

# Enquête publique

**Enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Grigny et au parcellaire pour le projet d'aménagement de la ZAC "les quartiers de la gare".**

du lundi 18 mars au mardi 23 avril 2024

## Rapport d'enquête



## Conclusions et avis de la commission d'enquête

  
Joël Eymard

  
Patrick Gamache

  
Dominique Masson



# Première partie : rapport d'enquête

<b>Le projet soumis à l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>Le cadre réglementaire. ....</b>	<b>10</b>
<b>Le bilan de la concertation préalable. ....</b>	<b>10</b>
<b>L'organisation de l'enquête. ....</b>	<b>11</b>
<i>Le dossier d'enquête. ....</i>	<i>12</i>
<i>La publicité de l'enquête. ....</i>	<i>14</i>
<i>L'accueil du public.....</i>	<i>15</i>
<b>Les avis recueillis avant l'enquête. ....</b>	<b>16</b>
<b>Résultat de la recherche des titulaires de droits réels. ....</b>	<b>16</b>
<b>Le déroulement de l'enquête. ....</b>	<b>18</b>
<b>Les observations recueillies pendant l'enquête. ....</b>	<b>29</b>
<b>Synthèse des observations.....</b>	<b>54</b>
<b>Questions de la commission d'enquête.....</b>	<b>55</b>
<b>Les réponses de l'EPFIF. ....</b>	<b>56</b>
<b>Annexes : .....</b>	<b>86</b>

## Le projet soumis à l'enquête

Il est décrit dans les documents B1 à B5 et le document F3 du dossier d'enquête, et résumé ci-après.

L'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) de Grigny 2 a pour objectif de répondre aux problèmes de dégradation physique et aux difficultés sociales et financières rencontrées dans le quartier de Grigny 2. Ce quartier, construit dans les années 1970, accueille environ 17 000 habitants répartis dans près de 5 000 logements au sein, à l'origine, d'une immense copropriété unique incluant la voirie et même l'église.

Depuis plusieurs décennies, le quartier fait face à une dégradation croissante liée à des dysfonctionnements techniques, financiers et de gestion de la copropriété. Différents plans de sauvegarde et programmes de renouvellement urbain ont été mis en place depuis les années 2000, mais n'ont pas permis de résoudre les problématiques rencontrées. C'est pourquoi l'ORCOD-IN a été créée en 2016 afin de mettre en œuvre une approche globale conjuguant le redressement des copropriétés, l'amélioration de l'habitat et la réalisation d'aménagements urbains qualitatifs.

L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) assure le pilotage de l'ORCOD-IN. Ses missions comprennent l'acquisition et le portage immobilier, la mise en œuvre de plans de sauvegarde, le relogement et l'accompagnement social, ainsi que la coordination des actions d'aménagement. Différentes instances de suivi associant les partenaires publics (État, collectivités) ont été mises en place pour assurer le pilotage du projet.

Un diagnostic approfondi a permis de définir les enjeux du projet : poursuivre la rénovation du quartier et de sa gestion après la scission de la copropriété unique en 33 copropriétés indépendantes, résoudre les dysfonctionnements urbains, améliorer les conditions d'habitat, intensifier la lutte contre l'habitat indigne.

Afin de définir et mettre en œuvre le projet d'aménagement, différentes études ont été menées depuis 2014 pour poser un diagnostic urbain et définir les grandes orientations du projet. Celui-ci vise à transformer le quartier en un espace résilient, écologique et solidaire.

Pour accélérer la requalification, les partenaires publics ont décidé en 2020 de créer une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**. Une concertation préalable a été réalisée en 2021 auprès des habitants. Elle a permis de conforter la plupart des orientations tout en faisant évoluer certains points. **La ZAC a été créée par arrêté préfectoral du 6 juillet 2023.**

Le projet doit être déployé en plusieurs phases jusqu'en 2030 et au-delà, avec des actions d'urbanisme transitoire prévues à court terme. Il représente un coût global de 298 millions d'euros qui sera financé par différents partenaires publics au vu des enjeux majeurs pour le quartier de Grigny 2.

### Le devenir des bâtiments dans la ZAC.

Le projet d'aménagement prévoit la démolition de logements dégradés, la transformation d'autres en logement social, la construction d'une nouvelle offre mixte, la réhabilitation de près de 3500 logements, la reconfiguration des espaces publics et des équipements. Il vise à améliorer les conditions de vie, le cadre de vie et l'habitat, à désenclaver le quartier et à renforcer sa mixité fonctionnelle et sociale.

Les opérations dans le cadre du projet ORCOD-IN sont financées par plusieurs acteurs, dont Anah, ANRU, EPFIF, les collectivités locales, les bailleurs et les collectivités territoriales régionales et départementales.

Le projet urbain est divisé en trois secteurs principaux : Les Sablons, la zone de la gare et Les Tuileries, avec plusieurs phases de réalisation.

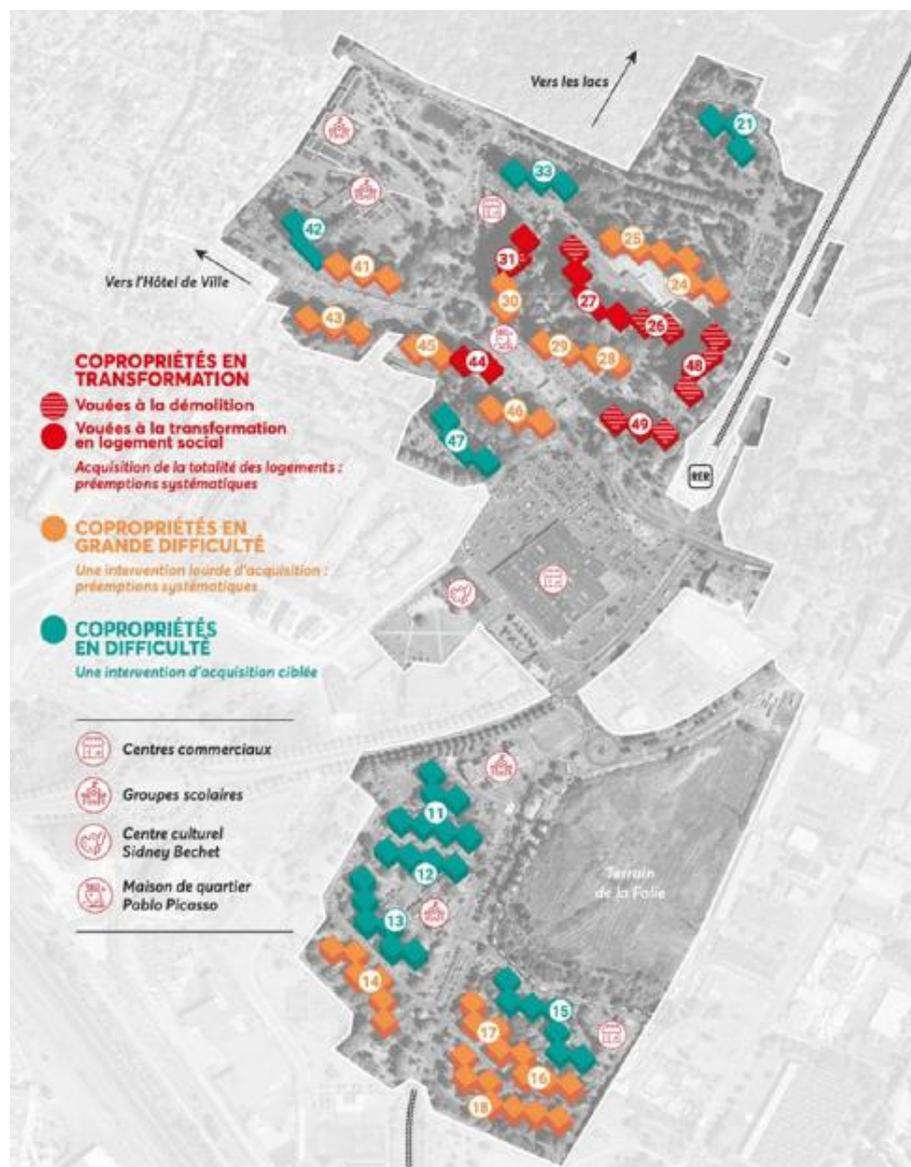
La phase 1 (2020-2023) comprenait des opérations préparatoires, des travaux de maintenance et des réparations urgentes dans les bâtiments. La phase 2 (2023-2026) se concentre sur l'acquisition foncière, le relogement et l'élaboration de plans de sauvegarde pour la réhabilitation des copropriétés.

La phase 3 (2026-2030) concrétise l'action foncière de l'EPFIF et met en œuvre des opérations à moyen terme. Enfin, la phase 4 (post 2030) concerne la réalisation des opérations à très long terme.

Les copropriétés vouées à la transformation sont les n° 48, 49 et 26 dont les bâtiments seront entièrement détruits, et 27 et 31 dont certains bâtiments seulement seront détruits et les autres voués à la transformation en logement social. Ils sont tous situés dans le secteur « Sablons ». Les copropriétés en grande difficulté sont situées dans le secteur des Tuileries pour les n° 14, 16, 17 et 18 et le quartier des Sablons pour les n° 24, 25, 28, 29, 30, 41, 43, 45 et 46. Ces copropriétés font l'objet d'une préemption systématique. Les copropriétés en difficulté sont situées dans le secteur des Tuileries pour les n° 11, 12, 13 et 15 et dans le secteur des Sablons pour les n° 21, 33, 42 et 47. Ces copropriétés font l'objet d'une intervention d'acquisition ciblée.

### 1. **Les démolitions d'immeubles.**

Le projet d'aménagement prévoit la démolition de 921 logements, tous situés dans le secteur Sablons qui est marqué par une très forte densité concentrant 4000 logements sur les 5000 construits du programme « Grigny 2 ».



A gauche sur le plan de la ZAC :

Quartier « Sablons » longé au nord par le bois de l'Arbalète, comprenant le square Surcouf au centre, la rue Vlainck au nord-ouest et la rue Lavoisier au sud-est.

Secteur « gare/Barbusse » avec le centre commercial principal et son parking.

Quartier « Tuileries » et terrain de « La Folie », avec au sud le centre commercial Masséna

Rue Lavoisier, 289 logements du syndicat Ney 49 sont voués à la démolition (phase 1). Ils ont été retenus en priorité (et font l'objet de l'enquête parcellaire) compte tenu de leur état de dégradation très importante :

- 1 rue Lavoisier (R+14) : 91 logements
- 3 rue Lavoisier (R+12) : 95 logements
- 5 rue Lavoisier (R+12) : 103 logements

Rue Lavoisier également, 275 logements du syndicat Lavoisier 48 sont voués à la démolition (phase 2) :

- 2 rue Lavoisier (R+14) : 88 logements
- 4 rue Lavoisier (R+14) : 29 logements
- 6 rue Lavoisier (R+15) : 31 logements
- 8 rue Lavoisier (R+15) : 31 logements
- 10 rue Lavoisier (R+15) : 96 logements

Square Surcouf, 297 logements du syndicat Cambacérés 26 et du syndicat Surcouf 27 sont voués à la démolition (phase 2) :

- 1 square Surcouf (R+14) : 125 logements
- 3 square Surcouf (R+14) : 120 logements
- 15 square Surcouf (R+13) : 52 logements.

Rue Vlamincq, 60 logements du syndicat Vlamincq 31 sont voués à la démolition (phase 3) :

- 4 rue Vlamincq (R+14) : 30 logements
- 6 rue Vlamincq (R+14) : 30 logements

## **2. La construction de nouveaux logements.**

Le projet prévoit la construction d'environ 840 logements neufs dans les secteurs suivants :

- Sous-secteur Lavoisier : construction d'environ 210 logements neufs (phase 3)
- Secteur Gare/Barbusse : construction d'environ 430 logements neufs (phase 3)
- Secteur de la Folie : construction d'environ 200 logements neufs (phase 2)

## **3. La réhabilitation de logements.**

Le projet prévoit la transformation et réhabilitation de 402 logements :

Dans le sous-secteur Surcouf : 312 logements des syndicats Cambacérés 26 et Surcouf 27 seront réhabilités en LLS par des bailleurs institutionnels (phase 2 ou 3) :

- 5 square Surcouf (R+14) : 126 logements
- 7 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- 9 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- 11 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- 13 square Surcouf (R+13) : 102 logements

Dans le sous-secteur Vlamincq, il en sera de même pour 90 logements du syndicat Vlamincq 31 (phase 2 ou 3) :

- 8 rue Vlamincq : 90 logements

## **4. Les commerces, services et autres locaux d'activité.**

Il est prévu de démolir les trois centres commerciaux :

- Centre commercial Barbusse, situé place Henri Barbusse (référence cadastrale AM 83),
- Centre commercial Vlamincq, situé rue Vlamincq (référence cadastrale AL 113),
- Centre commercial Masséna (démolition ou restructuration), situé rue Masséna (référence cadastrale AM 114).

En contrepartie, le programme prévoit la construction de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités ou commerces (10 000 m<sup>2</sup> dans le secteur Gare / Barbusse et 5 000 m<sup>2</sup> dans le secteur de « La Folie »).

## **5. Les parkings souterrains**

Ils ont été fermés en 2011 pour des raisons de sécurité et de coût de maintenance, et aussi parce qu'ils abritaient des activités illicites. L'EPFIF prévoit de réhabiliter le parc Surcouf 79 et une partie des parcs Sablons 80 et 81-83-84.

## **Le projet d'aménagement par secteur.**

### **1. Le secteur Gare / Barbusse**

Les principes d'aménagement permettant de valoriser l'entrée de ville sont les suivants :

- 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 en site propre TZEN4,
- 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,
- Réalisation d'îlots constructibles avec des hauteurs variées,
- Préservation ou création d'emprises en pleine terre requise pour le développement d'une trame paysagère ample sur les espaces publics ainsi que les programmes immobiliers,
- Mixité de la programmation neuve (logements, commerces et services de proximité en lien avec le centre-ville, équipements, activités...),
- 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,
- Démolition du centre commercial Barbusse, d'une partie de la dalle parking et des propriétés situées rue Lavoisier, afin de reconfigurer les abords de la gare,
- Construction d'un programme neuf de 640 logements avec des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, équipements de proximité).

### **2. Le secteur Sablons**

Les principes d'aménagements consistent à ouvrir et à dé-densifier les sous-secteurs les plus denses du quartier en démolissant des immeubles (notamment square Surcouf et rue Vlaminck) afin de créer des espaces publics et des espaces verts et 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. Ces ouvertures doivent permettre une connexion nord-sud de la rue des Lacs jusqu'à la route de Corbeil.

Le deuxième axe principal du projet est la restructuration de l'avenue des Sablons, par 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 permettant de redéfinir un espace public d'ampleur à la mesure des immeubles résidentiels riverains (R+10 / R+14).

### **3. Le secteur Tuileries**

Les principes d'aménagements consistent en la restructuration de l'avenue des Tuileries, la restructuration ou l'amélioration d'équipements publics et l'intensification des connexions paysagères. 200 logements sont prévus dans le sous-secteur de la Folie, qui est actuellement une friche.

Certaines interventions ne relèvent pas de la compétence de l'EPFIF, soit parce qu'elles se situent en dehors du périmètre de l'ORCOD-IN et donc de la ZAC, soit parce qu'elles relèvent de la maîtrise d'ouvrage de partenaires tels que l'agglomération Grand Paris Sud, la ville de Grigny, le Département de l'Essonne, IDFM et la SNCF.

Par ailleurs, la ZAC prévoit deux interventions spécifiques : l'aménagement du Bois de l'Arbalète, dont le maître d'ouvrage sera Grand Paris Sud, et la création du pôle éducatif des Sablons, sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Grigny. Ces opérations sont cofinancées par l'ANRU.

## **La mise en compatibilité du PLU de Grigny (documents D1 à D3)**

L'analyse des dispositions actuelles du PLU a mis en évidence des incompatibilités avec le projet ORCOD-IN, notamment concernant les règles d'occupation et d'utilisation des sols, les implantations des constructions, les hauteurs maximales autorisées ou encore certains dispositifs réglementaires reportés aux documents graphiques.

Pour assurer la compatibilité, plusieurs modifications du PLU sont proposées. Tout d'abord, la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettra de

retranscrire spatialement les orientations du projet d'aménagement à l'échelle du périmètre de l'ORCOD-IN.

Ensuite, une nouvelle zone urbaine multifonctionnelle UX sera créée, comprenant trois sous-secteurs correspondant aux principales composantes de développement du projet (Barbusse, Lavoisier et Folie). Un règlement écrit détaillé est proposé pour cette zone UX.

Des zones naturelles N et NS seront également créées sur le secteur de la Folie afin de protéger les espaces naturels sensibles identifiés.

Certains dispositifs réglementaires reportés aux documents graphiques, devenus obsolètes ou incompatibles avec le projet, seront supprimés (plan masse de la Folie, périmètre en attente de projet d'aménagement).

Des modifications sont également proposées concernant le rapport de présentation, afin de le mettre en cohérence avec les autres pièces du PLU qui seront modifiées.

Enfin, certaines annexes devront être adaptées, notamment par la suppression de périmètres de sauvegarde du commerce devenus obsolètes du fait du projet, ainsi que les articles du règlement d'assainissement concernant les eaux pluviales.

En résumé, les modifications proposées sont les suivantes :

- Création d'une OAP déclinant les orientations du projet à l'échelle de l'ORCOD-IN
- Création d'une zone UX multifonctionnelle avec sous-secteurs et règlement détaillé
- Création de zones N et NS de protection sur le secteur de la Folie
- Suppression de dispositifs réglementaires obsolètes des documents graphiques
- Mise à jour du rapport de présentation pour cohérence avec les autres pièces du PLU
- Suppression de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat devenus sans objet

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grigny nécessitait une étude d'impact qui est jointe au dossier. L'évaluation environnementale analyse l'état initial du territoire sur plusieurs thématiques (milieu humain, physique, naturel, paysager, risques). Elle évalue ensuite les impacts potentiels du projet et identifie des mesures pour les éviter ou les réduire. Les principaux enjeux concernent la qualité de l'air, les risques des sols pollués, la préservation des milieux naturels comme les zones humides, et la gestion des eaux pluviales. La mise en compatibilité tient compte des études réalisées, notamment sur les continuités écologiques.

Le document conclut que le projet vise à améliorer les conditions de vie des habitants tout en développant de manière durable le quartier, notamment via une meilleure intégration environnementale et des objectifs ambitieux en matière d'énergie et de mobilités. L'évaluation valide la démarche entreprise.

## **L'enquête parcellaire.**

1 320 logements sont concernés, sur l'ensemble de l'opération, par l'expropriation.

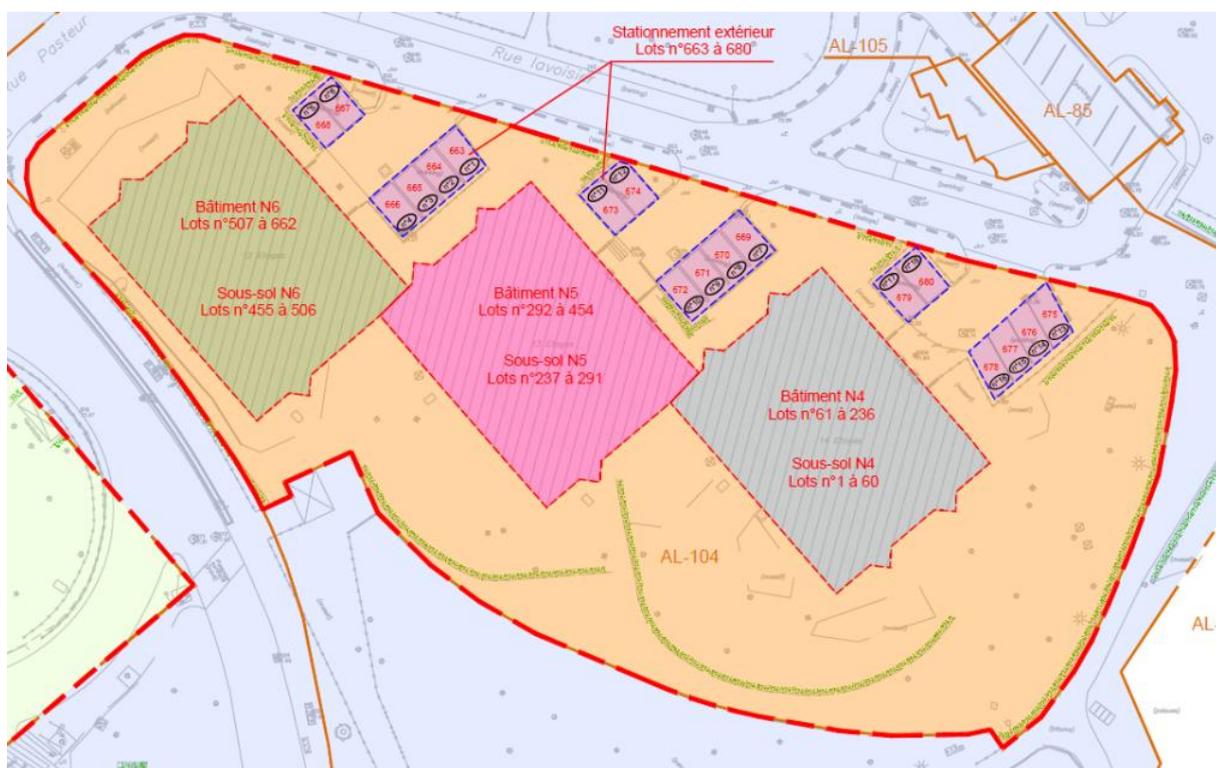
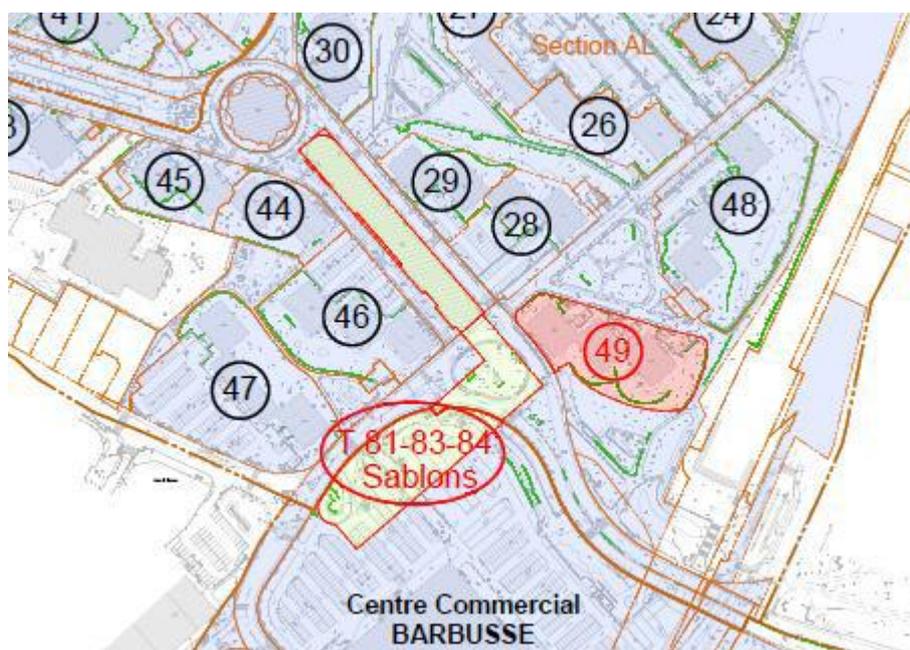
Cependant, en ce qui concerne la présente enquête et plus particulièrement la partie parcellaire, seules la résidence NEY SDC 49 (1 à 5 rue Lavoisier), et les parkings associés « Sablons 81/83/84 » sont concernés.

La copropriété « NEY SDC 49 » est composée des trois bâtiments suivants situés 1 à 5 rue Lavoisier à Grigny, à usage d'habitation :

Bâtiment n° 4 comprenant 91 logements sur 14 étages,

Bâtiment n° 5 comprenant 95 logements sur 13 étages,

Bâtiment n° 6 comprenant 103 logements sur 12 étages.



Les autres copropriétés sont incluses dans le dossier uniquement pour la Déclaration d'Utilité Publique. Les enquêtes parcellaires sont prévues selon le calendrier suivant :

- 2025 : SDC 48 (2 à 10 rue Lavoisier),
- 2026 : SDC 26 (1 à 5 square Surcouf),
- 2027 : SDC 27 (7 à 15 square Surcouf),
- 2028 : SDC 31 (4 à 8 rue Vlaminck).

## Le cadre réglementaire.

Le but de la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et propositions afin de permettre à l'autorité compétente (le préfet) de disposer de tous les éléments nécessaires pour caractériser l'utilité publique du projet.

L'enquête publique unique sur le projet est organisée :

- Au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L.110-1 à L.112-1 et R.111-1 à R.112-24), puisque des expropriations seront nécessaires dans le cadre du projet et que celui-ci fera l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique.
- Au titre du code de l'environnement car l'article L.110-1 visé ci-dessus précise que lorsque l'opération objet de la déclaration d'utilité publique constitue une opération mentionnée à l'article L. 123-2 du code de l'environnement (article qui vise notamment les projets devant comporter une étude d'impact tel que le projet d'ORCOD-IN Grigny 2), l'enquête publique est exclusivement régie par le chapitre 2I du titre 2 du livre 1er du code de l'environnement.
- Au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles L 131-1 et R 131-1 à R 131-14) pour l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet. Ce projet nécessitant de recourir à l'expropriation, il est nécessaire de mener une enquête parcellaire afin d'identifier les propriétaires des parcelles devant faire l'objet de la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet, en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité qui permettra ensuite au juge de l'expropriation de prendre une ordonnance d'expropriation. Toutefois, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).
- Au titre du code de l'urbanisme (articles L.153-54 et L.153-55) dans la mesure où il s'agit d'une opération nécessitant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Lorsque la déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du document d'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre 2I du titre 2 du Livre 1er du code de l'environnement.

## Le bilan de la concertation préalable.

### Sur le projet.

La concertation réglementaire sur le projet de ZAC a permis de recueillir de nombreuses propositions et enseignements de la part des habitants. Les principaux apports de la concertation ont été identifiés pour chaque secteur du projet : les Tuileries, les Sablons, la friche de la Folie et le secteur de la gare (document B6 du dossier).

**Concernant le secteur des Tuileries**, les participants ont souligné plusieurs points importants. Ils ont constaté des difficultés de stationnement le long de l'avenue des Tuileries et ont exprimé le souhait de créer des espaces publics de meilleure qualité. Ils ont également souligné le manque de clarté dans la répartition des espaces publics et privés, ainsi que la mauvaise signalisation des équipements publics. Les habitants ont exprimé le besoin de réaménager l'avenue des Tuileries en élargissant les trottoirs, en créant des pistes cyclables et en déplaçant les parkings. Ils ont également souhaité améliorer la connexion du secteur des Tuileries avec le reste de la ville et avec Ris-Orangis, en travaillant sur les connexions piétonnes et en améliorant la sécurité routière. En ce qui concerne l'animation du quartier, les participants ont souligné le manque de commerces de proximité et d'espaces de loisirs. Ils ont proposé d'animer le quartier avec des équipements et des espaces de loisirs, d'installer des commerces de proximité qualitatifs et de créer de nouveaux espaces sportifs. Enfin, les participants ont exprimé le besoin de valoriser et d'apaiser les espaces verts du quartier en les végétalisant, en

renforçant la surveillance et la médiation, et en aménageant les accès au bois de l'Arbalète. Les besoins en termes d'équipements, de commerces et de services ont également été signalés.

**Dans le secteur des Sablons**, les participants ont proposé de végétaliser et d'aérer l'avenue des Sablons. Ils souhaitent renforcer la surveillance et la médiation autour des espaces verts publics, créer des espaces dédiés aux barbecues et aménager les accès au bois de l'Arbalète pour le rendre plus accessible. Ils demandent également une sécurisation des aires de jeux pour les jeunes enfants. Les habitants ont signalé l'absence de commerces de proximité et de services structurants dans le secteur des Sablons, ainsi que le manque de signalétique pour les équipements publics, en particulier les écoles. En ce qui concerne les pieds d'immeuble sur l'avenue des Sablons, les participants ont souligné les problèmes liés au stationnement abusif, aux voitures ventouses et aux dépôts d'encombrants. Cependant, ils ont apprécié les réaménagements réalisés sur les rez-de-chaussée des immeubles I3F et du square Surcouf.

**Dans le secteur de la friche de la Folie**, les participants ont exprimé plusieurs attentes et propositions lors des rencontres de concertation. Ils proposent d'utiliser cet espace pour diverses activités telles que des espaces verts, des jardins partagés, des aires de jeux pour enfants, des terrains de sport, des activités culturelles et de loisirs, etc. avec des liens piétonniers et cyclables avec les autres secteurs du projet urbain, afin de favoriser la mobilité douce et de renforcer la connectivité entre les différentes parties du quartier.

**En ce qui concerne le devenir des biens immobiliers**, le rapport sur la concertation inclut un résumé des questions posées par les habitants du quartier et des réponses apportées par l'EPPFIF (« FAQ ») pages 307 à 314 du document F5, reproduit en **annexe 3**.

Il faut enfin noter que **l'appel à participation par voie électronique** n'a suscité aucune observation sur le projet (document C4).

## Sur l'adaptation du PLU au projet.

Le bilan (document D4) montre que peu de remarques ont porté spécifiquement sur les évolutions du PLU. La plupart ont concerné le projet urbain dans son ensemble : sa justification, la construction du projet avec les habitants, les procédures mises en œuvre. Les habitants ont exprimé leurs difficultés à appréhender l'enchaînement des procédures, leurs questionnements ou préoccupations sur certains sujets (stationnement, équipements publics, densité, commerces de proximité).

L'EPPFIF, porteur du projet, indique que la concertation a permis de confirmer ou faire évoluer certaines orientations du projet urbain.

## L'organisation de l'enquête.

La présente enquête a été demandée au Tribunal Administratif par la Préfecture de l'Essonne par lettre datée du 21 novembre 2023. La commission d'enquête composée de Joël Eymard, président, Patrick Gamache et Dominique Masson, membres titulaires, a été désignée par la décision du Tribunal Administratif de Versailles n° E23000069/78 en date du 23 novembre 2023.

Les commissaires enquêteurs ont déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel ni avis *a priori* dans ce dossier.

L'autorité organisatrice de l'enquête est le Préfet de l'Essonne qui en a fixé le déroulement par son arrêté n° 2024.PREF/DCPPAT/BUPPE/001 du 2 janvier 2024 reproduit en **annexe 1**. Elle s'est déroulée du lundi 18 mars au mardi 23 avril 2024 à 18h00, soit 37 jours consécutifs.

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête publique unique, comportant le dossier de demande de déclaration d'utilité publique avec l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse du porteur de projet, le dossier de mise en compatibilité du PLU de Grigny et le dossier d'enquête parcellaire (1ère tranche) à la mairie principale de Grigny (siège de l'enquête) et à la maison du projet. Un poste informatique dédié était mis à disposition du public dans ces deux lieux.

Le public pouvait également le télécharger à partir du site internet des services de l'État en l'Essonne via le lien suivant : [www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement](http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement) qui renvoyait au site dédié à l'enquête à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/pref91-orcod-grigny-2/> à l'exception de l'état parcellaire, qui, contenant des données personnelles n'était à la disposition du public qu'uniquement sur format papier à la mairie et à la maison de projet.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations et propositions du public pouvaient être consignées dans les registres d'enquête mis à disposition à la mairie de Grigny et à la maison du projet, ou déposées sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet des services de l'État en l'Essonne via le lien ci-dessus, ou envoyées par courrier postal, adressé à Mairie de Grigny, 19 route de Corbeil, 91350 Grigny, à l'attention de la commission d'enquête, ou transmises par courrier électronique, à l'adresse : [pref91-orcod-grigny-2@mail.registre-numerique.fr](mailto:pref91-orcod-grigny-2@mail.registre-numerique.fr)

## **Le dossier d'enquête.**

Le dossier mis à la disposition du public sur le site web de la préfecture, à la mairie et à la « maison du projet » située dans le quartier Sablons comprenait les documents listés ci-après.

**Dossier A : Résumé et guide de lecture** (34 pages, avec des renvois aux différents documents ci-dessous chaque fois que nécessaire pour approfondir un point particulier)

### **Dossier B : Demande de Déclaration d'Utilité Publique**

Le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique présente le projet (historique, situation, caractéristiques des principaux ouvrages...) ainsi que son contexte juridique et administratif. Il est composé de plusieurs sous-pièces.

- B0. Mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet et mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance. (17 pages)
- B1. Notice explicative du projet (62 pages)
- B2. Plan de situation
- B3. Plan général des travaux et aménagements
- B4. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (21 pages)
- B5. Appréciation sommaire des dépenses
- B6. Bilan de la concertation sur la ZAC (65 pages)
- B7. Autres avis émis sur le projet (18 pages)

### **Dossier C : Étude d'impact du projet ORCOD-IN Grigny 2**

L'étude d'impact du projet ORCOD-IN Grigny 2, les avis dont elle a fait l'objet, ainsi que son mémoire en réponse et la synthèse de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) sont rassemblés dans le dossier C.

- C1. Étude d'impact et son résumé non technique (589 pages)
- C2. Avis de l'Autorité environnementale (IGEDD) (36 pages)
- C3. Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (46 pages)
- C4. Synthèse de la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) (19 pages)
- C5. Avis des collectivités sur l'étude d'impact (14 pages)

### **Dossier D : Mise en compatibilité des documents d'urbanisme**

La Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) forme le classeur « D » du dossier d'enquête publique. Elle est composée de la notice de présentation de la mise en compatibilité (pièce D1) et de son évaluation environnementale (pièce D2) ainsi que de décisions et de bilans relatifs à la procédure.

- D1. Notice de présentation de la mise en compatibilité (104 pages)
- D2. Évaluation environnementale de la Mise en Compatibilité du PLU (MECPLU) et son résumé non technique (338 pages)
- D3. Décision administrative de clôture de la concertation de la MECPLU par l'EPF (4 pages)

- D4. Bilan de la concertation sur la MECPLU (77 pages)
- D5. Délibération par l'EPFIF d'approbation du bilan de la concertation sur la MECPLU (7 pages)
- D6. Décision de l'Autorité environnementale (MRAe) de soumettre la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Grigny à évaluation environnementale (8 pages)
- D7. Avis de la MRAe en date du 25 octobre 2023 portant sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité (31 pages)
- D8. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (53 pages)
- D9. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint organisée au titre de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme (9 pages)

### **Dossier E : Enquête parcellaire**

La pièce E correspond à l'enquête parcellaire. Cette enquête ne concerne que les propriétaires des biens cités et n'est pas incluse dans le champ de l'enquête publique sur le projet ORCOD-IN Grigny 2.

- E1. État parcellaire (335 pages)  
Cet état comprend un index alphabétique général et un index alphabétique par bâtiments, ce qui permet plus facilement de retrouver un propriétaire concerné.
- E2. Notice et plan des biens soumis à l'enquête parcellaire (9 pages)

### **Dossier F : Annexes**

- F1. Délibération de l'EPFIF en vue de la sollicitation au Préfet pour ouverture de l'enquête publique conjointe
- F2. Évaluation socio-économique : avis du SGPI, contre-expertise et réponse de l'EPFIF (89 pages)
- F3. Dossier de création de ZAC (92 pages)
- F4. Arrêté n°2023-DDT-STP-266 du 6 juillet 2023 portant création de la zone d'aménagement concerté "Les quartiers de la gare" sur la commune de Grigny (4 pages)
- F5. Annexes du bilan de la concertation sur la ZAC (pièce B6) (376 pages)
- F6. Annexes de l'étude d'impact (pièce C1) (1050 pages)
- F7. Annexes du bilan de la concertation sur la MECPLU (pièce D4) (67 pages)
- F8. Investigations complémentaires sur les zones humides (61 pages)

Ce dossier de plus de 3900 pages comporte énormément de redites, puisque la description du projet est répétée dans tous les principaux documents, et que les deux études d'impact (pour la DUP et pour la mise en compatibilité du PLU) analysent l'impact du même projet sur le même espace.

Afin de le rendre accessible au public, l'EPFIF a produit le « résumé et guide de lecture » du dossier A dont le volume de 34 pages devait permettre une prise de connaissance rapide du dossier à l'accueil de la mairie ou de la maison du projet.

**Selon l'article R112-4 du code de l'expropriation**, « *Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le plan général des travaux ;*

*4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*

*5° L'appréciation sommaire des dépenses ;*

*6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;*

*7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11. »*

Les articles R.122-9, 10 et 11 mentionnés ici demandent la mise à disposition du dossier à la mairie de la commune, ce qui a été fait. On voit que le dossier « B » décrit ci-dessus comporte exactement les pièces exigées par le code de l'expropriation.

**Pour la mise en compatibilité du PLU, l'article R.123-8 du code de l'environnement** définit le contenu du dossier : « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis :*

*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le 2I de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*

*b) (sans objet ici)*

*c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au 2I de l'article L. 122-1, le cas échéant, au 2I de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

*2° (sans objet ici)*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*

*7° (sans objet ici).*

*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au 2 de l'article L. 124-5. »*

Le dossier « D » comportait donc bien les documents requis.

**Le dossier d'enquête parcellaire est décrit à l'article R.131.3 du code de l'expropriation** et doit comporter « *1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ; 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. »*

Le dossier E contient exactement les documents requis.

En résumé, le dossier d'enquête paraît bien contenir la totalité des documents requis par les différents textes.

## **La publicité de l'enquête.**

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- Le Républicain de l'Essonne des jeudis 22 février et 21 mars 2024,
- Le Parisien 91 des 23 février et 20 mars 2024.

Au total, 52 affiches de l'avis d'enquête au format A2 et à fond jaune, conformes à l'arrêté du 9 septembre 2021, ont été apposées en ville dans les délais prescrits, devant la mairie et près des copropriétés concernées (voir le plan d'affichage en annexe 2).

Ci-dessous, quelques exemples d'affichage au pied des immeubles concernés ou sur des lieux de passage (points d'affichage numérotés 7, 5 et 23 sur le plan) :



L'enquête était bien mentionnée sur le site web de préfecture comme indiqué ci-dessus, conformément à la loi qui impose d'y trouver aussi le dossier à télécharger.

Elle a été annoncée également sur le site de la ville de Grigny à l'adresse <https://grigny91.fr/2026/01/01/transformation-de-grigny-2/>

Enfin, l'EPFIF a créé un site web dédié au projet, à l'adresse <https://www.grigny2.fr/>

## L'accueil du public.

Le public était accueilli tous les jours ouvrables dans une salle de réunion dite « Maison du projet » située au 1bis avenue des Sablons (ouverte les lundis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 18h, et les mardis et jeudis de 14h à 18h).

L'arrêté préfectoral prévoyait douze permanences de la commission d'enquête pour recevoir le public :

- 1 - vendredi 22 mars 2024 de 9h à 12h à la maison du projet
- 2 - samedi 23 mars 2024 de 9h à 12h à la mairie
- 3 - mercredi 27 mars 2024 de 14h à 17h à la maison du projet
- 4 - mardi 2 avril 2024 de 15h à 18h à la maison du projet
- 5 - samedi 6 avril 2024 de 9h à 12h à la mairie
- 6 - lundi 8 avril 2024 de 14h à 17h à la maison du projet
- 7 - samedi 13 avril 2024 de 9h à 12h à la mairie
- 8 - jeudi 18 avril 2024 de 14h à 17h à la maison du projet
- 9 - vendredi 19 avril 2024 de 14h à 17h à la maison du projet
- 10 - samedi 20 avril 2024 de 9h à 12h à la mairie
- 11 et 12 - mardi 23 avril 2024 de 15h à 18h à la mairie et à la maison du projet (clôture de l'enquête et récupération des registres)

Ainsi tous les jours de la semaine ont été utilisés de façon à offrir le maximum de choix au public.

## Les avis recueillis avant l'enquête.

**Contre-expertise et avis du Secrétariat Général pour l'Investissement (SGPI), qui dépend du Premier Ministre** (document F2) : Le SGPI, a procédé à une évaluation socio-économique (document F5 du dossier) et fait plusieurs recommandations. A côté de recommandations relevant du simple bon sens, le rapport pointe deux sujets qu'il estime insuffisamment pris en compte, l'insécurité liée à la délinquance et les problèmes de stationnement des véhicules, mais ni le SGPI, ni l'EPIFIF dans son mémoire en réponse ne proposent de pistes d'amélioration.

**Avis de l'Autorité environnementale sur le projet de ZAC** (documents C2 et C3) : l'essentiel de ses observations porte sur l'étude d'impact, qu'elle demande de compléter ou préciser. La plupart de ses recommandations concernant le projet relèvent du bon sens : prévoir un plan de gestion des sites et sols pollués, protéger les nappes souterraines et la canalisation de transport de gaz, bien dimensionner les ouvrages des eaux pluviales, encourager les transports en commun, protéger l'écosystème du bois de l'Arbalète et de « La Folie », minimiser les incidences négatives du chantier, etc. La réponse de l'EPIFIF confirme leur prise en compte.

**Avis de la MRAe sur la mise en compatibilité du PLU** (documents D7 et D8) : s'agissant du même projet présenté sous un autre point de vue, l'avis est assez similaire, avec en plus une recommandation relative à l'urbanisation du site de « La Folie », mais comme l'écrit l'EPIFIF dans sa réponse, « On notera néanmoins que le projet de mise en compatibilité du PLU lié au programme à développer dans le cadre de la ZAC « Les Quartiers de la Gare » ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la friche de la Folie, qui est aujourd'hui entièrement « urbanisable » dans le PLU actuel. »

**Compte rendu de l'examen conjoint** de la mise en compatibilité du PLU (document D9) : La réunion s'est tenue le 12 décembre 2023 avec des représentants de la Préfecture, de la ville, de la Communauté d'agglomération, du Conseil départemental, de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers et de l'artisanat, de la Commission locale de l'eau Orge-Yvette et de l'EPIFIF. Aucune remarque n'a été exprimée sur le projet de modification du PLU lui-même, seulement quelques remarques de détail sur la canalisation de gaz qui traverse la dalle Barbusse et sur l'aménagement du CD91 et de la RD310.

**Autres avis** (documents B7 et C5) :

**Ville de Grigny** : avis favorable, sous réserve de développer l'activité économique au nord de « La Folie », de garantir la complémentarité des nouveaux centres commerciaux et des espaces publics avec ceux du centre-ville, d'étudier et programmer les espaces de stationnement et en particulier le devenir des parkings souterrains. En ce qui concerne l'étude d'impact, la ville demande des compléments d'étude sur les transports et stationnements, ainsi que sur les réseaux et la gestion des déchets.

**Communauté d'agglomération Grand Paris Sud** : avis favorable, sous réserve de garantir une bonne intégration dans la ville, de développer la mixité habitat/activités économiques, de veiller à la qualité de l'environnement, mais aussi de bien programmer les capacités de stationnement. En ce qui concerne l'étude d'impact, l'avis favorable est assorti d'une demande d'études complémentaires sur les transports, stationnement et mobilités, ainsi que sur les voiries et réseaux.

**DRAC Île-de-France** : pas d'objection sous réserve d'être avertie en cas de découverte de vestiges archéologiques.

## Résultat de la recherche des titulaires de droits réels.

L'EPIFIF a envoyé à chacun des propriétaires présumés d'après les documents cadastraux (qui en identifie 262) un questionnaire permettant d'obtenir des détails sur l'acquisition du bien, l'état-civil et la situation matrimoniale du ou des propriétaires (en cas d'indivision) ainsi que, le cas échéant, les données du bail de location.

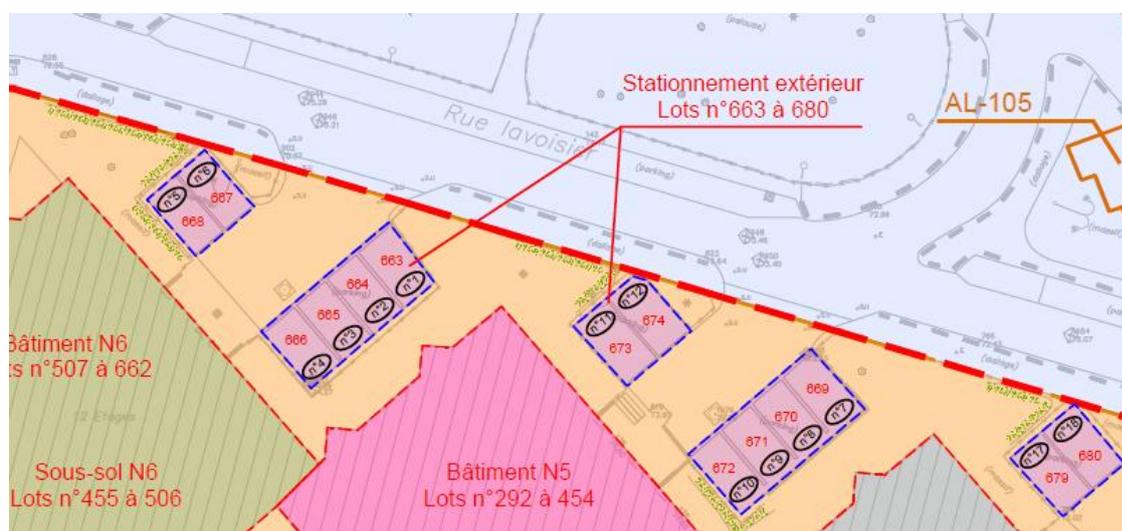
L'état parcellaire identifie 149 fiches de propriétaires, sur les 262 titulaires de droits réels présumés.

