

# SUJET 1.A - L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS





# SUJET 1.A - L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS



C.1



C.2



C.3



C.4



C.5



C.6



C.7



C.8



C.9

## SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS

**Question 1. Le quartier bénéficiera d'une nouvelle voie pour connecter le nord et le sud du quartier. Comment cette nouvelle voie pourrait-elle bien fonctionner ?**

*Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions*

Sécurité routière, partage de la voie, matière, type de trottoirs, stationnement, piétonnisation partielle...

## SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS

**Question 2. Pour créer cette nouvelle voie, il serait nécessaire de percer une partie du parking fermé. Celle-ci améliorera l'accès entre le bas du quartier et les écoles. Comment imaginez-vous la transformation de cet espace et du parking ?**

*Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions*

Comment créé des continuités entre les deux côtés de l'avenue ?

Dans quelles conditions la démolition du reste du rez-de-chaussée du parking serait-elle envisageable, pour élargir et améliorer l'avenue (avec un déplacement du stationnement) ?



# SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS





# SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS





# SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS





## SUJET 2 – LES PIEDS D'IMMEUBLES

**Question 1. Des travaux de réhabilitation des pieds d'immeubles pourraient être engagés. Quel type d'aménagement permettrait de valoriser l'immeuble et ses entrées ?**

*Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions*

Accès piétons, espaces partagés, végétalisation, limite entre espace public et espace privé

## SUJET 2 – LES PIEDS D'IMMEUBLES

Les pieds d'immeubles existants sur l'avenue des Sablons



# SUJET 2 – LES PIEDS D'IMMEUBLES







21 OCTOBRE 2021  
CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



# PROGRAMME DE LA SOIRÉE

## **PARTIE 1 – 1H**

- RETOURS SUR LA CONCERTATION DE L'ÉTÉ
- PRÉSENTATION D'ÉLÉMENTS DE PROJET PAR LA VILLE, L'ÉTAT ET L'EPFIF
- QUESTIONS/RÉPONSES

## **PARTIE 2 – 1H15**

**ÉCHANGES EN SOUS-GROUPES**

# LA DÉMARCHE DE LA CONCERTATION





## UN PROJET À COURT, MOYEN ET LONG-TERME

**RÉPONDRE AUX  
DIFFICULTÉS DU  
QUOTIDIEN**



Travaux rue Lefebvre

**UN PROJET DE  
LONG TERME QUI  
SE CONSTRUIT DÈS  
MAINTENANT**



Atelier Sablons, 21/07/21

**DES MOYENS  
CONSIDÉRABLES POUR  
UNE AMÉLIORATION  
PROFONDE DE GRIGNY 2**



Visite du Premier Ministre et de la Ministre du Logement le 29 janvier 2021



# DES ACTIONS POUR RÉPONDRE A L'URGENCE







## 2. CONCRÈTEMENT, QUELS CHANGEMENTS À LONG TERME?



## Quartier Tuileries

- Améliorer le **stationnement** et clarifier les limites public-privé
- Créer des **pistes cyclables**, élargir les trottoirs, améliorer la **sécurité routière**
- Réaménager l'avenue des Tuileries avec des **parvis d'école** sécurisés
- Terrain de la Folie : créer des **connexions** piétonnes/vélo avec Ris-Orangis et animer le quartier, **sans perdre en tranquillité** et qualité de vie



Atelier Tuileries du 07/07/2021

## Quartier Sablons

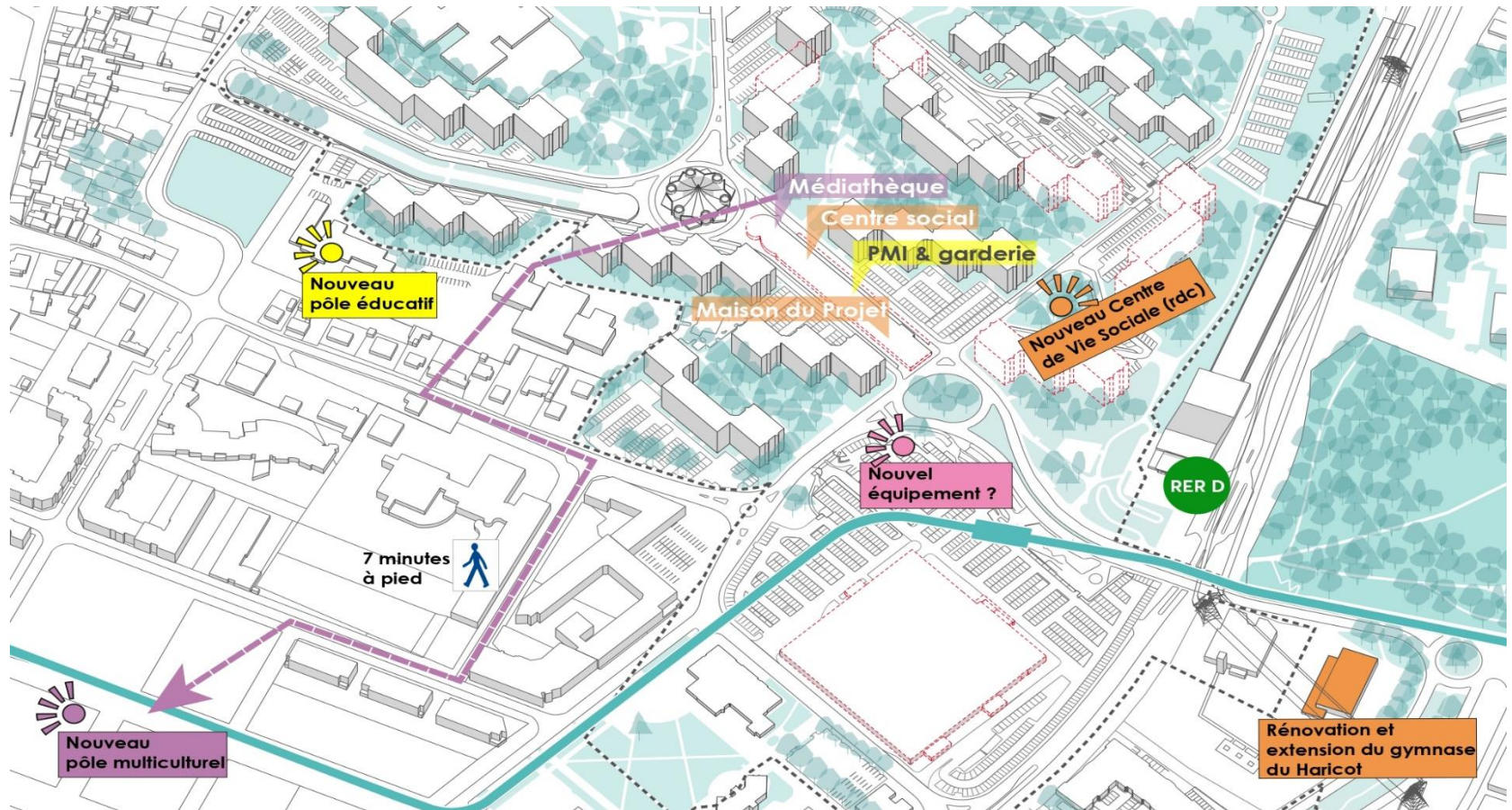
- Améliorer le **confort de circulation** des piétons et la **sécurité routière**, améliorer les espaces publics (avenue des Sablons)
- Améliorer la **signalétique** des équipements
- Connexion Nord-Sud : faciliter les circulations pour piétons et vélos
- Aménager des **pieds d'immeuble** agréables et sécurisés
- Prendre en compte les **enjeux de sécurité et de tranquillité** dans les futurs aménagements



Atelier Sablons du 21/07/2021

# LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - SABLONS

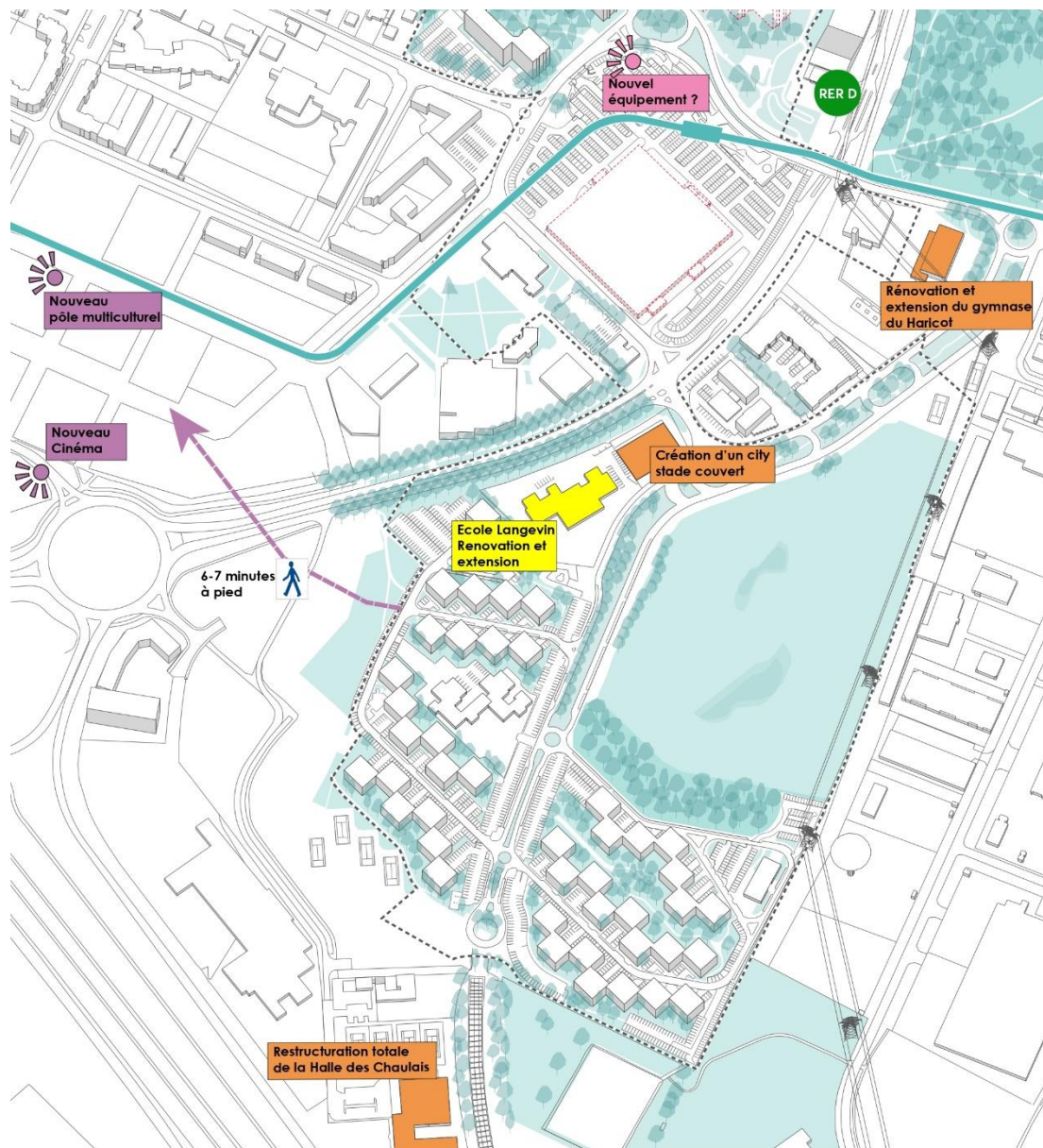
Les équipements seront rénovés et améliorés dans les 5 prochaines années



- + La **PMI et la halte-garderie** restent dans le quartier, dans un équipement neuf et mieux adapté : le **pôle éducatif Sablons**
- + Le centre **Pablo Picasso** reste dans le quartier
- + La **médiathèque** sera installée dans le centre-ville, à environ 600 mètres
- + Un nouvel équipement structurant, à définir, est envisagé en sortie de gare

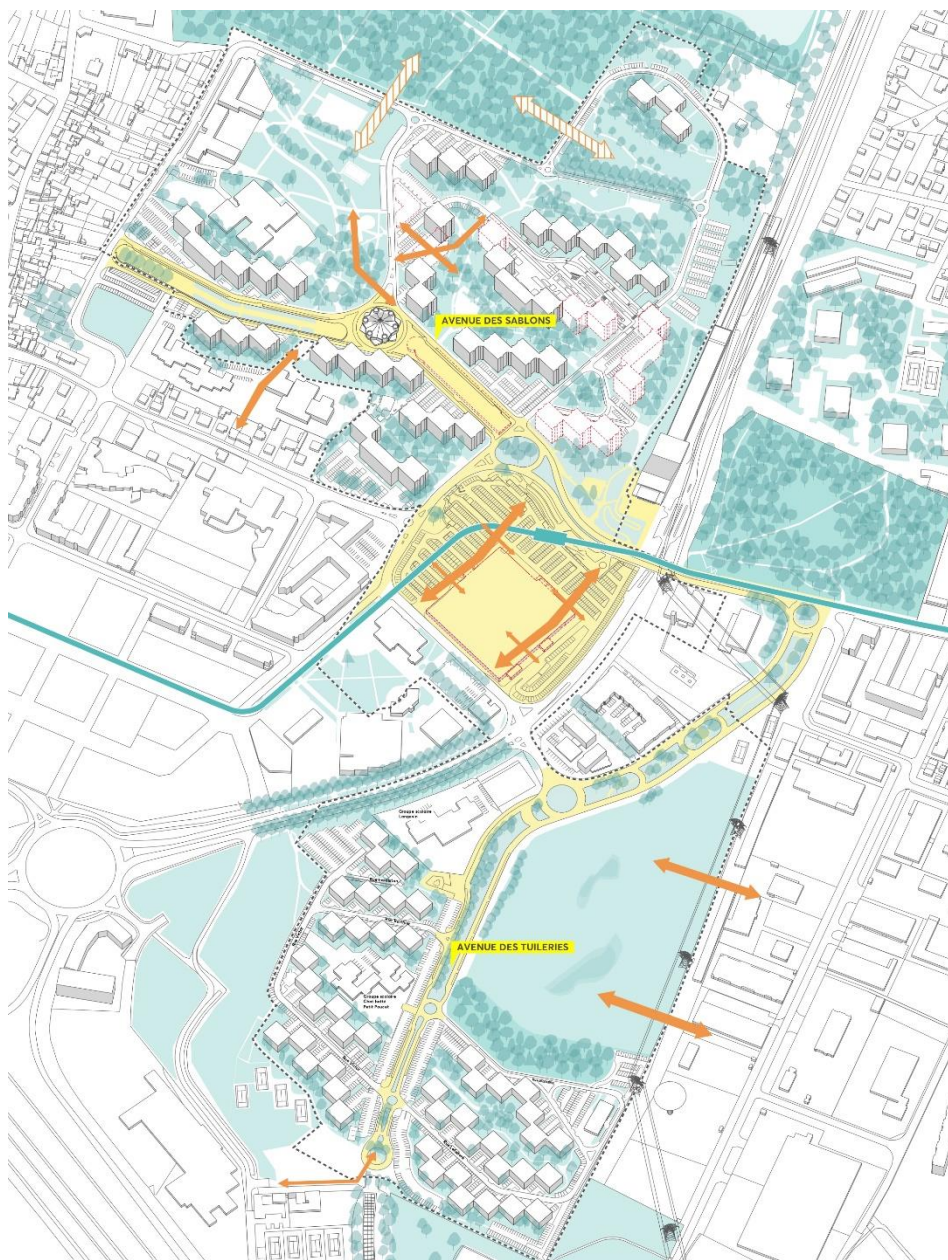


## LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - TUILERIES



### Revalorisation des équipements existants et constructions de nouveaux équipements :

- + La Halle de tennis des Chaulais restructurée en halle multisport
- + Ecole Langevin rénovée et agrandie
- + Gymnase du Haricot rénové et agrandi
- + Equipement structurant sur Barbusse à inventer
- + Nouveau pôle multiculturel et cinéma à proximité



### Améliorer les circulations, la sécurité routière, les cheminements

- Création de nouvelles voies, places et réhabilitation des voiries
- Restructuration de l'avenue des Sablons et de l'avenue des Tuileries
- La transformation concrète de ces voies et avenues sera concertée avec les habitants le moment venu





# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



*Chemins piétons agréables*



*Mobilier urbain*



*Espace public arboré*



*Transport en commun et circulations*

### A COURT TERME

- Parking T80 (492 places) et T79 (350 places) : deux syndicats de copropriété automnes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 dans le cadre de la **scission**
- Réouverture du parking Surcouf en 2022. Retard pris suite à la faillite d'une entreprise pendant la crise du COVID.
- Enjeu de bonne gestion de ces parkings : 850 places en plus dans le quartier
- La poursuite de la lutte contre les épaves (300 enlèvements /an)



### A LONG TERME

- Les tranches T81-83-84 en sous-sol, fermées depuis 2011 : **pas de maintien en copropriété possible**. Ces parkings seront rachetés par la puissance publique pas avant 2026. Une vente à l'amiable est possible dès maintenant.
- Une nouvelle voie qui nécessite une démolition partielle du RDC T80
- Des solutions à trouver dans le cadre du projet de long terme : résidentialisations, optimisations des parkings publics...





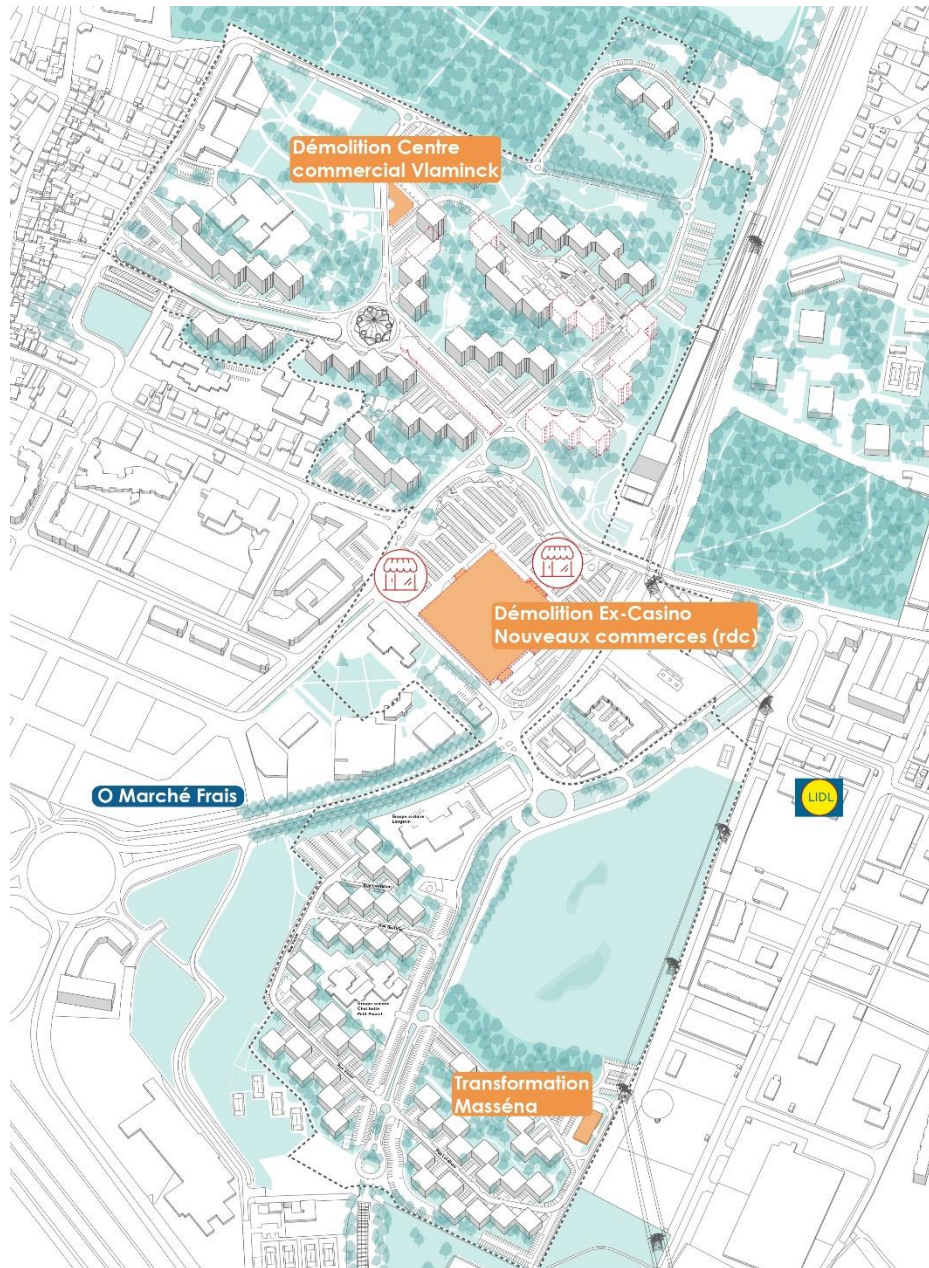
## Terrain de la folie

- Un « EcoQuartier » qui prend en compte les enjeux environnementaux
  - + Liaisons piétonnes/vélo vers Ris-Orangis, les Lacs, le Cœur de Ville, autres ?
  - + Nouveaux espaces verts, espaces de nature : pour quels usages ?
  - + Constructions neuves le long de l'avenue : quelles formes, quelles fonctions ?

## Secteur Gare

- Une entrée de ville de qualité, en lien avec l'arrivée du TZEN 4
  - + « Débêtonner » le parking : pourquoi faire ?
  - + Rééquilibrer la densité entre Sablons et l'Ex-Casino, quels liens avec le Cœur de Ville ?
  - + Créer un quartier mixte : espaces publics, logements, commerces, services et équipements en rdc, bureaux ?





