

ORCOD-IN de Grigny 2

Dossier d'enquête

préalable à la Déclaration
d'Utilité Publique



Enquête parcellaire



ORCOD-IN - GRIGNY 2 (91350 GRIGNY)

**Notice explicative
Dossier d'enquête parcellaire
Copropriété Résidence NEY 49 et places de stationnement
Article R. 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

JANVIER 2024

**L'état parcellaire, contenant des données personnelles, ne sera pas disponible sur le site internet des services de l'état en Essonne.
Mais il sera consultable dans le dossier mis à la consultation du public en mairie et à la maison du projet.
Chaque propriétaire intéressé pourra obtenir à sa demande la fiche d'état parcellaire concernant son bien.**



NOTICE EXPLICATIVE

Préambule

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 présentation détaillée du projet est exposée dans la notice de présentation du dossier de DUP.

Malgré de nombreux dispositifs mis en place, six copropriétés de « GRIGNY 2 » identifiées sous les numéros 26, 27, 31, 44, 48, 49, doivent être démolies ou transformées en logements sociaux. Les copropriétés sont désignées ainsi :

1. La copropriété n°26 est dénommée « CAMBACERES 26 »
2. La copropriété n°27 est dénommée « SURCOUF 27 »
3. La copropriété n°31 est dénommée « VLANICK 31 »
4. La copropriété n°48 est dénommée « LAVOISIER 48 »
5. La copropriété n°49 est dénommée « NEY 49 »

Au surplus, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France doit acquérir 9 logements privés issus du syndicat secondaire n°44, dénommée « SABLONS 44 ».

Par ailleurs, dans le cadre du projet, l'EPFIF sera également amené à acquérir d'autres biens, notamment :

- Le parking souterrain « SABLONS 81/83/84 »
- Une partie du parking souterrain « SABLONS 80 »
- Les centres commerciaux Barbusse, Vlaminck et Masséna

La présente notice s'intéressera à la première enquête parcellaire, relative à la copropriété « NEY 49 » et les places de stationnement dépendant de la copropriété des « SABLONS 81/83/84 » dont les propriétaires sont communs. Cette enquête parcellaire aboutira à la délivrance par le préfet d'un arrêté de cessibilité. Par la suite, d'autres enquêtes parcellaires seront organisées au fur et à mesure des besoins de l'opération.

Objet de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est réalisée au profit de l'**Établissement Public Foncier d'Île-de-France**, bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique et en charge d'acquérir l'ensemble des biens immobiliers composant la copropriété « NEY 49 » et des places de stationnement dépendant de la copropriété des « SABLONS 81/83/84 » dont les propriétaires sont communs.

La copropriété « NEY 49 » est composée de 3 bâtiments situés 1 à 5 rue Lavoisier à Grigny à usage d'habitation (logements et caves) et d'emplacements de stationnement :

- Bâtiment N°4 comprenant 14 étages,
- Bâtiment N°5 comprenant 13 étages,
- Bâtiment N°6 comprenant 12 étages.

Il est visé, au périmètre de cette enquête parcellaire, les places de stationnement relevant de la copropriété « SABLONS 81/83/84 » appartenant aux mêmes propriétaires des lots de la copropriété « NEY 49 ».

L'enquête parcellaire a pour but de procéder à la détermination des immeubles bâtis ou non bâtis à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres ayants droits. Elle permettra aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser pour chacun des biens les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les limites des biens à exproprier sur le registre d'enquête parcellaire, prévu à cet effet ou à les adresser par écrit soit au maire qui les joindra au registre, au président de la commission d'enquête.

Informations juridiques et administratives

La procédure d'expropriation, régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, implique deux phases distinctes :

- 1- **La phase administrative** : elle permet de constater l'utilité publique de l'opération (*via* une enquête d'utilité publique), et de définir précisément les immeubles concernés par la procédure (*via* une enquête parcellaire) ;
- 2- **La phase judiciaire** : en cas d'échec des négociations amiables avec tout propriétaire ou bénéficiaire de droits réels, elle permet de saisir le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité à verser par l'expropriant.