Il est à noter qu'il manque les fiches suivantes : 12, 15, 26, 30, 31, 47, 56, 59, 82, 94, 100, 132, 138, 143 et 161.

En ce qui concerne la copropriété NEY 49, autres les appartements, chambres, caves,...il y a 6 emplacements de stationnement.

Le plan parcellaire indique que les lots de stationnement de la copropriété Ney 49 sont les lots n°663 à 680, il s'agit des 6 lots suivants : 664, 667, 670, 673, 674 et 679. Ces lots, et les numéros d'emplacements de stationnements correspondants (2, 5, 8, 11, 12 et 17) sont également indiqués dans l'état parcellaire.

La copropriété comprenait initialement 18 emplacements de stationnement, comme représenté dans le plan ci-dessous, mais 12 ont déjà été acquis par l'EPPFIF dans le cadre de l'acquisition amiable des logements auxquels ils sont rattachés. Il y a cependant une erreur dans le plan car les flèches ne renvoient qu'à 3 places sur 6. Mais cela n'a pas d'importance sur le fond.



En ce qui concerne la copropriété 81/83/84, il y a un total de 84 garages.

Le tableau de suivi des notifications en date du 15 avril 2024 indique que 338 lettres recommandées de notification ont été adressées à ces propriétaires présumés selon l'état de suivi, ci-après :

#### Mise à jour 15/04/2024

Formalité accomplie		257
Formalité non accomplie		20
Notification avec autres adresses à supprimer		50
Non propriétaire à retirer de l'EP		5
AR reçu a l'étranger (attente retour AR papier)		5
Attente retour AR		1
<b>Total Notifications</b>		<b>338</b>

Signatures identiques

105

50 personnes n'ont pas pu être jointes pour les raisons suivantes :

- Pas de retour AR,
- Inconnu à cette adresse,
- Pli avisé mais non réclamé.

Par conséquent la liste des personnes n'ayant pas pu être identifiées a été affichée en mairie comme ont pu le constater les membres de la commission d'enquête.

Enfin, la commission a relevé une notification supplémentaire par rapport à l'état parcellaire. Elle correspond à la fiche propriétaire 164 qui ne mentionnait que le nom de Monsieur B. décédé le 24/02/2020. A défaut d'héritiers connus, l'état parcellaire indiquait que ce propriétaire était représenté par le Direction Nationale d'Interventions Domaniales. Or Mme H. Veuve B. s'est fait connaître auprès de l'EPFIF qui a ajouté sa notification.

## Le déroulement de l'enquête.

**23 novembre 2023** : désignation de la commission d'enquête par le Tribunal Administratif.

**4-7 décembre** : réception du dossier.

**14 décembre** : visite sur place et réunion d'échange avec l'EPFIF, conduites par Mme Lara Tobin, directrice de l'ORCOD-IN de Grigny, en présence des représentants de la Préfecture. La visite porte principalement sur la partie du quartier des Sablons vouée à la démolition, puis sur un exemple de réhabilitation par un bailleur social. La réunion d'échange porte principalement sur le dossier qui est trop volumineux (3100 pages) pour être consultable par le public de façon efficace à l'accueil de la mairie ou de la maison de projet. La commission d'enquête demande la mise à disposition d'un résumé global, comportant chaque fois que nécessaire des renvois vers les pièces du dossier.

**7 janvier 2024** : la commission d'enquête adresse au maître d'ouvrage par courriel une demande de simplification et d'allègement du dossier afin de le rendre compatible avec une consultation dans les conditions habituelles des enquêtes publiques. Elle demande également de compléter le dossier par un état des capacités de stationnement automobile et une estimation des recettes immobilières prévisibles.

**2 février** : l'EPFIF propose le résumé et guide de lecture de 34 pages qui est ajouté au dossier initial, mais sans en réduire le volume. Toutefois, les annexes sont regroupées dans le dossier F dont la lecture intégrale ne paraît pas indispensable pour bien comprendre le projet.

**23 février** : mise à disposition par l'EPFIF du dossier définitif sur une plate-forme de transfert de gros fichiers.

**18 mars** : **ouverture** de l'enquête et du registre en ligne.

**22 mars** : **première permanence** en présence des trois commissaires-enquêteurs, et de Mme Baldini, du service urbanisme de la ville de Grigny. Trois visiteurs se présentent : Mme Limi et M. Karamane, propriétaires concernés par l'enquête parcellaire (1-5 rue Lavoisier), et Mme Benhaja (propriétaire square Surcouf).

**23 mars** : **permanence** en mairie effectuée par Dominique Masson, membre de la commission d'enquête. Trois personnes se sont présentées sans déposer d'observation.

**27 mars** : **Rencontre avec Mme Lara Tobin, Directrice du projet à l'EPFIF**, pour faire le point sur plusieurs questions de la commission :

- Sur la demande de stationnement de véhicules et les capacités prévues, le document B1 révisé apporte des réponses pour les secteurs Sablons et Barbusse (pages 38 à 41). L'étude de pôle gare en cours identifie un besoin de parking relais à hauteur de 70 places qui sera intégré dans le projet : des derniers échanges avec Ile de France Mobilité, il n'est pas envisagé que le parking relais puisse être installé dans le parking souterrain Sablons 81 83 84, mais ce point fera l'objet de nouveaux échanges avec Île-de-France Mobilités.
- Le projet ne prévoit pas de grande surface alimentaire, pourtant nécessaire à une telle concentration de population. L'EPFIF estime que le futur hypermarché « Au marché frais » dont la construction est imminente côté ouest de la dalle Barbusse et le Magasin Lidl existant côté est répondent au besoin. Cette analyse a été corroborée par une étude de programmation commerciale conduite en 2023. Il faudra toutefois trouver des solutions

pour empêcher si possible la création de pseudo-boutiques servant uniquement à blanchir l'argent de la délinquance.

- Le relogement des ménages vivant dans les bâtiments devant être démolis est un des points les plus difficiles du projet. Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de la construction et de l'habitation accordent un droit au relogement pour « le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi » occupant le logement à titre d'habitation principale. L'EPFIF estime devoir reloger 700 ménages, dont 570 dans le parc social familial. Pour cela, des accords ont été passés avec les partenaires du projet, en particulier les bailleurs sociaux et réservataires. Mme Tobin remet un document intitulé « Charte locale de relogement », signé en juin 2021, qui détaille ces accords et qui a été remis ensuite à la Commission d'enquête en version dématérialisée.
- Le document B5 « appréciation sommaire des dépenses » ne contient pas l'estimation des recettes immobilières prévisibles demandée par la commission en janvier, alors que pour apprécier l'utilité publique d'un projet, c'est le bilan financier pour la collectivité qui est à prendre en compte et non uniquement la somme des dépenses de l'EPFIF. Dans le document B1, il est écrit en page 59 que la revente de charges foncières devrait produire environ 10 M€ et que le montant total de la dépense publique serait d'environ 580 M€. Mme Tobin précise que les 10 M€ ne proviennent que de la cession de terrains. L'évaluation socio-économique en revanche prend en compte les recettes locatives et immobilières pour calculer la valeur actualisée nette du projet.

**27 mars : permanence** à la maison du projet par Joël Eymard. Se présentent M. Rakotomalala, propriétaire bailleur depuis 2005 au 1-5 rue Lavoisier, M. Hasson, propriétaire depuis 1972 au 1 square Surcouf mais n'y habitant plus, qui ne font pas d'observation orale ni écrite, sinon pour se plaindre de loyers impayés. Un propriétaire habitant rue Renoir depuis 1975 et demandant l'anonymat, fait une longue intervention orale. Puis se présentent Mme Alberg et Mme Buron, propriétaires dans le parking souterrain Sablons 81/83/84 qui doit être exproprié (pièce E2) mais dont les propriétaires ne figurent pas dans l'état parcellaire. A la permanence assistait également M. Devrière, commissaire enquêteur, en qualité d'observateur.

**2 avril : permanence** à la maison du projet par Joël Eymard. Se présente Mme Dor, propriétaire bailleur au 1-5 rue Lavoisier.

**6 avril : permanence** à la mairie par Joël Eymard. Se présentent Mme Alberg, Mme Desdoits et M. Taveneau propriétaires dans le parking souterrain Sablons 81/83/84, puis M. Pageot, propriétaire occupant square Surcouf.

**8 avril : permanence** à la maison de projet par Patrick Gamache. Se présentent sept personnes dont Mme Demarne qui dépose une observation, M. Eliassaint qui repassera déposer son observation lors d'une prochaine permanence et M. Thiam qui est concerné par une future enquête parcellaire projetée en 2028 (SCD 27)

**9 avril : Rencontre avec le Commissaire divisionnaire Frédéric Pech** au commissariat de Juvisy afin d'évoquer les mesures qui pourraient permettre, dans le cadre de l'ORCOD-IN, d'assainir durablement la situation sécuritaire de Grigny 2.

- Le commissariat est effectivement assez loin de Grigny mais actuellement, la police dispose d'un point de contact local à côté de la mosquée, dédié à la prise de plainte, et d'une équipe de terrain (brigade spécialisée de terrain dédiée au Quartier de Reconquête Républicaine 9h50-21h) dans la tranche horaire 13h-21h, ainsi que des BAC (brigade anti criminalité) de jour et de nuit permettant un délai d'intervention de moins de cinq minutes. Les personnels sont formés à la prévention.
- Les principaux domaines de délinquance sont les points de deal et les marchands de sommeil. Pour ceux-ci, c'est à l'EPFIF de les empêcher d'acquérir des appartements. En ce qui concerne le trafic de drogue, il y a en moyenne une interpellation de dealer par semaine au 1, rue Lavoisier, mais ils se réinstallent. Ce point de deal est emblématique mais il en existe bien d'autres : le trafic est installé et demande une action globale sur la durée.

- Pour que le futur de Grigny 2 soit durablement amélioré, il faut que l'aménagement facilite la circulation sans entrave des voitures de police et la visibilité autour des immeubles. Cela implique des voies de circulation assez larges, un aménagement des locaux poubelles pour empêcher qu'elles soient utilisées pour bloquer des accès, un aménagement du mobilier urbain et de la végétation qui élimine les espaces masqués. Il faut aussi de la vidéo-surveillance (mais on sait bien que les délinquants arrivent presque toujours à la neutraliser) et des contrôles d'accès aux immeubles. En résumé, il faudra un audit global approfondi de la sûreté au niveau des projets détaillés de construction ou d'aménagement des espaces publics. Pour cela, il faut que l'EPFIF prévoie l'intervention des référents sûreté police dès la phase de conception.
- Sur la question des effectifs (2500 tout compris pour la Direction Interdépartementale de la Police Nationale de l'Essonne), la direction a sollicité un appui de plus de 150 policiers dans le cadre du mouvement « intra SGAMI » (intra régional)
- Mais il ne peut y avoir d'amélioration durable sans une participation coordonnée des habitants pour occuper le terrain, par exemple via des associations, et aussi en augmentant la présence sur le terrain des services publics, en particulier sociaux.
- La cession d'immeubles aux bailleurs sociaux institutionnels apporte un autre moyen d'action, en permettant dans certains cas d'expulser les familles abritant de jeunes délinquants récidivistes (expulsion pour « troubles de jouissance »)
- Comment empêcher l'installation de faux commerces de proximité destinés à blanchir les recettes de la drogue ? Sur ce point, la mairie a clairement un rôle à jouer.

**9 avril : Rencontre avec Mme Sophie Dubois, Directrice du Projet Urbain et Social de Grigny** à la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud (compte-rendu révisé par Mme Dubois le 26 avril).

La CA GPS est un des partenaires de l'ORCOD et participe au côté de la ville aux instances partenariales de Grigny 2 réunies sous l'égide du Préfet. La CA GPS est concerné par plusieurs compétences, le renouvellement urbain, l'habitat, les réseaux et voiries, l'entretien des espaces publics, les déchets,..). Dans le cadre de la scission, GPS a ainsi repris en gestion les espaces appartenant initialement au syndicat principal en attendant la réalisation du projet urbain. La CA GPS participe également aux côtés de la ville et de l'EPFIF à l'accompagnement social en lien avec l'emploi et la linguistique...).

L'ORCOD-In est un dispositif d'Etat exceptionnel, avec des moyens exceptionnels mis en place pour agir sur le redressement de la copropriété. Elle arrive suite à un processus de dégradation depuis plusieurs années qui a continué malgré les interventions publiques précédentes. Pour ce faire, elle agit sur de nombreux volets : acquisition des logements, plans de sauvegarde, projet urbain, accompagnement social,...). Les acquisitions par l'EPFIF permettent d'avoir un propriétaire vertueux qui paye ses charges, de lutte contre les marchands de sommeil, ... Concernant le relogement un dispositif important et des chartes ont été mises en place entre les partenaires, avec notamment les collectivités, l'EPFIF, les bailleurs, l'Etat.

Le dispositif vise à sortir la copropriété de la situation de dégradation financière et physique, ce sera sur un temps long. L'apurement des dettes des copropriétés était un des objectifs de l'ORCOD. Les comptes ont été sérieusement étudiés dès 2017, et ont permis progressivement d'identifier les difficultés de gestion, le niveau d'endettement, les actions à mener. Progressivement les copropriétés et leurs syndics, CS sont entrés dans le partenariat, bien que certains soient plus réticents. L'ampleur des sommes publiques injectées dans les copropriétés fait comprendre que la puissance publique est un soutien essentiel pour redresser la situation. La responsabilisation également des copropriétés est ensuite un objectif à atteindre. Il faut faire en sorte que les copropriétés qui resteront soient redressées de façon durable, avec des copropriétaires solvables en capacité de se maintenir en tant que propriétaire et des syndics compétent, réactif et transparent. La solution de céder les immeubles à des bailleurs sociaux, qui assurent une gestion saine et efficace est une des solutions compte tenu du profil de Grigny2.

Un des enjeux du futur projet urbain sera en plus du règlement essentiel des enjeux sociaux et de sécurité, la transformation du quartier et du cadre de vie, l'amélioration de son attractivité, son lieu avec le secteur gare qui sera renouvelé également. Les éléments plus techniques sont essentiels à l'amélioration du cadre de vie des copropriétés existantes en redressement (clarifier les responsabilités, les domanialités intégrant la répartition des places de stationnement extérieures privées entre les copropriétés et en interface avec l'espace public...).

La qualité du redressement au travers des futurs plans de sauvegarde et plans de patrimoine est un enjeu important, le désendettement est un point central (recouvrement, aide au désendettement), ainsi que la bonne gouvernance et de gestion des copropriétés et des personnels ou prestataires y travaillant. La présence de personnel de proximité sur les copropriétés est essentielle dans un souci de qualité de service et de maîtrise des charges à lier avec les travaux à venir sur les copropriétés. Les travaux nécessaires intégrant les interventions essentielles au bon fonctionnement et à la mise à niveau des copropriétés comme l'amélioration des parties communes, les réhabilitations et résidentialisations sans oublier les détails qui permettent à une copropriétés de se projeter dans un cadre de vie amélioré réellement au quotidien (comme par exemple l'organisation à la copropriété de la gestion des ordures ménagères, le règlement des problèmes de réseaux dans la réhabilitation, les ascenseurs...). La qualité de la conception des nouveaux immeubles sera importante pour assurer également un bon fonctionnement avec le reste des bâtiments existant.

A la question sur l'assistance juridique institutionnelle mise en place, il est précisé que plusieurs services existent comme un Point d'Accès au Droit, à la Ferme Neuve, des permanences à la maison du projet, qui permettent une assistance juridique sur les aides juridiques liées à l'expropriation dans le cadre de l'ORCOD. De même, une communication importante sur le dispositif de l'expropriation est faite par l'EPFIF avec l'Etat et les collectivités auprès des habitants (lettres d'information, permanences à la maison du projet, réunions publiques à venir, ....)

Sur la question relative à la sécurité, il sera important pendant tout le long du projet de continuer et de renforcer la mise en sécurité des logements et bâtiments vidés au fur et à mesure. Dans ce contexte, la question du rythme des expropriations et des moyens d'y arriver sera essentielle. Concernant la sécurité, la police en lien avec les services de préfecture mais aussi la ville et l'EPFIF jouent un rôle actif, avec néanmoins sur ce sujet comme pour les autres sujets, une question d'échelle, de volume et donc de moyens d'intervention.

**10 avril :** La commission d'enquête a demandé à l'EPFIF de lui faire parvenir le tableau de suivi des notifications ainsi que la liste des personnes n'ayant pas pu être notifiée et qui doit être affichée en mairie. Ces documents ont été fournis, à jour, le 15 avril. Par ailleurs, il ressort des fiches de propriétaires que seuls 6 emplacement de stationnement y figurent.

L'EPFIF a répondu que pour *les emplacements de stationnement, il n'y a effectivement que 6 places sur la tranche 49. Afin de réduire dès à présent le nombre de places de parkings à exproprier sur les tranches 81-83-84, séquence qui interviendra dans plusieurs années, il a été convenu, avec le Tribunal Judiciaire et la Préfecture, d'ajouter les places de parking de cette copropriété qui appartiennent aux copropriétaires de Ney 49. Ce montage permettrait à l'EPFIF d'acquérir l'ensemble des lots des copropriétaires et éviterait à ces derniers de subir une seconde expropriation de leur place de parking.*

Concernant la copropriété 81/83/84 comprenant 84 garages en sous-sol, ils sont répartis de la manière suivante :

- Tranche 81 : 54 garages
- Tranche 83 : 12 garages
- Tranche 84 : 18 garages

Concernant les fiches de propriétaire manquante, à savoir les 12, 15, 26, 30, 31, 47, 56, 59, 82, 94, 100, 132, 138, 143 et 161, l'EPFIF a précisé qu'il avait, entre temps, acquis ces biens de telle sorte que ces fiches n'avaient plus lieu d'être présente dans l'état parcellaire.

## **10 avril : Rencontre avec M. le maire de Grigny** (compte-rendu réécrit par la ville)

### **1. L'ORCOD-IN : outil d'un projet de ville plus global**

La ville et ses partenaires publics (notamment Etat, Grand Paris Sud) poursuivent depuis plus de 20 ans des actions visant le redressement de la copropriété Grigny 2 afin qu'elle retrouve une situation normalisée, un cadre de vie décent et un visage urbain renouvelé :

*Pourquoi l'ORCOD-IN ?* - A partir des années 2000, des premiers dispositifs de soutien à la copropriété sont mis en place (deux plans de sauvegarde successifs, un premier programme ANRU, une opération d'acquisition-amélioration de 100 logements par l'AFTRP sur le square Surcouf) mais ils s'avèrent insuffisants en termes de moyens financiers et outils juridiques pour renverser la tendance.

De 2014 à 2023, est mis en œuvre le 3<sup>e</sup> plan de sauvegarde de la copropriété qui a permis de :

- Rendre effective la scission avec la disparition du syndicat principal mettant ainsi fin à une double comptabilité des charges qui pesaient sur les copropriétaires. Le travail qui est mené dans le cadre de la liquidation du syndicat principal consiste à accompagner le liquidateur dans le recouvrement des impayés auprès des débiteurs et de procéder au remboursement des propriétaires occupants crédateurs ;
- Transférer les coûts de gestion des espaces extérieurs, de la vidéosurveillance (ville), des réseaux d'éclairage et d'assainissement (Grand Paris Sud) aux collectivités locales ;
- Financer le raccordement à la géothermie, la rénovation des réseaux et l'individualisation des réseaux de chauffage et d'eau, ayant comme impact une diminution durable des charges pour les copropriétaires (soit 10M€ entièrement financé par les pouvoirs publics) ;
- Conduire les travaux d'urgence pour assurer la sécurité des biens et des personnes, financés à hauteur de 100% par les pouvoirs publics (au total 44.5 M€ d'investissements, soit 8000€/logement). Ces investissements étaient indispensables pour maintenir un cadre de vie décent dans les copropriétés.

*Le lancement de l'ORCOD-IN* - En 2017, démarre l'ORCOD IN avec l'arrivée de l'EPFIF en tant que partenaire et pilote du dispositif partenarial.

C'est le début du portage immobilier (plus de 1000 logements acquis à ce jour par l'EPFIF) qui a permis de ralentir le phénomène de paupérisation en freinant l'entrée des marchands de sommeil et en stoppant la chute du marché immobilier à Grigny 2. De 1900-2000 €/m<sup>2</sup> dans les meilleures années sur certains bâtiments, les logements sont vendus entre 800-1000€/m<sup>2</sup> aujourd'hui (prix moyens mais avec des écarts plus grands).

*La problématique du prix du logement* - Les prix de rachat pratiqués par l'EPFIF ne permettent pas aux ménages de ré-accéder à la propriété ailleurs qu'à Grigny 2. C'est pourquoi, la ville soutient la mise en place de dispositifs de ré-accession au sein de Grigny 2 pour les propriétaires occupants présentant les conditions financières requises.

Par ailleurs, les propriétaires occupants vendant en occupé pour pouvoir bénéficier d'un logement dans le parc social, se voient appliquer une décote de 15% sur le prix d'achat. Afin de soutenir les propriétaires occupants du secteur en recyclage qui sont doublement lésés, la ville a obtenu de l'Etat :

- La mise en place d'une aide exceptionnelle (cofinancée par la ville et l'Etat) sur critères d'âge, de revenus et de typologie de logement vendu (aide comprise entre 1500€ et 5250€)
- L'anticipation de l'application des indemnités de réemploi (10-11% du prix de vente) au moment de l'ouverture de l'enquête publique (au lieu d'attendre l'arrêté de DUP).

Ces deux aides se cumulent au prix de vente et rendent plus acceptables les prix d'acquisition pratiqués par l'EPFIF, même si pour certains propriétaires les propositions financières ne permettent pas de couvrir la totalité des dettes, ce qui les maintient dans une situation de fragilité.

*Le redressement des copropriétés, l'un des principaux enjeux* - Depuis 2023, 27 nouveaux plans de sauvegarde « sur mesure » sont en cours d'élaboration pour aider les copropriétés à se redresser financièrement. Dans ce cadre, le travail de contrôle des comptes gérés par les syndicats

est primordial, de même que la transparence dans la gouvernance qui doit être rétablie au sein de certains syndicats, des conditions préalables pour pouvoir envisager les travaux de rénovation de leur patrimoine. Les investissements réalisés dans le cadre des travaux de rénovation vont bénéficier d'un soutien exceptionnel de l'État car ils seront financés à hauteur de 100% HT.

*La lutte contre l'habitat indigne, une priorité pour réussir l'ORCOD-IN* - En étroite interaction avec l'ORCOD-IN, une stratégie de lutte contre l'habitat indigne est portée par la ville. En effet, face à la situation alarmante au sein de la copropriété privée de Grigny 2, la commune s'est rapidement organisée, structurant dès 2017/2018 un service dédié sur Grigny 2, en lien notamment avec l'ORCOD-IN, et les obligations qui en découlent. L'objectif des interventions vise à assurer un logement sécurisé, décent et salubre à l'ensemble des habitants du territoire communal. Ce sont plus de 500 visites réalisées par an qui ont conduit à de nombreuses procédures dans le cadre du permis de louer (en vigueur depuis septembre 2018), de saisine d'habitant, de déclaration d'intention d'aliéner. Voici quelques résultats chiffrés :

- 32 condamnations entre 2012 et 2023, 4 audiences à venir en 2024, 99 dossiers transmis au Parquet d'Evry pour instruction entre 2018 et 2023 ;
- 926 dossiers de demande d'Autorisations Préalables à la Mise en Location déposés depuis le 1er septembre 2018 ;
- 72 arrêtés du Maire de refus de mise en location et 23 arrêtés du Maire d'autorisation de mise en location sous réserve du respect de prescriptions de réalisation de travaux ;
- 50 demandes d'amendes préfectorales à la Préfecture de l'Essonne pour non-respect du dispositif de l'Autorisation Préalable à la Mise en Location, dont 4 amendes préfectorales de 15 000€ pour mise en location par un bailleur malgré un refus explicite de la commune et 20 amendes préfectorales de 5 000€ pour mise en location d'un appartement sans avoir au préalable demandé l'autorisation à la commune ;
- 1136 mises en demeure de propriétaires bailleurs de réaliser des travaux au sein de leurs logements entre 2018 et 2023, 197 Procès-Verbaux dressés pour non réalisation des travaux demandés et transmis au Tribunal de police pour instruction entre 2018 et 2023 ;
- 101 saisines de l'Agence Régionale de l'ARS entre 2018 et 2023 pour dénoncer des faits de suroccupation organisée sur Grigny 2, 56 arrêtés de l'ARS sur Grigny 2 entre 2018 et 2023.

*L'expropriation pour rendre possible la mise en œuvre du projet urbain* - Si la DUP concerne la totalité du périmètre ORCOD-IN afin de soutenir le processus de redressement, le secteur d'expropriation reste contenu autour de cinq copropriétés et des parkings souterrains associés, fermés depuis plus de 15 ans. Ce projet urbain participe du processus de renouvellement urbain de la ville, initié depuis le début des années 2000, et qui s'inscrit dans un périmètre large à l'échelle de la ville. Ce projet est important, mais pour les habitants il est peu palpable car dans un temps de mise en œuvre assez éloigné. Pour autant, les conditions de vie sur les secteurs d'expropriation sont difficiles : ce sont les sites les plus dégradés, qui cumulent tous les dysfonctionnements techniques, les impayés de charges, les dettes fournisseurs. Ce sont des copropriétés en faillite qui, sans le soutien des pouvoirs publics, ne pourraient assurer ne serait-ce que les services minimums pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Aussi, il y a une urgence à accélérer les procédures d'expropriation pour ne pas retarder la mise en œuvre du projet urbain sur les secteurs les plus dégradés (Lavoisier/Surcouf/Vlaminck et le centre commercial de Grigny 2). Cela suppose des moyens adaptés, notamment au tribunal judiciaire.

*L'enjeu de gérer l'attente d'ici la mise en œuvre du projet urbain, et de redressement des copropriétés* - A partir de 2019, la mise en place du dispositif GUSP à Grigny 2 a permis de réaliser les premières actions de remise à niveau des espaces publics (aires de jeux, jardins, rue, éclairage...), de travailler sur l'amélioration du traitement des déchets dans les copropriétés, de lutter contre les nuisibles très présents auparavant à Grigny 2, d'accompagner les populations les plus fragilisées et très éloignées de leurs droits, et de développer des actions de « vivre ensemble » afin de remobiliser les habitants. Ces transformations permettent de traiter les problématiques les plus urgentes dans l'attente de la mise en œuvre du projet urbain. Ce sont plus de 19.2 M€ qui ont été investis dans le cadre de la GUSP pour assurer un cadre de vie décent.

## 2. La sécurité, un enjeu du redressement pour le quartier de Grigny 2

C'est une priorité pour la ville et pour le redressement du quartier, mais c'est bien dans un partenariat et une répartition des rôles claire entre la police nationale et la police municipale que la sécurité doit pouvoir s'améliorer/se gagner. En effet, le quartier de Grigny 2 est identifié « quartier de reconquête républicaine », c'est donc un secteur entièrement géré par la police nationale. Cette question est au cœur de la gestion transitoire car les processus d'acquisition et de relogement ont pour conséquence de créer des problèmes de sécurité jusque dans les paliers des immeubles.

Pour information, en 2016, la ville a créé une police municipale. En 2017, la ville a récupéré le réseau de vidéoprotection de Grigny 2 ce qui l'a conduite à structurer un centre de supervision urbain complémentaire à la police municipale, qui travaille en étroite collaboration avec la police nationale. Toutefois, la police municipale limite son action au secteur « Tuileries », laissant les secteurs Sablons et Barbusse à la Police Nationale.

Au-delà, dans le cadre du projet urbain, la dimension sécurité publique est une des données à intégrer pour permettre d'améliorer l'accès au quartier des véhicules de santé, de sécurité, de police, technique. Ce processus est déjà initié depuis l'ANRU 1. Historiquement Grigny 2, disposait d'une seule entrée/sortie pour véhicule motorisée. Dans les années 2010, un deuxième accès a été créé. En 2020, le quartier Surcouf a été également doté d'une voie de désenclavement permettant de traverser ce secteur de 1000 logements qui jusque-là était inaccessible pour les véhicules motorisés.

Ainsi, l'ORCOD-IN doit nécessairement être dotée d'une stratégie de sécurité adaptée participant d'un cadre de vie apaisé et d'un redressement durable du quartier.

## 3. Le développement d'un projet éducatif attractif – Cité Educative

Au regard de la jeunesse de la population, l'éducation au sens large, l'accompagnement des enfants, des familles est la priorité du territoire. Ainsi, les cités éducatives ont été inventées et expérimentées à Grigny. C'est une politique publique qui mobilise la communauté éducative au sens large regroupant institution, tissu associatif, parents pour accompagner l'enfant de 0 à 25 ans pour le rendre autonome, le faire grandir jusqu'au statut de citoyen. C'est bien la singularité de Grigny qui a conduit à structurer ce dispositif pour faire face à une situation sociale quasi unique en France métropolitaine (les IPS sont très bas sur Grigny et plus particulièrement sur Grigny 2).

Cette cité éducative n'est pas sans complexité dans sa mise en œuvre à Grigny 2. En effet, la population sur Grigny 2 est particulièrement volatile puisque 1/3 de la population se renouvelle tous 3 ans. Ainsi, une classe d'âge ne fait que très rarement sa scolarité du premier cycle dans le même groupe scolaire. De plus, près de 60% des enfants sont allophones, ce qui nécessite des dispositifs d'accompagnement adaptés.

## 4. Le renforcement de l'accompagnement social via l'expérimentation d'une stratégie partenariale de lutte contre la pauvreté et le dispositif Territoires Zéro Non Recours

Depuis 2023, la ville a signé, avec l'Etat et une dizaine d'autres institutions, une convention territorialisée de lutte contre la pauvreté. A Grigny, « c'est le non-recours qui est le sport national et non pas la fraude sociale ».

Ce sont 17 actions qui visent de façon très opérationnelle à mieux accompagner les habitants dans leur démarche notamment d'ouverture de droits, à faciliter/favoriser l'accès au sport, à la culture par des dispositifs locaux de soutien financier, pour améliorer l'accompagnement des publics les plus éloignés des institutions...

Sur Grigny 2, les habitants sont les plus pauvres de la ville, avec un revenu médian inférieur à 9000€/unité de consommation/an. Et comme la population est très jeune, plus de 50% des enfants vivent sous le seuil de pauvreté. Par conséquent, cette stratégie de lutte contre la pauvreté a pour objectif d'atteindre prioritairement les familles et donc les enfants.

Ainsi la politique de redressement durable de l'habitat à travers le dispositif ORCOD-IN n'a de sens que si elle est adossée à un projet social et s'inscrit dans un cadre plus large d'accompagnement des populations autour de la lutte contre la pauvreté, de l'éducation, de l'accès au sport et à la culture facilitée.

**13 avril : permanence** à la mairie par Dominique Masson : aucun visiteur.

**18 avril** : permanence à la maison du projet par Dominique Masson : huit visiteurs, dont trois se présentent pour obtenir des informations, (Mme Merlier, 3 rue Lavoisier copro Ney 49, Mme Zenani, 4 rue Vlamincq copro Vlamincq 31 et M. Agdad, 15 rue Surcouf copro Surcouf 27), sans déposer d'observation. M. Max Cambil (adresse locale non précisée) fait valoir qu'il paie régulièrement ses charges tous les trimestres ; il se demande pourquoi ces charges sont aussi élevées alors que son immeuble est en phase de « démolition ». Les autres visiteurs déposent des avis défavorables à la DUP et annoncent des observations détaillées sur le registre en ligne.

**19 avril : permanence** à la maison de projet par Patrick Gamache : se présentent deux visiteurs qui notent leurs observations dans le registre. Une des personnes indique que son épouse a également reçu la lettre de notification alors qu'il est le seul propriétaire. Il lui est répondu que, sauf contrat de mariage, ce qui n'est pas le cas, les biens acquis après un mariage appartiennent de manière indivise au couple.

**20 avril : permanence** de Patrick Gamache à la mairie : une seule personne se présente. Cette personne est locataire de sa belle-sœur, propriétaire, et indique parler aux noms des deux personnes puisqu'il s'agit d'un bien familial. Elle expose oralement ses observations qui sont retranscrites dans le registre.

**22 avril : rencontre avec Maître Tulier**, spécialisée dans l'administration de copropriétés dégradées et sans doute la seule spécialiste française dans ce domaine. Elle a notamment travaillé pour la rédaction de la loi ALUR.

Elle rappelle que Grigny 2 est la plus grande copropriété de France et sans doute d'Europe, et qu'environ 150 000 copropriétés sont dégradées en France. L'historique de Grigny 2 est rappelé : la copropriété devait héberger les cadres d'Air France ; la tour 26 Cambacères, ne comportait initialement que des studios et devait loger les employés de maison. D'où son surnom « la tour des bonnes » !

Les difficultés remontent au début des années 1990. Pourquoi Grigny 2 a connu une telle descente aux enfers alors que Parly 2, qui est plus grand, n'a connu aucune difficulté ? De multiples causes sont évoquées sachant que les multiples reventes ne peuvent pas être la seule et/ou principale cause. Les premiers habitants ont préféré partir vers de l'habitat pavillonnaire, des gens de plus en plus pauvres les ont remplacés, la structure administrative et de gestion avec un syndicat principal et 27 syndicats secondaires, est complexe, les assemblées générales sont compliquées et ne débouchent sur aucune décision avec 5 000 votants ! Normalement, les premiers travaux importants interviennent à partir de 20 ans après la construction, et justement ces travaux (tels que l'étanchéité, ravalement, mise aux normes électriques...) n'ont pas été entrepris car pas votés. Dès lors, bien que le bâti soit de bonne facture, les bâtiments ont commencé à se dégrader.

Grigny 2 héberge des personnes « plus pauvres que les pauvres », à savoir des personnes qui ne sont même pas éligibles au parc social. Outre les trafics de stupéfiants, il y a de la prostitution avec des mineures nigériennes entre autres.

Une réforme de 1994 a permis la mise en place de gestion par un administrateur judiciaire provisoire, qui a pratiquement tous les pouvoirs en lieu et place des Assemblées Générales. Cela a commencé par la mise sous administration judiciaire des tranches 26 et 27 en 2011, ainsi que la 48 en 2012, la 28 en 2013 et la 49 en 2016. Depuis 2021, le cabinet de Maître Tulier gère 9 copropriétés et est la seule étude française à gérer des copropriétés en grandes difficultés. Au départ, le démarrage du sauvetage de Grigny 2 n'était pas à la hauteur des enjeux. Il y a eu du « retard à l'allumage ». Il y a des syndicats « normaux » ou à jour, des syndicats en difficulté, et des syndicats en très grande difficultés. Trop souvent on attend qu'ils soient en très grande difficulté pour agir alors qu'il faudrait agir avant. Davantage de syndicats devraient être mis sous administration judiciaire. Si le syndicat ne se saisit pas lui-même, le maire, le préfet, et le

procureur de la République peuvent se saisir pour demander le placement de la copropriété sous administration judiciaire. L'administrateur a, en effet, plus de poids pour recouvrer les créances, qu'un syndic professionnel, dont ce n'est pas la fonction principale, notamment dans le cas de copropriétés dégradées ou la moitié des copropriétaires ne paient plus leurs charges. En effet, beaucoup de copropriétaires déclarent être à jour, alors que ce n'est pas le cas. La charge est reportée sur les autres copropriétaires qui finissent par se lasser de payer pour les autres et arrêtent, eux-aussi, de payer et c'est l'engrenage. Certains ne paient plus depuis plus de 10 ans. Les mêmes ou d'autres utilisent des manœuvres dilatoires pour ne pas payer. Au final la propriété est un piège pour les gens pauvres.

Si l'administration judiciaire semble être la meilleure solution, l'administrateur ne peut pas travailler seul, il faut un porteur en appuis. Le système est difficile à comprendre pour les copropriétaires qui accusent les administrateurs ou syndics de détourner de l'argent. Or, il se peut, en effet, que la trésorerie des appels de fonds pour travaux finisse par financer le fonctionnement (eaux,...) de manière à permettre le minimum de fonctionnement de la copropriété. Il n'y a pas le choix. A cet effet, il est rappelé, contrairement à des observations émises, que l'EPFIF paie bien les charges pour le millier d'appartements dont il est déjà propriétaire. L'EPFIF fait même des avances de fonds. Par ailleurs, il est mis en place une VTS (Veille Technique et Sociale), à savoir une avance pour petits travaux d'entretien. Dès qu'il y a des dégradations, il y a réparations. Le coût est de 120 k€ par tranche !

La transformation de l'habitat privé en habitat social, ne va pas régler le problème de la délinquance, mais juste celui de la trésorerie. L'implication de la police dans le projet est primordiale. Finalement, les démolitions prévues rue Lavoisier et square Surcouf paraissent un moindre mal car il faut réduire la densité d'habitat à proximité de la gare et améliorer l'accessibilité pour la police afin de lutter plus efficacement contre le trafic de drogue et la prostitution. Il y a actuellement une bonne coordination avec le maire, et le tribunal judiciaire d'Evry qui est efficace et sensibilisé à la problématique de Grigny 2, notamment pour les moyens à mettre pour les expropriations et les adjudications.

Il est compliqué de définir un prix du marché, car d'une part il change d'un immeuble à l'autre et que, d'autre part, l'EPFIF étant titulaire du droit de préemption, il n'y a pas d'autres références. D'ailleurs, des syndicats sont copropriétaires d'appartements car il n'y a pas eu d'acheteurs lors de la vente aux enchères. Certes, les propriétaires vont perdre de la valeur par rapport à leur prix d'achat, mais compte tenu de l'endettement des syndicats, la meilleure façon de ne plus perdre de l'argent est de vendre à l'amiable dès à présent.

Enfin, il est regrettable que le syndicat 28, très dégradé, ne soit pas en recyclage.

**22 avril : vidéoconférence avec I3F (Benjamin Gournac, Chef de Projets Renouvellement Urbain, et Amandine Rebillard, Responsable Habitat et Commercial) - Compte-rendu révisé par I3F le 3 mai 2024.**

Ce bailleur social possède un patrimoine de 307 logements au sein de deux copropriétés :

- 44 (7 et 9 rue des Sablons) où il détient 95% des appartements. A terme, cet ensemble immobilier sera détenu à 100% par le bailleur au titre du recyclage de ce patrimoine anciennement privé devenu social.
- 47 (2 au 10 square Rodin) où il détient 172 appartements sur les 238 (soit environ 72% ds tantièmes de copropriété). Cet ensemble immobilier est destiné à conserver son statut de copropriété en maintenant une part substantielle de copropriétaires privés en son sein.

Immobilier3F a acquis en 2014 301 logements locatifs sociaux issus du patrimoine d'AEDIFICAT

Dans le cadre des opérations dites de redressement pour lesquelles le bailleur social a été mobilisé, plusieurs types de logements locatifs sociaux participeront de l'introduction d'une nouvelle mixité résidentielle au sein de ces copropriétés : du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) jusqu'au PLS (financés par le Prêt Locatif Social). En fonction des revenus identifiés de chacun des candidats à l'obtention d'un logement locatif social, la diversité des logements produits et de leurs financements doivent permettre à un grand nombre de familles de pouvoir prétendre à un logement en fonction de leurs moyens.

Au support de la puissance publique, les bailleurs sociaux participent activement du redressement de ces copropriétés en apportant notamment leur expertise en termes de gestion patrimoniale dont l'équilibre reste plus complexe à trouver dans le cadre d'une copropriété ne regroupant que des copropriétaires privés dont la situation financière est particulièrement fragile.

Cette démarche et la mobilisation des bailleurs sociaux, dont I3F, a été diagnostiquée et envisagée en fonction de la situation financière, technique et sociale de chacune des copropriétés de Grigny 2, ex-composantes de la copropriété d'ensemble aujourd'hui scindée.

S'agissant du traitement des copropriétaires dont les biens immobiliers sont voués à être transformés, leur relogement, rendu nécessaire, est piloté par l'EPFIF via son opérateur de relogement, le GIP Habitat. Sur les 700 familles identifiées comme devant être relogés par l'ORCOD, 70 l'ont déjà été. Pour permettre d'atteindre les objectifs en termes de relogement, une charte partenariale a été ratifiée par l'ensemble des collectivités du territoire, les réservataires de logements locatifs sociaux ainsi que l'ensemble des bailleurs partenaires et disposant de patrimoine pouvant participer du relogement des ménages. Pour I3F, l'objectif de relogement, et ce afin de s'inscrire dans la temporalité du projet d'ensemble et de ses cofinancements associés, est de 19 logements par an sur 8 ans. Ces relogements à effectuer dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2 sont reconnus comme prioritaires. Il est à souligner que les logements mise à disposition dans le cadre du relogement des ménages ont été sélectionnés en fonction des souhaits des ménages mais aussi en tenant compte des disponibilités, engagements et contraintes de chaque bailleur déjà mobilisés dans le cadre de nombreuses autres opérations de relogement (opération ANRU notamment

Par ailleurs, le bailleur social, Immobilière 3F vérifie au préalable de chaque proposition effectuée auprès des ménages l'occupation sociale des logements quittés et actualise au besoin ces données au moment du passage en commission d'attribution. Il est évidemment et au surplus attentif à la solvabilité des candidats lors de l'attribution des logements. Le bailleur se saisit de chaque impayé et se met en relation avec le locataire (relance écrite, téléphonique, accompagnement social, orientation vers des partenaires institutionnels).

L'avancée des relogements, conditionnée à la mise à disposition de logements, l'est également par l'avancée du traitement et de la constitution des ménages à reloger, l'acquisition effective des logements à transformer. Aussi et à ce dernier sujet, le rythme observé au titre des acquisitions amiables sera renforcé au moment des ordonnances d'expropriation (première délivrance à partir de 2026). Un flux plus important de relogements devrait donc s'exécuter à partir de cette date. A ce jour et fonction des acceptations définitives des ménages en rapport aux propositions faites, environ 30% des propositions de logement aboutissent à une attribution de logement.

De ces difficultés temporelles à l'exécution réelle de relogement des ménages, un risque de décoordination entre le calendrier opérationnel théorique prévu et la mise en œuvre réelle du traitement des relogements a été identifié par les partenaires. Les partenaires opérationnels ont ainsi mobilisé les partenaires financiers à la nécessaire prise en considération de ces données réelles afin de desserrer les contraintes d'engagement opérationnel et limiter autant que possibles les pertes de financement, condition sine qua non de réussite des opérations..

Enfin et au titre de l'accompagnement des copropriétés à leur redressement et pour améliorer les conditions de vie des habitants, Immobilière 3F soutient les initiatives d'occupation des espaces extérieurs de la résidence T44 avec la mise en place de jardins partagés. Un effort financier important est aussi réalisé afin de garantir la protection des accès aux immeubles, réparer les actes de vandalisme et/ou investir pour renforcer les équipements déjà installés. Des signalements peuvent aussi être réalisés auprès des Forces de l'Ordre pour garantir la tranquillité résidentielle.

**23 avril : Permanence** de Patrick Gamache à la mairie : aucun visiteur ni observation.

**23 avril : Permanence** de Dominique Masson et Joël Eymard à la maison du projet. Quinze personnes se présentent, dont Mme Chantal Lebaupin, présidente d'une association de propriétaires, accompagnée de plusieurs membres de l'association, dont Mme Désirée et M. Arlotti qui contribuent à une rédaction d'observation qui est mise en ligne quelques minutes

avant la clôture de l'enquête. Mme Coutellier vient compléter son observation du 8 avril. MM. Maillet, D'Almeida et autres sont venus se renseigner et ne déposent pas d'observation. Mme Sahar Zenani, Mme El Boualmani et Mme Péronne Philocles écrivent sur le registre papier. Enfin Mmes Desdoits, Alberg et autres déposent une dernière contribution numérique juste avant la clôture.