### Restructurer l'offre de commerces et de services à l'échelle du quartier

- Démolition du Centre commercial Barbusse « ex-Casino »
- Implantation de nouveaux commerces de proximité en lien avec le centre-ville
- Transformation du Centre commercial Masséna : projet à définir
- Démolition du Centre commercial Vlamincq







# QUESTIONS – REPONSES



# 4. APPROFON- DISSEMENT PAR THÉMATIQUE



### ➤ Discussion autour d'une 1<sup>ère</sup> thématique (30 min)

- 3 tables, 1 thématique prioritaire par table :

**Le stationnement**

OU

**Les secteurs à inventer**

OU

**Les équipements publics**

### ➤ Discussion autour d'une 2<sup>ème</sup> thématique (30 min)

- Les participants abordent une 2<sup>ème</sup> thématique

**Le stationnement**

OU

**Les secteurs à inventer**

OU

**Les équipements publics**

OU

**L'aménagement des espaces publics**

# MERCI POUR VOTRE ATTENTION

## S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ, PRENDRE RENDEZ-VOUS :

- Un seul numéro pour toutes vos démarches

**01 69 52 51 11**

[orcod-grigny2@epfif.fr](mailto:orcod-grigny2@epfif.fr)

[www.grigny2.fr](http://www.grigny2.fr)

- Ou RDV à la Maison du Projet

LUNDI, MERCREDI & VENDREDI : DE 9H À 12H & DE 13H30 À 18H

MARDI & JEUDI : DE 14H À 18H

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE







# ZAC DE GRIGNY 2 CONCERTATION LÉGALE

Réunion d'information du 21/10/2021  
Centre culturel Sidney Bechet  
Compte rendu détaillé des  
échanges

Concertation préalable à la création de la ZAC de Grigny 2,  
conformément à la délibération n°A20-3-6  
du 09 décembre 2020

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



## Introduction

- **42 participants** étaient présents lors de cette réunion qui s'est déroulée le jeudi **21 octobre 2021** au centre culturel Sydney Bechet.



- L'atelier était séquencé en différents temps :
  1. Un bilan intermédiaire de la concertation et la présentation des grandes orientations du projet pour le quartier de Grigny 2 ;
  2. Un temps de questions-réponses autour des éléments de projet présentés ;
  3. Un temps d'échanges en sous-groupes par table durant lequel les participants ont pu poser leurs questions à l'EPPFIF, la ville de Grigny, Grand Paris Sud et l'architecte urbaniste du projet.



## **PARTIE 1 – PRÉSENTATION**

Le premier temps était consacré à la présentation du bilan intermédiaire de la concertation ainsi qu'aux grandes orientations de transformation des quartiers de Grigny 2, Sablons et Tuileries.

Le projet vise à une amélioration profonde de Grigny 2 sur le long terme avec des moyens importants.

Les changements à venir sur les quartiers sont réfléchis en concertation avec les habitants et usagers, dans le cadre d'ateliers depuis 2018, de la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC, mais également tout au long du projet à venir.

L'EPFIF rappelle que le projet global se construit sur le long terme, mais que des travaux de proximité sont mis en place dès-à-présent pour améliorer le cadre de vie des habitants.

L'EPFIF rappelle également que des balades et ateliers ont été organisés en juin et juillet 2021 pour commencer à réfléchir au projet de long terme et à ses orientations. Ces événements ont fait ressortir des éléments de diagnostic et des besoins spécifiques exprimés par les habitants.

### **Pour le quartier des Tuileries : synthèse des propositions des habitants**

- ▼ Un besoin d'amélioration du stationnement et de clarification des limites public-privé ;
- ▼ Un besoin de création de pistes cyclables, d'élargissement des trottoirs, d'amélioration de la sécurité routière ;
- ▼ Un besoin de réaménagement de l'avenue des Tuileries avec des parvis d'écoles sécurisés ;
- ▼ Un besoin d'améliorer la signalétique des équipements
- ▼ Ainsi qu'un besoin de création de connexions piétonnes et vélo avec Ris-Orangis et d'animation du secteur de la Folie, sans pour autant perdre en tranquillité et en qualité de vie.

### **Pour le quartier des Sablons : synthèse des propositions des habitants**

- ▼ Un besoin d'amélioration du confort de circulation des piétons, de la sécurité routière et des espaces publics (notamment l'avenue des Sablons) ;
- ▼ Un besoin d'amélioration de la signalétique des équipements et des écoles ;
- ▼ Un besoin de connexion Nord-Sud afin de faciliter les déplacements piétons et à vélos ;
- ▼ Un besoin d'aménagement des pieds d'immeuble afin qu'ils soient agréables et sécurisés ;
- ▼ Ainsi que la nécessité de prendre en compte les enjeux de sécurité et de tranquillité dans les futurs aménagements.

### **Concernant le programme sur équipements publics :**

Pendant les balades et ateliers, les habitants des Sablons ont exprimé leur inquiétude concernant la relocalisation des équipements du « Paquebot ».

Dans le quartier des Tuileries, les habitants ont exprimé un manque d'équipements adaptés et une méconnaissance de ceux-ci faute de signalétique.

La Ville présente le programme précis d'intervention sur les équipements publics. Au cours des 5 prochaines années, les équipements de Grigny 2 seront améliorés et renouvelés.

#### Aux Sablons :

- ▼ La PMI et la halte-garderie restent dans le quartier et seront relocalisées au sein d'un équipement neuf : le pôle éducatif Sablons.
- ▼ Le centre social Pablo Picasso reste également dans le quartier et sera localisé à terme sur le secteur gare. De manière transitoire, il sera installé dans l'école Elsa Triolet ;
- ▼ La médiathèque sera installée dans la ZAC centre-ville (à environ 600 mètres à pied du cœur du quartier) ;
- ▼ Enfin, un nouvel équipement, dont la programmation reste à déterminer, est envisagé en sortie de gare.

#### Aux Tuileries :

- ▼ Le stade de tennis des Chaulais sera restructuré en halle multisport et la connexion au quartier sera retravaillée ;
- ▼ L'école Langevin sera rénovée et agrandie, le citystade sera rénové ;
- ▼ Le Gymnase du Haricot sera rénové et agrandi ;

Pour les deux quartiers, le nouveau pôle multiculturel, situé dans le cœur de Ville, sera accessible en moins de 10mn à pied, grâce à la nouvelle voirie qui va relier l'Eglise à la route de Corbeil.

#### **Concernant la qualité de l'espace public :**

Les objectifs qui résultent des réflexions et de la concertation se concentrent sur l'amélioration de la qualité des voies, l'amélioration de la sécurité routière ainsi que la création de nouveaux espaces publics agréables et arborés.

Le projet prévoit ainsi la création de nouvelles voies, de nouvelles places et la réhabilitation de certaines voiries. L'avenue des Sablons et l'avenue des Tuileries seront profondément transformées.

#### **Concernant le stationnement :**

Des réflexions sont en cours aujourd'hui pour améliorer la situation à court terme et long terme.

##### **A court terme :**

- Parking T80 (492 places) et T79 (350 places) : deux syndicats de copropriété autonomes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 dans le cadre de la **scission**. L'enjeu est de faire en sorte que les copropriétés de parking soient bien gérées
- Réouverture du parking Surcouf en 2022. Retard pris à la suite de la faillite d'une entreprise pendant la crise du COVID.

##### **A long terme :**

- La création d'une nouvelle voirie pour connecter la route de Corbeil à Vlaminck va nécessiter la démolition d'une petite partie du parking souterrain T80
- Les Parkings 81 83 84, fermés depuis 2011 pour des raisons de sécurité, vont être rachetés par l'Etat en vue de leur transformation en parking public ou de leur démolition.

#### **Concernant les secteurs à inventer :**

Le quartier est quasiment dédié exclusivement au logement. Pendant les balades et ateliers différents diagnostics ont été partagés : aux Sablons comme aux Tuileries, le quartier manque de commerces, de services, de lieux de rencontre et de convivialité.



Les secteurs autour de la gare ou et le terrain de la Folie, sont des opportunités pour apporter de la mixité dans le quartier : des équipements neufs et plus visibles, des services de proximité, des commerces, des bureaux, des logements différents.

### **Concernant la restructuration de l'offre commerciale :**

Les commerces, actuellement présents dans le quartier sont perçus par les habitants comme obsolètes et insuffisants. L'offre commerciale sera restructurée à l'échelle du quartier.

- Le centre commercial Vlaminck, obsolète, sera démoli.
- Le centre commercial Masséna, n'est plus utilisé. L'EPFIF rachètera les cellules commerciales pour soit démolir le lieu, soit en changer l'usage (locaux associatifs, ...).

Au cours de cette présentation, un participant a demandé que les lumières du parking T80 soient remplacées. Il explique qu'elles ne fonctionnent plus depuis le mois de janvier et qu'en conséquence il ne peut pas se garer.

L'EPFIF répond que la demande sera rappelée au gestionnaire AJA. L'EPFIF précise qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, la scission de la copropriété sera effective. Ainsi, le parking T80 deviendra un syndicat de copropriété autonome. Le syndic COOPEXIA sera le syndic provisoire, qui sera chargé d'appeler la première assemblée générale de copropriété. Cette 1<sup>ère</sup> AG permettra aux copropriétaires de désigner eux-mêmes leur syndic.

## **PARTIE 2 – TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES**

### **Gestion locative par AJA**

Un participant pose une question sur l'existence d'AJA (administrateur judiciaire). Il se demande pourquoi il ne reçoit plus d'appel de charges.

- En 2021, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) a accepté de prendre en charge à 100% des frais associés à AJA. C'est pourquoi, l'appel de charges de 2021 était nul, sauf concernant les parkings.
- L'EPFIF explique que la scission de la copropriété sera effective au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le syndicat principal entrera dans une période de liquidation. Le syndicat principal restera une structure comptable ayant une existence juridique ; AJA sera chargé de la liquidation et du recouvrement des dettes. C'est pourquoi il n'y aura plus d'appel de charges du Syndicat principal à partir de cette date, ni pour les logements, ni pour les parkings.
- L'EPFIF ajoute que le juge a mis en liquidation le syndicat principal pour une durée de 5 ans. Cette période doit permettre de recouvrir les fonds dus au syndicat principal, pour ensuite rembourser les copropriétaires créanciers en fonction de la trésorerie disponible.

### **Achat des logements par l'EPFIF et droit de préemption**

Plusieurs participants ont évoqué le **droit de préemption de l'EPFIF ainsi que la procédure de rachat**. Ils souhaitent savoir pourquoi dans certains secteurs les logements ne peuvent plus être achetés par des particuliers et ce qu'il se passe lorsqu'un vendeur trouve un acquéreur particulier.

- ▼ L'EPFIF répond que depuis 2017, l'établissement achète des appartements du fait des difficultés que rencontrent les copropriétés. Il cible son effort sur les syndicats secondaires les plus en difficulté et utilise à cette fin, sur certaines copropriétés, le droit de préemption de manière systématique.
- ▼ Sur les copropriétés les plus en difficulté, l'EPFIF préempte systématiquement tous les logements mis en vente. Sauf pour les copropriétés en faillite qui seront rachetés intégralement, la préemption systématique est un **outil temporaire**, permettant le redressement. L'EPFIF arrêtera de préempter les logements quand la situation des copropriétés se sera améliorée.
- ▼ L'objectif de cette préemption est de mettre les copropriétés très fragiles à l'abri d'acquéreurs qui ne seraient pas en mesure de payer leurs charges ou bien susceptibles d'être des marchands de sommeil. L'achat par l'EPFIF garantit qu'un propriétaire vertueux rentre dans la copropriété. Il s'agit de protéger la copropriété, le temps de son redressement.
- ▼ Quand un copropriétaire souhaite vendre un bien situé dans le secteur de préemption, il doit effectuer via son notaire une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), précisant notamment un prix de vente. L'EPFIF fait alors une proposition d'achat. Si le prix de vente inscrit dans la DIA est conforme aux valeurs de marché retenues par la Direction Nationale d'interventions Domaniales (DNID) - estimées sur la base des ventes réalisées les dernières années, l'EPFIF préempte au prix. Si le montant de la vente dépasse l'évaluation de la DNID, l'EPFIF préempte en faisant une offre. Le propriétaire a alors 3 solutions :
  - Accepter l'offre,
  - Refuser l'offre et rester propriétaire,
  - Maintenir la vente en maintenant le prix de la DIA. Dans ce cas, l'EPFIF saisit le Tribunal afin de constater le désaccord sur le prix, et demander au Juge de fixer le prix. Dans cette procédure qui dure plusieurs mois, le Juge visite le bien et analyse les demandes écrites du vendeur et de l'EPFIF.
- ▼ En dehors du secteur de préemption systématique, les propriétaires peuvent céder leurs biens à tout acquéreur privé intéressé.

Des participants questionnent **le prix de rachat de leur logement par l'EPFIF et le décalage entre les prix proposés et le prix des nouvelles constructions** à Grigny. Un participant exprime son mécontentement vis-à-vis du projet sur le secteur de la ZAC Centre-Ville (qualité de vie, sécurité et prix trop élevé des logements neufs par rapport à leur taille). Il fait une comparaison avec l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois et trouve que la construction de nouveaux logements à 2 500€/m<sup>2</sup> juste à côté de l'existant est malvenue et a un impact négatif sur la copropriété. Pour lui le prix est trop élevé par rapport à la qualité et à la taille des habitations qui sont proposées.

- ▼ La Ville rappelle que le prix des logements nouvellement livrés est plus élevé que les logements « anciens », ce qui s'explique par leur nouveauté et leur adaptation aux normes actuelles. Le fait que les logements neufs sont plus chers que les logements anciens est une caractéristique classique du marché immobilier, à Grigny et ailleurs.
- ▼ Concernant les prix dans la copropriété, l'EPFIF rappelle que la situation s'ancre dans l'histoire longue de Grigny 2 : lorsque l'on regarde le temps long, il y a un décrochage des prix de l'immobilier dans la copropriété en 2010-2011, notamment par rapport aux prix de l'Essonne (fonctionnement de l'offre et de la demande). L'intervention de l'EPFIF depuis 2017 a permis de limiter la chute et de stabiliser les prix.



- ▼ L'EPFIF répond que le prix des logements est fixé par les « Domaines » (DNID, Direction Nationale d'Interventions Domaniale), selon différents critères : la taille, l'état du bien, l'état de l'immeuble, ....
- ▼ L'EPFIF explique que ce prix est fixé après évaluation par les Domaines et qu'il diffère selon chaque logement
- ▼ L'établissement travaille avec l'ANAH et les copropriétés afin de réaliser les travaux d'urgence (travaux de mise en sécurité des immeubles), puis, à terme, de réaliser des travaux de patrimoine pour redresser les copropriétés. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'EPFIF intervient à la fois pour améliorer l'habitat mais également les quartiers.
- ▼ La DDT ajoute que l'ORCOD-IN est la solution est non pas le problème. La mise en place de l'ORCOD-IN avec les moyens financiers de l'Etat, de l'ANRU et de l'ANAH a vocation à sortir durablement les copropriétés de leurs difficultés.

### Les commerces

Un participant demande des informations concernant **l'installation de l'enseigne « O Marché frais »**.

- ▼ La Ville a obtenu une autorisation pour l'installation de l'enseigne, mais Leclerc a déposé un recours. Le juge se prononcera début 2022 et la Ville espère pouvoir commencer les travaux fin 2022, début 2023 si Leclerc ne fait pas un troisième recours.

## PARTIE 3 – ÉCHANGES EN SOUS-GROUPES

### Table 1 – Sujet principal : les secteurs à inventer

#### ■ Transformations sur secteur des Tuileries

Sur l'avenue des Tuileries, un participant propose **de couper en deux la voie pour avoir une partie « route » et une partie piétonne afin de faciliter le passage des piétons des deux côtés de la route et d'améliorer la sécurité routière**. Il souligne la dangerosité au niveau du gymnase du Haricot.

- ▼ Le côté route permettrait d'aller vers Ris-Orangis ;
- ▼ Et le côté piéton resterait du côté des Tuileries.

Plusieurs participants souhaitent voir la **construction d'une piscine au niveau des anciens terrains de tennis** afin de faciliter l'accès des habitants de Grigny 2 à ce type d'équipement, en gagnant en proximité.

- ▼ L'EPFIF explique que pour le moment aucun projet de piscine n'est prévu sur le secteur.
- ▼ Les terrains seront réhabilités par l'opérateur qui gère la ZAC centre-ville et qui a également la charge de gérer cet espace. A ce stade, des réflexions sont en cours, pour aménager un espace vert.

Une autre proposition consiste **à créer une connexion entre la gare et l'avenue des Tuileries** en déplaçant la ligne de bus 510 de l'autre côté de la gare en direction du Chaulais, **afin de désenclaver la zone**.

- ▼ L'EPFIF, l'architecte du projet et la Ville répondent que cette proposition a été faite lors des ateliers de concertation précédents. Ce point était présenté comme une orientation de projet et est en cours de réflexion à la Ville.  
L'EPFIF précise que les avis ont divergé sur le sujet et que la condition de réussite de ce projet sera de limiter une augmentation potentielle de la circulation.

Une participante demande des **compléments d'informations concernant l'aménagement de la zone proche du Lidl.**

- ▼ L'architecte explique que des constructions vont avoir lieu au niveau du centre technique municipal de Ris-Orangis (proche du Lidl).
- ▼ L'EPFIF précise également qu'il n'y aura pas de constructions au niveau du parc de la Theuillerie ni à proximité du gymnase du Haricot.

La même participante demande également des **renseignements sur les constructions qui ont vu le jour au niveau du rond-point François Mitterrand.**

- ▼ L'architecte répond que les bâtiments construits devaient accueillir des bureaux. Pour le moment la situation est bloquée pour des raisons juridiques.
- ▼ A ce jour, la destination de ces bâtiments n'est pas connue. L'EPFIF ne peut pas intervenir pour les racheter.

#### ■ **L'aménagement du pôle éducatif**

Une participante demande ce qui va advenir de la zone proche des écoles aux Sablons, route de Corbeil. Elle se demande **si les pavillons non utilisés peuvent servir aux personnes en situation de sans-abrisme.**

- ▼ La Ville explique le projet de pôle éducatif avec la démolition-reconstruction de l'école et l'intégration de certains équipements du paquebot.
- ▼ L'EPFIF ajoute que les pavillons qui sont actuellement murés ont été rachetés à l'amiable par la Ville. Ils vont être démolis prochainement pour permettre la réalisation du pôle éducatif. L'EPFIF précise également qu'une rue va traverser le secteur (de la route de Corbeil jusqu'à à l'église avenue des Sablons, afin de faciliter l'accès au quartier). C'est pourquoi ces logements ne sont pas utilisés pour accueillir les personnes en situation de sans-abrisme.

Plusieurs personnes souhaitent qu'il y ait une **offre de soin de proximité plus diversifiée.** Il y aurait trop de dentistes, pas assez de gynécologues, un manque de médecins généralistes, allergologues, rhumatologues et autres spécialistes.

- ▼ L'EPFIF rappelle que la Ville souhaite intervenir pour avoir des médecins et anticiper le départ de certains médecins en retraite. Ce sujet n'était jusqu'à présent pas remonté lors des différents temps d'échanges organisés au printemps 2021.
- ▼ L'EPFIF souhaite collaborer avec la Ville pour réfléchir à une meilleure offre de soin de proximité, notamment dans les secteurs à inventer qui pourront accueillir ces nouveaux services en rez-de-chaussée.
- ▼ La Ville explique qu'elle met en place un service permettant aux personnes âgées d'aller chez le médecin afin de faciliter l'accès aux soins.



## ■ Questions relatives au TZEN et à la circulation

Un participant souhaite également fluidifier la circulation en vue de l'arrivée du TZEN 4, notamment entre la rue de Grigny et le Haricot, afin d'éviter les ralentissements.

- ▼ Une participante précise que des aménagements sont en cours :
  - Élargissement de la chaussée en 4 voies : une pour le TZEN, un double sens pour les voitures. La route sera également réduite au niveau des pavillons et la voie automobilistes sera déviée. Le TZEN aura donc une voie de circulation propre.

Une participante demande ce qu'est le TZEN.

- ▼ L'EPFIF répond que c'est un bus en site propre, disposant de sa propre voie, ce qui lui permet d'être plus efficace.
- ▼ L'architecte explique qu'au niveau du passage du TZEN, sur le secteur de l'Ex-Casino, le projet d'aménagement prévoit de nouveaux équipements, des voies plus sécurisées comportant des voies spécifiques pour les vélos et des trottoirs élargis.

Plusieurs participants ont discuté de la nécessité de **mettre en place des voies spécifiques pour les vélos / trottinettes électriques autour de la tranche 42.**

## ■ Intervention de l'EPFIF et droit de préemption

Les participants se sont posés des questions **sur le devenir des habitations au niveau de la gare (T48-49).**

- ▼ L'EPFIF répond qu'elles ne seront pas démolies avant 2026. L'administrateur judiciaire met en œuvre, dès à présent, des travaux de sécurisation (travaux d'urgence) et non pas de réhabilitation.

Une participante demande **si elle peut contester l'achat d'un bien par l'EPFIF et s'il y a une possibilité de vendre un bien à un particulier.**

- ▼ L'EPFIF explique que lorsque le droit de préemption systématique s'applique, il n'est pas possible de vendre à un particulier, seul l'EPFIF peut se porter acquéreur. S'il refuse la préemption, le vendeur est libre de retirer son bien de la vente.
- ▼ D'ici quelques années, l'EPFIF va entamer une démarche permettant de déclarer le projet « d'utilité publique ». Cette déclaration ouvrira à l'EPFIF la possibilité d'entamer une procédure d'expropriation pour permettre l'acquisition de tous les logements des copropriétés en faillite.
- ▼ Dans ce cadre, le propriétaire ne pourra plus s'opposer à la vente, mais s'il souhaite contester le prix, c'est possible. Dans ce cas, le prix final sera fixé par le juge de l'expropriation.

## Table 2 – Sujet principal : les équipements publics

### ■ Équipements publics

Les participants ont posé plusieurs questions concernant la **création du futur pôle éducatif : quand les travaux seront-ils terminés ? Quels niveaux seront accueillis dans les nouveaux locaux ?**

- ▼ La Ville rappelle que la nouvelle école réunira deux écoles maternelles et une école élémentaire. Il n'y aura donc pas de fermeture de classes.
- ▼ Les travaux de construction du pôle éducatif nécessitent l'acquisition préalable de pavillons situés route de Corbeil, afin de les démolir. Cinq pavillons ont déjà été achetés par la Ville, deux autres sont en cours d'acquisition à l'amiable. Les habitants quitteront les lieux courant 2022, afin de permettre la démolition des pavillons et le début des travaux.

Un participant demande quelle est **évolution démographique anticipée pour la Ville de Grigny**, rappelant que le dimensionnement des écoles doit répondre aux besoins de la population.