Ainsi, le déroulement de la phase administrative suppose l'accomplissement d'une enquête d'utilité publique préalable et **d'une enquête parcellaire, objet du présent dossier**.

Enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objectif de procéder contradictoirement à la détermination des biens immobiliers à exproprier. Pour cela, le préfet va ouvrir par arrêté l'enquête publique, et mentionner sur ledit par arrêté, la commission d'enquête désignée selon les modalités de l'article R.123-5 du code de l'environnement.

Cette enquête va ainsi permettre :

- à l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France d'identifier les propriétaires des biens immobiliers concernés et d'obtenir les renseignements relatifs à leur identité ;
- aux propriétaires : de vérifier l'exactitude des informations à la disposition de l'administration relatives aux biens et aux bénéficiaires de l'indemnisation, à travers notamment le présent dossier d'enquête parcellaire.

À l'issue de cette enquête publique conjointe, le préfet va par arrêté déclarer d'Utilité Publique l'ORCOD-IN GRIGNY 2. Par suite, un arrêté de cessibilité émis par le Préfet, va déterminer la liste des parcelles et des droits réels immobiliers à acquérir.

Composition du dossier d'enquête parcellaire

La présente notice explicative présente le contexte dans lequel s'inscrit l'enquête parcellaire (Pièce n°1).

Le dossier d'enquête parcellaire comprend également, conformément aux exigences de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- 3 plans parcellaire, portant sur la copropriété « NEY 49 » (logements, caves et emplacements de stationnements, situés dans la copropriété), auquel s'ajoutent un plan d'ensemble du périmètre de l'ORCOD-IN GRIGNY 2 ainsi qu'un plan matérialisant les places de stationnement dépendant de la copropriété des « SABLONS 81/83/84 » (Pièce n°2)
- 1 état parcellaire, portant sur les bâtiments n°4,5,6 (logements, caves et emplacements de stationnements, situés dans la copropriété « NEY 49 ») ainsi que les places de stationnement dépendant de la copropriété des « SABLONS 81/83/84 » appartenant aux propriétaires communs à la copropriété « NEY 49 ».

Déroulement de l'enquête parcellaire

Conformément à l'article R. 131-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la durée minimale d'une enquête parcellaire est de 15 jours. Des affiches sont apposées dans la commune de Grigny, un avis est inséré dans des journaux diffusés dans le département de l'Essonne.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite, par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ou par un prestataire mandaté à cette fin, à chacun des propriétaires concernés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de domicile inconnu, conformément à l'article R. 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la notification est faite :

- en double copie au maire qui fait afficher l'une d'entre elles;

En vertu de l’article R. 131-7 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, les propriétaires sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité. À cet effet, le courrier de notification qui est adressé à chaque propriétaire contient un questionnaire qui doit être complété et retourné.

Pendant le déroulement de l’enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les personnes intéressées sur le registre d’enquête parcellaire. Ces observations peuvent également être adressées par écrit, au maire, au président de la commission d'enquête, qui les joints au registre, conformément à l’article R. 131-8 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique.

À l’expiration de l’enquête, les registres sont adressés, dans les 24 heures, par le maire au président d’enquête. Ce dernier donne son avis sur l’emprise des ouvrages projetés (Article R. 131-9 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique) et dresse le procès-verbal de l’opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l’éclairer.

Le Président de la Commission d’Enquête transmet le dossier au Préfet. Par la suite, au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire : c’est l’arrêté de cessibilité. Cet acte détermine la liste des parcelles ou emprises de terrain ou des droits immobiliers à acquérir.

À défaut d’accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d’expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l’expropriation.

Situation du Foncier

Le périmètre d’acquisition du foncier est matérialisé, sur les plans parcellaires, par les zones colorées (Pièce n°2).

La liste des propriétaires concernés, dans le périmètre d’acquisition du foncier, est dressée dans l’état parcellaire (Pièce n°3).

