

# ORCOD-IN de Grigny 2

Dossier d'enquête

préalable à la Déclaration  
d'Utilité Publique

**B**

Dossier de demande de Déclaration d'Utilité  
Publique

**B1**

Notice explicative du projet





# SOMMAIRE

<b>1. La présentation du projet .....</b>	<b>3</b>
1.1. Localisation et périmètre .....	3
1.1.1. Commune de Grigny et quartier Grigny 2.....	3
1.1.2. Périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 .....	4
1.2. Pilotage de l'ORCOD-IN Grigny 2 et bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique.....	6
1.2.1. Pilotage par l'EPFIF .....	6
1.2.2. Instances de pilotage et de suivi de l'ORCOD-IN .....	6
1.2.3. Bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique .....	7
1.3. Enjeux du projet .....	7
1.4. Autres Enjeux du quartier .....	11
1.4.1. La stratégie de lutte contre la pauvreté à Grigny .....	11
1.4.2. Une population très jeune avec de forts besoins en matière scolaire.....	12
1.4.3. Des enjeux de sécurité et de tranquillité publique majeurs .....	13
1.5. Objectifs du projet.....	16
1.5.1. Description de la stratégie d'expropriation et d'acquisition .....	16
1.5.2. L'accompagnement social des ménages et le relogement .....	19
1.5.3. La lutte contre l'Habitat Indigne .....	21
1.5.4. Le plan de sauvegarde : de la scission de la copropriété à la réalisation des travaux d'urgence .....	22
1.6. Mise en œuvre des objectifs : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et projet urbain.....	27
1.6.1. Mise en place d'une ZAC.....	27
1.6.2. Vue d'ensemble du projet urbain .....	27
<b>2. Mutations foncières nécessaires au projet urbain .....</b>	<b>29</b>
<b>3. Le projet d'aménagement secteur par secteur .....</b>	<b>34</b>
3.1. Le secteur Gare / Barbusse .....	35
3.2. Secteur Sablons .....	37
3.3. Secteur Tuileries .....	41
3.3.1. Sous-secteur de la Folie .....	41
<b>4. L'historique des études et des décisions ayant conduit à la sélection du projet ORCOD- IN Grigny 2.....</b>	<b>43</b>
4.1. Les programmes et investissements antérieurs .....	43
4.2. L'historique du projet d'aménagement urbain .....	43
4.2.1. Les premières orientations urbaines et de stratégie habitat sur le quartier .....	43
4.2.2. La définition des orientations urbaines et du projet d'aménagement .....	44
4.2.3. Le choix d'une ZAC en 2020 .....	45
4.2.4. Solutions au regard de l'environnement naturel.....	46
4.3. Présentation des variantes étudiées et justification du projet retenu .....	49
4.3.1. Les apports de la concertation préalable à la création de la ZAC .....	49
4.3.2. Les raisons qui ont conduit à retenir le projet, notamment au regard de son insertion dans l'environnement .....	50
<b>5. L'opportunité du projet et la justification de son utilité publique .....</b>	<b>54</b>
5.1. L'intérêt général du projet et ses avantages.....	54
5.2. Les inconvénients du projet.....	58
<b>6. Le planning et l'organisation générale des travaux .....</b>	<b>60</b>



## 1. LA PRESENTATION DU PROJET

Le projet est une opération d'intérêt national de requalification d'une copropriété dégradée (ORCOD-IN) qui a été créée par le décret n° 2016-1439 du Conseil d'État en date du 26 octobre 2016. Ce dispositif, porté et financé par l'État, est mis en place afin de faire face aux enjeux majeurs en matière d'habitat indigne ou dégradé au sein des copropriétés.

L'ORCOD-IN Grigny 2 est pilotée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), qui est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes et contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique par la production de foncier constructible. Dans le cadre de l'ORCOD-IN Grigny 2, l'EPFIF assure l'ensemble de la direction du projet. L'Établissement a été désigné par l'État et intervient en étroite collaboration avec ce dernier ainsi qu'avec les collectivités concernées par le projet, la Ville de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud en particulier.

L'EPFIF est ainsi chargé de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et de réaliser ou de faire réaliser les différents volets de l'ORCOD-IN Grigny 2 :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;
- Un plan de relogement et d'accompagnement social ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre des plans de sauvegarde ;
- La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.

La présente notice s'intéressera à l'ensemble des volets composant l'ORCOD-IN : acquisition et portage immobilier, plan de sauvegarde et projet d'aménagement. De manière plus approfondie, la notice détaillera le projet d'aménagement et les aspects du portage immobilier qui nécessitent le recours à la procédure d'expropriation, puisque ce sont les segments du projet conditionnés à l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

### 1.1. LOCALISATION ET PERIMETRE

#### 1.1.1. Commune de Grigny et quartier Grigny 2

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 se situe sur la commune de Grigny, dans le département de l'Essonne en Région Île-de-France. Cette commune d'une superficie totale d'environ 487 ha fait partie depuis le 1er janvier 2016 de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart (GPS SES), créée à l'issue de la loi MAPTAM, qui compte 353 998 habitants pour 23 communes. La ville de Grigny compte quant à elle 27 655 habitants et 10 084 logements, dont 46,2% de logements locatifs sociaux (données INSEE de 2020).

La commune a connu une croissance démographique rapide au début des années 1970 avec la création de deux grands ensembles : le quartier d'habitat social de la Grande Borne (3 500 logements environ) et la copropriété de Grigny 2. Cette dernière se situe à proximité immédiate du centre-ville, en bordure de la zone verte des lacs, et accueille plus de la moitié de la population communale avec environ 17 000 habitants vivant dans près de 5 000 logements gérés dans le cadre d'une unique copropriété.

### 1.1.2. Périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2

Le site de Grigny 2 s'étend sur approximativement 46 hectares. Il est placé sur le coteau surplombant la rive gauche de la Seine, en bordure du plateau de l'Hurepoix, et est délimité par les éléments suivants :

- Le parc de l'Arbalète et l'ensemble sportif de Viry-Grigny au nord ;
- La gare de Grigny-Centre puis la commune de Ris-Orangis à l'est ;
- Des espaces sportifs longés par l'aqueduc de la Vanne et du Loing, qui longe l'autoroute A6, au sud ;
- Et un ensemble résidentiel comportant des écoles et des collèges à l'ouest.

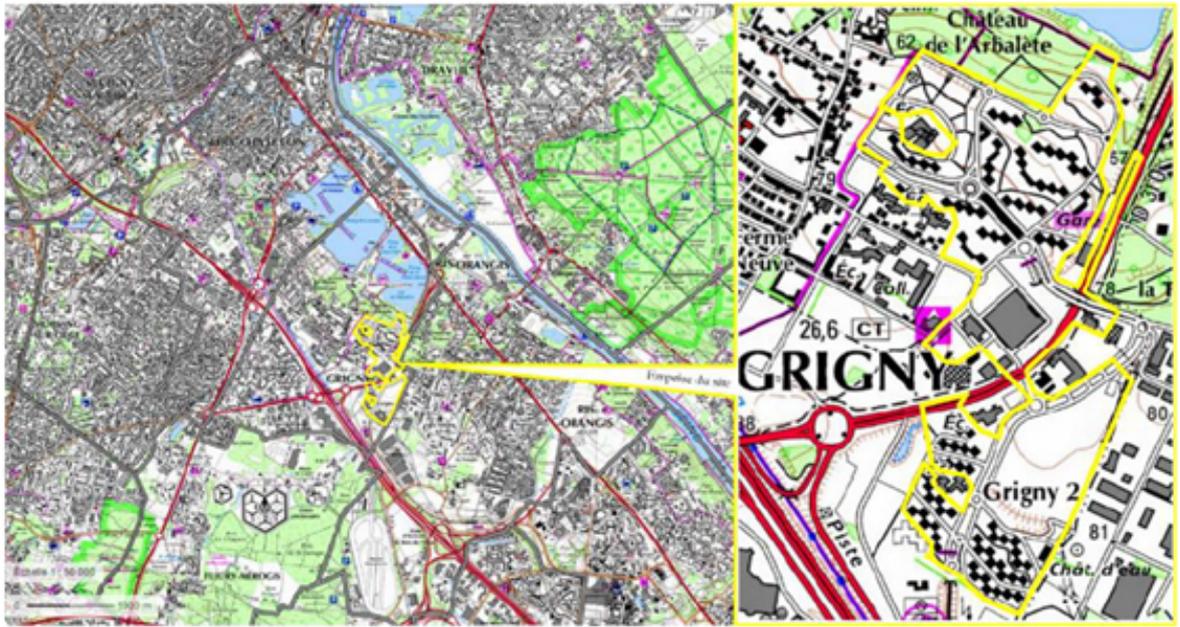


Figure 1: Localisation du site du projet (BSC, 2020)

Le périmètre du projet ORCOD-IN Grigny 2 couvre l'ensemble du périmètre de l'ancienne copropriété unique Grigny 2 afin de permettre un traitement adapté pour l'ensemble de la copropriété et de disposer d'un périmètre d'aménagement cohérent par rapport aux enjeux de requalification du quartier. Il faut aussi noter que la quasi-totalité du périmètre ORCOD-IN est incluse dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) Viry-Grigny établi par l'arrêté du 29 avril 2015. L'intervention de l'ANRU au titre du NPNRU fait ainsi partie intégrante du projet d'ORCOD-IN.

Le périmètre de l'ORCOD-IN Grigny 2 est décomposé en plusieurs secteurs dénommés Gare / Barbusse, Sablons et Tuileries.

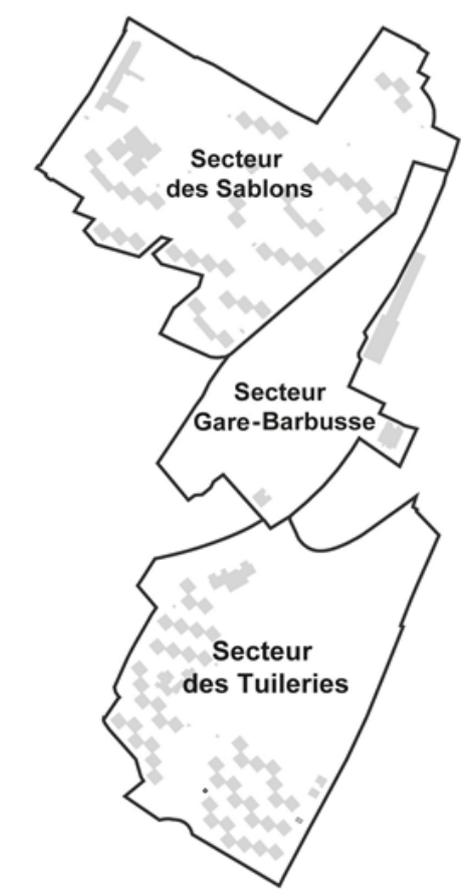


Figure 2: Secteurs d'intervention - ORCOD-IN de Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, architectes urbanistes, Mars 2023)

D'un point de vue cadastral, le site du projet figure sur les feuilles AL, AM et la partie sud-est de la feuille AK.



Figure 3: Localisation cadastrale du projet (Géoportail, 2020)

## **1.2. PILOTAGE DE L'ORCOD-IN GRIGNY 2 ET BENEFICIAIRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

### **1.2.1. Pilotage par l'EPFIF**

Le décret en Conseil d'État n°2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'ORCOD sur le quartier de Grigny 2, a désigné l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF ou EPF IDF) comme pilote du projet d'ORCOD-IN.

Par conséquent, l'EPFIF assure les missions de direction de projet en lien étroit avec la Ville de Grigny, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud et l'État, ainsi que les missions opérationnelles suivantes :

- Pilotage de la définition partenariale du projet urbain et de sa mise en œuvre dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;
- Pilotage du portage massif de lots au sein des copropriétés du secteur d'intervention, et du volet « accompagnement social » de cette action ;
- Suivi et pilotage des plans de sauvegarde dont l'EPF IDF a la maîtrise d'ouvrage ;
- Contribution et coordination de la stratégie de relogement, sous l'égide de l'État ;
- Communication et concertation spécifiquement liées au projet, en lien avec la ville de Grigny, Grand Paris Sud et l'État ;
- Gestion administrative et financière de l'opération ;
- Le volet NPNRU de l'ORCOD-IN est copiloté et coordonné par l'EPFIF et Grand Paris Sud, même si GPS reste le porteur de projet.

### **1.2.2. Instances de pilotage et de suivi de l'ORCOD-IN**

La convention entre partenaires publics signée en avril 2017 a permis de préciser les instances de pilotage de l'ORCOD-IN. Ces instances se réunissent régulièrement depuis 2017 et ont permis de garantir la bonne avancée des actions prévues au titre de l'ORCOD-IN.

#### **Un comité directeur sur Grigny 2**

Le comité directeur de l'ORCOD-IN est l'instance de pilotage stratégique du projet. C'est l'instance partenariale où sont pris les arbitrages concernant les orientations stratégiques du projet.

Coprésidé par le Maire de Grigny, le président de l'agglomération Grand Paris Sud et le Préfet de département, et animé par l'EPF Île-de-France, le comité directeur est notamment composé des partenaires publics mobilisés pour la réussite du projet :

- Des services déconcentrés de l'État (DRIHL, DRIEA...) ;
- Du ministère de la Justice ;
- De l'Agence régionale de santé (ARS) ;
- De la Région Île-de-France ;
- Du Département de l'Essonne ;
- De l'ANAH ;

- De l'ANRU ;
- De l'ANCT ;
- De l'AORIF ;
- De la Caisse des Dépôts.

Cinq comités directeurs se sont tenus depuis le démarrage de l'opération.

### **Un comité de pilotage restreint**

Le comité de pilotage restreint est l'instance de pilotage opérationnelle. Il réunit tous les deux mois (environ) la Ville de Grigny, l'agglomération Grand Paris Sud, l'État (représentant au besoin l'ANRU et/ou l'Anah) et l'EPFIF. En fonction des sujets, d'autres acteurs peuvent être associés au comité de pilotage restreint.

L'objectif de ce comité est d'accompagner la mise en œuvre du projet grâce à des circuits de validation courts et efficaces.

### **Des comités techniques**

Des comités techniques sont organisés pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, au plus près du terrain. Ils sont chargés de préparer les éléments nécessaires à la prise de décision dans le cadre des comités de pilotage restreints et du comité directeur. Les comités techniques sont les suivants : projet urbain, accompagnement social, relogement, scission, lutte contre l'habitat indigne, GUSP, plan de sauvegarde. Les comités techniques s'adaptent à l'évolution du projet.

### **1.2.3. Bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique**



Le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique est l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, maître d'ouvrage de l'ORCOD-IN de Grigny 2. L'EPFIF a été désigné par l'État comme chargé de la conduite de l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 », par décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny.

<b>Raison sociale :</b>	Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF)
<b>Forme juridique :</b>	Etablissement public local à caractère industriel ou commercial
<b>Numéro de SIRET :</b>	495 120 008 00026
<b>Adresse du siège social :</b>	4/14, rue Ferrus – 75014 Paris
<b>Interlocuteur :</b>	Yann HERRISSON

### **1.3. ENJEUX DU PROJET**

L'ORCOD-IN porte sur un quartier de 17 000 habitants environ et de 5 000 logements situés à proximité immédiate du centre ancien de la ville de Grigny et du cœur de ville en cours de

développement. Le quartier Grigny 2 représente près de la moitié de la population de la commune. Caractérisé par un urbanisme de grands ensembles, construit dans les années 1970 et géré initialement dans le cadre d'une immense copropriété, ce quartier est aujourd'hui confronté à une dégradation physique ainsi qu'à des difficultés sociales marquées.



Vue aérienne secteurs Gare / Barbusse et Sablons (Crédit photo : @Thierry Beaucaup)

**Un plan de localisation du quartier Grigny 2 est présenté dans la pièce B2 de ce dossier, « Plan de situation ».**

Jusqu'à sa scission en multiples syndicats de copropriété autonomes début 2022, l'ensemble immobilier dit « Grigny 2 » était en effet marqué par une structure institutionnelle en « millefeuille » qui ne permettait pas une gestion cohérente : **un syndicat principal**, responsable notamment de l'eau, du chauffage, des espaces extérieurs et de 2000 parkings souterrains ; **27 syndicats secondaires d'habitation** qui géraient les 5000 logements, et enfin **un syndicat secondaire** gérant 39 cellules commerciales. La taille de l'ensemble immobilier, la complexité de gestion et la précarisation des propriétaires se sont conjuguées et ont été à l'origine de dysfonctionnements de plus en plus problématiques :

- Complexité de la gestion, incompréhension des copropriétaires sur la répartition des compétences entre le syndicat principal et les syndicats secondaires ;
- Postes de charges très élevés et nombreux impayés générant des dettes fournisseurs très importantes (jusqu'à 10 millions d'euros) ;
- Difficulté à réunir les majorités nécessaires pour faire voter les travaux, qui, conjuguée à l'augmentation des impayés, n'a pas permis de réaliser les travaux d'entretien nécessaires (ascenseurs, ventilation...) ;
- Même si le bâti est initialement de bonne qualité, les dysfonctionnements techniques se multiplient.

Le syndicat principal, sous administration judiciaire depuis 2011, était propriétaire à la fois des terrains, voiries et espaces extérieurs, d'une chaufferie alimentant le réseau de chauffage privé, des réseaux, d'une partie des parkings, de certains commerces et équipements communs. L'absence de gestion de ces espaces, privés mais à vocation publique, a contribué à la dégradation du quartier.

Le quartier Grigny 2 a reçu un important volume d'investissements publics depuis le début des années 2000. Des fonds ont tout d'abord été mobilisés dans le cadre de deux plans de sauvegarde (2001-2006 et 2007-2011) ainsi que d'un Projet de Renouvellement Urbain (convention signée le 30 janvier 2007). Ces investissements ont porté sur :

- L'aménagement urbain (restructuration du square Surcouf, amélioration du réseau viaire, création d'un parc urbain) ;
- La rénovation et la construction d'équipements publics ;
- La réalisation de travaux d'amélioration des immeubles d'habitation ;
- La restructuration de l'offre immobilière à travers le portage par Grand Paris Aménagement (ex-AFTRP) de 58 logements situés dans le syndicat secondaire 26 ;
- La mise en place d'un système de vidéo protection ;
- La réalisation d'un important programme d'études permettant d'améliorer la connaissance de la copropriété, de son fonctionnement, de son occupation...

Le premier programme de renouvellement urbain a ainsi permis d'engager des travaux sur les groupes scolaires sur les secteurs Tuileries et Sablons (Chat Botté / Petit Poucet, Belle au Bois Dormant / Petite Sirène). Un nouveau groupe scolaire a également été construit (Georges Charpak/Lucie Aubrac). Celui-ci avait vocation à se substituer aux groupes scolaires de l'avenue des Sablons (Cendrillon/Chaperon Rouge, Elsa Triolet/Gérard Philippe), mais les effectifs n'ayant pas diminué, ces groupes scolaires sont encore en service en complément de celui construit dans le cadre de l'ANRU 1. Enfin, des travaux de restructuration lourde du parking Surcouf et de réaménagement des espaces publics afférents ont été déclarés d'utilité publique.



Travaux sur parking Surcouf - 2018 (Crédit photo : ©Thierry Beaucaup)

Un troisième plan de sauvegarde engagé en 2014 a permis la dissolution du syndicat principal et la création de 33 copropriétés indépendantes début 2022 : 27 syndicats de logements, 3 syndicats de commerces et 3 syndicats de parkings en souterrains. La scission a nécessité en préalable l'autonomisation des « tranches » de bâtiments (distribution des fluides...) et diverses interventions et rétrocessions foncières. Le plan de sauvegarde a permis également l'engagement de travaux de mise en sécurité des bâtiments de la copropriété.

Le troisième plan de sauvegarde a été prorogé jusqu'à août 2023 pour finaliser l'ensemble des chantiers de mise en sécurité des copropriétés, mettre en place la liquidation du syndicat principal à la suite de la scission et définir une stratégie d'évolution adaptée à chaque syndicat (capacité de redressement et d'évolution, sous le statut de la copropriété ou non, accompagnement nécessaire pour y parvenir), permettant de basculer vers l'élaboration de 27 plans de sauvegarde adaptés à chacune des situations.

En parallèle du troisième plan de sauvegarde et au vu des dysfonctionnements persistants rencontrés depuis plusieurs décennies, le décret n°2016-1439 du 26 octobre 2016 a créé l'ORCOD-IN sur le quartier de Grigny 2, à la demande des collectivités locales et de l'État, et en a confié le pilotage à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). C'est à ce titre que Grigny 2 a été retenu parmi les 17 sites d'intérêt national du Plan Initiative Copropriété lancé en 2018 par l'Etat : cette labellisation permet ainsi de bénéficier de la mobilisation de l'ensemble des partenaires de ce plan (Anah, CDC, Procvivis, Action Logement, USH) pour accompagner la stratégie de transformation pilotée dans le cadre de l'ORCOD-IN.

Les constats préalablement exposés forment le socle de l'ORCOD-IN, dont les principaux enjeux sont listés ci-après.

