

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2021

## Délibération exceptionnelle relative au financement dérogatoire des travaux d'urgence de la copropriété Grigny 2

Point : 3.5

Délibération : 2021-11

*Objet* : La présente délibération prévoit, dans la continuité de la délibération n° 2018-17 du 2 octobre 2018, le maintien du financement des travaux d'urgence de la copropriété Grigny 2 selon de nouvelles modalités (coût TTC, nouvelles dépenses éligibles) et jusqu'à une nouvelle échéance.

*Enjeux* : Dans le cadre de France Relance, permettre la réalisation rapide des travaux d'urgence assurant la mise en sécurité et l'amélioration du cadre de vie des habitants de la copropriété Grigny 2, en adaptant, conformément aux annonces du Premier ministre lors du comité interministériel des villes du 29 janvier 2021, les aides de l'Anah sur les travaux d'urgence. Cette mesure doit permettre de compenser les difficultés rencontrées par les syndicats secondaires pour le financement des restes à charge avec un financement à 100 % TTC et la prise en compte de nouvelles dépenses éligibles.

# Délibération exceptionnelle relative au financement dérogatoire des travaux d'urgence de la copropriété de Grigny 2

## Exposé des motifs :

La présente délibération concerne les modalités de financement des travaux de mise en sécurité des biens et des personnes, dit travaux d'urgence à réaliser sur la copropriété de Grigny 2.

La copropriété de Grigny 2 a été inscrite en ORCOD IN en 2016 (décret n°2016-1439 du 26 octobre 2016), conduisant à mobiliser l'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF). Ainsi l'EPFIF est l'opérateur de cette ORCOD IN, qui constitue un site tout à fait exceptionnel par sa dimension et l'ampleur des enjeux. Depuis de nombreuses années, l'Anah accompagne les acteurs locaux. Elle a mobilisé des moyens exceptionnels d'un niveau inégalé pour permettre de maintenir des conditions acceptables de vie et de sécurité pour les occupants sur l'ensemble des immeubles.

L'Anah via le Plan Initiative Copropriétés (PIC) est pleinement impliquée dans la stratégie de l'ORCODIN en assurant :

- le financement de l'ingénierie du suivi-animation du plan de sauvegarde de la copropriété à hauteur de 0,834 M€ par an ;
- le financement des travaux et de l'aide à la gestion dans le cadre de la scission et la liquidation du syndicat principal (subvention de 4,6 M€ aux travaux d'individualisation du comptage d'eau et du réseau de chaleur et 0,85 M€ par année d'aide à la gestion) ;
- le financement de l'amélioration des instances de gestion des syndicats secondaires qui présente un financement de 2,1 M€ sur la période 2019-2020 ;
- le financement de l'aide à la gestion urbaine et sociale du parc privé avec un financement de 3,4 M€ sur la période 2019-2020.

Par délibération n° 2018-17 du 2 octobre 2018, le conseil d'administration de l'Agence a autorisé le financement exceptionnel des travaux d'urgence et des études de maîtrise d'œuvre à 100 % de leur coût HT pour les 27 syndicats secondaires de Grigny 2, pour une enveloppe de 20 M€, avec une marge de + 25 % pouvant être accordée à chaque syndicat secondaire en fonction des préconisations des études de maîtrise d'œuvre, portant ainsi l'enveloppe totale à un maximum de 25 M€. Le paiement de la TVA, et des frais inéligibles restaient ainsi à la charge des propriétaires.

Ce financement de l'Agence a été assuré sur trois exercices budgétaires (2018, 2019 et 2020), en mobilisant la réserve nationale consacrée aux ORCOD IN et aux opérations complexes.

Les estimations de financements accompagnant la délibération du 2 octobre 2018 avaient été réalisées sur la base des diagnostics préalables. Suite à cette délibération, les syndicats secondaires de Grigny 2 ont missionné des maîtres d'œuvres afin de procéder au diagnostic

complet et au lancement des appels d'offres. Ces maîtres d'œuvre ont constaté, dans le cadre de leurs missions, notamment l'insuffisante étanchéité des balcons ou des dégradations plus importantes des éléments de sécurité incendie. Cela a conduit à revoir les budgets nécessaires pour mettre en sécurité les occupants de ces copropriétés.

Les réponses aux appels d'offres ont permis de stabiliser un budget en nette hausse par rapport aux estimations initiales à savoir un financement de l'Anah pour les travaux à 100 % HT de 37,41 M€ (+ 49,6 % par rapport à l'enveloppe maximale de subvention de la partie HT prévue initialement).

Ces travaux d'urgence sont prévus en 2021, pour un budget de 44,5 M€ TTC dont 37,4 M€ de l'Anah dans le cadre de la délibération de 2018. 13,3 M€ de subvention ont déjà été engagés en 2020.