- ▼ D'après les projections, la population d'enfants à Grigny 2 pourrait être amenée à légèrement diminuer, car l'ORCOD prévoit des démolitions de logements, ce qui entraînera une diminution légère de la population. L'ORCOD-IN prévoit également la construction de nouveaux logements. Cela amène la Ville à estimer que le nombre d'enfants, déjà très important dans la ville de Grigny, pourrait rester stable durant les prochaines années. Selon l'évolution à moyen et long termes, la Ville décidera de maintenir certaines écoles ou bien d'en démolir.
- ▼ La création du pôle éducatif a pour objectif d'offrir des locaux neufs et aux normes, également mieux adaptés aux besoins et méthodes d'enseignements actuels. Ils ont été réfléchis et conçus avec les équipes pédagogiques et en concertation avec les parents d'élèves.
- ▼ Le pôle éducatif sera construit en bordure du quartier, car les espaces disponibles au sein du quartier de Grigny 2 sont très contraints. Ce projet prévoit également la création de parvis et de cheminements larges et sécurisés.

Une question à propos de la **relocalisation de la Maison de quartier Pablo Picasso** a été posée. La création future d'un centre de vie sociale dans le quartier est appréciée.

L'avenir des **locaux commerciaux Vlamincq et du service jeunesse** a été questionné.

- ▼ La Ville rappelle que ces locaux ont vocation à être démolis dans le cadre du projet urbain, parce que le commerce présent ne fonctionne pas correctement aujourd'hui. Le service jeunesse sera en revanche relocalisé au sein du centre de vie sociale.
- ▼ Cette démolition permettra également d'ouvrir le quartier entre le coteau Vlamincq et le square Vayssière.

### ■ Stationnement et circulation

Un participant aborde le **problème du stationnement gênant de plusieurs « voitures-ventouses »** sur l'avenue des Sablons.

- ▼ La Ville rappelle que près de 300 véhicules ventouses et épaves sont enlevés par an à l'échelle du quartier, y compris sur l'avenue des Sablons. Il s'agit d'un processus long car il faut mettre en demeure le propriétaire du véhicule. Même si la question se pose



également sur les parkings privés, la Ville rappelle qu'elle ne peut pas intervenir sur les espaces privés. Cependant, un travail avec les syndicats peut être mené afin qu'ils procèdent à l'enlèvement des véhicules occupant irrégulièrement des places de stationnement privées.

- ▼ La Ville propose de créer un groupe de veille sur ce sujet, réunissant les habitants et la Ville, afin de permettre une meilleure identification des véhicules ventouses (partage d'information, de localisation des véhicules, etc.).

La **création d'une « zone bleue » sur le secteur de Grigny 2** pour réguler le stationnement a été proposée.

- ▼ La Ville rappelle que le contrôle du respect d'une zone bleue est effectué par la police nationale, qui manquerait aujourd'hui de moyens pour assurer le contrôle et la verbalisation des véhicules.

#### ■ **L'intervention de l'EPFIF et le droit de préemption**

En réaction aux échanges ayant eu lieu lors de la première partie de la réunion, quelques personnes ont évoqué le rachat de logements par l'EPFIF ainsi que la question du **droit de préemption**. Certains participants souhaitent savoir si le droit de préemption restera en vigueur de manière définitive, ou s'il a vocation à être levé une fois que la situation des copropriétés se sera améliorée de façon durable.

- ▼ L'EPFIF répond que son intervention est temporaire et qu'elle durera le temps du redressement des copropriétés. C'est une mesure de sauvegarde, ciblant les tranches les plus en difficultés. L'enjeu est que le maximum de tranches et de copropriétaires puisse conserver leur statut de copropriété.
- ▼ Une fois la situation des copropriétés stabilisée et saine, la préemption systématique pourra être retirée.

Certains participants auraient souhaité que cette temporalité soit davantage expliquée lors de la présentation en rappelant que l'EPFIF « *ne sera pas propriétaire pour toujours* ».

Quelques copropriétaires de tranches concernées par le droit de préemption, notamment la tranche 29, regrettent de ne pas avoir été suffisamment informés préalablement à l'application de ce dispositif sur leur tranche, alors même qu'ils sont membres du conseil syndical de leur tranche. Ils disent comprendre le bien-fondé de cette mesure mais regrettent un manque de communication.

- L'EPFIF répond que tous les conseils syndicaux ont été rencontrés afin d'expliquer la stratégie d'acquisition.

#### ■ **Le rôle de relai des conseillers syndicaux**

Plusieurs participants sont membres du conseil syndical de leur tranche et ont évoqué le rôle fondamental de ces instances pour la bonne gestion courante des immeubles. Ils ont également souligné que ce rôle allait devenir de fait de plus en plus crucial du fait de la scission prochaine du syndicat principal en syndicats totalement autonomes.

Pour faciliter leur travail, ils souhaitent que soient créées des instances permettant des échanges entre conseillers syndicaux. Elles permettraient aux conseillers de mieux s'impliquer dans la gestion

de leur tranche et de mieux s'informer pour ensuite relayer les bonnes informations au reste des copropriétaires de leur tranche.

#### ▪ **Les problèmes du quotidien et les travaux d'urgence**

Quelques participants ont évoqué des problèmes de **sécurisation des logements**. Ils souhaitent savoir quand les travaux d'urgence commenceront sur leur tranche. Un habitant du 3 avenue des Sablons a notamment parlé de la détérioration du balcon de l'étage supérieur à son appartement, dont un morceau se serait détaché et aurait chuté sur son balcon.

- ▼ L'EPFIF rappelle que les travaux d'urgence ont été lancés et prévoient bien la sécurisation des balcons. L'ensemble des travaux seront réalisés en un an et demi. Toutes les tranches ne sont pas traitées en même temps mais cela sera fait progressivement.
- ▼ Toutefois, si une urgence en termes de sécurité est relevée comme dans la situation évoquée, il faut le signaler aux opérateurs en Maison du projet, ainsi qu'au syndic et au conseil syndical.
- ▼ La Maison du projet est le lieu qui centralisera l'ensemble des informations, notamment au sujet des travaux d'urgence.

Des **problèmes de voisinage** ont également été remontés.

- ▼ Ces questions peuvent être abordées lors des conseils de voisinage qui vont être relancés à la fin de l'année 2021 et signalés à la maison du projet.

#### ▪ **La lutte contre l'habitat indigne**

Un participant a demandé comment fonctionnait le dispositif de **recensement de la population** et si celui-ci pouvait permettre **d'identifier les locataires qui vivent dans des conditions indignes et des logements qui ne sont pas adaptés à leurs besoins**, notamment des familles avec plusieurs enfants vivant des appartements trop petits.

- ▼ La Ville explique que tous les ans, des adresses sont tirées au sort pour le recensement et font l'objet d'une visite.
- ▼ La Ville rappelle avoir bien conscience du problème de pratiques frauduleuses de certains propriétaires bailleurs de Grigny 2. Un service de la Ville est dédié à la lutte contre l'habitat indigne, le service de l'hygiène. Des inspecteurs de la salubrité réalisent des visites en lien avec l'Agence Régionale de Santé, pour identifier les cas de mal-logement et enrayer ces situations par des procédures judiciaires.
- ▼ Depuis 2018 un permis de louer a été instauré : il faut donc faire une déclaration à la Mairie et obtenir une autorisation avant de pouvoir louer son appartement.
- ▼ Plus de 2000 logements ont été visités par la Ville depuis 2018.

Une participante explique que pour identifier certaines situations particulières (suroccupation de logements) elle avait installé une table au pied de son immeuble pour échanger avec les copropriétaires et locataires de l'immeuble. Cela permet de favoriser le dialogue.



RÉUNION D'INFORMATION  
TABLES THÉMATIQUES

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

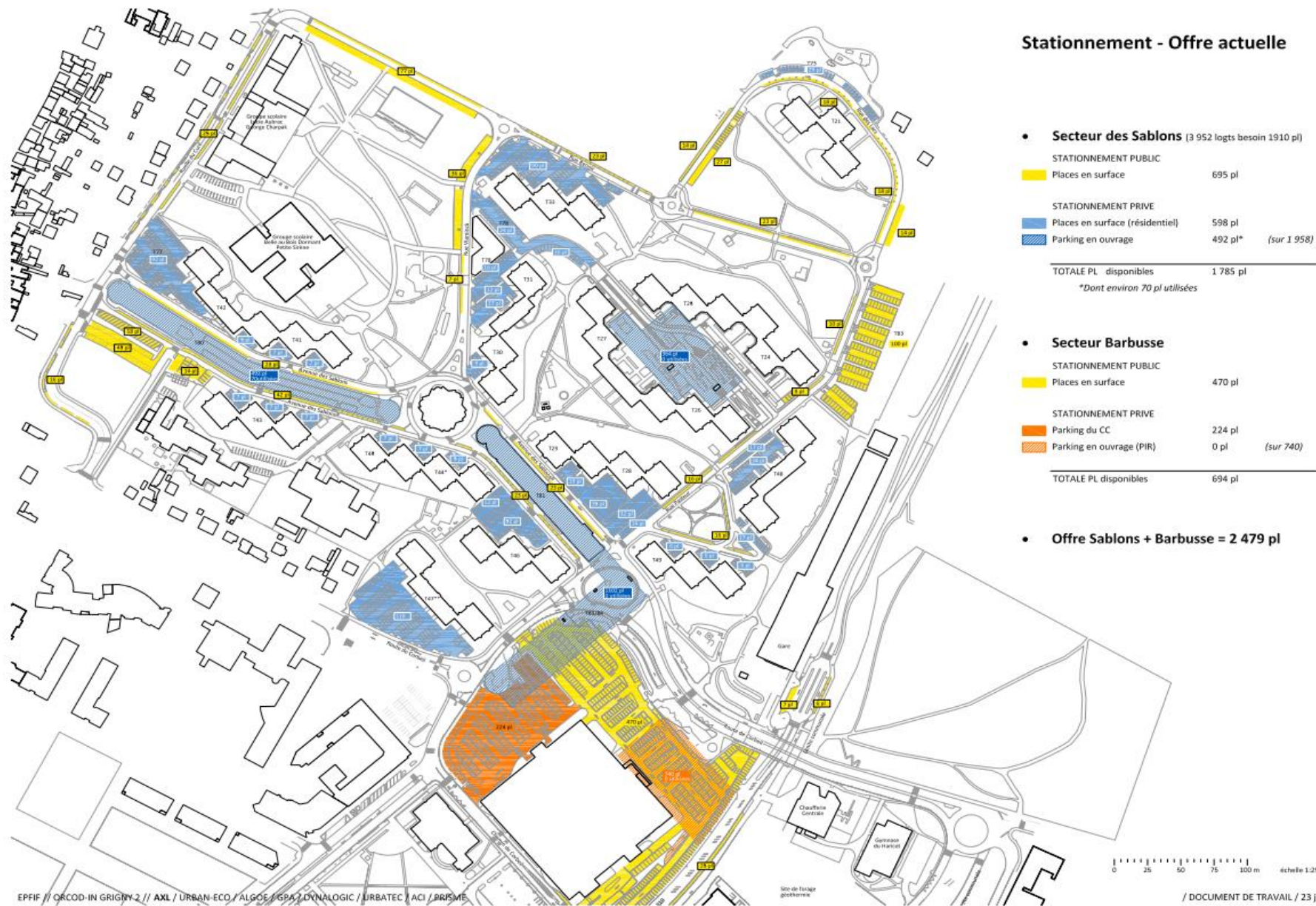




# 1. LE STATIONNEMENT



# STATIONNEMENT SABLONS



## Stationnement - Offre actuelle

- Secteur des Sablons** (3 952 logts besoin 1910 pl)

STATIONNEMENT PUBLIC	
Places en surface	695 pl
STATIONNEMENT PRIVE	
Places en surface (résidentiel)	598 pl
Parking en ouvrage	492 pl* (sur 1 958)
<b>TOTALE PL disponibles</b>	<b>1 785 pl</b>
<i>*Dont environ 70 pl utilisées</i>	

- Secteur Barbusse**

STATIONNEMENT PUBLIC	
Places en surface	470 pl
STATIONNEMENT PRIVE	
Parking du CC	224 pl
Parking en ouvrage (PIR)	0 pl (sur 740)
<b>TOTALE PL disponibles</b>	<b>694 pl</b>

- Offre Sablons + Barbusse = 2 479 pl**



# STATIONNEMENT TUILERIES



## Stationnement - Offre actuelle

- **Secteur des Tuileries** (989 logts besoin 908 pl)

### STATIONNEMENT PUBLIC

Places en surface 300 pl

### STATIONNEMENT PRIVE

Places en surface (résidentiel) 996 pl

---

TOTALE 1 296 pl





## 2. LES SECTEURS À INVENTER



# SECTEURS À INVENTER





# AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS, DE PLACES





# AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS, DE PLACES





# SECTEURS À INVENTER : GARE ET ENTRÉE DE VILLE

Créer de multiples usages : commerces, services, logements, espaces publics



## Exemples d'aménagement

- Eco-quartier Eikenott, Gland
- Quartier des Sécherie, Bègles
- Gonesse (95)





# SECTEUR À INVENTER : LA FOLIE

Créé de multiples usages : espaces verts et de détente, commerces, logements



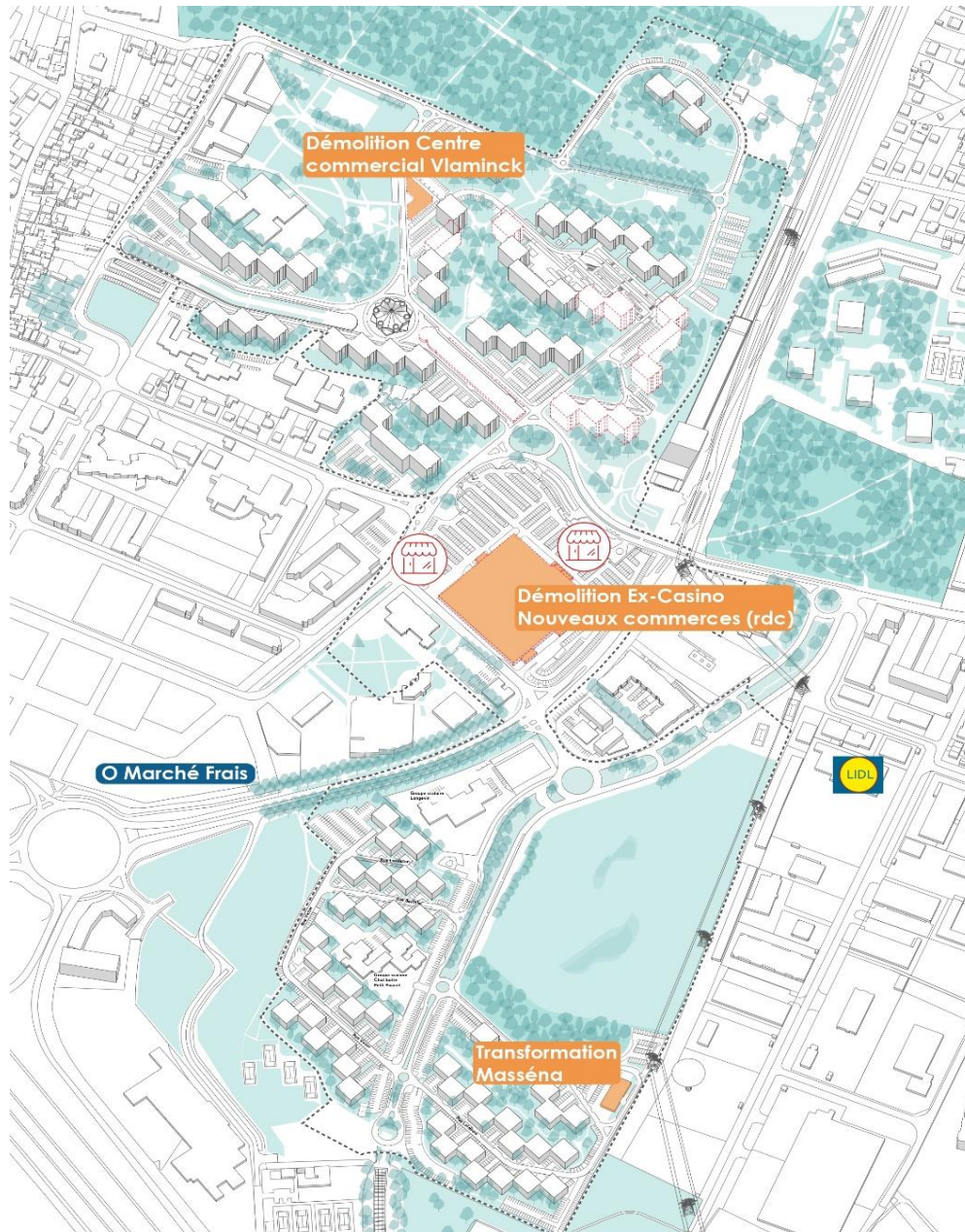
## Exemples d'aménagement

- Quartier des Sécherie, Bègles
- L'éco-Logis, Strasbourg
- ZAC des Rives du Blosne, Chantepie