- **Poursuivre la rénovation du quartier et de sa gestion après la scission** : le quartier concentrait des dysfonctionnements juridiques et de gestion liés d'une part à la taille hors-norme de la copropriété avant la scission, qui incluait espaces à usage public, voiries, église, éclairage public, et d'autre part, à un double niveau de gestion (syndicat principal et syndicats secondaires) qui multipliait les frais de gestion et était illisible pour les copropriétaires. La scission du syndicat principal de Grigny 2 est effective depuis le 1er janvier 2022 et sa liquidation se poursuivra jusqu'en 2025/2026 pour traiter les dettes et les créances des copropriétaires. Elle a permis de faire disparaître le syndicat principal, de transférer la propriété des espaces à usage public aux collectivités, et de créer des ensembles immobiliers indépendants et à taille humaine, dont certains seront transformés dans le cadre du projet. Dans ce contexte, les collectivités sont désormais propriétaires et gestionnaires des espaces publics et espaces verts, ce qui crée les conditions de leur transformation et de l'amélioration de leur gestion.
- **Résoudre les dysfonctionnements du quartier et garantir une meilleure qualité de vie aux habitants** : Grigny 2 est caractérisé par une urbanisation extrêmement dense, en particulier sur le secteur Sablons (comprenant les sous-secteurs Surcouf et Lavoisier), qui se traduit par une surutilisation des espaces communs des immeubles et des espaces publics, et par des difficultés de gestion urbaine (circulations piétonnes, stationnement, gestion des déchets). En parallèle, les espaces publics sont principalement dédiés à la circulation automobile et au stationnement, les équipements publics sont vétustes et inadaptés. La disparition progressive des commerces et services, notamment de la grande surface alimentaire du centre commercial Barbusse, fait de ce quartier un secteur monofonctionnel, presque exclusivement dédié à l'habitat. Pour autant, le quartier dispose de potentialités à valoriser dans le cadre du projet, comme sa desserte directe par le RER

D ou son environnement paysager et naturel très qualitatif, ainsi que la présence de plusieurs équipements publics de proximité en plein cœur de quartier.

- **Améliorer les conditions d'habitat** : dans le cadre du plan de sauvegarde 2014-2023, tous les syndicats ont bénéficié d'un accompagnement massif pour redresser leur situation financière et mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des biens et des personnes. Pour autant, la situation des nouveaux syndicats issus de la scission est aujourd'hui extrêmement critique. A l'aune des conclusions du 3<sup>e</sup> plan de sauvegarde, l'enjeu est la transformation profonde des conditions d'habitat (i) par des opérations de démolition, d'acquisition/amélioration après revente d'immeubles à des bailleurs sociaux, (ii) par de la copropriété mixte, et (iii) par le redressement et la rénovation des bâtiments qui resteront en copropriété ou encore (iv) par la création d'une nouvelle offre de logements plus mixte.

## 1.4. AUTRES ENJEUX DU QUARTIER

Si l'ORCOD-IN a pour objectif principal de résorber les dysfonctionnements en matière d'habitat et d'urbanisme du quartier, le quartier Grigny 2 connaît de nombreuses autres difficultés sur lesquelles différentes politiques publiques sont mobilisées.

Le projet d'ORCOD-IN contribue néanmoins à la résolution de ces enjeux

- Sur le volet social et de lutte contre la pauvreté, grâce à l'accompagnement social, le relogement et la lutte contre l'habitat indigne mis en place dans le cadre du projet
- Sur le volet scolaire, grâce à la réhabilitation ou la construction de nouveaux équipements scolaires
- Sur le volet sécuritaire, le projet urbain devra intégrer les enjeux et associer les différents acteurs du territoire en matière de sécurité publique et de prévention.

### 1.4.1. La stratégie de lutte contre la pauvreté à Grigny

La ville de Grigny fait partie des communes les plus pauvres en France métropolitaine, avec environ 44% de la population qui vit sous le seuil de pauvreté.

La stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté a été présentée par le président de la République le 13 septembre 2018. Elle visait à répondre aux problématiques de reproduction de la pauvreté, de précarité des jeunes, d'insertion et d'accès aux droits.

Cette stratégie, qui s'est déployée dans un cadre interministériel, a été déclinée localement sur le territoire de Grigny par l'État et la ville et avec un ensemble de partenaires parmi lesquels : la Caisse d'Allocations Familiales de l'Essonne ; Pôle emploi ; le Département de l'Essonne ; l'Agglomération Grand Paris Sud ; la Caisse Primaire d'Assurance Maladie de l'Essonne ; les services départementaux de l'Education Nationale ; l'Agence Régionale de Santé et le bailleur social Les Résidences Yvelines Essonne.

Cette stratégie locale de lutte contre la pauvreté identifie dix-sept actions, pilotées par un binôme ville-partenaire. Elle est amenée à évoluer en lien avec un cadre gouvernemental et départemental renouvelé du fait du lancement du Pacte des Solidarités, qui entrera en vigueur en janvier 2024, et qui s'inscrit dans la continuité de la précédente « Stratégie nationale pauvreté » achevée en 2022.

Dans le cadre de cette démarche, l'Etat et la Ville de Grigny ont également décidé de créer un « Observatoire de la pauvreté » qui a pour objectif de suivre les politiques publiques mises en

place dans le cadre des feuilles de route, et de concourir à évaluer l'évolution de la pauvreté à Grigny.

Lauréate de l'Appel à projet « Territoires zéro non-recours » du Ministère des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes handicapées, la Ville de Grigny mène par ailleurs, depuis juillet 2023, une expérimentation en faveur de l'accès aux droits de ses habitants. Cette démarche, qui repose essentiellement sur le renforcement du travail partenarial et l'innovation d'actions d'aller-vers, vient en complément de sa Stratégie de lutte contre la pauvreté.

#### **1.4.2. Une population très jeune avec de forts besoins en matière scolaire**

Grigny est également une ville jeune : 50% de la population y a moins de 30 ans en 2018, contre 39,9% dans le département. Il s'agit d'une des villes les plus jeunes d'Ile-de-France.

- Son indice de jeunesse (INSEE RP 2016) est de 3,5, atteignant 4,85 pour Grigny 2, pour une moyenne départementale de 1,4.
- La part des moins de 15 ans est particulièrement forte dans la commune, atteignant 28,3% de la population en 2018, quand ce chiffre s'élève à 19,5% à l'échelle régionale.
- La structure des ménages à Grigny est particulièrement familiale, avec 37% de ménages composés d'un couple avec enfant et près de 19% de familles monoparentales, contre respectivement 28% et 11% à l'échelle de la région. 28% des familles ont 3 enfants ou plus, contre 12% dans l'Essonne et 12% en IDF.

Le niveau de formation y est très faible : la part des 15 ans ou plus n'ayant aucun diplôme ou au plus un BEPC, un brevet des collèges ou un DNB s'élève à 42 % en 2018 contre 24,6 % au niveau départemental. Seuls 18,5 % ont un diplôme de l'enseignement supérieur contre 36,9 % en Essonne (source : INSEE). A Grigny 2, le taux de retard en 3ème est de 27%, contre 21% dans la commune et 13% dans l'agglomération (source : ministère de l'Éducation nationale, Depp 2018-2019).

A Grigny 2, la proportion d'étrangers est évaluée à 40,3%, contre 30% à l'échelle de la commune et 15% à l'échelle de GPS (INSEE). Il s'agit d'une des proportions les plus importantes d'Ile-de-France. L'éducation nationale estime entre 38 et 64 % la proportion d'élèves allophones dans les 27 écoles de la ville, le plus souvent originaires de l'Afrique sub-saharienne, et dont une partie importante arrive en cours d'année.

Grigny, et particulièrement Grigny 2, apparaît ainsi comme une des villes les plus jeunes et les plus pauvres de France métropolitaine, dans laquelle l'accès à l'éducation sur la durée, à l'emploi, aux services publics et culturels en général est un enjeu majeur de politique publique.

Le « droit à la ville » prend un sens particulier pour les enfants et les jeunes de Grigny qui doivent être accompagnés vers la réussite et la citoyenneté. À ce titre, les évolutions urbaines, ambitieuses doivent permettre aux habitants d'accéder non seulement à un habitat et un cadre urbain amélioré mais également à des parcours de vie plus qualitatifs à travers l'éducation, la formation, l'offre de services publics, l'accès à la culture, au sport, le développement économique et à l'emploi, à la mobilité.

Ainsi, la stratégie urbaine témoigne d'une volonté de restructurer et de redynamiser les équipements publics afin d'accompagner de nouvelles politiques publiques et plus spécifiquement le déploiement de la cité éducative.

La cité éducative est un dispositif né à Grigny, qui vise à mieux coordonner et intensifier les prises en charge éducatives des enfants dès le plus jeune âge et des jeunes jusqu'à 25 ans, avant, pendant, autour et après le cadre scolaire. Mobilisant tous les acteurs éducatifs du quartier (parents, habitants, associations, services de l'État, des collectivités), la cité éducative a pour objectif d'accompagner les élèves à des moments clefs de leur développement pour :

- Conforter le rôle de l'école,
- Réduire les logiques de ségrégation et les phénomènes de décrochage,
- Promouvoir la continuité éducative depuis la petite enfance jusqu'au collège
- Et ouvrir le champ des possibles.

Cette politique s'appuie sur les équipements existants tels que les établissements scolaires, les équipements sportifs mais également sur les équipements sociaux, culturels et de vie de quartier comme les centres sociaux, le centre culturel, la médiathèque, la maison des associations, etc. Le projet urbain et social de Grigny 2 s'inscrit donc pleinement dans ces ambitions.

### **1.4.3. Des enjeux de sécurité et de tranquillité publique majeurs**

La cartographie ci-dessous permet d'identifier les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) au sein de la ville de Grigny et des villes voisines. La ville de Grigny compte deux quartiers prioritaires de la politique de la ville : Grigny 2 et Grande Borne – Plateau. Si les QPV représentent un axe prioritaire de la politique sociale, ils représentent également, par leur caractéristique, un défi sécuritaire majeur. Le rapport de l'Observatoire national de la politique de la ville de 2015 dresse en ce sens un constat objectif des différentes problématiques soulevées par une telle classification géographique :

- Sentiment d'insécurité élevé ;
- Taux de délinquance plus élevé que la moyenne des autres communes ;
- Faits de délinquance violente plus élevés que dans les aires urbaines non classées ;
- Phénomènes d'économie souterraine (trafics de stupéfiants).



Localisation des QPV – Géoportail, 2021

Ce constat rejoint celui des habitants tel qu'il s'est exprimé lors de la concertation préalable à la création de la ZAC. La tranquillité publique et la sécurité sont ressortis comme un élément important de réussite du projet pour les habitants. La circulation trop rapide des voitures, les barbecues sauvages, les trafics ou encore les rassemblements estivaux dans les squares altèrent la tranquillité dans le quartier.

### **Les dispositifs de prévention et de lutte contre la délinquance**

Le secteur est concerné par différents dispositifs locaux en faveur de la sécurité publique :

#### **❖ Un dispositif associatif**

La ville de Grigny propose plusieurs services aux habitants :

- L'aide aux victimes avec les services et les associations qui ont pour missions d'accueillir, d'informer, d'orienter et d'accompagner toute personne en quête de conseil ;
- Le pôle d'accès au droit.

Ces services mis en place permettent d'apporter une aide, un premier soutien dans les démarches, le dépôt de plainte, ainsi qu'un accompagnement physique si besoin et une orientation vers les structures adaptées aux difficultés rencontrées.

❖ **La Zone de sécurité prioritaire (ZSP) de « Grigny II-La Grande Borne »**

Elle a été créée le 1er décembre 2012 et comprend également le quartier de la Grande Borne. Du fait du statut de copropriété de Grigny 2, une coordination renforcée entre les différents acteurs a été mise en place :

- Une cellule de veille comprenant les effectifs de police, la Ville, la préfecture, l'EPIFIF mais aussi les différents syndicats de la copropriété se réunit régulièrement. Cette cellule a pour vocation le partage d'information et la mise en place d'actions pour résoudre les difficultés identifiées ;
- Le délégué à la cohésion police/population est très actif sur le territoire et notamment auprès de l'éducation nationale. Les associations et les transporteurs, par le biais de leurs médiateurs, sont présents auprès des jeunes ;
- La Ville dispose de médiateurs présents dans le quartier Grigny 2 avec lesquels la police nationale travaille régulièrement ;
- Par ailleurs, une police municipale, police de proximité, est présente sur le territoire depuis 2017 et agit sur les enjeux du quotidien : respect de la voie publique, stationnement, gestion des voitures épaves, etc.

La ZSP, dans son travail en lien avec la cellule de veille, a différents objectifs :

- Lutter plus efficacement contre les phénomènes persistants de délinquance violente ou de trafics liés à l'économie souterraine.
- Accentuer l'action des services de sécurité publique vers la maîtrise des territoires fragilisés et la résolution des problèmes de sécurité auxquels sont confrontés leurs habitants.
- Constituer des zones d'expérimentation pour renforcer nettement l'articulation entre les différents services de police, la prise en compte régulière des besoins de la population en matière de sécurité et l'amélioration des relations entre la Police Nationale et la population.

Enfin, Grigny 2 est classé depuis 2019 en « Quartier de reconquête républicaine » (QRR), dispositif qui vise en particulier à lutter contre la délinquance et les différents trafics.

**Le contrat de ville de cohésion sociale et urbaine (2014-2020)** – villes de Grigny et Viry-Châtillon, territoire les Lacs de l'Essonne.

Dans le cadre de ce contrat, la ville de Grigny a pris des engagements concernant l'éducation et la petite enfance, l'emploi, la santé, le vivre ensemble et la citoyenneté, la prévention de la délinquance et la tranquillité publique, l'habitat, l'aménagement et le renouvellement urbain.

En matière de prévention de la délinquance et tranquillité publique, l'enjeu stratégique est de faire de la prévention de la délinquance dans ses différentes formes et de la tranquillité publique l'un des principaux leviers de l'amélioration de l'attractivité des quartiers prioritaires et du changement d'image.

Le plan d'actions se décline au travers de 4 orientations :

- Lutter plus efficacement contre les phénomènes persistants de délinquance violente ou de trafics liés à l'économie souterraine ;

- Développer la prévention situationnelle pour dissuader l'exécution des délits ;
- Améliorer la relation population/institutions ;
- Renforcer la prévention et la médiation auprès de jeunesse.

Le plan mobilise les partenaires en particulier la Police Nationale, les acteurs du renouvellement et transporteurs sur la prévention situationnelle, le Parquet, la PJJ, et des associations de proximité.

## 1.5. OBJECTIFS DU PROJET

Pour répondre aux enjeux explicités au paragraphe précédent, l'ORCOD-IN Grigny 2 vise à développer une approche globale nécessaire au redressement des copropriétés et du quartier et permet d'intervenir de manière coordonnée sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés pour améliorer les conditions de vie des habitants. L'ORCOD-IN permet la mise en œuvre des actions suivantes :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage)
- Un plan de relogement et d'accompagnement social ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre des plans de sauvegarde des copropriétés ;
- La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.

### 1.5.1. Description de la stratégie d'acquisition

Le portage immobilier réalisé par l'EPFIF repose sur une stratégie d'acquisition définie et validée par l'ensemble des partenaires publics, et complémentaire aux actions du plan de sauvegarde. Initialement mise au point en 2017, cette stratégie a été actualisée en 2019, en 2021, et en 2023 lors des Comités directeurs de l'ORCOD-IN.

La stratégie d'acquisition répond à trois objectifs : (i) assainir le marché immobilier grâce à une action coordonnée de lutte contre l'habitat indigne ; (ii) stabiliser le fonctionnement de la copropriété par la présence d'un propriétaire solvable et vertueux ; et (iii) anticiper le projet urbain et préparer la mutation de ce quartier à long terme.

À l'heure actuelle, l'EPFIF se porte acquéreur de biens de trois manières :

- **À l'amiable**, lorsque le propriétaire, occupant ou bailleur, se rapproche de l'EPFIF ;
- **Par préemption classique**, car le droit de préemption urbain renforcé lui a été délégué par la commune ;
- **Par préemption par adjudication** lorsque les biens sont vendus à la suite d'une saisie immobilière.

Ces différents outils visent à réguler les abus de ce marché très spécifiques (surexploitation locative, achat à vil prix ou à des publics captifs) et à prévenir les effets les plus pathogènes sur le fonctionnement des copropriétés (paupérisation du peuplement, insolvabilité des accédants, suroccupation des logements, installation de filières d'hébergement, squat, etc.).

La stratégie d'acquisition de l'EPFIF distingue

- Les copropriétés vouées à l'expropriation, en vue de leur démolition ou de leur transformation en logements sociaux : ces copropriétés sont dites en « recyclage »
- Les copropriétés vouées au redressement, pour lesquelles l'action de portage immobilier de l'EPFIF reste ciblée.

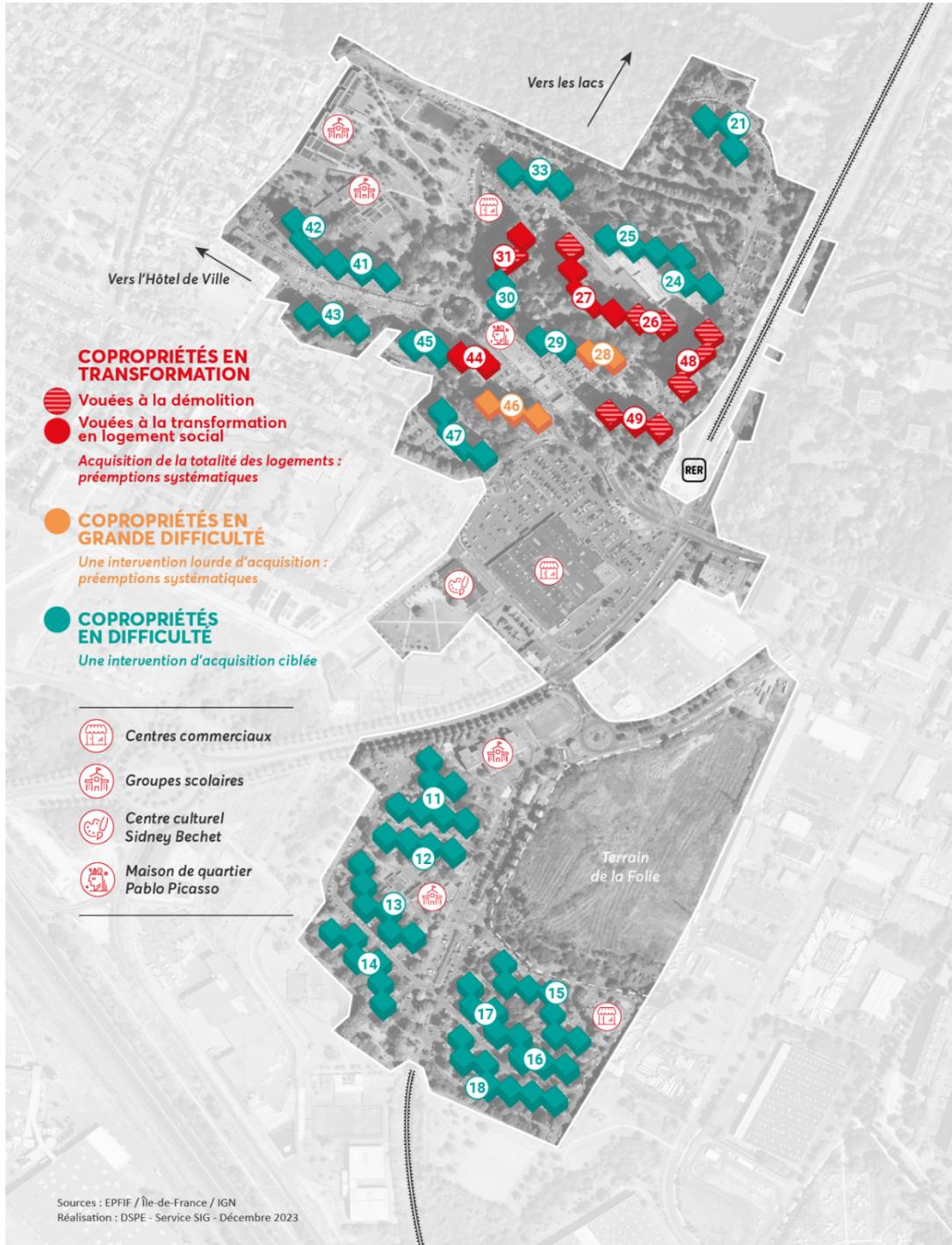


Figure 4: Stratégie d'expropriation et d'acquisition de l'EPFIF (EPFIF, 2024)

### Les copropriétés vouées à la transformation

Les syndicats de copropriété 48, 49, 26, 27 et 31, comptant 1323 logements, étaient tous placés sous administration provisoire et en situation de « faillite ». Ils cumulaient à eux seuls 5,134 M€ de dettes fournisseurs et 6,7 M€ d'impayés copropriétaires fin 2022.