**23 avril** à 18 heures : **clôture de l'enquête**. La commission d'enquête clôt les registres puis se réunit le **24 avril** pour élaborer le procès-verbal de synthèse qui est envoyé au préalable par courriel.

**26 avril : la commission d'enquête rencontre l'EPFIF** à 14h30 pour lui remettre le PV de synthèse imprimé et échanger sur les observations reçues.

**30 avril** : M. Hérisson (EPFIF) signale que le PV de synthèse envoyé par mail le 24 et remis le 26 avril omet cinq observations du registre numérique qui paraissent avoir été mises en ligne en dernière minute. En fait, le lendemain de la clôture de l'enquête, il était écrit dans le rapport quotidien du gestionnaire du registre : « *Points de vigilance : Il y a 2 emails qui nécessitent vérification avant intégration - Il y a 6 contributions reçues sur le registre ou par email non publiées (depuis un délai moyen de 2 jour)* ». Cela explique pourquoi la version du procès-verbal de synthèse envoyée le 24 omettait ces observations.

Ces observations sont intégrées dans une mise à jour du PV de synthèse, ainsi qu'une mise à jour du compte-rendu de la rencontre avec Grand Paris Sud du 9 avril, rédigée par Mme Dubois.

**2 mai** : Réintégration de deux observations omises du registre de la maison du projet.

**15 mai** : réception du mémoire en réponse de l'EPFIF, qui est intégré au présent rapport.

## Les observations recueillies pendant l'enquête.

Les observations écrites sont reproduites en italique et les observations orales recueillies pendant les permanences sont résumées.

**1. Le 18 mars** par courriel : Mme Paulette Van der Linde écrit « *Demande de conseil suite à préemption de mon appartement au 4 square Surcouf à Grigny 2. Suite à la préemption de mon appartement, je ne peux plus le vendre au montant que j'envisageais et je subis une perte financière d'environ 25000 euros. Appartement acheté 95000 euros en août 2008 et montant proposé aujourd'hui 47300 euros. (ORCOD). Ce bien est actuellement loué et en bon état. Je voudrais vendre l'appartement pour racheter un bien immobilier ici où je vis en Bourgogne, mais cette dévaluation me pénalise énormément. De plus je suis à la retraite. Que me conseillez-vous de faire, face à cette situation immobilière qui m'est défavorable ?*

*Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette affaire et je reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires. »*

**2. Le 20 mars** par courriel : Mme Fanny Dayou écrit « *J'ai bien lu la lettre du projet N.5 de mars 2024. Je suis allée sur le registre électronique mais je n'ai pas trouvé l'enquête à laquelle nous sommes invités à participer. Je suis propriétaire bailleur de 2 appartements. Je suis pour la transformation de Grigny 2. Malheureusement je ne vois nulle part la remise en question de certains syndic dont la gestion laisse plus qu'à désirer. Si certains syndic de copropriété gardent la gestion des bâtiments cette transformation ne servira absolument à rien. Nous aurons toujours un manque de professionnalisme qui entraînera encore Grigny 2 dans sa chute. Merci pour votre investissement »*

**3. Le 22 mars** lors de la permanence, Mme Solange Limi, propriétaire d'un appartement 1 rue Lavoisier détruit par un incendie et susceptible d'être exproprié, écrit dans le registre de la maison du projet : « *Je souhaite une autre proposition pour la vente de mon appartement car l'assurance suite à l'incendie va refaire l'appartement à neuf. »*

**4. Le 22 mars** lors de la permanence, M. Ahmed Karamane, propriétaire au 5 rue Lavoisier et susceptible d'être exproprié, déclare qu'il n'a rien contre le projet et écrit dans le registre : « *Je souhaite avoir un autre logement plutôt qu'un chèque Merci à vous. »*

**5. Le 22 mars** lors de la permanence, Mme Ralina Benhaja écrit dans le registre : « *Je suis propriétaire et je ne suis pas d'accord de vendre l'appartement avec un prix bas. Ce que je propose est de faire un échange plutôt que vendre l'appartement. »* Elle possède en outre un parking souterrain qui est condamné et qu'elle veut vendre, et pour lequel elle refuse de payer les charges de copropriété puisqu'elle ne peut plus l'utiliser. Elle déclare avoir sinon payé toutes les charges pour son appartement qu'elle occupe et qu'elle a rénové, même si le syndic ne lui en a pas toujours donné reçu.

**6. Le 23 mars** lors de la permanence, trois visiteurs, mais aucune observation n'a été déposée :  
- un locataire souhaitait avoir des précisions sur la durée de son bail au regard de l'opération ;  
- une ancienne présidente de syndic, s'interrogeait sur la garantie apportée par l'ORCOD d'une gestion à long terme permettant d'assurer et de maintenir la salubrité et la sécurité publiques qui n'ont pas été garanties au regard de la situation d'origine ;  
- la troisième personne, propriétaire, souhaitait une aide pour remplir précisément le questionnaire envoyé par l'EPFIF en relation avec l'enquête parcellaire.

**7. Le 26 mars** : M. Dominique Leroux – Betton écrit sur le registre numérique « *propriétaire d'un studio, 21 avenue des sablons, 7ème étage, lot 430345, en location sous la responsabilité du CPH immobilier Versailles. Renforcer la sécurité de la copropriété dans son ensemble dont la lutte efficace et rapide contre les squats. Je supporte des frais très importants d'installation de porte anti-squat pour protéger le studio pendant la réalisation de travaux de remise en état du logement et lors de la recherche de locataires. Cette situation est très pénalisante au point de vue financier et décourageante pour les propriétaires. Au point de vue économie énergie et confort des logements, il est indispensable d'isoler par l'extérieur les immeubles ce qui permettrait de valoriser la copropriété »*

8. Le **27 mars**, lors de la permanence, un visiteur demandant l'anonymat, habitant rue Renoir depuis 1975, dit que c'était au début un quartier agréable, mais qui s'est dégradé entre 1990 et 1995. Il reproche vivement à la mairie et à la police leur inaction : quand il se plaignait des dégâts et de la délinquance, on lui répondait que c'était une copropriété qui n'avait qu'à faire le nécessaire. Son parking a été fermé, puis rouvert depuis 2023, mais il est déjà dégradé et squatté, la vidéo surveillance a été cassée, et les entrées et sorties sont régulièrement bloquées sans que la police intervienne. Il y a des ateliers clandestins.

9. Le **27 mars** lors de la permanence, Mme Agnès Alberg et Mme Liliane Buron écrivent : « *Nous sommes copropriétaires et nous ne sommes pas d'accord pour la démobilitation de nos parkings tranche 81-83-84 Sablons. Nous demandons une solution pour pouvoir nous garer avec la voiture.* » Leur parking est fermé depuis 2011, d'où de grandes difficultés pour stationner, mais elles en paient toujours les charges. Leurs voitures sont régulièrement dégradées sans que la police fasse quoi que ce soit et refuse même un dépôt de plainte. Elles sont scandalisées que l'EPFIF ne leur propose que 1000€ pour racheter leurs places de parking. Elles affirment que la majorité des propriétaires-bailleurs ne paient pas leurs charges.

10. Le **2 avril**, lors de la permanence, Mme Mirlène Dor, propriétaire d'un appartement au 1-5 rue Lavoisier mis en location depuis 2018, dit avoir reçu une proposition qu'elle estime insuffisante (45000€ pour un appartement acheté 87000€ en 2008, alors qu'elle doit finir de rembourser son emprunt). Elle souhaite pouvoir négocier un meilleur prix et dit qu'en 2016-2017, les propriétaires devant être expropriés avaient tenté de créer une association de défense, mais que, selon elle, l'EPFIF aurait fait une offre plus généreuse aux initiateurs de ce projet d'association, ce qui les aurait conduit à y renoncer.

11. Le **6 avril**, lors de la permanence, Mme Desdoits dit que ce qui était une copropriété heureuse à l'origine a commencé à changer quand les personnes travaillant à Orly sont parties travailler à Roissy et ont vendu ou loué leurs appartements, et les nouveaux occupants attirés par les prix de vente bas ne payaient plus les charges. La situation a empiré depuis que l'EPFIF rachète les appartements, qui attirent les squatters et les dealers, et pour lesquels l'EPFIF est systématiquement en retard dans le paiement des charges. Les travaux d'urgence sont bâclés par des entreprises incompetentes employant « au noir ». L'EPFIF exerce des pressions pour faire accepter des prix de rachat très bas qui ne permettent même pas à certains propriétaires de couvrir le reste à payer de leurs emprunts et cite une voisine « en pleurs » qui avait accepté de vendre son F3 pour 17000 euros. Elle ajoute que l'EPFIF lui a proposé un studio en compensation de son F4. Elle écrit dans le registre : « *Pourquoi les propriétaires des parkings ne sont pas dans l'enquête parcellaire (dossier E) ? Pourquoi la tranche 49 est associée à la tranche de parkings 81-83-84 ? Dossier E : l'enquête parcellaire comporte l'assiette foncière de la copro NEY49 1-3-5 rue Lavoisier et des bât. 4/5/6 et les parkings 81-83-84 avenue des sablons. De quels bâtiments s'agit-il ? Bât. 4-5-6 !!! Puisque Ney49 a 3 bâtiments 1-3-5. Dans le même document sont joints 3 plans concernant les parkings T.81-83-84 Sablons qui n'ont jamais fait partie de la copropriété NEY49 !!!*

*En 2011, les copropriétaires des parkings T.81-83-84 ont été avertis par des affiches dans les halls et sur les murs des parkings que des travaux de rénovation allaient être réalisés sur une durée de 6 mois. Par conséquent, il nous était demandé de vider les parkings. Or, en moins d'un mois, les entrées d'accès aux parkings ont été murées.*

*Depuis 13 ans, les préfets successifs et le maire de Grigny nous font le discours suivant lors des réunions d'information : « le droit de propriété est un droit naturel garanti par la Constitution. Il figure explicitement dans la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 comme l'un des droits naturels et imprescriptibles de l'homme ». Pourtant, la situation réelle est complètement à l'opposé !!! NOUS PAYONS DES CHARGES POUR DES BIENS FERMES, interdits d'accès aux propriétaires mais ce n'est pas perdu pour tout le monde !!! Les sociétés connues par la mairie stockent leurs matériaux dans les locaux privés et dégradent nos biens. (la suite de ce texte va être sur le site prévu à cet effet (registre-numérique.fr/pref91-orcod-grigny2/documents). »*

12. Le **6 avril**, lors de la permanence, M. Armand Pageot explique qu'il a été victime d'une tromperie lors de l'achat de son appartement, qu'il occupe toujours, l'agence immobilière et le

notaire ayant sciemment minoré le montant des charges. Son parking lui a été racheté pour 750€ par l'EPFIF. Il ajoute que des trafiquants de toutes sortes se sont installés et menacent de mort les habitants qui oseraient appeler la police. Il y a même une affiche dans le hall pour indiquer à quel étage se trouve l'appartement qui accueille les prostituées. Il écrit dans le registre : *« La vente d'appartements à Grigny 2 s'est souvent basée sur un manque d'informations volontaire, de mensonge. J'achète mon appartement il y a 17 ans, je règle mes charges d'environ 200€ par mois, c'est conforme à ce qu'avait annoncé l'agence immobilière. Deux semaines après je reçois un appel de charges de 200€ environ. J'appelle la copropriété car de bonne foi, j'ai déjà payé. Réponse : « M., à Grigny 2, il y a deux syndicats, vous vous êtes fait avoir. » De 200 à 400€/mois de charges, mon budget de l'époque a été mis en péril. »*

13. Le **8 avril**, Mme Sabrina Coutellier dépose sur le registre papier : *« je suis copropriétaire d'un box en tranche 83 fermé depuis 2011. Je souhaiterais un échange de place de parking sur les nouveaux parkings qui seront en construction car le mien est étroit. »* Elle laisse ses coordonnées pour pouvoir la contacter. Elle revient à la permanence du **23 avril** pour demander la remise en service d'urgence des parkings souterrains car il n'y a pas assez de places en surface et les voitures sont vandalisées.

14. Le **8 avril**, lors de la permanence, Mme Ghislaine Demarne écrit dans le registre : *« Propriétaire d'un appartement au 12 rue des Sablons, je voudrais avoir plus de renseignements concernant le devenir de l'immeuble. Actuellement cet appartement est loué et doit faire l'objet de travaux. Il est évident que je veux savoir si dans les temps à venir, je ferai l'objet d'expulsion. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité au point de vue isolation seront-ils fait dans le cadre de la copropriété ? Quand doivent commencer cette mise en conformité ? Seront-ils à la charge des copropriétaires actuels ? »*

Par ailleurs, lors de la permanence, une personne est venue montrer le courrier - questionnaire qu'il a reçu en main propre par huissier, ne sachant pas ce qu'il devait remplir...

Une autre personne indique oralement, que les marchands de sommeil se sont déplacés de Grigny 2 vers les Sablons, puis maintenant des Sablons vers les Tuileries. Le problème est que le permis de louer n'est pas respecté. Cette personne met en cause la malhonnêteté d'un certain nombre de professionnels, tels des banques ou des notaires, qui n'informent pas ou pas suffisamment les acquéreurs sur leur obligations en tant que propriétaires, telles que le fait de devoir payer des charges de copropriété. Certains abusent de personnes qui ne parlent pas français et qui signent sans savoir ce qu'ils signent. Ainsi ils deviennent surendettés. Par ailleurs, elle indique que des appartements loués, ont déjà été achetés par l'EPFIF qui laisse les locataires en place pendant que l'ancien propriétaire perçoit toujours les loyers.

Une autre personne indique que l'arriéré de charges des anciens copropriétaires qui ont vendu leurs appartements est toujours présent dans le passif de la comptabilité des copropriétés. Cela a pour conséquence de générer un lourd passif de charges qui ne seront jamais récupérées. Ces arriérés devraient être inscrits au compte de charges irrécupérables, ce qui aurait pour conséquence de répartir ces arriérés sur l'ensemble des autres copropriétaires présents, dont l'EPFIF. Or, ce procédé permet à l'EPFIF de ne pas participer à l'apurement des comptes.

15. Le **8 avril** : Mme Nadine Thibault écrit dans le registre numérique : *« J'habite au 11 square Surcouf, mon appartement que j'ai acheté dans un très bon état il y a 9 ans et dont j'ai fait des travaux supplémentaires d'isolation (double vitrage, balcon fermé) va m'être racheté à bas prix, alors que j'ai toujours un crédit en cours, et à jour de mes charges, j'ai travaillé cinquante années, à la retraite depuis 2 ans, pour me voir finalement subir l'expropriation ! Ne pourrait-on pas transformer ces logements, le bâtiment 11 (et d'autres) en résidences seniors ? Je vous remercie d'y penser, ce n'est pas une idée saugrenue. »*

16. Le **9 avril** : Mme Ghislaine Demarne écrit dans le registre numérique : *« Devenir de l'immeuble 12 avenue des Sablons Grigny - Avant de faire des travaux dans l'appartement que je possède, je souhaite savoir si cet appartement est voué à la démolition ou à la vente obligatoire aux services sociaux. Je voudrais aussi connaître la date limite pour les travaux qui doivent être entrepris dans le cadre de la rénovation énergétique. Etant propriétaire bailleur j'ai une assurance pour faire une visite annuelle des locaux que je mets en location afin de vérifier la bonne tenue de mon bien et d'effectuer les travaux qui sont nécessaires. Tous*

*ces frais, je les assume, mais je ne voudrais pas que ceux-ci soient voués à la démolition ou aux injonctions de vendre. Vous comprendrez mon inquiétude sur le devenir de ce bien et que le plan ne donne aucune date précise à l'heure actuelle. »*

17. Le **10 avril** M. Armand X. écrit dans le registre numérique :  
*« 17 ANS À GRIGNY 2, MON TÉMOIGNAGE.*

*Grigny 2 – Le début, le mensonge.*

*J'ai acheté un appartement à Grigny 2 il y a environ 17 ans, une naissance étant attendue. J'ai pris contact avec une agence immobilière. L'offre était dans mes moyens, somme toute limitée : 95 000 € et 200 € de charges mensuelles pour un appartement type F4 [NDLA : le montant est indicatif, c'est un montant pour illustrer mon propos]. Crédit est pris à ma banque et j'ai un rendez-vous avec le notaire et l'acheteur. Chez le notaire je paye mes charges pour le trimestre à venir donc 200 €. Tout va bien.*

*Deux semaines plus tard je reçois un appel de charge d'un montant similaire. Surpris, et de bonne foi, je contacte le syndic. Là on m'explique qu'il y a un syndic principal et un secondaire, si on ne me l'a pas dit c'est que je me suis fait avoir.*

*Nul ne m'a informé de cela : agence immobilière, notaire, acheteur. On ment pour vendre à Grigny 2. Voilà mon budget familial bien plombé.*

*Grigny 2 – les mauvais payeurs, les assemblées générales ubuesques.*

*Je découvre ce que c'est que l'administration judiciaire : une faillite due aux mauvais payeurs. Je fais un temps partie du syndicat secondaire. Je vois les comptes plombés et le système peu efficace de lutte contre les mauvais payeurs : c'est long, compliqué, coûteux et ceux qui ne veulent pas payer ne répondent tout simplement pas. Les coûts supplémentaires se répercutent sur les honnêtes gens qui se serrent la ceinture.*

*Les assemblées générales du syndicat principal durent plus de 12 heures et sont la tribune de tous les excès. Plus personne n'écoute personne, tout le monde crie, tout est contesté, l'art du compromis n'a pas lieu d'être, le bon sens est exclu. On voit des combats d'égo, de personnes, plus aucun débat d'idée. Cette incapacité des individualités à se remettre en cause et à travailler ensemble n'est, à mon sens, pas pour rien dans l'incroyable rapidité de la chute de Grigny 2.*

*Grigny 2 – le cercle infernal de la chute.*

*La copropriété se dégrade, ceux qui en ont les moyens, qui ne sont pas englués dans un crédit, partent. Ils sont remplacés par des populations qui n'ont d'autres endroits où aller : sans papiers, populations trop pauvres. La mairie parle de « vivre ensemble ». Dans la vie réelle des gens qui habitent le quartier cela implique : trafic de drogue, prostitution, squats, marchands de sommeil, cambriolages, agressions. C'est avec cela que l'on vit à Grigny 2.*

*Pendant des mois des « fêtes ethniques » tous les jours de la semaine coteau Vlamincq, ramènent nuisances sonores et insalubrité. Quand le matin j'amène mon fils à la garderie je passe au travers de monticules d'ordures où festoie une horde de rats obèses.*

*Ces phénomènes dévaluent le quartier qui attire de plus en plus de misère, qui dévalue le quartier. Grigny 2 est un ghetto, un petit bout de tiers monde au milieu de la France. En prime le montant des charges explose. La problématique est simple : quelle famille un peu aisée voudrait s'installer à Grigny 2 et élever ses enfants au milieu d'une délinquance de plus en plus visible, agressive et massive ?*

*Grigny 2 – pourquoi n'a-t-on rien fait avant ?*

*La mairie, qui depuis que je suis arrivé n'a pas connue d'alternance politique depuis mon arrivée, était le principal copropriétaire au syndicat principal, pourquoi a-t-elle laissé toute la misère du monde s'installer à Grigny ?*

*La préfecture qui une année a très largement augmenté les taxes locales, pourquoi n'a-t-elle agi que selon une logique comptable ? Une approche intégrant les dimensions humaines n'aurait-elle pas pu aussi être entreprise ?*

*L'État, il est où l'État ? Les problèmes de délinquance (trafic de drogue, prostitution, squats, marchands de sommeil, cambriolages, agressions, nuisances sonores) sont du ressort du pouvoir régalien de l'État. J'ai rencontré, avec d'autres, un préfet qui n'a fait preuve que de morgue et de froideur devant les habitants, en résumé : et oui mes braves gens, vous allez être expropriés !*

*Grigny 2 – Vers l'expropriation, la froide injustice.*

*Lors d'une réunion avec le préfet et la mairie on nous explique que pour notre bien nous allons être expropriés. Et oui, personne ne peut plus rien faire, c'est comme ça. L'État se la joue gonflé.*

*On nous parle de prix du domaine pour tous les appartements qu'ils soient voués à être détruits ou à être transformés en logement sociaux, soit 60 000 € à 70 000 € pour un F4. On est très loin du prix du marché. L'EPFIF, à part appliquer une règle injuste, que fait-il ?*

*L'article L321-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique « Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. ».*

*J'ai payé mon crédit à mon banquier, je n'ai jamais eu d'arriérés de charges, je paye bien évidemment mes impôts. Comment je me rachète un logement pour ma femme, mes deux enfants et moi ? Je n'arrive pas à saisir ce qui est juste dans ce qui m'est proposé. Je suis puni d'avoir été un honnête père de famille qui règle ses dettes avant tout ?*

*Encore une fois à Grigny 2 le surréalisme prévaut.*

*J'ai revendu à l'EPFIF mon parking 1000-250 = 750 €. On me demande si je veux rester à Grigny 2 et devenir locataire de mon appartement : je leur demande en retour s'ils voudraient venir élever leurs enfants chez moi. Silence gêné en retour.*

*Grigny 2 – Mes conclusions.*

*Mes conclusions, qui ne seront pas du goût de tout le monde, découlent tout simplement de ce que j'ai (mal) vécu à Grigny. Sachez toutefois qu'ai j'ai expurgé mon discours de mes expériences vécues les plus politiquement incorrectes et sordides, de sorte à pouvoir publier mon argumentaire sans m'attirer les foudres de « bien-pensants ».*

*Le « vivre ensemble » : très peu pour moi, je passe mon tour, j'ai assez donné.*

*Une mairie communiste : très peu pour moi, je passe mon tour, j'ai assez donné.*

*La mixité sociale : très peu pour moi, je passe mon tour, j'ai assez donné.*

*Je me bats pour récupérer ce que je peux récupérer et je m'en vais vivre dans une contrée plus accueillante. Au vu du niveau de crasse miséreuse atteint à Grigny, le choix est vaste.*

*De toute façon force est de constater que les phénomènes qui ont gangrenés Grigny 2 s'étendent et commencent depuis quelques années à atteindre le bourg. Grigny, et pas seulement Grigny 2, ne m'offre aucune perspective de vie agréable.*

*Je parle de ma vie à mes proches, collègues, famille, amis. Ceux qui ont du mal à y croire, viennent une fois chez moi, ne reviennent plus, mais me croient.*

*Je ne souhaite à personne l'enfer que j'ai vécu et que je vis à Grigny. »*

**18. Le 11 avril**, Mr Ahodikpe écrit sur le registre de la maison du projet : « *Pour suite de location de mon appartement j'ai dû le refaire entièrement. Travaux 12 000 €. Dégradation due à la suroccupation de l'appartement et la négligence de l'agence qui s'est chargée de la location (des locataires malhonnêtes qui ont entièrement détruit l'appartement (ils ont disparu en emportant tous les meubles que j'avais laissé dans l'appartement (frigo, salle à manger, armoire dans les chambres, micro-onde, meuble de cuisine etc...)).*

*Je pense qu'il faut d'abord régler le problème de l'occupation des appartements loués (sans location à des bandes, exploitation à des fins commerciales...).*

*Sécurité, propreté...*

*Le prix proposé au rachat des appartements est franchement dérisoire. 49 000 € pour un 3 pièces refait à neuf, même pas le prix d'achat il y a 24 ans.*

*Si ces prix d'achat sont revus correctement à la hausse, je suis prêt à vendre pour aller acheter autre chose en province.*

*Bon courage. »*

**19. Le 17 avril** Mme Nadine Thibault écrit par courriel (voir aussi son observation n°15 du 8 avril) : « *J'habite au 11 square Surcouf depuis août 2015. J'ai acheté un appartement très bien entretenu, avec seulement 2 logements par palier (donc on devrait en tenir compte pour sa valeur). J'ai toujours payé et suis à jour de mes charges (et charges de solidarité payées car demandées à une période). J'ai dû prendre un crédit sur 12 ans que je terminerai en 2027. Je suis à la retraite depuis 2022 après avoir travaillé et cotisé 50 ans. Oui, j'ai commencé à 16 ans pour terminer à 66 ans. Et voilà, je suis expropriable ! Elle est belle, ma vie ! Une suggestion : le 11 square Surcouf pourrait-il être transformé en résidence senior à prix attractif, ou mieux, nous le laisser pour les habitants qui veulent rester et qui sont à jour ? Je*

*sais que mon message restera vain. Tant pis, d'être arrivée à Grigny était mon destin ! Cordialement. »*

20. Le **18 avril**, Mr Cambel écrit sur le registre de la maison du projet : « *Suite à l'entretien que j'ai eu avec l'enquêteur le 18/04/2024, me conseille de donner mon avis sur les charges que je paie tous les trimestres. Nous sommes en phase démolition, pourquoi les charges sont aussi chères. Je suis prêt à vous fournir les papiers de cette augmentation des charges depuis la SAGIM à ce jour. Merci de prendre compte de ma démarche. Merci de compréhension. »*

21. Le **18 avril**, lors de la permanence, Mme Zina Houлами (1 rue Lavoisier) écrit : « *Je suis contre le projet et demande au commissaire un avis défavorable à la DUP. »* Un dépôt des motifs de cet avis est annoncé sur le site dédié à l'enquête.

22. Le **18 avril**, lors de la permanence, Mme Lamria Saabi, propriétaire d'un parking aux Sablons (lot n° 830605) consigne sur le registre la même demande d'avis défavorable à la DUP et annonce également le dépôt des motifs de cet avis sur le site dédié à l'enquête.

23. Le **18 avril**, lors de la permanence, une autre déposition volontairement anonyme effectuée conjointement en fin de permanence par deux habitantes propriétaires qui relèvent « - *un manque d'action, dégradation de la résidence suite aux travaux d'urgence*  
- *des obligations non accomplies par les différents acteurs qui ont notamment mené au décès d'un copropriétaire*

- *prix proposés pour les rachats hors la loi, bien en dessous des prix moyens du marché*  
- *location/acquisition : promesses non tenues et propositions non aboutissables*  
- *les rapports avec le syndic de copropriété ainsi que l'administration judiciaire sont catastrophiques : nous ne sommes jamais écoutés*  
- *EPPFIF aux abonnés absents : les prestataires mandatés, les travaux ne sont pas contrôlés et le travail est bâclé*

*En gros, c'est la « porte ouverte ».*

24. Le **19 avril**, M. Gilbert Ribert écrit par courriel : « *Objet : Réa-cession. Bonjour, en tant que propriétaire bailleur ayant toujours réglé mes charges (par prélèvements automatiques) et établi des Conventions Sociales pour chacun de mes appartements à GRIGNY, je demande la réa-cession, pour mes deux appartements expropriés. Que l'ORCOD-IN me donne des appartements équivalents dans une autre copropriété. Dans l'attente de vous lire. Cordialement. »*

25. Le **19 avril** lors de la permanence, M. Bendjebek (propriétaire 0033) : Entre le prix d'achat et les travaux entrepris, il a dépensé environ 73000 €. Il ne veut pas vendre en dessous de ce prix afin de rentrer dans ses frais. Il a un arriéré de charges parce que le syndic lui a facturé une consommation d'eau alors que l'appartement est inoccupé depuis l'incendie. Il a écrit au syndic pour lui signaler cette anomalie mais il n'a jamais obtenu de réponse.

Suite à la proposition de rachat qu'il a reçue et qu'il trouve indécente, il indique avoir fait une dépression et avoir été interné en maison psychiatrique pendant trois mois.

26. Le **19 avril** M. Laurent Bredannaz écrit sur le registre : « *Le problème de Grigny 2 est que l'on a concentré trop de population avec un bureau de poste, une gare RER sous-dimensionnés.*

*Le projet de redonner une taille humaine avec moins de béton est une bonne chose. Il faut que ces changements de fonds soient accompagnés car selon les cas, ils (recyclage, passage en HLM) sont très lourds pour les habitants.*

*Végétaliser le début de l'avenue des sablons est ambitieux et je demande à voir. Les immeubles trop dégradés couleraient trop à remettre en état. Si cela peut permettre de déghettoiser Grigny 2 et d'alléger le cumul des difficultés, cela ne peut être que bénéfique sur le long terme / horizon 2030 ».*

27. Le **20 avril** Mme Nazir, locataire de sa belle-sœur Mme Hameed (propriétaire au 13 square Surcouf) se présente à la permanence et expose l'observation suivante (en son nom et celui de la propriétaire) : Elle occupe actuellement un 4 pièces. L'acquisition a eu lieu en 1986 ou 1987 par ses beaux-parents (elle loge toujours sa belle-mère à ce domicile). Ils ne sont pas du tout d'accord avec l'estimation de l'EPPFIF qui ne leur permettrait pas d'être relogés. Néanmoins, ils seraient prêts à vendre à l'amiable à l'EPPFIF à condition d'être relogés ailleurs, dans un

appartement plus adapté. Ils déplorent que l'EPFIF ne fasse aucun effort dans la négociation alors que celle-ci suppose un effort de part et d'autre. Ils sont allés voir l'EPFIF plusieurs fois sans que celui-ci ne fasse avancer le dossier. Ils sont prêts à signer, sans délais, au prix proposé par l'EPFIF (ce qui constitue une perte et donc un effort considérable ayant un crédit immobilier restant), à condition que l'EPFIF accepte leur demande de relogement. C'est à l'EPFIF de faire un effort, notamment prévu par la loi qui prévoit le relogement des expropriés. Ils ne demandent pas un échange de propriété à propriété (en restant propriétaire), mais de propriétaire à locataire. Cela ne les dérangerait pas de passer du statut de propriétaire à celui de locataire de l'EPFIF mais dans le cadre d'un relogement.

28. Le **21 avril** M. Bernard X. écrit sur le registre numérique : « *Contribution : Quelle est l'utilité de cette enquête ? La démocratie à Grigny, c'est la doctrine du parti. Il y a une enquête publique qui ne sert à rien, car les décisions sont prises. Ça leur permet de mentir en disant "on vous a demandé votre avis" La démolition de certaines tranches est dû à l'incompétence de la mairie, qui a toujours essayé de détruire la copropriété. On voit la gestion communiste lorsqu'on voyait l'état du parking du centre commercial. Ils ont ruiné la commune et l'ont menée à sa destruction. Vous avez décidé de raser des bâtiments pour en construire des plus petits. Lorsque vous aurez expulsé les copropriétaires que vous avez mis en difficultés, qu'allez-vous faire ?? Raser les bâtiments ou les transformer en logements sociaux, car vous voulez 100% de logements sociaux à Grigny. Vous allez nous faire croire qu'il y a l'EPFIF et GPS pour assurer la gestion et la transformation. Comment faire confiance à ces représentants qui sont incapables de permettre aux copropriétaires d'utiliser le parking Surcouf. Incapables de financer la fin des travaux car ils ont dilapidé l'argent public. Incapables de terminer les travaux car ils dépassent leur compétence. Attendons d'avoir des personnels qualifiés pour entreprendre la transformation de Grigny afin de ne pas continuer sa destruction..... »*

29. **Le 22 avril** : M. Dominique Danger-Brech écrit sur le registre numérique : « **REMARQUES SUR LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

*La mise en place d'une opération Orcod-IN est présentée comme la solution ultime et incontournable pour redresser les copropriétés dégradées et améliorer le cadre de vie d'une partie de la population de Grigny 2,*

*A notre avis, le diagnostic de dégradation financière des copropriétés est mal posé. Il est d'évidence que ces difficultés financières accumulées ont pour origine une organisation générale de la copropriété défectueuse et inhabituelle (un syndicat principal et des syndicats secondaires), l'absence de prise en charge des voiries et espaces publics par la commune de Grigny, des charges élevées et des copropriétaires qui n'ont pas réglé leurs dettes, soit par choix délibéré, soit en raison de difficultés financières.*

*La solution à mettre en œuvre devrait donc résider dans la mise en place de solutions à ces charges trop élevées et au non-paiement de celles-ci. Le projet objet de la présente enquête répond-t-il à ces objectifs? Selon nous, les solutions apportées ne traitent qu'une partie des problèmes. Certes, le fait que l'Epifif acquière des logements pour les louer ensuite à des montants moins élevés que ceux pratiqués auparavant est a priori une bonne chose. Cependant, si cette baisse est réelle, est-elle suffisante pour que ceux-ci paient normalement leurs loyers ? Le dossier n'apporte pas de réponse précise sur ce point.*

*Pour le reste, le contrôle sur la gestion des syndicats opéré dans le cadre de l'Orcod ne me semble pas d'une efficacité totale. Pour mon cas personnel, j'ai reçu en décembre 2023, une facture de régularisation de charges de 2022 pour un studio de 21 m2 loué à un couple, contenant un paiement pour 299 m3 d'eau, soit 819 litres par jour, valorisés à 2000,30 euros. Malgré les contacts écrits et téléphoniques tant avec le syndic Ime Gestion, la société Ista qui fait les relevés de compteurs, qu'avec le cabinet Ozone, qui devait contacter le cabinet Urbanis, qu'avec la maison du projet qui devait contacter un autre organisme, mes démarches n'ont pas abouti. En guise de réponse, le syndic m'a adressé une lettre de mise en demeure et j'ai réglé une partie de ce qui m'était demandé. Je cite cet exemple personnel parce qu'il est représentatif des relations entre syndicats et copropriétaires, mais aussi du peu d'implication des organismes censés intervenir lors des différends entre copropriétaires et syndicats. Mes*

*possibilités financières me permettent de régler la dépense mise à ma charge qui est de 1793 euros mais qu'en est-il pour tous ces habitants qui vivent avec des revenus modestes?*

*Qu'en sera-t-il demain si ces mêmes syndicats continuent un travail médiocre? Ce n'est pas le fait de démolir des immeubles qui changera la manière dont les copropriétés sont administrées.*

*La loi de 1965 sur la copropriété donne pouvoir aux conseils syndicaux pour assurer le contrôle des syndicats mais ceux-ci n'ont ni les compétences, ni le temps, ni la volonté d'exercer leurs compétences. Résultat, plusieurs syndicats de Grigny 2 se sentent intouchables dans leur manière de gérer. Le contrôle public est inexistant. De nombreuses actions en justice ont été menées contre plusieurs syndicats en raison de manquements à la loi mais ne sont toujours pas jugées.*

*Tant l'avis des contre-experts que celui du S.G.I. mentionnent que la question de la délinquance n'est pas traitée dans le projet soumis à enquête. Le trafic de drogue gangrène certains halls d'immeubles où de ce fait la vie des habitants en est très affectée. Mais qui doit gérer la délinquance ? A l'évidence, ce n'est pas de la responsabilité des habitants mais de la police. Grigny est classée Zone de Reconquête Républicaine et de ce fait 15 fonctionnaires de police supplémentaires ont été affectés au commissariat mais il semble bien que cela n'ait pas eu d'influence notable sur la sécurité dans la rue Lavoisier. Doit-on en conclure que l'on recherche tant la paix sociale qu'il ne faille pas déranger les trafics de quelques individus ? Le sursaut d'autorité dont a parlé le Premier Ministre le 18 avril dernier à Viry-Châtillon devrait se traduire notamment par une présence accrue de la police, par exemple par l'application des opérations Place Nette.*

*Autre axe à mettre en œuvre: une réforme des syndicats de copropriété visant notamment à les responsabiliser dans la lutte contre les impayés. Qu'observe-t-on en effet? Des syndicats n'entament pas toujours suffisamment tôt les procédures de recouvrement et laissent s'accroître les dettes qui grèvent ensuite les charges des autres copropriétaires. La responsabilité des syndicats qui ont notamment pour tâche de recouvrer les charges de copropriété devrait être alourdie et ne plus être effacée par le quitus donné en assemblée générale, L'Epifif, compte tenu de sa présence en assemblée générale a un rôle non négligeable à jouer en ce sens.*

*Le scénario catastrophe évoqué page 23 du rapport des contre-experts selon lequel sans l'Orcod-In la gestion des copropriétés ne fera que se dégrader est une vision qui pêche par manque de volontarisme. Il n'est nullement envisagé une hypothèse conjuguant une action efficace des pouvoirs publics en termes d'aide aux populations défavorisées (aides sociales, aides à la parentalité...), de création d'équipements collectifs, de lycée, de contrôle efficace du travail des syndicats, de médiation sociale, de lutte contre la délinquance.*

*La lutte contre le trafic de drogues doit se conjuguer par une action conjointe des forces de police nationale mais aussi de la police municipale de Grigny L'absence de cette police municipale est mentionnée par le rapport des contre-experts page 52, il semble cependant que cette information soit erronée, la ville disposant d'une police municipale et d'un centre de supervision urbain. Il est noté d'ailleurs une recommandation que le rapport devra préciser les mesures nécessaires à la lutte contre le trafic de stupéfiants. (recommandation n°15). Les moyens financiers pour mener une action efficace contre le trafic de drogues manqueraient-ils alors que le projet dont il est question coûterait plus de 800 M €? Pourquoi l'étude socio-économique n'évalue pas une solution alternative moins coûteuse prévoyant des effectifs de police et de médiation, un contrôle de l'action des administrateurs judiciaires, un renflouement des dettes par des emprunts garantis par l'État par exemple., une action résolue des services de police à l'égard des incivilités constatées par de nombreux propriétaires, une mobilisation du tribunal judiciaire d'Évry sur le contrôle des syndicats et administrateurs judiciaires?*

*De plus, si les opérations Orcod-IN étaient efficaces pour lutter contre la délinquance, on aurait dû constater une baisse de la délinquance à Clichy-sous-Bois par rapport à Grigny or c'est l'inverse que l'on constate selon les chiffres de l'Office National de la Délinquance et des Réponses Pénales pour l'année 2020.*

*Autre aspect du projet: la démolition de 900 logements. On peut s'interroger sur la pertinence de cette dépense eu égard au fait que ces bâtiments sont jugés de l'aveu même des contre-experts "de bonne facture", ce qui n'était pas le cas à Clichy-sous-Bois où les immeubles étaient fortement dégradés.*

*L'efficacité du projet soumis à enquête telle qu'elle peut être définie par l'application de la jurisprudence "Ville Nouvelle Est" est sujette à interrogation.*

*L'estimation du coût financier de l'opération est faite en valeur 2022, or les travaux devraient durer 10 ans, semble-t-il. Sachant que le coût de la construction calculé par l'INSEE a été de 5,36 % en 2023, si l'on part d'une hypothèse de 4 % en moyenne annuelle, on aura une augmentation au bout de 10 ans de plus de 48 % du coût de l'opération. Les 584 M€ seront devenus 864 M€. Le reste à charge pour les collectivités publiques hors État passerait ainsi de 66 M€ à 97,7 M€.*

*La part de la commune de Grigny dans ce financement n'est pas connue. Or comme le mentionne le rapport du Secrétariat Général pour l'investissement en page 7 : "La situation financière de la commune de Grigny est très fragile et une analyse même sommaire des conséquences de la réalisation de l'Orcod sur la fiscalité et les dépenses municipales aurait été bienvenue". Le dossier montre que 900 logements devraient être détruits et 750 construits. Il en résultera de facto une baisse de la base foncière sur laquelle s'établit le calcul des taxes foncières dont bénéficie la commune. Les nouvelles dépenses municipales liées à la gestion de nouveaux équipements publics ne sont pas chiffrées. Faudra-t-il alors que les élus municipaux soient contraints d'augmenter les impôts locaux dans une commune où la pauvreté est déjà présente?*

*Faut-il rappeler ici que le juge administratif censure les déclarations d'utilité publique lorsqu'elles sont susceptibles de créer des dépenses qui ne sont pas supportables par les budgets communaux?*

*Nous ne pouvons qu'approuver certains éléments figurant dans le dossier d'évaluation socio-économique établi par le SGI qui souligne "un coût très élevé" (page 5) au point où se pose une "question d'équité par rapport aux autres territoires qui n'ont pas accès à ces ressources exceptionnelles".*

*Le rapport souligne également la difficulté d'estimer "les coûts des différents volets de l'opération et leur part dans le montant global de l'investissement public".*

*On ne peut donc que s'interroger sur la pertinence financière du projet dans une période où le Ministre des Finances, Bruno Le Maire, cherche à réduire le déficit du budget de l'État.*

*Au final, nous estimons que le projet s'il part d'une intention louable de régler des problèmes financiers et sociaux de Grigny 2, se fonde sur une analyse insuffisante des causes de cette situation et aboutit de fait à proposer des solutions souvent inadaptées, sous-estimées financièrement et trop optimistes. »*

Il joint à son observation un document intitulé « LETTRE A M. LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR » qui contient le même texte, plus une phrase, qui a été incorporée dans la transcription ci-dessus.

30. Le **22 avril**, Mme Colette Berthuit écrit dans le registre numérique :

« **CONTRE L'EXPROPRIATION**

*Moi je suis propriétaire, et je voudrais savoir pourquoi le prix des appartements sont moins chers que leurs prix d'achat ? Si vous voulez que l'on parte, acheter les au prix normal. »*

31. Le **22 avril**, Mme Césarine Thérèse X. écrit dans le registre numérique :

« *Je suis propriétaire habitante depuis 17 ans. Nous avons subi beaucoup de choses et pourtant j'ai payé mes charges chaque trimestre. Nous avons connu l'insalubrité, les dégradations, les squats, la prostitution, le trafic de stupéfiants qui atteint aujourd'hui un niveau sans précédent.*

*Nous avons participé à des réunions en espérant changer les choses, tout cela pour aboutir à la démolition de mon immeuble.*

*Avec toutes les nuisances que nous avons subies, nous propriétaires occupants à jour de nos charges, qui avons fait de notre mieux pour nous en sortir en restant à Grigny 2, n'avons-nous pas droit à une juste indemnisation de notre bien ?*

*A opération exceptionnelle, mesures exceptionnelles. Je suis partante si vous me proposez le rachat au moins au prix où j'avais acheté mon appartement plus les frais de notaires. Cela me semble juste. Même si je ne cherchais pas à devenir riche en devenant propriétaire, je ne pensais pas non plus devoir un jour redevenir locataire.*

*Je sais que l'objet de l'enquête publique est beaucoup plus vaste que cela mais vous aurez sans doute de nombreuses contributions autour de ce sujet car c'est un sujet d'inquiétude pour beaucoup d'entre nous. »*

32. Le **22 avril**, M. X. écrit dans le registre numérique : *« Des centaines de pages, travaillées et passionnantes, mais qui n'auront sans doute que peu d'effets sur le trafic de drogue, la mécanique sauvage et la poche de misère qu'est devenue l'ancienne copropriété de Grigny 2. J'ai tout survolé, je n'ai bien entendu pas tout lu, mais j'ai vu peu de passages consacrés au traitement spécifique de la délinquance. Peu importe que la nouvelle route passe à gauche ou à droite de l'immeuble si les motos cross continuent à l'emprunter. On sait bien que les millions d'argent public injectés depuis plus de 20 ans à Grigny 2 n'ont pas eu les effets escomptés. C'est un beau projet, une belle mécanique, tout comme l'était la copropriété de Grigny 2. On sait bien aussi que c'est la mise en musique au quotidien qui pose problème. »*

33. Le **22 avril**, Mme Sylvie Gibert écrit par courriel : *« Bonjour, Dans le cadre de l'enquête publique, je vous transmets mes remarques et une lettre envoyée en 2021 au ministre du logement. Bien cordialement »* La lettre envoyée au ministre est en annexe 3 au présent rapport. Elle joint les remarques suivantes en pièce jointe : *« ENQUETE PUBLIQUE/SYLVIE GIBERT/COPROPRIETE SQUARE RODIN*

*En préambule, il est important de souligner que le dispositif ORCOD-in mis en place sur l'ancienne copropriété « GRIGNY 2 » (à l'époque, seconde copropriété d'Europe de 5000 logements) était incontournable afin d'éviter sa faillite financière qui aurait eu un grave impact sur la ville de Grigny (40% de la ville) et sur les villes avoisinantes en terme de déséquilibre économique et social. Mais ce dispositif ORCOD-in par son échelle exceptionnelle soulève quelques questions si ce n'est des points d'alertes :*

- *La prise en compte à la marge de la situation des copropriétaires expropriés plus précisément privés (sans impayés), reste une problématique (refus de vendre son logement) malgré quelques avancées (mesure d'aide « incitatives au départ »). La compensation financière des logements au prix des domaines n'est pas à la hauteur du préjudice subi au niveau social et économique pour le copropriétaire l'exproprié( cf. lettre adressée à Mme WARGON ) ; le dispositif de mutation de logement pour le copropriétaire demandeur (transfert de propriété d'un logement à un autre logement de même type au sein de l'ex-copropriété Grigny 2 ) ne devrait pas demander un supplément financier au copropriétaire exproprié subissant une perte financière due au rachat de son logement à bas prix.*
- *Les travaux d'urgence pour 45MEUR dus à l'obligation de sécurisation des immeubles, en partie effectués sur du bâti voué à la démolition, soulèvent la cohérence de ce choix ; en effet, les bâtiments auraient pu être libérés très rapidement de leurs habitants en particulier par les copropriétaires si les fonds pour les travaux d'urgence avaient été fléchés pour un fonds de compensation des copropriétaires expropriés. En complément, la qualité des travaux effectués par les entreprises dans ce cadre pose également question.*
- *Les prix de d'achat par l'EPFIF sans barème officiel et donc non lisible pour les habitants soulèvent pour beaucoup d'interrogations, incompréhensions et de colère parfois. Cela provoque un sentiment d'injustice et d'iniquité de traitement entre copropriétaires vendeurs.*
- *Les attributions de relogement soulèvent également des interrogations en termes de transparence et d'équité par les acteurs au niveau du délai de réponses aux demandes, du type de logement et de sa localisation (ville).*

- *Les attributions de logement par les bailleurs doivent être mieux cadrées. Pour exemple : une famille bénéficiaire d'un logement I3F sur le quartier GRIGNY 2 (Square Rodin) a réussi à obtenir un logement social sur la Grande Borne par le bailleur « les Résidences » tout en gardant le logement I3F avec un projet de sous location. Un croisement des fichiers entre bailleurs devrait être mis en place au-delà des commissions d'attributions.*
- *Malgré une GUPS avec un financement important, le quotidien des habitants reste difficile : rassemblements communautaires, vendeurs à la sauvette en augmentation au sein du quartier (véritable économie parallèle) et incivilités (propreté, nuisances sonores, stationnements, etc...). Les structures mandatées par l'EPFIF dans le cadre de la GUPS restent impuissantes pour répondre aux multiples problématiques rencontrées par les copropriétés (suite scission GRIGNY 2). Les multiples ateliers et commissions organisées ne sont pas adaptées et n'apportent pas de solutions concrètes au-delà des actions « classiques » : sensibilisation, affichages, communications et médiation « au coup par coup » sans suivi sur un temps long des habitants concernés.*

*A votre disposition, Cordialement. »*

34. Le **22 avril**, M. Joseph X. écrit dans le registre numérique : « Spoliation des copropriétaires. Bonjour, Nous savons que la loi interdit de vendre à perte. D'après de nombreuses enquêtes, une bonne part des copropriétaires vivent dans leur domicile principal ce qui constitue pour eux un patrimoine non seulement immobilier mais affectif. Souvent en rénovant leur logement ils ont utilisé du matériel de qualité ce qui a augmenté la valeur de l'appartement. Par rapport aux investissements de ces copropriétaires, le prix que l'EPFIF propose à ces copropriétaires pour acheter leur logement est scandaleux. L'EPFIF doit au moins se renseigner pour savoir à combien a coûté à un copropriétaire son logement et les travaux de rénovation. Et ensuite faire une offre d'achat au moins égale à la totalité des sommes dépensées par ce copropriétaire. Sinon ce dernier aura vendu à perte et c'est anti économique. En vous remerciant pour votre compréhension. »

35. Le **22 avril**, M. Etienne X. écrit dans le registre numérique : « Square Surcouf côté impair Des centaines de pages, travaillées et passionnantes, mais qui n'auront sans doute que peu d'effets sur le trafic de drogue, la mécanique sauvage et la poche de misère qu'est devenue l'ancienne copropriété de Grigny 2. J'ai tout survolé, je n'ai bien entendu pas tout lu, mais j'ai vu peu de passages consacrés au traitement spécifique de la délinquance. Peu importe que la nouvelle route passe à gauche ou à droite de l'immeuble si les motos cross continuent à l'emprunter. On sait bien que les millions d'argent public injectés depuis plus de 20 ans à Grigny 2 n'ont pas eu les effets escomptés. C'est un beau projet, une belle mécanique, tout comme l'était la copropriété de Grigny 2. On sait bien aussi que c'est la mise en musique au quotidien qui pose problème. »

36. Le **22 avril**, M. Régis X. écrit dans le registre numérique : « Bonjour j'ai vu les enquêtes que vous avez menée sur le développement de Grigny c'est bien. Je propriétaire d'un appartement sur SURCOUF, vous ne parlez pas de comment vous allez faire pour respecter les propriétaires sur les biens. Il faudra un jour raconter les propriétaires pour bien. Puis quelques mois les immeubles sont dégradés, le ménage mal fait, et il parle de sécurité. A revoir. » Il joint à ce texte la photo ci-contre.