Cependant, les syndicats secondaires de Grigny 2 sont en très grande difficulté financière ne permettant pas aux syndicats d'obtenir les restes à charges auprès des copropriétaires pour lancer les travaux. De plus, les collectivités de Grigny et de Grand Paris Sud se trouvent dans des situations financières exsangues rendant difficiles une substitution voire un abondement aux aides à destination des copropriétés.

La mobilisation de l'outil « travaux d'urgence » connaît ainsi une limite opérationnelle face aux copropriétés en extrême difficulté.

C'est pourquoi, lors du Comité interministériel des Villes du 29 janvier 2021, le Premier Ministre a annoncé la prise en charge par l'Etat, via les crédits de France relance, des travaux d'urgence de Grigny à 100 % TTC afin qu'il n'y ait plus de restes à charges pour les copropriétaires et afin de lancer les travaux en 2021 pour assurer la sécurité et la santé des occupants.

Ce financement à 100 % TTC nécessite une enveloppe supplémentaire de 7 M€ supplémentaires pour l'Anah, afin de pouvoir atteindre les 44,5 M€.

Face à ce constat, en application du Comité interministériel de la ville du 29 janvier dernier, il est proposé au conseil d'administration de :

- maintenir le financement exceptionnel des travaux d'urgence et des études de maîtrise d'œuvre à 100%, calculé désormais au regard du coût **TTC** de ces prestations à charge des copropriétaires, et hors enveloppe maximale initialement portée à 25 M€ ;
- compléter la liste des travaux d'urgence et des études de maîtrise d'œuvre pouvant bénéficier du déplafonnement listés en annexe afin d'y inclure les dépenses du coordinateur du système de sécurité incendie (CSSI), à l'instar des dépenses du Bureau de contrôle et du Coordinateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS). De nouvelles prestations techniques deviennent également éligibles (mise en sécurité des chantiers, aménagement de locaux poubelles, étanchéité des balcons notamment) ainsi que divers frais (assurance, honoraires d'AMO...) ;
- porter le montant maximal de l'avance pouvant être versée à 70 % du montant prévisionnel de la subvention<sup>1</sup> dans la limite de 1 000 000 € par syndicat secondaire, par dérogation aux délibérations 2017-27 et 2018-33 relatives du dispositif d'avance. S'agissant d'une opération bénéficiant des crédits France de Relance, cette mesure s'inscrit en outre pleinement dans l'objectif d'une mobilisation rapide de ces crédits en AE comme en CP. Cette demande d'avance est réalisée selon les modalités prévues par l'article 18 bis du RGA (notamment demande d'avance avant commencement des travaux, commencement des travaux dans les 6 mois suivant la décision d'octroi

---

<sup>1</sup> Conformément à l'article 5 du décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'ORCOD du quartier dit « Grigny 2 »

de subvention avec possibilité de prorogation dans les conditions prévues à l'article 14 du RGA) ainsi que des modalités de rendu-compte par l'EPFIF et les syndicats de copropriétaires en vue de vérifier la cohérence des demandes d'avance avec l'avancement du chantier .

Par ailleurs, les conditions du dé plafonnement des subventions travaux accordé à chaque syndicat secondaire par la délibération n° 2018-17 sont modifiées comme suit :

- En l'absence d'arrêté de police, le programme de travaux retenu par chaque syndicat secondaire doit faire l'objet d'un avis favorable du bureau de contrôle technique consigné dans un Rapport Initial de Contrôle technique (RICT) où figure la mention « sans observations pour la mise en sécurité ». La demande de subvention travaux doit comporter outre ce rapport, celui du Coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS).

Le dépôt de la demande de subvention (maîtrise d'œuvre ou travaux) par chaque syndicat secondaire doit intervenir d'ici le 31 décembre 2021.

Dans le cas où la commune de Grigny constaterait qu'au 01 mars 2022, un syndicat secondaire n'a pas voté le programme de travaux, la ville peut prétendre, dans le cadre de travaux d'office, à bénéficier du dé plafonnement à 100 % TTC du montant des travaux d'urgence listés en annexe, à condition qu'elle prenne l'arrêté de police nécessaire.

Ces nouvelles modalités s'appliquent aux dossiers relatifs au programme de travaux d'urgence déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

*Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :*

### **Délibération N° 2021-11 : Délibération exceptionnelle relative au financement dérogatoire des travaux d'urgence de Grigny 2**

Le conseil d'administration autorise, à titre exceptionnel, le délégué/déléгатaire de l'Agence dans le département, à financer au taux de 100 % du montant TTC les travaux d'urgence, études de maîtrise d'œuvre et prestations intellectuelles et autres frais listés en annexe dans une limite de 44.5 M€.