En mars 2021, les pouvoirs publics ont annoncé aux copropriétaires la nécessité d'accompagner ces immeubles vers la sortie du statut de copropriété. La situation n'étant plus redressable (plus de 4 millions d'euros injectés par l'EPFIF au titre des charges de copropriété, via l'action de portage, n'ont pas permis de mettre fin à la spirale de dégradation observée), le projet prévoit que l'EPFIF acquière l'ensemble des logements par voie amiable, ou par voie d'expropriation.

### **Ces cinq syndicats de copropriété constituent le secteur prioritaire d'acquisition de l'EPFIF.**

La stratégie d'acquisition de l'EPFIF associe acquisitions amiables et exercice systématique de son droit de préemption (classique et sur adjudication). Si la voie amiable reste privilégiée, les dernières acquisitions seront réalisées par voie d'expropriation après obtention de la Déclaration d'Utilité Publique.

Le syndicat de copropriété 44 (145 logements) est lui aussi concerné par la campagne amiable et la préemption systématique, car il est amené à devenir une monopropriété en logement social du fait de l'implantation historique du bailleur Immobilière 3F, déjà propriétaire de 135 logements dans la copropriété ; l'EPFIF a acquis 6 logements depuis qui sont revendus au bailleur au fil de l'eau. Il reste 4 logements à acquérir.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'EPFIF était propriétaire de 562 logements sur les 6 copropriétés vouées à l'expropriation, soit environ 40% des logements à acquérir.

### **Copropriétés en redressement**

L'action immobilière ciblée menée dans le cadre de l'ORCOD-IN sur les copropriétés en redressement vise à accompagner la requalification du patrimoine immobilier concerné en empêchant l'arrivée de marchands de sommeil, en sécurisant les procédures de recouvrement des syndicats et en garantissant le paiement des charges. Il s'agit plus largement d'enclencher une dynamique positive sur le quartier permettant de réintégrer ces immeubles sur un marché immobilier et de l'habitat vertueux.

En ce qui concerne les copropriétés en redressement, la stratégie d'acquisition est régulièrement réactualisée en fonction des difficultés des copropriétés du taux de portage atteint par l'EPFIF, et de leurs perspectives de redressement.

Depuis début 2024, la stratégie d'acquisition est la suivante

- Pour les syndicats de 28 et 46, l'EPFIF achète à l'amiable, par préemption systématique et par préemption sur adjudication. Les difficultés encore très importantes rencontrées par ces copropriétés imposent le maintien d'une action foncière renforcée, ayant pour but d'éviter l'arrivée de propriétaires fragiles dans la copropriété, de permettre à l'EPFIF de garantir le paiement des charges en cas de départ d'un copropriétaire et d'assurer le redressement de la situation de trésorerie de ces syndicats le temps pour les actions de recouvrement, qui n'ont été engagée que récemment par les gestionnaires, de porter leurs fruits.
- Pour les copropriétés 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 24, 25, 29, 30, 33, 41, 42, 43, 45 et 47, les acquisitions de l'EPFIF sont ciblées sur les adjudications et la maîtrise des lots appartenant aux propriétaires défaillants dans l'objectif de leur proposer une évolution de parcours résidentiel et de contribuer au redressement de la copropriété.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'EPFIF avait acquis 470 logements dans les copropriétés en redressement, ce qui représente près de 13% du total des logements.

## 1.5.2. L'accompagnement social des ménages et le relogement

### 1.5.2.1. L'accompagnement social des copropriétaires endettés et des locataires de l'EPFIF

Dans le cadre de l'ORCOD-IN, l'EPFIF est amené à accompagner deux publics cibles : les propriétaires occupants endettés et les locataires de l'EPFIF.

La fragilité des parcours d'accession à la propriété qui se concentrent à Grigny 2 exposent les ménages, mal informés des obligations du statut de copropriétaire ou confrontés à des accidents de la vie, à des situations de grande précarité et de basculement dans une spirale d'endettement pouvant mettre en échec leur capacité de maintien en tant que copropriétaire. Ces situations pèsent bien entendu sur les capacités de redressement des copropriétés et impliquent de ce fait une action ciblée en termes de prévention et de désendettement des ménages en difficulté.

**L'accompagnement des propriétaires occupants endettés** vise à stabiliser la situation économique et sociale des ménages en cohérence avec la situation de la copropriété. Une stratégie de résorption de l'impayé réaliste et adaptée est proposée aux copropriétaires. Un accompagnement lié au désendettement et à la solvabilisation (mise en place de protocoles d'apurement des dettes de charges, suivi budgétaire et ouverture de droits, accompagnement social au maintien : surendettement, FSL, etc.) est alors mis en place. En cas d'impossibilité ou d'échec des tentatives de maintien, un accompagnement à la vente du bien et au changement de statut est proposé.

Dans le cadre de son action de portage, l'EPFIF propose par ailleurs **un accompagnement social pour tous ses locataires**, souvent d'anciens propriétaires occupants endettés ou des locataires précaires du parc privé dégradé. L'accompagnement mis en place vise :

- La prévention des impayés et des expulsions : désendettement, ouverture de droits et accès aux droits, maîtrise du budget des ménages, insertion sociale...
- L'accompagnement renforcé pour les anciens propriétaires dans leur changement de statut ;
- La sensibilisation et pédagogie sur les droits et devoirs du locataire : organisation d'actions collective sur le vivre ensemble, l'entretien du logement, etc...

L'annonce du projet urbain aux habitants, conjuguée au renforcement du dispositif dédié à l'accompagnement social et au relogement des ménages ont permis une distinction de deux grands secteurs au sein de l'ORCOD-IN :

- Sur le secteur en recyclage, une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « relogement » a désormais la charge de l'accompagnement social des propriétaires occupants et des locataires en vue de l'acquisition des logements par l'EPFIF et de la gestion des processus de relogement des familles ;
- Sur le secteur en redressement, l'accompagnement social des propriétaires occupants endettés est assuré par l'opérateur en charge du suivi et de l'animation du plan de sauvegarde. Ce dernier est ainsi en charge tant du pilotage des actions de désendettement

permettant d'assurer le maintien des propriétaires occupants que de leur accompagnement à un changement de statut en lien avec le dispositif de portage mis en place par l'EPFIF.

- Un administrateur de biens mandaté par l'EPFIF assure quant à lui l'accompagnement social des locataires de l'EPFIF sur le secteur en redressement.

En ce qui concerne les autres locataires du parc privé, ils relèvent de l'accompagnement social de droit commun, qui est assuré par le CCAS de la ville de Grigny et la Maison Départementale des Solidarités. Une coordination renforcée de tous les acteurs de l'accompagnement social est assurée pour garantir une intervention sur l'ensemble des publics.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 303 ménages sont accompagnés :

- 119 ménages, locataires de l'EPFIF dans des copropriétés vouées à l'expropriation
- 95 ménages, locataires de l'EPFIF dans des copropriétés vouées au redressement
- 89 propriétaires occupants endettés sur toutes les copropriétés

#### **1.5.2.2. Le relogement des ménages occupants**

Le relogement des ménages occupants peut intervenir dans deux cas :

- Relogement sur le contingent de l'État lorsque l'EPFIF se porte acquéreur d'un logement avec une situation d'habitat indigne (avec ou sans arrêté) ou une situation de handicap, quel que soit l'adresse dans la copropriété
- Relogement sur les contingents de l'État, d'Action Logement, de la ville de Grigny et des bailleurs partenaires pour les occupants de logements situés aux adresses vouées à la démolition.

Dans le cadre du dispositif d'ORCOD-IN, l'État s'est engagé à assurer les relogements rendus nécessaires par l'intervention foncière et immobilière de l'EPFIF pour les situations d'insalubrité ou de suroccupation et de surpeuplement. Cet engagement est déclenché dès le constat initial du besoin de relogement liée à la suroccupation, surpeuplement, handicap ou à l'insalubrité, et sans attendre l'aboutissement des procédures de lutte contre l'habitat indigne, de manière à permettre l'acquisition par l'EPFIF sans délai.

En cas de suroccupation, de surpeuplement, de handicap ou d'insalubrité d'un logement, l'engagement de l'État à reloger le ou les ménages est acté en commission d'acquisitions et relogements (CAR), ouvrant ainsi la voie à l'acquisition par l'EPFIF.

Les occupants dont le logement est concerné par une procédure d'expropriation en vue d'un projet de démolition doivent être relogés, comme prévu par le code de l'urbanisme aux articles L314-1 et suivants, dans des conditions qui sont fixés dans le code de l'expropriation et le code de la construction et de l'habitation.

La mise en œuvre du relogement des ménages à l'échelle régionale est une condition essentielle à la réalisation du projet urbain. Ainsi, pour les logements ciblés par une démolition, un dispositif regroupant plusieurs bailleurs (CDC Habitat, i3F, Seqens, Essonne Habitat, 1001 vies Habitat, les

Résidences Yvelines Essonnes, Adoma) et l'ensemble des réservataires (État, Action Logement, ville de Grigny) a été mis en place afin de permettre le relogement dans le parc social des ménages éligibles. Une charte de relogement validée avec les partenaires de l'ORCOD-IN précise les modalités de mise en œuvre des relogements à réaliser dans le parc de l'inter-bailleurs partenaires.

En parallèle, les ménages des logements qui ont vocation à être transformés en parc social ont le droit au maintien dans leur logement selon les conditions fixées par les codes précités.

#### **Au 1<sup>er</sup> janvier 2024**

- 59 ménages vivant à des adresses vouées à la démolition avaient bénéficié d'un relogement
- 10 ménages en situation de suroccupation avaient bénéficié d'un relogement sur le contingent de l'Etat

### **1.5.3. La lutte contre l'Habitat Indigne**

La lutte contre l'habitat indigne est un objectif majeur du projet d'ORCOD-IN, compte tenu des très nombreuses situations que connaît la copropriété avec notamment la présence de marchands de sommeil peu scrupuleux.

Afin d'améliorer ses moyens en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, plusieurs outils permettent de repérer les situations d'habitat indigne (plaintes directes, obligation de visite dans le périmètre de l'ORCOD-IN, permis de louer). À la suite du repérage des situations et en fonction de celles-ci, les inspecteurs salubrité de la collectivité locale interviennent à différents niveaux : demande d'arrêté préfectoral auprès de l'ARS, signalements au procureur de la République, mise en demeure des propriétaires, signalements au Tribunal de Police. Ainsi, il y a eu :

- 32 condamnations pénales depuis 2012, dont 28 depuis 2018 ;
- 10 amendes préfectorales au titre de de l'Autorisation Préalable de Mise en Location ;
- 1030 mises en demeure de réaliser des travaux au titre du Règlement Sanitaire Départemental depuis 2018 ;
- 56 arrêtés de suroccupation depuis 2018.

En parallèle, la lutte contre l'habitat indigne s'inscrit dans le dispositif du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). Un comité technique spécifique à Grigny 2 a été mis en place sous l'égide du substitut du Procureur du Tribunal Judiciaire d'Evry. Il réunit le commissariat de Juvisy, la Ville de Grigny, l'EPFIF, et les membres plus classiques du PDLHI (Etat, ADIL, Département, ARS, CAF...).

Au travers du processus d'acquisition, l'EPFIF contribue aux actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (LHI), en lien avec la Ville de Grigny, l'Agence régionale de Santé, les services de l'Etat, et la justice. Les circuits de signalement et de traitement des situations sont désormais en place et ont été expérimentés. Ils associent l'EPFIF, comme acteur de terrain via ses prestataires, la Ville de Grigny et l'ARS comme pilotes de la LHI pour le traitement des signalements et la transmission aux services de police et au substitut du Procureur. Ils permettent de surveiller de manière systématique la situation d'occupation et l'état technique des logements à l'occasion de chaque projet de vente. Sur le marché locatif, la mise en place des permis de louer et de diviser à l'initiative de la Ville de Grigny a également permis au contrôle réglementaire de s'exercer a priori à chaque renouvellement de bail.

Enfin, l'EPFIF agit également par préemption systématique sur les ventes par adjudication sur l'ensemble de la copropriété, afin d'éviter que de nouveaux marchands de sommeil n'entrent sur le quartier.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 208 logements (dont 82 en secteur de recyclage) ont été acquis par cette voie depuis 2017, empêchant des marchands de sommeil de les acquérir.

#### **1.5.4. Le plan de sauvegarde : de la scission de la copropriété à la réalisation des travaux d'urgence**

La copropriété de Grigny 2 est sous plan de sauvegarde depuis 2001. À la suite des retours d'expérience des deux premiers plans de sauvegarde qui n'étaient pas parvenus à infléchir les tendances de déqualification de cet ensemble immobilier gigantesque, le 3<sup>ème</sup> plan a été approuvé en 2014 en ciblant l'objectif de sa transformation d'une « ville en copropriété » monolithique à un ensemble de copropriétés intégrées à la ville.

Ce dispositif, dont le pilotage a été repris par l'EPFIF en 2017 à la suite de la création de l'ORCOD-IN, initialement programmé pour 5 ans (2014/2019) a bénéficié de deux prorogations successives de deux années, nécessaires pour maîtriser et engager la réalisation des objectifs du plan.

##### **1.5.4.1. La scission de la copropriété**

Étaient visées la disparition du syndicat principal de cette copropriété englobant près de 5000 logements et la transformation des syndicats secondaires en syndicats indépendants permettant une gestion « à taille humaine » et permettant de différencier et de maîtriser le devenir de chaque résidence en fonction de sa situation propre.

Cet objectif était néanmoins conditionné à de nombreux préalables à la fois foncier, technique, juridique et financier.

En premier lieu, la transition énergétique de Grigny 2 a été identifiée comme un élément structurant de son redressement en raison des coûts notamment du chauffage pour les copropriétaires. Plusieurs scénarios ont été étudiés pour y remédier et le changement d'énergie par le passage à la géothermie a été identifié comme la solution la plus pertinente.

C'est pourquoi, à compter de 2012, les autorités locales ont initié un projet de mutation vers un système de chauffage urbain par géothermie, permettant, en passant par une énergie plus durable, de limiter la dépendance de la copropriété aux coûts du gaz et aux augmentations des taxes en la matière afin de parvenir à un mode de chauffage moins onéreux et mieux maîtrisé. Ces travaux permettaient dans le même temps de procéder à la rénovation de l'ensemble des équipements du réseau primaire de chauffage et de fourniture d'eau chaude sanitaire, de la chaufferie jusqu'aux installations en sous-stations, mais aussi d'individualiser les équipements (individualisation du comptage de l'eau froide également) par syndicat secondaire dans la perspective de la scission de la copropriété de Grigny 2.

Le financement des travaux d'individualisation a été assuré à hauteur de 9 930 880 € par :

- 4 522 825 € de subventions Anah ;
- 4 631 705 € de subventions de la Région Île-de-France ;
- 776 350 € issus du produit de la vente de la chaufferie et des réseaux de la copropriété à la SPL SEER créée pour ce projet, couvrant ainsi le « reste à charge ».

Une fois l'individualisation du comptage des fluides chauffage et eau froide/chaude sanitaire au niveau des syndicats secondaires réalisée concomitamment à l'opération de géothermie, il a été possible d'envisager le transfert de cette compétence du syndicat principal aux syndicats secondaires dès le 1er janvier 2019.

Un transfert de compétence identique pour le gaz cuisine avait été opéré au 1er janvier 2018, et avant cela le transfert de la gestion de l'entretien des systèmes de VMC avait également été réalisé.

Par ailleurs, un des objectifs principaux, en amont de la scission, était de désendetter massivement le syndicat principal dont la dette avait atteint plus de 10 M€. La diminution significative de la dette existante envers les fournisseurs a été possible à travers la signature de :

- Trois protocoles depuis 2017 entre Suez et le Syndicat. Le dernier protocole intervenu le 20 décembre 2019 a permis au syndicat de constater un abandon de créance total de près de 2,7 M € contre un dernier versement libératoire de 1,5 M€ (résultant de l'exécution d'un protocole transactionnel conclu entre la Ville de Grigny et le syndicat principal Grigny 2 soldant ainsi un contentieux historique entre les deux parties) ;
- Un protocole en 2019 avec la SEER aux fins de finaliser le traitement de la créance de 1,46 M€ constituée sur 2018, dont la mise en œuvre a permis un apurement sur les exercices 2019 et 2020.

L'ensemble de ces actions a permis de restructurer le fonctionnement et la gestion de ce site autour :

- D'espaces et d'équipements à vocation publique (voies de circulation, espaces récréatifs, réseaux d'eau et de chaleur, vidéoprotection) gérés par les collectivités locales (Ville de Grigny, agglomération GPS) dès 2019, en amont de leur rétrocession dans le cadre de la scission
- De syndicats de copropriétaires constitués sur une assiette foncière au plus près des usages courants et organisés dans le cadre de règlements de copropriété qui puissent garantir leur fonctionnement régulier.

Le projet de scission a bénéficié des évolutions législatives introduites par la loi ALUR en matière de redressement des copropriétés en difficulté. La division du syndicat principal a été prononcée par décision judiciaire à la suite de la demande de l'administrateur provisoire formulée au visa de l'art. 29-8 de la loi de 1965.

Ainsi, le processus de scission judiciaire a abouti le 1<sup>er</sup> janvier 2022 à l'organisation suivante :

- 33 syndicats de copropriétaires « principaux », chacun en charge de la gestion de leurs immeubles et d'un périmètre foncier clairement matérialisé dont 28 préexistaient sous la forme de syndicats secondaires (27 d'habitation et 1 de commerces) et 5 syndicats nouveaux (3 parkings en ouvrage et 2 de commerces) regroupant des lots initialement gérés par le syndicat principal ;
- Le syndicat principal « en liquidation » qui ne subsiste juridiquement que pour les besoins de gestion de ses dettes et créances auprès des copropriétaires ;
- Des espaces publics rétrocédés à la commune : les collectivités locales ayant pu bénéficier en contrepartie de leurs accords de prise en gestion anticipée de ces espaces en 2019 d'un cofinancement de la GUSP Anah ayant permis la mise en œuvre d'un programme pluriannuel pour leur remise en état.

#### **1.5.4.2. Les travaux d'urgence et de mise en sécurité des immeubles d'habitation**

Malgré les qualités constructives du patrimoine bâti de Grigny 2, les difficultés financières des copropriétés ont fortement contraint ces 20 dernières années la capacité des syndicats en matière de gros entretien des parties communes.

La réalisation des travaux d'urgence sur ce patrimoine était donc centrale dans ce plan de sauvegarde, d'abord au titre de l'urgence à restaurer la sécurité des habitants mais également dans la possibilité de normaliser le fonctionnement courant des immeubles.

Le Plan Initiative Copropriété porté par l'Anah fin 2018, puis la décision exceptionnelle de son CA en date du 11 mars 2021 a octroyé un financement à 100% TTC aux travaux d'urgence et de sécurité de Grigny 2, soit la réservation d'une enveloppe de 44,5M€ à cet effet.

Les programmes de travaux traitent les dysfonctionnements connus de tous les immeubles de la copropriété, et ont pour objectif de garantir le maintien en état opérationnel des bâtiments sur une période de 5 à 10 ans correspondant à la phase d'attente avant la mise en œuvre des actions de l'ORCOD-IN (redressement, transformation en logement social ou démolition). Les interventions concernent principalement 4 postes :

- Purge des façades, réfection des fixations de garde-corps et révision des étanchéités ;
- Mise en conformité ou rénovation des ascenseurs ;
- Remise en état de bon fonctionnement des réseaux d'eaux ;
- Mise à jour du niveau de sécurité incendie et des principaux équipements de lutte au feu : éclairage, désenfumage des parties communes, colonnes sèches.

Les 26 copropriétés concernées (hors syndicat 44) ont engagé progressivement leurs travaux pour les réaliser sur la période 2021 à 2023.

#### **1.5.4.3. L'accompagnement des syndicats d'habitation créés par la scission**

La stratégie du plan de sauvegarde poursuit, via la scission d'une part et la mise en œuvre des travaux d'urgence d'autre part, le projet d'autonomisation des nouveaux syndicats d'habitation (anciens syndicats secondaires) créés par la scission afin de leur permettre de retrouver progressivement la pleine maîtrise de leur fonctionnement et d'accompagner leur transformation au regard de leur situation individuelle.

Pour poursuivre le redressement, ou gérer l'attente et préparer la liquidation le cas échéant, chaque copropriété est suivie par un opérateur de plan de sauvegarde. L'opérateur est chargé de conseiller et d'accompagner le syndic et le conseil syndical sur les volets suivants :

- **Analyse, définition et mise en œuvre d'une stratégie de recouvrement des impayés** articulée avec la stratégie de portage de l'ORCOD-IN et le dispositif d'accompagnement social des propriétaires en difficulté. Des commissions de suivi des impayés sont organisées trimestriellement pour suivre collégialement l'avancement des procédures.
- **Contrôle annuel des comptes** permettant de proposer et ajuster les actions de maîtrise des charges et d'apurement de la situation financière du syndicat des copropriétaires (plan de désendettement des fournisseurs, apurement des comptes dormants, renégociation de contrats, individualisation des charges, travaux de rénovation du parc de compteurs des fluides, etc.). Des commissions dites « gestion » sont organisées semestriellement pour définir et suivre la feuille de route.