37. Le **23 avril**, M. Thierry Dely écrit par courriel :

« CONTRIBUTION AU PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2

A) Au regard du document soumis à consultation dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet ORCOD-IN Grigny 2, il est patent que le volet "sécurité", source de problèmes divers en tant que copropriétaire-bailleur, n'est pas traité comme il se devrait dans le document soumis à la consultation publique.

A1) *J'entends certes l'idée selon laquelle il faudra "associer les forces de police à la redéfinition des quartiers, car leur conception initiale rend très compliquées les interventions: vastes zones piétonnières dépourvues de voies circulantes, nombreuses impasses, coursives masquées, surplombs et contre-allées forment autant de pièges pour les représentants de l'ordre".*

A2) *Mais il semble que les copropriétaires sont déjà insécurisés ou piégés, ne seraient-ce que, par des syndic professionnels, à la gestion fort peu digne de confiance, lequel défaut de qualité/probité de gestion amplifie les problèmes précités des copropriétaires (soit occupant ou bailleur) en ne respectant pas, par exemple, un échancier conventionnel d'apurement de charges signé entre les parties, sans aucun préavis ou ni quelconque avenant à la convention d'origine.*

*En effet, s'il est vrai que j'ai été confronté à la réalité d'une occupation illégale, qui a pris fin par une négociation serrée, sans faire intervenir les forces de l'ordre, je consacre un montant mensuel conséquent suite à l'occupation illégale du studio dont je suis propriétaire (copropriété OUDINOT 43) pour le protéger de toute intrusion et occupation indésirables. Ce montant mensuel consacré à la sécurité de mon bien immobilier par la mise en place d'une porte anti-squat télésurveillée par un prestataire, m'empêche d'être à jour de toutes mes charges de copropriété comme souhaité.*

A3) *Au-delà de mon cas personnel, ORCOD-IN Grigny 2 ne met pas suffisamment l'accent sur la réhabilitation, la reconversion ou le recyclage immobilier, vus comme "sortie de secours", dans le sens des intérêts premiers, que sont les honnêtes copropriétaires occupants actuels retraités ou sur le point de l'être en situation de perdre leur appartement alors qu'ils ont payé régulièrement leurs charges, remboursé leur prêt immobilier.... En effet, transformer/transférer pour ceux qui le souhaiteraient leur bien ou leur titre de propriété/droit à l'habitat, au sein d'une résidence "seniors" réduirait l'insécurité ou précarité ou ruine financière soit en proposant d'y rester en tant qu'occupant ou bien en recevant un revenu locatif mensuel après leur départ de Grigny 2 (ce qui supposerait évidemment l'intervention d'un autre type opérateur différent d'un organisme HLM au service de ce type nouveau de clientèle). En conséquence, l'idée de créer "un foyer pour personnes âgées" apparaîtrait paradoxale, choquante, à la limite de l'insincérité et irréaliste au regard de l'enjeu vital, pratique, concret, immédiat et urgent des actuels copropriétaires occupants actuels âgés sous la menace d'expropriation ou/et d'une forte dévaluation de leur bien immobilier, vécue comme une injustice.*

A4) *Le "désert" qui est évoqué quant à l'offre commerciale disponible sur Grigny 2, est dû pour l'essentiel, de façon très prosaïque, aux conséquences du vol à l'étalage, à savoir, l'insécurité commerciale, laquelle n'incitant pas à la sérénité et à la créativité et imagination commerciales pour répondre aux besoins des consommateurs de façon rentable; du coup pas de pérennité ni de développement commercial durable envisageable. Dans ce contexte, je ne vois pas de solution proposée dans le document de projet visant à créer, sous cet angle, de l'attractivité pour les candidats à un bail commercial sur Grigny 2, si on ne considère pas une ligne budgétaire consacrée à la sécurité (humaine, cynophile, électronique) des commerces, dans les simulations budgétaires d'un projet de refonte urbaine, pensé ne serait-ce que sur une horizon de 10 ans.*

*Toutes ces considérations pour dire que l'insécurité ou le sentiment associé persistant sera une entrave aux efforts pour améliorer l'image de Grigny 2, et par effet d'entraînement ou de diffusion ne permettra pas l'atteinte du niveau attendu de valorisation du patrimoine immobilier tel qu'appréhendé par le projet ORCOD-IN Grigny 2, au sens de la valeur actualisée nette socio-économique que les auteurs imaginent à horizon 30 ans (dont 10 ans de travaux prévus), soit "après les dernières livraisons de l'ensemble des équipements".*

B) *Parvenir à l'objectif de 317 M € de VAN, voire au-delà (donc sans nécessairement attendre 30 ans) nécessite de capitaliser sur l'expérience grignoise en matière de géothermie profonde, ce qui n'apparaît pas dans le document de projet ORCOD-IN Grigny 2 de façon explicite et qui mériterait un éclairage que je suggère, sous réserve que je puisse être éventuellement corrigé, si nécessaire, par d'autres contributeurs.*

*B1) La réduction de l'impact du réchauffement climatique n'a semble-t-il pas été pris en compte dans les trois scénar2 de valorisation du patrimoine immobilier:*

*A Grigny, les habitants devront faire face à des étés de plus en plus chauds, alors quelle valeur donnée à un nouvel ensemble immobilier Grigny 2 (réhabilité, rénové, recyclé, reconstruit) s'il ne bénéficie pas des avantages de la géothermie du froid (ou geocooling), qui pourrait rendre possible la climatisation, le rafraîchissement et donc l'amélioration du confort des appartements actuels et futurs ainsi que des établissements recevant du public (écoles par exemple); en plus des avantages actuels de la géothermie et du réseau de chaleur (en hiver) déjà perçus sur Grigny? Ne serait-ce pas un facteur d'attractivité supplémentaire pour conserver des habitants et en gagner d'autres par ce type d'innovation mise en oeuvre sans surcoût significatif (cf. certificats des bâtiments bas carbone (bba) et haute qualité environnementale (hqe)). D'entrée de jeu, la valorisation à terme de l'immobilier sur Grigny pourrait probablement s'établir sur des bases bien meilleures que celles qui semblent si dépréciées telles que redoutées ou endurées par les copropriétaires occupants ou bailleurs actuels. Est-ce que je me trompe?*

*B2) L'autre aspect connexe à l'habitat: celui du véhicule et de son stationnement. Quoique la voiture ne soit pas un investissement en tant que tel, cela demeure un poste de dépense où le coût de possession voisine la question importante du pouvoir d'achat (budget "énergie" pour se déplacer). Dans le document en ligne que j'ai consulté, je ne trouve que les mots (ou maux?) destruction de places de parking souterraines ou manque de places de parking aériennes alors que probablement avec l'expérience en matière de réseau de géothermie profonde, vécue à Grigny au sein du SIPPÉREC pourrait aider à réfléchir et donc à aller plus loin, en appliquant cette réflexion à la valorisation de cet ensemble immobilier très particulier existant que constitue à la fois les places de parking souterraines privatives et aériennes publiques, à partir d'une vision que l'état de l'art technologique nourrirait ; de sorte qu'on réponde à un problème identifié aujourd'hui et à un besoin futur pas encore clairement identifié, avec pour fruit une approche cohérente et flexible avec le temps. Là où je veux en venir, pour créer de l'attractivité (puisque c'est un des enjeux qui parcourt le projet ORCOD-IN Grigny 2 présenté) de façon la moins dispendieuse que possible pourquoi ne pas considérer le problème à l'envers : à savoir la question du parking n'est pas qu'un problème ou un coût ou un risque voire un dommage mais plutôt la voir comme une opportunité, un gisement de confort d'usage pratique renforcé, un moyen de préservation d'achat au quotidien et par là même un moyen d'améliorer l'image de Grigny tant auprès des habitants, propriétaires qu'à l'extérieur de la ville. Pour ce faire, retenir si cela est possible d'une part l'idée de places de parking souterraines équipées d'un branchement compatible/réversible tant pour une alimentation électrique que pour une alimentation à hydrogène vert, produits potentiellement tous deux grâce à la géothermie profonde extraite localement sur Grigny. D'autre part, pour les places de parking aériennes, installer des bornes de recharge électriques tout en rationalisant et régulant ce type de stationnement. Comme je ne m'y connais pas en connectique électrique ou réversible, je pose la question de la faisabilité en vue de régler une fois pour toute cette question du stationnement (souterrain, aérien) à l'avantage des copropriétaires actuels et futurs en termes de valeur à terme de leur bien immobilier que constitue une place de parking souterraine.*

*B3) Au-delà du fait de résider (locataire, propriétaire occupant, propriétaire-bailleur), stationner son véhicule, pourquoi ne pas aborder la question de la production locale en lien avec l'activité commerciale à relancer. En d'autres termes, on pourrait en partie répondre à l'enjeu de "désertification commerciale" sur Grigny 2 tout en répondant à la question de l'emploi local en faisant en sorte de disposer d'un atout non délocalisable dans une autre partie de l'Essonne, à savoir disposer d'une ferme urbaine en synergie avec de la géothermie. On pourrait imaginer un lieu adéquat, là où se situe le centre commercial Barbusse, où on pratiquerait sur plusieurs étages l'agriculture verticale. Cette ferme urbaine se traduirait par un recyclage immobilier totalisant quelques milliers de mètres carrés, alimentée (climatisation, eau recyclée) et chauffée (les serres, le bâtiment) par le réseau de chaleur géothermique profond de Grigny. Les autres avantages sont une commercialisation auprès d'une clientèle locale différente de celle du passé, à savoir sous forme de groupes de consommateurs (écoles, collèges, lycée ?, personnes âgées, collectivités locales, familles issues de communes pavillonnaires limitrophes à Grigny, restaurants, salariés de la zone de*

bureaux, etc.) de produits frais indépendants des aléas climatiques, comportant moins de pesticides et d'engrais, issus d'un environnement contrôlé, où l'usage de l'espace est optimisé, moins sujet au vol ou démarque, et pourvoyeur d'emplois locaux et de qualification professionnelle, permettant par la suite d'accéder plus facilement, à terme, à des bassins d'emploi plus importants en Essonne (Evry, Massy-Palaiseau, Orly-Rungis).

### *C) Diversification de la démographie sur Grigny*

*En matière d'acteurs pris en compte, pour assurer la diversification de la démographie sur Grigny, je m'interroge sur l'absence de mention de certains acteurs publics tels que d'une part le CROUS d'Ile-de-France, qui pourrait potentiellement co-participer à une action de co-construction immobilière en matière de résidence universitaire; et d'autre part l'Université d'Evry à la co-conception des bureaux ou d'une pépinière d'entreprises ou de start-up le long la RD 310, pour les éventuels porteurs de projet du pôle de formation "Sciences, Technologies, Santé", en fin d'études et à la peine pour trouver des mètres carrés correctement pensés et équipés pour des jeunes pousses de cette même université, à un prix abordable de location et proche d'un RER.*

#### *C1) immobilier résidentiel:*

*Compte tenu de ce que j'ai cru comprendre, il y aurait quelque réserve foncière disponible sur le secteur des Sablons, alors pourquoi ne pas imaginer une résidence sécurisée pour les étudiants de l'Université d'Evry, résidence universitaire (normes BBA, HQE, labels attractifs pour les étudiants et favorables à la technologie verte telle que la géothermie) proche du futur tramway, bâtie en partenariat avec le CROUS d'Ile-de-France, à l'instar de ce que je préconisais pour les copropriétaires occupants quelque peu contraints, sous forme de "résidence seniors". En effet, chaque rentrée universitaire les besoins criants de logement pour cette catégorie de population s'avèrent toujours aussi récurrents. La présence d'une population estudiantine impose de considérer des équipements de loisirs à proximité de la gare RER-D (dans les environs du centre commercial Barbusse) tout en permettant potentiellement à la marge, d'espérer de ces étudiants une contribution pour une partie d'entre eux, en matière d'aide au soutien scolaire de écoliers et collégiens sur Grigny, dans le champ de l'économie sociale et solidaire.*

#### *C2) immobilier de bureaux:*

*A la fin des études, les espaces de co-working et les bureaux (normes BBA, HQE) le long de la RD-310, moyennant une isolation phonique adéquate, pourraient être en priorité réservés par exemple, à des étudiants éventuellement porteurs de projet issus du pôle "Sciences, Technologies, Santé" relevant de l'Université d'Evry, notamment ceux qui ne se destinent pas être doctorant ou à passer des concours d'Etat. Ainsi Grigny 2 et l'Université d'Evry devrait nouer, à l'instar de celui avec le CROUS sur l'habitat, évoqué précédemment, une convention pour héberger une pépinière d'entreprises (espaces de co-working, bureaux divisibles) pour des éventuels porteurs de projet issus de cette université qui pour certains auraient déjà vécu en résidence estudiantine au quartier les Sablons sur Grigny et seraient à la recherche de bureaux de qualité à prix modique.*

#### *C3) immobilier commercial*

*Cet effet conjoint rendrait possible en journée, l'ouverture de restaurants (clients, entre autre, de la ferme urbaine alimentée par géothermie), tout en contribuant à l'animation commerciale avec une population jeune relativement plus solvable, moins sujette à l'incivilité et soucieuse d'une alimentation plus saine pour eux et l'environnement. »*

38. Le **23 avril**, M. Dominique Danger-Brech écrit dans le registre numérique un complément à son observation précédente numérotée 29 :

#### **« NEY 49: L'EXEMPLE D'UNE GESTION DES IMPAYÉS**

*En complément de mon précédent texte évoquant notamment le manque de réactivité des syndicats ou administrateurs nommés par le tribunal d'Evry, je joins au présent document la copie d'un état des sommes dues par les copropriétaires de la copropriété Ney 49 extrait du compte de copropriété de l'exercice 2021 établi par Me Tulier-Polge. Vous constaterez des*

*sommes dues pour un total de 1 155 903,13 € (!) avec des sommes dues par certains copropriétaires atteignant plus de 51 000 €.*

*L'année précédente, les sommes non recouvrées par l'administrateur judiciaire s'élevaient à 1 168 226,95 €. En 2019, c'est 1 043 088,72 € qui restaient à recouvrer.*

*Dans sa requête pour prolonger sa mission jusqu'au 21 avril 2024, Me Tulier-Polge écrit que les retards de paiement des charges des copropriétaires atteignent 1 368 354 € pour un budget annuel de 710 000 €.*

*On pouvait légitimement penser que l'action de redressement des comptes passait par une volonté active de recouvrement des impayés des copropriétaires indécents. Me Tulier-Polge mentionne qu'elle a 66 procédures de recouvrement en cours devant le tribunal d'Evry. On peut se demander si celles-ci ont été introduites suffisamment tôt compte tenu du volume assez constant des sommes dues par les débiteurs ou si l'engorgement des tribunaux judiciaires n'est pas à mettre en cause.*

*Toujours est-il qu'il ne paraît pas logique que dans ces conditions, les propriétaires qui ont payé normalement leurs charges soient sanctionnés par une expropriation. L'atteinte au droit de propriété semble dans ces conditions injustifié eu égard au manque de diligence apporté à la gestion des impayés. »*

Il joint à ce texte un état des sommes dues par les copropriétaires de Ney 49 en 2022. Ce document contenant leurs noms ne peut être publié dans le rapport.

39. Le **23 avril**, M. Ibrahima Thiam écrit dans le registre numérique :

*« DEMANDE D'AUDIT SUR LES ADMINISTRATIONS PROVISOIRES À GRIGNY 2*

*Ma contribution en deux pages*

*Je soussigné Ibrahima THIAM copropriétaire résidant-occupant le lot 270.286 de 30,34 m<sup>2</sup> dans la copropriété SURCOUF Tranche-27, formule le plaidoyer de 2800 mots qui suit pour qu'avec l'adoption du Décret qui clôture l'Enquête Publique lancée du 18 mars au 24 avril 2024 pour transformer la ville de GRIGNY, les comptes des syndicats de copropriétaires de Grigny-2 soient AUDITES par un organe indépendant, choisi sur appel d'offres national.*

*Je dépose mon avis sur le registre électronique ouvert par Madame la Préfète de l'Essonne, messieurs le Président du Tribunal Administratif de Versailles, les membres de la commission d'enquête, les partenaires engagés dans le pilotage du projet et j'en fais ampliation par lettres séparées au Président de la Cour des Comptes et au Procureur de la République de l'Essonne.*

*Ma résidence principale sans interruption depuis le 23 mai 2005, m'a coûté 52 000 € avec un prêt remboursé depuis 2018 à la Caisse d'Épargne et de Prévoyance, prêt BONIFIE par la Caisse des Dépôts et de Consignation (CDC) à travers les plans de SAUVEGARDE 1 et 2 de Grigny-2, l'ÉTAT appelant le public à venir y installer leur résidence principale, auprès de l'Équipe Opérationnelle de GRIGNY-2.*

*Aujourd'hui, l'ÉTAT va me déposséder par voie d'expropriation.*

*Aujourd'hui, l'ORCOD-IN Grigny-2 adopté en Conseil des Ministres en 2016, l'EPFIF, a obtenu la subrogation du droit de préemption de la mairie de Grigny. Il rachète à prix non négociable, fixé unilatéralement, oralement, à « l'amiable ou à l'encan », il obtient à nouveau au subrogé, le droit d'expropriation de la Mairie.*

*« En tant que bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), l'EPFIF ... restera responsable de l'ordonnance d'expropriation ... que prendra le juge de l'expropriation s'il n'y a pas eu de transaction amiable préalable entre l'EPFIF et le propriétaire ». Pourquoi l'EPFIF est-il expropriant, et pas l'État ?*

*L'indécents prix proposé par l'EPFIF à mes voisins 800 à 900 € le m<sup>2</sup> alors qu'à Ris-Orangis ville voisine, le prix moyen du m<sup>2</sup> est de 2030 euros. Comparé au prix de 1 714 € le m<sup>2</sup> auquel j'ai acheté en 2005, le prix mécanique du marché se situe entre les deux. L'offre de l'EPFIF ne permet pas de trouver un logement équivalent.*

*Aujourd'hui, aux copropriétaires qui n'auront pas accepté les prix proposés par l'EPFIF, le projet d'Utilité Publique déclare qu'à partir de 2025, dans la phase expropriation des lots, en cas de désaccord sur le prix « amiable de l'EPFIF », le copropriétaire peut saisir le juge de*

*l'instance qui fixera le prix. Ce n'est pas exactement comme cela que cela se passera. Concrètement, le juge diligentera sur les lieux ceux qui détermineront le prix, à savoir, les fonctionnaires des services des domaines et du cadastre, le juge entérinera ce prix.*

*Nous ne pouvons pas nous opposer à l'expropriation mais nous espérons obtenir « juste indemnisation ».*

*Je dis OUI à 100 % à l'ORCOD-IN pour l'EVOLUTION DU PLU de la ville de Grigny.*

*Au lendemain des Trente Glorieuses, l'Etat a initié une politique du logement favorisant l'accession de la classe moyenne à la propriété. Le territoire rural de Grigny, a vu s'installer le 5/09/1969 la Société Civile Immobilière des Tuileries à GRIGNY-2, la mairie était initialement rétive de voir son village, devenir petite ville de banlieue.*

*Anciennement société Anonyme sous le RC de la Seine n° 64 B 2991, la Société Civile Immobilière des Tuileries à GRIGNY-2 a acquis les terrains pour construire et mettre en vente plus de 5000 appartements de qualité, regroupés dans un Syndicat Principal (SDC Principal) et 27 Syndicats Secondaires.*

*A la fin des années 2000, une première génération de copropriétaires français majoritairement résidants, cadres et cadres moyens de la Poste, EDF, ADP et de l'administration et des sociétés privées, vendit leur lot pour acquérir des maisons individuelles, et valider leur ascension sociale personnelle.*

*Ils furent remplacés par des copropriétaires de toute nationalité, majoritairement investisseurs-loueurs qui eux, mirent l'accent sur le rendement. Cette nouvelle destination mercantiliste de Grigny-2 est à la base, ici comme ailleurs, de la raréfaction des moyens affectés à l'entretien-maintien et à la rénovation du bâti puisque les locataires qui y trouvent logis sont issus d'un LUMPEN tout-venant.*

*En dépit des déclarations de la Mairie qui soumet les baux à autorisation, fait condamner quelques marchands de sommeil, combien de condamnations et combien d'arrêtés préfectoraux pour insalubrité ont été pris et combien de lots saisis pour ces raisons-là. Chiffres à corrélés à l'échelle de Grigny-2 qui compte 5000 lots ?*

*Les difficultés des syndicats de copropriétés de Grigny-2 ont pour origine l'incompétence des Administrateurs-Provisoires-Syndics, assistés par des Conseillers Syndicaux dépassés.*

*Aux millions d'euros de fonds investis par la puissance publique pour attirer des propriétaires, pour désenclaver le Square SURCOUF, pour des travaux d'urgence, de mise en sécurité, de rafraîchissement, de maintien du fonctionnement des équipements et d'aide à la gestion, le projet ORCOD-IN Grigny-2 ajoute un investissement de 580 millions d'euros et espère engranger une valeur actuelle estimée de 317 millions €.*

*Les copropriétaires ont participé au financement des travaux. Les milliards de l'argent public investi parce qu'il s'y trouve 5000 habitations, d'inutiles parkings neutralisés, une poignée de marchands de sommeil condamnés, une trentaine d'arrêtés d'insalubrité, en cinq ans 1100 mises en demeure pour infractions au Règlement sanitaire, dues à des infiltrations d'eau, aggravées par l'intervention tardive des syndicats.*

*En tout état de cause, depuis la fin des soixante, l'ETAT ayant mis plus d'un milliard d'euros devrait y assurer une régulation du marché permettant aux agents au revenu modeste d'acquérir une résidence à un prix librement accepté entre acquéreurs- vendeurs, acteurs du marché de l'économie libérale promise par Prométhée.*

*Si le projet ORCOD-IN Grigny 2 implique d'abattre des alignements d'arbres, il doit prévoir les remplacer.*

*Je dis NON à 100% à la SPOLIATION DE NOS BIENS par l'EPFIF grâce à la main mise de la Mairie de Grigny.*

*Les copropriétaires sont coiffés, pieds et poings liés par les instances régaliennes.*

*Le prix de rachat massacré est une spoliation des copropriétaires qui ruine les syndicats de copropriétés.*

*Cédant leurs lots à l'EPFIF, quittant définitivement la copropriété ils deviennent débiteurs LAMBDA laissant derrière eux les charges impayées irrécouvrables que la collectivité des copropriétaires devra combler. Vu les us et règles notariales pratiquées, l'acquéreur est censé prendre charge des impayés laissés par le vendeur lorsque la répartition des charges n'a pas été approuvée par l'Assemblée Générale. Ce n'est pas le cas ici.*

*J'ai listé chaque lot vendu à l'EPFIF et autres tiers. Ils laissent dans les actifs au 31/12/2022 une « ardoise » de 409 276,97 EUROS, sans compter 411 040,55 EUROS dus par les copropriétaires sous le coup de mesures de recouvrement, et 90 601,68 EUROS de provisions irrécouvrables déjà passées par l'Administration Provisoire et 1 204 817,79 EUROS de débiteurs divers, au 31 décembre 2022.*

*S'il vous plait, lancez un audit des comptes de tous les syndicats de copropriété de Grigny-2 de 2005 à 2022 de la gestion catastrophique des Administrateurs Provisoires et des syndicats qui ont administré ces entités et qui reçoivent encore du juge de nouveaux mandats – Madame TULIER-POLGE-ALIREZAI récemment nommée en 2024 Administrateur Provisoire du Syndicat Mac Donald.*

*Il est encore temps de faire la lumière sur la vie des copropriétés de GRIGNY-2 avant l'adoption d'un décret d'Utilité Publique, un blanc-seing à même d'effacer tous les coups tordus commis à Grigny 2 car toutes les archives auront disparu à jamais, en toute légalité.*

*Une investigation sur les pièces du Syndicat Principal montrera comment la mairie, détentrice de la part la plus élevée des tantièmes par ses équipements publics (écoles, bureaux et autres ... espaces non bâtis sis sur l'emprise foncière de la copropriété a participé aux difficultés car elle n'a jamais contribué aux charges.*

*Le Syndicat Principal mis en avril 2011 sous Administration Provisoire confiée à AJ ASSOCIES à la demande de la mairie, a été dissout en décembre 2021 toujours à la demande de la mairie.*

*Le Syndicat Principal est ensuite scindé en 33 syndicats autonomes, l'Ordonnance du Tribunal d'EVRY confiée à AJ Associés la mission de recouvrer jusqu'en 2025, les sommes restant dues au syndicat. Les planètes semblent avoir été alignées pour arriver en même temps en 2025.*

*Aussi, avant la liquidation de ce syndicat, la Mairie a négocié avec l'Administrateur Provisoire en 2020 et acquis pour 2 millions d'euros le terrain de la FOLIE : 6,5 hectares appartenant à la copropriété.*

*La mairie aura-t-elle œuvré pour la liquidation du syndicat Principal des copropriétaires de Grigny-2 ?*

*Pour les 33 syndicats secondaires, je demande un audit des Etats financiers de mon syndicat de copropriété SURCOUF Tranche-27 sous Administration Provisoire confiée à maître TULIER POLGE depuis le 26 février 2006 comprenant 5 bâtiments allant du 7 au 15 que l'EPFIF va racheter, et vouer le 15 à la démolition.*

*« En 17 ans d'Administration Provisoire » maître TULIER a eu 2 syndics assistants : GEXIO (2006-2011), IMMO DE France (2011-2023), le 01/10/2023, COOPEXIA-anciennement GEXIO, et elle approuva par résolutions chaque ETAT FINANCIER de 2003 à 2022 comme suit : « les comptes de l'exercice du ... au ... pour un montant de ... euros TTC approuvés dans leur forme et leur teneur, leur imputation et leur répartition, comptes qui ont été préalablement analysés par les membres du Conseil Syndical lors de leur vérification ».*

*Tous les ans, le Tribunal d'EVRY renouvelle leur mandat, fixe leur rémunération et les enjoint de : « ... de prendre les mesures nécessaires pour assurer le fonctionnement normal de la copropriété ». Le 6 décembre 2022, madame TULIER exposant régulièrement le même stock d'impayés au Tribunal pour reconduire sa mission, conclut toujours « qu'il y a lieu de maintenir l'administration provisoire du syndicat ... en raison de la situation financière dégradée de celui-ci, et de son incapacité à pourvoir à la conservation de l'immeuble ».*

*J'affirme que la dégradation de la situation financière résulte de l'Administration Provisoire. En effet, en 2005, avant sa désignation, les charges annuelles du syndicat s'élevaient à 348 144,71 €. L'Etat financier du 31 décembre 2022 qu'elle publie, montre un total opaque des créances du syndicat de 2 298 724,01 € dans :*

*Les comptes numéro 450, copropriétaires un total débiteur de 1 093 906,22 € réparti :*

- *Entre le compte 4501 – Copropriétaires – budget prévisionnel : + 834 311,02 – 103 028,58 = 731 282,44 €*
- *Et le compte 4509 – Copropriétaires – lots vendus : + 384 615,17 – 21 991,39 = 362 623,78 €*
- *En plus, le compte 4601 – Débiteurs divers contient : 1 204 817,79 €.*
- *Quant aux créances douteuses, du compte 4590 arrêté en 2021 à 633 446, 69 € elles disparaissent en 2022.*

*Ce tonneau « de bon vin et d'ivraie » dissimule les sommes définitivement perdues pour le syndicat. Des irrécouvrables que les copropriétaires devront combler s'ils désirent conserver leurs lots. Ainsi, l'Administration provisoire a produit UN IMPORTANT PASSIF que les copropriétaires, dans l'engrenage de la RUINE devront recapitaliser s'ils veulent assurer le fonctionnement de leurs immeubles.*

*Excepté les Etats Financiers des exercices 2006 à 2010 que GEXIO n'a pas publiés, j'affirme que depuis 2011, tous les bilans du syndicat SURCOUF Tranche-27 ne sont pas établis conformément aux règles visées par le Décret et l'Arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires.*

*Ces règles commandent de ventiler et de suivre le solde individuel de chaque lot selon qu'il est réalisable (encaissable) et disponible pour financer le fonctionnement du syndicat et selon que la probabilité de son encaissement revêt un caractère douteux, incertain ou irrémédiablement nul.*

*Selon les critères que voilà, je les ai individuellement identifiés et ventilés.*

- *4501 COPROPRIETAIRES INDIVIDUALISES dont le solde débiteur ou créateur est à somme non nulle :*
- *45011 comprend 120 copropriétaires vertueux créateurs / débiteurs jusqu'à 3000 euros : 36 041,05 €*
- *45012 comprend 14 copropriétaires ayant respecté le plan de remboursement conclu : 5 189,03 €*
- *45013 comprend 59 lots du copropriétaire EPFIF possédant 82 LOTS : - 21 818,52 €*
- *45014 comprend 25 débiteurs de plus de 3000 € sans mesure de recouvrement : 254 177,14 €*

*Soit un total de créances réalisables de 273 588,70 €*

*Les autres sommes ventilées, entre :*

- *4509 COPROPRIETAIRES CREANCES DOUTEUSES aux soldes débiteurs :*
- *45091 comprend 19 lots impayés avec des mesures de recouvrement : 411 040,55 €*

*Soit un total des créances douteuses de 411 040,55 €*

- *4610 COPROPRIETAIRES AYANT VENDU LEUR LOTS, leur solde débiteur ou créateur à somme non nulle :*

- *46101 comprend 33 lots vendus à EPFIF au solde actif dans les comptes : 319 311,41 €*
- *46102 comprend 7 lots vendus à des tiers au solde actif dans les comptes : 37 014,94 €*
- *46103 comprend 6 lots vendus aux enchères au solde IRRECOUVRABLE : 52 950,62 €*

*Soit un total des créances irrécouvrables à provisionner : 409 276,97 €*

*Considérant les créances douteuses, les irrécouvrables à provisionner et les débiteurs divers, l'Administration Provisoire de maître TULIER (2006-2022), aura généré une perte de trésorerie de 2 025 135,31 € à renflouer.*

*Par ailleurs, le compte 4010 - fournisseurs, factures parvenues, de 1 688 586,38 € contient une somme de 710000 € qui ne participe en rien au fonctionnement de la copropriété, d'un conflit d'avant 2003 entre syndics et administrateurs judiciaires, renvoyé par la Cour de Cassation, à l'examen au fond de la COUR D'APPEL.*

*Excepté le bilan 2017 que je n'ai pas reçu, de 2011 à 2022 maître TULIER, ses syndics, ses avocats et autres auxiliaires de justice se sont versés plus de 1 121 229,97 EUROS d'émoluments, honoraires et vacations pour le recouvrement des impayés toujours plus élevés du syndicat de 238 lots sis à GRIGNY-2. »*

Il joint à ce texte une pièce jointe au format .pdf contenant le même texte, qu'il n'est donc pas nécessaire de reproduire dans le rapport.

40. Le **23 avril**, Mme Sahar Zenani écrit sur le registre papier : « *Nous sommes propriétaires au 4 rue Vlamincq. Nous demandons à la commission d'enquête publique de prendre un avis défavorable. Ce projet a été présenté de manière insincère. Le motif de dédensification n'a pas été clairement évoqué. Il a été essentiellement question de la prétendue faillite de notre copropriété. État de faillite que nous réfutons le premier instant. Si bien que maintenant les finances de notre copropriété porte la qualification de déséquilibre parce que la qualification de faillite était intenable. Le déséquilibre financier n'en est pas olus avéré. La phase de concertation préalable enfin n'a pas été présentée comme telle. Le 12 mars 2021 nous a été annoncé ce qui s'apparentait à une sentence irrévocable de dissolution inéluctable de notre copropriété. Et ce avec un calendrier qui se voulait définitivement actée. La DUP en 2024. La dissolution en 2024. La démolition en 2026. Alors que le calendrier n'était en réalité n'était pas formellement établi. Cette fermeté de ton a convaincu les propriétaires que la décision était formelle et incontestable. Beaucoup ont rendu à la va vite, sans parler de l'insistance - pour ne pas dire harcèlement – de la part de l'EPFIF. Ce dernier joue de la confusion entre les différentes phases du projet. Des collusions pourraient être relevées mais méritent un autre traitement qu'une description sur ce support. Par ailleurs, nous précisons que nous ne voyons pas de nécessité de démolir à Grigny 2 qui reste un modèle architectural. Des rénovations restant nécessaires et primordiales. Il serait judicieux d'aller dans ce sens à travers de réels plans de sauvegarde effectifs. Ces démolitions ou prévisions nous en privent. Nous nous retrouvons ainsi dans le cadre d'une gestion d'attente plutôt que d'aller vers une amélioration et une restauration de nos copropriétés. »*

41. Le **23 avril**, Mme El Boualmani, propriétaire 2 rue Lavoisier écrit sur le registre papier : « *J'ai bien pris note de tout ce qui va être changé j'espère surtout que ça soit dans les règles et l'intérêt des propriétaires qui ont investi des années pour acheter leur bien. Espérant avoir une ville propre pas un dortoir et moins de charges, dans le respect de tout le monde . J'espère qu'on va vers une réhabilitation qu'une démolition. »*

42. Le **23 avril**, Mme Péronne Philocles, 6 rue Lavoisier, écrit sur le registre papier : « *J'estime que le prix d'achat de la vente de mon appartement est trop bas. Vu qu'il me reste le crédit avec la banque. Il faut qu'ils me fassent un prix décent pour le vendre à l'EPFIF. Je ne pourrai pas payer le reste du crédit et en plus un loyer à l'avenir. Le système c'est mettre les gens dans la misère. »*

43. Le **23 avril**, Mme Chantal Désirée écrit dans le registre numérique, en joignant la photo ci-dessous : « *Mon triste avis sur le projet ORCOD-IN Grigny2.*

*Bienvenue à cette enquête publique qui a pour but d'informer, de défendre les droits des copropriétaires.*

*Il y a longtemps que ces deux valeurs n'avaient plus cours au 5, avenue des Sablons. Apparemment ce ne serait pas le seul immeuble tombé dans l'oubli, le manque de considération... Des copropriétaires échangés, tentent de s'informer auprès de l'association ERG2 tout en formant le groupe SOS 1.3.5. Sa seule dénomination définit le mal-être ambiant.*

*J'avoue qu'il est difficile de bien adhérer au projet de demain alors que le quotidien de Grigny2 s'embourbe un peu plus chaque jour. Informations, accusations et rumeurs explosent en plein visage. Faute d'informations du syndic et conseil syndical pour lesquels je n'ai jamais existé, je cherche, je trouve, je lis les articles de presse et je finis par comprendre que la mort de Grigny2 était annoncée depuis des décennies. Il suffisait juste d'attendre le bon moment pour porter l'estocade et faire naître des cendres, un ORCOD-IN Grigny2 avec le sentiment de se faire éjecter malproprement. Un ressenti qui aurait pu être évité si seulement ceux qui avaient l'obligation de le faire m'avait informée.*

*Alors, voyez-vous, je prends lecture de cette enquête publique obligatoire sans la déchiffrer vraiment. Concernant les effets positifs sur le cadre de vie, j'aurais souhaité y être plutôt que de devoir subir année après année, la dégradation de l'immeuble et de son environnement. Mais je garde l'espoir d'un avenir prometteur quand je vois face à mon immeuble la réhabilitation de Rodin ou à côté, celui du 7 avenue des Sablons.*

*Mais à quel prix, les élus, collectivités, institutions et autres partenaires de cette ORCOD-IN Grigny2, en sont-ils arrivés là ?*

*L'ORCOD-IN Grigny2 est née dans le silence assourdissant de Convergence Immobilier, aujourd'hui en déficit et du conseil syndical. Ni l'un, ni l'autre ne m'a renseignée, mise en garde face à la dégradation de Grigny2 et les lourdes conséquences qui s'ensuivraient afin que je puisse, comme tant d'autres, envisager le devenir de mon projet immobilier, aujourd'hui préempté.*

*L'ORCOD-IN Grigny2 aurait-elle été bercée par la désinformation de notre syndic et de notre conseil syndical ?*

*En 1998, une étude demandée au Conseil d'État portait sur L'utilité publique aujourd'hui. Les points suivants étaient soulevés. La déclaration d'utilité publique remplit-elle effectivement sa fonction ? Est-elle adaptée dans des conditions garantissant la transparence dans la consultation du public, la légitimité dans l'élaboration du projet, la pertinence des choix faits par les décideurs publics ?*

*Combien de propriétaires-bailleurs y a-t-il à Grigny2 ? Habitant un département voisin, dans le sud de la France hexagonale, dans un département d'Outremer, voire à l'étranger, combien ont été informés de ce que je vis aujourd'hui comme un traumatisme tellement la situation est violente parce qu'inattendue. Et si, au final, le volume de contributions semble anodin au vu du nombre de copropriétaires, ce ne sera pas par désintérêt mais uniquement parce qu'ils n'ont pas été informés.*

*Je dénonce donc aujourd'hui ce manque total d'information des deux organismes respectivement en charge de la conservation de Grigny2 et de la défense des copropriétaires. AJ Associés n'étant plus co-administrateurs provisoires, Convergence Immobilier et le conseil syndical ont fait fi de la loi en me tenant éloignée de la situation, me maintenant dans la plus grande ignorance. Aucun courriel, aucune convocation aux AG excepté celle transmise par un autre copropriétaire en juillet 2023, aucun procès-verbal de réunion, aucune visibilité sur les comptes.*

*Syndic et conseil syndical se sont tus pour nous empêcher de parler, de réagir, pour mieux nous étouffer, mieux nous endetter... et entrainer au sein de multiples familles, des fractures sociales à la suite de biens saisis, d'expropriation, de situations dramatiques.*

*Je n'ai rien vu venir...*

*En revanche, j'ai vu que syndic et conseil syndical avaient choisi de faire vivre différentes communautés dans l'insalubrité, sans considération aucune. Est-ce à leur définition du vivre-ensemble ?*

*Les conditions sont non seulement insalubres mais elles mettent en danger la vie des habitants :*

- Dégradation des parties communes notamment rez-de-chaussée et cage d'escaliers
  - Pannes successives de l'ascenseur impair auquel s'ajoute celles de l'ascenseur pair
  - Absence d'extincteurs
  - Absence d'affichage
  - Règlement de copropriété non respecté par certains locataires
  - Conservation de l'immeuble non effectuée
  - Entretien très mal effectué (arrêt, plus de gardien d'immeuble, puis nettoyage succinct à raison d'un jour par semaine pour un immeuble de onze étages, puis trois jours...)
  - Plus d'accès au parking condamné
  - Difficulté d'accès à la cave
- Total mensuel des charges : 450€*



*Face à un tel environnement, à un tel cadre de vie, SOHIBA IMMO a refusé le mandat de gestion à cause de l'état dégradé des parties communes. Ne pouvant louer mon bien, ma dette augmente mais reste gérable. Les 2/3 du montant de ces charges devraient être déduits et ce, depuis des mois voire des années.*

*S'il paraît évident que la déroute repose sur le déficit du syndic de copropriété, pourquoi imputer aux copropriétaires la mauvaise gestion ? Pour toutes ces manigances, un dépôt de plainte groupé ne serait que justice.*

*Apprenant qu'un nouvel administrateur provisoire avait été nommé, administrateur qui aurait fait suivre à la plupart des copropriétés dont elle avait la charge, la même route que le Titanic, j'attends les comptes pour comprendre ce qu'ils n'ont pas dit ; pour comprendre pourquoi les logements 1.3.5 sont désormais tous préemptés empêchant ainsi bon nombre de copropriétaires de faire aboutir leur projet immobilier ?*

*Rappelons l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789 : « la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».*

*« On nous prend pour des cons », chantait Tonton David en janvier 1994, il y a 30 ans. »*

44. Le **23 avril**, Mme Chantal Lebaupin et les membres présents de son association décrivent un certain nombre de faits qu'ils reprochent aux syndics (principalement), à la mairie et à l'EPPFIF. Elle relève en particulier de nombreuses infractions aux règles de fonctionnement des AG de copropriétaires, mettant en cause les syndics qui sont cependant soutenus par les représentants de l'EPPFIF. Elle écrit au fur et à mesure un mémo qu'elle enverra sur le registre numérique à la fin de la permanence, reproduit intégralement ci-dessous.

