

# L'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National de Grigny 2

PARIS SCHOOL OF ECONOMICS 2 NOVEMBRE 2020

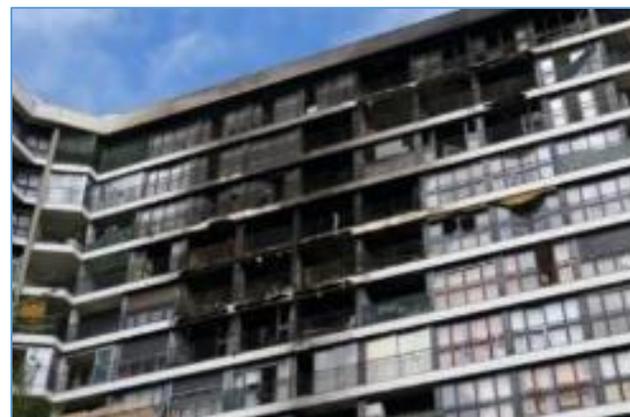
# Les copropriétés dégradées

---

- **Occupations complexes**
  - Marchands de sommeil, habitat indigne, sur-occupation des logements
- **Problèmes techniques et financiers**
  - Spirale d'endettement du fait de la solidarité entre copropriétaires
  - Endettement massif des copropriétés vis-à-vis des fournisseurs, impossibilité de financer des travaux
  - Sécurité des biens et des personnes, performance énergétique médiocre, ...
- **Problèmes de gouvernance**
  - Absence en AG, administration provisoire
- **Problèmes urbains**
  - Enclavement, gestion urbaine, manque d'espaces publics, stationnement, ....



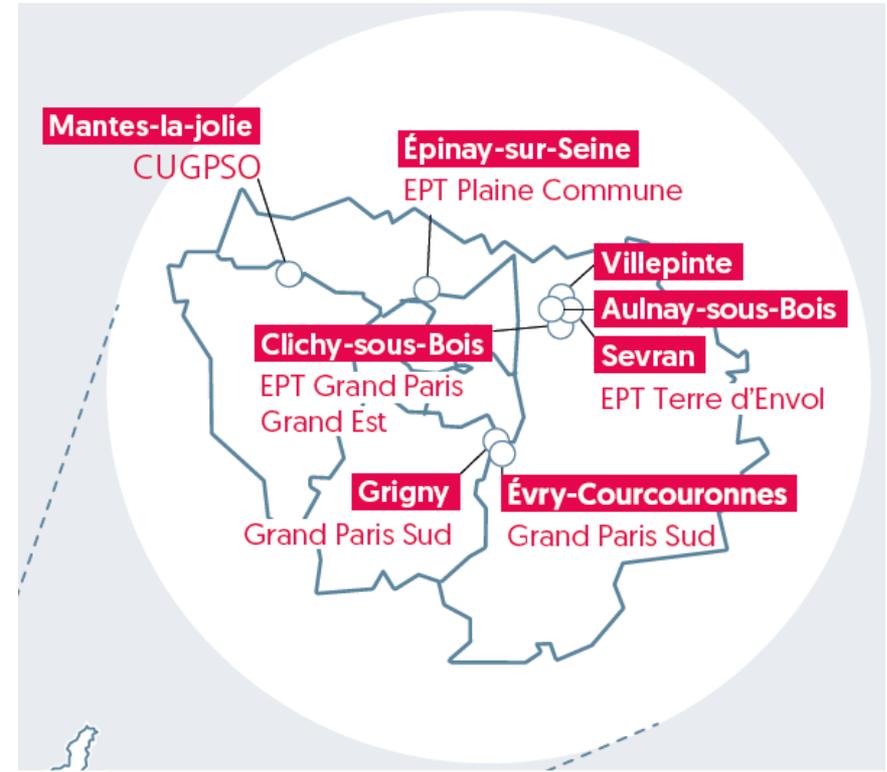
*Tranche 48*



*Sécurité incendie*

# Les copropriétés dégradées

- En 2014 la loi ALUR crée les Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)
- Opération **déclarée d'intérêt national** si elle « présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements »
  - EPF pilote de l'opération, financée par la TSE
  - 3 ORCOD-IN en France : Clichy sous Bois (2015), Grigny (2016), Mantes la Jolie (2020), Villepinte (en préfiguration)
- **Un enjeu réaffirmé de la politique publique**
  - Création de l'Anah en 1971
  - Le « Plan Initiative Copropriété » lancé en 2018, identifie les 14 copropriétés les plus dégradées en France