- **Accompagnement social des propriétaires occupants endettés**, visant à stabiliser la situation économique et sociale des ménages, en cohérence avec la situation de la copropriété.
- **Animation de la démarche de veille technique et sociale**, visant à réduire la déconnexion entre les objectifs du plan de sauvegarde (redressement à moyen-long terme) et les préoccupations des habitants liés à leur cadre de vie. Des diagnostics en marchant et des tours d'immeuble réguliers sont organisés et permettent d'alimenter un plan d'actions à l'échelle de chaque copropriété.
- **AMO technique, administrative et financière** dans la mise en œuvre des travaux de copropriété (ingénierie financière, y compris sur le financement du reste-à-charge, études techniques, suivi de chantier)

Dans le cadre du plan de sauvegarde, les copropriétés bénéficient également de subventions pour la gestion et les travaux.

#### **1.5.4.4. Futurs dispositifs d'accompagnement**

##### **Pour les syndicats de copropriétés en redressement**

Afin de poursuivre le redressement des 21 syndicats viables, de nouveaux dispositifs d'accompagnement seront élaborés pour chaque copropriété à partir de l'année 2023, devant intégrer les différentes dimensions d'un projet de redressement : accompagnement social des propriétaires endettés, assistance à l'assainissement de gestion, aide à la réalisation de travaux de patrimoine et soutien à l'amélioration du cadre de vie.

La phase d'élaboration s'emploiera à définir la feuille de route de chaque immeuble pour redresser sa situation, incluant notamment l'élaboration d'un programme de travaux de patrimoine pour chaque copropriété contribuant d'une part à valoriser et d'autre part, à juguler la concurrence à venir entre l'offre de logements neufs et anciens sur le marché de l'habitat grignois.

Les plans de patrimoine des copropriétés devront s'inscrire dans l'ambition pour Grigny 2 de créer un quartier écologique et solidaire poursuivant les principes du label EcoQuartier. A ce jour, une seule copropriété (Rodin-47), à l'initiative du bailleur Immobilière 3F majoritaire, est engagée dans un programme de travaux de patrimoine dont le démarrage du chantier a été initié en 2022.

##### **Pour les syndicats de copropriétés en recyclage**

De nouveaux dispositifs à élaborer dès 2023 permettront de fournir un accompagnement adapté à ces immeubles en voie de transformation, afin de garantir un cadre de vie sécurisée dans l'attente de la maîtrise foncière complète par l'EPFIF :

- Accompagnement social des occupants préalablement à la vente de leur logement ;
- Assainissement de la gestion dans la perspective d'une mise en liquidation du syndicat ;
- Accompagnement à la mise en œuvre et suivi de réparations nécessaires à la poursuite de l'exploitation de l'immeuble.

En effet, les travaux d'urgence ont visé la mise en sécurité d'ouvrages et d'équipements communs mais ils n'ont pas permis une remise à niveau complète de ce patrimoine. Des interventions resteront nécessaires au fil de l'eau en réponse à des situations d'urgence en matière d'habitabilité du fait de la vétusté des équipements, de leur mauvais usage et/ou d'actes de vandalisme :

- Dysfonctionnements et panne d'ascenseurs sur des bâtiments R+14 ;
- Fuites en parties communes et privatives, refoulements des collecteurs ;
- Dysfonctionnements du chauffage ;
- Squats dans les logements et dans les parties communes, générant d'importantes nuisances pour les habitants (bruit, propreté, sécurité...) et des enjeux majeurs en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ;
- Départs de feu en parties privatives et communes.

Par ailleurs, à mesure de l'avancée de la maîtrise foncière de l'EPFIF et du départ ou du relogement des habitants, l'immeuble sera progressivement vidé de ses occupants, occasionnant de fait des troubles quotidiens pour les habitants restants et des dysfonctionnements techniques récurrents pour les équipements communs du fait, notamment, d'occupations déviantes (trafic de stupéfiants ou sans-abrisme). Un accompagnement renforcé sur les volets de la quotidienneté est donc mis en œuvre pour ces immeubles afin d'assurer un suivi quasi quotidien des occupations et des dysfonctionnements techniques.

En l'attente de la maîtrise foncière globale, les immeubles restent régis sous le régime de la copropriété, et l'EPFIF et l'Anah interviennent pour accompagner de manière renforcée la copropriété et la doter des moyens financiers nécessaires pour faire face aux dysfonctionnements qui mettraient en danger les biens et les personnes.

Ce dispositif, appelé fonds de « veille technique et social » est en cours d'expérimentation sur deux copropriétés (49 et 48) puis pourra être étendu aux autres copropriétés en recyclage.

Si ce fonds doit permettre à la copropriété de faire face aux urgences, seule la maîtrise foncière et le relogement permettront in fine de traiter les problématiques de ces immeubles. Leur mise en œuvre rapide est la clef pour résoudre l'ensemble des difficultés rencontrées et améliorer la situation des habitants.

#### **1.5.4.5. L'intégration des copropriétés à la démarche de Gestion urbaine et sociale de proximité**

Grigny 2 figure parmi les premiers sites du Plan Initiative Copropriétés à avoir développé une réflexion sur le déploiement d'un dispositif de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) sur le parc privé, ses objectifs et sa gouvernance à partir d'un diagnostic partagé des enjeux de fonctionnement urbain du quartier.

Ceci a abouti en 2020 à la formalisation d'une première convention (2019-2021) de mise en œuvre entre l'État, la Ville de Grigny, l'Agglomération Grand Paris Sud et l'EPFIF. La démarche vise principalement à favoriser l'adhésion des copropriétaires aux transformations de leur quartier en régulant plus efficacement ses dysfonctionnements (intrinsèques ou liés au projet) et en élevant la qualité de service rendue (sur-entretien, gestion transitoire des sites à transformer).

La programmation pluriannuelle des actions GUSP mises en œuvre depuis 2019 à Grigny 2 est définie de manière partenariale entre les trois maîtres d'ouvrage publics financés par l'Anah que sont la Ville de Grigny, l'agglomération Grand Paris Sud et l'EPFIF.

Une deuxième convention a été validée par les partenaires et fixe les axes prioritaires pour la période 2023-2027 dont notamment la poursuite du sur-entretien et un renforcement des actions sur le secteur Gare / Barbusse.

L'EPFIF a lancé début 2021 une mission d'étude-action, dite de veille technique et sociale, dans l'objectif de prolonger la démarche de GUSP « dans les immeubles » et de préfigurer un volet de suivi-animation dédié à ces problématiques de fonctionnement des copropriétés.

Le volet étude, à l'échelle des 27 syndicats de copropriétaires de Grigny 2, a permis d'identifier et de diagnostiquer les principaux dysfonctionnements en termes de fonctionnement et de cadre de vie. Les résultats ont servi à calibrer et à adapter les modèles d'accompagnement des copropriétés aux destins de chaque syndicat.

Sur la base des conclusions de cette mission de veille technique et sociale, l'EPFIF a intégré un volet dédié au traitement et à l'accompagnement des enjeux de quotidienneté et de cadre de vie dans le dispositif de suivi et d'animation du plan de sauvegarde.

## **1.6. MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) ET PROJET URBAIN**

### **1.6.1. Mise en place d'une ZAC**

La réalisation des objectifs associés au projet ORCOD-IN Grigny 2 passe par la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté ou ZAC, outil jugé le plus pertinent pour engager le projet d'aménagement et le processus de requalification de Grigny 2. Le périmètre de la ZAC correspond presque exactement à celui de l'ORCOD-IN Grigny 2.

NB : les raisons du choix de la ZAC et ses modalités de mise en place sont détaillées dans la partie 4, «

L'historique des études et des décisions ayant conduit à la sélection du projet ORCOD-IN Grigny 2 ».

### **1.6.2. Vue d'ensemble du projet urbain**

**Les différentes composantes du projet urbain, présentées ci-après, sont localisées dans le Plan Général des Travaux qui constitue la pièce B3 du présent dossier.**

La ZAC est le support d'un projet urbain. Ce projet urbain décline différents objectifs, arrêtés conjointement par les partenaires du projet (l'EPFIF, la Ville de Grigny, l'agglomération, l'État, le Département). Conformément à la délibération de l'EPFIF en date du 9 décembre 2020, l'opération vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire qui respecte les engagements de la charte EcoQuartier en faveur d'un aménagement durable. Ces objectifs seront poursuivis par :

- **La mise en œuvre de la recomposition urbaine et foncière du quartier**, visant une mixité résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;
- **La requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements**, notamment par la valorisation de la trame paysagère, pour relier le quartier aux Lacs et aux espaces de nature du territoire ;
- **L'amélioration des conditions d'habitat**, en mettant fin au processus de dégradation des copropriétés, et en construisant une offre nouvelle et diversifiée de logements ;

- **La création d'une centralité structurante à l'échelle de la ville**, autour du pôle gare, et du secteur Barbusse.

Les acquisitions foncières réalisées en vue d'une démolition dans le cadre de l'ORCOD-IN formeront le socle d'un projet d'aménagement (ou projet urbain) dont le déploiement est prévu sur trois secteurs principaux à savoir les Sablons, le secteur Gare / Barbusse (y compris le sous-secteur Lavoisier) et les Tuileries (y compris le sous-secteur de la Folie).

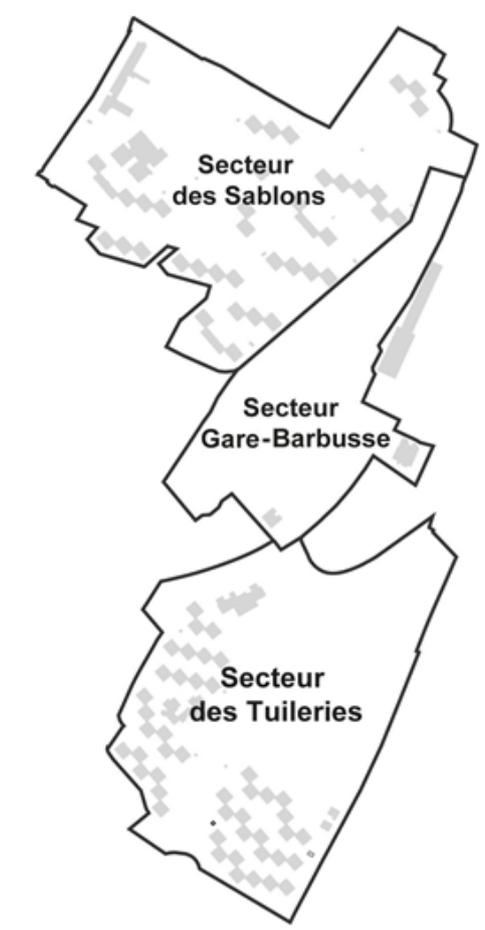


Figure 5: Délimitation et secteurs du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, Mars 2023)

Dans l'ensemble, les opérations prévues dans le cadre de l'ORCOD-IN consistent à :

- Requalifier des logements locatifs sociaux préexistants sur le quartier (Immobilière 3F, 145 logements après acquisitions et travaux) ;
- Démolir les immeubles les plus dégradés (921 logements répartis dans 13 bâtiments de cinq copropriétés), permettant aussi le désenclavement et une dé densification du quartier, et la réalisation du projet d'aménagement urbain ;
- Transformer 402 logements d'immeubles dégradés en logement locatif social via leur acquisition puis leur amélioration et leur revente à terme à des bailleurs sociaux ;
- Réhabiliter près de 3 500 logements et redresser les copropriétés concernées ;
- Réaliser des constructions neuves (81 000m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) au maximum), dont 55.000 m<sup>2</sup> de logements diversifiés en termes de programmation et de typologie,

15.000 m<sup>2</sup> d'activités/commerces, 11.000 m<sup>2</sup> de services, permettant le développement de formes innovantes ;

- Reconfigurer les espaces publics et leur maillage et requalifier une partie des voies de desserte ;
- Restructurer / démolir les ouvrages de parkings souterrains existants mais non fonctionnels et insécures, mais accompagner cette suppression d'offre par un travail sur le stationnement à l'échelle du quartier ;
- Démolir les centres commerciaux Barbusse et Vlamincq et transformer le centre commercial Masséna, tout en construisant de nouveaux locaux commerciaux, de services ou d'activités (principalement au niveau du secteur gare / Barbusse et de la Folie) ;
- Sur le plan des équipements, il est prévu d'étendre/réhabiliter le groupe scolaire Langevin et le city stade attenant, de créer un nouveau pôle éducatif (allant de la petite enfance au collège) sur le secteur des Sablons (remplacement du groupe scolaire Chaperon Rouge / Cendrillon qui sera démolit avec les pavillons qui lui sont adossés), de créer de nouveaux plateaux polyvalents au sein du gymnase du Haricot, de rénover en profondeur les halles de tennis des Chaulais, de créer un centre de vie social (CVS), équipement fédérateur qui regroupera et associera différentes fonctions répondant aux besoins de la population.

NB : une maison du projet a été aménagée depuis 2021 dans le secteur Sablons afin d'accueillir les habitants et de les tenir informés du projet.

## **2. MUTATIONS FONCIERES NECESSAIRES AU PROJET URBAIN**

### **Situation actuelle au sein du périmètre de DUP**

A la suite de la décision de scission du syndicat principal de copropriété « Grigny 2 », le foncier historique de l'ensemble immobilier a été fractionné et réparti tel que :

- Les espaces à vocation publique et les ouvrages afférents sont devenus la propriété de la Ville de Grigny hormis le tronçon routier de la RD 310 qui est revenu au Département de l'Essonne ;
- L'Église Notre Dame de Toute Joie, historiquement inscrite comme partie commune de l'ensemble immobilier, a été cédée au Diocèse d'Évry (occupant du site) ;
- Le foncier intégrant le bâtiment de bureau (réhabilité en tant que centre médical) adressé Place Henri Barbusse a fait l'objet préalablement d'un retrait du syndicat et est revenu à son propriétaire (demandeur à l'initiative du retrait) ;
- Le reste du foncier a été réparti entre les 33 « nouvelles » copropriétés, comme présenté sur l'illustration ci-après.

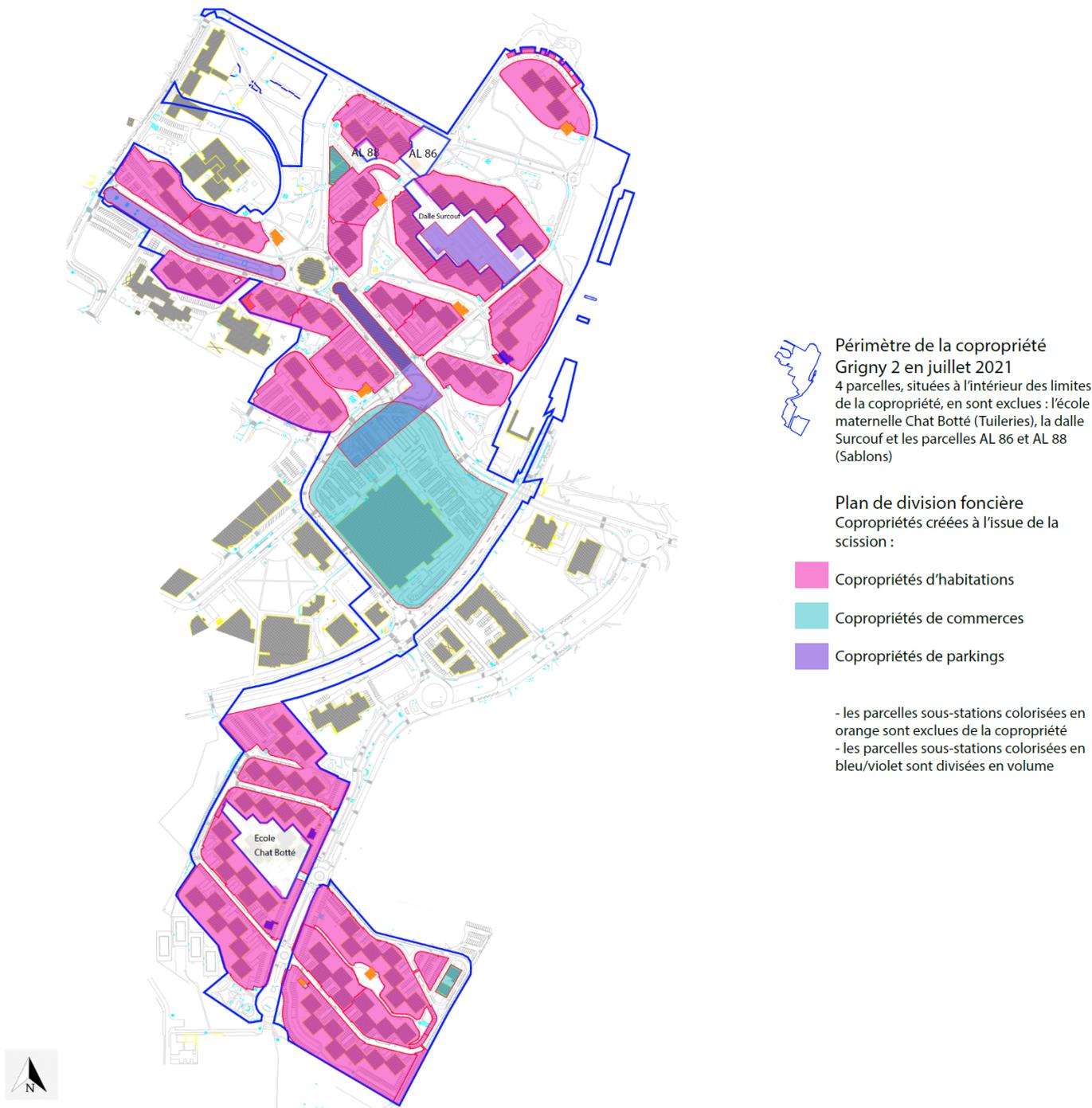


Figure 6: Plan de division foncière des copropriétés créées à l'issue de la scission – Urbanis - 2021

### **Fonciers concernés par des recompositions**

La mise en œuvre du projet d'aménagement va entraîner des restructurations et des redécoupages fonciers afin de réaliser :

- Des programmes immobiliers de logements, commerces et activités ;
- Des infrastructures et équipements publics.

Certains fonciers (tout ou partie de parcelles) seront apportés en nature à l'opération par la Ville de Grigny et les parcelles initiales concernées devront donc faire l'objet d'un découpage / regroupement préalable (tableau ci-dessous) :

Sections incluses partiellement dans le périmètre de l'opération	Références cadastrales des parcelles (ou partie) de la Ville sujettes à de futures divisions / regroupements dans le périmètre de DUP
Section AM	AM 80 AM 67
Section AL	AL 22 et 60 à 63 (volumes supérieurs), AL 122
Section AK	AK 156 (volume supérieur)

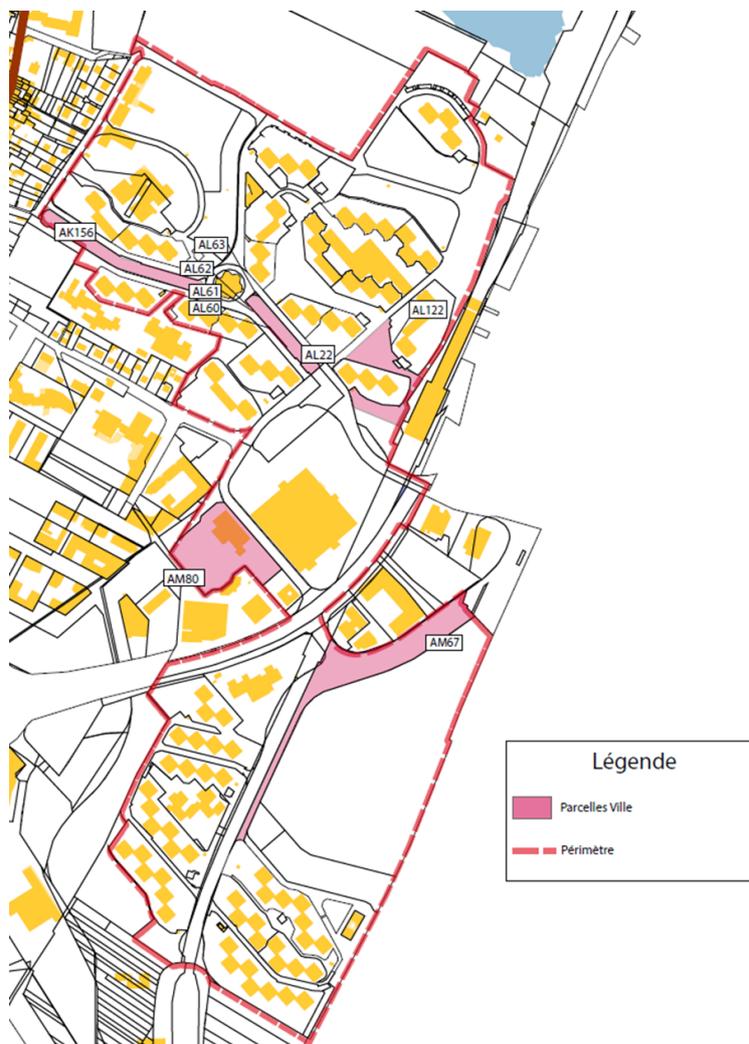


Figure 7: Situation des parcelles (ou partie) de la Ville de Grigny sujettes à de futures divisions / regroupements dans le périmètre de DUP (EPFIF, 2023)

S'agissant des terrains privés (tout ou partie de parcelle) inclus dans le programme d'aménagement, ils seront acquis à l'amiable par l'EPF ou, à défaut, par voie d'expropriation.