L'ASSOCIATION EPRG2, par sa présidente Chantal Lebaupin, écrit dans le registre numérique :

*« En 2009 10 copropriétaires assignent la mairie pour 6 millions d'arriérés de charges de copropriété. La mairie était détentrice de tantième dans Grigny2 mais ne payait pas ses charges. En 2011 la mairie demande la nomination d'un administrateur judiciaire. AJ ASSOCIES est nommé. AJA se rapproche des copropriétaires ayant assigné la mairie. La procédure a perduré jusqu'à 2019 date à laquelle le conseil de la mairie a voulu négocier sa dette avec l'avocat des copropriétaires. Elle a été condamnée en 2019 à payer 2,9 millions d'euros.*

*Les copropriétaires ont payé le reste.*

*Donc si des copropriétaires se comportent mal, la municipalité de Grigny ne s'est pas beaucoup mieux comportée en termes de civisme.*

*Au delà des frais d'avocats que les grignois ont dû payer pour une procédure durant 10 ans et les "Grigny2" qui ont dû payer 2 fois dans leurs charges & dans leurs impôts !*

*Il est absolument indispensable que nous parlions de gestionnaires ayant mis Grigny2 dans cette situation :*

*1) La mairie n'est pas gestionnaire mais est très impliquée car nombre de conseillers syndicaux et syndics lui sont inféodés... Elle a plus accès au Préfet et au tribunal nommant sans cesse Tulier-Polge alors que cette dernière est défailante partout à Grigny2*

*2) L'EPPFIF vote pour les syndics défailants contre la volonté des copropriétaires dans les AG pour soi-disant ne pas "perturber les décisions prises" mais quid des manquements graves de ces syndics ?*

*- Faux pouvoirs pour les AG (plaintes en cours )*

*- Opacité absolue des comptes*

*- Aucun travail de fond sur les impayés*

*- Action judiciaires pour les impayés reportées car les dossiers déposés par les syndics sont mal montés*

*Comment en est-on arrivé à des dettes allant jusqu'à 80.000€ ... pour certains copropriétaires? Parce que les syndics sont plus préoccupés par le renouvellement de leur mandat que par la santé financière des copropriétaires.*

*Pourquoi Me Tulier est toujours renommée alors qu'elle n'a réussi à "remonter" aucune copro à Grigny2. AUCUNE. Elle est soumise à une obligation de moyens, moyens dont nous avons les preuves qu'elle n'a pas appliqués à Grigny2 :*

- Absence totale de concertation avec les copropriétaires
- Aucun contrôle des prestataires intervenant dans ces copro, prestations pourtant chèrement facturées aux copro.
- Personnel absents (constats d'huissiers à l'appui) pendant des mois facturés aux copropriétaires

*Lorsque les copropriétaires de la SDC RENOIR33 ont informé l'EPFIF M. Lavergne responsable de l'EPFIF à Grigny2, les multiples procédures du syndic à l'encontre des copro l'ayant assigné pour des sommes indues (le syndic a perdu mais a fait appel), de la pose de caméras au-dessus de leur porte d'entrée d'appartement, avant les portes de ces copropriétaires, du refus de lui donner un extranet, pourtant obligatoire depuis 4 ans.*

*Les parkings Surcouf 79 fermés depuis 2011, réouverts depuis 2022 mais inutilisables car la mairie refuse d'installer des moyens coercitifs interdisant les stationnements 24/24 devant les entrées et sorties de ces parkings. Inutilisables, mais les copro paient les charges. Des centaines de mails, des dizaines de RDV, des mises en demeure de l'avocat du syndicat des copropriétaires sans effet. La mairie ne répond même pas aux sollicitations de médiation de l'avocate du syndicat*

*Parkings Sablons 80 : les copropriétaires paient depuis 18 mois l'électricité de la vidéo surveillance la mairie. De multiples incendies, la dalle constituant le toit de ces parkings étant sans entretien depuis des décennies ont détruit le réseau électricité. Ce sont les copropriétaires avec leurs charges qui ont dû en payer la totale réfection : silence de la mairie face à nos demandes pour réparer cette dalle et pour installer un compteur divisionnaire.*

*Syndics et administratrice judiciaire "gérant" depuis près de 2 décennies les copropriétés vouées à la démolition et/ou à être rachetées par l'EPFIF à des prix indécentes.*

*Absence de délivrance de la feuille de présence (interdisant la communication entre copropriétaires), alors qu'elle est OBLIGATOIRE.*

*Depuis le départ de M. Ficheur du commissariat de Juvisy plus aucune relation avec les habitants et les copropriétaires. Nous avons sollicité son remplaçant. Fin de non-recevoir !!*

## **CONCLUSION**

*Les erreurs, notre connaissance des erreurs de ce passé et du présent doivent absolument nous protéger pour l'avenir.*

*Nous ne devons pas refaire les mêmes erreurs.*

*Les responsables de ce désastre qu'est Grigny2 est dû:*

- Aux syndics incontrôlés.
- A l'administratrice judiciaire toute puissante et incontrôlée
- A la mairie omniprésente partout et tout le temps »

45. le **23 avril**, un groupe de copropriétaires de la copropriété de Grigny 2 (De la part de : Xavier Taveneau, M. Kanawati, Me Alberg et Me Saadi) écrivent dans le registre numérique par une pièce jointe au format .pdf :

*« A l'attention de Monsieur Joël Eymard, Président de la Commission d'enquête publique unique préalable à la DUP, à la mise en compatibilité du PLU de Grigny, à la cessibilité des emprises nécessaires (résidence NEY 49 et places de stationnement) pour le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » à Grigny prévu dans le cadre de l'ORCoD- IN et porté par l'EPFIF.*

*Nous nous adressons à vous au nom d'un nombre conséquent de copropriétaires de Grigny 2 pour vous présenter nos déboires liés à la situation actuelle provoquée par les actions successives menées par les pouvoirs publics (plans de sauvegardes, préemption de nos biens immobiliers, ORCoD-IN ...).*

*La définition d'une (ORCoD) Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées est une opération destinée à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. En lisant cette définition, nous avons l'impression que nos appartements sont indignes. Il ne faut pas généraliser.*

*Nous reconnaissons bien là le discours du maire qui fait régulièrement allusion aux marchands de sommeil, sa bête noire, qui effectivement louent des appartements indignes non conformes à la réglementation.*

*Il faut savoir aussi qu'au fil des années, la population de la résidence a évolué vers une multiplicité de cultures et cultes différents qui a généré une distorsion avec le mode de fonctionnement de la population d'origine.*

*Pour que le plan ORCoD-IN soit efficace, il serait judicieux de se préoccuper en premier lieu de l'origine de la dégradation de la copropriété laissée à l'abandon par les autorités publiques.*

*Nous constatons que les immeubles construits il y a quelques années à quelques mètres du commissariat subissent déjà des actes de vandalisme et que des dealers ont pris possession des alentours. On déplace le problème mais on ne le résout pas !*

*Voici un court aperçu des conditions de vie au sein de notre copropriété :*

*Dès les beaux jours, nos pelouses voire même nos trottoirs, nos squares pour enfants sont envahis de personnes qui font des barbecues, installant des dizaines de chaises et de tables pour faire la fête jusqu'à des heures tardives avec sono induisant des nuisances sonores insupportables surtout pour ceux dont l'appartement se trouvent à proximité.*

*Des bassines pleines de viandes crues et de la nourriture sont cuisinées dégageant des odeurs écœurantes. Pour certains, c'est un vrai commerce. Ils vendent des repas à qui veut bien s'installer.*

*D'autres, organisent des anniversaires, des mariages venant prendre l'électricité pour la sono dans les halls d'entrée des immeubles à l'aide de plusieurs prises multiples qui traversent la route empruntée par les véhicules. C'est très dangereux. Ils n'hésitent pas à installer leur feu sauvage à même le sol ou leur barbecue en dessous d'arbres risquant un incendie.*

*Ils s'installent à côté des panneaux d'interdiction avec texte de loi sur les sanctions. Nous avons demandé à ce qu'elles soient plus nombreuses et imagées pour ceux qui ne parlent pas le français mais ça n'a rien changé.*

*Parfois, ils obstruent le passage des promeneurs avec ou sans chien et j'en ai vu plus d'un écarter d'un coup de pied les animaux qui devaient les frôler pour se frayer un chemin. Après leur départ, le sol est jonché de déchets alimentaires, de cannettes, de bouteilles.*

*Nous ne pouvons même plus promener nos chiens sans devoir scruter le sol par crainte qu'ils avalent des os. Ces personnes arrivent dès le matin pour réserver la meilleure place et préparent repas du midi et du soir. Leur recette doit être impressionnante quand cette pratique est quotidienne. Au niveau de la gare, c'est toute l'année, hiver comme été que des femmes africaines vendent de la nourriture. Ça a commencé par des marrons chauds, puis les maïs chauds sont venus se greffer, puis les brochettes de viandes. Maintenant, elles amènent de la nourriture cuisinée chez elle, stockée dans des boîtes plastiques. Les produits sont exposés l'été en plein soleil. Des glacières sont remplies de glaces à l'eau faites avec de l'eau du robinet et du sirop congelés dans de vulgaires sacs plastiques très nocifs pour les enfants qu'on retrouve en train de sucer leur glaçon, le plastique dans la bouche. Les emballages alu et les baguettes en bois des brochettes ne sont pas déposés dans les poubelles, elles jonchent le sol.*

*Une année, nous avons vécu l'enfer tant les rats avaient envahis cet espace pour se nourrir des déchets nous ruinant totalement notre quotidien. Et le maire les soutient en disant « vous croyez sincèrement qu'elles font ça pour le plaisir, c'est qu'elles ont besoins d'argent pour nourrir leurs enfants ! ».*

*Aussi, la commune a embauché 3 ou 4 personnes chargées de médiation au sein de la copropriété mais sans aucun pouvoir de sanction. Ça ne sert absolument à rien et ça coûte très cher à la commune. Ces médiateurs se baladent toute la journée ensemble et vont discuter avec*

*les personnes en irrégularité avec les lois (incivilité, consommation d'alcool, dealers, nuisances sonores, barbecues sauvages, ventes sauvages...) Mais tous les jours, ils constatent les mêmes infractions car ces individus n'en font qu'à leur tête. Ils reproduisent ce qu'ils font au bled, au pays. Nous avons demandé au Maire de remédier à ces fléaux destructeurs qui rendent impossible la vie des habitants de la copropriété. Mais en vain. A ce jour, rien n'a changé malgré des millions investis par l'Etat.*

*L'ORCOD n'aura pas d'impact sur ceux qui sont à l'origine de la dégradation de notre copropriété car ils continueront d'agir selon leurs intérêts pécuniers impunis par la loi et selon leurs coutumes. A ce jour, les environs de la gare demeurent peuplés de vendeurs en tout genre, de trafiquants de drogue... L'insalubrité des espaces verts nous prive de la jouissance de ces lieux. Apparemment il semble que personne ne semble compétant pour apporter une solution qui satisfasse le bien-être de copropriétaires soucieux du bien vivre ensemble.*

*Nous subissons et plus particulièrement dès l'arrivée des beaux jours les nuisances sonores dues au rodéo sauvage qui ne sont pas interceptés par la police. Pourtant, il existe des lois de plus en plus strictes mais que la police n'applique pas. Les policiers semblent démotivés car il n'y a pas de suites judiciaires et n'ont pas toujours l'autorisation de la commune.*

*Nous avons conscience que certaines tranches sont endettées par des copropriétaires qui ne paient pas leurs charges et ce pour différentes raisons. Il aurait été judicieux et souhaitable que l'Etat envisage une vraie solution pour enrayer ce problème. Malheureusement, la situation est tout autre. En effet, la mise sous administrateur judiciaire du syndic secondaire des tranches endettées et du syndic principal pour l'intégralité de la copropriété Grigny 2 n'a fait qu'aggraver la dette. Nous nous sommes retrouvés dans une situation d'incompréhension globale, submergés par la cacophonie des directives et discours des responsables en charge du plan ORCoD-IN, plongeant les intéressés dans des situations sans issue.*

*Par exemple :*

*1. Les propriétaires des appartements préemptés se voient acheter leurs biens à un prix bien en deçà du prix du marché « offre dite amiable » et pourtant sans aucune possibilité de négociation sinon que d'avoir recours à la justice. L'EPFIF donne une estimation orale par téléphone sans valorisation détaillée du bien comme la place de stationnement ou le garage. En règle générale les atouts comme un balcon, une place de stationnement, un garage... valorisent un appartement. A Grigny 2, avec l'EPFIF, ils n'entrent pas dans l'estimation du prix du logement proposé. La superficie des appartements est calculée par l'EPFIF avec un résultat toujours inférieur à celui qui figure sur l'acte notarié.*

*2. Vu le dossier de l'enquête publique unique et parcellaire pour la tranche NEY 49, les copropriétaires de la tranche 81/83/84 (parkings souterrains fermés depuis 2011) se posent des questions : Les copropriétaires NEY 49 vont devoir céder avec leur logement, leur place de stationnement ou leur garage situé dans une tranche non concernée par l'enquête parcellaire comme par exemple la tranche 81/83/84 dont les parkings souterrains sont fermés depuis 2011. Cet achat global va entraîner une perte de tantièmes pour les copropriétaires de la tranche 81/83/84 qui se battent pour remettre en fonction l'accès aux garages dont la fermeture a provoqué une pénurie sévère de stationnement pour les habitants de Grigny 2. L'EPFIF propose un prix unique dérisoire de 1 000 € pour l'acquisition des garages ce qui ramène le prix final pour le copropriétaire de maximum 600 €, prix minoré par le montant de l'état daté. La seule solution que nous avons est de contester par voie juridique ce prix inacceptable et incompréhensible étant donné que nous subissons des charges et des impôts fonciers depuis 2011 pour un bien condamné.*

*3. En effet, des travaux dits « d'urgence » ont été réalisés extérieurement et dans les parties communes des immeubles y compris ceux qui vont être démolis. Une aberration ! Certains travaux n'étaient absolument pas nécessaires notamment dans les parties communes. Dans l'ensemble, la plupart des copropriétaires sont insatisfaits des travaux réalisés, que ce soit dans les immeubles concernés ou non concernés par la démolition. Des entreprises peu scrupuleuses ont réalisé des travaux bâclés, de mauvaise qualité. La gestion de ces travaux a été catastrophique, malgré des réunions où certains copropriétaires qui énuméraient les malfaçons se faisaient discriminer par l'architecte en charge de leur tranche. Les ouvriers n'en*

*faisaient qu'à leur tête, ne parlaient pas français pour la plupart et bien souvent n'étaient pas déclarés. Impossible de dialoguer avec eux pour leur demander par exemple de mettre une protection sur la moquette du couloir avant de faire de la peinture. Notre moquette a été saccagée. Certains ont répondu des propos choquants comme : « on s'en fout, l'immeuble va être abattu ! ». Dans plusieurs immeubles, les travaux ont engendré des dégâts des eaux importants square Surcouf et avenue des Sablons, un incendie au 1 rue Lavoisier – Tranche Ney 49. Les copropriétaires ont été relogés mais l'administrateur judiciaire refuse de faire marcher l'assurance pour les travaux des parties communes. Ce qui fait que les copropriétaires se retrouvent ruinés car l'EPFIF leur rachète leur appartement une misère.*

*Exemple : L'assurance de Mr et Me Bendjebel refuse de leur verser les 40 000 € représentant l'estimation des travaux. Comme le cabinet de Maître Tulier ne déclenche pas les travaux pour les parties communes et l'extérieur de l'immeuble, il n'est pas habitable. Ce couple de personnes âgées se retrouve avec une offre de l'EPFIF de 8 000 € pour un F4 qui venait d'être refait presque à neuf pour une meilleure estimation. C'est inadmissible de profiter de la situation dramatique de ces gens qui ont tout perdu.*

*Les portes coupe-feu et bien d'autres matériaux encore ont été remplacés par de la moins bonne qualité. Plusieurs ouvriers de sociétés sous-traitantes travaillant pour le plan ORCoD-IN nous ont avoué travailler au black. Des hommes embauchés sans aucune réelle compétence pour le poste qu'ils occupaient, des hommes qui touchaient un peu à tout mais sans qualification spécifique par rapport au travail effectué. Au final, on s'est retrouvé avec des travaux mal réalisés, des couloirs qui étaient propres se sont retrouvés complètement dégradés par des travaux ni fait, ni à faire, réalisés dans un ordre illogique comme par exemple, l'installation de compteurs d'eau neufs puis dégradés un mois plus tard par l'entreprise qui a coulé du béton pour refaire la dalle de ces placards. Ce n'est qu'un exemple parmi d'autres. Une vraie catastrophe sur le choix des entreprises.*

*En espérant que nos informations seront prises en considération et permettront la mise en place des solutions efficaces et pérennes pour le bien-être de la copropriété et des copropriétaires actuels de façon à ce que nous ne soyons pas contraints d'émettre un avis défavorable à la DUP. »*

46. Le **23 avril** lors de la permanence, M. Arlotti, membre de l'association EPRG2, apporte quelques compléments à l'observation de cette association (n°38) : lors des AG un grand nombre de pouvoirs sont « redistribués » car chaque copropriétaire ne peut en avoir qu'un nombre limité. Il en résulte une distorsion de la volonté exprimée par les donneurs de pouvoirs. En outre, selon un document de l'EPFIF contesté par l'association, les comptes-rendus d'AG ne sont envoyés qu'à ceux qui ont voté contre la proposition du syndic. Ainsi, bien des copropriétaires non résidents ne sont pas informés des problèmes soulevés.

Par ailleurs, il souhaite plus de solidarité entre copropriétaires, qui pourrait être facilités par des activités communes, comme les jardins partagés de I3F ou des séances de formation à la gestion de la copropriété. Il suggère aussi d'organiser avec les enfants ou ados des tournées de ramassage des déchets autour des immeubles, accompagnées par le personnel de nettoyage de la ville, pour leur montrer l'intérêt d'utiliser les poubelles, et peut-être aussi d'installer des composteurs.

## Synthèse des observations.

- Sur les 38 fichiers disponibles au téléchargement, le résumé de 34 pages a été visualisé 23 fois et téléchargé 42 fois ; le document principal B1 présentant le projet a été visualisé 17 fois et téléchargé 21 fois. Il n'y a pas de statistique de consultation des dossiers imprimés, mais la commission d'enquête a remarqué que les visiteurs des permanences ne l'avaient que très peu ouvert avant leur visite.
- En préambule, notons que beaucoup d'observations portent sur l'historique de Grigny 2, notamment sur les causes de la dégradation, et non sur le projet lui-même.
- Les observations écrites et orales recueillies émanent toutes (sauf peut-être trois où ce n'est pas précisé) de propriétaires qui s'estiment injustement lésés par la procédure d'expropriation prévue, l'indemnité proposée par l'EPFIF sur la base de l'estimation de France-Domains ne leur permettant pas d'acheter un bien équivalent pour remplacer le bien exproprié. Certains propriétaires risquent de subir des pertes financières importantes avec le remboursement de leurs crédits immobiliers qui demeurera après la vente. Ils demandent des indemnités justes. Ce point est particulièrement mal ressenti par les propriétaires occupant leur appartement et à jour de leurs charges (mais ils ne sont pas nombreux), qui sont doublement pénalisés en devant devenir locataires. La plupart demandent un échange plutôt qu'un rachat.
- Critiques sur la gestion des copropriétés par certains syndics accusés d'inaction face aux impayés de charges et d'un manque de professionnalisme, voire de malversations. La critique s'étend aussi à la ville, accusée de soutenir plus les locataires que les propriétaires et de ne pas payer totalement ses charges, ainsi qu'à l'EPFIF, accusée de fermer les yeux sur les agissements des syndics et des administrateurs provisoires, et de faire appel à des entreprises incontrôlées pour les travaux de réfection provisoire.
- Interrogations sur le devenir de certains immeubles : démolition ? vente obligatoire ? rénovation ? Les propriétaires souhaitent plus de visibilité. Propositions alternatives comme la création de résidences seniors ou le recyclage de certains immeubles plutôt que la démolition systématique.
- En parallèle, la plupart des observations dénoncent l'impuissance des pouvoirs publics pour faire cesser ou au moins diminuer les trafics, les occupations illégales, les dégradations et l'insécurité.
- Nombre d'observations comportent des dénonciations quant aux nuisances subies : insalubrité, dégradations, squats, trafics, délinquance.
- Nombre d'observations affichent également une déception face au manque d'intervention des forces de l'ordre malgré le classement en Zone de Reconquête Républicaine. Il a été mentionné que l'Orcod de Clichy-sous-Bois n'a pas fait diminuer la délinquance, d'où un doute sur la réussite du projet.
- Les aménagements prévus de l'espace public, des équipements publics, de la voirie et des commerces ne suscitent que deux observations favorables, de même que la mise en conformité du PLU.
- Le manque criant de places de stationnement est mentionné dans plusieurs observations, les parkings ré-ouverts étant souvent inutilisables car bloqués ou squattés.
- Suggestions de développer les actions de solidarité entre résidents et d'impliquer davantage d'acteurs comme le CROUS, l'université d'Évry, la création d'une ferme urbaine, etc. pour diversifier la population et dynamiser l'emploi local.

## Questions de la commission d'enquête.

1. Dans l'étude d'impact C1 p.194 il est écrit : « *Grigny 2 est un quartier prioritaire de la politique de la ville caractérisé par un nombre élevé d'infractions (trafic de stupéfiants, vols, violences sexuelles, prostitution etc.). Par conséquent ce quartier fait l'objet de plusieurs dispositifs :*
  - *Des dispositifs associatifs mis en place par la commune de Grigny*
  - *La Zone de sécurité prioritaire (ZPS) « Grigny 2 – La grande Borne »*
  - *Le contrat de ville de cohésion sociale et urbaine (2014-2020)*
  - *La stratégie départementale de prévention de la délinquance (2020-2024) »*Si malgré ces dispositifs la situation ne s'est pas améliorée, quelles mesures sont prévues dans la réhabilitation des immeubles et de l'espace public pour empêcher les occupations illicites et les trafics ? (aménagement, équipements, surveillance, aide à la mobilisation de la police, etc.)
2. Dans l'état parcellaire, pourquoi manque-t-il des fiches de propriétaires, à savoir les 12, 15, 26, 30, 31, 47, 56, 59, 82, 94, 100, 132, 138, 143 et 161 ?
3. Selon l'article L321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique intitulé « Principe de réparation » : « *Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.* » Le propriétaire d'un appartement ou d'une place de parking devrait donc pouvoir acheter un bien équivalent avec l'indemnité proposée, s'il justifie être à jour des charges de copropriété. Or les observations reçues montrent que ce n'est pas le cas. Comment l'EPFIF compte-t-il couvrir « *l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation* » ?

## Les réponses de l'EPFIF.

Le mémoire en réponse de l'EPFIF reproduit intégralement dans les pages suivantes a été reçu le 15 mai. Il répond à toutes les observations et aux questions de la commission d'enquête.



**ORCOD-IN – Grigny 2**



**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE LA COMMISSION D'ENQUETE**

**Mémoire en réponse DUP****Question no. 1 de la commission d'enquête**

Dans l'étude d'impact C1 p.194 il est écrit : « *Grigny II est un quartier prioritaire de la politique de la ville caractérisé par un nombre élevé d'infractions (trafic de stupéfiants, vols, violences sexuelles, prostitution etc.). Par conséquent ce quartier fait l'objet de plusieurs dispositifs :*

- *Des dispositifs associatifs mis en place par la commune de Grigny*
- *La Zone de sécurité prioritaire (ZPS) « Grigny II – La grande Borne »*
- *Le contrat de ville de cohésion sociale et urbaine (2014-2020)*
- *La stratégie départementale de prévention de la délinquance (2020-2024) »*

Si malgré ces dispositifs la situation ne s'est pas améliorée, quelles mesures sont prévues dans la réhabilitation des immeubles et de l'espace public pour empêcher les occupations illicites et les trafics ? (aménagement, équipements, surveillance, aide à la mobilisation de la police, etc.)

**Observation suivante de la synthèse des observations :**

En parallèle, la plupart des observations dénoncent l'impuissance des pouvoirs publics pour faire cesser ou au moins diminuer les trafics, les occupations illégales, les dégradations et l'insécurité. Dénonciations des nuisances subies : insalubrité, dégradations, squats, trafics, délinquance. Déception face au manque d'intervention des forces de l'ordre malgré le classement en Zone de Reconquête Républicaine. Il a été mentionné que l'Orcod de Clichy-sous-Bois n'a pas fait diminuer la délinquance, d'où un doute sur la réussite du projet.

**Observations 6, 7, 8, 11, 12, 14, 17, 18, 29, 31, 32, 35, 36 et 37.**

**Les réponses de l'EPFIF.**

Il convient en premier lieu de rappeler que l'ORCOD-IN, objet de la présente demande de déclaration d'utilité publique, a été mise en place pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété, comme stipulé par l'article L741-1 du code de la construction et de l'habitation. A ce titre, si l'ORCOD-IN peut contribuer à l'amélioration des conditions de sécurité et de sureté dans le quartier, en particulier via l'action de lutte contre l'habitat indigne, ces questions restent de la responsabilité des forces de l'ordre.

- **Effet des dispositifs existants**

Le diagnostic sureté/ sécurité réalisé en 2018 dans le cadre de l'étude d'impact du projet de ZAC a mis en évidence des améliorations de la situation, depuis la mise en place du dispositif ZSP+ en 2012, avec des résultats globalement positifs malgré la dureté de la situation initiale et les nombreux progrès qu'il reste à faire.

En effet, le dispositif ZSP+ a permis aux forces de l'ordre, avec des effectifs renforcés et un partenariat fort, de mettre en place des actions de plus en plus effectives et une pacification progressive du quartier.

En 2019, le dispositif ZSP+ a été remplacé par el dispositif Quartier de Reconquête Républicaine (QRR).

- **Prise en compte des enjeux de sécurité dans les différents volets d'intervention de l'ORCOD IN**

**La lutte contre les marchands de sommeil, et les problématiques de sécurité que génèrent cette délinquance immobilière, sont au cœur de l'action de l'ORCOD-IN.**

Comme souligné par le Commissaire divisionnaire, la présence des marchands de sommeil dans la copropriété est une des causes des problématiques de sécurité à Grigny 2 : intrusions dans les logements, squats organisés, violences à l'encontre des occupants...

Les acquisitions, en particulier par adjudication, réalisées par l'EPFIF sur l'ensemble du périmètre ont permis d'empêcher l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil dans les copropriétés (pièce B1, page 22.). Ainsi, fin avril 2024, l'EPFIF avait acheté 220 logements par préemption sur adjudication sur tout le périmètre de Grigny 2, notamment pour empêcher les effets de report des marchands de sommeil des Sablons vers les Tuileries.

En parallèle, le partenariat entre la ville, l'ARS, le Parquet et l'Etat en matière de lutte contre l'habitat indigne a permis de faire condamner les marchands de sommeil présents sur la copropriété. Fin 2023 :

- 160 k€ d'amendes avaient été appliqués pour non-respect du permis de louer
- 56 arrêtés de suroccupation ou insalubrité avait été pris, dont 15 en 2022
- 32 condamnations pénales ont été prononcées, dont 26 prononcées en 4 ans entre 20219 et 2023

Lorsque les logements sont achetés vacants, l'EPFIF les sécurise avec des portes anti-squats, des alarmes et des caméras. De ce fait, depuis 7 ans, l'EPFIF a connu très peu d'intrusions sur son parc, et celles qui ont eu lieu se sont principalement concentrées sur la période de confinement. Ainsi, les acquisitions par l'EPFIF contribuent également à lutter contre les squats. Enfin, lorsque l'EPFIF achète un logement occupé, il informe les occupants qu'ils n'ont plus à payer de loyer auprès de l'ancien propriétaire et porte plainte contre l'ancien propriétaire si celui-ci continue à réclamer des loyers.

**Les premiers éléments et orientations du projet urbain permettent déjà de répondre à certains attendus des services de la Police pour améliorer la situation de sécurité dans les espaces publics.**

En premier lieu, les secteurs repérés comme les plus difficiles en termes de sécurité (Barbusse, Lavoisier, Surcouf) vont subir une transformation globale avec les démolitions du centre commercial, des bâtiments des syndicats 49, 48 et 1 / 3 / 15 square Surcouf, la réhabilitation et la gestion des immeubles 5 à 13 square Surcouf par un bailleur social ainsi que la reconfiguration complète de ces îlots. Un effet de report sera évité par les projets de requalification et résidentialisation des copropriétés voisines dans le cadre des futurs plans de sauvegarde.

Il est prévu de requalifier une grande partie des espaces publics en élargissant les trottoirs et cheminements divers dégageant ainsi la visibilité pour les usagers, facilitant les circulations et les rendant plus sécurisées. Cette amélioration sera fortement amplifiée sur l'avenue des Sablons qui verra sa trame bâtie centrale démolie laissant ouverte une perspective lointaine et éliminant les zones d'angle mort.

Dans les prochaines étapes de conception du projet urbain, il est prévu de travailler plus finement sur les composantes programmatiques et spatiales des futurs espaces publics et sur ce que cela induit sur leurs usages futurs, leur nature et leur fonctionnement.

Les services de la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP) seront associés à l'étude de sûreté et sécurité publique (« prévention situationnelle ») dans le cadre de la conception de l'avant-

projet de requalification des espaces publics le plus en amont possible. Les aspects plus qualitatifs de la programmation des espaces publics (stratégie de paysagement / végétation, mobilier urbain, éclairage...) seront ainsi travaillés par la maîtrise d'œuvre urbaine en collaboration avec la Police ainsi que le renforcement du système de vidéoprotection déjà en place sur le quartier.

Ce travail sera complété par la précision des impacts éventuels sur la gestion ultérieure (exploitation, entretien, surveillance, régulation des usages), la gestion étant une condition essentielle et garante in fine de la sécurité, mais dépendant de la conception initiale de l'aménagement.

Les modalités de gestion future des espaces aménagés seront élaborées en prenant l'avis des différents gestionnaires du site (dont la police). Les risques de dysfonctionnements et de problèmes dans les usages seront ainsi minimisés, les mesures correctives à apporter post-livraison réduites, les aménagements pérennisés, la charge de gestion simplifiée.

**Les travaux de requalification du patrimoine bâti conduit dans le cadre des plans de sauvegarde ou par les bailleurs sociaux permettront également d'améliorer la situation de sécurité dans les espaces publics.**

Il est prévu de réhabiliter l'ensemble du patrimoine bâti, en copropriété grâce aux plans de sauvegarde, ou en logement social avec des travaux conduits par les bailleurs sociaux. Ces travaux comporteront notamment des interventions en termes de résidentialisation des immeubles, aménagements des locaux poubelles, de mise en place/rénovation des contrôles d'accès. Ces travaux permettront de réguler les flux dans les immeubles, et de réduire les dégradations et surcoûts liées au squats (parties communes et privatives) et au trafic de drogues.

Une étude en cours, et dont les conclusions sont attendues d'ici l'été 2024, doit permettre de déterminer différents scénarios de travaux dans les immeubles sur l'ensemble des champs : performance énergétique, résidentialisation, utilisation des rez-de-chaussée... La Police Nationale a été associée aux ateliers organisés dans le cadre de ces études afin qu'elle puisse y préciser l'ensemble des attendus et préconisations en matière de sécurité.

**Les chantiers dans les immeubles comme dans l'espace public nécessitent un suivi particulier en matière de sécurité afin de garantir la bonne réalisation des travaux.** Le contexte sensible de certains secteurs du site est pris en compte pour :

- Se prémunir d'arrêts ou retards dans l'exécution des chantiers, générés par des empêchements d'accéder aux équipements/espaces objets de l'intervention ou d'éventuels retraits des techniciens intervenants suite à des agressions/intimidations
- Se prémunir d'actes de vandalisme/vols sur le matériel éventuellement stocké sur site, générant des surcoûts en cas de remplacement ou réparation.

Dans le cadre des travaux d'urgence (44,5M€ de travaux conduits dans 26 copropriétés sur 2 ans) plusieurs dispositifs ont ainsi été mis en place pour garantir la sécurité des chantiers

- Autant que possible, les bases vie des chantiers ont été installés dans des logements vacants de l'EPFIF à l'intérieur des immeubles et sécurisés afin d'éviter les vols.
- Le stockage de matériel s'est fait en priorité en intérieur également pour le petit matériel, et de manière sécurisée dans des containers sur des places de parkings appartenant à l'EPFIF pour le gros matériel.
- Un gardiennage a été mis en place sur les secteurs les plus sensibles pour assurer la protection des compagnons

- Enfin, une réunion mensuelle permettait de faire le point sur les enjeux de sécurité en présence des maîtrises d'ouvrage/maîtrise d'œuvre et entreprises, des opérateurs du Plan de Sauvegarde, des collectivités, de la Police nationale et du SDIS.

Grâce à ce dispositif, et malgré des conditions d'intervention qui se sont avérées particulièrement difficiles sur certaines copropriétés (dégradation des immeubles, trafic de stupéfiant sur certaines adresses, tensions entre habitants...), les entreprises sont toujours restées mobiliser et n'ont pas exercé leur droit de retrait malgré quelques incidents majeurs (mise à l'arrêt du chantier imposée par quelques habitants, techniciens victimes de projectiles de carabine à plomb, agression au couteau d'un ouvrier, situations d'insalubrité : infestation de moustiques et cafards, présence de seringues et déjections en gaine technique, ...)

Ce type de dispositif sera reproduit pour les futurs travaux d'espace public, de construction et de requalification du bâti existant.

- **La coordination des acteurs**

L'EPFIF ne peut se substituer aux collectivités, aux syndicats de copropriétaires et à la police nationale qui sont responsables de la gestion des espaces publics et privé et de la sécurité publique. Pour autant, la coordination des acteurs, chacun dans leur champ de compétences, est un élément essentiel de réussite du projet, notamment sur le volet de la sécurité publique.

Le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD) organisé une fois par mois par la ville de Grigny permet de réunir les différents acteurs concernés par ces thématiques : la Police nationale, le SDIS91, l'EPFIF, l'administrateur provisoire notamment pour partager l'information et coordonner les interventions à prioriser.

C'est dans ce cadre que sont discutés la mise en place d'actions coordonnées qui visent à améliorer la sécurité et le cadre de vie dans le quartier : interventions sur l'espace public pour limiter les rassemblements, enlèvements réguliers des voitures ventouses, sécurité des chantiers, lutte contre les squats dans les logements privés et de parties communes par exemple, aménagements transitoires sur la dalle Barbusse....

Par ailleurs, le CLSPD facilite la coopération entre acteurs. A titre d'exemple lors de confrontations avec la population, la Police Nationale n'était pas en capacité de récupérer le mobilier urbain détérioré qui était ensuite utilisé comme projectile à leur encontre. L'EPFIF a pu mettre en relation la Police avec une entreprise spécialisée (SEMARDEL), qui intervient systématiquement depuis 2021 en appui de la Police pour évacuer le mobilier détérioré.

A ce titre, l'exemple de l'ORCOD-IN de Clichy ne permet pas encore de juger de l'effet des travaux sur l'amélioration des conditions de sécurité, d'autant plus que les chiffres cités dans l'observation no.31 datent de 2020 : en effet, les expropriations ont démarré fin 2020 et en 2024 les expropriations et relogements sont encore en cours et les travaux d'espace publics n'ont pas encore débuté.

En revanche dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, engagée depuis 2019 par la ville de Grigny, Grand Paris Sud et l'EPFIF, de nombreuses actions ont été mises en œuvre, dont d'importants travaux de remise à niveau des espaces publics visant une réappropriation positive de ces espaces. Dans ce cadre-là, le coteau Vlamincq a bénéficié de nombreux travaux (espace biodiversité, aires de jeux, remise en état des cheminements et de l'éclairage) et d'un renforcement de son entretien (passage plus fréquent des camions poubelle, dératisation, lutte contre les pigeons) et de sa gestion (médiations urbaines, saisies de matériel par la police nationale lors de mésusages, actions d'accompagnement des publics en difficultés). Les élus, agents de la ville et habitants interrogés dans le cadre du bilan de la GUSP ont souligné les améliorations apportées par ces travaux

et actions de gestion qui ont permis de mettre fin aux nombreuses problématiques d'usages qui généreraient d'importantes nuisances pour les riverains : rassemblements estivaux bruyants et alcoolisés, rodéos. Stationnement sauvage. Cet exemple illustre l'apport que les travaux d'espaces publics peuvent apporter à la sécurité et la tranquillité publique dès lors qu'ils sont mis en œuvre de manière coordonnée avec les acteurs de la gestion et de la sécurité publique et accompagnés d'actions renforcées en matière de gestion et de sécurité.

**Question no. 2 de la commission d'enquête**

Dans l'état parcellaire, pourquoi manque-t-il des fiches de propriétaires, à savoir les 12, 15, 26, 30, 31, 47, 56, 59, 82, 94, 100, 132, 138, 143 et 161 ?

**Observations 11 et 46****Réponses de l'EPFIF :**

Les fiches mentionnées dans la question de la commission d'enquête concernent des lots acquis par l'EPFIF pendant de la constitution de l'état parcellaire, et qui ont été retirés sans changer les numéros de terriers initiaux.

L'enquête parcellaire conduite entre mars et avril 2024 a concerné les propriétaires de la copropriété Ney 49. L'expropriation complète du parking Sablons 81 83 84 est prévue dans une séquence ultérieure qui interviendra d'ici quelques années. Néanmoins, pour les copropriétaires de Ney 49 qui possèdent également une place de parking dans la copropriété Sablons 81 83 84, cette place de parking a été rattachée à l'enquête parcellaire. Ce montage permet d'acquérir l'ensemble des lots des copropriétaires et évite à ces derniers de subir une seconde expropriation de leur place de parking.

**Question no. 3 de la commission d'enquête**

Selon l'article L321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique intitulé « Principe de réparation » : « *Les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.* » Le propriétaire d'un appartement ou d'une place de parking devrait donc pouvoir acheter un bien équivalent avec l'indemnité proposée, s'il justifie être à jour des charges de copropriété. Or les observations reçues montrent que ce n'est pas le cas. Comment l'EPFIF compte-t-il couvrir « *l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation* » ?

**Observation suivante de la synthèse des observations :**

Les observations écrites et orales recueillies émanent toutes (sauf peut-être trois où ce n'est pas précisé) de propriétaires qui s'estiment injustement lésés par la procédure d'expropriation prévue, l'indemnité proposée par l'EPFIF sur la base de l'estimation de France-Domains ne leur permettant pas d'acheter un bien équivalent pour remplacer le bien exproprié. Certains propriétaires risquent de subir des pertes financières importantes avec le remboursement de leurs crédits immobiliers qui demeurera après la vente. Ils demandent des indemnisations justes. Ce point est particulièrement mal ressenti par les propriétaires occupant leur appartement et à jour de leurs charges (mais ils ne sont pas nombreux), qui sont doublement pénalisés en devant devenir locataires. La plupart demandent un échange plutôt qu'un rachat.

**Observations 1, 3, 4, 5, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 27, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 45**

**Réponses de l'EPFIF**

- **Cadre juridique**

Il convient tout d'abord de rappeler que conformément aux articles R.1211-1 et R.1211-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'EPFIF, en tant qu'établissement public sous tutelle de l'Etat, est contraint de respecter l'avis du directeur départemental des finances publiques ("les Domaines") à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption.

L'article R.1211-3 du même code précise que tout au long de la procédure d'expropriation, avant le jugement du juge de l'expropriation, l'EPFIF doit également respecter l'avis des Domaines. Une fois l'indemnité de dépossession fixée par le juge de l'expropriation, l'EPFIF est tenu de payer l'indemnité fixée par Jugement. En effet, le juge de l'expropriation n'est pas tenu de suivre l'avis des Domaines proposé par l'EPFIF ou l'avis des commissaires du gouvernement.

Ainsi, l'EPFIF ne détermine en aucun cas les prix auxquels les logements sont rachetés, puisque cette compétence échoit soit aux services des domaines, soit au juge de l'expropriation.

Lorsqu'un copropriétaire envisage de vendre son bien et se rapproche à cette fin de l'EPFIF, l'EPFIF lui propose une indemnité ou un prix de vente équivalente à la valeur du bien concerné. Ce montant est apprécié par le service des Domaines par comparaison avec la valeur actuelle de marché de biens équivalents en termes de localisation, de superficie, d'occupation et d'état d'entretien.

Quel que soit le propriétaire, c'est toujours l'évaluation du prix par les Domaines qui lui est proposé : il n'y a pas de négociation. Compte-tenu des différents critères prix en compte par les Domaines, il est rare que deux logements aient la même estimation. Acheter les logements aux prix des Domaines est aussi la garantie de traiter tout le monde de manière équitable.

A défaut d'accord des propriétaires sur le montant proposés par l'EPFIF, cette valeur est fixée par le juge de l'expropriation. Il s'agit du juge judiciaire, constitutionnellement gardien de la propriété privée. Il s'agit d'une garantie pour les propriétaires qui jugeraient l'offre de l'EPFIF non satisfaisante au regard des dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'expropriation.

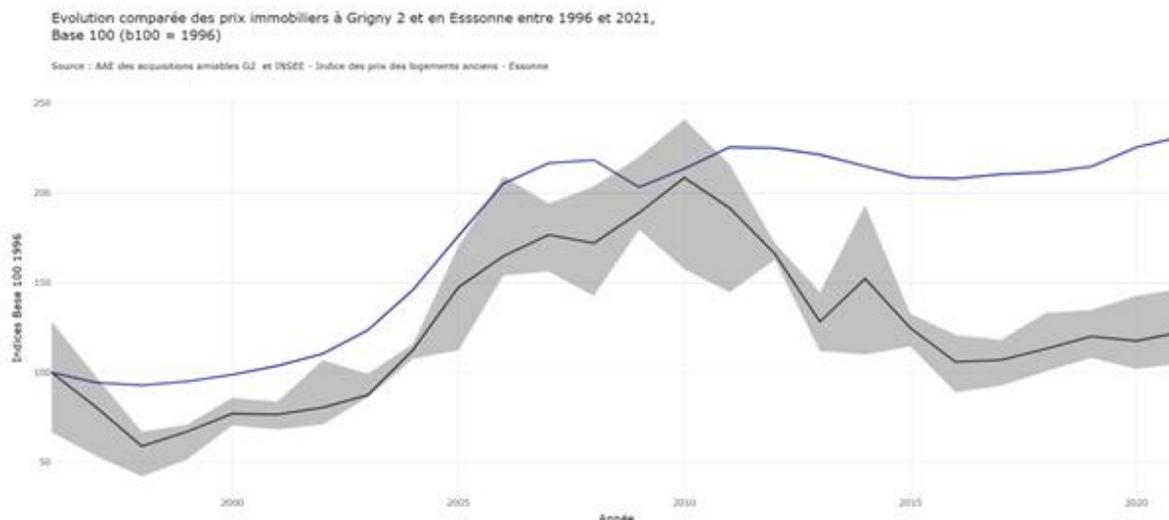
En revanche, le préjudice direct, matériel et certain ne peut être confondu avec le prix du bien de remplacement identifié par le propriétaire. En effet, l'indemnisation est dépendante de la valeur intrinsèque du bien soumis à expropriation.

- **Historique des prix à Grigny 2 et problématiques d'endettement**

Concernant les prix des logements à Grigny, entre 2011/2012 et 2016, les prix ont connu une chute importante sur l'ensemble de la copropriété. La chute était encore plus importante sur les secteurs les plus dégradés : le secteur et Surcouf et Lavoisier. Les différents témoignages dans les observations de l'enquête publique corroborent ce constat

L'action de l'EPFIF a permis d'arrêter la chute des prix, et de les stabiliser au niveau de 2016. Si l'ORCOD n'avait pas démarrée, et si l'EPFIF n'était pas intervenu, la dégradation de la copropriété se serait aggravée, et les prix immobiliers sur la copropriété seraient sans doute aujourd'hui encore plus bas. Des exemples récents illustrent cela à Clichy-sous-Bois, Epinay-sur-Seine ou encore à Sarcelles où le niveau de risques pour la sécurité des biens et des personnes a obligé une évacuation sans délai des habitants de leur copropriété, privant de fait les propriétaires de la jouissance de leur bien.

Par ailleurs, en 2016 de nombreux copropriétaires souhaitaient vendre leur logement mais ne trouvaient pas acheteur. L'action de l'EPFIF, qui est un acquéreur solvable et qui achète quel que soit l'état du logement (75% des logements acquis étaient en état moyen ou mauvais), a permis à de nombreux copropriétaires "assignés à résidence" de quitter Grigny 2



La différence entre les prix de rachat par l'EPFIF, évalués par les Domaines, et les attentes de certains propriétaires, relèvent de deux facteurs principaux : l'endettement des ménages et le décrochage des prix par rapport à l'Essonne

- De nombreux ménages ont encore des crédits en cours auprès des banques (en majorité Crédit immobilier de France, et Crédit Foncier de France). Ces banques ont contracté des prêts de long terme, à des taux parfois très élevés, auprès d'emprunteurs fragiles, et au moment où les prix immobiliers étaient au plus haut.
- De nombreux ménages sont endettés auprès de leur copropriété et ont des arriérés de charges pouvant parfois dépasser la valeur du bien, conséquence d'un manque d'information des acquéreurs sur le fonctionnement de la copropriété, le montant réel des charges, et de leur fragilité financière.
- Enfin, les prix de l'immobilier de Grigny 2 ont connu entre 2010 et 2016 un décrochage important par rapport aux prix de l'Essonne qui n'ont pas connu de chute en 2011, et qui se sont maintenus au prix de 2010/2011 après une forte hausse entre 2004 et 2011. De ce fait, la vente d'un bien à Grigny 2 ne permet pas toujours à son propriétaire de réaccéder ailleurs en Essonne.