*Copropriétés franciliennes identifiées par le PIC*



# La copropriété de Grigny 2

# La copropriété de Grigny 2

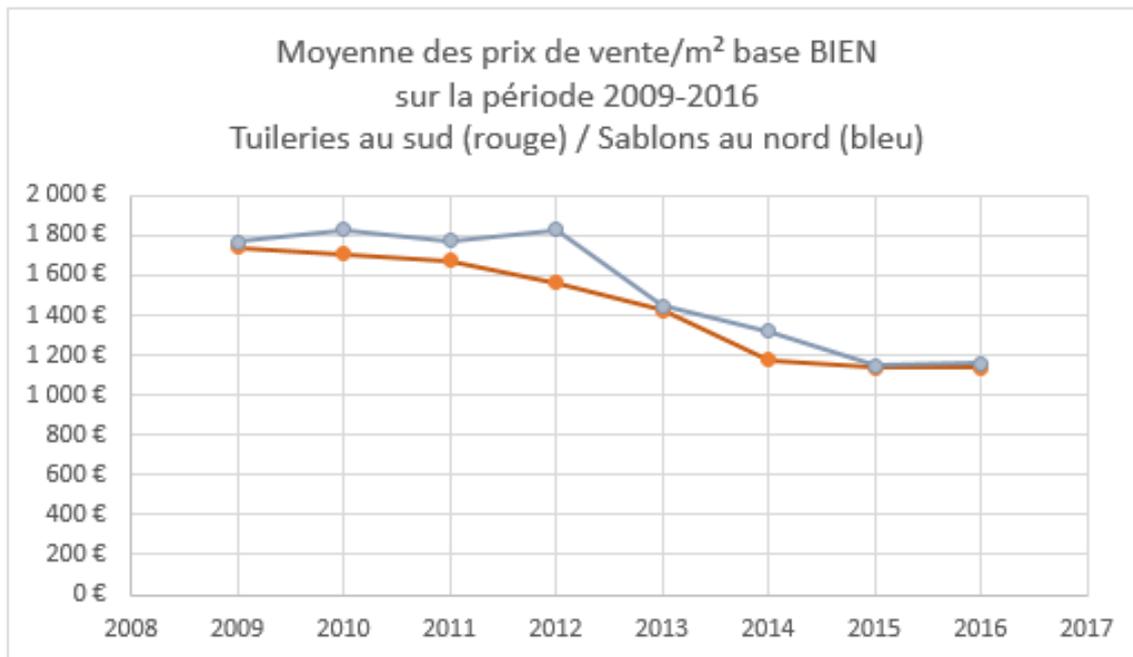
---

- **La commune de Grigny**
  - Village historique
  - La Grande Borne (1967-1971) : 3700 logements sociaux
  - Grigny 2 (1965-1970) : 5000 logements privés (sur 8000 prévus)
- **Grigny 2, 2eme copropriété de France par sa taille** (*4,4% des copropriétés en France ont plus de 200 lots principaux*)
  - Première ZAC de France
  - Ville dans la ville : centres commerciaux, église, équipements, voiries, ...



