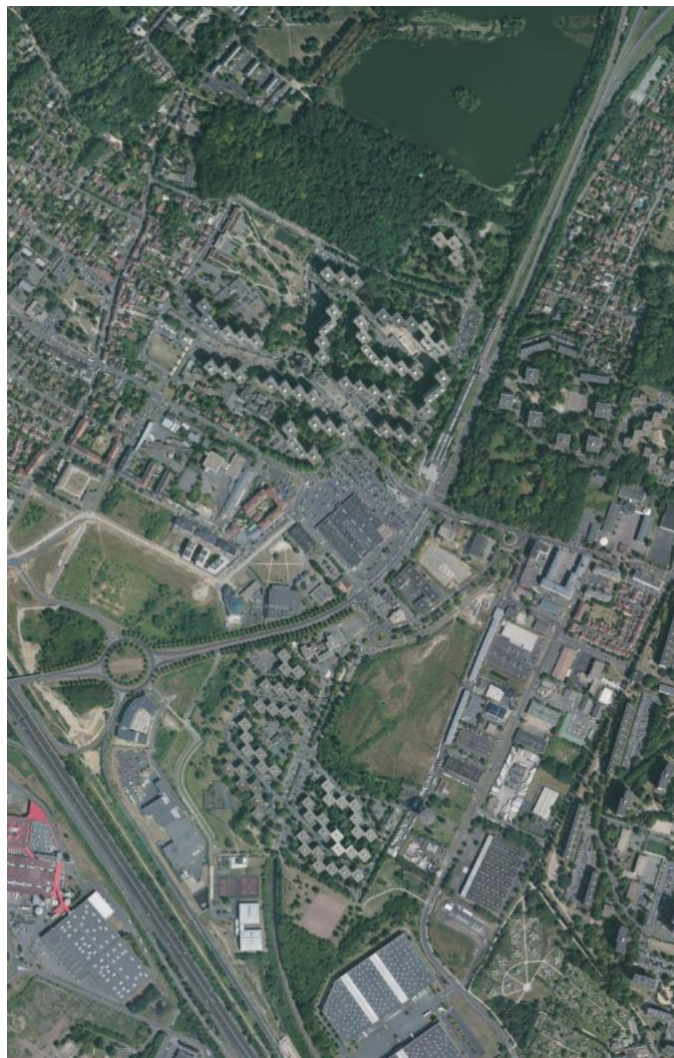


ZAC DE GRIGNY 2 – GRIGNY (91)

DOSSIER DE CRÉATION

Juin 2022



Liste des pièces

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) a délibéré le 09 décembre 2020 pour acter l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de Grigny 2.

Conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création comprend :

A – Le rapport de présentation

B – Le plan de situation

C – Le plan de délimitation du périmètre en ZAC

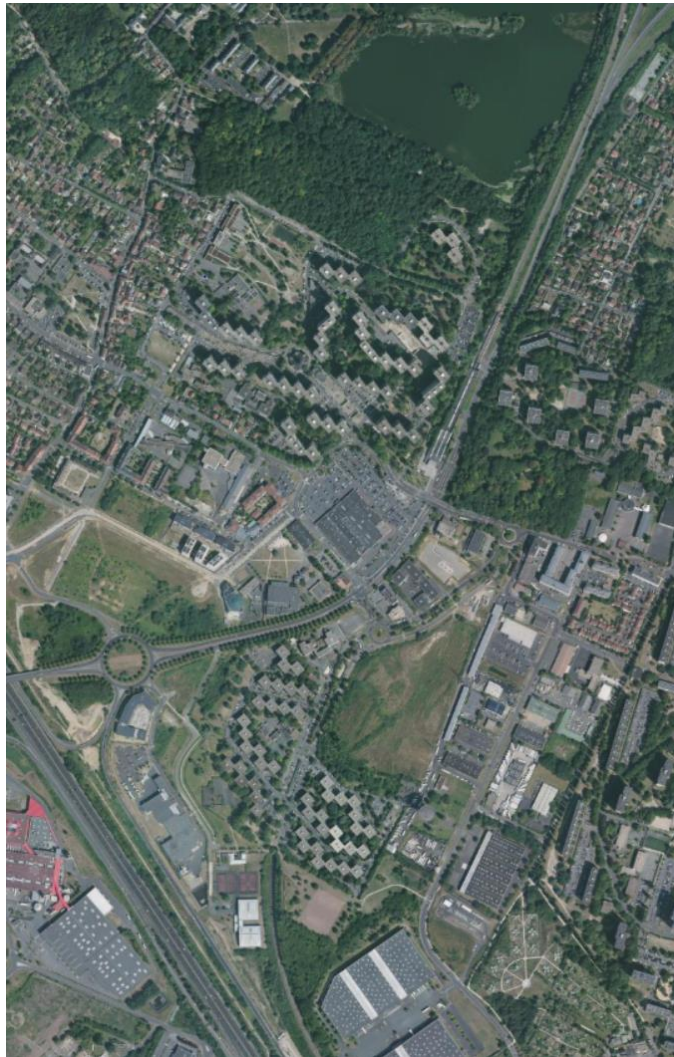
D – Le régime au regard de la taxe d'aménagement

E – L'étude d'impact et ses annexes, intégrant l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables

ZAC DE GRIGNY 2 – GRIGNY (91)