En effet, si le copropriétaire a des dettes de charges et/ou un crédit en cours à la banque, ces dettes sont directement déduites du prix de vente le jour de la signature de l'acte de vente. Le prix qui sera versé sur le compte bancaire du copropriétaire sera donc le montant restant après soustraction des dettes hypothécaires.

Lorsque le montant de la vente ne permet pas de rembourser l'ensemble des dettes, l'EPFIF cherche à obtenir l'accord des créanciers sur la répartition du prix afin de permettre la vente. S'ils refusent de donner leur accord, les créanciers peuvent bloquer la vente amiable.

Les difficultés des copropriétaires sont d'autant plus importantes lorsque la vente ne permet pas de rembourser le crédit restant dû à la banque et que le ménage devra continuer ses remboursements à la banque, en plus du paiement de son nouveau logement (loyer ou crédit).

Il est à noter que dans le cadre de l'ORCOD IN, lorsque l'EPFIF achète un logement à l'amiable, le syndicat est remboursé de l'intégralité de sa dette en priorité par rapport à une banque. Une vente amiable ne crée donc pas d'irrecouvrables pour le syndicat.

En revanche, lors de saisies immobilières, cette répartition dérogatoire n'est pas possible et le syndicat n'est pas remboursé intégralement de sa dette : la saisie crée des irrecouvrables qui devront

être payés par les autres copropriétaires, mais permet à l'EPFIF de se substituer au mauvais payeur et donc de ne pas aggraver davantage encore la situation de la copropriété.

- **Au-delà du prix, un service clef en mains**

En complément du prix des Domaines, les propriétaires des biens ayant vocation à être expropriés peuvent bénéficier de deux aides/indemnités

- En juillet 2023, la ville de Grigny et l'État, ont mis en place, via le CCAS de la ville de Grigny, une aide expérimentale pour les propriétaires occupants qui vivent dans les immeubles en transformation et qui, après la vente de leur logement, deviennent locataires de l'EPFIF. Cette aide financière ne concerne que les propriétaires qui vendent à l'amiable.
- Depuis le début de l'année 2024, et du fait de l'ouverture de l'enquête publique, l'EPFIF propose également l'indemnité complémentaire de emploi dans toutes les offres amiables des biens ayant vocation à être exproprié. Cette indemnité correspond à environ 8-10% de la valeur du bien acquis.

S'il n'est pas possible de négocier le prix des Domaines, l'EPFIF fait tout ce qu'il est possible pour adapter le projet de vente aux situations et fournir un service clef en main. Par exemple :

- Tous les diagnostics pré-acquisition sont réalisés par les prestataires de l'EPFIF : les monopropriétaires n'ont pas besoin de les payer, ni d'organiser leur réalisation.
- En fonction de la situation des propriétaires, l'EPFIF peut accorder des différés de jouissance de quelques semaines s'il faut organiser un déménagement par exemple.
- L'EPFIF peut également organiser la sécurisation d'un logement vacant avant la vente.

Pour les occupants qui deviennent locataires de l'EPFIF après la vente, l'EPFIF réalise des travaux de mise aux normes dans les appartements et met en œuvre un accompagnement sur mesure en fonction des situations. L'EPFIF accompagne notamment les ménages qui ont des problématiques de dettes immobilières vers des procédures de surendettement lorsque c'est pertinent.

- **Après la vente différentes options : le relogement dans le parc social, la location-accession, la ré accession par ses propres moyens**

**Lors de la vente de son logement à l'EPFIF, le propriétaire occupant dispose de plusieurs choix : le relogement dans le parc social, la location-accession à Grigny 2 ou le relogement par ses propres moyens.**

Les propriétaires occupants, comme les locataires, des adresses vouées à la démolition ont un droit au relogement conformément au code de l'expropriation.

L'EPFIF met en œuvre cette obligation grâce au partenariat avec les bailleurs sociaux. Le relogement est mis en œuvre aux frais de l'EPFIF, et constitue, conformément à l'article R.423-9 du code de l'expropriation, une réparation en nature d'une partie du préjudice résultant de l'expropriation.

Les propriétaires occupants, comme les locataires, des adresses vouées à la transformation en parc social ont le droit de rester dans leur logement et de devenir locataire du bailleur social qui fera les travaux de réhabilitation dans leur appartement et leur immeuble. Une fois locataires du parc social, ils pourront faire des demandes de mutations s'ils le souhaitent.

**L'EPFIF a mis en place un dispositif de location-accession sur Grigny 2.** Ce dispositif s'adresse aux propriétaires occupants des logements voués à l'expropriation, à jour de leurs charges depuis plus de deux ans et dont la situation financière le permet.

Il leur permet d'être temporairement locataire de l'EPFIF dans un logement d'une copropriété en redressement à Grigny 2 avant de redevenir propriétaire du logement.

- Le critère de d'absence de dettes de charges depuis plus de deux ans a pour objectif de garantir que la location-accession ne fragilise pas les copropriétés d'accueil (qui à Grigny 2 restent fragile)
- La soutenabilité financière du projet pour le ménage est évaluée par l'ADIL, association indépendante d'information sur le logement, afin que le projet de location-accession ne vienne pas fragiliser le ménage
- La phase de location est rendue nécessaire par le calendrier de redressement des copropriétés d'accueil : l'EPFIF ne peut vendre ses logements avant que les copropriétés soient redressées (travaux votés, pris en charge en quasi-totalité par les pouvoirs publics), conformément aux missions qui lui sont confiées par la loi. Ainsi, un échange, même avec soulte, n'est pas possible compte tenu du calendrier des acquisitions et du redressement.
- Enfin, la location-accession n'est proposée que sur les immeubles les moins en difficulté de Grigny 2 et dans des logements remis en état afin d'éviter aux ménages réaccédant de redevenir propriétaire dans une copropriété fragile. La mise en œuvre de la location-accession dépend aussi de la disponibilité d'un logement qui correspond aux besoins du ménage.
- Les différences en termes de surface, état et de prix entre le logement initial du ménage et son logement de réaccession, font qu'il y a nécessairement un écart de prix entre les logements (à la faveur de l'un ou l'autre logement)

Sur le plan financier, le dispositif a été calibré pour garantir une équivalence financière pour le ménage entre l'accession directe et la location-accession en prenant en compte notamment : le loyer, les charges, les travaux dans les logements, le reste à charge des travaux dans les parties communes, la taxe foncière.

- Ainsi, le loyer appliqué pendant la phase de location est minoré par rapport au loyer habituel de l'EPFIF
- Le ménage peut, si sa situation le nécessite, également payer une « part acquisitive » pendant la période locative qui est ensuite déduite du prix de revente et qui permet de couvrir l'écart entre le prix des deux logements

**Tous les propriétaires occupants peuvent également choisir de se reloger par leurs propres moyens dans un logements qu'ils ont racheté ou loué.** A ce titre, les propriétaires peuvent par exemple racheter un logement dans les copropriétés en redressement les moins fragiles de Grigny 2 où l'EPFIF ne préempte plus systématiquement. Même si les prix diffèrent d'une copropriété à l'autre au sein de Grigny 2, ils restent plus bas qu'ailleurs à Grigny ou en Essonne.

- **Accompagnement des ménages lors de la vente**

La majorité des actions d'accompagnement est menée à la maison du projet, ouverte depuis octobre 2021, qui est le lieu unique d'information, d'orientation et d'information des ménages sur l'ORCOD-IN de Grigny 2.

Pour informer et accompagner le ménage dans le processus de vente, l'EPFIF a mis en place plusieurs outils :

- Des permanences sont organisées tous les vendredi matin, trois fois par mois, à la Maison du projet, pour rencontrer les ménages et leur expliquer le processus et leurs options
- Des dépliants ont été réalisés sur le sujet des acquisitions, l'expropriation et la location accession
- Le site internet [grigny2.fr](http://grigny2.fr)

Par ailleurs dans la phase d'acquisition amiable, l'EPFIF accompagne les propriétaires tout au long du processus d'achat des logements, dès lors qu'ils se sont manifestés auprès de l'EPFIF

- Les visites de logement sont organisées à la demande des copropriétaires.
- Lorsque les Domaines ont évalué la valeur du logement, les équipes de l'EPFIF font une offre orale au propriétaire : cette première étape permet d'échanger avec le propriétaire, lui expliquer les critères pris en compte par les Domaines
- Si les copropriétaires refusent l'offre orale, l'EPFIF ne les rappelle plus. Un rappel n'a lieu que s'ils sont indécis et qu'ils ont demandé explicitement à l'EPFIF de revenir vers eux.
- Dans une deuxième étape, une offre écrite est envoyée au propriétaire qui a accepté l'offre orale. Une offre écrite peut également être envoyée à la demande du copropriétaire, même s'il a refusé l'offre orale.

L'EPFIF rappelle toujours aux copropriétaires leur droit de refuser une acquisition à l'amiable et présente toujours le calendrier de l'expropriation lorsqu'il est demandé.

- Sur ce point, dès 2021, il avait été annoncé qu'aucune transformation en logement social ni démolition n'interviendrait avant 2026. L'ordre des différentes phases d'expropriation a également été présenté en 2023 aux copropriétaires et habitants.
- Depuis, les calendriers se sont affinés pour les copropriétés Ney 49 et Lavoisier 48, qui devraient être expropriés respectivement en 2025 et 2026 mais restent à consolider avec le Tribunal Judiciaire pour les autres copropriétés.

Deux MOUS accompagnement social (Le GIP HIS et Soliha Yvelines Essonne) accompagnent des locataires de l'EPFIF sur les sujets de désendettement, d'ouverture de droits, et d'accompagnement à la régularisation des situations administratives des ménages. Sur les immeubles voués à la démolition, les missions de la MOUS sont étendues au relogement des ménages.

- Des permanences à la maison du projet sont assurées minimum 3 demi-journées par semaines, en plus des visites à domicile.
- Un ensemble de guides a été rédigé pour accompagner les locataires : un guide du locataire "bien vivre mon logement", et un guide relogement "bien vivre mon relogement". Ce dernier guide a été traduit en turc, arabe et anglais.
- Des ateliers collectifs sont également proposés sur différents thèmes de quotidienneté et de bon usage de son logement, et sur le relogement. Des visites de quartiers (Grande Borne) sont également proposées régulièrement.

Enfin, la ville de Grigny a mandaté l'association Pause afin de fournir un accompagnement par des professionnels aux propriétaires occupants et locataires de Grigny 2 qui rencontreraient des difficultés d'ordre psychologique ayant un impact sur la vente de leur logement, leur relogement, ou des sujets d'impayés.

Le Conseil départemental d'accès au droit (CDAD) présidé par le Président du Tribunal Judiciaire d'Evry et le barreau de l'Essonne ont constitué un groupement d'avocats spécialisés en droit immobilier dont le rôle sera double

- Assurer des permanences juridiques au Point d'Accès au Droit de l'Essonne
- Être présent le jour des transports sur les lieux pour permettre aux ménages qui ne l'auraient pas encore fait et qui le souhaiteraient de constituer avocat dans le cadre de la procédure d'expropriation.

**Observation suivante de la synthèse des observations :**

Critiques sur la gestion des copropriétés par certains syndic accusés d'inaction face aux impayés de charges et d'un manque de professionnalisme, voire de malversations. La critique s'étend aussi à la ville, accusée de soutenir plus les locataires que les propriétaires et de ne pas payer totalement ses charges, ainsi qu'à l'EPFIF, accusée de fermer les yeux sur les agissements des syndic et des administrateurs provisoires, et de faire appel à des entreprises incontrôlées pour les travaux de réfection provisoire.

**Observations 2, 12, 14, 20, 23, 25, 29, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45 et 46.**

**Réponses de l'EPFIF :**

- **L'accompagnement et le contrôle des syndic et administrateurs dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS)**

Le syndic, en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, est chargé de l'administration et de la conservation des parties communes. Il dispose à ce titre de prérogatives particulières au regard d'un prestataire habituel de la copropriété notamment en matière de gestion des fonds des copropriétaires et de représentation vis-à-vis des tiers. La loi de 1965 régissant le fonctionnement des immeubles en copropriété prévoit ainsi que l'ensemble de ses actes de gestion soit soumis à l'autorisation préalable de l'assemblée générale (budget de fonctionnement, engagement de travaux, etc.). En cas d'impossibilité pour celle-ci de le désigner ou si le syndic ne dispose plus des moyens pour poursuivre sa mission, une décision de justice peut conduire à désigner un administrateur provisoire en charge de prendre toutes les décisions nécessaires et de les mettre en œuvre.

Dans le contexte des copropriétés en difficulté, la démobilisation ou les dissensions entre copropriétaires, l'affaiblissement des conseils syndicaux et les difficultés de recouvrement des charges, **impactent le travail du syndic ou de l'administrateur provisoire qui sont donc contraints de prioriser certains engagements.**

**L'intervention des pouvoirs publics dans le cadre des plans de sauvegarde (PDS) vise dès lors à accompagner et renforcer ces gouvernances fragiles** pour diagnostiquer les causes des difficultés rencontrées et identifier les actions correctives nécessaires.

Il est néanmoins important de rappeler que **cette intervention publique ne vise pas à se substituer à ces instances mais à les assister en mettant en leur disposition des moyens** aussi bien financiers à travers la subvention d'aide à la gestion de l'Anah qu'en termes d'expertises proposées par l'opérateur du plan de sauvegarde.

Les aides publiques investies dans les copropriétés sous plan de sauvegarde **imposent alors deux niveaux de contrôle aux syndic et aux administrateurs provisoires :**

- L'adhésion à un protocole de coopération prévoyant les modalités de leur participation aux différentes instances mises en place au titre du partenariat avec l'opérateur et le coordonnateur (EPFIF) du PDS : celui-ci se formalise par la réunion de commissions thématique respectivement en charge du suivi des actions de lutte et recouvrement des impayés de charges, de suivi des travaux financés par les subventions et des actions d'amélioration du cadre de vie des immeubles
- La réalisation de contrôle annuel des comptes et de la gestion en amont des assemblées générales amenés à se prononcer sur leur approbation : ces opérations se réalisent pour contrôler le respect des dispositions légales et réglementaires dans la tenue des comptes, la mise en œuvre des décisions validées par les AG et émettre tout avis sur l'opportunité des actes de gestion du syndic et de l'administrateur en rapport avec les objectifs poursuivis dans le cadre des PDS.

**L'EPFIF en qualité de coordinateur des PDS, pilote également une réunion mensuelle de coordination avec les directions des cabinets de syndic et l'administrateur provisoire** lorsqu'ils

gèrent plusieurs copropriétés. Cette instance outre l'animation d'un partenariat de travail étroit permettant de donner de la lisibilité sur les échéances et objectifs de l'ORCOD-IN et des PDS, vise à suivre la bonne mise en œuvre des objectifs du PDS et de traiter les difficultés rencontrées et les ajustements nécessaires au regard des priorités à traiter.

Cette organisation mise en place à compter de 2020 à la suite de tensions apparues dans le partenariat avec certaines copropriétés a permis de clarifier le rôle respectif et les attributions de chaque acteur dans le fonctionnement des copropriétés de Grigny 2 : **les contrôles des comptes sont ainsi réalisés et restitués sans difficulté depuis 2021 aux instances de gestion des immeubles (syndic, conseil syndical). Ils ont permis d'écarter toute anomalie fautive dans la lecture des comptes présentés aux copropriétaires et d'identifier la priorité des actions à mener en termes de redressement.**

Ces retours n'empêchent pas **l'expression par certains copropriétaires, de réclamations à l'encontre des syndicats ou conseillers syndicaux face aux difficultés rencontrées et la formation de recours devant les juridictions pour contester des décisions des assemblées générales.** Les partenaires de l'ORCOD-IN restent attentifs aux arguments soulevés concernant d'éventuels manquements ou fautes permettant d'orienter leurs propres contrôles et saisir les juridictions compétentes le cas échéant.

Pour exemple, sur la base des éléments recueillis concernant la gestion de deux immeubles par un administrateur provisoire dont les missions n'ont pas été renouvelées suite à l'intervention des pouvoirs publics, **une procédure d'expertise judiciaire a été demandée par l'EPFIF et la Ville pour évaluer la responsabilité de ce professionnel dans l'aggravation des difficultés de ces syndicats.**

- **Le recouvrement des charges**

L'origine des difficultés de fonctionnement des copropriétés provient en premier lieu du déficit de trésorerie nécessaire au financement de leurs dépenses (eau, chauffage, ménage, gardiennage, maintenance technique, gestion, recouvrement...).

Les dépenses sont en principe financées par les charges votées par les copropriétaires et appelées par les syndicats. Le défaut de paiement des charges contraint non seulement le fonctionnement quotidien de la copropriété, mais oblige le syndic à engager des actions pour en obtenir le recouvrement forcé.

Le traitement de ces dossiers pèse lourdement sur la situation des copropriétés. Privées non seulement des sommes nécessaires au financement de leurs dépenses, elles doivent par ailleurs avancer les frais nécessaires (avocats, huissiers, syndicats) à leur recouvrement. Ces processus n'aboutissent qu'au terme de délais de procédures de 2 à 3 ans et sous réserve des aléas de procédures ou des dispositions de protection en cas de surendettement des débiteurs.

**Les plans de sauvegarde mettent au centre de leur intervention la question de la lutte contre les impayés. Cette action s'entend à la fois de manière :**

- **préventive**, par un travail sur la maîtrise des charges et une médiation sur la bonne compréhension des appels par les copropriétaires
- **amiable**, via le repérage et l'accompagnement social des occupants en rupture de paiement ou ayant rencontré des accidents de la vie afin de leur proposer des solutions de désendettement ou de rachat et maintien dans le logement grâce au portage mis en place par l'EPFIF
- **coercitive**, par l'engagement de l'ensemble des procédures contentieuses et judiciaire par les syndicats pour poursuivre le recouvrement forcé à l'encontre des copropriétaires défaillants

**Ce suivi est réalisé dans le cadre de commissions trimestrielles** réunissant, pour chaque copropriété, le syndic, le conseil syndical, l'opérateur du plan de sauvegarde accompagnés le cas

échéant des travailleurs sociaux et des avocats en charge des procédures pour coordonner une stratégie dossier par dossier sous ces 3 angles.

**Ce travail de recouvrement reste néanmoins extrêmement long et coûteux pour les copropriétés de Grigny 2** qui concentrent un niveau hors norme de copropriétaires très modestes ou de bailleurs indécents. Ces situations sont à l'origine de situations d'endettement chronique ou irrémédiable qui imposent un suivi continu et l'engagement de procédure jusqu'à la phase de recouvrement forcé.

**Concrètement, pour les 27 syndicats d'habitation de Grigny 2, ce sont 974 débiteurs (30 % des propriétaires privés) cumulant plus de 11,4M€ de dettes de charges qui sont concernés par ce travail.** Les actions suivies dans le cadre des plans de sauvegarde avec les syndicats, font état à la fin mars 2024 :

- 275 dossiers traités par les services contentieux des syndicats (2,436M€ de dettes) de manière amiable ou contentieuse
- 359 procédures judiciaires engagées afin d'obtenir la condamnation des débiteurs au paiement de 5,6M€ de dettes et permettre les actions de recouvrement forcé (saisie des comptes, salaires, loyers) le cas échéant
- 46 saisies immobilières en cours (989k€ de créances) visant des dossiers fortement débiteurs (entre 10 et 50k€ d'arriérés) où toutes les tentatives d'exécution forcée ou de rachat amiable, ont échoué et qui obligent les syndicats à poursuivre la vente judiciaire des logements
- 295 dossiers (2,294M€ de dettes) restent par ailleurs sous surveillance ou en attente d'engagement de nouvelles procédures.

**L'engagement des procédures de recouvrement fait également l'objet d'un suivi par l'EPFIF en lien avec les syndicats d'une part et le tribunal judiciaire d'autre part** dans l'objectif de garantir un traitement fluide par l'ensemble de la chaîne des intervenants (syndicats, avocats, tribunal)

- des objectifs annuels sont définis pour l'engagement des procédures judiciaires en fonction des besoins et des ressources financières abondées par les financeurs publics (aide à la gestion de l'Anah)
- des échanges avec le tribunal permettent d'organiser le dépôt et les délais de traitement des dossiers ainsi que la mobilisation de l'aide juridictionnelle le cas échéant.

**Cette organisation a permis de maintenir un niveau d'assignation de 160 débiteurs par an depuis 2022 et de lancer près de 40 procédures de saisies immobilières par an par les syndicats de copropriétaires.**

Par ailleurs, en tant que propriétaire à Grigny 2, **l'EPFIF paye les charges de copropriété** qui lui sont appelés par les syndicats et contribue ainsi à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés. Cela représente plus de **9M€** depuis le début de l'opération. Par ailleurs, l'EPFIF paye ses charges, quel que soit le niveau d'impayés de ses locataires.

- **Contrôle de la mise en œuvre des travaux d'urgence**

Le programme de travaux de mise en sécurité des biens et des personnes, dits travaux d'urgence, défini dans le cadre du Plan de sauvegarde n°3 de Grigny 2 et financé à 100% TTC par l'Anah, a eu 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). En effet, les copropriétés de Grigny 2 présentaient un état de dangerosité immédiate en matière de sécurité et de santé, concernant les équipements de sécurité incendie ainsi que les autres équipements communs (réseaux, électricité, VMC, ascenseurs, toitures, façades et gardes corps).

Les travaux d'urgence ont également été réalisés sur les bâtiment voués à la démolition car le temps de l'expropriation et du relogement est long et incompressible compte tenu du fait qu'il y aura toujours des propriétaires qui ne souhaiteront pas vendre à l'amiable.

Ces travaux d'un montant de 44,5M€ ont été réalisés entre 2021 et 2023. Ces travaux sont désormais terminés à l'exception de certains chantiers de l'ascensoriste OTIS.

Malgré un financement à 100% TTC, les pouvoirs publics ne sauraient se substituer aux **syndicats des copropriétaires** : ils sont restés les maîtres d'ouvrage de ces travaux et ont dû en conséquence s'assurer de leur bonne exécution, accompagnés et conseillés par les pouvoirs publics et l'opérateur de Plan de sauvegarde qui disposait à ce titre d'une expertise spécifique en matière de sécurité incendie (préventionniste).

Outre les maîtrises d'œuvre en charge de la conception des travaux d'urgence, d'autres intervenants ont également concouru à la maîtrise et réduction des risques afférents à leur mise en œuvre :

- Un contrôleur technique en charge de prévenir les risques et les aléas techniques et chargés de veiller au respect des règles et des normes de construction des bâtiments : cette intervention se réalise via la collecte et le contrôle sur documents puis sur site des travaux avant et en fin de chantier
- Un coordinateur SPS (Santé - Protection – Sécurité) en charge de prévenir les accidents du travail sur les chantiers au travers du contrôle des process d'intervention des entreprises et leurs sous-traitants et de visites régulières des chantiers pour vérifier leur application ainsi que les effectifs présents de manière à détecter le travail dissimulé

Le programme de travaux a été défini et voté en AG sur la base d'études menées en 2018. Depuis, de nouveaux dysfonctionnements sont apparus sans qu'ils aient pu tous être intégrés au programme de travaux.

Par ailleurs, les travaux d'urgence n'ont pas permis pas une remise à niveau complète de ce patrimoine. Certaines interventions restent nécessaires pour réagir à des situations de pannes/casses sur les équipements (chutes et collecteurs d'EU/EV, ascenseurs, ...). Ces interventions devront faire l'objet de travaux d'attente ou être traités dans le cadre des futurs PDS.

#### Suivi des chantiers des travaux d'urgence

Chaque maîtrise d'œuvre a organisé des réunions de chantier hebdomadaires, auxquelles ont été conviés les syndicats, les conseillers syndicaux et l'opérateur de Plan de sauvegarde. Ces réunions, sur site, permettaient de faire un point d'avancement avec les entreprises sur les interventions en cours. Un compte-rendu était également diffusé aux instances de copropriété.

L'opérateur a organisé également des « commissions travaux » avec le syndic et les conseillers syndicaux pour répondre aux questions des copropriétaires et préciser les interventions prévues. Tout au long du chantier, l'opérateur s'est tenu à la disposition du Conseil syndical et des habitants : il tient des permanences à la Maison du projet et est joignable par mail et téléphone.

#### Réception des chantiers

Une visite de réception des chantiers a été organisée pour chaque copropriété, en présence du syndic, du Conseil syndical, du maître d'œuvre et de l'opérateur de Plan de sauvegarde. La réception permet de constater que les travaux sont conformes au cahier des charges et correctement réalisés ou d'émettre des réserves le cas échéant. Les réserves figurent dans le procès-verbal de réception des travaux dit avec réserves.

Suite à la première réception, les entreprises ont été chargées d'effectuer les reprises. A l'achèvement des corrections ou compléments demandés, une nouvelle réception dite de « levée des réserves » a été alors réalisée.

**C'est seulement une fois les procès-verbaux de levée des réserves signés par le syndic que le chantier est officiellement terminé.**

Pendant l'année suivant la réception des travaux, la copropriété bénéficie d'une garantie de parfait achèvement. Elle couvre la réparation de tous les désordres signalés par le syndicat de copropriétaires soit (i) au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit (ii) par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. Pour les travaux d'étanchéité, la copropriété bénéficie également d'une garantie décennale. **Toutefois, ces garanties ne s'étendent pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure ou de l'usage.**

Enfin, il est à noter que certains signalements d'habitants ne concernent pas directement le programme de travaux d'urgence mais des problèmes de vandalisme, des travaux de maintenance, des sinistres en parties privatives voire d'interventions non prévues dans le cadre de ce programme de travaux d'urgence. Tous ces signalements ont néanmoins été recensés et seront suivis par les opérateurs de Plan de sauvegarde, en lien avec les syndics.

- **La maîtrise des charges**

Avant le démarrage de l'ORCOD-IN les charges à Grigny étaient en moyenne de 62€/m<sup>2</sup>/an, au-dessus de la moyenne des charges pour du patrimoine de ce type.

Avec la mise en œuvre de l'ORCOD-IN, les charges sont désormais en moyenne de 50€/m<sup>2</sup>/an ce qui apparaît désormais conforme aux moyennes des charges observées pour des copropriétés de ce type.

La baisse des charges, et leur non-augmentation pendant la crise de l'énergie en 2022/2024 est due notamment

- À la scission de la copropriété qui a supprimé le double niveau de gestion : les copropriétaires ne payent désormais qu'un seul appel de charge
- La connexion au réseau de géothermie qui a en particulier permis aux copropriétés d'éviter une forte hausse des charges chauffage en 2022/2023

Plusieurs mesures sont à l'étude dans le cadre des plans de sauvegarde pour améliorer encore et mieux maîtriser le coût ressenti pour les copropriétaires :

- 50% des charges de copropriété concernent des consommations de fluides (eau froide et chaude, chauffage) : l'enjeu d'individualisation des comptages voire du quittance de ces postes, nécessitent l'installation ou la rénovation de systèmes de comptables fiables et performant pour permettre au syndic une réparation au plus près des usages de chacun
- Pour les copropriétés les plus en difficulté et souvent les plus dégradés, les surcoûts liés à la vétusté et aux mésusages pèsent lourds (fuites d'eau, mise à l'arrêt d'ascenseurs, dégradation des systèmes de sécurité incendie...): le financement des postes de maintenance corrective représente un enjeu pour le maintien de l'habitabilité des immeubles
- Pour les copropriétés en redressement, l'enjeu de maîtrise des consommations énergétiques passe par une réhabilitation de l'ensemble des enveloppes et des systèmes de production et distribution de chauffage

Les plans de sauvegarde ont prévu des aides spécifiques sur ces postes permettant d'améliorer le fonctionnement des copropriétés et le rapport cout/service des charges appelées aux copropriétaires.

Il est à noter que les charges appelés sur les copropriétés vouées à l'expropriation n'incluent pas le remboursement des 2M€ de dettes que les copropriétés doivent à la régie et la SEER : si ces sommes

étaient appelées (environ 1500€/logement), beaucoup de propriétaires se retrouveraient en situation d'impayés.

Même si certains immeubles sont voués à la démolition, ils restent aujourd'hui sous le régime de la copropriété et par ailleurs, les bâtiments étant toujours occupés, les frais liés à leur maintien et leur entretien subsistent (eau, chauffage, nettoyage, assurance, électricité...). Tant qu'un propriétaire n'a pas vendu son logement à l'EPFIF, il reste copropriétaire du syndicat et à ce titre redevable des charges.

#### **Réponse à l'observation suivante de la synthèse des observations :**

Le manque criant de places de stationnement est mentionné dans plusieurs observations, les parkings ré-ouverts étant souvent inutilisables car bloqués ou squattés.

#### **Observations 5, 8, 9, 13 et 44.**

#### **Réponses de l'EPFIF :**

Le sujet du stationnement est abordé dans la pièce B1, pages 38 à 41 : le dossier évoque les besoins et l'offre, aujourd'hui et au terme du projet ainsi que les problématiques de gestion des parkings souterrains. L'offre de stationnement, ainsi que la gestion des parkings, sont des enjeux essentiels du projet urbain.

La bonne gestion du parking 79 et du parking Sablons 80 constituent des enjeux importants.

En effet, leur sous-utilisation très importante : bien que réhabilité, le parking 79 reste quasi vide compte-tenu des problématiques d'accessibilité tandis que le parking 80, mal sécurisé et utilisé à d'autres fins (ateliers, stockage), reste peu attractif. Cette sous-utilisation des parking souterrains explique les tensions actuelles en termes de stationnement sur le quartier et les difficultés rencontrées par les habitants.

Néanmoins, leur gestion en tant que copropriété s'avère délicate : deux ans après la création des syndicats de parkings indépendants dans le cadre de la scission, les taux d'impayés sont déjà élevés, grevant leur capacité à assurer l'entretien et la remise aux normes des installations : le taux d'impayés sur le parking Sablons 80 est 66%, et sur le parking Surcouf 79 de 50%.

- **Le parking Sablons 81 83 84 est dégradé et fermé depuis 2011.**

Le parking 81/83/84 est fermé depuis 2011 et depuis cette date, les propriétaires de places de parking n'y ont plus accès, que ce soit pour y garer leur voiture ou entreposer des biens.

La fermeture avait été décidée du fait du manque d'entretien et de travaux d'une part, mais surtout compte-tenu des difficultés à recouvrer les charges et des coûts d'exploitation d'un tel équipement.

Aujourd'hui, leur exploitation sous le statut de la copropriété bute sur plusieurs difficultés :

1/ des problèmes techniques et de sécurité

- Le parking 81-83-84 a été construit dans les années 70 et apparaît obsolète : il concentre plus de 1 100 emplacements de stationnement, sur 4 niveaux en sous-sols, ce qui impose de très fortes contraintes en matière de sécurité incendie et de gestion : un avis des pompiers rendu en 2011 avait rappelé le caractère dangereux de l'exploitation en l'état d'un tel ouvrage

- Avant la fermeture, le parking était caractérisé par sous occupation des stationnements privés en sous-sol importante (19%) malgré une proportion de copropriétaires occupants de l'ordre de 38%,
- Les seuls travaux de mise en sécurité du parking ont été réévalués par un préventionniste missionné par la copropriété en 2023, à 1,5M€ soit près de 1500€/place. Le niveau de risque pour l'exploitation d'un tel volume imposait également un service SIAP en permanence pour un coût estimé à 500K€/an (450€/place).

## 2/ des problèmes de gestion

- Le niveau de charges avant la fermeture était modeste (d'environ 200 € / an), réduites aux dépenses incompressibles et de fait insuffisant pour assurer un niveau de maintenance et sécurité adapté et pourtant les impayés étaient très importants.
- Le niveau de charges requis pour garantir le fonctionnement du parking (plus 600€/an, sans les frais du SIAP) restent, de fait, insoutenables pour la plupart des copropriétaires
- Par ailleurs, s'agissant de parkings privés, les pouvoirs d'un syndic sont très contraints pour réguler les usages déviants sur les places de parking (stockage, mécanique, etc.) et imposeraient de nouveaux frais renchérisant le coût final des charges (enlèvement des épaves, recouvrement forcé des impayés)

Les couts de remise en sécurité et de fonctionnement au regard des capacités contributives des copropriétaires d'une part et la valeur vénale des biens de l'autre ne laisse aucune perspective de financement pérenne d'un tel ouvrage en copropriété. Cet état de fait a abouti à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires (2023) de ne pas poursuivre l'exploitation du parking et de le maintenir fermé pour en limiter le niveau de dépenses.

Pour autant, des dépenses incompressibles subsistent bien que le parking soit fermé pour son assurance, l'alimentation en fluides (électricité) et la gestion par son syndic (tenue de la comptabilité, convocation de l'AG). Les copropriétaires restent redevables de ces charges (70€/place/an) régulièrement votées par l'assemblée générale. Par ailleurs, bien qu'il existe des possibilités de dégrèvement, la taxe foncière reste également due pour la propriété de ces emplacements.

Face à ces difficultés, les autorités ont décidé d'exproprier ces parkings, privilégiant ainsi une approche de rationalisation de l'offre de stationnement. Les prix proposés par l'EPFIF pour ces places (1000€) correspondent à l'évaluation des Domaines. Sans intervention de l'EPFIF il n'y aurait aucun marché pour des places de parking condamnés.

- **Parking Surcouf 79**

Le parking Surcouf 79 a été fermé en 2011, faisant face aux mêmes difficultés de gestion que le parking Sablons 81-83-84. Sa configuration pose néanmoins moins de difficultés techniques et de sécurité : de moins grande taille, il ne fait que 3 étages dont 1 seul est en sous-sol. Les autres étages bénéficient de lumière et d'aération naturelle.

Dans le cadre du projet ANRU 1, Grand Paris Sud a désenclavé le square Surcouf avec la création d'une nouvelle voie et l'aménagement d'espaces publics permettant la desserte de ce secteur de 1000 logements. Le projet a également permis d'améliorer l'accès à cette zone par les véhicules de

secours et de sécurité ainsi que les véhicules techniques, la circulation piétonne et la gestion des déchets.

Les travaux sur l'espace public ont nécessité de renforcer la portance des stationnements en ouvrage, et à cette occasion, l'agglomération a fait et financé les travaux de remise aux normes du parking souterrain Surcouf 79 :

- La mise aux normes de la sécurité incendie intégrant la ventilation, la stabilité au feu de la structure
- La dissociation des 3 niveaux permettant d'autonomiser chaque niveau
- La réfection de l'éclairage
- La remise en place d'un contrôle d'accès
- La remise en état du système de vidéoprotection

Suite à la réception des travaux, le parking a été remis en service par le syndic en janvier 2023. Son utilisation est aujourd'hui freinée par des problématiques techniques et d'usage.

Des fuites d'eau dans le parking empêchent l'utilisation de certains niveaux : elles sont dues à la fois à des problématiques structurelles liées à vétusté de l'équipement, des infiltrations au niveau des joints de dilatation, mais aussi des mésusages (vidanges sauvages) qui viennent boucher les évacuations. Grand Paris Sud et le syndic travaillent pour trouver des solutions à ces problèmes et mobiliser la garantie décennale liée aux travaux.

En ce qui concerne le stationnement sauvage au niveau des accès, la Ville et la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud ont mis en place des dispositifs de signalisation horizontale et verticale des aménagements dissuasifs à toutes les entrées et sorties du parking (plots et de bornes anti-stationnement, reprofilage de la route, terre-plein). En complément, à la demande de la ville, les patrouilles de la Police Nationale en charge de la verbalisation et de l'enlèvement des véhicules ont été renforcées sur ce secteur. Depuis juillet 2023, 94 véhicules ont été enlevés et/ou verbalisés. Ces actions ont permis de diminuer fortement le stationnement sauvage aux entrées des différents niveaux du parking.

#### • **Parking Sablons 80**

Le parking Sablons 80 est le seul ouvrage de stationnement resté en fonctionnement dans le quartier. Il n'a en revanche fait l'objet d'aucun travaux jusqu'à la scission en 2022. Son fonctionnement reste donc difficile et insécure compte tenu d'équipements communs HS.

La scission ayant permis de le constituer en copropriété indépendante, son AG a voté en 2023 certains travaux de remise en sécurité urgents :

- Eclairage et éclairage de sécurité
- Réfection des portes et contrôle d'accès voitures + piétons
- Rénovation des équipements de sécurité incendie : plans, bacs à sable, extincteurs

Leur réalisation est en cours courant 2024 pour une livraison d'ici l'été. La mise en conformité du système de désenfumage reste en revanche un sujet en cours d'expertise par le syndic qui oppose néanmoins certaines difficultés techniques et financières.

La réalisation des travaux ainsi que l'exploitation de cet ouvrage restent soumises à la possibilité de recouvrer les charges de copropriété ; en 2 ans, le taux d'impayés atteint déjà 30% des sommes demandées.

Deux sujets fixent par ailleurs l'attention des instances de gestion :

- Des infiltrations d'eau qui causent l'inondations de certains niveaux : leurs origines sont imputées au volume supérieur (mail piéton) dont le réseau d'eaux pluviales, qui n'avait pas fait l'objet d'entretien par le syndicat principal, serait à l'origine de débordement par fortes pluies :

ce point est en cours d'expertise par l'agglomération désormais en charge de l'entretien de cet espace.

- Le raccordement sur le compteur électrique de la copropriété des équipements de vidéoprotection rétrocedés à la Ville dans le cadre de la scission. En effet, la ville a récupéré en l'état les installations du syndicat principal. Sur ce sujet, la Ville s'est engagée depuis la scission à réaliser la régularisation nécessaire au plan technique et l'indemnisation des consommations pour la période intercalaire sur la base de celles relevées au nouveau compteur qui sera installé pour ses installations. Les travaux sont programmés pour 2024.

### **Observations suivantes de la synthèse des observations**

Interrogations sur le devenir de certains immeubles : démolition ? vente obligatoire ? rénovation ? Les propriétaires souhaitent plus de visibilité. Propositions alternatives comme la création de résidences seniors ou le recyclage de certains immeubles plutôt que la démolition systématique.

Suggestions de développer les actions de solidarité entre résidents et d'impliquer davantage d'acteurs comme le CROUS, l'université d'Évry, la création d'une ferme urbaine, etc. pour diversifier la population et dynamiser l'emploi local.

**Observations 7, 14, 15, 16, 19, 27, 33, 37, 40, 41, 43 et 46.**

### **Réponses de l'EPFIF :**

- **Communication sur le devenir des bâtiments et les acquisitions de l'EPFIF**

La pièce B1 du dossier d'enquête publique, pages 16 à 18 précise :

- Les immeubles voués à l'expropriation, et parmi eux, ceux voués à la démolition et ceux voués à la transformation en logements sociaux
- Les immeubles voués au redressement, et au sein de ces résidences la stratégie d'acquisition de l'EPFIF différenciée en fonction des difficultés des copropriétés.

La pièce B1, page 25, indique également que pour les copropriétés vouées au redressement, les plans de sauvegarde comportent un volet travaux de patrimoine.

La pièce B1, pages 51 et 52, détaille également les facteurs ayant conduit au choix de l'expropriation d'abord, puis de la démolition ou de la transformation en logements sociaux ensuite, et ce malgré la qualité architecturale des immeubles.

L'ensemble de ces éléments font depuis 2021 l'objet d'une communication aux copropriétaires et habitants de Grigny 2.

- En mars 2021, les copropriétaires occupants des bâtiments voués à l'expropriation ont été invité à des réunions pour leur annoncer le projet d'expropriation et le devenir de leur immeuble (démolition et reconstruction), Ce sont au total 20 réunions sur 30h qui ont été organisées par les pouvoirs publics.
- Ces transformations ont fait l'objet d'une lettre d'information du projet, envoyée à tous les copropriétaires et habitants de Grigny 2 en mars 2021, et ont été rappelés dans les lettres d'information du projet de septembre 2022, juillet 2024 et mars 2024.

- Une action de porte-à-porte a été organisée avec l'association Voisins Malins entre avril et juillet 2021 afin d'informer tous les locataires des immeubles concernés du projet d'expropriation
- En 2023, 3 réunions publiques ont été organisées en fonction du devenir des immeubles et par sous quartier : une réunion pour les immeubles voués à l'expropriation, une réunion pour les immeubles en redressement du secteur des Tuileries, une réunion pour les immeubles en redressement du secteur des Sablons.
- Enfin, l'ensemble de ces éléments sont rappelés lors des réunions de voisinage, sur le site internet grigny2.fr, et ont fait l'objet de publications dans le Grigny mag.

Enfin, les copropriétaires ou habitants souhaitant d'informer peuvent se rendre à la maison du projet qui est ouverte tous les jours de la semaine.

- **Programmation des opérations de construction de logements et de transformation en logements sociaux :**

En ce qui concerne les propositions faites sur la programmation immobilière, il est utile de préciser que les études de programmation relatives à l'habitat et au commerce seront actualisées selon les calendriers opérationnels de la ZAC "les quartiers de la gare".

Les premières études ne font pas état d'un besoin explicite de résidences "sénior" ou de logements étudiants dans le secteur de ZAC mais ces natures de programmes seront interrogées au regard de la nécessité de se démarquer de l'offre importante du territoire, en logements collectifs classiques, qui sera commercialisée dans les années à venir, et au regard des capacités financières des potentiels occupants.

Par ailleurs, ce type de programmes immobiliers (séniors ou étudiants) nécessitent la mise en place de locaux communs / collectifs (et de services associés) qui seraient complexes à créer dans les bâtiments existants du square Surcouf.

Concernant les résidences "séniors", le nombre d'étages est aussi un obstacle à leur création dans ces bâtiments (accessibilité, sécurité incendie ...). Enfin, dans ce type de structure, les occupants ne sont pas propriétaires de leur bien mais locataires (modèle économique spécifique).

- **Programmation des commerces et locaux d'activité**

Le projet prévoit la construction de locaux commerciaux, d'activités et d'équipements publics. 15 000m<sup>2</sup> sont prévues pour les commerces et les locaux d'activités, et 11 000m<sup>2</sup> sont prévus pour les équipements publics dans l'arrêté de création de la ZAC « Les quartiers de la gare ».

Sur la question de programmation commerciale et des équipements publics, une étude spécifique a été menée en 2023.

- L'analyse a mis en lumière le potentiel commercial limité du secteur de ZAC compte tenu de l'offre commerciale et de services déjà présente et à venir sur la ZAC Cœur de Ville, à Ris-Orangis, et à Viry Chatillon.
- Bien que fragile, l'étude identifie la possibilité de développer une offre commerciale d'hyper proximité et de services sur ce secteur (offre alimentaire d'appoint) en complémentarité de l'offre à venir sur le cœur de ville.
- L'étude souligne l'enjeu d'y établir en plus un équipement structurant, en complément du centre de vie social, pouvant répondre à des besoins identifiés en matière de santé, ou de locaux associatifs par exemple.

La réussite du projet de requalification du quartier passe par le développement d'un tissu multifonctionnel, en particulier sur le pôle gare.

- **Actions de solidarité et mobilisation des habitants :**

De nombreuses actions sont mises en place pour encourager le vivre ensemble au sein du quartier et mobiliser les habitants dans le projet de requalification de leur quartier. C'est aussi un enjeu pour la tranquillité publique comme l'a souligné le Commissaire divisionnaire.

Ces actions sont menées par l'EPFIF et ses opérateurs, mais aussi par la ville de Grigny qui s'est structurée pour accompagner la mise en place de l'ORCOD IN de Grigny 2. C'est à ce titre qu'elle a constitué **un Pôle ORCOD IN Grigny 2** au sein de sa Direction de l'aménagement, renouvellement urbain et habitat (DARUH), pour accompagner la mise en œuvre du dispositif en renforçant notamment l'accompagnement des copropriétaires occupants (en visant les plus vulnérables), mais également des locataires de propriétaires bailleurs privés de Grigny 2.