# THÉMATIQUE DE L'OFFRE COMMERCIALE



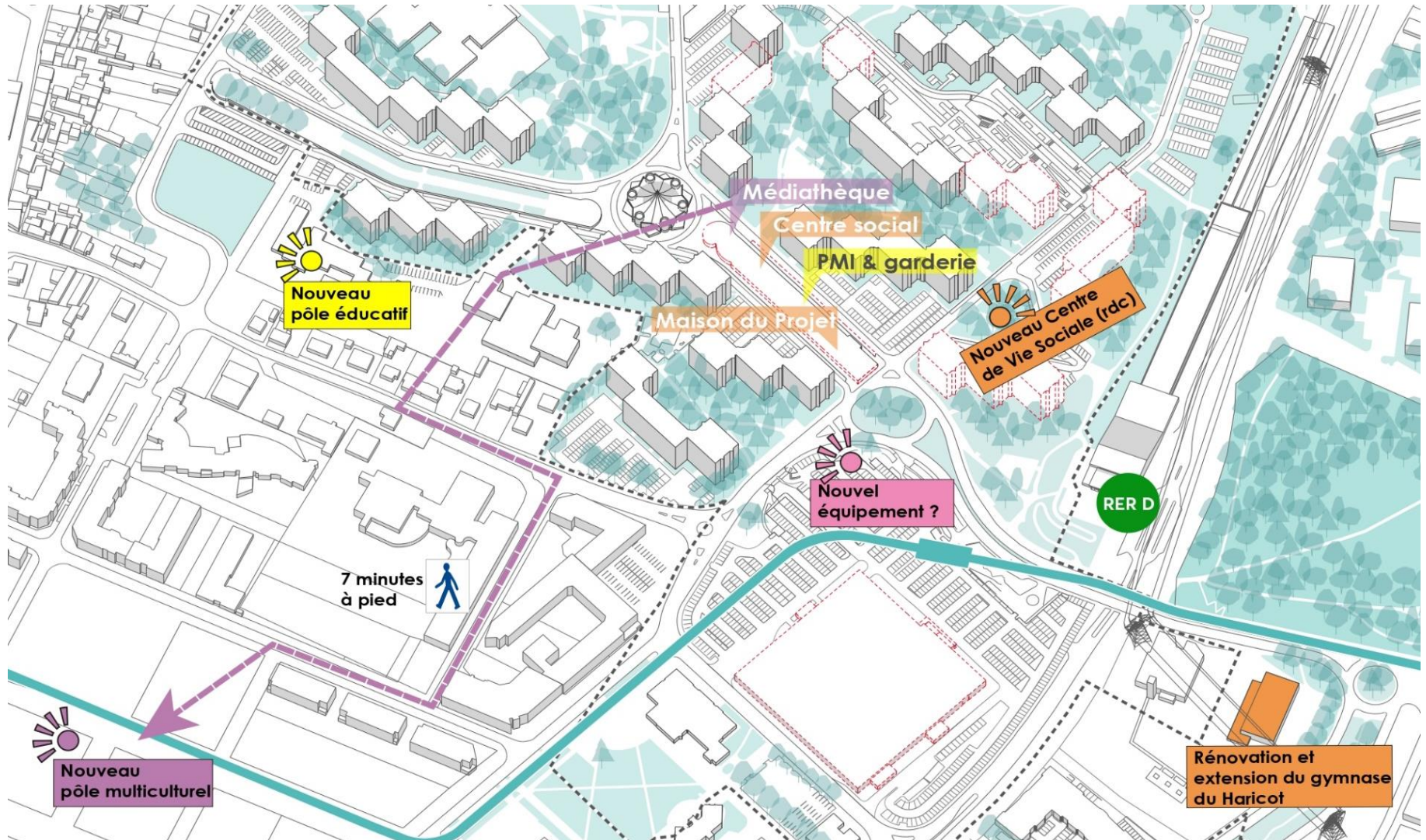




# 3. LES ÉQUIPEMENTS

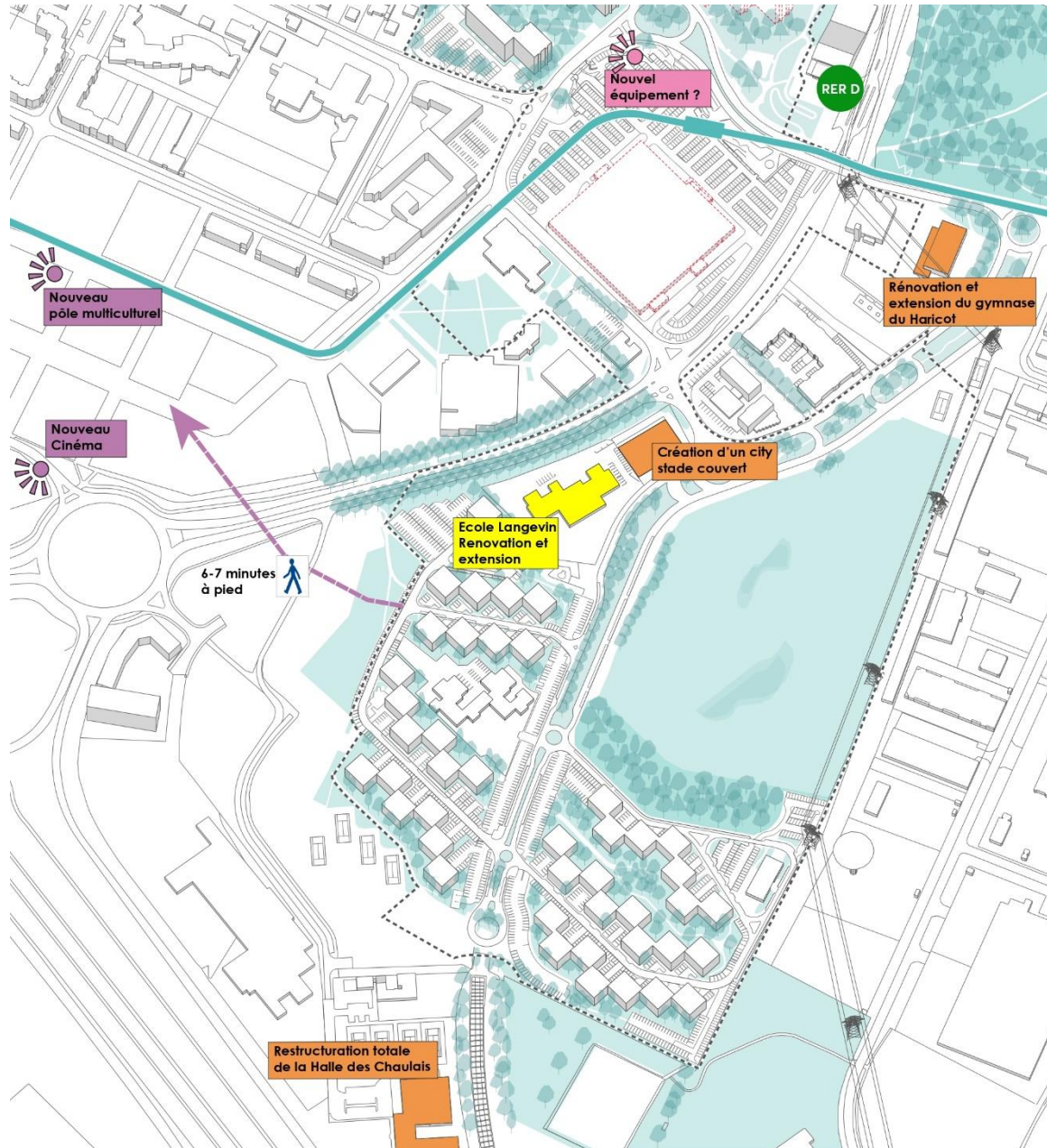


# LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - SABLONS





# LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - TUILERIES

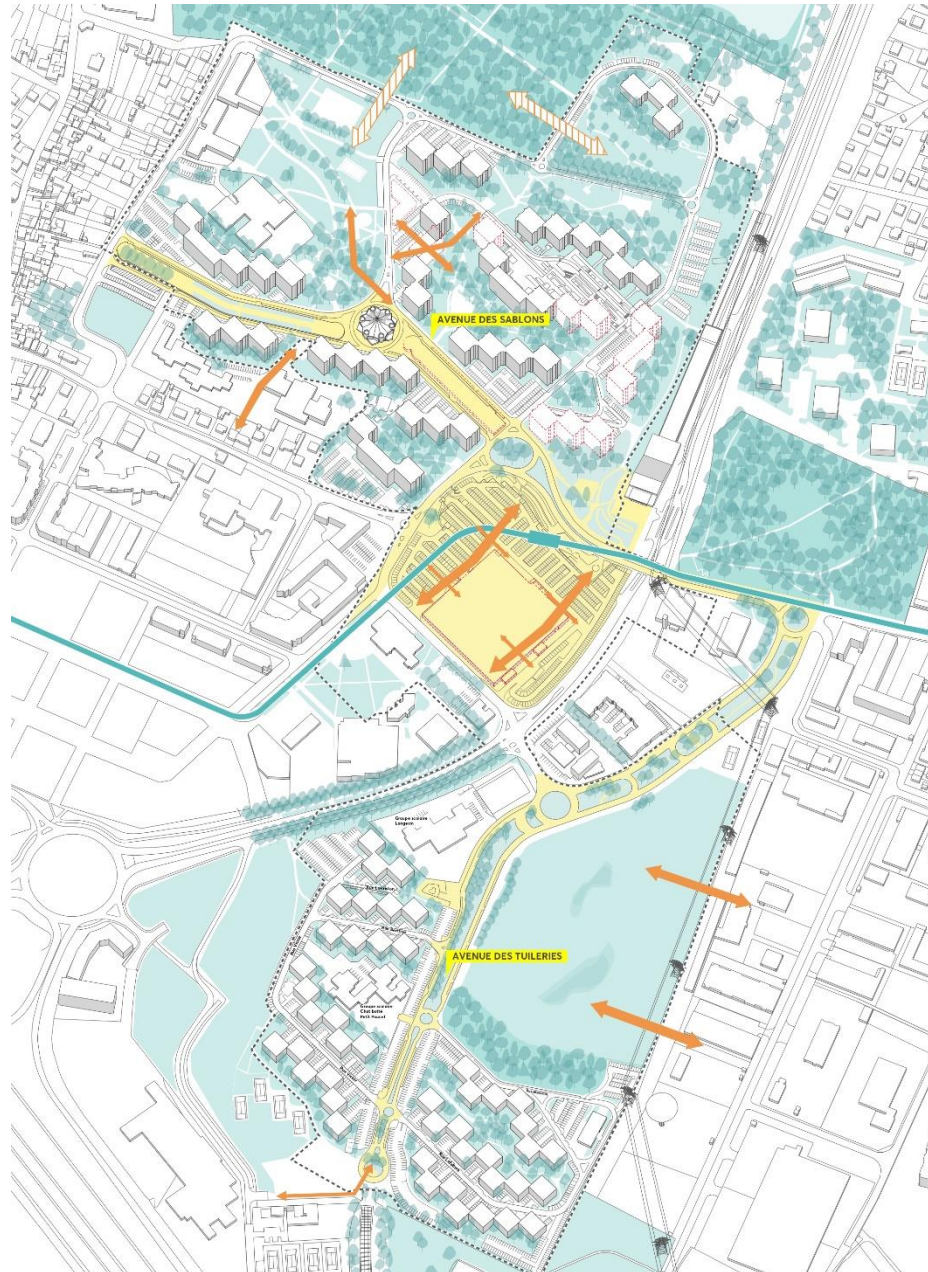




# 4. LES ESPACES PUBLICS



# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC





# AMÉNAGEMENT D'AVENUES





# QUALITÉ DE L'ESPACE PUBLIC





# MOBILIER URBAIN





ATELIER DE CONCERTATION  
SECTEURS À INVENTER

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

# PROGRAMME DE L'ATELIER

## **PARTIE 1**

**PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS  
ET DES TEMPORALITÉS DU PROJET**

## **PARTIE 2**

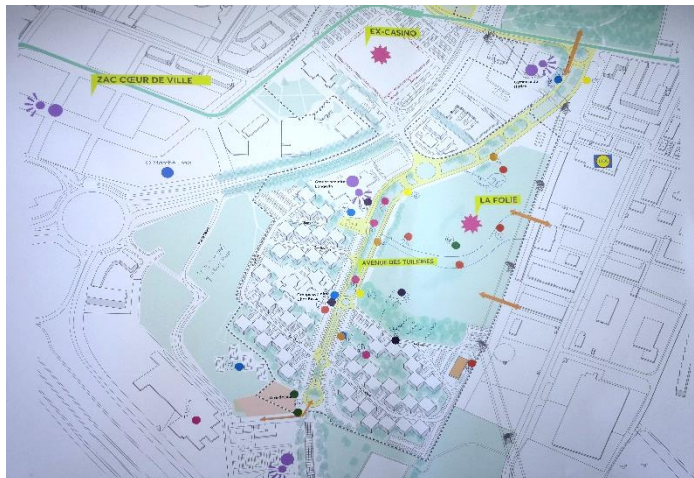
**TRAVAIL PAR TABLE SUR LES SECTEURS À  
INVENTER**



## CONTRIBUTIONS ISSUES DES BALADES ET ATELIERS

### Terrain de la Folie

- Le terrain perçu comme un espace à fort potentiel
- Volonté de créer des connexions avec Ris-Orangis, notamment pour se rendre au Lidl
- Volonté de créer des espaces arborés de loisirs, de détente et de sport
- Souhait d'une programmation mixte
- Privilégier des bâtiments de faible hauteur et implanter des parkings



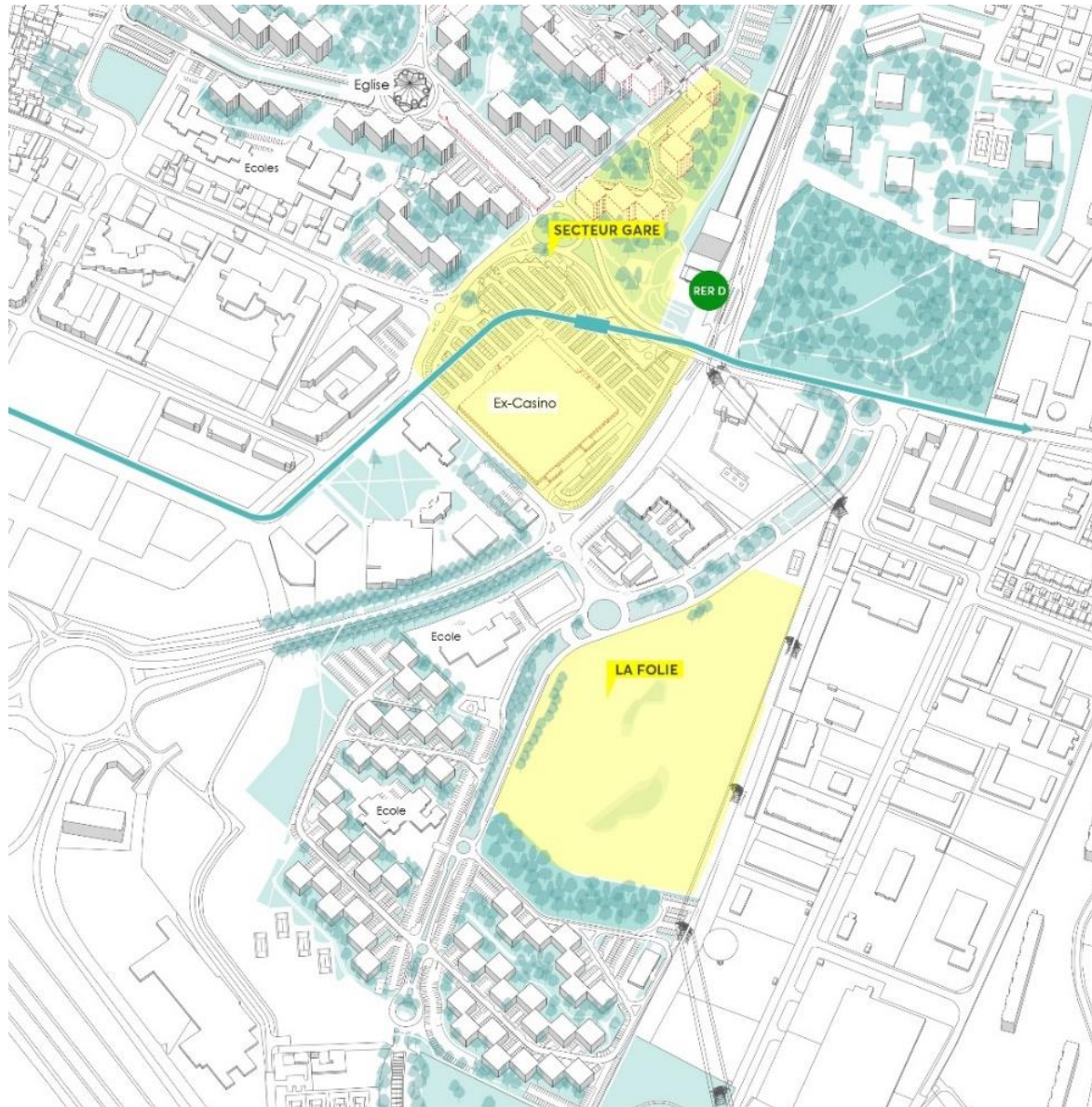
Atelier Tuileries du 07/07/2021

### Secteur Gare

- Le secteur de la gare et le parking sont source de nuisances
- Volonté que le Centre social reste dans le quartier
- Travailler des aménagements paysagers sur le futur secteur Lavoisier
- Créer des connexions piétonnes/vélo avec les Sablons, Tuileries, et le reste de la ville
- Implanter une offre de commerces et de services qui manque aujourd'hui dans le quartier



Atelier Sablons du 21/07/2021



## Deux secteurs à réinventer en « Ecoquartiers »

- **Secteur Gare**  
Une entrée de ville de qualité, en lien avec l'arrivée du TZEN 4
- **Terrain de la folie**  
Un secteur à inventer en prenant en compte des spécificités environnementales





## UN PROJET À COURT, MOYEN ET LONG-TERME

**RÉPONDRE AUX  
DIFFICULTÉS  
DU QUOTIDIEN**



Travaux rue Lefebvre

**COMMENCER  
DES TRANSFORMATIONS  
DE MOYEN TERME**



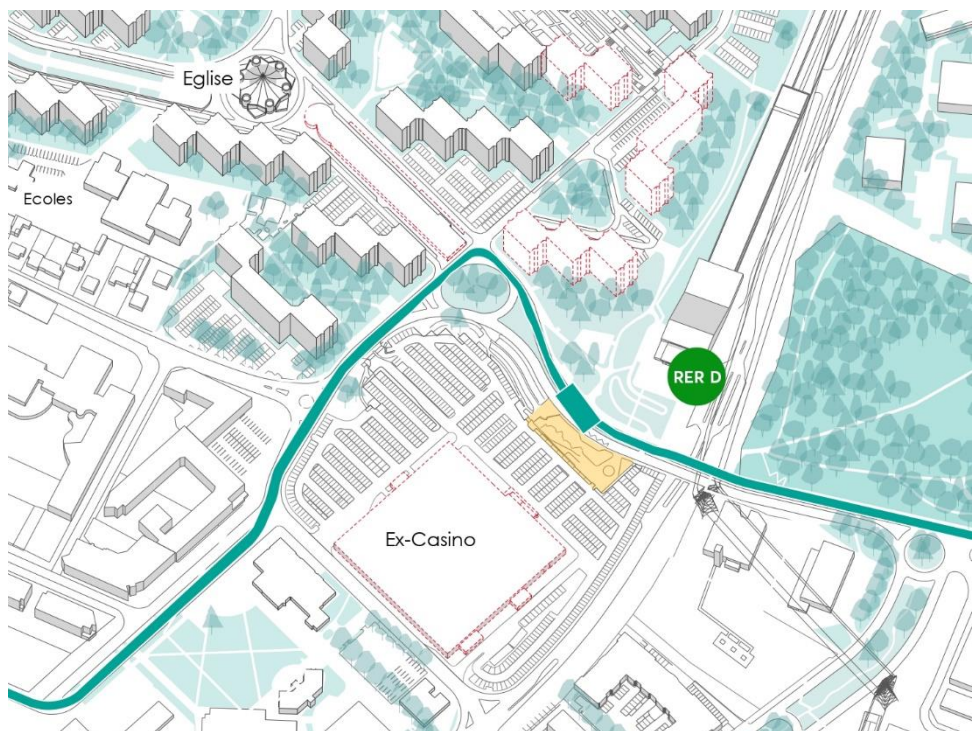
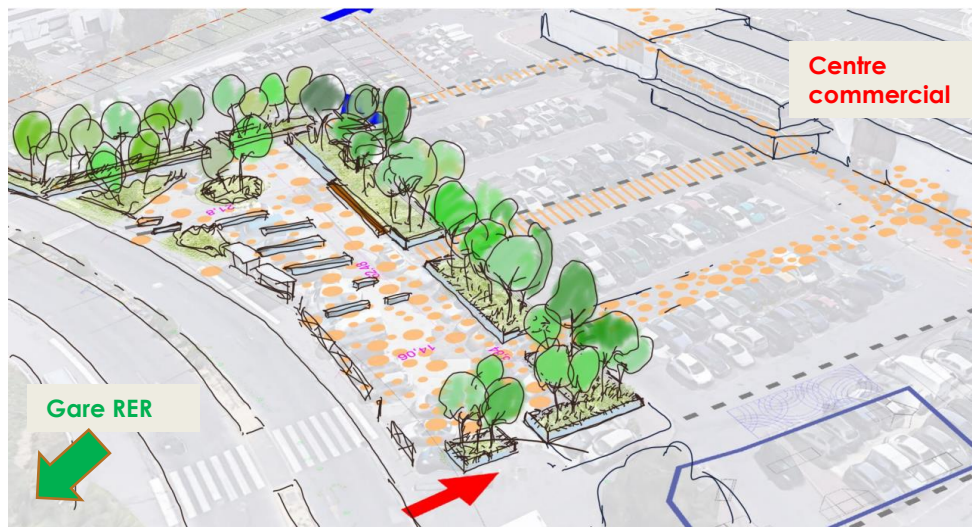
Projet d'urbanisme transitoire Ex-Casino

**UN PROJET  
DE LONG TERME  
QUI SE CONSTRUIT  
DÈS MAINTENANT**



Atelier Sablons, 21/07/21

# PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE EX-CASINO



## Valoriser l'entrée de ville

### Prioriser le piéton

Ménager des axes piétons traversants

### Modifier les circulations automobiles

Forcer et réorienter les flux d'entrées-sorties en imposant des sens et des directions

### Créer des espaces publics agréables

Embellir et améliorer le secteur par l'implantation d'arbres, de mobilier, par la peinture au sol, etc.

### Accompagner l'arrivée du TZEN4 en 2022





## 2. TRAVAIL SUR LES SECTEURS À INVENTER

- **Travail autour d'une 1<sup>ère</sup> thématique : le secteur gare**  
**40 minutes**

**Restitution en exposé - 25 minutes**

- **Travail autour d'une 2<sup>ème</sup> thématique : le secteur de la Folie**  
**35 minutes**

**Restitution en exposé - 20 minutes**

### ***Supports à disposition***

- Une carte du secteur à inventer grand format
- Un support de contribution avec des questions
- Des exemples et références d'aménagement
- Des images de références et pictogrammes pour compléter la carte





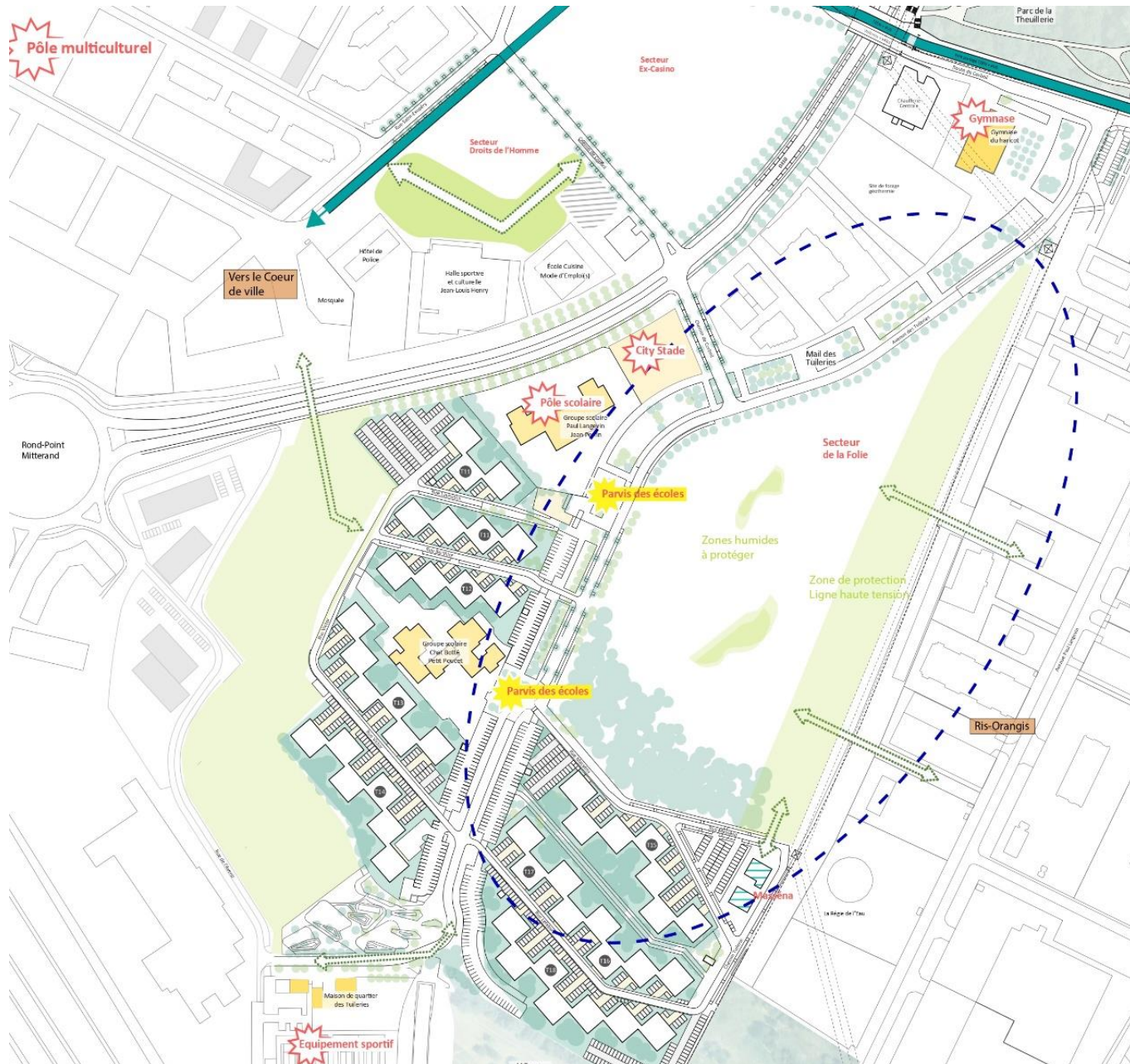






### Questions :

- **Aménagements et espaces publics** : « Débêtonner » le parking, dédensifier Lavoisier : pourquoi faire ? Quels types d'espaces aménager (logements, équipements, bureaux, espaces publics, place publique, espaces verts...) ?
- **Mobilités et circulation** : Où aménager les voies piétonnes / cyclables / voiture ? Quelles places pour le stationnement ? Quels liens avec le TZEN et la gare RER ?
- **Activités** : Quels commerces, services, activités, en complément de la future offre du centre-ville ?





### Questions :

- **Aménagements et espaces publics** : Quels types d'espaces aménager (logements, espaces verts, agriculture, ...) ? Où ? Pour quels usages ?
- **Mobilités et circulation** : Où aménager les voies de circulations piétonnes / vélo ? Pour desservir quoi ?
- **Activités** : Le centre commercial Masséna sera acquis par l'EPFIF. Quel devenir pour cet espace, quels usages ? Quels commerces de proximité sur le quartier ?

# MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION

## S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ, PRENDRE RENDEZ-VOUS :

- Un seul numéro pour toutes vos démarches

**01 69 52 51 11**

[orcod-grigny2@epfif.fr](mailto:orcod-grigny2@epfif.fr)

[www.grigny2.fr](http://www.grigny2.fr)

- Ou RDV à la Maison du Projet

LUNDI, MERCREDI & VENDREDI : DE 9H À 12H & DE 13H30 À 18H

MARDI & JEUDI : DE 14H À 18H

**Rendez-vous le 8 décembre pour la réunion de clôture de la concertation 2021**

**UNIS POUR UN HABITAT DIGNE**







# ZAC DE GRIGNY 2 CONCERTATION LÉGALE

**Atelier du 18/11/2021 sur les secteurs  
à inventer**

**Maison du projet**

**Compte rendu détaillé des  
échanges**

Concertation préalable à la création de la ZAC de Grigny 2,  
conformément à la délibération n°A20-3-6  
du 09 décembre 2020

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



## Introduction

- **22 participants** étaient présents lors de l'atelier au sujet des secteurs à inventer qui s'est déroulé le jeudi 18 novembre 2021 à la maison du projet.
- L'atelier était séquencé en différents temps :
  1. Temps 1 – La présentation des orientations du projet urbain sur les deux secteurs de la gare et de la Folie, en rappel de la réunion intermédiaire du 21/10 et en lien avec les éléments issus des premiers ateliers de concertation sur ces secteurs ;
  2. Temps 2 – Travail collectif en sous-groupes sur le sujet 1 : secteur de la gare (Lavoisier et Barbusse) ;
  3. Temps 3 – Travail collectif en sous-groupes sur le sujet 2 : secteur de la Folie.
- Lors des temps de travail collectif, les participants, divisés en trois sous-groupes, ont pu travailler sur l'aménagement à venir des deux secteurs en dessinant directement sur des cartes et à l'aide d'images de référence. Trois thématiques ont pu être abordées :
  - ▼ l'aménagement et les espaces publics,
  - ▼ la circulation et la mobilité,
  - ▼ les activités (commerces, services, équipements...)





## PARTIE 1 – PRÉSENTATION

- L'EPPFIF a introduit l'atelier **en revenant sur les contributions issues des balades et ateliers** organisés dans le cadre de la concertation en juin et juillet 2021. L'EPPFIF rappelle également les éléments présentés à la réunion intermédiaire du 21/10, que le présent atelier sert à approfondir.
  - ▼ Pour le **secteur de la Folie**, il ressort des temps de concertation précédents que :
    - Le terrain est perçu comme un espace à fort potentiel ;
    - Des connexions avec Ris-Orangis, notamment pour se rendre au Lidl, devraient être créées ;
    - Des espaces arborés de loisirs, de détente et de sport avec une programmation mixte pourraient être implantés sur ce secteur ;
    - Des bâtiments de faible hauteur devraient être privilégiés, tout comme l'implantation de parkings.
  - ▼ Pour le **secteur de la gare**, les participants aux précédents ateliers estiment que :
    - Les abords de la gare ainsi que le parking sont source de nuisances ;
    - Le centre social devrait rester dans le quartier ;
    - Des aménagements paysagers sur le futur secteur Lavoisier pourraient être travaillés ;
    - Des connexions piétonnes et cyclables entre les Sablons et les Tuileries devraient être créées ;
    - Une offre de commerces et de services devrait se développer dans le quartier.
- Ensuite, l'EPPFIF a présenté les **spécificités techniques et environnementales** présentes sur les secteurs à transformer :
  - ▼ La réinvention du secteur de la gare (entrée de ville) doit prendre en compte l'arrivée du TZEN 4 (bus en site propre).
  - ▼ La réinvention du secteur de la Folie doit quant à elle prendre en considération les spécificités environnementales du site, en particulier la présence de zones humides qu'il convient d'éviter au maximum, ainsi que la présence de la ligne à haute tension.
- L'EPPFIF a ensuite présenté les **principales orientations sur les deux secteurs**. Concernant le secteur de la gare, à ce stade, le projet doit permettre de **valoriser l'entrée de ville** :
  - ▼ en accompagnant l'arrivée du TZEN 4 en 2022 ;
  - ▼ en favorisant l'aménagement d'axes piétons ;
  - ▼ en modifiant et en réorientant les flux automobiles ;
  - ▼ en créant des espaces publics agréables afin d'embellir le secteur par l'implantation d'arbres, de mobilier, d'une signalétique spécifique, etc. ;
  - ▼ en créant un quartier mixte, qui permettra d'intégrer des logements, commerces et services (en lien avec le cœur de ville), bureaux.
- Concernant le **secteur de la Folie**, la volonté est de bâtir un EcoQuartier, présentant des espaces verts, des espaces de détente, des logements et éventuellement des commerces pour renforcer l'offre commerciale d'hyperproximité, tout en prenant en considération les contraintes environnementales du secteur et la proximité du cœur de ville concernant les commerces.
- Au cours de cette séquence, **quelques participants ont interpellé l'EPPFIF et la Ville afin de poser des questions relatives au projet.**

- ▼ Un participant explique qu'il a déjà participé à des ateliers. Il ne comprend pas ce que deviennent les propositions et les remarques faites lors des ateliers de concertation précédemment organisés.
  - L'EPPFIF explique que les contributions des participants viennent nourrir la réflexion sur l'élaboration du projet urbain. À ce stade, le projet est à l'état de grandes orientations et ce n'est pas un projet détaillé. L'objectif de cet atelier est d'imaginer plus en détail le projet et les secteurs à inventer.
  
- ▼ Un autre participant demande si des aménagements concernant les personnes à mobilité réduite (PMR) sont prévus rue Lefèvre (proche de l'avenue des Tuileries).
  - La Ville explique rencontrer des difficultés à mettre en place des dispositifs à destination des PMR sur ce secteur du fait du manque d'espace et de questions foncières (présence de places de parking privées), mais elle réfléchit à une meilleure inclusion dans les futurs aménagements.
  
- ▼ Deux participants expliquent que des travaux ont été réalisés sur les façades du square Rodin (sur les menuiseries), sans que des règles d'unification du bâti aient été respectées. Ils se demandent à qui revient cette responsabilité et quelle en est la raison (manque de finances, etc.). Enfin, ils se demandent si d'autres travaux de ravalement sont prévus sur les autres immeubles.
  - La Ville explique qu'il y a en effet des normes à respecter. La Ville propose d'organiser un temps d'échange dédié à cette question et d'apporter donnera une réponse plus précise lors d'un échange avec les intéressés.
  
- ▼ Plusieurs participants ont regretté que les orientations concernant la possibilité de construire du logement sur le terrain de la Folie n'aient, jusqu'à présent, pas été évoquées par l'EPPFIF au cours des temps de concertation.
  - L'EPPFIF explique que des logements et des commerces devront, en effet, être construits sur les deux secteurs. Ces éléments du projet urbain ont été présentés aux participants lors de la réunion intermédiaire du 21 octobre 2021.
  - L'EPPFIF et la Ville ont également rappelé que la concertation a démarré par des diagnostics dès 2018-2019. Les ateliers ont repris en 2021 et ont été organisés en juin et juillet 2021 afin de recueillir des avis sur l'aménagement de ces deux secteurs. Lors de ces ateliers, la possibilité de construire sur le secteur de la Folie des bâtiments de faible hauteur, respectueux du caractère naturel de cet espace, avait également été évoquée par certains participants.
  - L'EPPFIF et la Ville précisent néanmoins que si des orientations sont données, beaucoup de travail reste à faire sur le projet et des temps de concertation complémentaires seront organisés pour poursuivre les réflexions au mieux.

## **PARTIE 2 – ATELIER / TRAVAIL EN SOUS-GROUPES**

### **SUJET 1 – SECTEUR DE LA GARE**

#### **Aménagement et espace public**

- **Constructions neuves**



- ▼ Les différents groupes souhaitent que la construction de logements sur ce secteur soit réalisée avec des bâtiments de faible hauteur et « écologiques ».
  - Le groupe 2 envisage la création d'ensembles de logements de 2 ou 3 étages maximum au niveau du centre de vie sociale.
  - Le groupe 3 souhaite que les logements soient positionnés le long du chemin de Corbeil et de la route D310 (cf ZOOM 3 ci-dessous).
  - Le groupe 1 souhaite utiliser ces logements comme clôture entre les différents espaces afin de garantir un quartier « sécurisé » et de « limiter les nuisances ».

#### ■ Aménagement d'espaces verts

- ▼ Les trois groupes ont évoqué la création de jardins potagers. Cela serait une façon d'améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants. Une participante parle « d'améliorer la vue en arrivant [de la gare] à Grigny ». Ces jardins ont été positionnés par les groupes 1 et 2 au niveau du Casino.

#### ■ Espaces détente

- ▼ Le groupe 1 propose d'installer un « pumptrack » (parcours cycliste) à l'ouest de la ligne du TZEN pour les enfants, à l'instar des installations présentes dans le quartier de la Grande Borne, ainsi qu'un parc de jeux en plein air à côté du centre de vie sociale.
- ▼ Le groupe 1 souhaite également l'arrivée d'un parc de jeux pour les enfants sur le secteur Lavoisier.

#### ■ Mobilier urbain

- ▼ Les participants du groupe 3 mentionnent le besoin d'installer des abris bus et de créer des trottoirs.
- ▼ Le groupe 1 a également fait ressortir le besoin d'installation de douches/ sanitaires publics.
- ▼ Le groupe 3 aimerait quant à lui installer une fontaine au cœur du secteur de l'ex-casino.
- ▼ Et le groupe 2 a insisté pour positionner des poubelles le long du couloir de bus en partant des abris bus situés en face du parvis de la gare (mais qu'elles puissent être présentes sur tous le quartier).

### Mobilité et circulation

#### ■ Pistes cyclables

- ▼ L'ensemble des groupes évoque la volonté de créer des pistes cyclables et des passages dédiés aux piétons permettant de traverser le secteur l'ancien Casino.
  - Pour le groupe 3, ces pistes partiraient de la gare en reliant le secteur des Droits de l'Homme ;
  - Pour le groupe 2, la piste cyclable partirait de l'intersection entre le chemin de Corbeil et la RD130 et remonterait vers l'arrêt du TZEN, connectant ainsi la gare avec les Tuileries.

#### ■ Stationnement

- ▼ L'un des groupes souhaite enlever les parkings en pieds d'immeubles afin de réduire les nuisances sonores. Une participante prend l'exemple du square Surcouf dont les parkings en pieds d'immeubles ont été déplacés et positionnés derrière les habitations. Les participants imaginent ce parking avec des places de stationnement en épis. Le groupe 3 envisage de le positionner à proximité de l'arrêt du TZEN.
- ▼ Par ailleurs, le groupe 2 propose de poser des bornes de recharge pour les voitures électriques.

#### ■ **Sécurité routière**

- ▼ Le groupe 1 souligne la nécessité de construire des « dos d'ânes » ou ralentisseurs à l'est du secteur Lavoisier en sortie de gare et de transformer la rue Pasteur en sens unique.

#### ■ **Sécurisation et facilitation des abords de la gare**

- ▼ Pour limiter des situations actuellement jugées dangereuses (deal, ventes à la sauvette) devant la gare de RER, un groupe propose de réaménager les abords en clôturant les accès au parvis et en installant un grillage ou en construisant tout au long de la voie ferrée derrière les immeubles rue Lavoisier. Ces participants sont également favorables à la suppression du cheminement piéton longeant les voies.
- ▼ L'escalier d'accès à la gare par l'avenue de la Première Armée Rhin et Danube pourrait être aménagé sur le modèle de la gare de l'est à Paris.

### **Activités (commerces et services)**

#### ■ **Commerces**

- ▼ Le groupe 1 ne souhaite pas que des commerces soient installés dans la zone, afin de garder un secteur « calme » qui s'inscrit dans une démarche écologique.
- ▼ Pour autant, les autres groupes souhaiteraient voir s'installer des commerces de proximité tels que des :
  - Restaurants ;
  - Boulangerie ;
  - Bars / cafés / restaurants ;
  - Recyclerie (proposition exprimée à plusieurs reprises)
  - Coiffeur ;
  - Boucherie ;
  - Poissonnerie ;
  - Épicerie.

#### ■ **Service de santé**

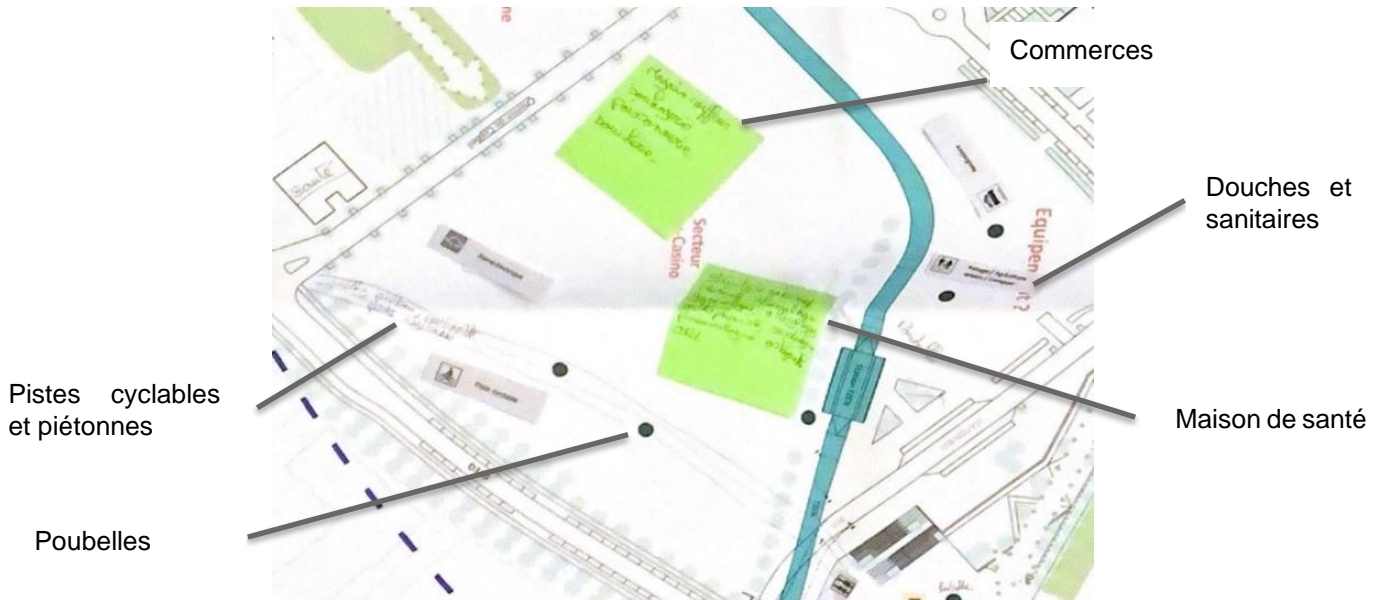
- ▼ Le groupe 2 explique que Grigny est insuffisamment doté en structures médicales et qu'il n'y a pas assez de spécialistes (ORL, ophtalmologistes, etc.). C'est pourquoi, les participants souhaitent que soit créé un lieu dédié à la santé avec différents médecins pour faciliter l'accès aux soins.

#### ■ **Animation du secteur**

- ▼ Les participants des groupes 2 et 3 aimeraient que soit installé un terrain de pétanque.



**ZOOM 1 sur l'aménagement du secteur de l'ex-casino : proposition groupe 2**



**ZOOM 2 sur l'aménagement du secteur de l'ex-casino : proposition groupe 1**



**Images d'ambiances choisies par le groupe 1 pour l'emplacement de l'ex-casino**



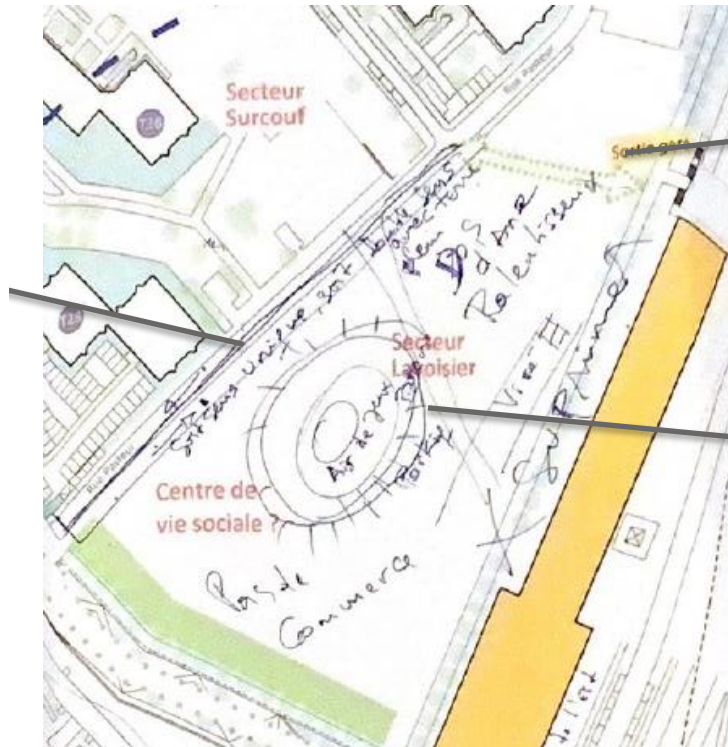
**ZOOM 3 sur l'aménagement du secteur de l'ex-casino : proposition groupe 3**





**ZOOM 1 sur l'aménagement du secteur Lavoisier : proposition groupe 1**

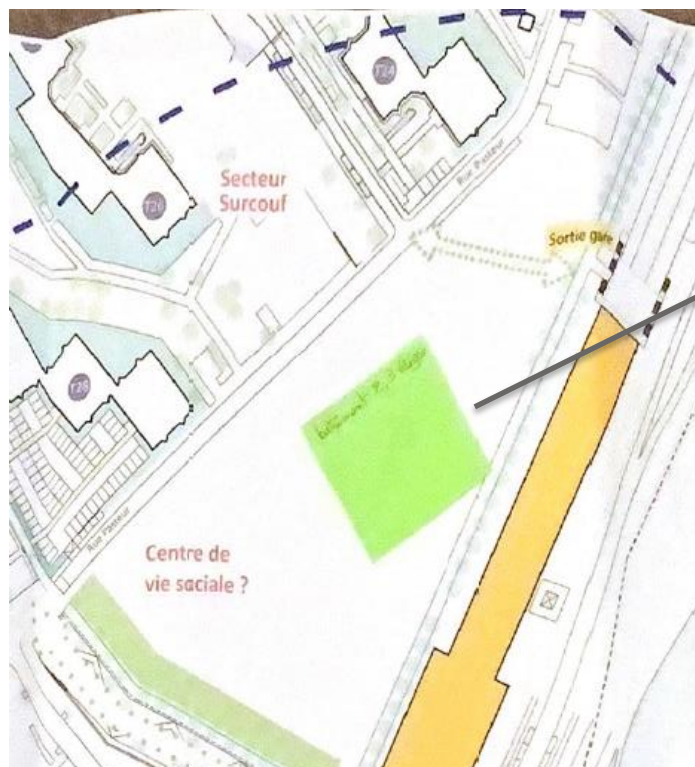
Passage en double sens et installation de dos d'âne et de ralentisseurs



Suppression du chemin piéton

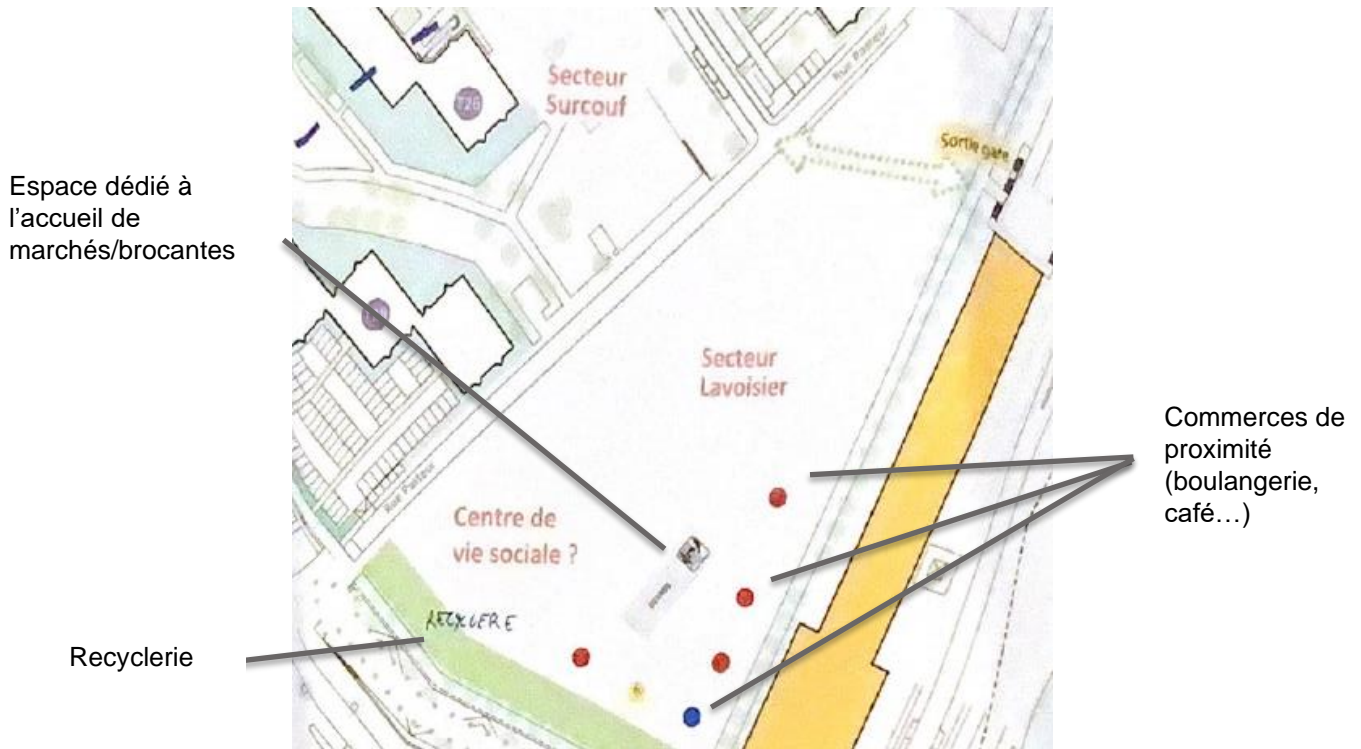
Création d'une aire de jeux pour enfants entourée de parkings

**ZOOM 2 sur l'aménagement du secteur Lavoisier : proposition groupe 2**



Bâtiments de 2 ou 3 étages

### ZOOM 3 sur l'aménagement du secteur Lavoisier : proposition groupe 3



## SUJET 2 – SECTEUR DE LA FOLIE

### Aménagement et espace public

#### ■ Construction de logements

- ▼ Les groupes 2 et 3 sont favorables à la construction de logements. Comme pour le secteur de la gare, les participants souhaitent que les constructions ne soient pas trop hautes. Le groupe 3 envisage la construction de « petites maisons écologiques » le long de l'avenue des Tuileries et en lien avec les espaces protégés ou restés plus naturels.
- ▼ En revanche, les participants du groupe 1, n'ont pas abordé la question du logement et ont souhaité que les espaces verts existants restent des lieux « boisés et naturels » afin de ne pas dénaturer le secteur.