A – Rapport de présentation

Juin 2022



SOMMAIRE

1.	OBJET ET JUSTIFICATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT SUR GRIGNY 2.....	6
1.1.	Éléments de contexte	6
1.2.	La création de l'ORCOD-IN de Grigny 2	7
1.3.	Les autres volets de l'ORCOD-IN concourant au redressement du quartier et des copropriétés	10
1.3.1.	L'intervention immobilière et foncière de l'EPFIF : anticiper le projet urbain, faciliter le redressement des ensembles immobiliers, lutter contre l'habitat indigne et affiner la stratégie habitat sur l'existant.....	10
1.3.2.	Le Plan de sauvegarde et la scission.....	13
1.4.	Les enjeux et objectifs du projet d'aménagement	15
1.5.	Périmètre de l'opération	17
2.	ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	19
2.1.	Le secteur de projet au sein de son environnement	19
2.2.	Caractéristiques du site de projet	24
2.2.1.	Une urbanisation historique qui altère la qualité de vie et rend difficile la gestion du quartier	25
2.2.2.	Une situation paysagère et naturelle hétérogène.....	32
2.2.3.	Le secteur Barbusse : une friche commerciale en entrée de ville	34
2.2.4.	Des immeubles qualitatifs mais dégradés, aux caractéristiques différentes	35
2.2.5.	Un quartier aux enjeux sociaux particulièrement forts.....	37
2.2.6.	La sécurité et la tranquillité publiques	39
3.	DESCRIPTION DU PROJET ET DES RAISONS POUR LESQUELLES IL A ETE RETENU	43
3.1.	Répondre aux dysfonctionnements urbains et améliorer du cadre de vie	43
3.1.1.	La création d'une centralité autour du quartier de gare à l'échelle du territoire dans le prolongement du nouveau cœur de ville.....	43
3.1.2.	La requalification du cadre de vie, par la restructuration des espaces publics, des équipements et la valorisation de la trame paysagère.....	44
	Restructurer les espaces publics et espaces verts principaux.....	44
3.1.3.	La recomposition urbaine du quartier et son désenclavement par l'amélioration de l'accès au reste du territoire.....	45
3.1.4.	L'amélioration des conditions d'habitat et la mixité résidentielle et fonctionnelle	46
3.2.	Les principales composantes du projet urbain	47
3.2.1.	L'intervention sur l'habitat, un enjeu global à l'échelle du quartier.....	47
3.2.2.	Deux grands secteurs de transformation : quartier de gare et Folie.....	49
3.2.3.	Des enjeux d'aménagement qui se déclinent par sous-secteur	56
3.3.	Les apports de la concertation	61
3.4.	Motifs de choix règlementaires	64
3.5.	Motifs de choix au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain	68

4.	PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL	72
4.1.	Programme d'aménagement et de construction hors du secteur ou hors financement ZAC, concourant à la réussite du projet	72
4.1.1.	Programme d'aménagement et de construction hors du secteur de ZAC mais concourant à la réussite du projet	72
4.1.2.	Programme d'équipements de superstructure dans le périmètre de la ZAC mais hors financement ZAC... ..	75
4.2.	Programme des constructions à édifier dans la zone	76
4.2.1.	L'habitat	76
4.2.2.	Les commerces, services et autres locaux d'activité	77
4.2.3.	Les équipements publics de superstructure	79
4.3.	Programme prévisionnel d'aménagement	79

PRÉAMBULE

La ville de Grigny poursuit le processus de mutation de son territoire initié avec les premiers projets de rénovation urbaine. Le renouvellement des quartiers de Grigny et notamment des secteurs Sablons et Tuileries (Grigny 2) va s'étaler sur les 10/15 prochaines années et s'appuiera sur les leviers de réussite suivants :

- Les transports en commun avec la livraison en 2024 des 2 lignes structurantes (le tramway T12 et BHNS Tzen4), permettant de relier Grigny aux différents pôles d'emplois et rendant le territoire de la ville attractif par une mobilité facilitée,
- La stratégie énergétique visant sobriété et efficacité énergétique, avec le déploiement à l'échelle de toute la ville de la géothermie profonde, énergie bas carbone, les copropriétés de Grigny 2 étant déjà alimentées par cette énergie renouvelable depuis 2017,
- L'arrivée du nouveau quartier cœur de ville - République attenant aux secteurs Sablons et Tuileries, permettant de refondre l'appareil commercial, déployer une offre culturelle ambitieuse et viser une mixité d'offre de logements.

L'une des ambitions du projet de la ville de Grigny est le redressement durable des quartiers Sablons et Tuileries, devant garantir des conditions de vie décentes aux habitants. Pour atteindre cette ambition, la mise en œuvre d'un plan d'actions couplant volets habitat, urbain, social ainsi qu'un programme de gestion est nécessaire, tout comme la mobilisation des outils et/ou dispositifs pertinents au regard des objectifs fixés. Toutes ces transformations urbaines sont accompagnées, et ce depuis leur début, par l'association des habitants à chaque étape du projet.

Ainsi, les interventions de recyclage et de requalification des immeubles d'habitation des copropriétés de Grigny 2, sont au cœur du dispositif d'Opération de Requalification de Copropriété Dégradée - d'Intérêt National (ORCOD-IN) soit :

- La démolition de 920 logements sur les secteurs Lavoisier, Surcouf et Vlaminck,
- La transformation en logement social de 400 logements à Surcouf et Vlaminck,
- La construction d'une nouvelle offre de logements mixtes,
- Le redressement de 21 copropriétés soit près de 3500 logements, qui seront réhabilités,
- L'intensification de la lutte contre l'habitat indigne.

Ces interventions sur la structure et la qualité de l'offre de logement visent un rééquilibrage, une remise à niveau et une diversification de l'offre de logements nécessaire à l'échelle de la ville et des quartiers pour agir durablement sur le peuplement. Elles sont nécessairement complétées pour être amplifiées par un projet urbain, paysager et une ambition environnementale permettant d'inscrire durablement ces secteurs dans un tissu urbain renouvelé et apaisé.

Des priorités d'intervention, avec à chaque étape l'association des habitants, sont d'ores et déjà identifiées :

- La refonte du quartier aux abords de la gare, dont le pré-requis est la démolition du centre commercial, véritable trait d'union urbain entre le quartier des Sablons, des Tuileries et du Cœur de ville-République – ce nouveau « morceau de ville » devant intégrer toutes les fonctions urbaines attendues au pied d'un transport en commun ferré (commerces, services, logements, activités) ;
- La dédensification du quartier des Sablons permettant de repenser la place du piéton et de la nature dans la ville ;
- La connexion du quartier des Tuileries avec la commune de Ris-Orangis et le cœur de ville ;
- La modernisation et l'amélioration de l'offre d'équipements publics positionnant l'éducation au cœur du projet de territoire ;
- La préservation des espaces verts et le développement de la biodiversité en ville.

Le projet de la ville sur Grigny 2 sera traduit opérationnellement, notamment par la réalisation de la ZAC de Grigny 2, dont le dossier de création, porté par l'EPFIF, est présenté ci-dessous.