Sections incluses partiellement dans le périmètre de l'opération	Références cadastrales des parcelles (ou partie) privées sujettes à de futures acquisitions dans le périmètre de DUP
Section AM	AM 25, 26, 83 et 84 (2 volumes) AM 100, 101, 113 et 114
Section AL	AL 22, 60 à 63 et 24 (volumes inférieurs), AL 85 (volume supérieur), 91 à 95, 97, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113 et 116
Section AK	AK 156 (volume inférieur), AK 271

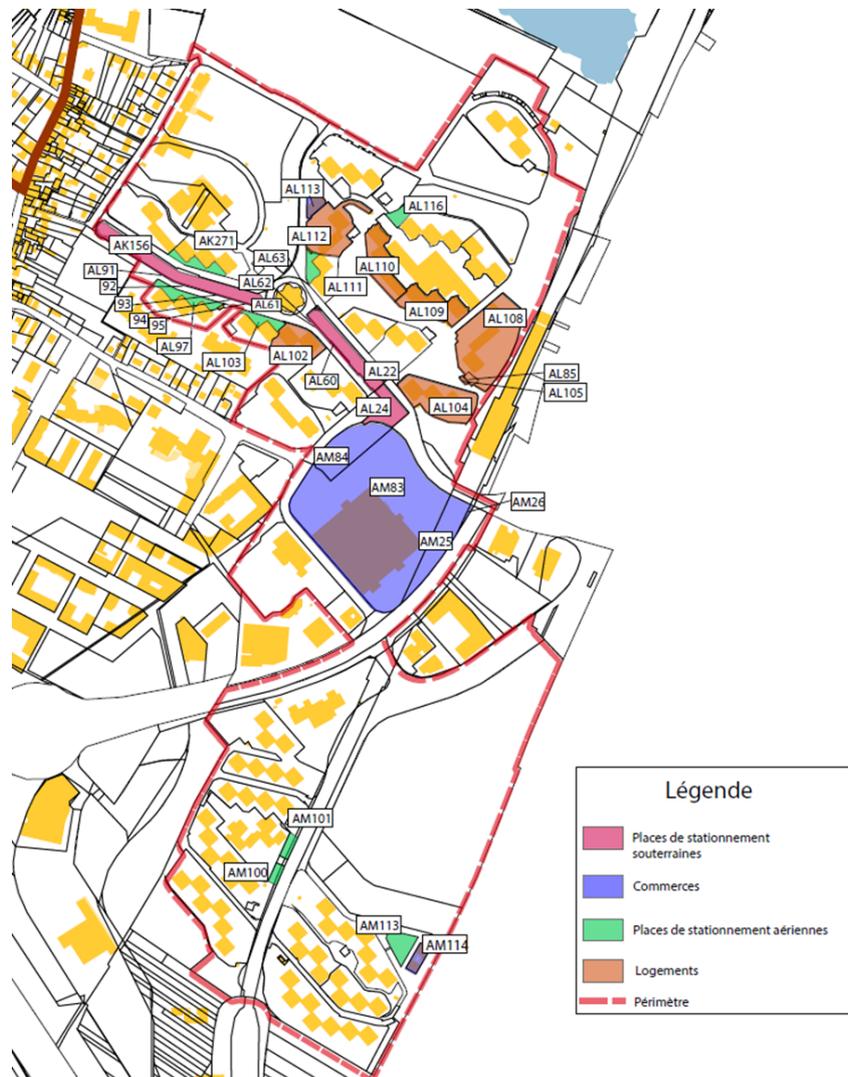


Figure 8: Situation des parcelles (ou partie) privées sujettes à de futures acquisitions dans le périmètre de DUP (EPFIF, 2023)

L'EPF réalisera plusieurs enquêtes parcellaires successives, et demandera un arrêté de cessibilité par enquête parcellaire réalisée.

Pour certains cas d'expropriation partielle d'immeubles sous le régime de la copropriété, et conformément à l'article L.122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui l'autorise, il est demandé que la Déclaration d'Utilité Publique prévoit le retrait des emprises expropriées de leur propriété initiale.

Ainsi, conformément à l'article L.132.2 du même code, l'emplacement de la ligne divisoire sera précisé dans les arrêtés successifs qui prononceront la cessibilité des parcelles ou des droits réels immobiliers, dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique.

### **Planning des séquences / enquêtes parcellaires**

Les prévisions actuelles concernant le calendrier de réalisation des enquêtes parcellaires sont les suivantes :

- 2024 : 1 à 5 rue Lavoisier (SDC<sup>1</sup> 49) ;
- 2025 : 2 à 10 rue Lavoisier (SDC 48) ;
- 2027 : 1 à 5 square Surcouf (SDC 26) ;
- 2028 : 7 à 15 square Surcouf (SDC 27) ;
- 2028 : 4 à 8 rue Vlamincq (SDC 31).

Certains objets (parking SDC 81/83/84 – partie 80, commerces Barbusse, Vlamincq et Masséna, derniers logements du 7/9 avenue des Sablons) seront à intégrer dans ce planning en coordination avec les autorités administratives et judiciaires en présence.

---

<sup>1</sup> Syndicat de copropriété

### 3. LE PROJET D'AMENAGEMENT SECTEUR PAR SECTEUR

La déclinaison du projet d'aménagement dans les secteurs qui composent le périmètre ORCOD-IN Grigny 2 est détaillée dans les pages qui suivent.

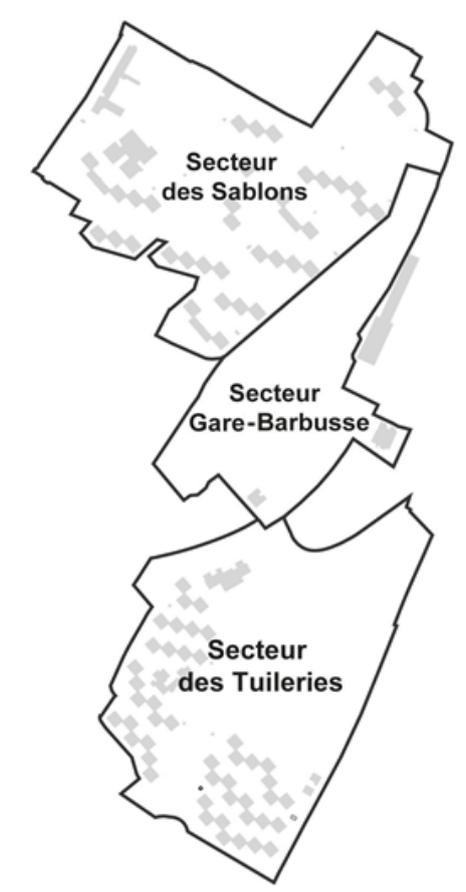


Figure 9: Délimitation et secteurs du projet ORCOD-IN Grigny 2 (Atelier Xavier Lauzeral, Mars 2023)

### 3.1. LE SECTEUR GARE / BARBUSSE

L'aménagement du secteur Gare / Barbusse, comprenant le « Plateau Barbusse » (ex-centre commercial) et les sous-secteurs Lavoisier et Droit de l'Homme, contribuera à la valorisation du quartier et de la ville ainsi qu'à la mixité sociale et urbaine. Ses qualités urbaines et paysagères détermineront son attractivité et la réussite du projet d'aménagement.

**Les principales opérations prévues dans ce secteur sont détaillées dans la pièce B4, « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », du présent dossier.**

Il s'agit de construire une entrée de ville vivante et support de connexions (entre la gare et le quartier Cœur de Ville-République, entre les Sablons et les Tuileries, entre Grigny et Ris-Orangis). Les principes d'aménagement sont les suivants :

- La création d'espaces publics paysagés en lien avec la rue Saint Exupéry, le mail des Sablons, le parvis de la gare et l'arrivée du bus TZEN4 ;
- La création de connexions entre le parvis de la gare, l'esplanade des Droits de l'Homme, la route de Corbeil, la RD 310 et le quartier cœur de Ville-République ;
- La réalisation d'îlots constructibles avec des hauteurs variées ;
- La préservation ou la création d'emprises en pleine terre requise pour le développement d'une trame paysagée ample sur les espaces publics ainsi que dans les programmes immobiliers ;
- La mixité de la programmation neuve (logements, commerces et services de proximité en lien avec le centre-ville, équipements, activités...) ;
- Le traitement cohérent des sous-sols et de l'altimétrie, deux problématiques particulièrement complexes sur ce secteur, en particulier autour de la dalle de parking Barbusse.

Les projets de démolition du centre commercial Barbusse, du centre culturel Sidney Bechet d'une partie de la dalle de parking et des syndicats de copropriétés Ney 4ç et Lavoisier 48 permettront de reconfigurer les abords de la gare.

La reconfiguration du site sera structurée par l'arrivée du bus à haut niveau de service TZEN4 qui doit traverser le Plateau Barbusse. Le TZEN4 permettra de créer un pôle multimodal, connectant le quartier de gare et le territoire aux différentes zones d'emploi. Les aménagements liés permettront également la reconnexion des voies structurantes (Route de Corbeil et RD310) avec le parvis de gare.

Les programmes neufs (640 logements, 40 000 m<sup>2</sup> de SDP<sup>2</sup>) permettront de diversifier les fonctions du quartier avec des rez-de-chaussée actifs (commerces, services ou équipements de proximité). Les programmes d'habitat diversifiés engageront la transformation du quartier vers plus de mixité sociale et vers une offre immobilière plus adaptée. La création d'un centre de vie social (CVS) d'environ 4.500 m<sup>2</sup> de SDP, permettra de regrouper et associer les différentes structures suivantes :

- La maison de quartier ;
- Le pôle jeunesse dédié au quartier ;
- Un service public d'accès à l'emploi dont le service public d'accès à la langue ;

---

<sup>2</sup> Surface de Plancher

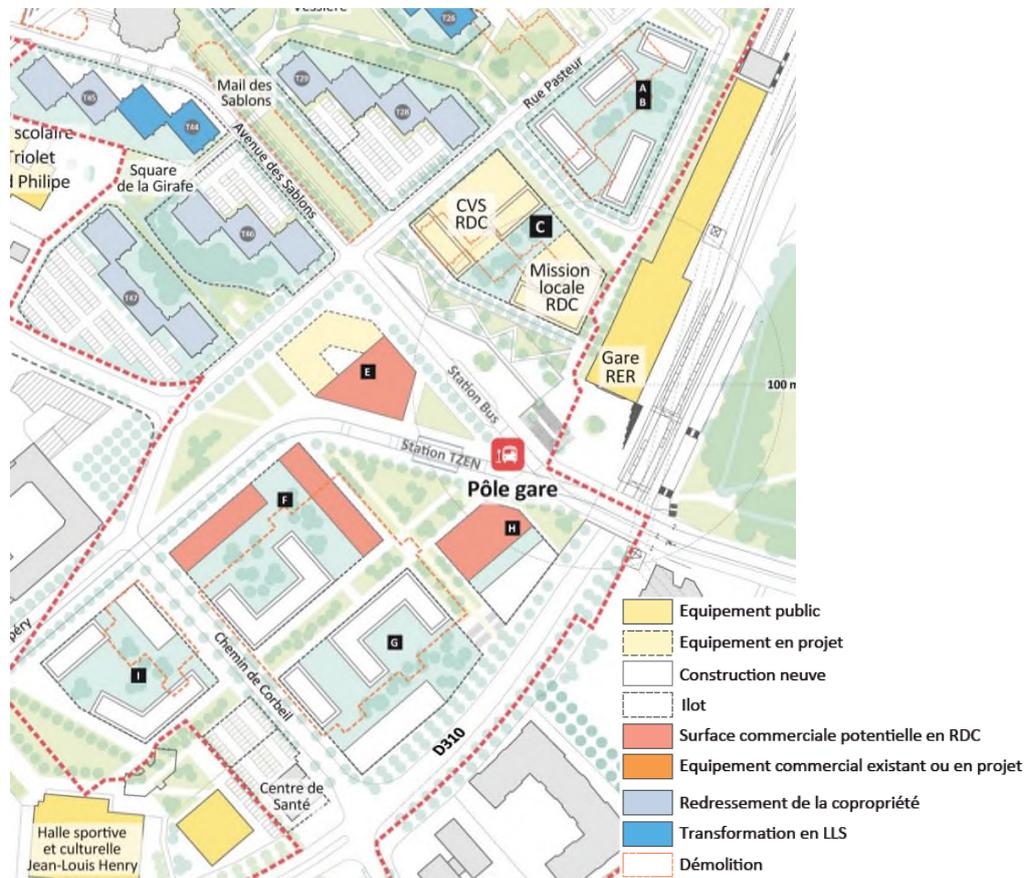
- Un espace dédié à la petite enfance ;
- Un foyer pour personnes âgées.

Le pôle gare élargi est aussi l'emplacement privilégié pour proposer un éventuel programme de bureaux et d'activités, le long de la RD 310. Ce secteur et sa programmation peuvent venir répondre à terme aux besoins de développement économique de Grigny 2. Il est essentiel, pour répondre aux objectifs du projet, de réussir à maintenir des emprises foncières à vocation économique en proximité immédiate de gare et de la future intermodalité.

Un équipement structurant sera positionné sur ce secteur stratégique avec l'objectif de donner un rayonnement communal voire intercommunal au pôle gare. Cet équipement d'environ 6.100 m<sup>2</sup> de SDP regroupera la programmation suivante dédiée au développement de l'économie sociale et solidaire (ESS) :

- Locaux destinés aux structures associatives ;
- Bureaux dédiés aux entreprises ESS et aux services associés ;
- Espaces de coworking liés aux entreprises / associations ;
- Salles pour des formations.

L'ensemble de ces aménagements s'intégreront dans un cadre d'espaces publics végétalisés autant que les contraintes techniques (sous-sols, dont un parking d'intérêt régional, à conserver, présence d'une conduite de transport gaz et d'une ligne stratégique Très Haute Tension, tunnel du RER D) le permettent, et ce afin de contrebalancer l'effet d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU) aujourd'hui constaté sur le Plateau Barbusse (3 ha intégralement minéralisés).



### 3.2. SECTEUR SABLONS

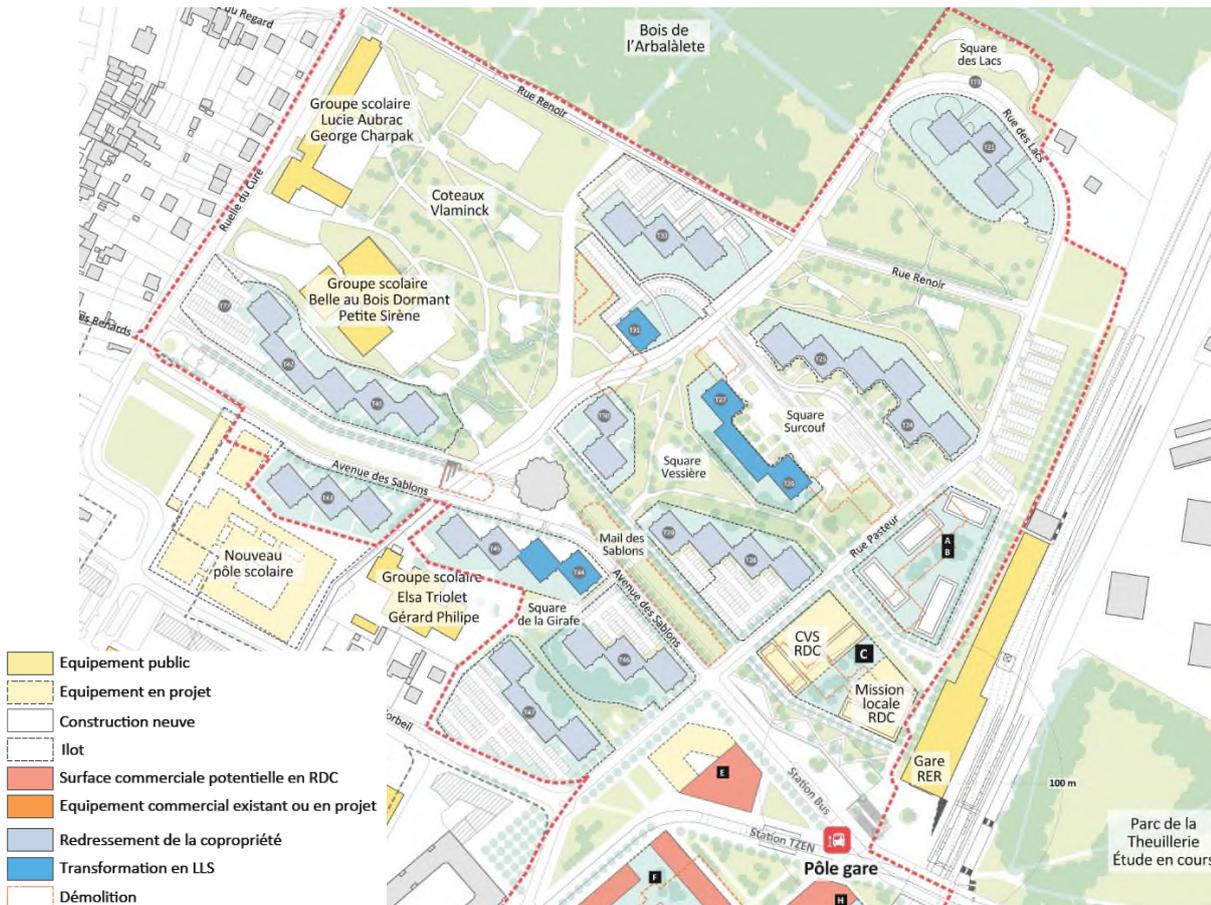


Figure 12: Hypothèse d'aménagement sur le secteur Sablons (Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2023)

**Les principales opérations prévues dans ce secteur sont détaillées dans la pièce B4, « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », du présent dossier.**

Au niveau des Sablons, le projet d'aménagement consiste à ouvrir et à dédensifier les sous-secteurs les plus denses du quartier :

- En démolissant des immeubles (notamment square Surcouf et rue Vlamincq) afin de créer des espaces publics et des espaces verts, qui manquent actuellement au quartier ;
- En démolissant des immeubles du sous-secteur Lavoisier afin d'ouvrir le sous-secteur Surcouf vers le pôle gare et de créer de nouveaux espaces publics paysagers, qui accompagneront un projet d'habitat et d'équipement dont la densité sera raisonnée.

Grâce à ces ouvertures, une connexion nord-sud sera proposée de la rue des Lacs jusqu'à la route de Corbeil. Elle permettra de désenclaver le sous-secteur Surcouf, de desservir le nouveau pôle éducatif programmé (environ 6.200 m<sup>2</sup> de SDP pour 20 classes maternelles/élémentaires, structure RASÉD, structure petite enfance de 20 places, PMI, bureaux de l'Inspection Education Nationale) hors de la future ZAC en remplacement du Groupe scolaire démoli dans le secteur Corbeil, et de faciliter l'accès piéton au quartier Cœur de Ville-République, à ses équipements et ses commerces, par la rue du Jardin de la Ferme ou la rue de Louise Michel (évitement du détour actuel par l'avenue des Sablons et la route de Corbeil). La faisabilité de cette connexion nécessitera la démolition d'une

partie de l'ouvrage de parking souterrain du Syndicat de copropriété 80, au niveau du rond-point actuel.

Le deuxième axe principal du projet d'aménagement dans le secteur Sablons est la restructuration de l'avenue des Sablons :

- La démolition des équipements centraux, la suppression des niveaux de stationnement en sous-sol ainsi que le dégagement du terre-plein central de l'avenue permettra de redéfinir un espace public d'ampleur à la mesure des immeubles résidentiels riverains (R+10/R+14) ; ce projet d'espaces publics très ambitieux nécessite une intervention très lourde qui est incompatible avec le maintien des ouvrages existants et pourrait mener à leur démolition et à leur remblaiement.
- Cet espace public sera doté d'un mail paysager qui s'étendra tout du long de l'avenue et pourra s'étendre, selon l'ambition du projet, jusqu'à certains « pieds d'immeubles ».

L'avenue des Sablons restructurée, les Lacs de l'Essonne, le bois de l'Arbalète, le square Vlaminck, le square Vayssière constitueront un système d'espaces publics, d'espaces verts et d'espaces de loisir interconnectés. Ils relieront le quartier vers d'autres secteurs / espaces au sud (parc Theuilleries, pôle gare, parc de la Folie, Chaulais, Cœur de Ville - République, etc.), notamment en favorisant les mobilités douces à l'intérieur du quartier et vers les autres quartiers de Grigny.

- **Le sujet du stationnement : besoins et offres**

Le sujet du stationnement constitue notamment un enjeu très important pour le secteur Sablons représentant actuellement près de 4000 logements : la qualité des cheminements et aménités, le bon accès aux équipements et l'interconnexion des espaces verts dépendent de manière essentielle de la stratégie mise en place pour désengorger l'espace public des véhicules.