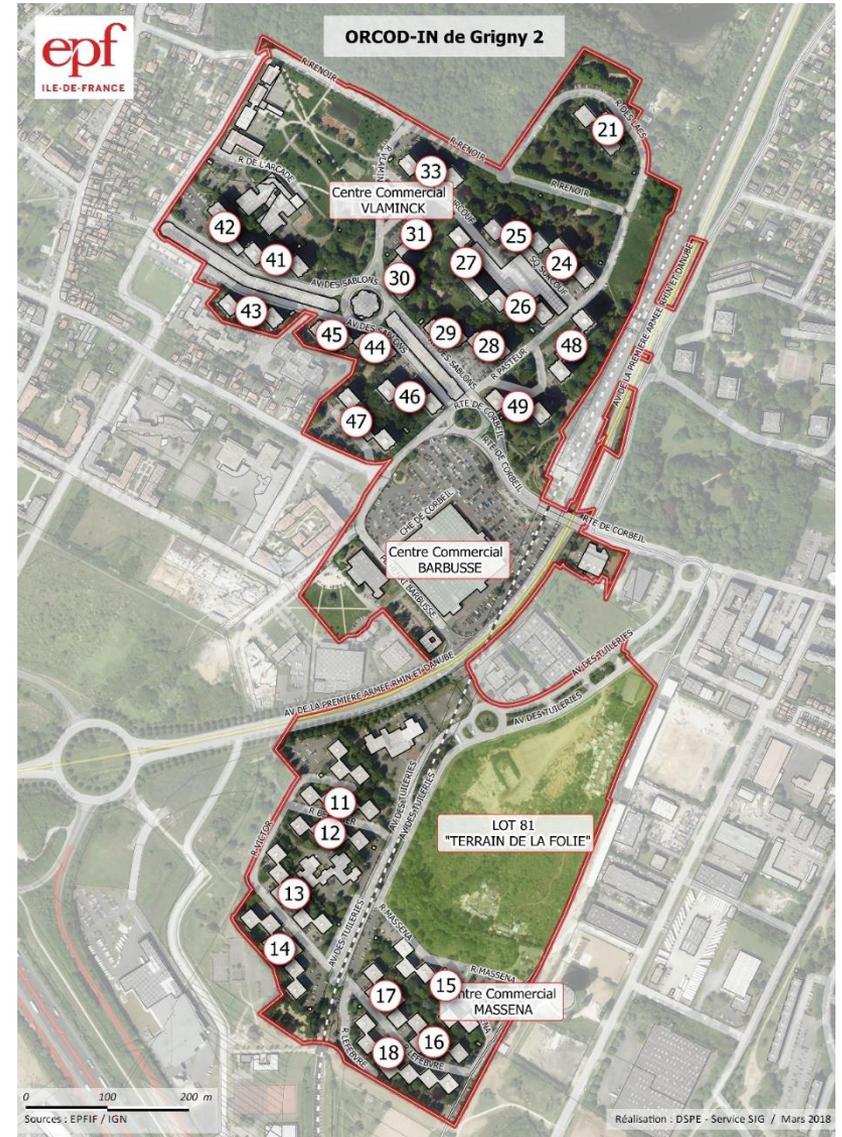
# La copropriété de Grigny 2

- Dès sa construction, la copropriété a connu des difficultés :
  - Concurrence du pavillonnaire
  - Charges très élevées
  - Taille trop importante, structure juridique complexe et illisible