1. OBJET ET JUSTIFICATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT SUR GRIGNY 2

1.1. Éléments de contexte

Contexte territorial

La ville de Grigny est située dans le département de l'Essonne, en région Ile-de-France, et appartient à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (GPS SES), créée à l'issue de la loi MAPTAM. Celle-ci compte 346 826 habitants pour 23 communes. Dix-neuf quartiers de GPS sont des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Neuf de ces quartiers bénéficient du NPNRU, 5 au niveau national et 4 au niveau régional.

Sur la commune de Grigny et sur la commune voisine de Viry-Châtillon, trois quartiers inscrits dans deux QPV et bénéficiant historiquement des dispositifs « politique de la ville », ont été qualifiés en 2015 d'intérêt national au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : « Grande Borne – Plateau » à Grigny et Viry-Châtillon et Grigny 2 à Grigny.

À proximité immédiate du centre ancien en bordure de la zone verte des lacs, le quartier de Grigny 2 représente près de la moitié de la ville, avec environ 17 000 habitants, vivant dans près de 5000 logements, gérés initialement dans le cadre d'une immense copropriété, véritable « ville privée dans la ville ».

Deuxième copropriété de France par sa taille jusqu'en 2022, la construction de cet ensemble immobilier (104 bâtiments) date du début des années 1970, et reste le produit inachevé d'une ZAC interrompue en 1975, qui prévoyait à l'origine la construction de près de 8000 logements. La structure institutionnelle de cette copropriété, particulièrement complexe, et à tous points de vue hors normes, explique en grande partie la dégradation physique et les difficultés sociales de ce quartier, devenu un site qui concentre un taux de pauvreté extrêmement élevé : plus de 53.2% de la population qui y réside vit sous le seuil de pauvreté en 2018. La copropriété remplit depuis une quinzaine d'années un rôle d'accueil massif des populations les plus précarisées, souvent locataires de propriétaires bailleurs peu scrupuleux, qui quittent la copropriété dès qu'elles en ont la possibilité.

Jusqu'à sa scission en 2022, la copropriété était en effet marquée par une structure institutionnelle en « millefeuille » qui ne permettait pas une gestion cohérente : un syndicat principal, 27 syndicats secondaires d'habitation pour gérer les 5000 logements, un syndicat secondaire gérant 39 cellules commerciales et près de 2000 parkings souterrains, historiquement gérés par le syndicat principal. La taille de l'ensemble immobilier, la complexité de gestion et la précarisation des propriétaires se sont conjuguées et ont été à l'origine de dysfonctionnements de plus en plus problématiques :

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

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

Des interventions publiques successives insuffisantes pour remédier aux difficultés

Dans ce contexte, dès 2001, le quartier de Grigny 2 a bénéficié d'un important volume d'investissements publics, dans le cadre de trois plans de sauvegarde (2001-2006 ; 2007-2011 ; 2014 - 2023) et d'un PRU (convention signée le 30 janvier 2007). Ces investissements ont porté sur : l'aménagement urbain (restructuration du square Surcouf, amélioration du réseau viaire, création d'un parc urbain) ; la rénovation et la construction d'équipements publics ; la réalisation de travaux d'amélioration des immeubles d'habitation ; la restructuration de l'offre immobilière à travers le portage par Grand Paris Aménagement (ex-AFTRP) de logements situés dans le syndicat secondaire 26 ; la mise en place d'un système de vidéo protection ; la réalisation d'un important programme d'études permettant d'améliorer la connaissance de la copropriété, de son fonctionnement, de son occupation...

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

Enfin, des travaux de restructuration lourde du parking Surcouf et de la dalle ont été engagés et sont en cours de finalisation.

Malgré cela, les quartiers des Tuileries et des Sablons ont bénéficié très partiellement du premier programme de rénovation urbaine du fait du statut de copropriété privée du site qui ne permettait pas une intervention structurante jusqu'alors. Les interventions ont donc concerné les équipements publics et les franges du quartier.

1.2. La création de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Contexte et objectifs de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Malgré ces investissements, et la mise en place d'une administration provisoire pour le syndicat principal et plusieurs syndicats secondaires, le constat a été fait en 2014 de la poursuite de la dégradation préoccupante de la situation des ménages et, parallèlement, des syndicats de copropriétaires. Les missions d'administrations provisoires et les différents dispositifs mis en œuvre ont montré leurs limites pour le redressement d'une copropriété telle que celle de Grigny II, et la nécessité de réfléchir à une opération globale de plus grande ampleur.

En réponse au constat d'aggravation de la situation de la copropriété de Grigny 2, et à la demande des collectivités locales et de l'État, le décret n°2016-1439 du 26 octobre 2016 a déclaré d'intérêt National une Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN) sur le quartier de Grigny 2 et en a confié le pilotage à l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF).

Les ORCOD-IN, créées par la loi ALUR, s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Ce nouveau cadre d'intervention doit permettre de mieux coordonner l'intervention publique pour remédier aux situations sociales les plus critiques et tenter de rompre avec la spirale dépréciative à l'œuvre. Elles donnent lieu à une convention entre personnes publiques, qui prévoit :

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

L'ORCOD-IN de Grigny 2 vise ainsi à développer une approche globale nécessaire au redressement des copropriétés et du quartier et permet d'intervenir de manière coordonnée sur les différents facteurs de dégradation pour améliorer les conditions de vie des habitants, en particulier : réhabilitation du bâti, portage immobilier, actions d'aménagement, accompagnement social et relogement, ou lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cadre de son rôle de pilote de l'ORCOD IN Grigny 2, l'EPPFIF intervient pour le compte de l'Etat, en étroite collaboration avec la Ville de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud.