Le conseil d'administration autorise également le délégué/déléгатaire de l'Agence dans le département à porter le montant maximal de l'avance pouvant être versée pour ces mêmes travaux d'urgence à 70% du montant prévisionnel de la subvention conformément à l'article 5 du décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016, dans la limite de 1 000 000 euros par syndicat secondaire, selon les modalités prévues par l'article 18 bis du RGA.

Afin de s'assurer du démarrage effectif des travaux, l'EPFIF en lien avec les syndicats de copropriétaires rend compte mensuellement du démarrage des travaux et de leur état d'avancement pendant tout l'opération. Le délégué/déléгатaire de l'agence s'assure que le dépôt des demandes de subvention et d'avances se fait en cohérence avec le phasage des travaux.

Ce financement est soumis aux conditions cumulatives suivantes :

- Le dépôt d'une demande de subvention (maîtrise d'œuvre ou travaux) par chaque syndicat secondaire au plus tard le 31 décembre 2021

- En l'absence d'arrêté de police, la production à l'appui de chaque dossier de demande de subvention pour travaux d'un Rapport initial de contrôle technique (RICT) établi par un bureau de contrôle agréé par l'Etat, dans lequel figure la mention « sans observations pour la mise en sécurité » et du rapport du coordonnateur de Sécurité et de Protection de la Santé (CSPS).

La présente délibération est applicable aux demandes de subvention déposées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 au titre des travaux d'urgence de la copropriété de Grigny 2.

La présente délibération est publiée sur le site internet de l'Anah.

A compter de son entrée en vigueur, la présente délibération abroge la délibération n°2018-17 du Conseil d'administration du 2 octobre 2018.

## Annexe

### Liste des travaux et études pouvant bénéficier du déplafonnement.

- Maîtrise d'œuvre ;
- Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC)
- Assurance Dommage ouvrage
- Honoraires des syndicats et des administrateurs provisoires plafonnés à 3%TTC du montant des travaux HT
- Honoraires des assistants à maîtrise d'ouvrage
- Dispositifs de sécurisation rendus nécessaires pour la bonne intervention des entreprises, sur préconisations des forces de l'ordre
- Diagnostics Amiante Avant Travaux, plomb et sécurité incendie
- Bureau de contrôle
- Coordonnateur Sécurité et Protection Santé (CSPS)
- Coordinateur du système de sécurité incendie (CSSI)
- Pose de ferme-portes (portes des circulations communes, des locaux à risques...)
- Pose et/ou remplacement de blocs-secours
- Mise en place de plan d'affichage de sécurité
- Création, révision et réparation des colonnes sèches
- Réparation ou remplacement des portes et serrureries de gaines palières ainsi que de locaux à risques et des circulations communes
- Neutralisation ou dépose des colonnes de vide-ordures et aménagement de locaux poubelles
- Rénovation des revêtements combustibles des parties communes intérieures y compris les travaux induits
- Isolation des locaux à risques avec ventilation spécifique
- Etude et réfection si nécessaire des systèmes de désenfumage des parties communes ;
- Encoffrement des réseaux
- Recoupement entre chaque étage des gaines palières
- Recoupement des escaliers continus jusqu'au sous-sol avec, éventuellement, création d'un escalier séparé entre RDC et sous-sol
- Réfection ou remplacement des systèmes de sécurité incendie inopérants ou non réglementaires
- Piochage des éléments de façades présentant des risques de chute
- Piochage, passivation et vérification des ancrages de garde-corps
- Reprise, réfection, consolidation des éléments de façades dégradés, y compris des fixations de garde-corps et lambrequins bois
- Remplacement des moteurs défectueux pour la ventilation mécanique des logements ou des locaux à risques
- Remplacement des extractions pour les locaux communs identifiés
- Vérification des caractéristiques et remplacement et nettoyage si nécessaire des systèmes de ventilation d'après la réglementation incendie
- Remplacement des circuits, des appareillages et des éclairages défectueux ou non conformes - Réalisation du contrôle quinquennal pour avoir une vision claire de la situation réglementaire (loi S.A.E.) des ascenseurs existants
- Réfection des ascenseurs selon la réglementation en vigueur (ex : remplacement des cabines et/ou des portes, moteurs, éclairage...)
- Suppression et remplacement des raccordements non conformes
- Création de ventilation réglementaire des gaines gaz
- Remplacement des réseaux d'évacuation et d'adduction dégradés
- Réalisation d'étude de recherche de fuite des réseaux
- Rénovation des complexes d'étanchéité en toiture-terrasse, avec dépôt de l'ancien complexe et son remplacement par une isolation, une étanchéité et une protection neuve. Y compris garde-corps de sécurité si nécessaire.
- Etanchéité des balcons