Lecture de L’état Parcellaire

Sont décrits ci-après les éléments permettant de faciliter la lecture de l’état parcellaire.

Les informations sont classées selon le numéro de « propriétaire » (numéro attribué pour chaque compte de propriété). Elles détaillent les références cadastrales des lots en question, leurs propriétaires, la surface d’emprise qui les concernent.



ETAT PARCELLAIRE
ORCOD-IN-PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC GRIGNY 2
GRIGNY (91350)

PROPRIETAIRE 002

N° de Plan	CADASTRE				EMPRISE					PROPRIETAIRE (s) REEL (s) PRESUME (s)
	Section	N°	Volume	Adresse à GRIGNY	Tranche	Localisation	Nature & n° au RC	N° de lot	Tantilèmes	

ORIGINE DE PROPRIETE

OBSERVATIONS

Chaque page de l'état parcellaire se décompose comme suit :

Partie n°1 : le numéro du « propriétaire » (numéro attribué pour chaque compte de propriété)

Partie n°2 : « Désignation des propriétaires réels ou présumés

Propriétaires identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)

Ayants-droits identifiés aux services de la publicité foncière (inscrits dans les titres d'acquisition)

Propriétaires éventuels (ne comparant pas dans les titres)

Gérants

Partie n°3 : Table des parcelles et des lots de copropriété

- Colonne 6 : Numéro de la copropriété concernée
- Colonne 7 : localisation du lot de copropriété au sein du bâtiment (*le cas échéant*)
- Colonne 8 : nature du lot concerné
- Colonne 9 : numéro du lot figurant au règlement de copropriété
- Colonne 10 : Tantièmes à acquérir

Partie n°4 : Origine de propriété des lots et observations complémentaires éventuelles

L'état parcellaire contenant des données personnelles ne sera pas disponible en intégralité sur le site internet des services de l'état en Essonne. La fiche personnalisée de chaque propriétaire peut être demandée individuellement auprès des services instructeurs de la préfecture aux adresses communiqués sur l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Il sera, toutefois, consultable dans son intégralité dans le dossier mis à la consultation du public en mairie et à la maison de projet.

ORCOD-IN - GRIGNY 2 (91350 GRIGNY)

PLANS PARCELLAIRE





Agence PARIS MADELEINE
4 rue de Castellane
75008 PARIS
Tél. 01 78 90 39 50
Fax. 01 42 06 88 30
madeleine@ttge.fr
RESPONSABLE : CLAIRE PIERRAT
INSCRIPTION A L'ORDRE SOUS LE N°05850

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France
4-14 rue Ferrus
75014 PARIS

epf
ILE-DE-FRANCE



Affaire n° : Pm22101

AFFAIRE Pm22101

GRIGNY (91)
1, 3, 5 rue Lavoisier
ORCOD-IN de la Copropriété "GRIGNY II"

Plan de situation

Copropriétés 49 et T 81-83-84 Sablons

1/2500
Echelle :

Pm22101_ORCOD_NEY49-1 rue Lavoisier_Grigny_ENQUETE PARCELLAIRE_IndC.dwg

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	VERIFIE PAR
A	07/06/2023	Première Emission	FD	CP
B	31/01/2024	Compléments	FD	CP
C	08/02/2024	Troisième Emission	AB	CP

OBSERVATIONS & NOTA

Système de coordonnées planimétriques : RGF93-CC49.

Plan établi à partir de plan topographique 171422_20171124_GRIGNY_V6+légende.dwg fourni par le client établi le 26/10/2017 par GEOSAT, géomètres-experts à Paris, dossier n°171422, fichier : GRIGNY EPFIF.

Application graphique du parcellaire cadastral réalisée à titre indicatif. Les limites de propriété devront être déterminées par bornage contradictoire avec les propriétaires riverains ou délimitation du domaine public.