Concernant l'aménagement, dans le périmètre de l'OIN, l'EPPFIF peut :

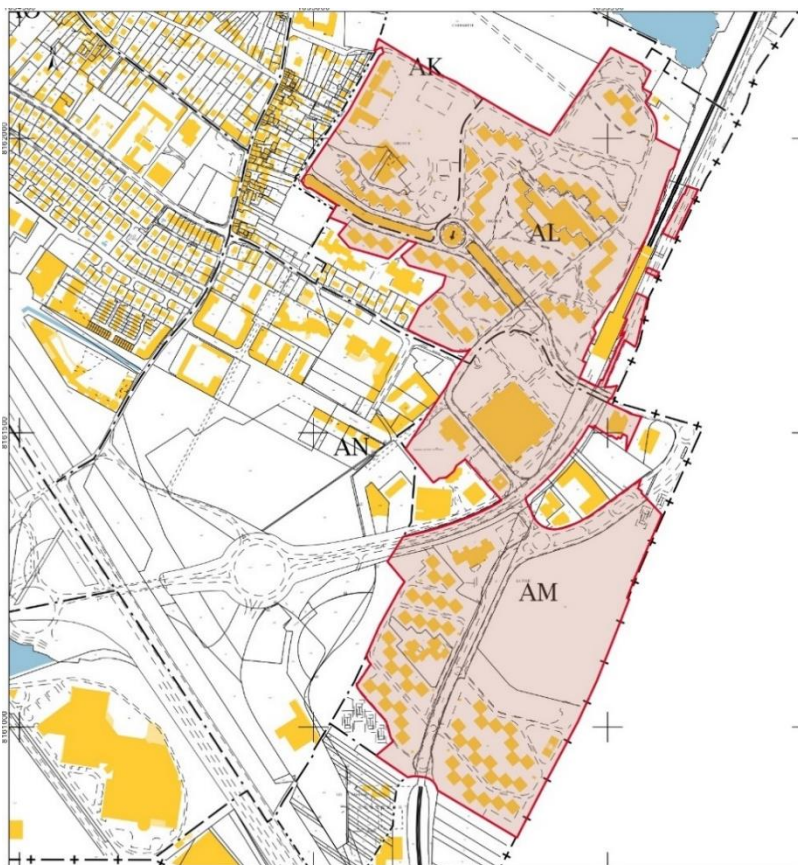
- ▶ Prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R.311-1 du code de l'urbanisme après avis de la Ville de Grigny et de la Communauté d'agglomération GPS SES, conformément à l'article L121-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ▶ Concéder la réalisation de l'opération d'aménagement prévue au 6° de l'article L. 741-1 à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme.

L'ORCOD de Grigny ayant été déclarée d'intérêt national par le Conseil d'Etat, elle constitue une OIN telle que définie dans le code de l'urbanisme, à savoir « *une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'Etat décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers (...)* »¹. Les dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme dans les OIN s'y appliquent².

Le périmètre de l'ORCOD-IN, validé par le Conseil d'Etat, couvre l'ensemble du périmètre de Grigny 2, afin de permettre un traitement adapté pour l'ensemble de la copropriété d'une part, et de disposer d'un périmètre d'aménagement cohérent par rapport aux enjeux de requalification du quartier d'autre part.

¹ Article L102-12 du code de l'urbanisme

² Article L102-13 du code de l'urbanisme



Carte du périmètre de l'ORCOD-IN de Grigny 2 – Annexe au décret du 26 octobre 2016

La quasi-totalité du périmètre ORCOD-IN est incluse dans le périmètre du NPNRU établi par l'arrêté du 29 avril 2015. Cette superposition de périmètres entre NPNRU et ORCOD-IN, présente des enjeux forts d'articulation des interventions, des compétences et de gouvernance de projet. L'intervention de l'ANRU au titre du NPNRU fait ainsi partie intégrante du projet d'ORCOD-IN.

Par ailleurs, le troisième plan de sauvegarde approuvé en 2014, et encore en cours jusqu'en 2023, a permis la dissolution du syndicat principal et la création de 33 copropriétés indépendantes, ce qui a nécessité en préalable l'autonomisation des « tranches » de bâtiments (distribution des fluides...) et diverses interventions / rétrocessions foncières. Il a permis également l'engagement de travaux de mise en sécurité des bâtiments de la copropriété. L'intervention de l'Anah, au titre du 3e plan de sauvegarde et du Plan Initiative Copropriété (dispositif initié en 2018), fait également partie intégrante de l'ORCOD-IN.

Cette superposition de périmètres et des dispositifs d'intervention publique présente des enjeux forts d'articulation des interventions, des compétences et de gouvernance de projet.

Le projet d'aménagement : un volet essentiel de l'ORCOD-IN

Comme présenté précédemment, l'ORCOD-IN revêt plusieurs volets :

- portage foncier ;
- relogement et accompagnement social ;
- lutte contre l'habitat indigne ;
- plan de sauvegarde ;
- projet urbain.

Ce dernier volet est un élément central de l'ORCOD-IN, qui a vocation à améliorer le cadre de vie des habitants et à redresser le quartier dans sa globalité pour stopper sa dégradation et lui redonner de l'attractivité. Les ambitions du projet urbain s'inscrivent en cohérence avec les ambitions de l'ORCOD, c'est-à-dire celles d'une mobilisation exceptionnelle des pouvoirs publics et d'une intervention de grande ampleur, conduite par l'Etat et ses établissements, en partenariat étroit avec les collectivités territoriales.

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

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

1.3. Les autres volets de l'ORCOD-IN concourant au redressement du quartier et des copropriétés

1.3.1. L'intervention immobilière et foncière de l'EPPFIF : anticiper le projet urbain, faciliter le redressement des ensembles immobiliers, lutter contre l'habitat indigne et affiner la stratégie habitat sur l'existant

Le portage foncier de l'EPPFIF défini en lien avec les conclusions du plan de sauvegarde

Le transfert de compétences du syndicat principal aux syndicats secondaires, ainsi que le suivi renforcé des syndicats secondaires depuis 2017, a permis d'actualiser et d'approfondir la connaissance des difficultés des différentes copropriétés de Grigny 2.

S'appuyant notamment sur les diagnostics multicritères réalisés dans le cadre des missions de suivi-animation du Plan de Sauvegarde, les partenaires publics du projet ont pu déterminer le niveau d'intervention foncière à mettre en œuvre en fonction des niveaux de difficulté rencontrés. La stratégie d'acquisition, mise en œuvre depuis le début de l'ORCOD-IN en 2017, a fait l'objet d'une actualisation et d'une validation par les partenaires en 2019 puis février 2021, à l'occasion des Comités directeurs de l'ORCOD-IN.