#### ■ Aménagement d'espaces verts

- ▼ L'ensemble des groupes souhaite créer des espaces dédiés aux jardins potagers. Une participante explique que ce terme recouvre les bacs dans lesquels seraient plantés différentes plantes, accessibles aux personnes ne pouvant se baisser et plutôt un espace réservé (à une association par exemple). Ces jardins potagers seraient à la disposition des adultes mais aussi des enfants.
- ▼ Les groupes 1 et 2 souhaitent installer ces jardins sous la ligne de haute tension. Cette proposition n'a pas fait l'unanimité. Certains se demandent s'il n'y a pas de risques pour la santé ou des conséquences pour les plantations.



- Des participants soulignent la nécessité d'avoir des jardins potagers dans le quartier des Tuileries et non pas seulement vers la gare (cf. sujet 1) car les habitants du secteur n'en bénéficieraient pas (éloignement trop important).
  - Quelques autres participants ont également évoqué la volonté d'installer une « mini ferme » ou ferme pédagogique, ainsi que des jardins familiaux.
- ▼ Le groupe 1 imagine un espace vert le long d'un parcours qui irait du haut des Tuileries au centre du secteur de la Folie. Cet emplacement permettrait de mettre en place des déambulations avec des activités culturelles et pédagogiques pour les enfants. Ils proposent d'installer des « œuvres d'art » et un parcours pédagogique sur la biodiversité.
  - ▼ Le groupe 3 souhaite que l'espace central de la Folie devienne un espace vert non accessible excepté pour « les promenades légères ».
  - ▼ Enfin, l'idée de végétalisation des toits des Tuileries a également été plébiscitée par certains participants.

#### ■ Mobilier urbain

- ▼ Des participants évoquent l'installation de bancs sans accoudoir afin qu'il n'y ait pas de stationnement de personnes. Cette proposition n'a pas fait consensus dans la salle et a suscité quelques oppositions.
- ▼ A l'instar du secteur de la gare, le manque de poubelles, notamment au centre du secteur, a été évoqué. C'est pourquoi une très large majorité des participants souhaite mettre en place des « poubelles enterrées » pour garantir la propreté du secteur sans dénaturer le site.

### Mobilité et circulation

#### ■ Pistes cyclables

- ▼ Le groupe 2, imagine une piste cyclable allant du rond-point (au sud de l'avenue des Tuileries, avant les terrains de tennis) au gymnase du Haricot.

#### ■ Circulation et stationnement

- ▼ Les participants du groupe 3 envisagent la création d'une voie entre la rue Masséna et le gymnase du Haricot ainsi que d'un parking, afin de fluidifier la circulation des automobilistes des deux côtés de la zone.

### Activités (commerces et services)

#### ■ Commerces

- ▼ Certains participants souhaitent que le centre commercial Masséna soit remplacé à terme par des commerces de proximité (dont une boulangerie et une « supérette ») ainsi que par une crèche.

#### ■ Autres activités

- ▼ Le groupe 1 souhaite installer un terrain de pétanque à côté des écoles. Cette proposition ne fait pas consensus. Pour certaines participantes, cette activité occasionne de nombreuses nuisances sonores.