SIEGE SOCIAL - 10, rue Mercœur - 75011 Paris - TÉL. : 01 42 06 03 85 - FAX : 01 42 06 88 30 - www.ttge.fr
S.C.O.P S.A. - TECHNIQUES TOPO - RCS PARIS 642 019 038 - SIRET 642 019 038 - APE 7112 A - N° TVA Intracommunautaire FR 03 64 20 19 038
TT EXPERT - TT PLANS - TT BTP - TT PROJET - TT 3D & BIM SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS INSCRIPTION A L'ORDRE N°1990 D 100003

OPERATEUR FONCIER :

RATP REAL ESTATE
12, avenue du Val de Fontenay
94120 Fontenay-sous-Bois

AVOCAT :

THOME HEITZMANN
1 Rue Raoul Ponchon
35000 Rennes

GEOMETRE-EXPERT :

TT Géomètres Experts
10, Rue Mercœur
75011 PARIS





Agence PARIS MADELEINE
4 rue de Castellane
75008 PARIS
Tél. 01 78 90 39 50
Fax. 01 42 06 88 30
madeleine@ttge.fr
RESPONSABLE : CLAIRE PIERRAT
INSCRIPTION A L'ORDRE SOUS LE N°05850

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France
4-14 rue Ferrus
75014 PARIS

epf
ILE-DE-FRANCE



Affaire n° : Pm22101

AFFAIRE Pm22101

GRIGNY (91)
1, 3, 5 rue Lavoisier
ORCOD-IN de la Copropriété "GRIGNY II"

Plan d'enquête parcellaire

Copropriétés 49 et T 81-83-84 Sablons

Planche 1

Echelle : sans

Pm22101_ORCOD_NEY49-1 rue Lavoisier_Grigny_ENQUETE PARCELLAIRE_IndC.dwg

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	VERIFIE PAR
A	07/06/2023	Première Emission	FD	CP
B	31/01/2024	Compléments	FD	CP
C	08/02/2024	Troisième Emission	AB	CP

OBSERVATIONS & NOTA

Système de coordonnées planimétriques : RGF93-CC49.