#### La maison du projet

La majorité de ces actions est menée à la maison du projet, ouverte depuis octobre 2021, qui est le lieu unique d'information, d'orientation et d'information des ménages sur l'ORCOD-IN de Grigny 2. La maison du projet est venue compléter les actions proposées aux habitants par les structures de proximité déjà en place tels que le centre social P. Picasso, la maison de quartier des Tuileries. Elle vise à développer une relation de proximité avec les habitants de Grigny 2 impactés par l'ORCOD-IN grâce notamment à :

- une approche globale des habitants : pas de restriction sur les sujets touchés, orientation et accompagnement vers les acteurs spécialisés
- une intervention dans et hors les murs
- une approche partenariale et collective des actions menées. Un travail sur le réseau d'acteurs professionnels et non-professionnels
- une mission de développement de la participation des habitants, d'accompagnement des dynamiques collectives associatives ou non associatives

Elle est ouverte tous les jours de la semaine sauf le mardi matin, et les locaux sont partagés avec le CCAS de Grigny.

La structure compte plus de 4300 passages d'habitants depuis son ouverture en octobre 2021. Parmi les copropriétaires venus à la maison du projet, les sujets abordés ont été

- la vérification de l'information
- les démarches administratives (assurance/sinistre)
- la vente à l'EPFIF
- L'explications des appels de charges
- Les informations sur les travaux d'urgence
- La quotidienneté

#### Mobilisation des copropriétaires dans le cadre des plans de sauvegarde

La réussite des plans de sauvegarde pour les copropriétés vouées au redressement repose sur la mobilisation des copropriétaires. En effet, ces derniers vont ou non devoir voter en Assemblée générale le plan de sauvegarde, puis ses actions (travaux en particulier), mais aussi contribuer financièrement aux coûts induits.

Plusieurs actions ont été mises en place, avec les opérateurs de plan de sauvegarde, sur la mobilisation et l'adhésion des copropriétaires à la démarche de réinvestissement sur leur cadre de vie :

- L'opérateur du plan de sauvegarde missionné par l'EPFIF pour chacune des copropriétés est en charge **d'élaborer la convention sur la base du travail et des échanges réalisés dans le cadre des commissions thématiques réunissant le syndic et le conseil syndical** tout au long de l'année (suivi des impayés, restitution des audits de gestion, planification des travaux, veille technique et sociale)
- Des diagnostics en marchant, à l'échelle des copropriétés sont organisés une fois par an avec les conseillers syndicaux, le syndic et les copropriétaires intéressés, pour identifier les actions prioritaires pour améliorer le cadre de vie dans chaque copropriété
- L'opérateur veille également à **accompagner les ménages en difficulté** pour leur proposer un accompagnement leur permettant de consolider leur statut de propriétaire ou d'évoluer dans leur parcours résidentiel : outre les mises à disposition des travailleurs sociaux, des actions d'aller-vers sont organisés (porte-à-porte) pour garantir l'inscription de ces ménages dans une sortie par le haut de leurs difficultés
- **Une offre de formation a été développée par l'EPFIF** à destination des propriétaires et conseillers syndicaux sur les enjeux de fonctionnement et de redressement de la gestion de leur immeuble (suivi des impayés, contrôle des comptes, préparation des AG, règles de vie en copropriété) : des sessions animées en partenariat avec Espacité et l'ERU sont proposées 5 fois par an en soirée à la Maison du Projet
- Enfin, des **actions collectives** sont organisées : ainsi un groupe de copropriétaires ont été impliqués dans l'élaboration du guide du copropriétaire qui a ensuite été distribué aux syndicats et conseils syndicaux. Des réunions préparatoires aux assemblées générales ont également pu être organisées en fonction des enjeux.

#### Mobilisation des copropriétaires pour l'amélioration du cadre de vie

Les habitants de Grigny 2 sont régulièrement conviés pour des actions de co-construction, qu'il s'agisse des travaux mis en œuvre dans le cadre de Gestion Urbain et Sociale de Proximité ou de l'élaboration du projet urbain

- En quatre ans, près de 40 concertations ont été menées dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité selon différents formats - permettant de toucher un public diversifié et nombreux : ateliers en salle, balades urbaines, ateliers ouverts sur les espaces publics, questionnaires en sortie d'écoles, plateforme de questionnaire en ligne, enquête de terrain (entretiens, micro-trottoir), installations sur le parvis de la gare.
- Des journées de sensibilisation sont organisées chaque année sur des thématiques relatives au cadre de vie : une journée autour des enjeux du tri a été organisée en juillet 2022, une journée sur l'eau en juillet 2023, et une journée sur la prévention des incendies est prévue en juillet 2024
- De nombreuses actions de concertation (balades, diagnostics en marchant, ateliers) ont été organisés en 2018/2019 et 2021 à des moments importants pour l'élaboration du projet (cf pièce B6 Bilan de la concertation)

**Observations no 1, 9, 10, 11, 17, 18, 33, 39, 45**

#### Réponses de l'EPFIF :

Lorsque les prix de rachat de logements indiqués par les contributeurs ne concernent pas leur propre logement, ces prix sont erronés.

Le prix de rachat des parkings condamnés est évalué à 1000€ par les domaines. Avec l'application du rachat, le prix d'un parking est désormais à 1 200 €. L'état daté, à la charge des copropriétaires,

prélevé à la fois par le syndic de la copropriété Sablons 81 83 84 et par le liquidateur du syndicat principal, était auparavant facturé 380 € (montant légal maximum). L'intervention de l'EPFIF auprès de ceux deux acteurs a permis de ramener chaque état daté à respectivement 132€ et 180€.

La société en charge de réaliser les diagnostics immobiliers pour le compte de l'EPFIF, dispose de toutes les certifications pour réaliser ses missions et en particulier le diagnostic carrez des logements (AFNOR, ICERT, DEKRA, SOCOTEC, BUREAU VERITAS...)

### Observations 7, 14, 16 et 37

#### Réponses de l'EPFIF :

Le projet de l'ORCOD-IN de Grigny 2, et sa traduction dans la MECPLU, porte une ambition environnementale forte, qui concerne à la fois les espaces publics, les copropriétés existantes et les constructions neuves, et qui valorise les équipements existants (réseau de géothermie) et préserve les espaces de nature existants sur les Sablons et les Tuileries.

Comme précisé dans la notice B1 du dossier d'enquête (partie 4.2.4), " *un enjeu phare du projet est de développer une trame verte sur un axe nord / sud en reliant le plateau aux étangs.*

.....

*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."*

Par ailleurs, l'intérêt général du futur projet est spécifié sur les aspects environnementaux comme indiqué dans la partie 5.1 de la notice B1 :

*" 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...)."

Enfin, dans le cadre des plans de sauvegarde, les copropriétés vont pouvoir mettre en œuvre des programmes de travaux importants et bénéficier de subventions de l'Anah et de l'EPFIF. Ces travaux vont concerner :

- La performance énergétique de l'immeuble, avec un objectif de réduction des consommations énergétiques de 35% afin de bénéficier des aides complémentaires de l'Anah
- La reconfiguration et l'agrandissement des locaux communs (ordures ménagères, vélos/poussettes, boîte aux lettres ...) aujourd'hui trop étroits et mal adaptés aux usages et besoins,
- La résidentialisation des immeubles permettant à la fois de valoriser les tours d'immeubles aux plans paysager et écologique et de mieux marquer la limite entre espaces publics et résidentiels (contrôle d'accès aux bâtiments et parkings)

Dans ce cadre-là, des travaux visant à améliorer le confort d'été, à électrifier les places de parking privés pourront notamment être envisagés.

### Observations 29 et 37

#### Réponses de l'EPFIF :

Dans l'évaluation socio-économique, l'option de référence (ou contrefactuel) correspond à la situation la plus vraisemblable en l'absence d'intervention publique supplémentaire sur les dimensions relatives aux copropriétés, aux équipements et voiries. En l'espèce, sans intervention supplémentaire, il n'y aurait ni création d'équipements, ni contrôle des syndics. En revanche, ces évolutions font bien partie du projet. Ainsi, vu le périmètre du projet, les dépenses engagées par l'EPFIF, l'ANRU, l'Anah, les collectivités locales et les bailleurs sociaux sont prises en compte dans l'évaluation socio-économique.

S'agissant des politiques publiques externes au projet (par exemple la réforme de la police ou géothermie), elles sont considérées de la même façon dans l'option de référence et les options de projet.

Le calcul de la valeur actualisée nette prend en compte un taux d'actualisation qui permet de « comparer » les dépenses futures aux dépenses actuelles. Le taux d'actualisation exprime une « préférence pour le présent » (1 tiens vaut mieux que 2 tu l'auras) et un « effet richesse » ainsi qu'un effet « d'aversion au risque » concernant le futur. Ainsi, les impacts exprimés en euros (en positif comme en négatif) qui surviennent plus tard, ont une valeur moindre que les impacts immédiats. Les

flux considérés dans le calcul de la valeur actualisée (dépenses, impacts positifs et négatifs) sont exprimés en euros constants, c'est-à-dire sans inflation, conformément aux recommandations du Guide d'évaluation socio-économique de France Stratégie. La décomposition mathématique du calcul de la valeur actualisée nette des bénéfiques met en évidence qu'intégrer l'inflation dans le calcul de l'évaluation socio-économique ou exprimer l'ensemble des impacts en euros constants de la même année est équivalent ; le ratio de bénéfice sur le coût est le même, l'inflation impactant de la même manière à n'importe quel moment dans le temps l'ensemble des impacts.

Enfin, **l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments** est prise en compte à la fois dans la réduction des coûts de chauffage et la réduction des émissions de gaz à effets de serre.

### Observation 33

#### **Réponses de l'EPFIF :**

- **Mise en œuvre du relogement**

Pour répondre à ses obligations en matière de relogement, conformément aux codes de l'expropriation et de la construction et de l'habitation, l'EPFIF a mis en place un partenariat avec les bailleurs sociaux et réservataires de logements sociaux, afin de pouvoir proposer au ménages concernés un relogement dans le parc social.

Pour mettre en œuvre l'accompagnement social et le relogement, l'EPFIF travaille avec le GIP Habitat et Interventions Sociales (GIP HIS), organisme public composé principalement de travailleurs sociaux. Les missions du GIP couvrent :

**1/ L'accompagnement social des ménages** par des travailleurs sociaux pour lever les freins éventuels au relogement et élaborer avec eux leur projet de relogement, correspondant à leurs aspirations, à la composition familiale et à leur situation financière. Cet accompagnement a conduit à 539 rendez-vous en présentiel et 388 entretiens téléphoniques avec les ménages entre 2021 et le printemps 2024.

Parmi les ménages aujourd'hui locataires de l'EPFIF sur le secteur en démolition, certains présentent un ou plusieurs freins qui empêchent la concrétisation de leur projet de relogement dans l'immédiat.

- des situations financières qui ne permettent pas de payer un loyer (endettement, absence de ressources) ;
- des situations administratives à remettre à plat (absence de déclaration d'impôt, absence d'ordonnance de non-conciliation en cas de séparation, situation déclarée aux institutions non conforme à la réalité) ;
- des démarches de demande de régularisation sur le territoire à engager (renouvellement de titre de séjour, première demande).

Par ailleurs, des partenariats ont été développés avec des acteurs majeurs pour accélérer la levée des freins au relogement : la CAF, la CPAM, le Conseil départemental.

**2/ La réception des offres de logements** mis à disposition par les réservataires et partenaires et le positionnement des ménages sur les offres qui correspondent à leur besoin. Plus de 250 offres ont été mises à disposition de la MOUS depuis 2021, permettant de faire aboutir 62 relogements.

Les offres sont formulées aux ménages pour leur relogement dès lors que tous les freins sont levés et que leur dossier est prêt à être présenté en Commission d'Attribution des Logements. Les offres :

- sont conformes aux souhaits de localisation exprimés par le ménage

- sont conformes aux règles d'attribution des logements sociaux à la fois en termes de loyers, ressources, et de typologie

Les délais du relogement des ménages dépendent donc tout à la fois du nombre de freins à lever avant le relogement, mais aussi de l'envoi par des bailleurs sociaux et réservataires d'un logement qui correspond aux besoins du ménage. Les logements de grande typologie étant plus rares, les ménages qui nécessitent ces typologies vont avoir des délais de relogements plus longs.

**3/ L'accompagnement des ménages dans le processus de relogement** : visite du logement, préparation des dossiers pour les CALEOL, préparation du déménagement, suivi post relogement. Il est à noter que l'EPFIF prend par ailleurs à sa charge l'organisation et le paiement du déménagement, ainsi que certains des frais induits par le changement d'adresse.

**La mise à disposition de ces offres a permis à 62 ménages de se voir attribuer un logement social :**

- 28 ont été réalisés sur la commune de Grigny, 12 sur l'agglomération de Grand Paris sud (hors Grigny), 18 en Essonne (hors GPS) et 4 sur d'autres départements d'Île de France.

**Ainsi, grâce au relogement, les ménages ont pu accéder à :**

- **des logements dignes**, en particulier pour les ménages qui étaient victimes de marchands de sommeil vivant dans des situations de location à la découpe ou de su-occupation
- **des logements mieux adaptés à la composition familiale**, permettant parfois de mettre fin à des situations de surpeuplement : les démarches d'accompagnement social et de relogement permettent de traiter des décohabitations ou, en l'absence de décohabitation, d'accélérer la recherche d'un plus grand logement. Ainsi, 7 décohabitants ont bénéficié d'un relogement.
- **des logements adaptés aux revenus des ménages**, permettant de rééquilibrer leurs budgets : 13 ménages ont bénéficié d'une minoration de loyer + 2 autres d'une réductions de loyer
- **des logement plus proches des lieux de travail**, notamment pour les 4 ménages qui ont été relogés hors de l'Essonne
- **des logements adaptés aux problématiques de vieillissement ou d'handicap**
- **des logements neufs**, notamment dans les opérations neuves d'I3F et de Batigère d cœur de ville de Grigny où 18 ménages ont été relogés.

Dans le cadre des enquêtes de satisfaction post-relogement, 83% des ménages relogés indiquent être globalement satisfaits de leur relogement, et se projettent durablement dans leur nouveau logement. Ainsi, en moyenne, le relogement a permis :

- une baisse de 5.56% du taux d'effort
- une baisse de 91.75€ du reste à charge
- une augmentation de la surface de 8.16m<sup>2</sup>
- une augmentation de 1.77€/jour de reste pour vivre

- **Programmation en logements sociaux**

Aujourd'hui, les logements locatifs sociaux représentent 6% des logements de Grigny 2 (environ 300 sur 5000). Ce sont les logements sociaux

- Du 7/9 Sablons, qui appartiennent quasi entièrement à i3F
- De la tranche 47 qui appartient à 70% à 3F

Plusieurs transformations de syndicats dégradés en logement social ont été actées et annoncées aux copropriétaires concernés en mars 2021. Il s'agit des adresses suivantes :

- 8 rue Vlaminc (T31 – 90 logements)
- 5-7-9-11-13 square Surcouf (310 logements).

A moyen terme, après ces transformations et les démolitions, **la part des logements sociaux passera ainsi à 17%** : cela représente environ 700 logements sur 4 080.

Certaines copropriétés très fragiles auront peut-être besoin de la présence d'un bailleur social à leurs côtés pour garantir un redressement pérenne. C'est le modèle de la copropriété mixte, comme pour la tranche 47.

- Ce modèle permet d'avoir un acteur institutionnel dans la copropriété, qui contribue au paiement des charges et la bonne gestion
- La présence d'un bailleur social peut également permettre de financer les travaux de patrimoine, grâce au reversement des subventions Anah aux copropriétaires : c'est également ce qui a été fait pour la copropriété 47.

Des logements sociaux seront également implantés dans les constructions neuves, mais la programmation n'est pas encore déterminée.

L'objectif est bien de maintenir un équilibre entre le logement privé et le LLS sur le quartier, et de ramener **une véritable mixité à Grigny 2**.

**La transformation en LLS ne signifie pas une paupérisation automatique du quartier, encore moins quand il s'agit d'un quartier de copropriétés dégradées.** Au contraire, le logement social peut être vecteur de mixité sociale, notamment dans ses formes adaptées aux classes moyennes, ce qui sera privilégié à Grigny 2.

Le fait d'implanter une part de logement social dans le quartier présente également de nombreux avantages :

- Pour les locataires : des immeubles bien gérés, des réparations et travaux faits rapidement, des gardiens sur place, des loyers adaptés aux ressources, des typologies de logement adéquates par rapport à la composition familiale des ménages.
- Pour le reste des habitants : des immeubles qui seront rénovés et bien entretenus par le bailleur.

#### **Observation 40**

#### **Réponses de l'EPFIF :**

Comme pour les copropriétés Ney 49, Lavoisier 48, Surcouf 27 et Cambacérès 26, la décision de « recyclage » de la copropriété Vlaminc 31 a été prise par les pouvoirs publics, face au constat des très graves difficultés sur cette tranche.

Si ce syndicat était, au début de l'ORCOD-IN, identifié comme ayant une capacité de redressement, **plusieurs incendies entre 2017 et 2020 ont accéléré la dégradation de la copropriété.** Le syndicat est ainsi rentré dans une spirale négative générant dettes et incapacité à gérer les besoins courants. La dégradation est donc plus récente que pour les autres copropriétés et les causes sont différentes.

Depuis 2017, 4 incendies ont lourdement fragilisé le syndicat :

- Août 2017 (le plus important) - ayant provoqué l'évacuation des 60 logements du 4 et 6 Vlamincq pendant 2 mois (250 personnes) et touché plus ou moins fortement 20 logements. Les réintégrations des logements les plus touchés se sont échelonnées entre 2 et 3 ans après le sinistre ;
- Avril 2019 - 3 logements impactés (1 PB et 2 PO), travaux toujours en cours ;
- Sept 2019 - 2 logements impactés (1PB et 1PO), travaux non démarrés ;
- Février 2020 -1 logement touché, travaux terminés.

Ces incendies ont tout d'abord révélé l'importance des situations de suroccupation dans les logements de la copropriété et la forte présence de marchands de sommeil.

En plus d'avoir épuisé les finances et l'énergie du syndic/CS/copropriétaires, ils ont par ailleurs fait augmenter la sinistralité de l'immeuble déjà importante (dégâts des eaux et engorgements importants) et donc la frilosité des assurances à s'engager sur ces adresses. Fin 2019, aucune assurance classique ne voulait proposer un contrat. **La seule qui a consenti à assurer l'immeuble est une assurance étrangère, incluant une franchise de 750k€: la copropriété se trouve donc depuis 2019 dans une situation de vulnérabilité très importante.**

Enfin, la copropriété avait toujours beaucoup de difficultés à lancer les interventions nécessaires pour pallier aux sinistres sur le bâtiment : ainsi, l'ascenseur du 8 rue Vlamincq hors-service pendant plusieurs mois en 2019 pour un immeuble de 14 étages.

La mise sous administration provisoire en mai 2020, demandée par le syndic, a été appuyée par les pouvoirs publics du fait :

- De la forte sinistralité qui faisait peser le risque de résiliation des contrats d'assurance à la fois pour les parties communes et pour les logements
- L'incapacité du syndicat à mener de front les travaux d'urgence (procéder aux avances financières même minimales) et la gestion des sinistres ;
- La difficulté de la copropriété à payer les fournisseurs et le risque de saisie des indemnités d'assurance et subventions publiques par ses créanciers

**La sortie du statut de la copropriété engendre, comme pour les autres copropriétés, deux possibilités : la transformation en LLS ou la démolition.**

- La décision de démolition partielle intervient de la même manière que pour les copropriétés 26 et 27 : la négociation avec un bailleur qui souhaite reprendre ou non les bâtiments, la nécessité de dédensifier le secteur et de le désenclaver.
- La démolition du 4-6 Vlamincq, mais aussi du centre commercial Vlamincq, permettra de mieux circuler dans le quartier entre le square Surcouf et le coteau Vlamincq.

**Comme pour les autres copropriétés, Vlamincq 31 a bénéficié de** moyens exceptionnels pour mettre en œuvre des travaux de mise en sécurité des biens et des personnes, et de remise aux normes des équipements communs. Sur la copropriété Vlamincq 31, ces travaux ont représenté un financement de 1,2M€, financés à 100% TTC par l'Etat.

La copropriété va également bénéficier d'un fonds financier sur-mesure. Ce fonds (alimenté par l'Anah et l'EPFIF) aidera la copropriété à financer la réparation des pannes et les problèmes au fur et à mesure qu'ils apparaissent, indépendamment de l'encaissement de 100% des charges dues par les copropriétaires. Le fonds va donner les moyens à l'administratrice de payer le plombier, l'ascensoriste, l'électricien : ils interviendront ainsi plus rapidement et plus efficacement car ils auront la certitude d'être payés.

**Observation 43****Réponses de l'EPFIF :**

Le dossier d'enquête publique est particulièrement lourd compte tenu de l'ensemble des pièces obligatoires, et en particulier le dossier d'étude d'impacts du projet et ses annexes (+ de 1640 pages) et le bilan de concertation de ZAC et ses annexes (441 pages), l'évaluation environnementale de la MECPLU (environ 300 pages)

L'EPF a procédé à l'élaboration du résumé / guide de lecture (34 pages) demandée et validée par la Commission d'Enquête et à son intégration dans le dossier d'Enquête Publique (pièce A). Pour une meilleure lisibilité du dossier, il a été prévu le repositionnement des annexes du dossier d'étude d'impact et des bilans de concertation (ZAC/MECPLU) dans le dossier F, comportant tous les documents annexes non indispensables pour bien comprendre le projet. Le dossier F représente + de 1700 pages.

Dans la pièce B1 (notice DUP), à la demande de la commission, l'EPF a ajouté des compléments techniques relatifs à l'état des capacités et sur la stratégie de stationnement automobile (pages 38 à 41), aux politiques de sécurité publique mise en place aux échelles territoriales et locales (pages 13 à 16) et aux coûts du projet (page 59).

Un dispositif complet d'information sur l'enquête a été mis en place en complément de la publicité légale sur celle-ci (affichage réglementaire sur le quartier et en Mairie, communication dans la presse locale, registre en ligne).

- Une lettre d'information du projet a été diffusée à tous les habitants du quartier et envoyée à tous les propriétaires qui ne vivent pas à Grigny 2.
- Un poster communicant a été affiché dans tous les halls d'immeuble.
- Le site internet de l'EPFIF ([grigny2.fr](http://grigny2.fr)) et des posts sur les réseaux sociaux ont également diffusé des informations sur l'enquête publique.
- Un flyer rappelant les modalités de participation à l'enquête publique a été diffusé à la maison du projet, à la Mairie, au parvis gare du 13 mars et à la sortie des écoles la semaine du 11 mars.

Ces éléments visent à rendre intelligible le dossier de DUP et de MECPLU auprès des habitants, à les informer de l'enquête publique et leur donner les moyens d'y participer.

## **Annexes :**

Annexe 1 : Arrêté préfectoral organisant l'enquête conjointe

Annexe 2 : Plan d'affichage de l'avis d'enquête

Annexe 3 : Lettre de madame Sylvie Gibert à la Ministre du logement.



**Arrêté n° 2024.PREF/DCPPAT/BUPPE/001 du 2 janvier 2024  
prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à :**  
- la déclaration d'utilité publique,  
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Grigny  
**- la cessibilité des emprises nécessaires (Résidence NEY 49 et places de stationnement)  
pour le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » à Grigny  
prévu dans le cadre de l'ORCOD IN et  
porté par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF)**

**LE PRÉFET DE L'ESSONNE**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

**VU** le code de l'environnement,

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de la construction et de l'habitat,

**VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,

**VU** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Bertrand GAUME, Préfet hors-classe, en qualité de Préfet de l'Essonne,

**VU** le plan local d'urbanisme de Grigny approuvé le 5 juillet 2011, modifié le 19 décembre 2022,

**VU** le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny,

**VU** la convention des partenaires publics signée le 19 avril 2017 en application de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation, pour la mise en œuvre de l'ORCOD-IN,

**VU** la délibération n° A 20-3-6 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Île-de-France (EPFIF) du 9 décembre 2020 décidant de la prise d'initiative d'une opération d'aménagement sur le périmètre de Grigny 2, précisant les objectifs poursuivis par l'opération et fixant les modalités de concertation,

**VU** l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

**VU** la délibération n° A22-1-4.3 en date du 9 mars 2022 du conseil d'administration de l'EPFIF approuvant favorablement le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Grigny 2 à Grigny,

**VU** la délibération n° DEL-2022-095 du 3 octobre 2022 du conseil municipal de Grigny sur l'étude d'impact environnemental du projet urbain de l'ORCOD IN à Grigny,

- VU** la délibération n° DEL-2022/269 du 4 octobre 2022 du bureau communautaire de Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart sur l'étude d'impact environnemental du projet urbain de l'ORCOD IN à Grigny,
- VU** l'avis de l'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) n° 2022-72 du 20 octobre 2022,
- VU** le mémoire en réponse de l'EPFIF à l'avis de l'IGEDD du 20 octobre 2022,
- VU** la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n° 2022-167 en date du 27 octobre 2022, après examen au cas par cas, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Grigny,
- VU** la délibération n° A 22-3-5 ter du conseil d'administration de l'EPFIF en date du 30 novembre 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC de Grigny 2 sur la commune de Grigny,
- VU** la délibération n° DEL-2023-066 du 22 mai 2023 du conseil municipal de Grigny et l'avis favorable sur le dossier de création de la ZAC de « Grigny 2 » à Grigny et proposant le nom de la nouvelle ZAC « les quartiers de la gare »
- VU** la délibération n° DEL-2023/140 du 30 mai 2023 du bureau communautaire de la CA Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart proposant le changement de nom de la ZAC « Grigny 2 » en ZAC « les quartiers de la gare »,
- VU** l'arrêté préfectoral n°2023-DDT-STP-266 du 6 juillet 2023 portant création de la zone d'aménagement concertée « les quartiers de la gare » sur la commune de GRIGNY,
- VU** la délibération n° A 23-2-3 du 10 juillet 2023 du conseil d'administration de l'EPFIF approuvant le dossier et le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue du projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare », autorisant le directeur général de l'EPFIF Ile-de-France à solliciter du préfet l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité concernant les bâtiments, terrains et équipements constituant la copropriété Résidence NEY 49, parcelle cadastrée AL 104,
- VU** le courrier du 11 juillet 2023 du directeur général de l'EPFIF Ile-de-France par lequel il sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité, et l'ouverture de l'enquête parcellaire pour les bâtiments, terrains et équipements constituant la copropriété Résidence NEY 49, parcelle cadastrée AL 104, dans le cadre du projet urbain de l'ORCOD IN,
- VU** la saisine en date du le 31 juillet 2023 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Grigny,
- VU** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n° 2023-096 en date du 25 octobre 2023 sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Grigny à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique,
- VU** le mémoire en réponse de l'EPFIF à l'avis de la MRAe du 25 octobre 2023,
- VU** le dossier destiné à être soumis aux formalités d'enquête publique présenté par l'EPFIF en tant qu'aménageur de la ZAC, comportant notamment :
- l'étude d'impact et son résumé non technique,
  - l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse,
  - le dossier de demande de déclaration d'utilité publique,
  - le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Grigny et son évaluation environnementale
  - le dossier d'enquête parcellaire (Copropriété Résidence NEY 49)
- VU** les avis des services consultés,

**VU** la décision n° E2300069/78 du 23 novembre 2023 de la Présidente du tribunal administratif de Versailles portant désignation d'une commission d'enquête,

**VU** la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Grigny du 12 décembre 2023,

**A P R E S** consultation de la commission d'enquête,

**S U R** proposition du secrétaire général de la préfecture,

## **Arrête**

### **Article 1<sup>er</sup> : dates et objet de l'enquête publique**

Il sera procédé, **du lundi 18 mars (8h30) au mardi 23 avril 2024 (18h00)**, soit 37 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de Grigny à une enquête publique unique, régie par le code de l'environnement, concernant le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » à Grigny et préalable à :

- la déclaration d'utilité publique de ce projet
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Grigny,
- la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet (1ère enquête parcellaire – Bâtiments n° 4, 5, 6 - Résidence NEY 49 et places de stationnement).

Le maître d'ouvrage du projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » et le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF).

Le projet, qui intervient dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National de Requalification d'une Copropriété Dégradée (ORCOD-IN), a pour objectif d'améliorer les conditions d'habitat en construisant une offre nouvelle et diversifiée de logements, de désenclaver le quartier, de requalifier le cadre de vie par la valorisation de la trame paysagère et de créer une centralité structurante à l'échelle de la ville autour du pôle gare.

Pendant toute la durée de l'enquête, des informations peuvent être obtenues auprès de M. Yann HERISSON, chef de projet à l'EPFIF – tél. :01 69 52 51 11 – mail : [orcod-grigny2@epfif.fr](mailto:orcod-grigny2@epfif.fr)

### **Article 2 : publicité**

#### **→ Par voie de presse**

Un avis au public annonçant l'ouverture de l'enquête, portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement, sera publié, par les soins du Préfet, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

#### **→ Par affichage municipal**

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié par voie d'affiches par les soins du maire de Grigny dans les panneaux réservés à cet effet.

Il pourra également faire l'objet d'une publication par voie dématérialisée (site internet, panneaux électroniques d'affichage) et faire l'objet d'une publication dans le journal d'information municipale ou tout autre moyen.

Le maire transmettra au préfet de l'Essonne un certificat constatant l'accomplissement de cette formalité.

#### **→ Par affichage sur le lieu de l'opération**

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, le porteur de projet (l'EPFIF) devra procéder à l'affichage, visible et lisible de la voie publique, du même avis sur les lieux de l'ouvrage projeté, en respectant les modalités définies par l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

**→ Sur le site internet des services de l'État en Essonne**

Les dossiers soumis à enquête, l'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête seront également publiés sur le site internet des services de l'État en Essonne, sous le lien suivant :

[www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement](http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement)

**Article 3 : notification du dépôt des dossiers d'enquête**

La notification individuelle aux propriétaires du dépôt du dossier en mairie et à la maison du projet de Grigny sera faite par l'expropriant (l'EPFIF), sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chacun des propriétaires figurant sur les états parcellaires soumis à enquête lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

Les envois devront être faits au moins quinze jours avant la date d'ouverture des enquêtes publiques pour tenir compte du délai de retrait des plis recommandés.

En cas de domicile inconnu, de non-distribution, et chaque fois qu'un propriétaire présumé ne pourra être atteint pour quelque raison que ce soit, la notification sera faite en double copie au maire de la commune concernée qui en affichera une jusqu'à la clôture de l'enquête, et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Suite à la notification faite par l'expropriant, les propriétaires seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Ils devront à cet effet retourner à l'expropriant les fiches de renseignements qui leur seront adressées, dûment complétées.

A défaut de ces indications, les intéressés auxquels la notification est faite seront tenus de donner tous les renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

**Article 4 : Lieu et horaires de consultation du dossier d'enquête par le public**

Le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique comportant :

- le dossier de demande de déclaration d'utilité publique avec l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse du porteur de projet,
- le dossier de mise en compatibilité du PLU de Grigny
- le dossier d'enquête parcellaire (1ère tranche)

- ✓ à la mairie principale de Grigny (siège de l'enquête) et à la maison du projet aux horaires ci-dessous :

<b>MAIRIE</b> <b>19 route de Corbeil – 91350 Grigny)</b>	<b>MAISON DU PROJET</b> <b>1 bis rue des Sablons - 91350 Grigny</b>
- Lundi, Mercredi, Jeudi, Vendredi : 8h30 – 12h30 / 13h30 – 17h30 - Mardi : 12h00 -18h00 - Samedi : 9h00-12h00	- lundi, mercredi, jeudi, et vendredi : 9h00-12h00/ 13h30-18h00 - mardi : 13h30-18h00

Un poste informatique dédié sera mis à disposition du public dans ces deux lieux.

- ✓ sur le site internet des services de l'État en l'Essonne via le lien suivant :

[www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement](http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme/Amenagement)

Dès publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête à l'adresse suivante : Préfecture de l'Essonne – Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui Territorial, Bureau de l'Utilité Publique et des Procédures Environnementales – TSA 51101 - 91010 Évry-Courcouronnes Cedex.

**Article 5 : Observations et propositions du public**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations et propositions du public pourront être soit :

- ✓ consignées dans les registres d'enquête, préalablement ouverts, cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête, **mis à disposition à la mairie de Grigny et à la maison du projet**
- ✓ déposées, de manière électronique, sur le **registre dématérialisé** ouvert du lundi 18 mars à 8h30 au mardi 23 avril 2024 jusqu'à 18h00, accessible sur le site internet des services de l'État en l'Essonne via le lien mentionné à l'article 2
- ✓ reçues, de manière écrite ou orale, par un commissaire enquêteur aux jours et heures de permanences fixés à l'article 6
- ✓ reçues par courrier, à l'attention du Président de la commission d'enquête, en mairie de Grigny, siège de l'enquête publique. Elles seront tenues à la disposition du public à la mairie de Grigny dans les meilleurs délais et elles devront parvenir au plus tard le mardi 23 avril 2024 avant 18h00 afin d'être annexées au registre d'enquête papier.
- ✓ transmises par courrier électronique, jusqu'au mardi 23 avril 2024 avant 18h00 à l'adresse suivante : [pref91-orcod-grigny-2@mail.registre-numerique.fr](mailto:pref91-orcod-grigny-2@mail.registre-numerique.fr)

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le Président de la commission seront consultables en mairie de Grigny. Celles communiquées par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé visé ci-dessus.

Elles seront communicables aux frais de toute personne qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 6 : Commission d'enquête - dates et lieux des permanences**

Par décision du Tribunal administratif de Versailles en date du 23 novembre 2023, une commission d'enquête a été nommée pour conduire l'enquête publique unique.

Elle se compose des 3 commissaires enquêteurs suivants :

- M. Joël EYMARD, Ingénieur en chef Aéroport de Paris en retraite, en qualité de Président de la commission,
- M. Patrick GAMACHE, Cadre administratif,
- M. Dominique MASSON, Inspecteur général des patrimoines honoraire

La commission d'enquête (ou l'un de ses membres) se tiendra à la disposition du public pour informer et recevoir les observations faites sur ce dossier, les jours et heures suivants :

Lieux	Dates	Horaires
<b>MAIRIE de GRIGNY</b> (19 route de Corbeil) 91350 Grigny)	samedi 23 mars 2024	9h - 12h
	samedi 6 avril 2024	9h -12h
	samedi 13 avril 2024	9h - 12h
	samedi 20 avril 2024	9h - 12h
	mardi 23 avril 2024	15h – 18 h
<b>MAISON DU PROJET</b> (1 bis avenue des Sablons 91350 Grigny)	vendredi 22 mars 2024	9h - 12h
	mercredi 27 mars 2024	15h -18h
	mardi 2 avril 2024	15h - 18h
	lundi 8 avril 2024	15h - 18h
	jeudi 18 avril 2024	15h - 18h
	vendredi 19 avril 2024	15h - 18h
	mardi 23 avril 2024	15h - 18h

Les membres de la commission d'enquête pourront auditionner toute personne qu'il leur paraîtra utile de consulter pour compléter leur information sur le projet soumis à enquête.

#### **Article 7 : Clôture de l'enquête**

À l'expiration du délai d'enquête, le maire remettra (ou transmettra sous pli recommandé avec avis de réception) sans délai les registres d'enquête au président de la commission d'enquête afin qu'il puisse les clore.

#### **Article 8 : Rapport et conclusions de la commission d'enquête**

Dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, le président de la commission rencontrera le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales du public consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

La commission d'enquête établira un rapport unique comportant le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Elle consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (déclaration d'utilité publique, mise en compatibilité du PLU et cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet) en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le président de la commission disposera d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête pour transmettre le rapport et les conclusions motivées au Préfet de l'Essonne, accompagné du dossier déposé à la mairie de Grigny (siège de l'enquête) et des registres d'enquête et pièces annexées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal administratif de Versailles.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le président de la commission d'enquête n'a pas remis le rapport et les conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15 du code de l'environnement.

### **Article 9 : Publicité du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête sont adressées par le Préfet à l'EPFIF.

Une copie du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera déposée en mairie de Grigny ainsi qu'à la préfecture de l'Essonne, pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions seront également consultables sur le site internet visé à l'article 2 pendant un an.

### **Article 10 : Décision**

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, seront soumis pour avis par l'autorité chargée de la procédure (le préfet) au conseil municipal concerné qui disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer, délai au-delà duquel l'avis sera réputé favorable.

Le projet sera ou non déclaré d'utilité publique par décision motivée du préfet de l'Essonne. Cette déclaration interviendra au plus tard un an après la clôture de l'enquête.

La déclaration d'utilité publique tiendra lieu de déclaration de projet conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En application de l'article L.153-58 du code de l'urbanisme, la déclaration d'utilité publique emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Grigny.

Si l'utilité publique est reconnue, les parcelles dont l'expropriation est nécessaire pour la réalisation du projet seront alors déclarées cessibles par arrêté préfectoral en application des articles L. 132-1 et R.132-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'expropriation et le transfert de propriété seront prononcés par le juge de l'expropriation du Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes sur la base du dossier transmis par le Préfet de l'Essonne.

### **Article 11 : Frais liés à l'enquête**

Tous les frais relatifs à l'enquête publique seront à la charge de l'EPFIF.

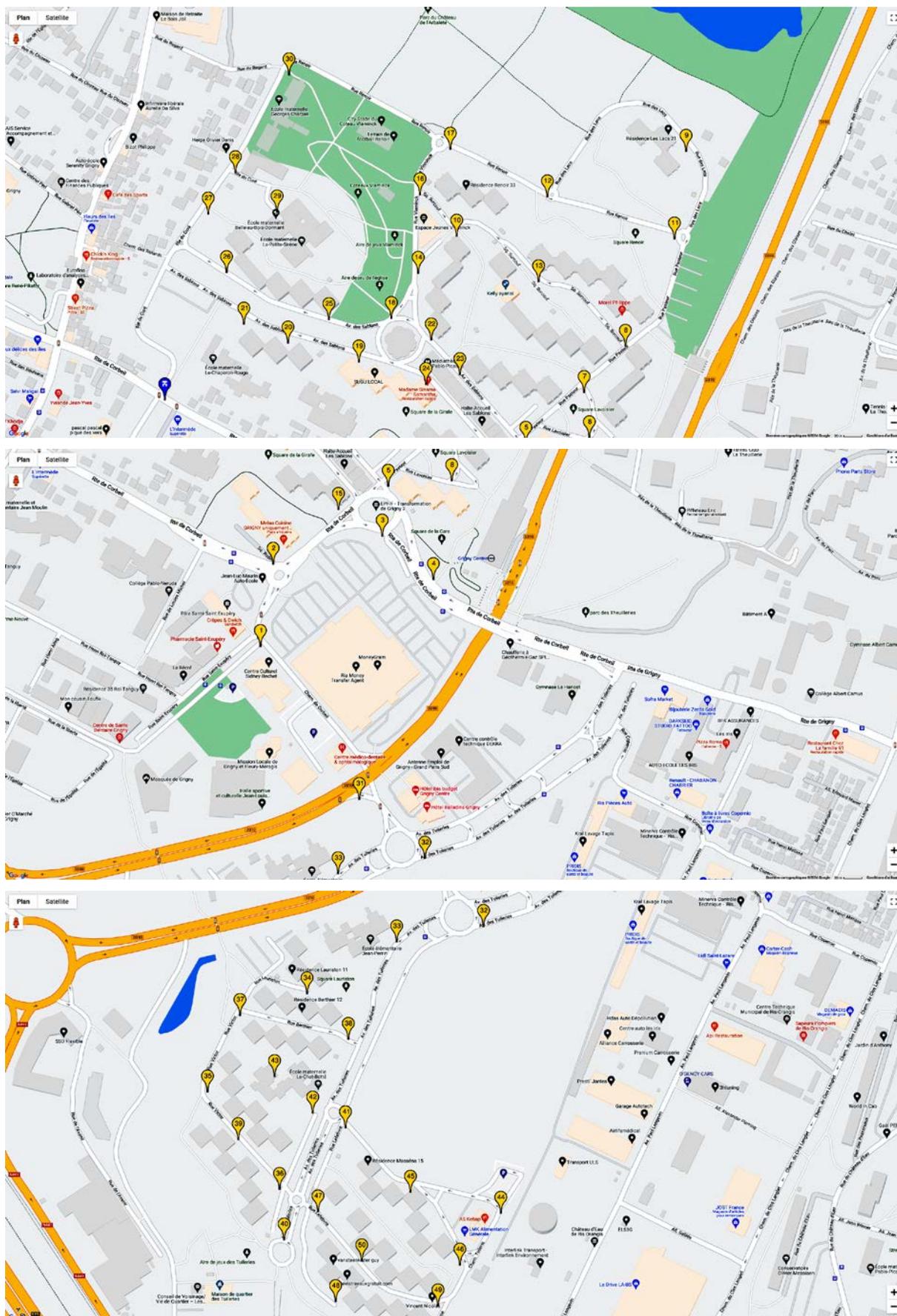
### **Article 12 : Exécution**

Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Grigny, l'EPFIF et la commission d'enquête sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs accessible sur le site [www.essonne.gouv.fr](http://www.essonne.gouv.fr). Une copie sera adressée, pour information, au tribunal administratif de Versailles.



Bertrand GAUME

### Annexe 2 : plan d'affichage de l'avis d'enquête



### Annexe 3

Mme Sylvie Gibert  
10 Square Rodin  
91 350 Grigny  
Présidente d'un des syndicats  
de copropriétaires Grigny 2  
Conseillère départementale

Grigny, le 27 août 2021

Madame la Ministre chargée du logement  
Madame Emmanuelle WARGON  
Ministère du de la transition écologique

246 Bd Saint Germain  
75007 Paris

Objet : Demande de rendez-vous.

Madame la Ministre,

Je sollicite votre bienveillance pour m'accorder une entrevue afin d'aborder les modalités de la mise en œuvre de l'ORCOD-IN et des conséquences préjudiciables pour nombre de copropriétaires.

Dans le cadre des opérations de sauvegarde des copropriétés fortement dégradées, l'Etat a créé un nouvel outil pour répondre à l'urgence sociale générée par les détériorations des conditions de vie, des dysfonctionnements de ces grands ensembles bâtis et d'arrêter le développement de concentration de la misère humaine.

Grigny 2, la deuxième plus grande copropriété de France, a été choisie pour expérimenter l'efficacité de ce nouvel outil qu'est l'ORCOD-IN, opération exceptionnelle de requalification d'intérêt national.

Pour mémoire, Grigny 2 est une copropriété, construite dans les années 70, de 5000 logements comptant à ce jour environ 17 000 habitants, ce qui représente la moitié de la population de la ville de Grigny.

Depuis 2001, Grigny 2 a bénéficié pour l'entretien de son patrimoine, de plusieurs plans de sauvegarde et d'accompagnement des copropriétaires en difficulté, mis en place par les pouvoirs publics.

Les résultats escomptés ne sont pas au rendez-vous, l'escalade de l'endettement financier menace le fonctionnement de la copropriété, accentue la détérioration des conditions de vie, contribue au développement des marchands de sommeil et à l'arrivée de population en grande détresse sociale.

Face à une situation financière catastrophique de la copropriété (plus particulièrement de 5 syndicats secondaires très endettés sur 27) avec 11.8 M€ d'impayés de charge et 3M€ de dettes fournisseurs, l'état et ses partenaires se sont mobilisés.

En effet, à la suite de ce constat et des répercussions sociales sur les résidents, l'Etat et ses partenaires, pour se donner les moyens humains et financiers ont mis en œuvre ce nouvel outil qu'est l'ORCOD-IN via le NPNRU.

Les objectifs énoncés par la mise en œuvre de l'ORCOD-IN et du NPNRU par la transformation de la copropriété en quartier écologique et solidaire sont approuvés par la très grande majorité des résidents propriétaires et locataires, consciente de l'énorme effort financier de l'Etat pour ce projet ambitieux.

Un des éléments du programme est la destruction d'immeubles ou la réhabilitation concernant 1320 appartements pour une transformation en logements sociaux, rachetés préalablement par l'EPF, en particulier pour les 5 syndicats en faillite.

La création d'une MOUS (Maitrise d'œuvre et urbaine) pour conduire cette phase et mettre en place les outils nécessaires pour engager les procédures d'acquisition envers les copropriétaires et le relogement des locataires est indispensable; mais actuellement, la MOUS est trop limitative dans la typologie de traitement proposé pour des situations existantes très diverses; ce qui génère un sentiment d'injustice et de spoliation chez nombre de copropriétaires concernés.

Au regard des efforts consentis, il ne peut pas être concevable de mettre en œuvre un traitement identique dans l'attribution de l'indemnisation pour le préjudice subi par la décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, entre des copropriétaires surendettés et des copropriétaires qui se sont « échinés », depuis l'achat de leur appartement, à payer le remboursement de leur crédit et régler les charges afférentes à leur immeuble.