Les besoins initiaux, tirés des taux de motorisation « statistiques » et des enquêtes de terrain actualisées en 2020, s'établissaient à 1858 places avec une offre existante de 2623 places (dont 742 places privées aériennes, 492 places privées en ouvrage (Sablons 80) et 1389 places publiques aériennes intégrant le parking Barbusse). On pourra noter que cette offre existante ne prend pas en compte les parkings en ouvrage Sablons 81-83-84 (fermé depuis 2011) et Surcouf 79 (fermé de 2011 à 2023)

Les orientations du projet ont été établies en fonction de ces besoins initiaux et de plusieurs hypothèses :

- La démolition de 920 logements dans le secteur Sablons, réduisant les besoins de 433 places mais une augmentation de 10% du taux de motorisation sur l'ensemble des Sablons ;
- La suppression des places de parking aérien privé liés aux expropriations de logements
- La réouverture du parking souterrain « Surcouf 79 » rénové (351 places)
- Une restructuration du parking en ouvrage privé Sablons 80 pour permettre le passage d'une voirie de désenclavement (400 places)
- La démolition partielle du parking Sablons 81-83-84 fermé depuis 2011 (portion en dessous de l'avenue des Sablons, 364 places déjà inutilisées) ;

- La suppression du parking de surface « Barbusse », en lien avec le projet urbain mixte, qui va entraîner à terme la suppression de 694 places ;

	Avant le projet	Après le projet
Besoin	1854	1568
Offre	2623	2015
<i>Parking aérien privé</i>	<i>742</i>	<i>569</i>
<i>Parking aérien public</i>	<i>1389</i>	<i>695</i>
<i>Parking souterrain privé</i>	<i>492</i>	<i>751</i>

Stationnement du secteur Sablons avant/après

Le besoin estimé pour les 3000 logements conservés dans le secteur Sablons est ainsi de 1568 places pour une offre à disposition de 2015 places.

Le projet permet d'intégrer toute la demande résiduelle des Sablons qui s'exprimait principalement sur les parkings publics du centre commercial et de la gare ainsi que le stationnement de rabattement vers la gare (70 places environ).

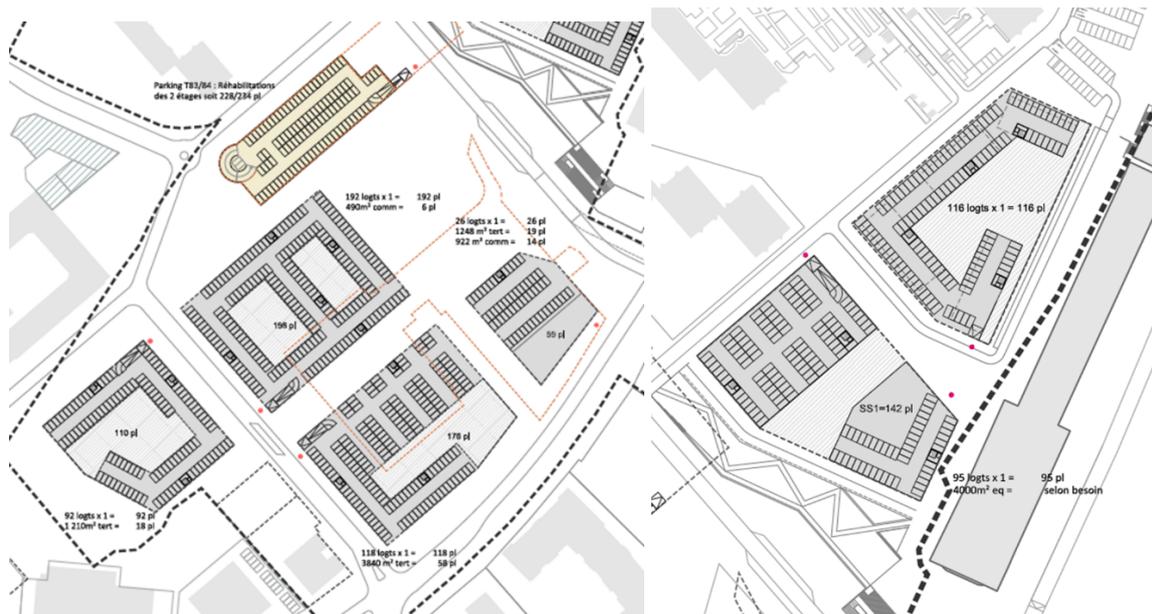
Ceci permet à l'ensemble des 3000 logements du secteur Sablons de fonctionner avec un taux d'utilisation de 78% et 467 places restent disponibles.

En parallèle, les îlots à construire dans le cadre de la ZAC seront auto-suffisants pour leurs besoins en stationnements.

En effet, le règlement de la zone UX, nouvellement instaurée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Grigny, impose la constitution d'un nombre de places de stationnement égal à 1.2 place / logement en moyenne au regard des hypothèses de programmation. La création des 840 logements demandera la constitution de 1008 places.

La réutilisation / rénovation des 2 niveaux supérieurs du parking Sablons 81/83/84 situés en-dessous de la dalle Barbusse pourrait générer une nouvelle offre d'environ 230 places.

Par ailleurs, le potentiel de construction de places de parking en sous-sol des nouvelles constructions des zones UX est de 1000 places (selon faisabilités).



Faisabilités pour le stationnement secteur Gare / Barbousse (Atelier AXL – 2023)

- **La gestion de l'offre de stationnement**

À moyen et long termes, un des objectifs du projet de requalification du quartier est d'apaiser les espaces publics actuellement parasités par le stationnement de surface, et notamment par le stationnement sauvage. Pour ce faire, il est nécessaire que les résidents stationnent effectivement dans les parkings souterrains, ce qui constitue un changement de pratique important :

- Le taux d'occupation du parking Sablons 80 est aujourd'hui estimé à 15% ce qui correspond à 70 places environ.
- Avec un taux d'occupation de 80%, et l'ouverture de du parking Surcouf 79, ce sont plus de 600 places qui pourraient bénéficier aux habitants du quartier.

L'usage des parkings souterrains peut être encouragé par deux types de mesures complémentaires :

- **Des mesures contraignantes**, qui obligent les résidents à stationner en sous-sol : suppression de places en surface, lutte active contre le stationnement illicite et sauvage (aménagement, surveillance et verbalisation).
- **Des mesures incitatives**, qui consistent à rendre le stationnement en souterrain plus attractif : qualité de service, sécurité, tarifs, etc.

**L'enjeu du stationnement en ouvrage rejoint donc celui du stationnement de surface.**

La véritable problématique porte ainsi sur la bonne utilisation des parkings souterrains maintenus et réhabilités (copropriétés Sablons 80 et Surcouf 79). En effet, correctement gérés et utilisés, ces deux parkings permettraient d'offrir du stationnement de proximité en quantité suffisante à l'ensemble des habitants du secteur des Sablons.

L'attractivité de ces parkings, et en conséquence du quartier, ne sera cependant assurée qu'à la condition d'un niveau de maintenance et surveillance suffisant pour sécuriser le stationnement.

Les réflexions menées sur ce volet en 2020 ont souligné le besoin de vidéosurveillance et d'un agent de sécurité pour sécuriser correctement les parkings souterrains.

Cette option a donc été proposée aux assemblées générales des copropriétaires. Seule la copropriété Surcouf 79 a choisi cette option, dont l'intégration des coûts nécessaires aboutit néanmoins à des charges totales estimées à 560€/place/an soit environ 47€/mois. Le niveau d'impayés de charges sur cette copropriété n'a néanmoins pas encore permis de mettre en place la vidéo surveillance et le gardiennage.

La réhabilitation d'une partie du parking Sablons 81/83/84 pourra être envisagée si des modalités de gestion par un bailleur institutionnel sont identifiées.

### **3.3. SECTEUR TUILERIES**

**Les principales opérations prévues dans ce secteur sont détaillées dans la pièce B4, « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants », du présent dossier.**

Dans le secteur des Tuileries, le projet prévoit :

- La restructuration de l'avenue du même nom ;
- La restructuration ou l'amélioration d'équipements publics ;
- Et l'intensification des connexions paysagères.

La restructuration de l'avenue des Tuileries sera le support de nouveaux cheminements et un vecteur de clarification des délimitations entre espaces publics et espaces privés. Elle accompagnera aussi le développement du terrain de la Folie et la restructuration ou l'amélioration des équipements publics : groupe scolaire Langevin et son city stade, groupe scolaire Chat Botté/Petit Poucet et gymnase du Haricot. Ces groupes scolaires seront dotés de parvis sécurisés, interfaces qualifiées avec le quartier pour les enfants, en remplacement des sorties directes sur des parkings privés en place actuellement.

Un travail paysager mené sur l'avenue, couplé à sa restructuration, sera dédié aux connexions paysagères avec les autres espaces verts et de loisirs du secteur (Orme Pomponne, Chaulais, Theuillerie, puis plus au nord avenue des Sablons, Vlaminck, Arbalète, etc.). Ces connexions sont partiellement en place aujourd'hui et seront améliorées dans le cadre du projet. Au regard de l'ambition des aménagements, la structure commerciale « Masséna » fera l'objet d'une transformation importante.

Une voie pourra être ouverte au sud de l'avenue afin de connecter le secteur des Tuileries au centre-ville de Grigny.

Les besoins actuels de stationnements pour ce quartier de 989 logements sont estimés à 908 places. L'offre est de 1296 places (dont 996 places privées, et 300 places publiques).

Le parti pris permettant une reconfiguration du système de déplacement et la création du mail des Tuileries ne modifiera que de manière limitée l'offre de stationnement existante.

#### **3.3.1. Sous-secteur de la Folie**

Foncier historiquement dédié à la construction d'environ 890 logements dans le programme initial de la ZAC d'origine (ZAC des Tuileries), ce terrain est devenu une friche à la suite de l'interruption

du programme de construction en 1975. Il a été cédé à l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN en 2018.

Sur ce sous-secteur, le projet d'aménagement est axé sur la préservation et la mise en valeur du cadre naturel (boisements, espaces ouverts, zones humides) et des continuités écologiques. Quelques bâtiments s'inséreront sur le site, en bordure de l'avenue des Tuileries. Ils seront principalement à vocation résidentielle (200 logements prévus, 15 000m<sup>2</sup> de SDP) mais la programmation pourra inclure des rez-de-chaussée actifs, en lien avec l'offre développée sur le pôle gare. Les opérations immobilières satisferont à leurs besoins en stationnement.



Figure 13: Hypothèses d'aménagement sur le secteur des Tuileries (Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2023)

## **4. L'HISTORIQUE DES ETUDES ET DES DECISIONS AYANT CONDUIT A LA SELECTION DU PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2**

### **4.1. LES PROGRAMMES ET INVESTISSEMENTS ANTERIEURS**

Le quartier Grigny 2 fait face à des dégradations physiques et à des difficultés sociales alarmantes, dont le constat a été réitéré par les programmes et investissements successifs mis en place par l'État depuis 2001 : plans de sauvegarde 2001-2006 puis 2007-2011 (un troisième est en cours depuis 2014), Projet de Rénovation Urbaine (PRU, démarrage en 2007), programmes de renouvellement urbain... Les dysfonctionnements de plus en plus problématiques rencontrés et les bénéfices partiels obtenus par les actions entreprises jusqu'ici ont justifié la création par décret d'une ORCOD-IN, un dispositif permettant de conjuguer redressement (technique et financier) des copropriétés, amélioration de l'offre de logements et aménagements urbains.

### **4.2. L'HISTORIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN**

Le projet d'aménagement urbain défini dans le cadre de l'ORCOD-IN Grigny a été esquissé à partir de 2017 et approfondi depuis ; l'une des étapes majeures à retenir est notamment le choix de recourir à une Zone d'Aménagement Concerté pour mener le projet à bien.

#### **4.2.1. Les premières orientations urbaines et de stratégie habitat sur le quartier**

Jusqu'en 2014, le quartier Grigny 2 n'avait pas fait l'objet d'étude urbaine, à l'exception de l'étude sur l'aménagement du square Surcouf, qui relevait plus spécifiquement d'une problématique de désenclavement de ce secteur.

De juin 2014 à janvier 2016, un groupement pluridisciplinaire, mandaté par le GIP Grigny/Viry-Châtillon, a réalisé une étude urbaine sur le « pôle gare de Grigny », permettant de poser un diagnostic et de proposer les premières orientations urbaines sur le quartier.

Cette étude a proposé les orientations urbaines suivantes :

- Conforter le futur centre-ville dans une logique de centre-ville élargi et dans la continuité de l'opération cœur de ville (périmètre ZAC Centre-Ville) : lien entre la gare RER D de Grigny, les futurs TCSP (T12 et TZEN4) et le quartier de la Grande Borne ;
- Restructurer lourdement la dalle Barbusse (centre commercial et parking) pour construire un réel parvis de gare et valoriser cet espace pour en faire un vrai quartier de gare en lien avec un futur pôle d'échanges multimodal ;
- Développer des vecteurs d'intercommunalité, faisant de Grigny la porte Nord-Ouest de la nouvelle intercommunalité :
  - o Poursuivre la restructuration de la RD310, en tant que support d'activités économiques, génératrices d'emploi, en complémentarité de la dynamique existante sur le secteur de la ZAC des Radars.
  - o Construire un maillage viaire vers Ris-Orangis depuis la route de Corbeil et la RD310 permettant de desservir le terrain de La Folie et de créer de réelles connexions urbaines avec le secteur des Terres Saint-Lazare et l'Orme Pomponne permettant de valoriser un foncier en friche et d'en faire le support d'une mixité fonctionnelle.

- Désenclaver les « morceaux de ville privée » que constituent les ensembles immobiliers Sablons et Tuileries, en proposant un nouveau maillage viaire et un redécoupage foncier ;
- Traiter la problématique de stationnement, tant l'offre résidentielle que l'offre publique, en étudiant la possible restructuration des parkings souterrains pour en faire une offre adaptée aux besoins et permettre de construire une réponse satisfaisante améliorant les conditions de vie du quartier ;
- Poursuivre le désenclavement du secteur Sablons / Surcouf en initiant une nouvelle ouverture depuis la route de Corbeil ;
- Renforcer le désenclavement du secteur Surcouf dans la continuité de l'opération Surcouf en créant des « ouvertures » questionnant le devenir de certains bâtiments générant des zones d'étranglement ;
- Restructurer la route de Corbeil et saisir les opportunités foncières pour agir et restructurer un front bâti, interface avec le centre-ville et le secteur Sablons ;
- Interroger le devenir des écoles, compte-tenu de leur implantation et du caractère obsolète des bâtiments scolaires, afin de mieux valoriser les franges du quartier ;
- Mailler le secteur des Tuileries pour le raccrocher au futur cœur de ville.

Par ailleurs, les travaux de préfiguration de l'ORCOD-IN ont permis d'analyser le positionnement de Grigny 2 dans les dynamiques du marché de l'habitat en Essonne, mais aussi par rapport à la situation de ses occupants. Compte-tenu du poids démographique de Grigny 2, il a été convenu que les évolutions immobilières de ce quartier allaient avoir une forte incidence sur les équilibres en matière d'habitat à l'échelle de la commune, mais aussi de l'agglomération.

La question des statuts à court et à moyen termes du parc existant a été posée comme prépondérante pour la définition d'un projet urbain réaliste et « fixer des invariants par les conditions immobilières, techniques et sociales de maintien du parc existant ».

Les travaux de préfiguration ont ainsi fait émerger des premiers scénarii d'intervention reposant sur un devenir différencié des différents immeubles de logements, à la suite de la scission de copropriété projetée :

- Le redressement et le maintien de certains ensembles immobiliers sous statut privé, redressement qui peut le cas échéant prendre appui sur des opérateurs publics (« copropriété mixte ») ;
- Mais également l'acquisition-amélioration en bloc par des bailleurs sociaux d'une partie du parc, quand le redressement de la copropriété est impossible ;
- Ainsi que la démolition de certains immeubles, justifiée par les orientations urbaines, avec la reconstruction de logements sur site.

La mise en place, à partir de 2017, d'une équipe de suivi-animation du Plan de Sauvegarde, devait permettre de mieux connaître les capacités de redressement de chaque syndicat secondaire, et donc de nourrir la stratégie habitat et l'action immobilière à laquelle elle est adossée.

#### **4.2.2. La définition des orientations urbaines et du projet d'aménagement**

Parallèlement à la mise en place de la stratégie de scission de la copropriété et de requalification des syndicats secondaires ainsi qu'aux travaux de raccordement au réseau de chaleur (géothermie), les études de définition du projet urbain ont été engagées par l'EPFIF sur le périmètre ORCOD-IN en 2017.

De nombreux ateliers et réunions de travail ont permis d'associer à la définition de ce projet les services de la ville de Grigny et de la CA Grand Paris Sud SES, et les divers groupements d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de réalisation d'études techniques (notamment, l'équipe en charge de l'animation du «Plan de Sauvegarde de Grigny 2», ainsi que celle en charge de la réalisation de l'Étude ensemblière d'élaboration du projet urbain stratégique intégré des villes de Grigny et de Viry-Chatillon).

Cette démarche itérative menée avec l'Étude ensemblière a permis de coordonner les propositions spécifiques au périmètre ORCOD avec les orientations d'aménagement globales élaborées à l'échelle des villes de Grigny et de Viry-Châtillon. Les échanges sur les propositions et scénarios présentés lors des différentes sessions de travail ont permis d'obtenir une vision partagée sur les orientations générales du projet ainsi que sur les invariants et alternatives de sa mise en œuvre.

Il en est ressorti des premières orientations de projet pour le Comité National d'Engagement de l'ANRU en 2019 qui étaient les suivantes :

- Transformer le pôle Gare / Barbusse en tant que secteur stratégique du territoire ;
- Relier le quartier et son voisinage, les Lacs de l'Essonne et la ZAC Centre-ville, pour ancrer Grigny 2 dans son environnement ;
- Refonder le quartier à partir de ses tracés fondateurs, les avenues des Sablons et des Tuileries ;
- Faire évoluer le quartier de Grigny 2 vers un fonctionnement urbain "normal" et une plus grande mixité résidentielle et fonctionnelle, et de disposer pour cela d'une offre immobilière attractive en valorisant/requalifiant l'offre existante et en diversifiant l'offre de logements par la construction de nouveaux produits immobiliers en adéquation avec les demandes du marché.

Ces orientations s'ancrent autour de trois principes fondamentaux qui sont la valorisation de la trame paysagère, la création d'une centralité structurante autour du pôle Gare / Barbusse en complémentarité du cœur de ville République et la recherche de mixités urbaine, résidentielle et fonctionnelle à l'échelle de chaque secteur de Grigny 2.

#### **4.2.3. Le choix d'une ZAC en 2020**

Afin d'accélérer le processus de requalification et de disposer des outils les plus pertinents pour engager le projet d'aménagement, l'EPFIF et les partenaires publics du projet ont décidé de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC). S'agissant d'une OIN, il s'agira d'une ZAC approuvée par l'État par arrêté préfectoral. L'EPFIF a ainsi pris l'initiative de la création de la ZAC de Grigny 2 par délibération de son Conseil d'Administration le 09 décembre 2020. Le conseil d'administration de l'EPFIF a, lors de cette séance, rappelé les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et fixé les modalités de la concertation dans le respect des dispositions des articles L. 103-3 et suivants du code de l'urbanisme.

La concertation légale préalable à la création de la ZAC auprès des personnes concernées s'est déroulée du 11 mars 2021 au 10 décembre 2021. Le bilan, établi en application des dispositions de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, a été approuvé par la délibération n°A22-1-4.3 du Conseil d'Administration de l'EPFIF en date du 09 mars 2022.

#### **Un projet coconstruit avec les acteurs publics et les habitants**

Dès le démarrage de l'ORCOD-IN, la Ville de Grigny, l'agglomération Grand Paris Sud et l'EPF Île-de-France ont engagé un processus de travail participatif avec les habitants de Grigny 2, tout

particulièrement avec les copropriétaires, nécessairement associés aux décisions à mettre en œuvre sur leur patrimoine.

Ce processus, essentiel dans un contexte de copropriété privée, a par ailleurs permis d'enrichir et d'améliorer le projet urbain en garantissant l'appropriation par les habitants.

Afin d'assurer l'information des habitants et des usagers du quartier et de nourrir le projet urbain dans toutes ses composantes par des démarches de concertation, depuis 2018, l'EPFIF, avec les collectivités et l'État, a mis en œuvre des campagnes d'information ou de concertation à destination des habitants, des copropriétaires, des usagers et des acteurs du quartier (lettres d'information, réunions publiques, animation d'atelier de concertation, etc.).

Entre avril 2018 et mai 2019, une série de 6 ateliers participatifs a été organisée par la Ville de Grigny, Grand Paris Sud (GPS) et l'EPFIF. Durant ces ateliers, les habitants ont pu mener un travail de diagnostic et de projection, aussi bien à l'échelle de la commune que de secteurs plus précis du quartier de Grigny 2. Les participants ont également été amenés à réfléchir autour de thématiques spécifiques à Grigny 2.