Constatant la situation de faillite des syndicats 48, 49, 26, 27 et 31, tous placés sous administration provisoire, les pouvoirs publics ont annoncé aux copropriétaires en mars 2021 la nécessité d'accompagner ces immeubles vers la sortie du statut de copropriété. En effet, accumulant des dettes de charges particulièrement importantes, les copropriétés n'ont plus de trésorerie disponible pour payer les fournisseurs et entretenir les immeubles. Certaines copropriétés cumulent plusieurs millions d'euros de retard de charges et plusieurs centaines de milliers d'euros de dettes auprès des fournisseurs, notamment d'eau et de chauffage. Les habitants se trouvent enfermés dans cette spirale de dégradation. En tant que copropriétaire, l'EPPFIF, depuis 2017, a injecté plus de 4 millions d'euros de charges dans ces syndicats, sans pour autant permettre de redresser la situation. Pour ces 5 syndicats, la situation n'étant plus redressable, le projet prévoit que l'EPPFIF acquière l'ensemble des logements par voie amiable, puis par voie d'expropriation. Ces 5 syndicats constituent le secteur prioritaire d'acquisition de l'EPPFIF.

Aussi, dans ce secteur prioritaire d'intervention représentant 1323 logements, l'EPFIF engage des campagnes de prospection amiable et exerce systématiquement son droit de préemption, en amont d'une déclaration d'utilité publique qui permettra de finaliser les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet urbain. Par ailleurs, le syndicat 44 comprenant 146 logements est également concerné par la campagne amiable et la préemption systématique, car amené à devenir une mono-propriété en logement social du fait de l'implantation historique du bailleur 3F. Sur ces ensembles, l'EPFIF pilote la réalisation des travaux d'urgence pour garantir la sécurité des habitants hors syndicat 44 et engage la maîtrise foncière préalable aux projets de transformation en logement social ou de démolition et coordonne le relogement des ménages concernés.

En ce qui concerne les copropriétés en redressement, les conclusions du plan de sauvegarde fin 2020 font apparaître plusieurs catégories de copropriétés :

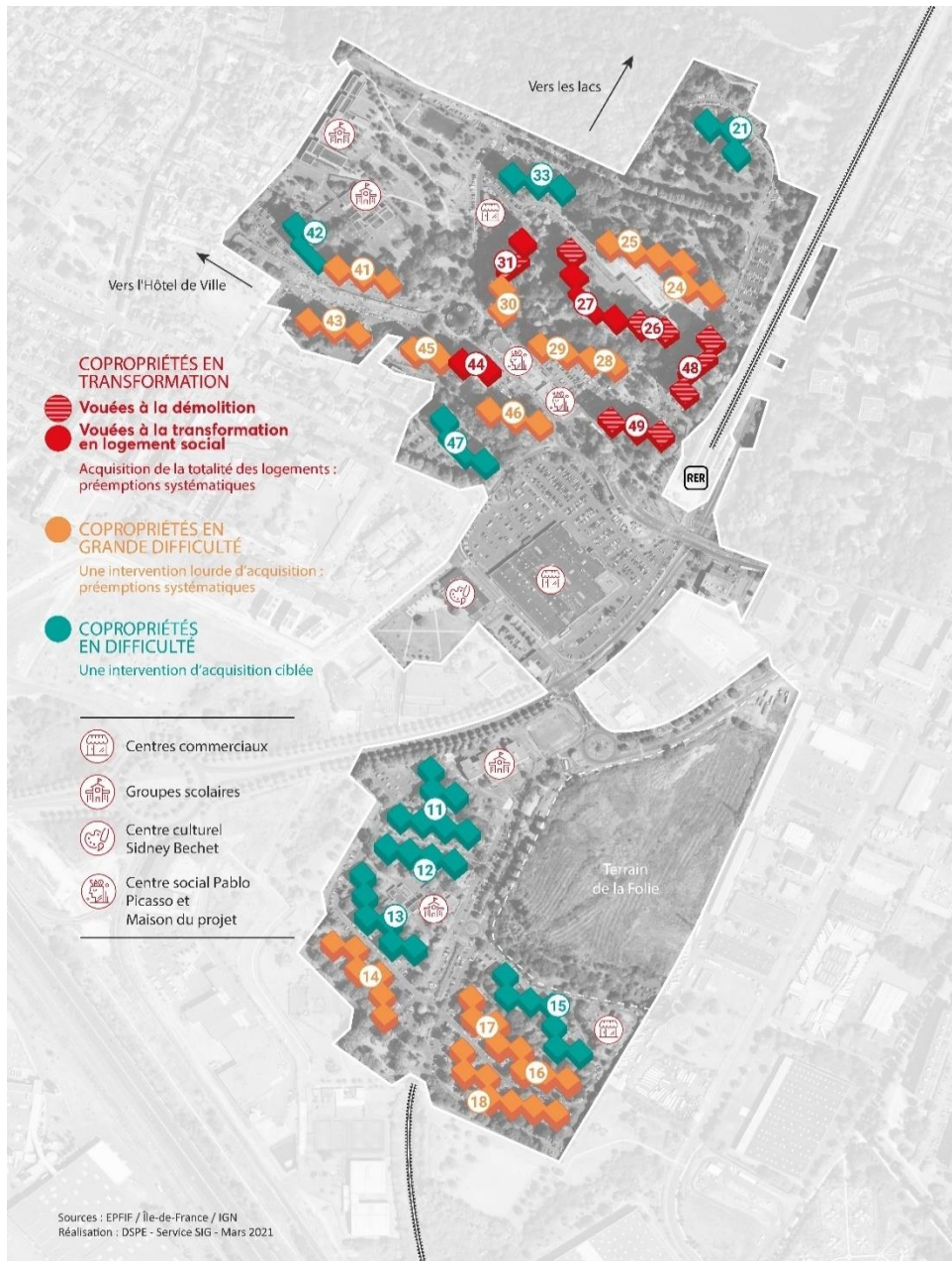
- des syndicats en grande difficulté, qui nécessitent une intervention publique lourde et ciblée ;
- des syndicats en difficulté moyenne, dont le potentiel de redressement semble avéré, impliquant tout de même un besoin de portage foncier ciblé.