**ZOOM 4 Aménagement du secteur de la Folie : proposition groupe 3**



**ZOOM 5 Aménagement du secteur de la Folie : proposition groupe 1**

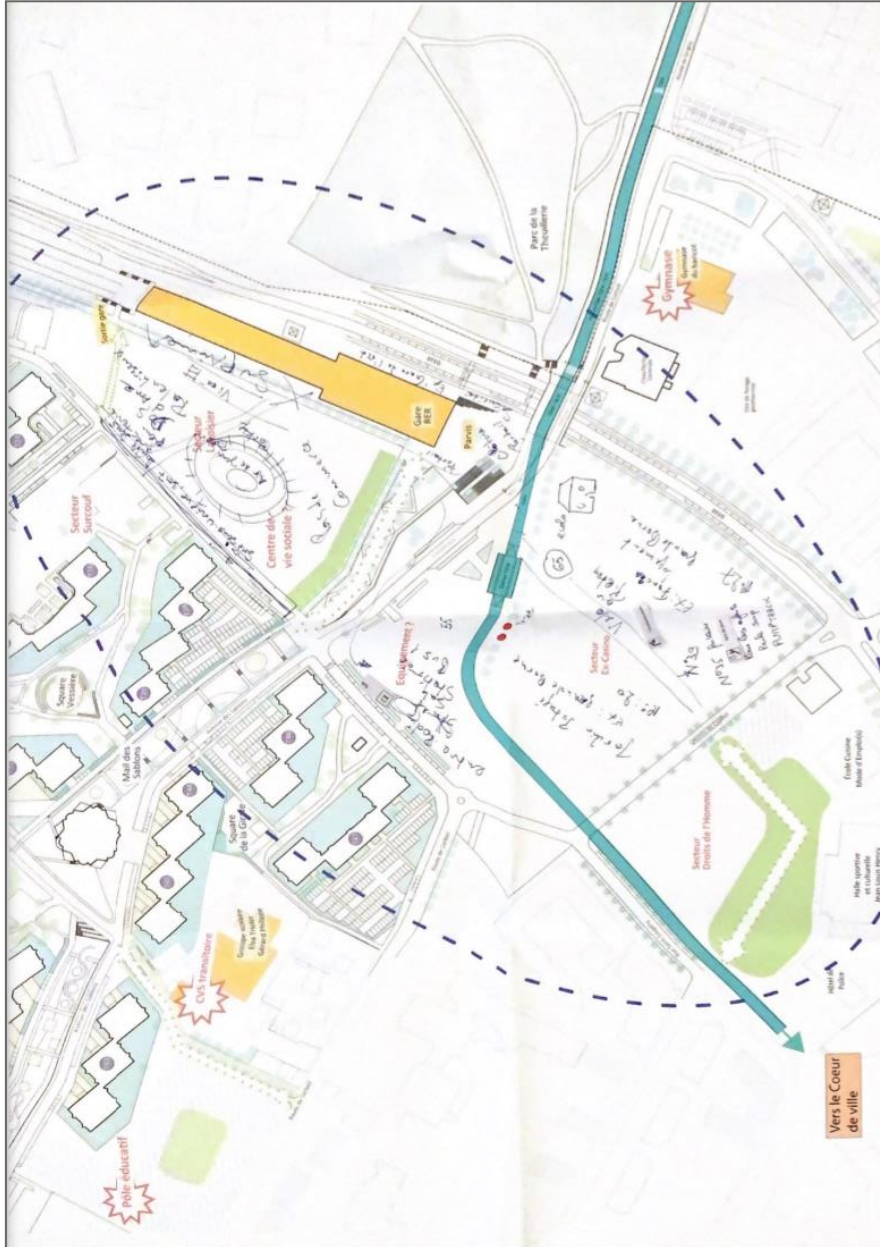






**ANNEXES**

**Secteur 1 – Gare – Groupe 1**









Secteur 2 – La Folie – Groupe 1





Secteur 2 – La Folie – Groupe 2

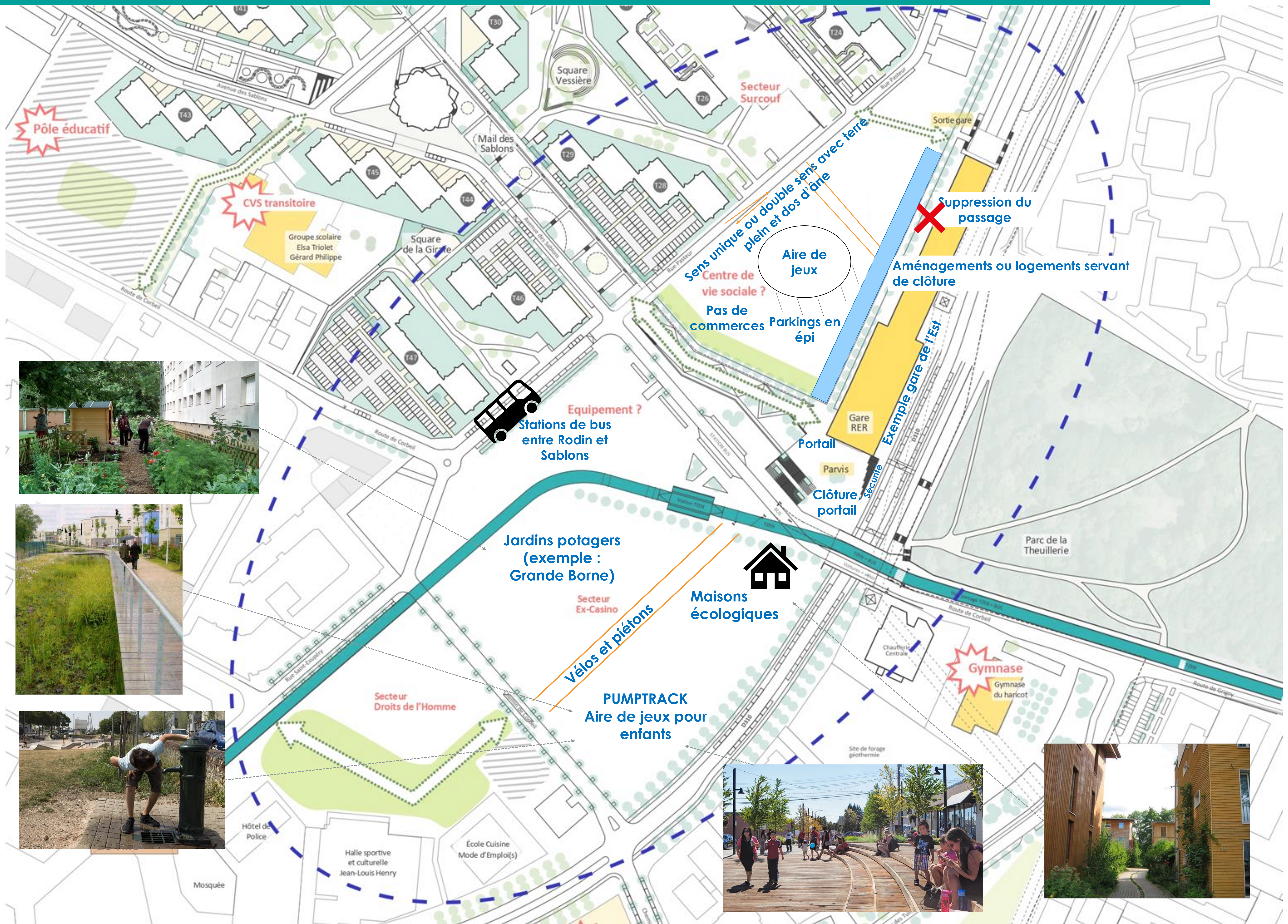


Secteur 2 – La Folie – Groupe 3



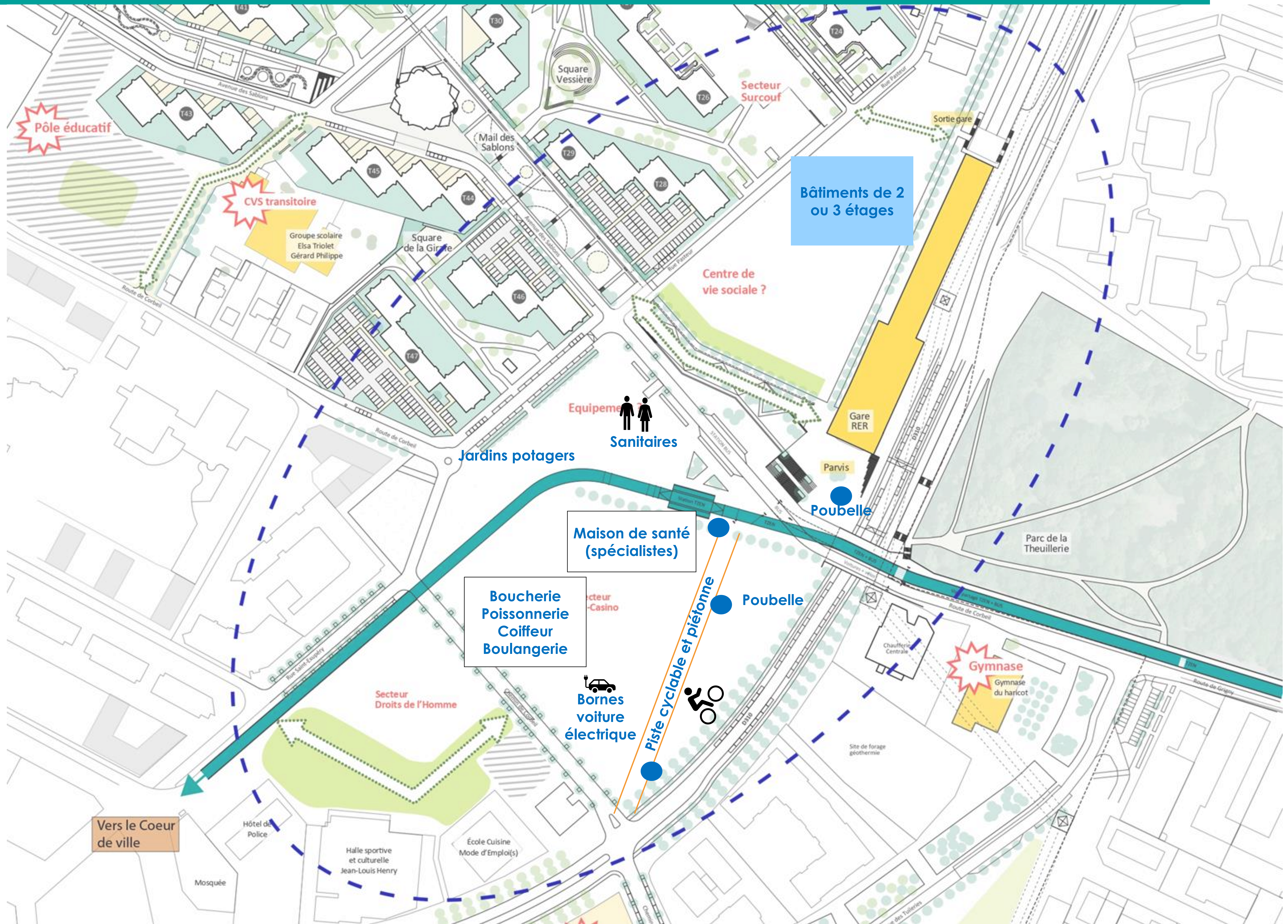


# SECTEUR GARE – GROUPE 1



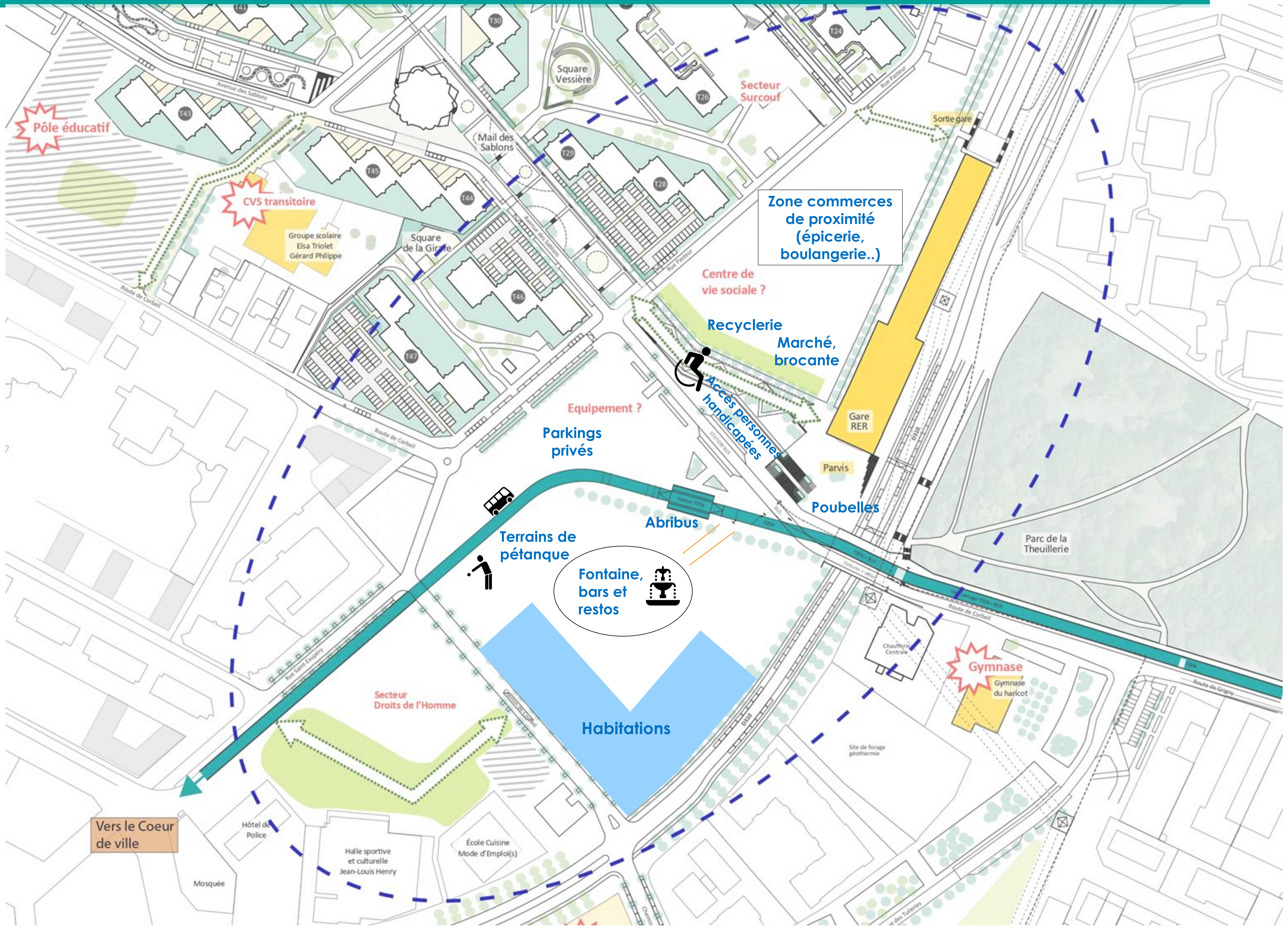


# SECTEUR GARE – GROUPE 2



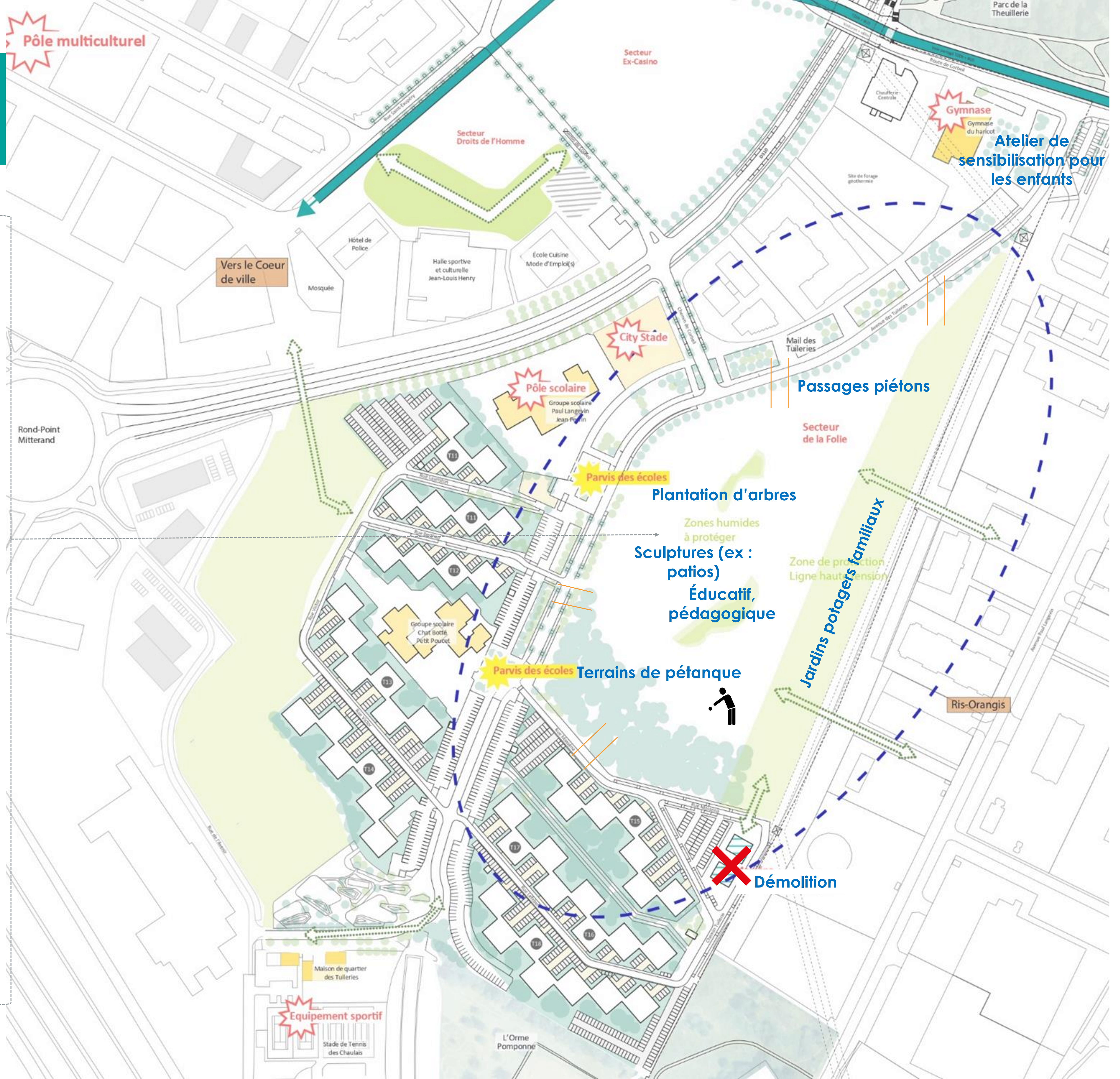


# SECTEUR GARE – GROUPE 3





# SECTEUR DE LA FOLIE GROUPE 1



Atelier de sensibilisation pour les enfants

Passages piétons

Plantation d'arbres

Sculptures (ex : patios)  
Éducatif, pédagogique

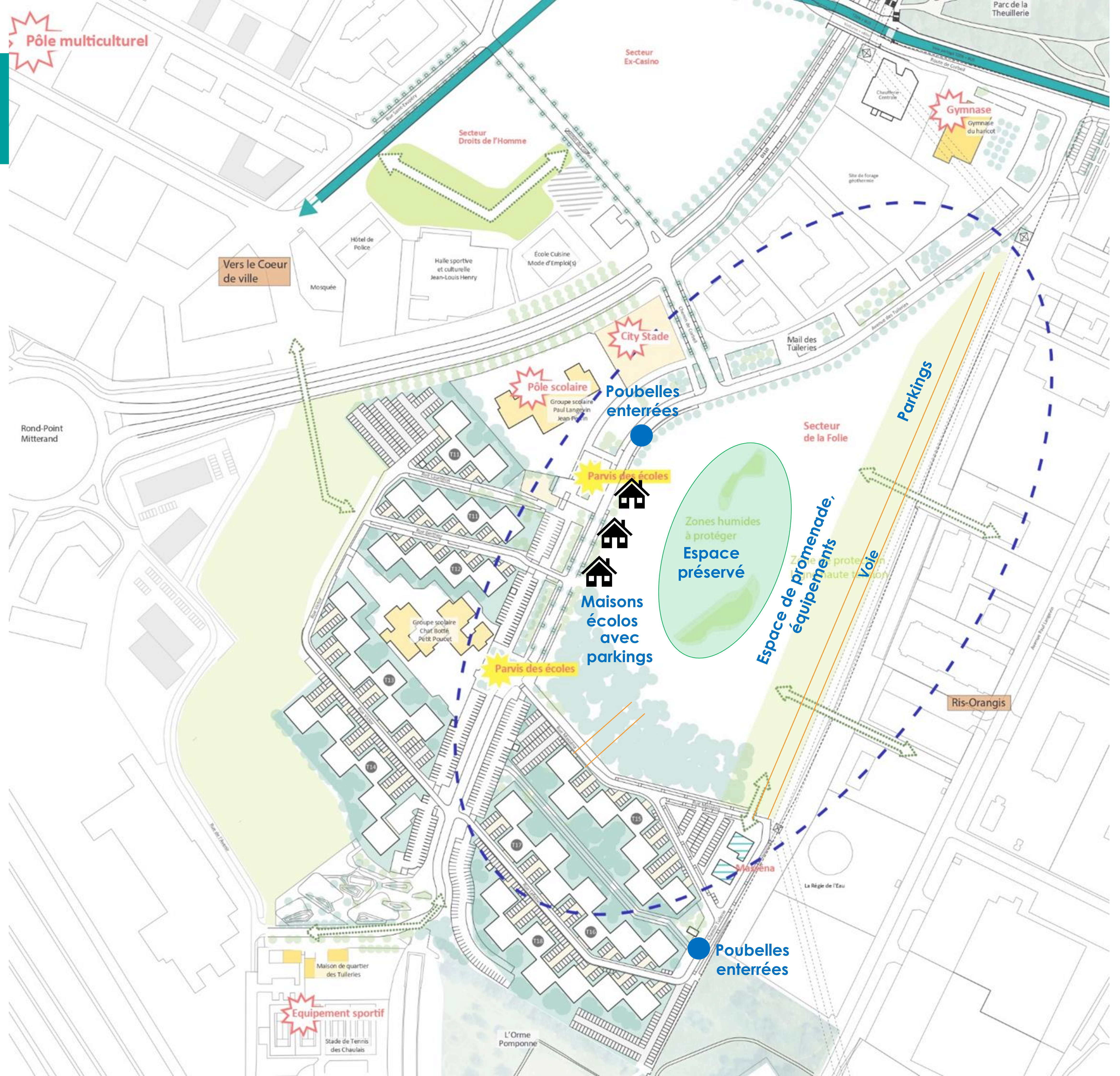
Jardins potagers familiaux



Démolition



# SECTEUR DE LA FOLIE GROUPE 2









# SUPPORT DE CONTRIBUTION

## SUJET 1 – SECTEUR GARE

























# **SUJET 2 – SECTEUR DE LA FOLIE**





















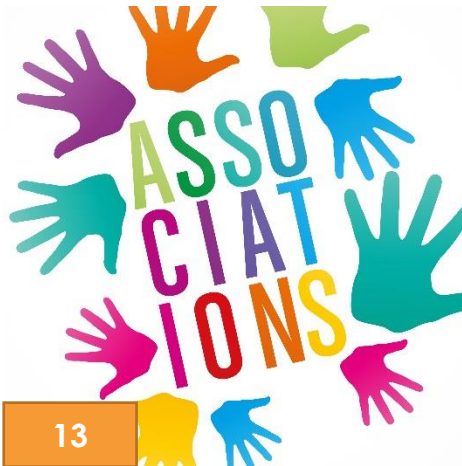
# CARNET D'IMAGES DE RÉFÉRENCES

# ACTIVITÉS - COMMERCE ET SERVICES





# ACTIVITÉS - COMMERCE ET SERVICES





# AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – ESPACES DE DÉTENTE



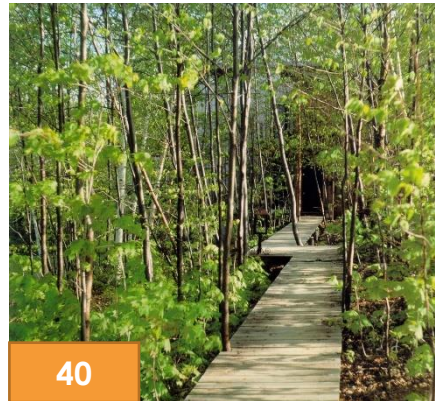
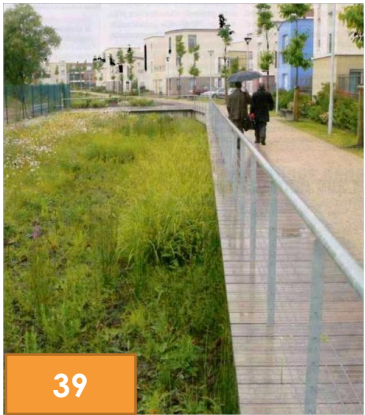


# AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – ESPACES DE DÉTENTE





# AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – ESPACES VERTS





# AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – MOBILIER URBAIN





# AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS - SIGNALÉTIQUE





# AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS - AMBIANCES DE QUARTIER





# MOBILITÉ ET CIRCULATION – SÉCURITÉ ROUTIÈRE ET PARTAGE DE LA VOIRIE





# MOBILITÉ ET CIRCULATION – VÉLO, TROTINETTE ET DU BUS



# PLANCHES DE PICTOGRAMMES



Espace fermé



Espace ouvert



Sanitaires



Fontaine eau potable



aire de liberté  
pour chiens



Brumisateurs /  
douche



Pelouse récréative



Aire de jeux



Mur d'escalade



Aire de pétanque



Tennis de table



Salle de détente  
(bricolage, peinture...)



Tables



Salle de travail



Parking vélos



Gardien



Stockage



Chiens tenus en laisse



Exposition / art



Mur de graffs



Potager / Agriculture  
urbain / Compost



Salle d'activités  
physiques



Affichage extérieur



Animation



Belvédère



Gradins



Une bibliothèque  
partagée



Fontaine



Accès Wifi extérieur



Pique nique



Restaurant



Marché



Eclairage extérieur



Banc



Jardinière



# PLANCHES DE PICTOGRAMMES



Voiture



Stationnement



Autopartage



Marche



Bus



Poussette



Accès handicapé



Zone 20 Km/h



Zone 30 Km/h



Borne électrique



Parking vélos



Piste cyclable



# ZAC DE GRIGNY 2 CONCERTATION LÉGALE

Réunion publique de clôture  
08/12/2021

Centre culturel Sidney Bechet  
Compte rendu détaillé des  
échanges

Concertation préalable à la création de la ZAC de Grigny 2,  
conformément à la délibération n°A20-3-6  
du 09 décembre 2020

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE





## Introduction

- **78 participants** étaient présents lors de la réunion de clôture de la concertation qui s'est déroulée le mercredi 8 décembre au centre culturel Sydney Bechet.



- La réunion s'est déroulée en 3 temps :
  1. Un temps de présentation en plénière ;
  2. Un second temps de questions / réponses ;
  3. Un dernier temps d'échanges individuels et d'exposition des supports de la concertation.
- **Intervenants :**
  - ▼ Joëlle BONEU (Directrice générale adjointe de l'EPFIF)
  - ▼ Philippe RIO (Maire de Grigny) ;
  - ▼ Eric JALON (Préfet de l'Essonne) ;
  - ▼ Nicolas DESHAYES (Administrateur judiciaire, A.J Associés)

## PARTIE 1 – PRÉSENTATION

### Propos liminaires des intervenants – Les ambitions pour Grigny 2

- **Philippe RIO (maire de Grigny)** rappelle que la ville s'est mobilisée pour lutter contre l'habitat indigne. Il est ensuite revenu sur les ambitions pour le quartier.
  - ▼ Sur le secteur des Tuileries, une partie de la voirie a été rénovée, l'éclairage public amélioré et une nouvelle aire de jeu a été inaugurée la semaine dernière.
  - ▼ Il rappelle également que le projet urbain est « un des ingrédients du redressement du quartier »
  - ▼ Le projet comporte de multiples facettes : la réussite des jeunes à travers la cité éducative, l'amélioration des équipements de santé, le retour de professionnels du secteur à la maison médicale, l'amélioration du cadre de vie...
- **Eric JALON (préfet de l'Essonne)** remercie les habitants pour leur mobilisation.
  - ▼ Il rappelle que Grigny 2 est fortement soutenue depuis 2001 par les pouvoirs publics. A ce titre, des moyens exceptionnels ont été déployés depuis 2016 pour améliorer la situation.
  - ▼ Il félicite les habitants pour leur participation à la concertation et met en avant l'importance de ce processus afin de recueillir l'avis des concernés et de les informer.
- **Joëlle BONEU (EPFIF)** revient sur le diagnostic réalisé avec les habitants lors du processus de concertation (ateliers, balades, réunions, etc.). Ces temps ont permis de recueillir de la matière qui sera utilisée lors des prochaines étapes du projet.

A la suite de ces interventions, une vidéo de synthèse de la concertation réalisée par l'EPFIF a été diffusée.

### Synthèse de la concertation et des éléments de projet :

- Un travail de fond a été engagé dès 2018 avec les habitants, du diagnostic urbain à l'élaboration de propositions concrètes. L'EPFIF est revenu sur les différentes étapes de la concertation :
  - ▼ Des balades urbaines ont été organisées à l'été 2021 pour élaborer un diagnostic du quartier ;
  - ▼ Puis des ateliers prospectifs par secteur pour commencer à imaginer le quartier de demain ont été mis en place dans la foulée ;
  - ▼ Une réunion d'information et d'échanges a eu lieu en octobre 2021, afin de partager un bilan intermédiaire de la concertation et de présenter les grandes orientations du projet aux habitants ;
  - ▼ Enfin, un dernier atelier a été mis en place pour imaginer concrètement comment faire évoluer les secteurs de la Folie et des alentours de la gare RER.

Les intervenants sont revenus à tour de rôle sur les sujets abordés au cours de la concertation ainsi que sur les orientations du projet urbain et sur les enjeux liés.

### **Circulation, sécurité routière et cheminements**

- L'EPFIF est d'abord revenu sur les constats effectués par les habitants :



- ▼ Des difficultés de circulation pour les piétons ;
  - ▼ Un manque d'espaces verts ;
  - ▼ La nécessité de conserver le bois de l'Arbalète ;
  - ▼ Un besoin d'améliorer l'avenue des Tuileries et des Sablons.
- L'EPFIF est ensuite revenu sur les propositions faites par les participants :
    - ▼ Réduire la place de la voiture et prévoir davantage de stationnements ;
    - ▼ Créer des cheminements pour les piétons ;
    - ▼ Limiter la vitesse de circulation ;
    - ▼ Améliorer et créer du mobilier urbain ;
    - ▼ Créer des potagers et des jardins partagés ;
    - ▼ Réaménager les avenues des Tuileries et des Sablons en avenue vertes et revoir les plans de circulation.

### Les secteurs à inventer

- L'EPFIF est d'abord revenu sur les enjeux concernant le **secteur de la Folie**. Il s'agit d'un espace pour lequel il sera nécessaire de :
  - ▼ Créer des liaisons piétonnes / vélos vers Ris-Orangis ;
  - ▼ Valoriser et créer de nouveaux espaces de nature / espaces verts ;
  - ▼ Développer en préservant le caractère naturel : l'EPFIF a expliqué qu'il y aura de nouvelles constructions le long de l'avenue des Tuileries avec la création d'un écoquartier. Au cours de la concertation, les participants ont exprimé la volonté d'avoir des constructions peu hautes, qui respecteront les normes écologiques.
- L'EPFIF est ensuite revenu sur les orientations du projet urbain concernant le **secteur de la gare** :
  - ▼ Réaménager l'entrée de ville pour qu'elle soit de qualité en « débétonnant » le parking ;
  - ▼ Bâtir un quartier mixte (logements, commerces de proximité, espaces publics, bureaux, etc.) ;
  - ▼ Créer de l'activité économique ;
  - ▼ Réduire la densité à Lavoisier.

### Les équipements

Le maire a rappelé que l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) va bénéficier de 2 milliards d'euros supplémentaires pour améliorer la situation dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, dont fait partie Grigny 2. Le quartier bénéficie déjà des subventions de l'ANRU.

- Aux Sablons :
  - ▼ Un nouveau pôle éducatif sera construit pour remplacer le groupe scolaire Cendrillon/Chaperon Rouge, qui sera démoli. Le pôle éducatif intégrera également la PMI et la halte-garderie présentes dans le « paquebot ».
  - ▼ Un nouveau Centre de Vie Sociale dont l'emplacement reste à déterminer intégrera l'actuel centre social Pablo Picasso, entre autres équipements.
  - ▼ Un nouvel équipement qui reste à définir en sortie de gare.

- Aux Tuileries :
  - ▼ La Halle de tennis des Chaulais sera restructurée en halle multisport.
  - ▼ L'école Langevin sera réhabilitée et agrandie, le citystade sera aussi rénové.
  - ▼ gymnase du Haricot sera rénové.
  - ▼ Le maire annonce l'installation future d'un cinéma, comprenant plusieurs salles, dans la ZAC Centre-Ville. Le complexe permettra également des projets d'éducation à l'image auprès des jeunes publics.
- Pour les deux quartiers, un nouveau pôle culturel sera installé en cœur de ville. Il intégrera une médiathèque et sera situé à 7 minutes à pied des Tuileries et des Sablons.

Un accompagnement sur-mesure pour chaque copropriété et chaque habitant

### **La fin du troisième plan de sauvegarde (2014 - 2023)**

- Le Préfet revient sur le contexte de mise en place du plan de sauvegarde.
  - ▼ La situation était inextricable, c'est pourquoi une scission était nécessaire. C'est d'ailleurs la première division judiciaire complexe qui a eu lieu en France.
  - ▼ Cette décision sera effective au 1<sup>er</sup> janvier 2022.
    - Les 27 syndicats secondaires d'habitation deviennent autonomes et les mandats et contrats vont se poursuivre ;
    - De plus, des syndicats autonomes dédiés à la gestion de parkings souterrains seront créés.
- L'administrateur judiciaire d'AJ Associés explique la décision de maintenir les dettes au sein du syndicat principal et de ne pas les transférer aux syndicats secondaires afin de ne pas les pénaliser.
  - ▼ Le syndicat principal sera mis en liquidation judiciaire, ce qui sous-tend qu'il n'y aura plus d'appel de charges émis par le syndicat principal.
  - ▼ Un liquidateur judiciaire sera nommé, afin de recouvrer les dettes auprès des copropriétaires débiteurs, d'encaisser les créances, pour pouvoir ensuite les reverser aux copropriétaires créditeurs.
  - ▼ L'opération de liquidation durera 5 ans.

### **Lutte contre l'habitat indigne**

- Le Maire indique que les marchands de sommeil sont la cause profonde de la dégradation des conditions de vie à Grigny 2. Il parle à leur propos de « délinquance économique ».
- C'est pourquoi les pouvoirs publics souhaitent accélérer la lutte contre les marchands de sommeil et contre l'habitat indigne.
  - ▼ De nombreux dossiers ont déjà été traités et d'autres sont en cours d'instruction. Le maire fait le bilan des actions menées dans ce domaine :
    - 18 condamnations entre 2012 et 2021, dont 13 entre 2019 et 2021 ;
    - 11 audiences à venir entre décembre 2021 et juin 2022 ;
    - 650 dossiers de permis de louer traités ;
    - 520 mises en demeure de propriétaires bailleurs de réaliser des travaux entre 2018 et 2021 ;



- 60 saisines de l'ARS entre 2018 et 2021 pour des faits de suroccupation, et 35 arrêtés délivrés (95% des arrêtés de suroccupation de l'Essonne concernent Grigny 2).
- La justice a également prononcé une condamnation symbolique le 16 novembre 2021 :
  - ▼ 12 mois d'emprisonnement avec sursis pour un marchand de sommeil ;
  - ▼ 100 000€ d'amende ;
  - ▼ Interdiction d'exercer l'activité de bailleur pendant 5 ans, confiscation d'un appartement ;
  - ▼ Le condamné a fait appel.

### **Le permis de louer**

Le permis de louer est une mesure administrative relevant du droit immobilier, qui découle d'un décret d'application de la loi ALUR. Cette mesure permet aux collectivités locales d'imposer aux propriétaires bailleurs de déclaration à la commune leur souhait de mettre un logement en location. La commune décide ensuite si elle autorise ou non la mise en location. Le permis de louer est effectif depuis 2018 à Grigny.

### **Les travaux d'urgence**

- Le Préfet revient sur la nécessité de réaliser des travaux d'urgence dans certaines copropriétés dans un état de vétusté très avancé. Les démolitions n'intervenant qu'à partir de 2026, il est nécessaire de garantir des conditions de vie décentes aux occupants des immeubles. Ces travaux intègrent :
  - ▼ La remise en état des ascenseurs ;
  - ▼ La mise en conformité avec les normes de sécurité incendie ;
  - ▼ La mise en œuvre de travaux sur les réseaux (notamment le réseau d'eau) ;
  - ▼ La réalisation de travaux pour rendre les bâtiments étanches (inclut la sécurisation des balcons).
- Les locataires / propriétaires n'ont aucun reste à charge à payer pour ces travaux. Les 45 millions d'euros de travaux sont entièrement pris en charge par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).
- 13 chantiers ont actuellement démarré et dureront entre 10 et 17 mois.
- Il est à noter que l'embellissement n'est pas pris en charge dans le cadre des travaux d'urgences.

### Un plan d'action adapté à chaque copropriété et chaque habitant

- Les numéros 1 – 3 – 5 / 2 – 4 – 6 – 8 – 10 rue Lavoisier, 1 – 3 – 5 – 7 – 9 – 11 – 13 – 15 square Surcouf et 4 – 6 – 8 rue Vlaminck sont voués à la démolition ou à la transformation en logements sociaux.
- Depuis mars 2021, l'EPIFIF organise plus de 30 visites d'appartement par mois pour des habitants souhaitant vendre leur logement. A termes, l'EPIFIF fera l'acquisition de l'ensemble des logements d'abord par voie amiable puis par voie d'expropriation.

- ▼ A ce jour 460 logements ont été achetés sur les 5 copropriétés concernées.
- Depuis mars 2021, 6 personnes ont été relogées à la suite d'une enquête sociale. L'EPFIF explique que l'accompagnement pour accéder à un nouveau logement se fait sur-mesure afin de prendre en compte les spécificités de chaque dossier.
- L'EPFIF va prochainement mettre en place un dispositif expérimental de « réaccession ».

### **Les prix de rachat des logements**

- Le Préfet est revenu sur les rumeurs concernant le prix de rachat des logements et sur le sentiment de spoliation ressenti par certains habitants, en raison de la différence entre le prix de rachat proposé par l'EPFIF et le prix auquel ils ont acquis leur logement dans le passé.
  - ▼ Il explique que ce phénomène n'est pas dû à la mise en œuvre de l'ORCOD-IN.
  - ▼ Il explique un décrochage observé entre les prix de l'Essonne et les prix de Grigny 2 dans les années 2010.
  - ▼ Les prix de rachat proposés par l'EPFIF sont fixés par la DNID et dépendent en grande partie des prix du marché.
  - ▼ L'EPFIF met en œuvre une stratégie d'acquisition différenciée en fonction du niveau de difficulté rencontré par chacune des copropriétés.
  - ▼ Les acquisitions de l'EPFIF sur les copropriétés en redressement protègent la copropriété le temps de son redressement, dans la mesure où l'EPFIF devient copropriétaire, paye ses charges et améliore ainsi la situation financière des copropriétés.
  - ▼ Il existe des cas spécifiques où le prix du rachat ne couvre pas les dettes de charges et/ou les crédits, c'est pourquoi l'État travaille avec la Banque de France pour trouver des solutions.

### La poursuite du dialogue en 2022

- Des espaces de dialogue vont être mis en place afin :
  - ▼ d'organiser des formations thématiques sur la gestion des copropriétés à la maison du projet ;
  - ▼ de tenir les habitants informés de l'état d'avancement des différents travaux qui vont se poursuivre en 2022 ainsi que du projet urbain.
- Par ailleurs, la Ville et l'EPFIF ont mis en place une maison du projet à Grigny 2, afin que chacun puisse s'informer, trouver des renseignements et être accompagné à tout moment.



## QUESTIONS-RÉPONSES AVEC LES PARTICIPANTS

À la suite de la présentation, pendant près d'une heure, les participants ont pu poser des questions sur les différents sujets présentés, auxquelles les intervenants ont apporté des éléments de réponse. Ils ont principalement abordé les sujets suivants :

### La vente à l'amiable

#### Les prix de rachat proposés par l'EPFIF

Plusieurs participants ont partagé leur situation personnelle, expliquant avoir reçu une proposition de prix de l'EPFIF pour le rachat de leur appartement qui ne les satisfait pas et qui est beaucoup plus basse que le prix d'achat initial de leur logement.