Cette première séquence de concertation est intervenue au démarrage de la phase d'élaboration du projet urbain de Grigny 2, de manière à intégrer les avis et propositions des habitants aux réflexions de moyen et longs termes des pouvoirs publics, et dans le même temps afin d'identifier des pistes d'actions prioritaires sur lesquelles agir rapidement. Une première intervention a été menée à ce titre sur les abords d'écoles.

Mise en suspens au regard de la situation sanitaire en 2020, les dispositifs de concertation et de communication se sont relancés et intensifiés en 2021, imbriquant les actions de court terme (via la GUSP) et la vision de long terme liée au projet urbain.

La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC s'est déroulée lors du second semestre 2021 avec trois balades urbaines et trois ateliers de travail prospectif qui ont permis aux habitants de se projeter dans le projet urbain et d'émettre des propositions. En favorisant le dialogue avec les habitants et en s'obligeant à rendre le projet le plus lisible possible, malgré sa complexité, les acteurs publics ont souhaité que la concertation constitue une ressource supplémentaire au service de la réussite du projet.

En relisant les propositions des experts techniques à la lumière des remarques des habitants et de la pratique quotidienne du quartier, il s'est agi d'adapter le projet pour qu'il réponde au mieux aux besoins des habitants et qu'il permette d'améliorer leurs conditions de vie plus efficacement.

NB : Le bilan de la concertation réglementaire est intégré au présent dossier d'enquête publique en tant que pièce B6.

#### **4.2.4. Solutions au regard de l'environnement naturel**

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 a été soumis à étude d'impact. Les enjeux environnementaux associés au projet ont par conséquent été étudiés en amont de la définition des opérations d'aménagement, afin de faire évoluer le projet en conséquence pour éviter, réduire les impacts négatifs notables qui pourraient découler de ces opérations.

Une réflexion sur la stratégie de développement durable a été menée au cours d'ateliers entre l'EPFIF, la Ville de Grigny et EODD, ingénieurs conseils. Dans ce cadre, une démarche de préservation des corridors écologiques par le renforcement de la trame paysagère, de développement des mobilités actives et de réduction des GES a été menée.

En effet, un enjeu phare du projet est de développer une trame verte sur un axe nord / sud en reliant le plateau aux étangs. Une réflexion a donc été engagée sur l'emplacement de cette trame de façon à être compatible avec les usages (par exemple, en l'instaurant sous les lignes à hautes tension), tout en conservant les éléments du patrimoine naturel existant.

Ce travail, qui s'est poursuivi, sur la trame paysagère à déployer dans les espaces publics et privés, le long des axes de cheminements actifs, a pour objectifs opérationnels majeurs de :

- Valoriser les modes de déplacements actifs (piétons/cycles) en améliorant les ambiances paysagères (continuités arbustives et arborées le long des voies...);
- Maintenir une diversité d'espaces (ouverts, plus intimes...);
- Assurer une fraîcheur des espaces publics dans le quartier ;
- Améliorer leur végétalisation (restauration, diversification) et leur mise en relation (continuités et interfaces entre les différents espaces) ;
- Ne pas créer de lieu minéral sans destination ;
- Ne pas « programmer » tous les espaces verts.

Pour ce qui est de l'objectif de réduction des Gaz à Effet de Serre, un réseau de géothermie a été développé pour alimenter notamment le secteur du présent projet et la ZAC connexe. Il est entré en fonction en 2018 et permet aux immeubles existants sur le site (logements, équipements) d'être dotés d'une source d'énergie renouvelable pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (appoint fait par la chaufferie gaz).

La question énergétique sera aussi traitée à travers les objectifs de l'EPF concernant les futures constructions. Il sera recherché à l'échelle des opérations à atteindre l'équivalent niveau C2 du label E+C et niveau 3 du label bâtiment biosourcé. Ces mesures sont de nature à réduire les incidences permanentes du projet en matière de GES.

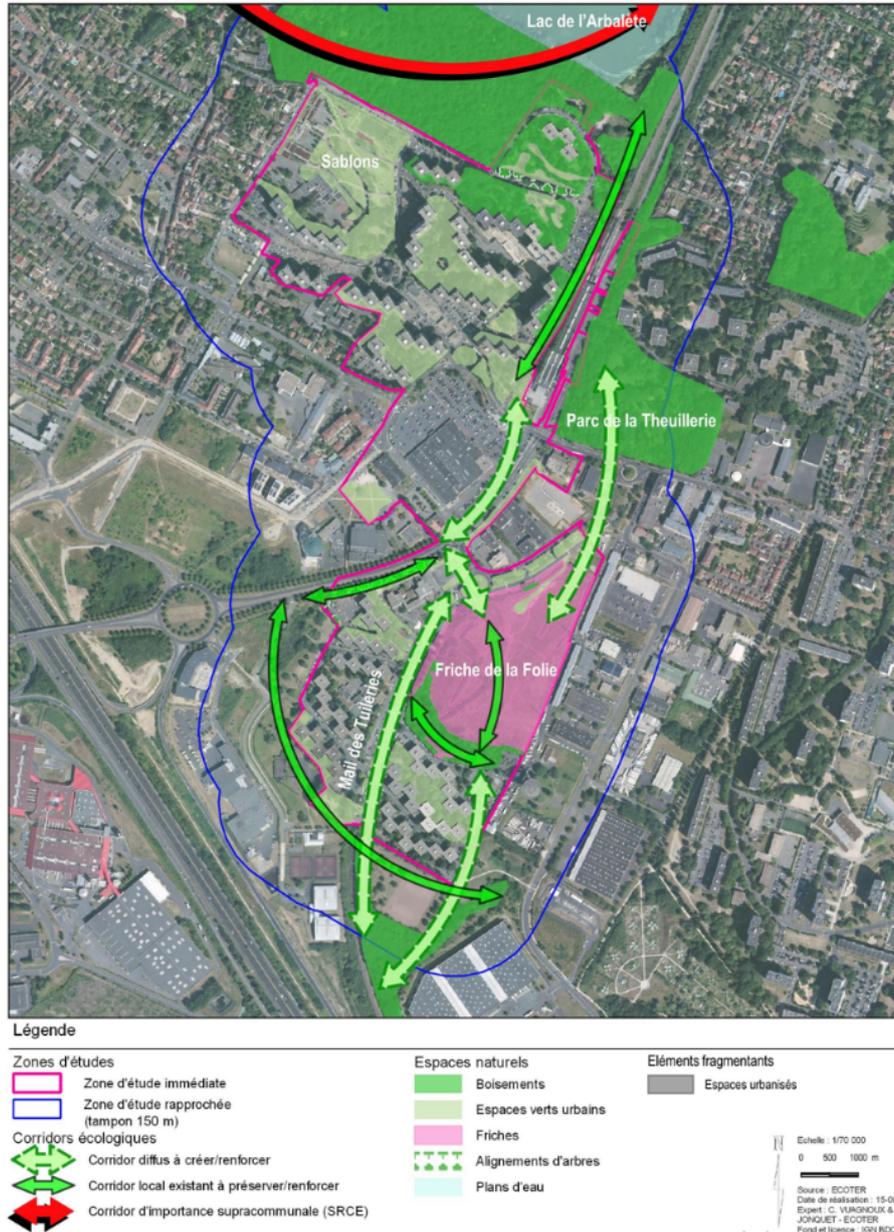


Figure 14: Corridors écologiques à préserver (EODD, Mars 2021)

Enfin, les préconisations de l'étude d'impact ont permis de faire évoluer le projet afin de mieux intégrer les opérations d'aménagements dans l'environnement existant, de préserver les zones humides et de renforcer les continuités écologiques.

Une étroite collaboration entre les bureaux d'études et l'EPF Île-de-France a été menée durant toutes les étapes de cette étude pour proposer différentes solutions afin de faire cohabiter les aménagements prévus dans le cadre de l'ORCOD-IN tout en développant la trame verte et bleue et en tenant compte des contraintes environnementales.

Le projet sur le secteur de la Folie a été redéfini en intégrant :

- Les conclusions de l'étude European<sup>3</sup> qui a proposé plusieurs scénarios, l'un privilégiant les continuités écologiques sur un axe Nord/Sud, l'autre privilégiant les continuités sur un axe Est/Ouest ;
- Les préconisations de l'étude d'impact avec :
  - o Évitement total des zones humides et de leurs abords ;
  - o Maintien/valorisation de la zone de boisement au sud qui participe à la continuité boisée ;
  - o Conservation de connexions écologiques avec le Mail des Tuileries à l'ouest ;
  - o Évitement d'habitats d'espèces protégées (insectes, hérisson, oiseaux) ;
  - o Établissement d'une connexion au nord avec le Mail des Tuileries qui rejoint le parc ;
  - o Création d'un espace naturel pouvant accueillir du public, avec une gestion différenciée et des zones de quiétude pour les espèces.

Un travail complémentaire sur les corridors inscrits au sein de la trame verte et bleue a également été mené avec les objectifs de renforcement des corridors principaux et la création ou l'amélioration de corridors secondaires (consultable dans le dossier d'étude d'impact sur la ZAC Grigny 2 – pièce C1 du présent dossier d'enquête publique).

### **4.3. PRESENTATION DES VARIANTES ETUDIEES ET JUSTIFICATION DU PROJET RETENU**

#### **4.3.1. Les apports de la concertation préalable à la création de la ZAC**

La concertation réglementaire liée à la création de la ZAC a porté sur :

- L'aménagement des espaces publics ;
- L'aménagement de la voirie et la création de nouvelles connexions ;
- La programmation des équipements publics de superstructure ;
- Les fonctions ou secteurs en développement (offre commerciale, secteur de la Folie, secteur Gare) ;
- Le stationnement.

Sur le plan de **l'aménagement des espaces publics**, les réaménagements envisagés (et en particulier l'agrandissement des parvis d'école sur le secteur Tuileries et le renforcement de la distinction entre espaces publics et espaces privés sur les secteurs Sablons et Tuileries) ont été confortés par les contributions des habitants. Les craintes exprimées quant à la dégradation et à l'occupation des nouveaux espaces publics créés avec, à terme, une aggravation des nuisances

---

<sup>3</sup> Concours autour de projets de conception urbaine, paysagère et architecturale innovants auquel Grand Paris Sud et la ville de Grigny ont participé en 2017. L'étude mentionnée ici a été réalisée en 2018-2019.

constatées au sein du quartier, influenceront cependant sur les choix de mobilier urbain effectués à l'avenir.

En termes **d'aménagement de la voirie et de création de nouvelles connexions**, les inquiétudes liées à la création d'une connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir (accroissement de la circulation et des risques associés pour les piétons et les enfants) guideront le dimensionnement et les règles de fonctionnement (limitation de la vitesse, sens de circulation...) de l'aménagement.

Sur le plan de la **programmation des équipements publics de superstructure**, le besoin de proximité exprimé par les habitants a mené à la proposition de relocaliser le Centre de Vie Sociale (CVS) Pablo Picasso dans le secteur de la Gare (au lieu de l'avenue des Sablons).

En termes **d'offre commerciale**, les habitants ont souligné le manque de commerces dans le quartier et les nuisances causées par les commerces existants. La création de commerces et de services de proximité dans le cadre du projet, en cohérence avec ce qui existe au centre-ville, a donc été proposée. Les échanges ont de plus abouti à la conclusion que le centre Masséna devait évoluer vers un nouvel usage ou être démolit ; ce point sera approfondi dans la poursuite du projet urbain.

Le **stationnement** a été un sujet primordial de la concertation. L'orientation du projet portant sur la consolidation d'une offre de stationnement sûre, sécurisée, en nombre suffisant et la lutte contre le stationnement anarchique a donc été confirmée.

Les orientations du projet urbain sur les secteurs Gare et la Folie ont été confirmés par la concertation.

Cette concertation a donc :

- Confirmé ou conforté la plupart des orientations du projet (améliorer la sécurité routière, proposer des pistes cyclables, ouvrir le terrain de la Folie vers Ris-Orangis, limiter la hauteur des constructions neuves (notamment sur la Folie), renforcer la présence de la nature dans le quartier, animer le quartier avec des commerces et services de proximité, conforter le lien avec le Cœur de Ville...);
- Fait évoluer la réflexion quant à la localisation du nouveau Centre de Vie Sociale, au traitement du centre commercial Masséna, à la future connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir, et au stationnement.

NB : Les parties 5 et 6 du bilan de la concertation (pièce B6 du présent dossier d'enquête publique) détaillent les divers enseignements ainsi que les évolutions du programme liées.

## **4.3.2. Les raisons qui ont conduit à retenir le projet, notamment au regard de son insertion dans l'environnement**

### **4.3.2.1. Devenir des immeubles de copropriétés ne pouvant pas être redressés**

#### **Le choix de l'appropriation publique des 5 syndicats d'habitation**

Plusieurs critères se combinent pour estimer le caractère irrémédiable des déséquilibres de fonctionnement d'une copropriété et la décision dans le cadre d'une politique publique d'aboutir à l'expropriation et la liquidation d'un syndicat :

- Des critères objectifs liés à l'importance de la dégradation des principaux indicateurs financiers (taux d'impayés de charges, taux de copropriétaires débiteurs, taux d'endettement auprès des fournisseurs) qui permettent de mesurer le niveau de rupture des équilibres de fonctionnement et l'incapacité du syndicat à garantir les approvisionnements nécessaires au maintien de l'habitabilité des immeubles pour les occupants, sans compter la multiplication des troubles à l'ordre public et à la sécurité (squats, trafics, tapages nocturnes, etc.) ;
- Des critères subjectifs sur la démobilisation des instances de fonctionnement (assemblée générale, conseil syndical, mise sous administration provisoire) ou le profil d'occupation d'un immeuble (faiblesse des propriétaires occupants, importance des bailleurs indélicats) qui mesurent le niveau d'adhésion et de confiance des copropriétaires et leur capacité à soutenir les efforts imposés par le redressement.

Cette lecture des critères est à croiser avec le retour d'expérience plus empirique sur le résultat des précédentes tentatives de redressement de la situation (bilan des mesures judiciaires d'administration provisoire d'une copropriété, des mesures administratives de soutien aux instances) ou de facteurs plus conjoncturels qui peuvent menacer la pérennité d'un ensemble immobilier (succession d'incendies ayant conduit la copropriété Vlaminc 31 à devenir son propre assureur, exposition aux nuisances urbaines qui dévalorise certains patrimoines dans le marché immobilier).

Cette analyse permet *in fine* d'estimer les perspectives de retour à l'autonomie pour une copropriété et le risque pour les pouvoirs publics de devoir agir en substitution de manière chronique ; lorsque le retour à la normale est irrémédiablement compromis, une maîtrise foncière totale est proposée pour mettre fin au statut de copropriété et sortir de l'impasse.

### **Choix entre réhabilitation et démolition**

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 privilégie, en lien avec les plans qui ciblent le quartier depuis les années 2000, la sauvegarde des copropriétés et de leur patrimoine immobilier. Cinq copropriétés de Grigny 2 (48, 49, 26, 27, 31) sont toutefois dans une situation de fragilité telle que leur redressement n'est plus envisageable dans le statut de la copropriété. Les immeubles concernés doivent donc être sortis de ce statut (par acquisition amiable et expropriation) et être transformés en logement locatif social après réhabilitation, ou être démolis. **Les choix entre ces deux options ont été effectués en prenant en compte l'état technique des bâtiments, les enjeux urbains d'ouverture et de dédensification du cœur de quartier, et les possibilités de reprise du patrimoine par les bailleurs sociaux.**

Le projet de démolition des copropriétés 48 et 49, composant le secteur Lavoisier, a été retenu en raison de leur état de dégradation important. Ces démolitions permettront de reconfigurer ce secteur d'entrée de quartier, en lien avec la démolition du centre commercial et la transformation totale du secteur Gare / Barbusse. Dans une démarche de rééquilibrage de la densité entre ces deux secteurs, il s'agira de proposer une baisse importante du nombre de logements sur le secteur Lavoisier.

Le projet de démolition partielle et de transformation en logement social des copropriétés 26 et 27 a été retenu car il permettra de conserver les immeubles dont l'état est meilleur, en vue de leur transformation en LLS (logement locatif social), tout en dédensifiant le secteur Surcouf, en dégageant des ouvertures visuelles et en réduisant le sentiment de confinement du cœur d'îlot

Surcouf et du square Vayssière. Cela permet d'apporter un cadre urbain plus apaisé aux ensembles immobiliers voisins et un atout supplémentaire dans leur redressement.

Les typologies des logements ont été également un facteur dans le choix :

- Le syndicat 26 comporte en très grande majorité des petits logements, peu adaptés aux besoins à Grigny 2, et concentrant une forte densité de logements par palier (10 logements par palier, représentant 245 logements sur les 1 et 3 Surcouf) ;
- Le syndicat 27 dispose quant à lui d'une répartition typologique plus équilibrée, qui permet la transformation en LLS plus aisée de la majorité de ses adresses (et ainsi un recours moindre à la démolition) et une gestion simplifiée pour le futur bailleur des 3 bâtiments 7, 9 et 11 Square Surcouf composés de paliers à 2 logements.

Enfin, le projet de démolition partielle et la transformation en logement locatif social de la copropriété 31 a été retenu parce qu'il permet une ouverture du cœur d'îlot Vayssière sur le parc du coteau Vlaminck et la création de nouvelles connexions au cœur du quartier tout en accompagnant la requalification du bâtiment n°8 et de ses 90 logements qui s'inscriront à terme dans le parc urbain menant au bois de l'Arbalète.

#### **4.3.2.2. Réouverture / fermeture de certains ouvrages de parkings souterrains**

Les ouvrages concernés (Syndicat Sablons 81, 83 et 84) ont été fermés par l'administrateur provisoire de la copropriété en 2011 sur la base d'un avis rendu par les pompiers alertant sur le danger de mort pour les usagers à la suite de plusieurs feux de véhicules ayant nécessité l'intervention des services de secours. ,

Cette décision de l'administrateur rendait compte également de l'impasse de fonctionnement et gestion de ces parkings :

- Ils abritaient à cette époque des activités illégales et de la délinquance qui accentuaient le sentiment d'insécurité et une occupation abusive de certains espaces privatifs (stockage, mécanique, etc.). La surveillance, y compris par la Police, était rendues difficiles compte-tenu du statut privé du parking et des dimensions gigantesques de l'ouvrage (1 100 places, 4 sous-sols, couloirs de grandes longueurs).
- Cette offre de stationnement était de fait déqualifiée avant même sa fermeture puisqu'il était relevé des niveaux d'occupation très préoccupante (19%), malgré une proportion de copropriétaires occupants de l'ordre de 38%.
- Ce défaut d'appropriation ne pouvait que compliquer le recouvrement des charges de fonctionnement alors même que la situation aurait exigé un renforcement significatif des coûts d'exploitation pour atteindre les standards de sécurité requis pour sa réouverture.

La fin de la mission de l'administrateur provisoire en 2022 a permis à l'assemblée générale des copropriétaires de réévaluer la situation de ce parking au terme d'un audit d'analyse du risque incendie et de préconisations au regard de la réglementation applicable :

- « L'ouvrage ne peut en l'état être exploité dans des conditions de sécurité satisfaisantes : il est en effet impossible d'assurer la sécurité des usagers au vu des dysfonctionnements constatés »

- L'ouverture ne peut intervenir qu'au terme de travaux importants sur les systèmes de désenfumage, éclairage, sécurité incendie dont le cout représente plus de 1 500€/place de parking
- Le cout d'exploitation intégrant la nécessité d'un service de gardiennage et secours permanent représenterait environ 600€/place/an, soit près du triple du budget en vigueur avant la fermeture du parking (200€/place)

L'assemblée des copropriétaires a sur cette base, et sans solution pour donner suite à ces préconisations, décidé de maintenir fermé *sine die* le parking. Cette décision confirme le constat que le régime de la copropriété ne permettra pas de décider et de financer des travaux de requalification lourde qui restent nécessaires sur un tel ouvrage.

Les raisons techniques, de gestion et d'occupation évoquées précédemment font qu'il est inenvisageable de rénover / sécuriser ces parkings.

#### **4.3.2.3. Traitement de l'environnement naturel et maintien des continuités écologiques**

Le traitement de l'environnement naturel est aussi une composante du projet ORCOD-IN Grigny 2. Les enjeux environnementaux associés au projet ORCOD-IN Grigny 2 ont été étudiés en amont de la délimitation des opérations d'aménagement qui composent le projet d'aménagement, et pris en compte de manière à éviter ou à réduire les impacts négatifs notables susceptibles de découler de ces opérations.

Les trames écologiques ont été placées au cœur de cette démarche. Ainsi :

- Le projet d'aménagement prévu sur le secteur de la Folie, qui prévoyait initialement 16 à 23 000m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de logements et 10 000 m<sup>2</sup> de SDP d'activités, a été remanié vers une forme moins dense afin d'intégrer les conclusions des expertises menées dans le cadre de son évaluation environnementale, qui a proposé des scénarios de préservation des continuités écologiques (axe nord/sud ou axe est/ouest) et des zones humides et leurs abords ;
- Le projet d'aménagement du secteur Gare / Barbusse a de la même manière été revu en complétant les continuités écologiques pour relier les quartiers des Tuileries et des Sablons et connecter les corridors écologiques principaux ;
- Les connexions écologiques avec le Mail des Tuileries (au sud de Grigny 2) ont été créées ou favorisées ;
- Le corridor de la gare a été maintenu et renforcé, de même que les abords boisés des voies ferrées.