S'appuyant en grande partie sur ces critères, mais également sur d'autres facteurs d'analyse, parmi lesquels le poids des copropriétaires défaillants au sein des syndicats de copropriétaires, la stratégie d'acquisition de l'EPFIF est la suivante pour les tranches en redressement :

- Préemptions systématiques pour les tranches 14, 16, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30, 41, 43, 45, 46. Les difficultés rencontrées par ces tranches imposent la mise en place d'une action foncière renforcée, ayant pour but d'éviter l'arrivée de propriétaires fragiles dans la copropriété, de permettre à l'EPFIF de garantir le paiement des charges en cas de départ d'un copropriétaire et d'assurer le redressement de la situation de trésorerie de ces syndicats.
- Intervention ciblée sur les tranches 11, 12, 13, 15, 21, 33, 42, 47. Le portage de l'EPFIF restera ciblé sur les adjudications et la maîtrise des lots appartenant aux propriétaires en impayés lourds dans l'objectif de leur proposer une évolution de parcours résidentiel.

Cette action immobilière ciblée, vise d'une part le redressement et l'accompagnement de la requalification de ce patrimoine portée par les futurs dispositifs Anah, et d'autre part l'objectif d'enclencher une dynamique positive sur le quartier permettant de réintégrer ces immeubles sur un marché immobilier et de l'habitat vertueux. Au 1^{er} avril 2022, l'EPFIF est propriétaire de 743 logements, dont 474 sont situés dans le secteur prioritaire.

Compte-tenu des difficultés de certains syndicats, ce processus s'inscrira nécessairement dans des séquences longues de 5 à 10 ans. Cette perspective devra par ailleurs être inscrite dans le dispositif de redressement à convenir avec leurs instances de fonctionnement.



Carte de la stratégie d'acquisition – EPFIF, 2021

La lutte contre l'habitat indigne : une action indispensable pour réguler le fonctionnement du marché immobilier de Grigny 2

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

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

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

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

1.3.2. Le Plan de sauvegarde et la scission

Le plan de sauvegarde 2014-2023 : rendre autonomes les différents ensembles immobiliers de Grigny 2

S'agissant d'un quartier entièrement en copropriété, le projet urbain est étroitement articulé avec le plan de sauvegarde, pilier de l'intervention conduite à Grigny 2. La maîtrise d'ouvrage de ce plan de sauvegarde, en tous points atypique compte tenu de la taille de la copropriété, de son niveau de dégradation et de sa complexité, est assurée par l'EPFIF, au titre de l'ORCOD-IN.

Le plan de sauvegarde, prorogé de deux ans à deux reprises, jusqu'à août 2023, vise à :

- la liquidation du syndicat principal suite à la scission effective depuis le 1^{er} janvier 2022 visant à rationaliser la gestion, améliorer le fonctionnement et réduire le niveau des charges ;
- la création concomitante de 33 ensembles immobiliers dont 27 ensembles immobiliers d'habitation qui pourront ainsi connaître une évolution différenciée, en fonction de leur capacité de redressement ;
- la création d'un parcellaire public/privé, aujourd'hui inexistant, qui permettra la mutabilité de ce quartier à long terme ;
- la réalisation des travaux d'urgence ;
- la définition d'une stratégie d'évolution adaptée à chaque syndicat (capacité de redressement et d'évolution, sous le statut de la copropriété ou non, accompagnement nécessaire pour y parvenir), en tenant compte du bilan des premières actions opérationnelles mises en œuvre.

A terme, plusieurs types de dispositifs adaptés à la situation des copropriétés issues de la scission remplaceront le plan de sauvegarde actuel.

La scission de la copropriété : une importante étape de la restructuration de Grigny 2

Objectif majeur du 3^e plan de sauvegarde de Grigny 2, la scission de la copropriété est effective depuis le 1^{er} janvier 2022. Cette scission avait pour objectif de résoudre les dysfonctionnements juridiques et de gestion liée d'une part à la taille hors-norme de la copropriété, et d'autre part au double niveau de gestion (syndicat principal et syndicats secondaires) qui multipliait les frais de gestion et qui était difficilement lisible pour les copropriétaires.

Pour mettre en œuvre la scission, un important travail préalable a été nécessaire pour :

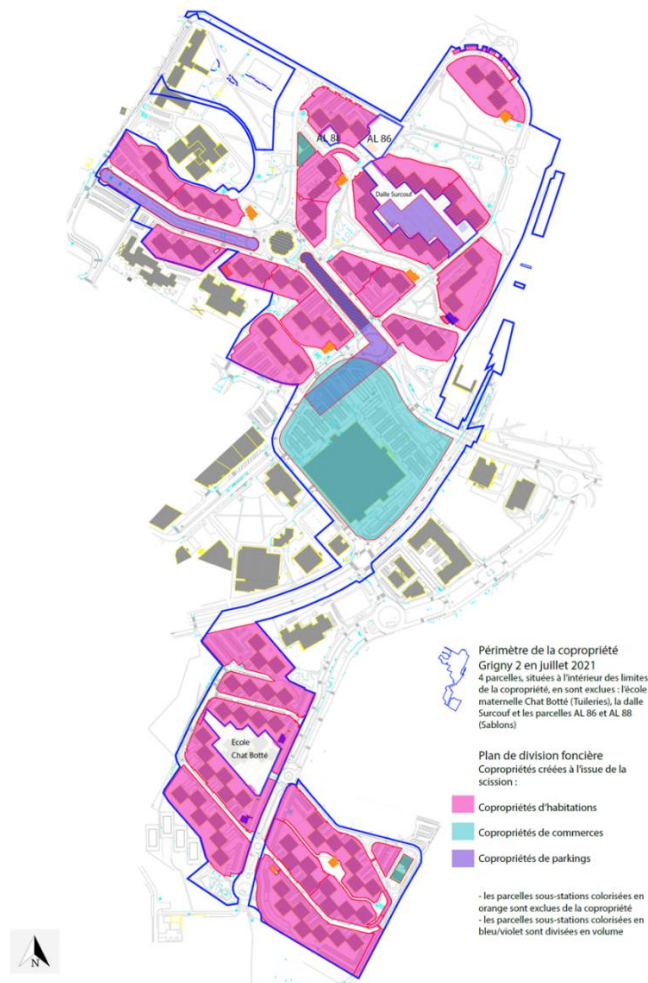
- Transférer la compétence relative à la gestion des installations techniques liées aux VMC existantes vers les syndicats secondaires
- Individualiser les installations techniques pour la fourniture du gaz, de l'eau et du chauffage, et transférer ces compétences aux syndicats secondaires
- Apurer la dette des fournisseurs auprès du syndicat principal, dette qui avait culminé à près de 10M€
- Transférer la gestion des espaces à vocation publique aux collectivités locales (en 2019), et le transfert de propriété effectif depuis fin 2021
- Apurer la situation foncière : vente des lots privés et des parties communes appartenant au syndicat principal.