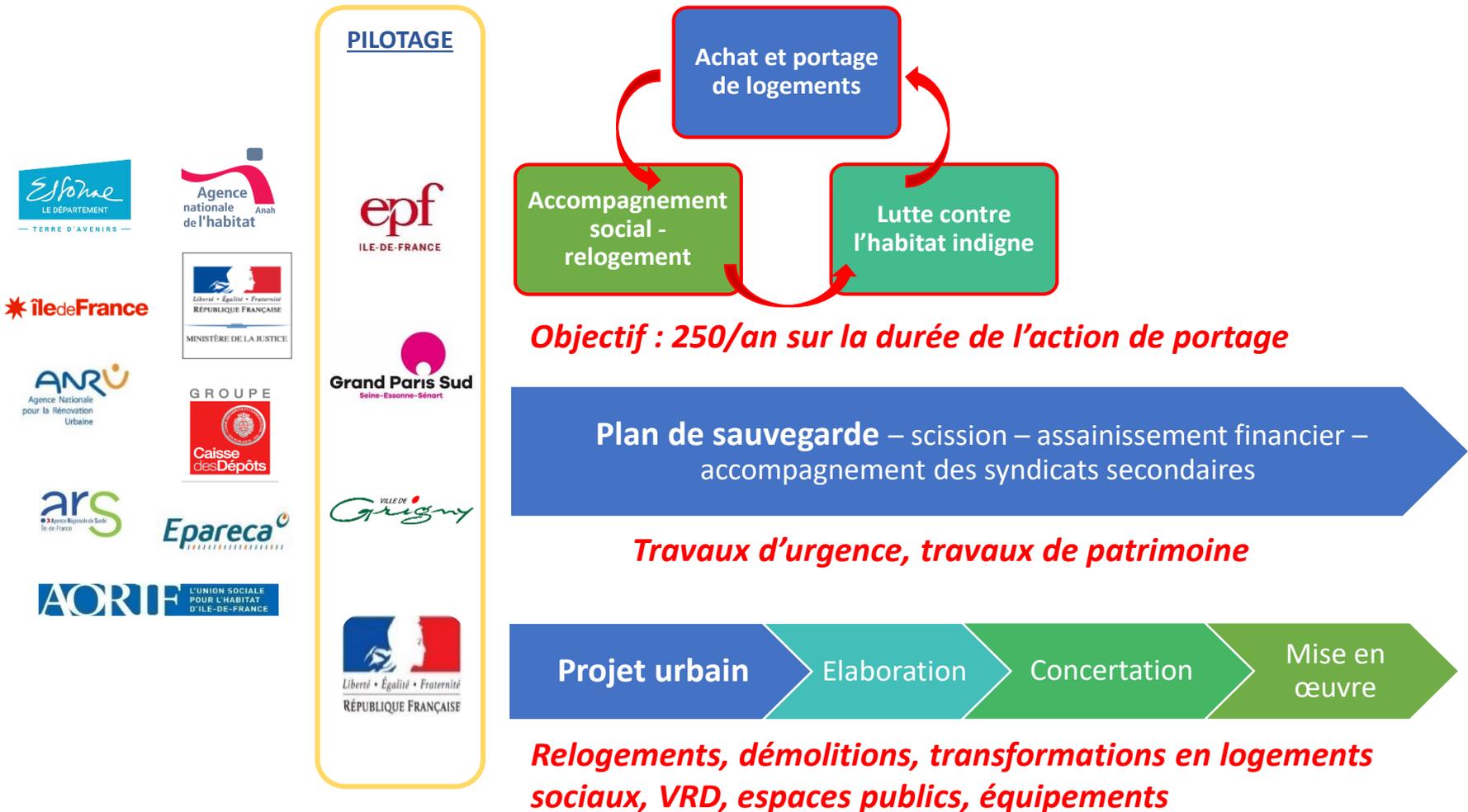
# La copropriété de Grigny 2

- Un des QPV les plus pauvres d'Ile de France :
  - Revenu médian disponible d'environ 11 700€/UC (2014) comparé à 13 700€/UC dans les QPV franciliens, et 13 600€/UC à la Grande Borne
- 9M€ millions d'euros de dettes vis-à-vis des fournisseurs (en 2017)
- Nombreux marchands de sommeil, sur-occupation
- Dégradation technique avancée des bâtiments et espaces communs



# L'ORCOD-IN de Grigny 2

Créée par décret en Conseil d'Etat en **octobre 2016** et opérationnelle depuis la signature de la convention entre partenaires publics en **avril 2017**







# Enjeux d'évaluation

# Evaluation du projet

---

## Est-ce que c'est une bonne utilisation de l'argent public ?

- **Quel impact du projet sur quels ménages ?**
  - Santé, marché immobilier, endettement des ménages ... mais aussi éducation, sécurité, ...
  - Ménages qui restent, et ménages qui partent (relogement, ou acquisition)
- **Quel rapport coût bénéfice ?**
  - Place based policy vs. aide directe ?
- **Quels impacts sur le territoire ?**
  - Déplacement des marchands de sommeil sur d'autres copropriétés fragiles ?
  - Impact du relogement des ménages à la Grande Borne ?
  - Quelles solutions de logement pour les ménages en situation irrégulière ?

# Evaluation ex-ante

---

- L'évaluation socio-économique des projets d'investissement est obligatoire lorsque les financements de l'État et ses établissements publics dépassent 20M€, et la contre-expertise indépendante au-delà de 100M€.
- Evaluation socio-économique de Clichy sous Bois réalisée par Citizing début 2019
  - **Contrefactuel :**
    - Dégradation croissante du patrimoine bâti (effondrements, victimes, travaux d'urgence);
    - Situation sanitaire aggravée (sur-occupation, insalubrité),
    - Situation sociale aggravée (crimes, chômage, sur endettement, marchands de sommeil)
  - **Résultats**
    - Gains principaux liés à l'amélioration des conditions de vie, notamment grâce au relogement, et à l'évitement des effondrements et augmentations de charges, mais gains limités par les réhabilitations thermiques
    - Résultats très sensibles à la durée du projet (et la vitesse de relogement)
- **Evaluations socio-économiques de Grigny et Mantes-la-Jolie qui seront lancées prochainement**

# Evaluation d'impact

---

- **Une littérature abondante dans le domaine de la sociologie, de l'urbanisme, des sciences politiques**
  - Principalement sur le renouvellement urbain (Epstein, Oblet), et le relogement (Lelevrier, Kirzbaum, Noyé...), quelques travaux sur les copropriétés (Le Garrec)
- **Une littérature plus limitée en sciences économiques sur le renouvellement urbain**
  - N. Guyon : impact sur la mixité sociale dans les quartiers, du fait de la démolition des logements accueillant les ménages plus pauvres, mais pauvreté qui augmente dans le parc privé
  - S. Chareyron, F. Goeffette-Nagot, L. Letrouit, : peu d'impact sur le prix des transactions immobilières
- **Des études qui laissent à voir d'autres impacts d'un projet comme celui de l'ORCOD**
  - D. Goux, E. Maurin : sur-occupation et résultats scolaires
  - Littérature sur les « place-based policies »
  - Impact du relogement dans des quartiers moins défavorisés : *moving to opportunity, spatial mismatch, ...*
- **L'EPFIF ne conduit pas en interne de la recherche**
  - Accès aux données opérationnelles (acquisitions de logements, relogement en particulier, et pas mal d'autres données individuelles)
  - Appui (si besoin) pour les données administratives
  - D'autres forme de partenariat à imaginer