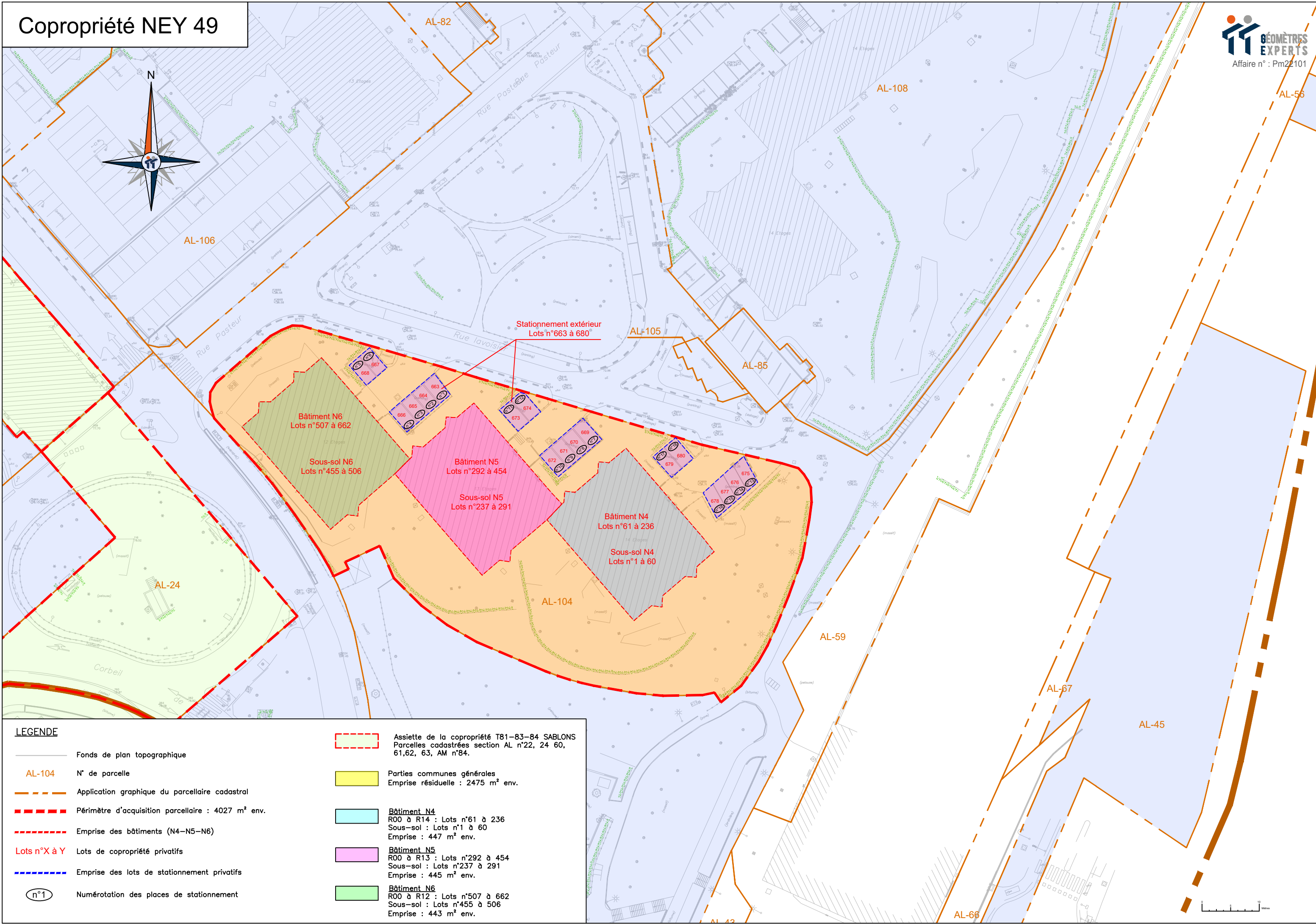
Plan établi à partir de plan topographique 171422_20171124_GRIGNY_V6+légende.dwg fourni par le client établi le 26/10/2017 par GEOSAT, géomètres-experts à Paris, dossier n°171422, fichier : GRIGNY EPFIF.

Etude parcellaire effectuée à partir de l'état descriptif et règlement de copropriété établis par Me TULIER POLGE, Etude Chevreux, en date du 1er juin 2022.
A titre informatif, il est précisé qu'il a été établi dans cette copropriété des parties communes spéciales "bâtiment" et "parking" définies dans l'état descriptif, ces dernières ne pouvant faire l'objet d'une représentation graphique au présent plan.
Suivant Etat descriptif de division et Règlement de copropriété établis par Me Archambault, notaire au sein de l'étude "Chevreux", en date du 19 octobre 2022. L'absence de plans annexés à l'EDD ne permet pas l'identification graphique précise des lots issus de la copropriété T81-83-84 Sablons à intégrer dans la copropriété 49.

Application graphique du parcellaire cadastral réalisée à titre indicatif. Les limites de propriété devront être déterminées par bornage contradictoire avec les propriétaires riverains ou délimitation du domaine public.

SIEGE SOCIAL - 10, rue Mercœur - 75011 Paris - TÉL. : 01 42 06 03 85 - FAX : 01 42 06 88 30 - www.ttge.fr
S.C.O.P S.A. - TECHNIQUES TOPO - RCS PARIS 642 019 038 - SIRET 642 019 038 - APE 7112 A - N° TVA Intracommunautaire FR 03 64 20 19 038
TT EXPERT - TT PLANS - TT BTP - TT PROJET - TT 3D & BIM SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS INSCRIPTION A L'ORDRE N°1990 D 100003

Copropriété NEY 49





Agence PARIS MADELEINE
4 rue de Castellane
75008 PARIS
Tél. 01 78 90 39 50
Fax. 01 42 06 88 30
madeleine@ttge.fr
RESPONSABLE : CLAIRE PIERRAT
INSCRIPTION A L'ORDRE SOUS LE N°05850