En plus de ce travail sur les continuités écologiques, le projet ORCOD-IN Grigny 2 a tenu compte des espèces rencontrées au sein du quartier et de leurs habitats. La zone boisée au sud du quartier des Tuileries et les habitats d'espèces patrimoniales (hérissons, oiseaux, insectes) ont été évités. Un espace naturel pouvant accueillir du public mais comportant des zones de quiétude pour les espèces, et faisant l'objet d'une gestion différenciée, a de plus été prévu.

Ces réflexions sur les continuités et enjeux écologiques du site guident les choix d'aménagement effectués dans le cadre de l'ORCOD-IN : positionnement des constructions et des voiries, stratégie de végétalisation, temporalités.

## 5. L'OPPORTUNITE DU PROJET ET LA JUSTIFICATION DE SON UTILITE PUBLIQUE

### 5.1. L'INTERET GENERAL DU PROJET ET SES AVANTAGES

La dégradation physique croissante et les dysfonctionnements sociaux marqués constatés au sein du quartier Grigny 2 ont mené à la mise en place d'une ORCOD-IN afin de conjuguer le redressement des copropriétés, l'amélioration de l'offre de logements et des aménagements urbains qualitatifs.

L'ORCOD de Grigny 2 a été déclarée d'Intérêt National par décret en Conseil d'Etat le 26 octobre 2016. Conformément à l'article L741-2 du code de la construction et de l'habitation, cette déclaration d'intérêt national vient reconnaître que « *l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements* ». Elle permet également de mobiliser des moyens financiers très importants, notamment la taxe spécial d'équipements dans la limite de 5€/an par habitant de la région Île-de-France pour les quatre ORCOD-IN franciliennes. Le décret d'intérêt national nomme l'EPFIF pilote de l'opération, qui déploie l'ensemble des moyens humains et l'ingénierie nécessaire pour mener cette opération hors-norme. Le décret de création d'ORCOD d'intérêt national consacre donc un site dont les dysfonctionnements sont tels qu'il nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et l'engagement de l'État à y consacrer des moyens exceptionnels.

Cette opération d'intérêt national englobe toutes les thématiques évoquées plus tôt dans la présente notice explicative allant de l'accompagnement social, du portage immobilier ou du redressement de copropriétés à l'aménagement urbain (démolition/reconstruction ou réhabilitation de logements (dont des logements sociaux), reconfiguration d'espaces publics et voies, réhabilitation/création d'équipements publics), en réponse à la dégradation du quartier de Grigny 2 et aux difficultés sociales marquées de ses habitants.

Les interventions de transformation de certaines copropriétés et de redressement des autres copropriétés d'habitation de Grigny 2 sont au cœur du dispositif ORCOD-IN, soit :

- La démolition de logements dégradés sur les secteurs Lavoisier, Surcouf et Vlaminck ;
- La transformation de logements existants à Surcouf et Vlaminck ;
- La construction d'une nouvelle offre de logements mixtes ;
- Le redressement de 21 copropriétés soit près de 3500 logements, qui seront réhabilités ;
- L'intensification de la lutte contre l'habitat indigne.

Ces interventions sur la structure et la qualité de l'offre de logements visent un rééquilibrage, une remise à niveau et une diversification de l'offre de logements nécessaire à l'échelle de la ville et des quartiers pour agir durablement sur le peuplement. La réussite de cet objectif nécessite la mise en œuvre d'un projet urbain, paysager et une ambition environnementale permettant d'inscrire durablement ces secteurs dans un tissu urbain renouvelé et apaisé. Des priorités d'intervention, définies en association avec les habitants, sont d'ores et déjà identifiées :

- La refonte du quartier aux abords de la gare, véritable trait d'union urbain entre les secteurs des Sablons, des Tuileries et du Cœur de ville-République. La démolition du centre commercial Barbusse est un préalable à la refonte de ce secteur. Ce nouveau « morceau de ville » doit intégrer toutes les fonctions urbaines attendues au pied d'un transport en commun ferré : logements, commerces, services, équipements, activités... ;

- La dédensification du quartier des Sablons permettant de repenser la place du piéton et de la nature dans la ville ;
- La connexion du quartier des Tuileries avec le cœur de ville et la commune de Ris-Orangis ;
- La modernisation et l'amélioration de l'offre d'équipements publics positionnant l'éducation au cœur du projet de territoire ;
- La préservation des espaces verts et le développement de la biodiversité en ville.

Les avantages attendus dans tous ces domaines contrebalancent les coûts et inconvénients du projet et vont dans le sens de son utilité publique.

Le projet d'ensemble programmé dans le cadre de l'ORCOD-IN Grigny 2 a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants en faisant de Grigny 2 un quartier résilient, écologique et durable. Le projet ORCOD-IN Grigny 2 permet en effet de répondre aux dysfonctionnements urbains, aux enjeux de transition écologique/énergétique et d'améliorer le cadre de vie ; les paragraphes qui suivent détaillent les réponses apportées.

- **La création d'une centralité autour du quartier de gare à l'échelle du territoire dans le prolongement du nouveau cœur de ville :**

Le secteur Gare / Barbusse deviendra un quartier mixte avec la création de véritables espaces publics dédiés aux usagers et habitants du quartier.

Les aménagements paysagers seront conçus afin de connecter le secteur des lacs / Bois de l'Arbalète au Nord aux parcs de la Folie et des Chaulais au Sud ; cette trame paysagère/verte passant par l'avenue des Sablons restructurée, le parc de la Theuillerie (commune de Ris-Orangis) et l'avenue des Tuileries requalifiée.

Le travail sur l'intermodalité et le pôle de la gare Grigny-Centre centralisant de nombreux transports publics (RER D, TZEN 4, bus 420, 510, DM22) complètera ce programme ambitieux et permettra à ce secteur de devenir une véritable entrée de quartier et de ville.

- **La requalification du cadre de vie, par la restructuration des espaces publics, des équipements et le renforcement de la trame verte/paysagère :**

Les interventions d'ampleur prévues sur les avenues des Sablons et des Tuileries, ainsi que la revalorisation des autres voies et espaces publics et la requalification ou le renouvellement des différents équipements publics, permettront de redéfinir un cadre cohérent, adapté à la mesure des espaces résidentiels riverains et de la densité du quartier. En ce qui concerne les espaces verts, le projet permettra de conférer à ce quartier le caractère de parc habité en valorisant ses connexions avec les lacs de l'Essonne, le Bois de l'Arbalète, le Parc de la Theuillerie (commune de Ris-Orangis), le secteur de l'Orme Pomponne et le Bois de Saint-Eutrope à Fleury. La mise en place d'une continuité paysagère associée à des aménagements en direction des modes actifs / doux diversifiera l'animation du quartier et créera des espaces de loisirs de qualité, amples et attractifs pour les publics les plus divers, habitants du quartier, de la ville et de ses environs. L'ensemble de ces interventions axées sur les espaces et équipements publics appuiera la stratégie de requalification des syndicats en mesure de se redresser financièrement dans le cadre des plans de sauvegarde qui les accompagneront durant les prochaines 5 à 10 années. En effet, ce processus permettra de remettre sur le marché une offre immobilière de qualité et disposant de caractéristiques techniques, financières et de gestion, pérennes.

- **La recomposition urbaine du quartier et son désenclavement par l'amélioration de l'accès au reste du territoire :**

Le quartier Grigny 2 et les secteurs qui le composent donnent aujourd'hui un sentiment d'enclavement. La transformation du secteur gare, l'ouverture des espaces les plus denses du quartier des Sablons (squares Surcouf et Vayssière notamment), la restructuration de l'avenue des Tuileries et son ouverture vers le sud ainsi que l'aménagement du « parc de la Folie » permettront d'améliorer les connexions intra- et inter-quartier, de désenclaver Grigny 2.

- **L'amélioration des conditions d'habitat et de la mixité résidentielle et fonctionnelle :**

Le redressement des copropriétés d'habitation issues de la scission, sur le secteur des Tuileries et certains secteurs des Sablons, sera le principal et premier levier de diversification de Grigny 2. Les deux autres leviers employés seront la transformation des immeubles les plus dégradés via la stratégie d'expropriation et d'acquisition de l'ORCOD-IN (développement d'un parc réhabilité de 400 logements sociaux) et la mise en place de programmes de construction neuve qui mêleront offre résidentielle (avec une diversité de produits), commerces, services de proximité, équipements publics et activités. Il faut enfin noter que la démolition des immeubles les plus dégradés permettra la dédensification du quartier, contribuera à recréer une attractivité urbaine et à réduire les dysfonctionnements urbains.

- **La lutte contre l'habitat indigne :**

En lien avec le portage immobilier mis en œuvre par l'EPF dans le cadre du redressement des différents syndicats de copropriété du site, et son impact significatif sur ce parc immobilier en majorité déqualifié, l'intervention publique menée porte aussi bien sur leurs parties communes que leurs parties privatives. Elle se traduit par la mise en œuvre d'actions contentieuses / de Police au regard des situations d'indignité et de suroccupation voire de dangers imminents qui impactent directement des populations déjà en proie à de grandes difficultés. Il s'agit donc d'apporter des réponses à ces situations pour offrir des conditions et un cadre de vie décent à des ménages en souffrance.

- **Aspects sociaux :**

Dans le cadre de son action l'EPFIF met en place un accompagnement social renforcé et individualisé auprès des occupants des logements acquis par l'EPFIF et des propriétaires occupants endettés. Cet accompagnement a plusieurs objectifs en fonction de la situation des ménages : passage d'un statut de propriétaire à locataire, préparation du relogement dans le parc social, décohabitation, accès aux droits, travail sur l'endettement... voire alerter les services sociaux de droit commun (CCAS, MDS, etc.) des situations d'indignité ou d'indécence rencontrées.

Ce dispositif d'accompagnement social est coordonné avec l'ensemble des missions d'accompagnement social menées par les acteurs du territoire à destination des habitants de Grigny 2 : insertion sociale, employabilité, accès au droit, etc ... Cette mobilisation exceptionnelle de moyens au titre de l'ORCOD-IN constitue une réelle opportunité pour les habitants de sortir de la précarité.

Une offre de relogement adaptée et conforme à la charte locale de relogement sera mise en place pour les ménages concernés par le projet aussi bien en lien avec les démolitions programmées qu'avec le portage de logements dans le cadre du redressement des autres ensembles immobiliers.

Pour les ménages qui bénéficient d'un relogement, les principes structurants de la stratégie de relogement du projet sont les suivants :

- Relogement en Île-de-France, selon le projet du ménage, et 25% des relogements hors QPV conformément aux objectifs de la loi ELAN ;
- Accompagnement des ménages par une MOUS relogement renforcée (GIP HIS) ;
- Taux d'effort inférieur à 30% en moyenne et reste à vivre supérieur à 9€/UC/jour.

Le relogement constitue donc également une opportunité pour les ménages de sortir de la pauvreté, grâce à l'accompagnement social renforcé, l'amélioration des conditions d'habitat, et à un changement de quartier, un rapprochement domicile-travail en fonction du projet du ménage.

Enfin, l'intervention publique dans le cadre des différents plans de sauvegarde à l'œuvre vise à requalifier fortement au niveau technique les bâtiments d'habitation tout particulièrement du point de vue thermique et énergétique. L'objectif sera concrètement de réduire le phénomène de précarité énergétique prégnant sur le secteur.

- **Aspects environnementaux :**

Les enjeux environnementaux ont été particulièrement étudiés afin de circonscrire au mieux les interventions, et de faire évoluer le projet le cas échéant pour éviter, réduire les impacts négatifs notables qui pourraient découler de celles-ci.

Les enjeux forts sur le site relatifs à la protection de la biodiversité et à la réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) notamment ont permis de travailler à la conception d'un programme avec une ambition environnementale forte intégrant :

- Une logique d'évitement permettant la protection des espèces, la conservation intégrale des zones humides repérées, le renforcement des continuités/corridors écologiques ;
- Un impératif de désartificialisation importante de zones totalement « imperméabilisées » limitant fortement les îlots de chaleur urbain ;
- Des objectifs ambitieux d'efficacité énergétique sur les programmes de réhabilitation des copropriétés en redressement et de constructions neuves (logements, commerces, équipements) avec l'utilisation de matériaux biosourcés (labels) et des énergies renouvelables adéquates sur le secteur et plus particulièrement le réseau de chauffage alimenté par la géothermie profonde déjà déployé sur la ville ;
- Le renforcement des mobilités actives / douces et du rabattement vers le réseau de transports en commun amélioré (création BHNS / TCSP...).

- **Gestion du quartier / Participation-implication des habitants :**

La requalification de la majorité des espaces publics voire leur création (notamment sur le Plateau Barbusse) permettra d'accompagner le processus de reconquête « républicaine », engagé face aux pratiques déviantes à l'œuvre dans le quartier (activités illégales, insécurité, incivilités...), et de changement d'image souhaité par les riverains.

La participation et l'implication des habitants et usagers dans les différentes étapes du projet (concertation, co-construction, ateliers participatifs...) amènera un regard pragmatique concernant les problématiques rencontrées au quotidien et les solutions à mettre en place, nécessaires à la

réussite du projet. De la même manière, l'action publique et son dispositif de Veille Technique et Sociale associeront les conseillers syndicaux des copropriétés en les impliquant dans l'amélioration de la gestion de leurs immeubles (déchets, entretien, réseaux...) et dans la maîtrise des consommations, nécessaires à la pérennité de leur copropriété.

Cet ambitieux programme, la résolution de la spirale de dégradation à laquelle ce quartier est confronté depuis plusieurs décennies, ne pourra pas être mis en œuvre sans maîtrise foncière. L'EPFIF doit en effet avoir recours à des acquisitions à l'amiable mais aussi, dans la prochaine phase, à des expropriations pour pouvoir mettre un terme au statut de copropriété pour celles qui ne peuvent se maintenir, dédensifier certains secteurs « saturés », renouveler en profondeur l'offre de logements du site et requalifier les ensembles immobiliers conservés.

La vitesse de dégradation des immeubles, qu'il n'est pas possible de pleinement contrôler en dépit des mesures provisoires prises par l'EPFIF, et la nécessité de prendre possession des immeubles pour engager l'accompagnement social et les relogements dès que possible afin de maîtriser le calendrier de relogement de l'opération et la libération des immeubles en vue de leur démolition rendent une action rapide nécessaire.

Il est donc indispensable que l'utilité publique du projet ORCOD-IN Grigny 2 soit déclarée pour pouvoir mettre fin à la situation alarmante, et inscrite dans la durée, du quartier et qu'une prise de possession anticipée des biens soit analysée.

## **5.2. LES INCONVENIENTS DU PROJET**

Afin de réaliser ce projet très ambitieux, il est proposé de modifier en profondeur la structure viaire, urbaine et paysagère du site (représentant plus de 50 ha). Ceci impliquera la mise en œuvre de chantiers très lourds sur la zone et donc des inconvénients spécifiques, qu'il conviendra de traiter.

### **- Effets sur l'environnement humain :**

La réalisation du projet du fait des multiples chantiers qui en découleront sera source de nuisances qui ne peuvent être totalement évitées. Elles seront toutefois atténuées par la mise en place d'une charte chantiers à faibles nuisances (et suivie par un Responsable dédié), qui sera imposée à tous les opérateurs et entreprises, incluant un dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines.

En termes de stationnement et de circulation, des aménagements provisoires seront prévus en phase chantier pour maintenir un fonctionnement quotidien du quartier qui soit sécurisé et qui prenne en compte les usages des habitants. Le recours à un OPCIC sera nécessaire.

### **- Effets sur l'environnement naturel du site :**

En phase chantier, les impacts sur l'environnement seront pris en compte tel que le définit l'étude d'impact du projet et la démarche ERC intégrée. En particulier, une charte de chantier vert sera mise en place afin de veiller à contenir au strict minimum les emprises de chantier, à protéger les espaces et éléments naturels à préserver, à mettre en place de bonnes pratiques et des processus ciblés (gestion des matériaux / déchets, prévention des pollutions diverses, limitation des consommations d'eau potable/énergie...).

Grâce à une prise en compte des résultats des expertises pour concevoir le projet sur le terrain de la Folie, la majorité des enjeux forts et modérés a été évitée par le projet final : en effet, les secteurs du terrain qui présentent les plus forts enjeux écologiques seront préservés en espace naturel (zones humides, corridors de déplacement, habitats et gîtes...). Tout un panel de mesures

(démarche ERC) sera de plus mis en place afin de réduire les impacts subsistants du projet sur le terrain sur les enjeux écologiques.

Pour autant, les aménagements qui seront réalisés veilleront à améliorer la qualité écologique du quartier et à renforcer certaines continuités. Des prescriptions environnementales et paysagères seront imposées par le biais des CCCT et CPAUPE aux constructeurs afin de favoriser la végétalisation des programmes et de permettre à terme davantage de surfaces perméables qu'aujourd'hui (gestion des eaux pluviales, lutte contre les ICU, réduction des nuisances, renforcement de la biodiversité ...).

Enfin, l'impact sur le sous-sol sera limité à la faveur d'ouvrages de parkings semi-enterrés ou enterrés limités à un seul niveau.

**- Impact sur les activités commerciales :**

A l'heure actuelle, le site accueille peu de commerces et le cadre de la stratégie commerciale des collectivités locales une offre commerciale est en cours de développement dans le cadre de la ZAC centre-ville (moyenne surface et commerces en pied d'immeuble).

Les appareils commerciaux existants sur le quartier (dont le centre commercial principal dit « Barbusse ») sont voués à une démolition ou à une transformation dans la perspective de la restructuration urbaine prévue (construction de nouveaux ensembles immobiliers et réaménagement de certains espaces publics).

Aussi, certains commerces présents aujourd'hui sur le site ne pourront pas poursuivre leurs activités au sein du quartier transformé, le potentiel commercial de la ZAC et les programmes à construire ne pouvant accueillir autant de commerces.

**- Coût global du projet :**

Etant donné la nature des sols, les fortes différences d'altimétrie sur le site, la présence d'infrastructures et d'ouvrages massifs en sous-sol, la proximité d'infrastructures routières et ferroviaire importantes, l'occupation et les caractéristiques techniques et juridiques des bâtiments à démolir, les problèmes de sécurité/d'incivilités ainsi que l'ampleur du programme d'aménagement et de remembrement foncier, le projet de requalification du quartier, porté par l'EPF, représente un coût financier important : 298.1 M€ (cf. Pièce B5). Ce montant inclut les études préalables, les acquisitions, la libération des sols à aménager, les aménagements d'espaces publics, les équipements publics (ZAC) ainsi que la gestion et la conduite de l'opération d'aménagement.

Il n'est prévu que peu de produits des ventes de charges foncières des îlots à construire, soit environ 10 M€.

Ce coût est à relativiser au regard des bénéfices sociaux, économiques et environnementaux du projet d'ORCOD-IN dans son ensemble, qui a pour objectif la création d'un quartier mixte et durable.

En effet, comme présenté dans la contre-expertise à l'évaluation socio-économique du projet (pièce F2), si le coût global porté par les pouvoirs publics (y compris les bailleurs sociaux partenaires) pour le projet d'ORCOD-IN dans son ensemble, atteint plus de 580 M€, la valeur actualisée nette du projet reste largement positive à plus de 317M€.

L'EPFIF assumera une part très significative de ce coût et sera appuyé par les agences de l'Etat (Anah et ANRU) qui cofinanceront certaines interventions. Les collectivités locales y participeront également par un financement des équipements publics scolaires, culturels et sociaux, de certains aménagements d'espace public voire des apports en nature de tènements fonciers.

## 6. LE PLANNING ET L'ORGANISATION GENERALE DES TRAVAUX

L'ensemble du projet ORCOD-IN Grigny 2 est réparti en plusieurs phases de réalisation (dont le contenu est détaillé dans la pièce B4 du dossier) :

- Une phase préparatoire (phase 0 : 2020-2023) de réalisation des opérations d'attente, de remise à niveau et de travaux du quotidien ;
- Une seconde phase (phase 1 : 2024-2026) de réalisation et de livraison des premières opérations du projet urbain, notamment les équipements publics ;
- Une troisième phase (phase 2 : 2027-2030) de concrétisation de l'action foncière et de mise en place des opérations de moyen terme ;
- Et une dernière phase (phase 3 : post 2030) consacrée à la réalisation des opérations de très long terme.

En raison de ce phasage long, le projet s'appuiera ponctuellement sur des actions d'urbanisme transitoire préalables aux aménagements définitifs et sur les actions menées dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP). En parallèle, le soutien du NPNRU permettra, par le projet urbain (aménagement des espaces publics, renforcement de la trame paysagère, développement des équipements publics et d'une offre nouvelle de logements et commerces), de consolider la requalification des copropriétés, et plus globalement, de redresser les secteurs des Sablons et des Tuileries.