La seconde phase de la scission, à partir de 2022 et jusqu'en 2025/2026, vise la liquidation du syndicat principal et le traitement des dettes et des créances des copropriétaires.

Etat actualisé du foncier

Outre le terrain d'assiette des immeubles bâtis et des lots-terrains non bâtis, le syndicat des copropriétaires de Grigny 2 était constitué de la presque totalité des voiries du site, toutes ouvertes à la circulation publique (y compris des tronçons de route départementale), des espaces verts et jeux d'enfants, de la chaufferie et du réseau de chaleur desservant tout le quartier (y compris des équipements publics du quartier), d'une église, des différents réseaux d'assainissement, d'éclairage public, de vidéosurveillance des espaces extérieur. Le syndicat principal était également propriétaire d'un certain nombre de lots privés (appartements et parkings).

La scission a donc permis de transférer la propriété des espaces à usage public et des différents réseaux aux collectivités, en extrayant les lots fonciers privés et de créer 33 ensembles immobiliers autonomes.



Plan de la division foncière issue de la scission de la copropriété – EPFIF, 2021

Un accompagnement des 27 syndicats secondaires d'habitation ciblé dans un premier temps sur la réponse à l'urgence technique et financière

Indépendamment du devenir des immeubles, des travaux urgents de mise en sécurité des biens et des personnes sont nécessaires pour maintenir des conditions de vie et de sécurité acceptables pour les occupants. Arrêtés à

44,5 M€ (10 K€/logement) au terme des études de maîtrise d'œuvre, le coût de ces travaux est financé exceptionnellement à 100 % de leur montant TTC par l'ANAH.

Deux délibérations du Conseil d'Administration de l'ANAH ont acté ce financement :

- celle du 2 octobre 2018 - des travaux d'urgence à hauteur de 100 % du montant HT ;
- et celle du 10 mars 2021, faisant suite à une sollicitation conjointe des partenaires publics pour obtenir le financement par l'ANAH du reste à charge (la TVA et les honoraires étaient non éligibles à un financement Anah dans la première délibération).

En effet, malgré un subventionnement exceptionnel de l'ANAH en 2018, il est apparu impossible d'envisager un financement par les copropriétaires du reste à charge compte tenu de la situation comptable et financière très dégradée des 27 syndicats et de la fragilité des habitants qui y résident.

La réalisation de ces travaux urgents, à l'instar de la scission de Grigny 2, est une étape importante pour sécuriser le cadre de vie des habitants et compte-tenu du niveau de dégradation de ces ensembles immobiliers, et du risque de défaillance des copropriétés. La réalisation des travaux de mise en sécurité conditionne également la crédibilité de la stratégie publique d'accompagnement des syndicats vers l'autonomie, et sa poursuite d'une part dans le cadre de nouveaux dispositifs d'accompagnement à convenir, vers la réalisation des travaux de requalification patrimoniale, et d'autre part la réalisation de travaux de résidentialisation de ces ensembles dans le cadre du projet urbain.

Les premiers travaux ont commencé à l'été 2021, leur mise en œuvre sur les 104 bâtiments devrait s'étaler jusqu'en 2023.

Le redressement des copropriétés via le portage et les futurs plans de sauvegarde, objectif étroitement lié au projet d'aménagement

A l'issue du 3^{ème} plan de sauvegarde, les 21 syndicats de copropriété en redressement disposeront d'un plan de sauvegarde adapté à leurs caractéristiques, en vue de leur rénovation pérenne. Cela concerne 13 syndicats d'habitation sur les quartiers Sablons et la totalité des 8 syndicats du quartier des Tuileries.

Toutes les actions mises en œuvre par l'ORCOD-IN à l'échelle des copropriétés (scission, amélioration de la situation financière, réalisation des travaux d'urgence puis des travaux d'amélioration grâce à la mobilisation des aides de l'ANAH, des collectivités locales et de l'EPFIF, GUSP) visent à redresser durablement ces copropriétés.

En parallèle, le soutien du NPNRU permettra, par le projet urbain (aménagement des espaces publics, renforcement de la trame paysagère, développement des équipements publics et d'une offre nouvelle de logements et commerces), de consolider la requalification des copropriétés, et plus globalement, de redresser les quartiers des Sablons et des Tuileries.

1.4. Les enjeux et objectifs du projet d'aménagement

Le projet d'ensemble porté par la Ville de Grigny, en cours de mutation profonde, a pour ambition de garantir une évolution cohérente à tous ses habitants, en ouvrant des perspectives d'un cadre de vie amélioré et soutenable, d'un environnement social diversifié, et d'une ville évoluant vers une sobriété écologique. Le projet d'aménagement des quartiers Sablons et Tuileries s'articule avec ce projet urbain d'ensemble porté par la ville de Grigny, couvrant le centre-ville et la Grande Borne (QPV Grande Borne – Plateau, à Grigny et Viry-Châtillon).

Il doit permettre de raccrocher ces quartiers aux dynamiques du territoire, impulsées par l'arrivée imminente des transports en commun, du BHNS TZEN 4 et du tramway, T12, par la construction et commercialisation en cours

du cœur de ville, la rénovation urbaine de la Grande Borne, et les autres transformations à venir au niveau de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud. Ces territoires dynamiques mettent en œuvre des projets d'envergure comme le centre urbain ou la ZAC les Horizons à Evry-Courcouronnes avec environ 1400 nouveaux logements, le cluster du sport à Ris-Orangis, le Génopôle à Évry, ou encore le Carré Sénart à Lieusaint.