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France
4-14 rue Ferrus
75014 PARIS

epf
ILE-DE-FRANCE

AFFAIRE Pm22101

GRIGNY (91)

1, 3, 5 rue Lavoisier
ORCOD-IN de la Copropriété "GRIGNY II"

Plan d'enquête parcellaire

Copropriétés 49 et T 81-83-84 Sablons

Planche 2

Echelle : sans

OPERATEUR FONCIER :

RATP REAL ESTATE
12, avenue du Val de Fontenay
94120 Fontenay-sous-Bois

AVOCAT :

THOME HEITZMANN
1 Rue Raoul Ponchon
35000 Rennes

GEOMETRE-EXPERT :

TT Géomètres Experts
10, Rue Mercœur
75011 PARIS

Pm22101_ORCOD_NEY49-1 rue Lavoisier_Grigny_ENQUETE PARCELLAIRE_IndC.dwg

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	VERIFIE PAR
A	07/06/2023	Première Emission	FD	CP
B	31/01/2024	Compléments	FD	CP
C	08/02/2024	Troisième Emission	AB	CP

OBSERVATIONS & NOTA

Système de coordonnées planimétriques : RGF93-CC49.

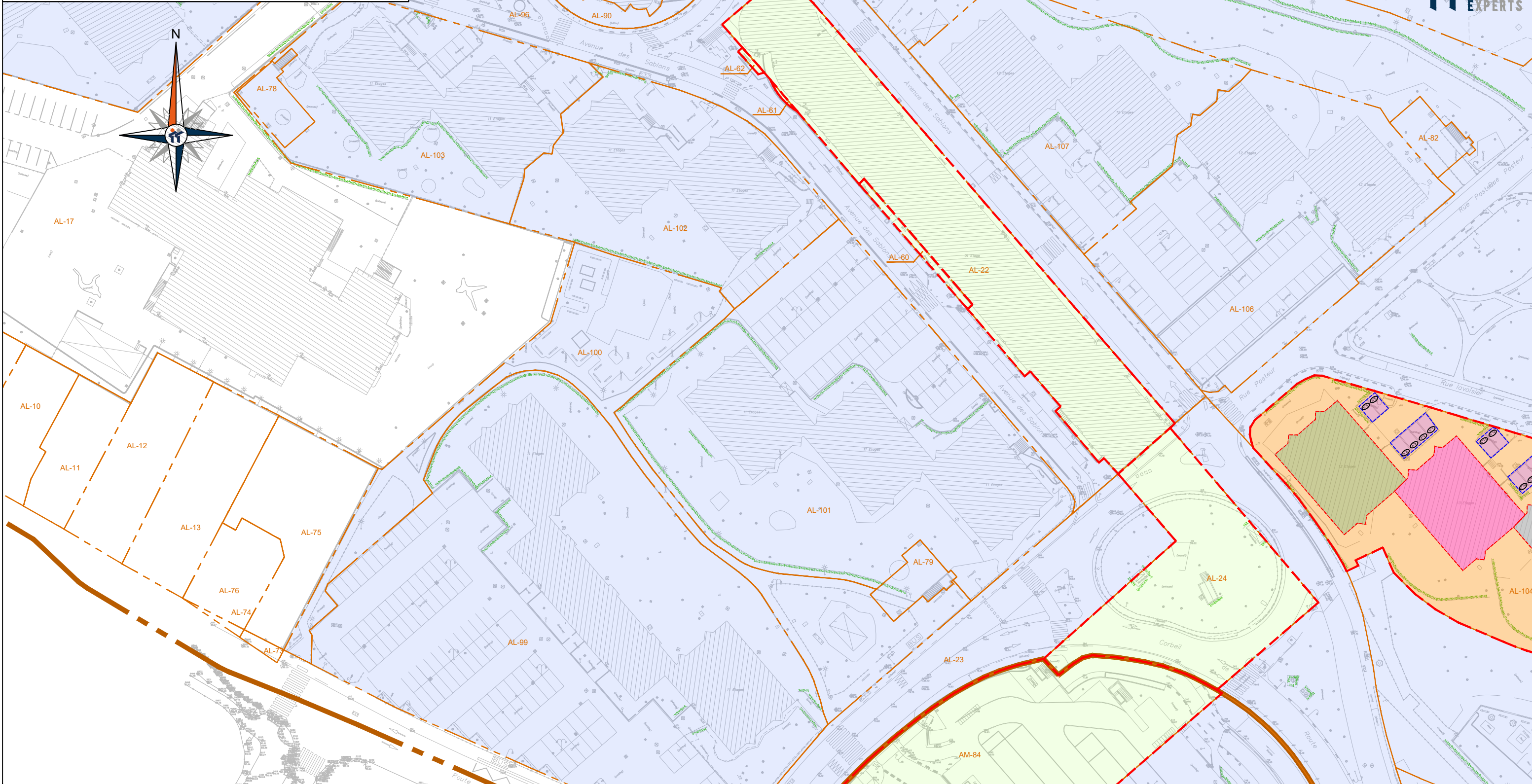
Plan établi à partir de plan topographique 171422_20171124_GRIGNY_V6+légende.dwg fourni par le client établi le 26/10/2017 par GEOSAT, géomètres-experts à Paris, dossier n°171422, fichier : GRIGNY EPFIF.