La méthode appliquée par le service des domaines de la Direction Générale des finances publiques, sans discernement, ni analyse de la situation du copropriétaire sur les impacts psychologiques et financiers, n'est pas acceptable en l'état. L'utilité de la MOUS et de ses missions seraient à remettre fortement en cause.

Certes, les chartes de relogement qui viennent d'être signées par les collectivités et les opérateurs de l'ORCOD, qui « sur le papier » offrent aux copropriétaires volontaires des conditions de relogement, ne sont pas à la hauteur du sentiment de spoliation de leur bien immobilier qui représente un projet de toute une vie.

Un traitement qui conduit assurément certains copropriétaires occupants vers une paupérisation sociale et économique, par la perte de leur appartement durement acquis, contre toute logique de la politique de la ville et de l'objectif de l'ORCOD :

- Endettement, par le crédit dû, toujours existant à la sortie de l'opération par le prix de rachat à minima (prix du domaine (Env. € 700/M2)),
- Relogement dans un appartement de superficie plus petit suivant les critères réglementaires des bailleurs sociaux et loyer à honorer,
- Et pour finir, un lieu d'habitation proposé/ imposé à ce jour inconnu.

Ce sentiment de spoliation se double d'une colère de grande détresse face à un avenir sans visibilité pour eux et leur famille. La situation est souvent vécue comme un déclassement malgré tous les discours rassurants des acteurs sur le terrain car peu de copropriétaires auront la capacité de s'offrir une possibilité de ré-accession et seront obligés d'accepter l'offre de relogement dans le parc social.

Comme lu dans la multitude d'articles sur le sujet (Batiactu 16/01/20) :  
« Il y a un seuil psychologique à atteindre, passer de propriétaire à locataires, c'est très compliqué et cela met du temps à le faire comprendre aux habitants »,  
Précise Sébastien Wagner qui pilote le volet copropriétés de l'Anah.

Une meilleure compensation financière, à la hauteur des préjudices financier et moral subis, permettrait pour les copropriétaires concernés, d'appréhender de façon plus sereine le processus psychologique d'acceptation d'une situation difficile, extrêmement compliquée et lourde de conséquences pour l'avenir des membres de leur famille mais une acceptation

indispensable à la réussite de la mise en œuvre des objectifs de l'ORCOD sur la et leur copropriété.

En tant que présidente d'un syndicat de copropriétaire et habitante à Grigny 2, je me sens doublement concernée par la réussite du programme mais aussi par le partage de cette détresse exprimée de mes coreligionnaires copropriétaires.

En tant que Conseillère départementale du canton de Viry-Grigny et Conseillère municipale de la ville de Grigny, il est de ma responsabilité d'alerter sur les conséquences du départ d'une population de classe moyenne au niveau socio-économique, qui participe à la difficile équation de la mixité sociale recherchée (mais très fragile) sur la commune de Grigny dans son redressement.

L'objectif de la participation d'une mise en place d'une mixité sociale décrit sur toutes les plaquettes d'information pose déjà question, face à un taux de logements sociaux supérieur à 40%.

Ce taux, déjà élevé pour une collectivité, va certainement dépasser les 60% avec la construction du centre-ville et la requalification de Grigny II, pour lesquelles les bailleurs sociaux sont les partenaires majeurs pour la construction et la réhabilitation dans le cadre du NPNRU.

Pour conclure ma demande d'audience, je souligne le constat incompréhensible des éléments suivants :

- le traitement des dossiers d'achat des appartements basé uniquement sur la seule estimation du services des domaines sans aucune considération de la situation réelle des copropriétaires expropriés,

- les conséquences de ce rachat à bas cout iront en opposition avec les objectifs recherchés par l'ORCOD-IN par un appauvrissement d'un certain nombre de résidents,

- les doléances et les propositions des copropriétaires non entendus par les acteurs et responsables de la mise en œuvre de cette requalification de la seconde plus grande copropriété de France ; l'essai grandeur réelle de cette politique gouvernementale de redressement des copropriétés dégradées qui crée ou accentue la détresse sociale d'une frange de plus en plus grande de Français en périphérie des grandes zones urbaines.

- qu'élus et aménageurs valident une concentration hors norme de logements sociaux sur la ville de Grigny à l'encontre du bilan désastreux des politiques urbaines des années 70 en particulier sur la commune de Grigny, au nom de l'urgence (non contestable) du traitement de la situation catastrophique de la copropriété Grigny 2 et d'un manque de logements sociaux en Ile de France.

Le risque d'effet boomerang de rejet et de départ d'une population de classe moyenne dont Grigny a bien besoin pour atteindre l'objectif de mixité sociale et surtout son redressement financier mis en place à travers le CEBF (contrat d'engagement budgétaire et financier) est fort ; sans relever l'effet désastreux de l'envoi d'un message politique extrêmement négatif au-delà des copropriétaires eux-mêmes.

Ma demande d'entretien est le dernier recours pour entendre , après les manifestations devant la mairie de Grigny et la préfecture de l'Essonne, la détresse des copropriétaires, qui n'ont jamais failli à leurs obligations financières contrairement à une grande majorité des résidents et pour entendre leurs propositions.

Ils se sentent « sacrifiés sur l'autel » de l'ORCOD-IN.

Dans l'espoir que vous accéderez à ma demande, je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma très haute considération.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sylvie Gibert', with a large, sweeping flourish underneath.

Sylvie Gibert  
Copropriétaire de Grigny II  
Conseillère municipale de Grigny  
Conseillère départementale Essonne

# **Deuxième partie : Conclusions et avis de la commission d'enquête**

# Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

La présente enquête publique a été organisée car le projet nécessite une déclaration d'utilité publique pour pouvoir procéder à des expropriations, et nécessite également une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Grigny.

Dès le départ, la commission d'enquête a constaté un décalage entre le dossier d'enquête, complexe, très détaillé et volumineux, et la population concernée, composée en majeure partie d'étrangers et de Français issus de l'immigration. Ce constat a conduit à demander au maître d'ouvrage de rendre le dossier plus accessible, ce qui a été fait par l'ajout d'un document de synthèse de 34 pages, mais sans en réduire le volume. De plus, malgré l'importance des études présentées dans le dossier, il manquait une analyse des capacités de stationnement prévisionnelles comparées aux exigences du PLU modifié. Ce point a été complété sur demande de la commission dans la version définitive du dossier.

Les deux études d'impact environnemental contenues dans le dossier représentaient, à elles seules, 1977 pages sur les 3100 du dossier, sans compter les avis de la MRAE et les mémoires en réponse associés, alors que le projet porte essentiellement sur une zone urbaine dense où la seule espèce animale réellement menacée est constituée par les rats qui prolifèrent sur les déchets.

Dans ces conditions, la faible participation du public était inévitable et l'absence d'observation par voie électronique lors de la concertation préalable aurait dû alerter. Il faut toutefois souligner les efforts importants réalisés par l'EPFIF pour toucher et établir un dialogue avec les personnes concernées, habitants ou propriétaires bailleurs : il est même possible que l'importance des moyens mis en œuvre dans la concertation préalable et l'accompagnement des personnes touchées par la mise en œuvre du projet, avec en particulier la « maison du projet » très accessible depuis des mois, ait conduit une grande partie de la population à juger inutile de s'exprimer dans le cadre de l'enquête.

Pourtant, si l'accès au dossier dématérialisé n'était pas forcément évident pour la plupart des habitants, l'affichage de l'avis d'enquête en 52 points était largement suffisant pour les inciter à venir le consulter à la maison du projet ou à s'exprimer lors des 12 permanences des commissaires-enquêteurs. Mais, comme on pouvait s'y attendre, les observations recueillies concernent uniquement le projet d'expropriation, et proviennent uniquement de copropriétaires. Il est probable que personne n'ait lu les études d'impact et que les aménagements urbains projetés aient laissé indifférents les habitants concernés. D'ailleurs, la commission a constaté qu'aucune des personnes qui se sont présentées aux permanences n'avait lu le dossier, même partiellement.

La commission d'enquête a rencontré les principaux acteurs associés au projet : police, mairie, communauté d'agglomération, administratrice judiciaire et bailleur social, qui ont pu s'exprimer sans contrainte au travers du présent rapport, et qui soutiennent tous le projet.

L'enquête a suscité 46 observations qui portent principalement sur la gestion des copropriétés et les conséquences financières des expropriations prévues. Le mémoire en réponse de l'EPFIF est très complet, comportant des réponses argumentées à toutes les observations, y compris à celles qui portent sur l'historique des difficultés de Grigny 2.

***Enfin, la commission d'enquête estime que même si le dossier était assez peu accessible à la population concernée, l'enquête a été réalisée dans des conditions conformes à la réglementation, avec un effort notable de communication et d'explication de la part de l'EPFIF.***

## Sur l'utilité publique du projet.

Rappelons que le projet ORCOD-IN Grigny 2 vise à requalifier le quartier de Grigny 2, ancienne grande copropriété dégradée d'environ 17 000 habitants. Il est porté par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) en collaboration avec plusieurs partenaires publics.

Le projet ORCOD-IN Grigny 2 prévoit différentes interventions sur trois secteurs : Gare/Barbusse, Sablons et Tuileries. Il s'agit de démolir certains immeubles dégradés, de réhabiliter d'autres logements, d'en construire de nouveaux, de requalifier les espaces publics, de créer des équipements publics et des commerces. L'objectif est d'améliorer les conditions de vie des habitants, de mettre fin au processus de dégradation des copropriétés, et de transformer le quartier pour le reconnecter au reste de la ville.

Les conclusions sur les avantages et inconvénients du projet pour la collectivité sont présentées maintenant sous ses différents aspects.

### Sur les aménagements urbains projetés.

L'aménagement de la voirie et des espaces publics destiné à mieux intégrer Grigny 2 dans le tissu urbain est très largement soutenu par la ville et la communauté d'agglomération. De fait, la ville de Grigny avait entrepris depuis plusieurs années le désenclavement du secteur des Sablons en réaménageant les accès et le stationnement en surface, comme l'a déclaré le maire lors de la rencontre avec la commission d'enquête ; mais le projet soumis à l'enquête dépasse largement les moyens financiers de la ville et l'intervention de l'État était donc nécessaire.

La restructuration avec extension du groupe scolaire Langevin et des équipements sportifs, et le remplacement de celui des Sablons sont certainement un atout du projet, tant il est connu que l'amélioration de l'éducation favorise celle du niveau social de la population.

Le remplacement du centre culturel et des équipements de la rue des Sablons par deux grands centres de vie sociale est également un atout indéniable du projet, car favoriser les rencontres, les associations et la solidarité est une des voies pouvant conduire à arrêter la dégradation des espaces publics et à freiner la délinquance. Enfin, la réduction de densité d'habitat du secteur des Sablons devrait également y contribuer.

La fermeture de l'hypermarché Casino en 2016 a probablement accéléré la dégradation du quartier, et il est évident qu'une grande surface de commerce alimentaire est indispensable. Toutefois, sa disparition paraît avoir été compensée par une offre équivalente au voisinage (Lidl et Au marché frais), ce qui a conduit l'EPFIF à ne prévoir que des commerces de proximité dans le secteur Barbusse près de la gare.

***En conclusion, la commission d'enquête confirme que les améliorations prévues du cadre de vie et des équipements sont bien d'utilité publique et justifient l'importance des dépenses à engager pour les réaliser, constatant, par ailleurs, que les aménagements projetés ne suscitent, de fait, aucune critique du public, qui les a largement approuvés lors de la concertation préalable.***

### Sur l'impact environnemental du projet.

L'étude d'impact a analysé les effets du projet sur l'environnement et présente en pages 294 à 297 une comparaison point par point entre la situation prévisible en 2030 avec et sans la réalisation du projet. Des impacts négatifs sont attendus, notamment sur les espaces naturels, les zones humides, la qualité de l'air ou les risques de pollution des sols, mais ces impacts sont limités, voire faibles. Des mesures (préservation d'espaces verts, études préalables sur la qualité des sols...) ont été prévues pour les éviter ou les réduire. Selon l'étude présentée, le projet devrait aussi avoir des effets positifs, par exemple sur le climat, le cadre de vie ou la gestion des eaux.

L'étude d'impact comporte également une analyse exhaustive de la circulation, du bruit et des émissions liées à la circulation qui n'était pas d'une grande utilité puisque le projet ne conduit pas à une augmentation de la population. Les améliorations apportées à la voirie permettront toutefois de diminuer les ralentissements aux heures de pointe, et donc la pollution.

L'impact du chantier sur l'environnement est évalué en détails et des mesures compensatoires sont prévues pour chaque point négatif.

Pourtant, malgré l'exhaustivité du document, l'Autorité environnementale a demandé des approfondissements, notamment sur les mobilités, le bruit, la pollution atmosphérique et les émissions de gaz à effet de serre. L'EPFIF s'est engagé à prendre en compte ces remarques dans la suite du projet.

Cependant, en fait, cette volumineuse étude sous-estime probablement de façon importante l'impact de la démolition/reconstruction sur le bilan carbone du projet en ne prenant en compte que les émissions produites par le chantier (voir page 363 de l'étude). Philippe Bovet, de l'association Négawatt qui milite pour une transition énergétique réaliste et soutenable a écrit<sup>1</sup> : *« la démolition entraîne la disparition d'un capital d'« énergie grise » quasiment comparable au stock de CO2 (dioxyde de carbone) perdu lors de l'incendie d'une forêt. Cette notion désigne la somme de toute l'énergie investie dans un bâtiment, de sa construction (extraction et livraison des matériaux, pose d'une grue, déplacements des ouvriers) à sa destruction (dynamitage, transport, enfouissement ou recyclage des gravats). Contrairement aux idées reçues, démolir pour reconstruire des habitations très économes en énergie ne représente pas un gain environnemental. Selon l'énergéticien français Olivier Sidler, la démolition-reconstruction d'un bâtiment mobilise l'équivalent de vingt-cinq à cinquante ans de sa consommation énergétique annuelle ultérieure (...) ».*

***Dans ces conditions, et en l'absence d'observation recueillies sur l'impact environnemental du projet, on peut conclure que le bilan environnemental, sans être négatif, n'est probablement pas un argument significatif en faveur du projet.***

### **Sur la gestion future des copropriétés.**

La situation actuelle de Grigny 2 est aussi une conséquence de la paupérisation des copropriétaires : la baisse continue du prix des appartements a attiré des acheteurs qui ne réalisaient pas que l'entretien d'une copropriété a un coût hors de leurs moyens, et attiré également des « marchands de sommeil » qui n'ont jamais eu l'intention de le payer. Ainsi, 30% des copropriétaires ne paient pas leurs charges selon l'EPFIF. Il est évident que la réhabilitation du bâti ne saurait résoudre ce problème et donc que les propriétaires ne pouvant matériellement assumer leurs charges devront partir et/ou devenir locataires, d'où l'intérêt de céder une partie des logements acquis par l'EPFIF à des bailleurs sociaux.

La plupart des observations mettent en cause les syndics ou administrateurs judiciaires, coupables selon elles de mauvaise gestion, d'enrichissement indu, voire de malversations, qui seraient la principale cause du délabrement de Grigny 2 en ne faisant pas réaliser les travaux d'entretien nécessaires. Or la réussite de l'opération ORCOD nécessite d'une part la remise à flot de la trésorerie des copropriétés et la réalisation préalable des travaux de réhabilitation, d'autre part la mise à l'écart des propriétaires indécents ou incapables de payer leur part des frais d'entretien dans la durée.

L'intervention de l'EPFIF est donc la seule issue possible, en apurant les dettes, en réalisant les travaux de réparation indispensables, en intervenant auprès des copropriétés pour rationaliser leur gestion (en particulier de l'eau, de l'électricité et du chauffage) ce qui a permis de ramener les charges de 62€/m<sup>2</sup>/an en moyenne à 50€/m<sup>2</sup>/an, permettant d'envisager la survie de Grigny 2 avec des copropriétaires responsables et solvables. En particulier, la rétrocession de logements à des bailleurs sociaux est un moyen particulièrement efficace de garantir à la fois une bonne gestion des biens et de la population résidente.

***En conclusion, vu l'ampleur du problème et le coût qu'implique son traitement, l'intervention de l'Etat était la seule solution et l'intervention de l'EPFIF détaillée dans le projet apparaît bien d'utilité publique.***

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, avec les compléments apportés au début de l'enquête, le dossier prévoit bien une capacité suffisante à terme des parkings, mais peu de

<sup>1</sup> <https://www.monde-diplomatique.fr/2012/06/BOVET/47869>

mesures à court terme pour améliorer la capacité actuellement insuffisante ou indisponible, et qui restera probablement insuffisante pendant la durée du chantier.

La pénurie de places de stationnement est d'autant plus mal ressentie par les propriétaires de places dans un parking souterrain fermé pour des raisons de sécurité, pour lesquelles ils doivent toujours payer des charges d'entretien (mais selon l'EPFIF, la moitié des propriétaires ne les paient pas).

La réhabilitation des parcs Surcouf 79 et Sablons 80 n'a pas apporté la réponse attendue en raison du comportement de certains utilisateurs qui en empêchent un usage normal. Compte tenu de la durée de mise en œuvre du projet global de l'ORCOD, il est nécessaire de prendre d'autres mesures à court terme.

***La commission d'enquête recommande de lancer une étude avec la ville et la Police sur la mise en place de nouvelles mesures telles que la verbalisation par vidéo ou par caméra embarquée dans des véhicules de patrouille, ou la concession à un opérateur spécialisé.***

### **Sur la sécurité.**

Rien dans le dossier ne semble avoir été prévu spécifiquement pour lutter contre la délinquance, à part contre la location de logements insalubres et les « marchands de sommeil ». C'est pourquoi il était indispensable de recueillir l'avis du responsable local de la police.

Les observations recueillies pendant l'enquête montrent que la police a du mal à mettre fin aux trafics et en particulier au trafic de stupéfiants. Le secteur des Sablons, en particulier, avec sa densité hors normes, offre aux bandes délinquantes un abri difficile d'accès par la police, avec une multitude de lieux où diverses formes de trafic s'exercent dans une quasi impunité. Les habitants vivent mal dans cette ambiance, subissent des menaces et ne sortent pas le soir.

Pourtant, dès 2016, la ville de Grigny a désenclavé les Sablons en créant un deuxième accès global et en 2020 un deuxième accès au square Surcouf, permettant en principe à la police d'y circuler, mais ces accès restent susceptibles de blocages. En outre, l'accès aux entrées des immeubles est trop facilement contrôlé par les bandes délinquantes, qui n'hésitent pas à couper l'éclairage et la vidéosurveillance pour exercer leurs trafics, et les gardiens d'immeuble, lorsqu'ils existent n'ont pas les moyens de faire face aux menaces.

L'action de l'EPFIF a jusqu'à présent porté principalement sur l'élimination des « marchands de sommeil » en préemptant systématiquement les appartements en vente, et en protégeant autant que possible les appartements vides contre l'occupation illicite. Cependant, face à une demande constante, cette activité a peu de chances de disparaître de la région, sa réduction sur les Sablons entraînant, comme on a déjà pu le constater, un report dans le voisinage.

L'action de la police doit donc être soutenue et renforcée comme l'a indiqué le commissaire divisionnaire lors de la réunion avec la commission d'enquête. En particulier, il est nécessaire de faciliter son action par des équipements et des aménagements qui facilitent l'accès sans entrave des véhicules de police et la surveillance d'ensemble sans angle mort. Le projet répond déjà en partie à ces demandes, et dans son mémoire en réponse, l'EPFIF annonce pour l'été 2024 les résultats d'une étude menée en association avec la Police Nationale : « *Les services de la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP) seront associés à l'étude de sûreté et sécurité publique (« prévention situationnelle») dans le cadre de la conception de l'avant-projet de requalification des espaces publics le plus en amont possible. Les aspects plus qualitatifs de la programmation des espaces publics (stratégie de paysagement / végétation, mobilier urbain, éclairage...) seront ainsi travaillés par la maîtrise d'œuvre urbaine en collaboration avec la Police ainsi que le renforcement du système de vidéoprotection déjà en place sur le quartier.* »

Enfin, le transfert de logements aux bailleurs sociaux contribuera aussi à la réduction de certaines formes de délinquance, ne serait-ce que par un meilleur contrôle d'accès aux immeubles comme on peut déjà le constater sur les immeubles gérés par I3F.

Mais comme l'a souligné Me Tulier, administratrice judiciaire, lors de l'entretien du 23 avril, « *Enfin, les démolitions prévues rue Lavoisier et square Surcouf paraissent un moindre*

*mal car il faut réduire la densité d'habitat à proximité de la gare et améliorer l'accessibilité pour la police afin de lutter plus efficacement contre le trafic de drogue et la prostitution. »*

***En conclusion, la lutte contre les divers trafics et contre les marchands de sommeil n'arrivera pas à les faire disparaître. Cependant, l'objectif étant de rendre Grigny 2 de nouveau « vivable », il s'agit d'en réduire la concentration locale. La réduction de densité du secteur des Sablons par des démolitions et reconstruction ailleurs est donc une mesure d'utilité publique, sous réserve de faire participer les experts en sécurité de la police à la conception des nouveaux aménagements comme le prévoit l'EPPFIF.***

## **Sur les expropriations projetées.**

Il ressort de l'enquête publique que c'est le point le plus discuté du projet. Selon les témoignages recueillis, la « descente aux enfers » de Grigny 2 a commencé il y a une trentaine d'années. Les premiers propriétaires ont compris que si le prix d'achat initial de leur logement était attractif, le coût d'entretien des parties communes était largement au-dessus de la norme et au-dessus de leurs moyens pour certains, d'où les reventes successives à des prix décroissants et à une population de plus en plus défavorisée. Le cercle vicieux était enclenché, les nouveaux propriétaires ayant des difficultés à payer les charges, l'entretien des immeubles devenait impossible et les phénomènes de délinquance se multipliaient (marchands de sommeil, trafic de stupéfiants, prostitution, activités illicites diverses...).

Le résultat est que le prix constaté du mètre-carré de logement à Grigny 2 est actuellement descendu jusqu'au tiers de celui de Grigny-centre ou des communes voisines<sup>2</sup>.

La solution proposée par l'EPPFIF est brutale, avec des expropriations massives et des démolitions nécessitant de reloger des milliers d'habitants. Le projet a pour conséquence d'appauvrir nominalement les propriétaires concernés par les expropriations, puisque l'indemnisation des expropriés au prix fixé par les Domaines est très inférieure à la valeur d'achat actualisée de leurs logements ; c'est le grief principal exprimé dans les observations recueillies pendant l'enquête. Dans le cas où le propriétaire est en partie responsable de cette situation par le non-paiement des charges, on peut l'admettre, surtout s'il s'agit d'un bailleur qui possède une résidence principale ailleurs, à condition toutefois que l'indemnité permette au moins de finir de rembourser le cas échéant un emprunt contracté pour l'acquisition du logement. En revanche, pour les propriétaires occupant leur appartement de Grigny 2 et à jour du paiement des charges, il ne semble pas acceptable que l'indemnisation ne permette pas l'acquisition d'un logement équivalent, et qu'ils soient obligés de devenir locataires en ayant perdu une grande part de leur patrimoine, même si leur relogement est garanti par la loi.

À ce sujet, il est utile de rappeler que, selon la jurisprudence<sup>3</sup>, le « *Principe de réparation* » figurant en tête de l'article L.321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique détermine une « indemnité de emploi » qui a pour objet la prise en charge de tous les frais liés à l'acquisition par le propriétaire exproprié d'un bien équivalent. L'indemnité ne peut donc se limiter exclusivement à la valeur marchande de l'appartement estimée par les Domaines, et la Cour de cassation rappelle, de manière constante, que le juge de l'expropriation choisit « *la méthode d'évaluation qui lui est apparue la meilleure et la mieux appropriée.* »

Il paraît donc nécessaire d'apporter en plus de l'aide au relogement une assistance juridique aux propriétaires concernés afin qu'ils bénéficient effectivement de leurs droits, ce qui peut être envisagé avec l'aide de la ville qui offre le service « Point d'accès au droit » à la Ferme Neuve. En outre, le Conseil départemental d'accès au droit présidé par le Président du Tribunal Judiciaire d'Evry et le barreau de l'Essonne ont constitué un groupement d'avocats spécialisés en droit immobilier pour assurer des permanences juridiques au Point d'Accès au Droit de l'Essonne et être présent le jour des transports sur les lieux pour permettre aux ménages qui ne l'auraient

<sup>2</sup> Le graphique présenté dans la réponse de l'EPPFIF porte sur la période 1996-2021 alors que la baisse des prix a commencé bien avant.

<sup>3</sup> <https://www.actu-juridique.fr/professions/lindemnisation-des-biens-expropries/#ftn50>

pas encore fait et qui le souhaiteraient de constituer avocat dans le cadre de la procédure d'expropriation, comme le rappelle l'EPFIF dans sa réponse.

Ainsi, face aux effets négatifs du projet pour certains copropriétaires, l'EPFIF essaie de les compenser par un accompagnement social bien organisé, en collaboration avec la communauté d'agglomération et avec des moyens importants, en particulier pour obtenir la disposition d'un nombre suffisant de logements libres localement ou même ailleurs (ce qui risque toutefois d'être au détriment des autres demandeurs de logements sociaux dans la région, même si les différents acteurs se concertent pour répartir au mieux l'accès au logement social).

Il faut enfin noter que le bilan final du nombre de logements (différence entre le nombre de logements démolis et ceux qu'il est prévu de construire dans le projet) est une réduction de 91 logements. Alors que le déficit de logements en Île-de-France est dénoncé depuis des dizaines d'années, ce point est à ajouter aux inconvénients du projet dans le bilan final.

***En conclusion, l'impact du projet est plutôt négatif pour le développement du logement en Île-de-France (tout en étant, somme toute, marginal au regard des impacts positifs qu'aura la dé-densification projetée en matière de sécurité) et surtout pour les propriétaires concernés par les démolitions, pour lesquels un traitement différencié et une assistance juridique sont nécessaires et sont prévus par la Ville et le tribunal d'Évry.***

Pour les propriétaires occupants à jour de leurs charges et capables financièrement d'assumer les charges d'un nouveau logement, l'EPFIF, ne pouvant proposer un simple échange de logements tant que les copropriétés ne sont pas redressées, propose une solution en deux étapes, d'abord un relogement en location à prix réduit suivi d'une acquisition en pleine propriété, le tout pour un coût en principe couvert par le prix de rachat du logement exproprié si le nouveau logement lui est équivalent. Toutefois, cette solution n'est proposée qu'aux propriétaires « solvables », capables de payer les charges de copropriété du nouveau logement.

***La procédure de « ré-accession » en deux étapes proposée par l'EPFIF paraît bien couvrir « l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation » comme la loi l'exige, sous réserve qu'elle n'exige pas d'apport financier du propriétaire exproprié.***

## **Conclusion finale.**

Le dossier présente le coût très important du projet, évalué à plus de 580 millions d'euros. Cependant, l'évaluation socio-économique conclut à une valeur nette positive de plus de 317 millions d'euros, grâce aux bénéfices sociaux, économiques et environnementaux attendus à long terme de l'assainissement et de la remise en état des copropriétés.

Finalement, avoir choisi la solution de démolition et expropriation plutôt que la réhabilitation générale, solution qui n'est la meilleure ni pour l'environnement ni pour la population qui y réside depuis longtemps, était nécessaire pour espérer désorganiser la délinquance, seule condition permettant d'espérer voir un jour Grigny 2 offrir des conditions de vie et de niveau social comparables à la moyenne des communes d'Île-de-France. ***Cela, c'est sans aucun doute d'utilité publique.***

## Avis de la commission d'enquête.

Considérant, au vu des conclusions ci-dessus, que :

- l'enquête a été organisée et s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation
- les aménagements urbains proposés paraissent indispensables à une bonne intégration de Grigny 2 dans la ville,
- le bilan environnemental du projet d'aménagement est acceptable,
- la réhabilitation des copropriétés par les travaux d'urgence, l'assainissement des finances et de la gestion et la rétrocession, à des propriétaires solvables, des biens préemptés ou acquis à l'amiable, sont indispensables à la pérennisation de Grigny 2,
- l'assistance sociale et juridique aux résidents paraît bien organisée,
- la réduction de densité des immeubles dans les secteurs les plus concernés par la délinquance paraît nécessaire pour la faire diminuer,

mais considérant que :

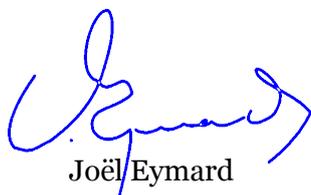
- les préjudices causés par l'expropriation, point principalement soulevé dans l'enquête, doivent être intégralement compensés,
- sans aménagements facilitant l'intervention des forces de police, la persistance de la délinquance serait un obstacle au retour de conditions de vie normales dans la ZAC,

la commission d'enquête donne un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » **sous réserve** que cette déclaration inclue les conditions suivantes (comme le prévoit l'EPFIF dans son mémoire en réponse) :

1. l'EPFIF proposera aux propriétaires occupants expropriés, qui sont à jour de leurs charges, un logement équivalent, pouvant déboucher sur une pleine propriété sans surcoût par rapport à l'indemnité versée.
2. l'EPFIF permettra à la Police de participer à la conception des constructions et des aménagements extérieurs, avec avis prioritaire.

Le 21 mai 2024

La commission d'enquête



Joël Eymard



Patrick Gamache



Dominique Masson

# Sur la mise en compatibilité du PLU.

Certains aménagements prévus par l'opération dite ORCOD-IN ne sont pas autorisés par le PLU en vigueur, ce qui appelle une mise en compatibilité de celui-ci.

***La commission d'enquête note, au préalable, que ce domaine n'a fait l'objet d'aucune observation du public lors de l'enquête.***

Les observations ont, en effet, eu trait, dans l'ensemble, aux questions relatives aux logements et aux conditions financières et de temporalité de leur cession, qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires des logements concernés par l'ORCOD-IN.

La commission d'enquête a néanmoins examiné attentivement l'opportunité, la cohérence et la régularité des propositions relatives à cette mise en compatibilité pour rendre un avis sur toutes les composantes du dossier soumis à l'enquête.

## **1 - Obligations de procédure et contenu afférent du dossier d'enquête publique**

L'ORCOD-IN de Grigny 2 nécessite, pour permettre, à défaut d'accord amiable, les expropriations indispensables à la réalisation de l'opération projetée, de prononcer une DUP.

Or, l'article L.122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose notamment que : « *La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, ... du schéma directeur de la région Île-de-France, ... s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme ...* ».

Les articles concernés du code de l'urbanisme sont respectivement :

- l'article L.123-22 relatif au schéma directeur de la région Île-de-France,
- l'article L.143-44 relatif au schéma de cohérence territoriale,
- l'article L153-54 relatif au plan local d'urbanisme.

Ces articles disposent qu'une DUP ne peut intervenir, en cas d'incompatibilité de l'opération avec les documents d'urbanisme en vigueur, que si « *l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma [ou du plan] qui en est la conséquence* ». Une partie du classeur « D » du dossier soumis à l'enquête porte donc spécialement sur le respect de ces dispositions.

La notice « D1 » « de présentation de la mise en compatibilité du PLU », examine la compatibilité de l'opération projetée avec les trois documents d'urbanisme concernant le territoire d'assiette de celle-ci. En ce qui concerne le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Grand Paris Sud, la notice établit la compatibilité de cette opération avec leurs dispositions.

***Au regard des éléments énoncés, la commission d'enquête confirme que les dispositions respectives du SDRIF et du SCoT de Grand Paris Sud n'entraveraient pas la réalisation de l'ORCOD-IN et qu'en conséquence aucune mise en compatibilité ne s'impose.***

En ce qui concerne le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grigny le document en vigueur nécessite des aménagements tant du zonage que des dispositions réglementaires écrites.

Cette notice précise, par ailleurs, que l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, est également soumise à enquête publique au titre du code de l'environnement.

***La commission d'enquête a pu constater que cette évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Grigny est effectivement incluse dans le dossier d'enquête et qu'elle répond bien à la délibération de l'Autorité environnementale, en date du 27/10/2022, soumettant à une telle évaluation ainsi qu'aux prescriptions de contenu qui y sont mentionnées.***

Une seconde condition est imposée par les articles précités : l'opération qui fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ne peut intervenir que « *si les dispositions proposées pour assurer*

*la mise en compatibilité [du document d'urbanisme] ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées ... ».*

**La commission d'enquête a pu vérifier que la réunion de l'examen conjoint prévu par l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, s'est régulièrement tenue dans la mesure où le dossier d'enquête comporte le procès-verbal de cette réunion qui a été organisée le 12/10/2023 à la préfecture de l'Essonne (pièce « D9 »).**

Le classeur « D » du dossier soumis à l'enquête est, par ailleurs, tout à fait complet puisqu'il comprend les pièces suivantes concernant la mise en compatibilité du PLU :

- D3 : décision administrative de clôture de la concertation,
- D4 : bilan de la concertation,
- D5 : délibération d'approbation du bilan de la concertation,
- D6 : décision de l'Autorité environnementale de soumettre la mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale,
- D7 : avis de cette Autorité sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité,
- D8 : mémoire en réponse à cet avis.

**La commission d'enquête relève que les pièces ainsi présentes dans le dossier d'enquête attestent de la parfaite régularité de la procédure de mise en compatibilité du PLU.**

## **2 - Dispositions relatives à la mise en compatibilité du PLU**

Le PLU en vigueur ne permettrait pas la réalisation de l'opération ORCOD-IN dans plusieurs de ses composantes énumérées dans la pièce D1 du dossier d'enquête publique.

Ainsi, la mise en compatibilité comporte les mises en cohérence concernant :

- le zonage et les prescriptions associées aux zones,
- les dispositifs réglementaires reportés aux documents graphiques,
- la présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- certaines annexes réglementaires.

En résumé, doivent évoluer les pièces du PLU suivantes :

- **le rapport de présentation** : ne présente pas d'incompatibilité, mais sa mise à jour est nécessaire pour refléter les modifications faites dans le cadre de la mise en compatibilité ;
- **le projet [et non « plan »] d'aménagement et de développement durable (PADD)** : décline les quatre orientations qui suivent :
  - Orientation n°1 : Fonder le nécessaire droit à la ville,
  - Orientation n°2 : Faire un urbanisme raisonné et partagé,
  - Orientation n°3 : Réduire les inégalités entre les territoires,
  - Orientation n°4 : Mettre les habitants au cœur des projets.

Après un tableau détaillé des composantes de l'opération confrontées aux quatre orientations précitées, il est conclu que sur chacun des trois secteurs concernés par l'opération (Sablons, Gare / Barbusse et Tuileries), soit sur l'ensemble du site de l'opération, le projet ORCOD-IN est compatible avec les orientations mentionnées au PADD du PLU.

- **les règlements graphique et écrit,**

- **le plan de zonage**, qui doit évoluer quant à la nature et à la répartition des cinq zones actuelles, car certaines zones sont obsolètes. Il en va ainsi du secteur de plan masse de « La Folie » (dans le secteur des Tuileries) aujourd'hui inadapté ainsi que du périmètre en attente de projet d'aménagement sur le quartier « Barbusse ».

Un emplacement réservé (n°10), à usage de parking, doit également être supprimé, car il ne correspond plus à la redistribution du stationnement prévue par le projet ORCOD-IN. Deux nouveautés apparaîtront, par ailleurs, dans le futur PLU pour permettre la réalisation de l'opération ORCOD-IN :

- la création d'une zone UX, zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à recomposer, comprenant trois sous-zones définies au regard de leur vocation fonctionnelle

et résidentielle mixte :

- une sous-zone UXa, couvrant les secteurs dits « Barbusse » et « Droit de l'Homme », aujourd'hui implantés dans les zones UE et UGd ;
  - une sous-zone UXb, couvrant le secteur dit « Lavoisier », aujourd'hui implanté en zone UKb ;
  - une sous-zone UXc, couvrant une partie du secteur dit « La Folie », aujourd'hui implanté en zone UIT.
- la mise en place d'une OAP, permettant de bien visualiser spatialement le projet d'aménagement. Elle présentera, en particulier, les grands principes d'aménagement retenus et les secteurs privilégiés pour construire de nouveaux îlots de mixité fonctionnelle.
  - dans le secteur de « La Folie », la création de zones naturelles (N et NS), afin d'en protéger les espaces sensibles et les zones humides. Le zonage NS correspond à une zone naturelle, qui regroupe les espaces naturels composant la Trame Verte de la ville. Le zonage N correspond à une zone naturelle visant à préserver des espaces verts majeurs, en instituant une continuité de la Trame verte jusqu'aux berges de Seine.

**Le règlement écrit** doit être mis en cohérence avec ces évolutions graphiques pour correspondre, ensemble, au projet ORCOD-IN. Les nouvelles dispositions de la zone UX devraient permettre de travailler sur des formes urbaines et architecturales différentes pour les trois secteurs de développement précités (implantations, hauteur, emprises / coefficient de pleine terre), plus dense à proximité de la gare et du pôle de transport public (Barbusse / Lavoisier) et moins dense en bordure du secteur de « La Folie ».

Dans cette zone sont prévues les évolutions suivantes :

- autoriser à la fois les usages de logements, commerces et activités pour permettre la mixité fonctionnelle souhaitée ;
- adapter les règles d'implantation pour les constructions en lien avec l'espace public et entre bâtiments ou lots à construire ; sur le sous-secteur UXc de « La Folie », intégrer des règles d'alignement / retrait, permettant de concevoir des fronts urbains forts mais rythmés, en reprenant la règle d'implantation des secteurs de logements de centre-ville ;
- différencier les hauteurs des constructions futures afin de proposer des gabarits et des formes architecturales diversifiés en lien avec l'environnement urbain voisin, en instaurant les hauteurs maximales suivantes : R+5 pour les sous-secteurs Uxa de « Barbusse » et Uxb de « Lavoisier » et R+3 pour le sous-secteur UXc de « La Folie » ;
- reprendre la règle relative au stationnement des secteurs de logements de centre-ville afin de répondre à la demande des futurs habitants de ces nouveaux secteurs ;
- optimiser la règle d'emprise au sol des constructions futures et la règle de stationnement précédente afin de libérer une emprise suffisante pour les espaces verts ou de pleine terre : un coefficient d'emprise au sol des bâtiments à 60% avec 20 % d'espaces de pleine terre pour les sous-secteurs précités « Barbusse » et « Lavoisier » ; un coefficient d'emprise au sol des bâtiments à 50% avec 30 % d'espaces de pleine terre pour le sous-secteur précité de « La Folie ».

**Les annexes du PLU** doivent, pour certaines, évoluer dans les sens suivants :

- sur la carte concernée, retrait des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat rendus obsolètes par l'ORCOD-IN ;
- suppression de l'annexe relative au secteur de plan masse de « La Folie » associée à l'ancienne zone UIT ;
- ajout d'une nouvelle annexe graphique associée au règlement de la zone UX matérialisant le retrait à respecter par rapport aux voies sources de nuisances sonores (RD 310 notamment).

Pour compléter l'exposé des évolutions du règlement écrit, la pièce D1 du dossier soumis à l'enquête reproduit, in extenso, les dispositions de l'ensemble des articles 1 à 14 de la nouvelle zone UX.

Bien qu'une réorganisation réglementaire soit intervenue par ordonnance en 2015, la déclinaison adoptée ici est, s'agissant d'une simple mise en compatibilité, conforme aux dispositions du PLU approuvé en 2011 et respecte donc le cadre réglementaire antérieur, les articles 5 « Superficie minimale des terrains constructibles » et 14 « Coefficient d'occupation du

sol » n'étant plus réglementés et l'article 15 « Dépassement du coefficient d'occupation du sol » demeurant supprimé.

## Avis de la commission d'enquête

En conclusion de l'examen de cette partie du dossier d'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Grigny, et considérant :

- le soin apporté pour renseigner complètement cette partie du dossier d'enquête et satisfaire ainsi aux obligations énoncées tout à la fois par les articles L.153-4 à L.153-6 du code de l'urbanisme et L.123-2 et R.123-8 du code de l'environnement,
- la parfaite articulation de cette partie du dossier avec les autres parties constituant celui-ci, la mise en compatibilité se limitant, de fait, aux seules dispositions interdisant la réalisation de l'ORCOD-IN,
- la réponse, tout à fait appropriée, apportée par cette mise en compatibilité aux objectifs énoncés dans le cadre de cette opération, qui sont déclinés par la pièce « B2 » du dossier soumis à l'enquête, à savoir, en particulier, celui de « résoudre les dysfonctionnements du quartier et [de] garantir une meilleure qualité de vie aux habitants ». Cette amélioration de qualité de vie se transcrit, en effet, conjointement aux autres mesures de réhabilitation des logements et d'optimisation de gestion de l'ensemble « Grigny 2 » par refonte des syndicats de copropriété et de leurs attributions, dans les évolutions réglementaires du PLU qui engendrent :
  - une dé-densification des quartiers concernés, résultant de la démolition d'un nombre significatif d'immeubles et de leur reconstruction partielle dans des limites de hauteur maîtrisées,
  - un meilleur traitement des espaces non bâtis, notamment par la réorganisation des espaces de stationnement,
  - une priorité accordée aux espaces verts et à la protection des zones naturelles sensibles, en particulier dans le secteur de « La Folie », ainsi que la meilleure intégration de ceux-ci à la Trame Verte générale de la commune,

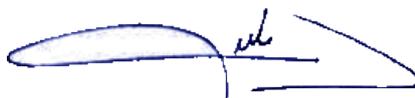
la commission d'enquête émet un **avis favorable** à la mise en compatibilité du PLU de Grigny afin de permettre la réalisation de l'ORCOD-IN de l'ensemble « Grigny 2 »

Le 21 mai 2024

La commission d'enquête



Joël Eymard



Patrick Gamache



Dominique Masson

## Sur l'enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire fait suite, en principe, à une enquête préalable afin de déterminer si le projet, dont il peut être nécessaire de recourir à l'expropriation, est d'utilité publique.

En effet, l'article 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité* ».

En l'espèce, et selon l'article L.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Conformément à l'article R131-9 du code de l'expropriation, la commission d'enquête doit donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, afin que selon l'article L132-1 du même code « *L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique.* ».

Concrètement, la commission d'enquête doit :

- Déterminer avec précision les biens et parcelles situés dans l'emprise du projet et la cohérence de l'emprise foncière avec le projet.
- S'assurer que les acquisitions sont bien nécessaires pour le projet,
- Identifier les propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers et autres ayants-droits
- Informer et recueillir les observations des titulaires de droits réels immobiliers.

La commission d'enquête a parcouru l'ensemble des fiches copropriétaire de l'état parcellaire et a vérifié sa concordance avec le tableau de suivi fourni par l'EPFIF. Il ressort que l'ensemble des personnes figurant sur l'état a bien été destinataire du courrier de notification.

Concernant les 50 personnes qui n'ont pas été notifiées (à savoir dont la notification a été infructueuse), la liste a bien été affichée à la mairie de telle sorte que les conditions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ont été respectées. Toutefois, comme l'a signalé l'EPFIF par courriel le 7 mai, « *Nous avons appris le décès de Monsieur D... très tardivement. Nous avons un recommandé signé dans ce dossier mais qui a été signé par la veuve de Monsieur. Les recherches généalogiques n'ont pas pu être entamées dans les temps. Conclusion : les formalités n'ont pas été accomplies* » Il y aura donc lieu de relancer la procédure pour ce cas.

L'ajout de la copropriété 81/83/84 à la présente enquête (qui n'était pas prévu au départ), est une bonne chose car elle permet d'exproprier l'ensemble des biens d'un copropriétaire en une seule fois, et non par enquêtes successives.

La copropriété NEY49, étant une copropriété verticale de trois immeubles devant être détruits, il est nécessaire pour l'Établissement Public Foncier d'île de France, de détenir la totalité des biens de ces immeubles, au préalable, que ce soit par voie amiable ou par voie d'expropriation.

Durant l'enquête, il n'y a pas eu d'observations ou de contestations relatives au parcellaire, en particulier de la part de titulaires de droits réels auprès de la commission d'enquête. On notera toutefois, la manifestation d'une personne directement auprès de l'EPFIF, indiquant être héritière des biens immobiliers relatifs à la fiche propriétaire n°164 de l'état parcellaire.

**La commission a bien noté que l'ensemble des biens à exproprier étaient inclus dans le périmètre du projet de Déclaration d'Utilité Publique.**

## Avis de la commission d'enquête.

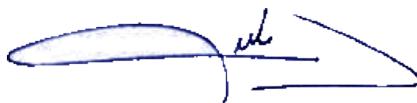
Par conséquent et compte tenu de tout ce qui précède, la commission d'enquête donne un **avis favorable sur l'ensemble des emprises projetées** et les biens immobiliers inclus dans le dossier d'enquête parcellaire.

Le 21 mai 2024

La commission d'enquête



Joël Eymard



Patrick Gamache



Dominique Masson