens sociaux et voisinage ; liens familiaux ; acquisition de compétences et de savoir-faire ; relation à la copropriété et à l'assurance. Pour le ménage, l'accompagnement est gratuit, 90% du coût des matériaux sont pris en charge par le projet, lui laissant 10% à charge.

### *Orientation vers les « bonnes ressources » du territoire :*

Aux différentes étapes, les Compagnons Bâisseurs Ile-de-France sont particulièrement attentifs à repérer les liens possibles avec d'autres acteurs du territoire et à favoriser le relais de l'action dans les directions suivantes : vivre ensemble, relations sociales, orientation vers les acteurs du Plan de Sauvegarde et de la copropriété, accès au droit commun, aide aux démarches administratives, formation et soutien linguistique, parentalité, prévention, insertion professionnelle, entraide. L'implication des habitants dans les actions collectives (prêt d'outils, animations, chantiers) est l'occasion d'identifier des difficultés ou les demandes individuelles (parfois collectives) nécessitant une réponse. L'animatrice habitat par sa connaissance des acteurs de la copropriété, du Plan de Sauvegarde et du réseau des acteurs locaux oriente le(s) bénéficiaire(s) vers la bonne ressource. La présence sur le terrain des animateurs de l'Atelier de Quartier et leur connaissance des habitants permet aussi de faciliter les réseaux d'entraide au sein des immeubles. Ce rôle d'orientation des Compagnons Bâisseurs Ile-de-France est d'autant plus important que beaucoup de personnes ne maîtrisent pas bien le français et que les supports d'information écrits sont inefficients.

### *Précarité Energétique*

L'association Compagnons Bâisseurs Ile-De-France a expérimenté une campagne test de « chasse aux fuites » en collaboration avec Voisins Malins, la Ville de Grigny, la Régie de l'eau, GPS, et l'EPFIF. Cette mission s'est déroulée entre le 12/06/2023 et le 31/08/2023 et a eu pour but de sensibiliser, d'entretenir et de réparer des fuites repérées en parties privatives en impliquant directement les ménages de la copropriété Ney 49 sous administration provisoire. Les objectifs de cette démarche étaient multiples : tout d'abord celui d'apporter une réponse immédiate aux dysfonctionnements techniques pesant lourdement sur le budget des ménages les plus modestes ; mais aussi celui de réaliser par la même occasion une action réussie de mise en confiance de ces mêmes ménages ; et encore celui de mesurer la pertinence de mettre en place un atelier de bricolage encourageant la participation des habitants à l'auto-réhabilitation de leur logement.

Nous mettons aussi l'accent sur la réduction de la consommation énergétique dans leurs actions en accompagnant les résidents dans des travaux d'amélioration énergétique, comme l'isolation, la ventilation, le chauffage et les équipements sanitaires. L'équipe fournit également des kits énergétiques comprenant des ampoules LED, des mousseurs et des douchettes économiques. De plus, les salariés sensibilisent les habitants aux gestes écologiques.

Les visites et les chantiers sont des occasions pour les équipes d'observer les habitudes de consommation énergétique des occupants. En étant présents dans leur quotidien, nous pouvons mieux comprendre leur mode de vie et les conseiller sur l'optimisation de leur consommation énergétique,

que ce soit en ajustant la température du logement, en gérant la consommation d'eau ou en favorisant une bonne aération.

**Intervention thématique :** Déploiement d'une intervention thématique (qualité de l'air, humidité, risques électriques, nuisibles, eau, économies d'énergie) pour sensibiliser les locataires, faciliter l'ouverture de porte en amont de l'intervention d'un entreprise prestataire, contribuer à l'actualisation du diagnostic technique du patrimoine. Ces porte-à-porte peuvent être construits en collaborations avec les partenaires locaux et les bailleurs sociaux.

### Réemploi

A Grigny, nous favorisons le réemploi en accompagnant les habitants dans la réutilisation et la réparation d'objets du quotidien. Nous avons pour objectif de réduire les déchets, sensibiliser les habitants et innover dans nos pratiques. Nous organisons des animations collectives dédiées à la rénovation de meubles récupérés dans les encombrants. Pour renforcer cette démarche, nous développons une filière interne de réemploi aux CBIDF. Notre objectif est d'adopter une économie de la fonctionnalité et de prolonger la durée de vie des produits. Nous accordons une importance particulière au réemploi et à la réutilisation solidaire dans toutes nos actions.

## 3.2. Calendrier et programme d'actions prévues

Le projet d'Atelier de quartier est pluriannuel : il démarre au deuxième trimestre 2024.

Les premières années, la dynamique collective sera encouragée par la définition d'activités avec les habitants et l'animation de cours de bricolage plusieurs fois par semaine. Les chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée des parties communes et dans les logements monteront en puissance au fur à mesure des années. Le prêt d'outils, le conseil et l'orientation des familles seront constants et appuyés.