Etude parcellaire effectuée à partir de l'état descriptif et règlement de copropriété établis par Me TULIER POLGE, Etude Chevreux, en date du 1er juin 2022.
A titre informatif, il est précisé qu'il a été établi dans cette copropriété des parties communes spéciales "bâtiment" et "parking" définies dans l'état descriptif, ces dernières ne pouvant faire l'objet d'une représentation graphique au présent plan.
Suivant Etat descriptif de division et Règlement de copropriété établis par Me Archambault, notaire au sein de l'étude "Chevreux", en date du 19 octobre 2022. L'absence de plans annexés à l'EDD ne permet pas l'identification graphique précise des lots issus de la copropriété T81-83-84 Sablons à intégrer dans la copropriété 49.

Application graphique du parcellaire cadastral réalisée à titre indicatif. Les limites de propriété devront être déterminées par bornage contradictoire avec les propriétaires riverains ou délimitation du domaine public.

SIEGE SOCIAL - 10, rue Mercœur - 75011 Paris - TÉL. : 01 42 06 03 85 - FAX : 01 42 06 88 30 - www.ttge.fr
S.C.O.P S.A. - TECHNIQUES TOPO - RCS PARIS 642 019 038 - SIRET 642 019 038 - APE 7112 A - N° TVA Intracommunautaire FR 03 64 20 19 038
TT EXPERT - TT PLANS - TT BTP - TT PROJET - TT 3D & BIM SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS INSCRIPTION A L'ORDRE N°1990 D 100003

Copropriété T 81-83-84 Sablons



LEGENDE

Fonds de plan topographique

AL-104 N° de parcelle

Application graphique du parcellaire cadastral

Périmètre d'acquisition parcellaire : 4027 m² env.

Emprise des bâtiments (N4–N5–N6)

Lots n°X à Y Lots de copropriété privés

Emprise des lots de stationnement privés

Numérotation des places de stationnement

Assiette de la copropriété T81–83–84 SABLONS
Parcelles cadastrées section AL n°22, 24 60, 61,62, 63, AM n°84.

Parties communes générales
Emprise résiduelle : 2475 m² env.

Bâtiment N4
R00 à R14 : Lots n°61 à 236
Sous-sol : Lots n°1 à 60
Emprise : 447 m² env.

Bâtiment N5
R00 à R13 : Lots n°292 à 454
Sous-sol : Lots n°237 à 291
Emprise : 445 m² env.

Bâtiment N6
R00 à R12 : Lots n°507 à 662
Sous-sol : Lots n°455 à 506
Emprise : 443 m² env.