- L'EPFIF rappelle que le prix des logements est fixé par les « Domaines » (DNID, Direction Nationale d'Interventions Domaniales), selon des critères définis par la loi. L'EPFIF ajoute que ce prix diffère selon l'adresse, la taille et l'état de chaque logement.
- L'EPFIF tient également à rappeler que des rumeurs circulent sur les prix de rachat, notamment au sujet d'achat de logements à 1€ par l'EPFIF, ou au sujet de la vente d'un appartement à 3000€ le m<sup>2</sup> à Lavoisier. En réalité, il n'y a jamais eu de vente ou d'acquisition à ces prix-là. L'EPFIF donne quelques exemples de prix de vente d'appartements réalisées sur le quartier : un appartement rue Vlamincq a été acheté à 935€ du m<sup>2</sup>, deux appartements rue Victor ont été achetés, l'un à 1250€ le m<sup>2</sup> et l'autre à 1100€ le m<sup>2</sup>. Les prix diffèrent donc selon plusieurs critères et une étude doit être menée au cas par cas.
- L'EPFIF encourage les copropriétaires à prendre contact avec ses services pour que leur bien puisse être estimé.

Certains participants s'étonnent que les prix proposés soient largement plus bas que les prix proposés ailleurs, notamment au centre-ville.

- Il est rappelé que le prix des logements neufs est en effet plus élevé que les logements « anciens », ce qui s'explique par leur nouveauté et leur adaptation aux normes actuelles. Le fait que les logements neufs soient plus chers que les logements anciens est une caractéristique classique du marché immobilier, à Grigny comme ailleurs.

Un participant demande si le prix de rachat de son appartement permettra de couvrir ses dettes de charges restantes.

- L'EPFIF précise qu'une fois l'estimation du prix de rachat connue, et dans le cas où le montant de l'offre ne couvre pas toutes les dettes (charges, impôts et prêt bancaire), les travailleurs sociaux peuvent accompagner le ménage pour réaliser les calculs de taux d'efforts et des projections du « reste à vivre » avant/après-vente. En amont de la vente, les ménages peuvent donc être aidés pour faire face à leurs dettes de charges, notamment en mobilisant le FSL, ou en montant des dossiers de surendettement.

Un participant dit avoir entendu que le prix de rachat proposé par l'EPFIF est réduit de 10% lorsque le logement est vendu et que le propriétaire continue d'y habiter.

- L'EPFIF rappelle le fonctionnement de ce système dit de « décote ». Il s'agit d'un usage lors de transactions immobilières, prévoyant qu'une décote soit appliquée au prix d'un bien s'il est vendu occupé. Il s'agit d'un usage pratiqué sur l'ensemble du territoire national.

- L'EPFIF précise que des commissions de surendettement existent et que des dispositifs d'accompagnement seront étudiés pour trouver des solutions pour les cas les plus difficiles.

Un participant estime que les prix bas proposés par l'EPFIF participent à l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil dans les copropriétés.

- Le maire de Grigny rappelle l'historique de la crise du logement, de la dégradation progressive et de la baisse des prix qui a entraîné les problèmes rencontrés à Grigny 2 et l'arrivée de marchands de sommeil.
- Il détaille à nouveau les dispositifs de lutte contre les marchands de sommeil déployés dans le quartier de Grigny 2 depuis plusieurs années : instauration d'un permis de louer, procès contre plusieurs marchands de sommeil, etc.
- L'EPFIF rappelle que le droit de préemption qui lui est confié depuis 2017 lui permet de racheter de façon systématique les logements mis à la vente sur certains secteurs, afin justement d'éviter l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil, qui profitaient notamment de la mise en vente aux enchères d'appartements à très bas prix.

Quelques participants estiment que ce quartier a été abandonné par les pouvoirs publics depuis de nombreuses années, ce qui a en partie entraîné la chute des prix de l'immobilier sur ce secteur. Certains pensent que l'intervention de l'EPFIF a participé à la baisse des prix.

- Le Préfet rappelle que la copropriété est un bien collectif. Aussi, la première raison de la faillite des syndicats - principal et secondaires - est le non-paiement massif des charges. L'intervention de l'EPFIF en tant qu'acquéreur et bon payeur est une solution pour assainir la gestion des copropriétés.
- Le Préfet rappelle ensuite que l'État n'a pas été inactif, car depuis 2001, 75 millions d'euros ont été investis à Grigny 2, soit environ 15 000 € par logement.
- L'EPFIF ajoute avoir étudié l'historique des ventes sur le quartier de Grigny 2 depuis plus de 10 ans. Il affirme que la chute des prix de l'immobilier est un mouvement engagé depuis de très nombreuses années. Cette situation s'est aujourd'hui stabilisée depuis 2016, date à laquelle l'EPFIF a commencé à intervenir sur le quartier.

Une participante interpelle le préfet, représentant de l'État, rappelant que des solutions « *agiles et morales* » doivent être trouvées, en mettant en place des compensations lors des rachats de logements, notamment pour les copropriétaires de bonne foi ayant toujours payé leurs charges.

- Le Préfet tient à rappeler que l'ORCOD-IN est un dispositif agile qui s'est adapté à la situation exceptionnelle rencontrée à Grigny : paiement à 100% des travaux d'urgence toutes charges comprises, expérimentation des « locations-accessions », travail d'ingénierie financière avec la banque de France pour proposer des solutions pour les copropriétaires en situation de surendettement... Il précise que les règles d'achat doivent être les mêmes pour tous et s'appliquent également à l'État qui mobilise de l'argent public et devra rendre des comptes aux habitants de Grigny, mais aussi aux contribuables.

### Les différentes étapes du rachat

Une participante s'interroge sur les modalités de réalisation de la proposition de prix par l'EPFIF. Elle ne comprend pas pourquoi une offre uniquement orale par téléphone lui a été faite et non de façon écrite.

- L'EPFIF rappelle tout d'abord les différentes étapes de la procédure d'acquisition des logements :



- ▼ Une visite de l'appartement est d'abord organisée afin de faire le diagnostic de l'état du bien et ainsi permettre l'estimation de l'appartement ;
- ▼ L'EPFIF fait d'abord une proposition orale. S'il le souhaite, le propriétaire peut demander une proposition écrite ;
- ▼ Le copropriétaire peut ensuite donner son accord de principe pour la vente ;
- ▼ L'EPFIF procède ensuite à un diagnostic Carrez que le propriétaire peut refuser et réaliser par ses propres moyens ;
- ▼ Le propriétaire peut ensuite renvoyer l'offre signée pour que l'offre soit acceptée.
- L'EPFIF rappelle que la phase d'achat est aujourd'hui une procédure amiable. De ce fait, les copropriétaires peuvent refuser les offres et, dans le cas où leur logement se situerait dans un syndicat voué à la démolition ou à la transformation en logements sociaux, attendre la phase d'expropriation. Dans ce cas de figure, le prix sera déterminé par le juge de l'expropriation.

Quelques participants s'interrogent sur la procédure de vente à l'amiable, en particulier sur les modalités de réalisation de la visite. Un copropriétaire a reçu une visite pour estimer son bien et regrette que cette dernière ait été très rapide, les personnes ayant seulement fait « deux photos ».

- En ce qui concerne plus particulièrement la visite, l'EPFIF précise qu'elle est souvent réalisée par deux personnes : un technicien et un travailleur social. Le technicien est un professionnel d'apprécier l'état du bien, des éventuels travaux de mise en sécurité nécessaires, etc. Un travailleur social est également présent afin d'engager le dialogue et l'accompagnement du copropriétaire, en évaluation avec lui sa situation et ses besoins, notamment en vue du relogement (ex : composition du ménage).

## **Le relogement**

Quelques participants ont questionné les modalités de relogement à la suite du rachat de leur logement par l'EPFIF. Certains regrettent qu'il faille d'abord vendre leur appartement avant l'EPFIF avant de convenir d'une proposition de relogement.

- Le Préfet rappelle que la procédure de relogement est longue. Il est possible de vendre son logement à l'EPFIF, puis de continuer de l'occuper en devenant le locataire de l'EPFIF, le temps de trouver une solution de relogement qui corresponde aux attentes et besoins de chacun.
- L'EPFIF rappelle qu'une solution de relogement est proposée à chaque habitant concerné par le recyclage, habitant ou locataire officiel d'un logement. Aucun habitant n'est « mis à la porte » et tous bénéficieront d'un relogement. Ces principes sont inscrits dans la charte de relogement.
- L'EPFIF propose d'organiser une réunion spécifique autour du relogement à la Maison du projet afin de répondre de façon plus précise aux questions des habitants.

## **La ré-accession**

Plusieurs participants se sont dit intéressés par la ré-accession, ce qui leur permettrait à termes de redevenir propriétaires d'un appartement dans Grigny 2.

- L'EPFIF précise les conditions de l'expérimentation en cours. Ce dispositif est une démarche de « location ré-accession », au cours de laquelle la personne intéressée devient d'abord locataire de l'EPFIF. Les loyers payés pendant cette période de location correspondent en partie aux premiers versements pour le rachat d'un logement. Cette période de location

s'arrête une fois que les travaux de patrimoine sont votés. A l'issue de ce temps, la personne intéressée achète le bien.

- Ce dispositif sera proposé aux personnes solvables, disposant des conditions financières suffisantes pour acquérir un nouveau logement.
- En revanche, l'EPFIF précise que le rachat d'un nouveau logement ne se fera qu'à plus long terme, une fois que la copropriété aura pu être redressée dans son ensemble. En effet, l'EPFIF ne peut pour l'instant pas vendre les appartements qu'il achète avant d'avoir durablement redressé l'ensemble des copropriétés, afin de ne pas recréer ailleurs les conditions d'une faillite.

Un participant ajoute qu'il faut des outils pour contrôler la situation des copropriétés dans le cadre de leur redressement, afin de ne pas les faire retomber dans la même situation de difficultés qu'elles connaissent actuellement.

Une participante travaillant dans la fonction publique partage son intérêt pour la démarche de « location ré-accession » mais ne bénéficie pas du « 1% logement » dans le cadre de son emploi.

- L'EPFIF invite les propriétaires souhaitant partager leurs situations individuelles à prendre rendez-vous afin d'évoquer les conditions et modalités de cette démarche de « location ré-accession ».

### **La gestion par l'administration judiciaire**

Un participant, actuellement locataire de l'EPFIF et ce à la suite de la vente de son logement aux enchères, demande s'il a toujours des dettes de charges auprès des syndicats secondaires et principal.

- L'administrateur judiciaire rappelle que la mission qui lui a été confiée par le juge et d'assurer le recouvrement des sommes dues au syndicat principal. De ce fait, différentes actions sont menées et vont continuer d'être menées (mise en demeure, injonction de payer, prise d'hypothèque, etc.). Etant donné que la mission de recouvrement des dettes confiée à AJA se poursuit, certains copropriétaires vont recevoir des mises en demeure d'avocats, dans le cadre de procédures contentieuses de recouvrement de charges.
- En ce qui concerne le fonctionnement des ventes aux enchères, il est rappelé qu'un copropriétaire peut être débiteur de plusieurs acteurs (banque, syndicats, fournisseurs) et dans ce cas le prix de rachat est redistribué entre l'ensemble des créanciers. Lorsqu'AJAssociés est à l'origine de la saisie, le prix de mise aux enchères correspond au montant du « super privilège » du syndicat. Ce montant correspond en pratique à la somme que le syndicat est certain de récupérer avant les autres créanciers. Au-delà, si le prix est trop élevé, le risque est de ne pas trouver d'enchérisseur, obligeant le syndicat à racheter le bien à la valeur de sa mise aux enchères.
- L'administrateur judiciaire précise que sa mission de gestion s'achèvera au 31 décembre 2021, avec la liquidation du syndicat principal. Le syndicat conservera cependant une existence juridique dans le cadre de la procédure de recouvrement des dettes qui lui sont dues. C'est le même administrateur, AJ Associés, qui mènera cette procédure de recouvrement, durant 5 ans.

Un copropriétaire du square Surcouf concerné par le recyclage explique avoir toujours payé ses charges mais avoir rencontré des difficultés, à la suite d'un dysfonctionnement de son compteur d'eau à l'origine d'une régularisation de charges importantes. La procédure judiciaire engagée par l'administrateur a permis au Tribunal de constater l'erreur dans le calcul des consommations



d'eau imputée et d'ordonner la rectification de son compte. Il interroge alors l'administrateur, en raison du fait que sa dette n'aurait toujours pas été soldée malgré les conclusions du juge.

- L'administrateur judiciaire, confirme qu'une procédure est en cours auprès du juge. Il ajoute que le comptage de l'eau relevait de la compétence des syndicats secondaires de l'époque, qui avaient ensuite la responsabilité de faire remonter les comptages auprès du syndicat principal. L'administration judiciaire a rencontré de très nombreuses difficultés à ce sujet. Notamment du fait que certains compteurs étaient défectueux dans certaines tranches. Il invite les copropriétaires concernés à prendre contact avec ses services afin de poser des questions sur leur cas personnel à l'issue des échanges.

Certains copropriétaires se demandent comment de tels niveaux d'impayés de charges auprès des fournisseurs ont été atteints, alors même que beaucoup ont toujours payés leurs charges. Quelques-uns remettent en question l'accompagnement de l'administration judiciaire et demandent pourquoi les dettes et appels de charges ont augmenté depuis son intervention.

- Le Préfet précise que l'idée n'est pas de chercher un responsable mais plutôt de trouver des solutions.
- Il rappelle ensuite l'historique de la copropriété. Les montages juridiques et financiers initiaux de la copropriété de Grigny 2 étaient très complexes et la copropriété devait gérer des équipements de grande ampleur. Pour simplifier et assainir cette gestion, le syndicat principal a été dissout.
- Concernant l'origine de la dette fournisseur et de son montant considérable, il rappelle que la dégradation progressive de la copropriété a favorisé le départ des copropriétaires solvables et l'arrivée de personnes plus fragiles financièrement. Le taux d'impayé a alors augmenté, augmentant de plus en plus les dettes de la copropriété. Des plans de sauvegarde ont été déployés mais n'ont pas suffi à redresser la situation. C'est une des raisons pour laquelle l'EPFIF est intervenu en achetant des appartements, de manière à ainsi pouvoir payer les charges. Il précise également qu'actuellement, dans les syndicats voués à la transformation en logements sociaux ou à la démolition, moins de 30% des copropriétaires sont à jour de leurs charges (hors EPFIF).

Une copropriétaire demande si la dette de la Ville, qui s'élevait à près de 5 millions d'euros, a été soldée.

- L'administrateur judiciaire confirme que la dette de la Ville a été soldée et que la Ville est désormais à jour de ses charges. Le procès-verbal de prise de décision sera transmis par courrier à l'ensemble des copropriétaires avant le 31 décembre 2021 pour procéder à l'approbation des comptes de 2019 et de 2020.

Une participante s'interroge sur le remboursement des appels de solidarité. Elle tient à préciser que certains copropriétaires, bons payeurs, ont fait de gros efforts et ont payé au-delà des appels de fonds.

- L'administrateur judiciaire confirme avoir soldé également la dette des fournisseurs durant l'exercice 2019-2020. Dette étant due à : la Lyonnaise, devenue Suez (fournisseur d'eau), et Cofely (filiale d'ENGIE – fournisseur de gaz pour le chauffage).
- L'ensemble des sommes adressées sous forme d'appels de solidarité pour couvrir les condamnations du syndicat va être restitué comptablement à l'ensemble des copropriétaires sous forme de crédits sur les comptes.
- Au total près de 4 millions d'euros, correspondant à ces appels de solidarité, vont être restitués comptablement à chaque propriétaire au fur et à mesure des recouvrements d'impayés de

charges, en fonction de la trésorerie disponible, à la hauteur des sommes qui avaient été appelées.

- Ces sommes seront versées sur des « comptes-créditeurs » correspondant à chaque copropriétaire à jour dans le paiement de ses charges vis-à-vis du syndicat principal.
- Dans le cas où un copropriétaire serait actuellement débiteur vis-à-vis du syndicat, l'argent crédité sur son compte au titre du recouvrement des appels de fonds solidarité sera alors déduit de sa dette, cette diminuera donc.

### **Les difficultés quotidiennes : insécurité et incivilités**

Quelques participants ont exprimé leurs inquiétudes quant à l'insécurité présente dans le quartier et qui tendrait selon eux à s'accroître avec le temps. Un habitant précise : « *On peut avoir le plus logement du monde, mais s'il n'a pas de sécurité cela ne sert à rien* ». Une participante ajoute craindre de vivre seule à un étage d'un bâtiment dont les appartements auraient été vendus et seraient désormais vides. Des dégradations dans les parties communes (portes, boîtes aux lettres, ascenseurs) sont également mentionnées.

- Le Préfet partage le constat des problèmes rencontrés sur le quartier en termes de sécurité qui sont connus de ses services. Il ajoute que Grigny 2 est en territoire de « reconquête républicaine » sur lequel les policiers du commissariat de Juvisy sont tout particulièrement mobilisés. De plus, de nouveaux outils sont expérimentés pour lutter contre l'insécurité :
  - ▼ Amende forfaitaire de 200 euros pour lutter contre le squat dans les halls d'immeuble (expérimentation menée actuellement dans le département voisin du Val-de-Marne) ;
  - ▼ Développement de la vidéosurveillance dans la ville ;
  - ▼ Renforcement de la sécurité dans les transports, notamment dans les bus ;

### **Autres sujets spécifiques**

#### Le rachat des parkings

Une participante s'interroge sur le prix de rachat d'une place de stationnement, située dans un parking souterrain avenue des Sablons. Elle aurait entendu que 1000 € seraient proposés aux propriétaires de ces places. Elle précise que le coût d'achat initial de ces places était, à l'époque, beaucoup plus élevé.

- L'EPFIF confirme que ce prix de rachat des places de parking, fixé à 1000 € par les Domaines (DNID).
- L'EPFIF ajoute que dans le cadre du projet urbain, les parkings des tranches 81-83 et 84 ne seront pas réouverts et seront expropriés pour être démolis ou éventuellement transformés en parking public. L'EPFIF précise travailler pour que des solutions de stationnement soient trouvées ailleurs sur le quartier. Par exemple, avec la réouverture du parking de la dalle Surcouf, aux alentours de l'été 2022.

#### Le développement économique sur le quartier

Un participant demande si le projet urbain prévoit de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises dans le quartier.

- Le maire de Grigny répond que l'implantation de commerces de proximité et d'entreprises est bien une composante du projet. Notamment sur les secteurs de la gare et de la Folie, où



sont prévues des programmations mixtes (logements, équipements, entreprises, commerces, espaces publics, etc.).

- Il rappelle les ambitions de développement économique de la Ville de Grigny. Le projet de Grigny 2 s'inscrit pleinement dans cette logique.

#### La pérennité du dispositif de l'ORCOD-IN

Une participante demande dans quelle mesure le dispositif d'accompagnement prévu par l'ORCOD a vocation à perdurer dans le temps à Grigny 2.

- Le Préfet précise qu'il n'y a pas, à ce jour, de date de fin de l'ORCOD mais qu'il s'agit d'un dispositif d'ampleur qui se veut temporaire. En effet, une fois la situation assainie de façon pérenne, l'État pourra finaliser son intervention sur la copropriété et le quartier. Grigny 2 retrouvera alors un fonctionnement de droit commun.
- L'EPFIF ajoute que les estimations actuelles sont d'un accompagnement pour plus de quinze ans, mais précise qu'il restera présent le temps nécessaire pour permettre un redressement durable de la copropriété et du quartier de façon générale.

## CONCLUSION DE LA REUNION

Le maire de Grigny conclut la réunion en rappelant que le dispositif de l'ORCOD-IN s'inscrit dans une démarche longue et que la concertation légale préalable constitue une première étape.

Il rappelle que la Ville, ainsi que tous les partenaires qui l'accompagnent, sont mobilisés et déterminés à faire évoluer le quartier et à améliorer la qualité de vie de ses habitants. Il se félicite de la présence et de l'investissement de l'État et de l'EPFIF et remercie l'ensemble des copropriétaires présents pour leur implication dans l'avenir de leur copropriété.



8 DÉCEMBRE 2021  
CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET

# RÉUNION PUBLIQUE DE CLÔTURE CONCERTATION ZAC GRIGNY 2

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE





# PROGRAMME DE LA SOIRÉE

## **PARTIE 1 – 20MN**

- LES AMBITIONS POUR GRIGNY 2
- SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION ET DES ÉLÉMENTS DE PROJET

## **PARTIE 2 – 15MN**

- UN ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE POUR CHAQUE COPROPRIÉTÉ
- DES SOLUTIONS AU CAS PAR CAS POUR CHAQUE HABITANT

## **PARTIE 3 – 45MN**

QUESTIONS-RÉPONSES, ÉCHANGES AVEC LA SALLE

## **PARTIE 4 – FIN DE LA RÉUNION**

ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL PAR LA VILLE ET L'EPFIF À LA SORTIE SI BESOIN



# 1. VERS UN QUARTIER RENOUVELÉ



**Des ambitions fortes pour la Ville et le quartier**, pour faire revenir Grigny dans le « droit commun »

**Faire de Grigny 2 un écoquartier** : redonner de l'attractivité au quartier est nécessaire au redressement des copropriétés

Un soutien fort depuis 2001, et **des moyens exceptionnels depuis 2016** pour améliorer la situation de Grigny 2

Une démarche de long terme, mais des **travaux et améliorations de court terme** pour répondre à l'urgence



*Visite du Premier Ministre et de la Ministre du Logement le 29 janvier 2021*

## Un travail de fond avec les habitants, du diagnostic aux propositions

1. Un travail engagé **dès 2018**
2. Au printemps 2021, des balades urbaines, pour élaborer un **diagnostic du quartier**
3. Pendant l'été, des **ateliers prospectifs par secteur**, pour commencer à imaginer le quartier de demain
4. En octobre 2021, une réunion d'information et d'échanges, pour **partager un bilan intermédiaire** de la concertation **et présenter les grandes orientations du projet**
5. Un atelier pour **imaginer concrètement les secteurs qui vont changer** : la gare et la Folie.



Balade Vlamincq-Lacs 30/06/2021



Atelier Tuileries du 07/07/2021



Atelier Sablons du 21/07/2021

» Une centaine d'habitants et d'habitantes mobilisées



Vidéo