Prévisionnel

Date de démarrage	Durée (en mois)	Actions
3e trimestre 2024	6	Constitution de l'équipe de GRIGNY, embauche de deux ETP à temps plein  Pied d'immeuble pour sensibilisation prévention incendie et pose de détecteurs de fumée dans les logements
Septembre à décembre 2024	4	Communication sur le projet, information aux assemblées générales des syndicats de copropriétaires, rencontre des habitants, des acteurs des copropriétés et des acteurs locaux, recensement des besoins et idées pour la création d'un programme d'animations collectives, les projets de chantier et l'aménagement du local de l'outilthèque.  Réalisation d'une chasse aux fuites

		Dépannages pédagogiques à prévoir Réalisation de 1/2 chantiers d'ARA dans les logements à prévoir
Une année pleine	12	Réalisation de 10 chantiers d'ARA dans les logements 20 à 30 Dépannages pédagogiques 20 Prêts d'outils 30 Animations collectives

Pour les supports de communication, les Compagnons Bâisseurs utiliseront le logo ORCOD-IN.

### 3.3. Personnel mis à disposition

En année pleine, l'équipe d'animation de l'atelier de quartier se compose de :

- 1 animateur technique
- 1 volontaire en service civique
- 1 animateur habitat
- 1 Responsable Territoriale et de l'équipe structure des CBIDF

### 3.4. Les risques liés à la présence d'amiante

Concernant les chantiers prévus au sein des logements occupés, en cas de doute ou de présence d'amiante avérée, les méthodes d'intervention seront adaptées pour éviter toute mise en danger.

## ARTICLE 4 : MODALITES D'EVALUATION DU PROJET

L'évaluation régulière du projet est menée par les Compagnons Bâisseurs Ile-de-France avec les différents partenaires à travers de bilans présentés :

- Au Comité Technique de Suivi (environ 2 par an) et au Comité de Pilotage annuel
- Lors des rendez-vous trimestriels
- Lors de points réguliers dans le cadre du suivi des copropriétés de Grigny 2
- Au sein du bilan écrit annuel du projet réalisé par l'association Compagnons Bâisseurs Ile-de-France

Les indicateurs d'évaluation sont définis avec les partenaires du projet et validés dans le cadre d'un comité de pilotage.

## ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DE LA VILLE DE GRIGNY

La Ville s'engage à assurer le pilotage et le suivi de l'Atelier de quartier en collaboration étroite avec les partenaires GPS et l'EPFIF. Ce pilotage est assuré dans le cadre de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP). Il se traduit par l'organisation régulière de comités techniques de suivi avec l'ensemble des partenaires impliqués dont les Compagnons Bâisseurs Ile-de-France, et de comités de pilotage annuels.

La Ville s'engage à favoriser la mobilisation des partenaires impliqués dans les actions menées et à encourager les partenariats entre les Compagnons Bâisseurs Ile-de-France et les acteurs du quartier et de la ville.

La Ville s'engage à se faire le relais des actions de communication engagées par les Compagnons Bâisseurs et à apporter son soutien à la création de support de communication en lien avec le plan de communication et présenté aux services Communication de la Ville.

La Ville s'engage à soutenir financièrement le projet à hauteur de 40 000 € en 2024. Cette participation prendra la forme d'une subvention versée à l'association des Compagnons Bâisseurs Ile-de-France. Cette participation financière sera réévaluée en fonction des financeurs et renouvelée chaque année.

## ARTICLE 6 : ENGAGEMENT DE L'EPFIF

L'EPFIF s'engage mettre à disposition un local aux Compagnons Bâisseurs Ile-de-France pour animer l'Atelier de quartier de Grigny 2, avec le soutien de la ville de Grigny.

La mise à disposition du local est consentie pour une période d'un an, qui pourra être reconduite autant de fois que nécessaire. Elle fera l'objet d'une convention et d'une redevance.

L'EPFIF s'engage à se faire le relais des actions de communication engagées par les Compagnons Bâisseurs Ile-de-France auprès des copropriétés et à apporter son soutien à la création de support de communication dans le cadre du plan de communication établi pour l'ORCOD IN en lien avec le service communication de la ville de Grigny.

L'EPFIF s'engage à participer aux réunions de suivi et aux comités de pilotage.

## ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de la signature. Elle est valable pour toute la durée du projet jusqu'au 31/12/24. Son renouvellement sera décidé chaque année en comité de pilotage. Son contenu pourra faire l'objet de modifications en fonction des évolutions éventuelles du plan de financement.

## ARTICLE 8 : ASSURANCES

L'Association Compagnons Bâisseurs Ile-de-France souscrira toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité civile et transmettra les documents nécessaires aux signataires de la présente convention.

## ARTICLE 9 : RESILIATION ET LITIGE

En cas d'inexécution par l'une ou l'autre partie de l'une des obligations prévues à la présente convention, et un mois après la présentation d'une lettre recommandée avec accusé de réception de mise en demeure de s'exécuter demeurée infructueuse, les différentes partenaires conviennent de s'en remettre à la juridiction compétente après épuisement des voies amiables.

Tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera soumis à la compétence du Tribunal Administratif.

Fait à Paris, en trois exemplaires originaux,

le

Pour la ville de GRIGNY

Le Maire



Philippe RIO

Pour l'Etablissement Public Foncier IDF  
Le Directeur Général

Gilles Bouvelot

Pour l'Association COMPAGNONS BATISSEURS  
ILE-DE-FRANCE  
La Présidente

Laure LACOURT

Envoyé en préfecture le 16/10/2024

Reçu en préfecture le 16/10/2024

Publié le

ID : 091-219102860-20241007-DEL\_2024\_105-DE