A l'échelle du quartier, au-delà des interventions de recyclage ou requalification des immeubles d'habitation des copropriétés de Grigny 2, le projet d'aménagement de l'ORCOD-IN est également une condition indispensable au redressement pérenne du quartier et des copropriétés.

Les enjeux principaux du projet d'aménagement sont les suivants :

- **Poursuivre la rénovation du quartier et de sa gestion après la scission.** Le quartier concentrait des dysfonctionnements juridiques et de gestion liés d'une part à la taille hors-norme de la copropriété avant la scission, qui incluait espaces à usage public, voiries, église, éclairage public, et d'autres part, le double niveau de gestion (syndicat principal et syndicats secondaires) qui multipliait les frais de gestion et était illisible pour les copropriétaires. La scission est effective depuis le 1^{er} janvier 2022 et se poursuivra jusqu'en 2025/2026 pour sa phase 2 (liquidation du syndicat principal et traitement des dettes et des créances). Elle a permis de faire disparaître le syndicat principal, de transférer la propriété des espaces à usage public aux collectivités, et de créer des ensembles immobiliers autonomes, mutables dans le cadre du projet d'aménagement. Dans ce contexte, les collectivités sont désormais propriétaires et gestionnaires des espaces publics et espaces verts, ce qui crée les conditions de leur transformation et de l'amélioration de leur gestion.
- **Résoudre les dysfonctionnements du quartier et garantir une meilleure qualité de vie aux habitants :** Grigny 2 est caractérisé par une urbanisation extrêmement dense, en particulier sur le secteur Sablons-Surcouf-Lavoisier, qui se traduit par une surutilisation des espaces communs des immeubles et des espaces publics, et par des difficultés de gestion urbaine. En parallèle, les espaces publics sont principalement dédiés à la circulation automobile et au stationnement, les équipements publics sont vétustes et inadaptés. La disparition progressive des commerces et services, notamment de la grande surface alimentaire du centre commercial Barbusse, fait de ce quartier un secteur monofonctionnel, presque exclusivement dédié à l'habitat. Pour autant, le quartier dispose de potentialités, comme sa desserte directe par le RER D ou son environnement paysager et naturel très qualitatif, qui seront valorisées dans le cadre du projet.
- **Améliorer les conditions d'habitat :** Dans le cadre du plan de sauvegarde 2014-2023, tous les syndicats bénéficient d'un accompagnement massif pour redresser leur situation financière, et mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des biens et des personnes. Pour autant, la situation des nouveaux syndicats issus de la scission est aujourd'hui extrêmement critique. A l'aune des conclusions du plan de sauvegarde, l'enjeu est la transformation profonde des conditions d'habitat, par des opérations de démolition, d'acquisition/amélioration après revente d'immeubles à des bailleurs sociaux, par de la copropriété mixte, par le redressement et la rénovation des bâtiments qui resteront en copropriété ou encore par la création d'une nouvelle offre plus mixte.

Pour répondre aux enjeux explicités ci-dessus, le projet décline différents objectifs, arrêtés conjointement par les partenaires du projet. Conformément à la délibération de l'EPFIF en date du 9 décembre 2020, l'opération vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire qui respecte les engagements de la charte EcoQuartier en faveur d'un aménagement durable. Ces objectifs seront poursuivis par :

- ▶ La mise en œuvre de la recomposition urbaine et foncière du quartier, visant une mixité résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;

- ▶ La requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements, notamment par la valorisation de la trame paysagère, pour relier le quartier aux Lacs et aux espaces de nature du territoire ;
- ▶ L'amélioration des conditions d'habitat, en mettant fin au processus de dégradation des copropriétés, et en construisant une offre nouvelle et diversifiée de logements ;
- ▶ La création d'une centralité structurante à l'échelle de la ville, autour du pôle gare, et du secteur Barbusse.

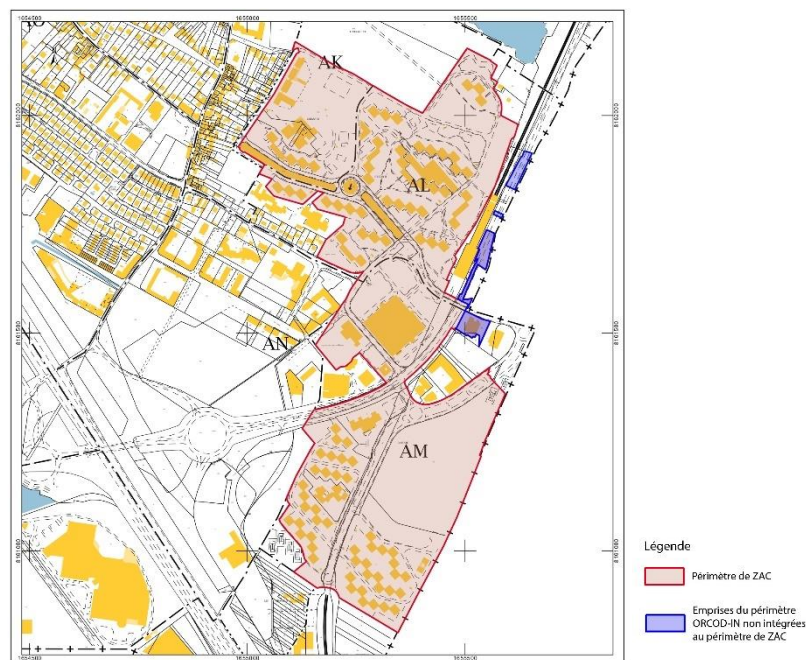
1.5. Périmètre de l'opération

Comme vu au point 1.2., le périmètre d'ORCOD d'intérêt national a été défini et validé par le Conseil d'État afin d'inclure et de permettre un traitement adapté pour l'ensemble des copropriétés dégradées du site d'une part, et de proposer un périmètre d'aménagement cohérent par rapport aux enjeux de requalification du quartier d'autre part.

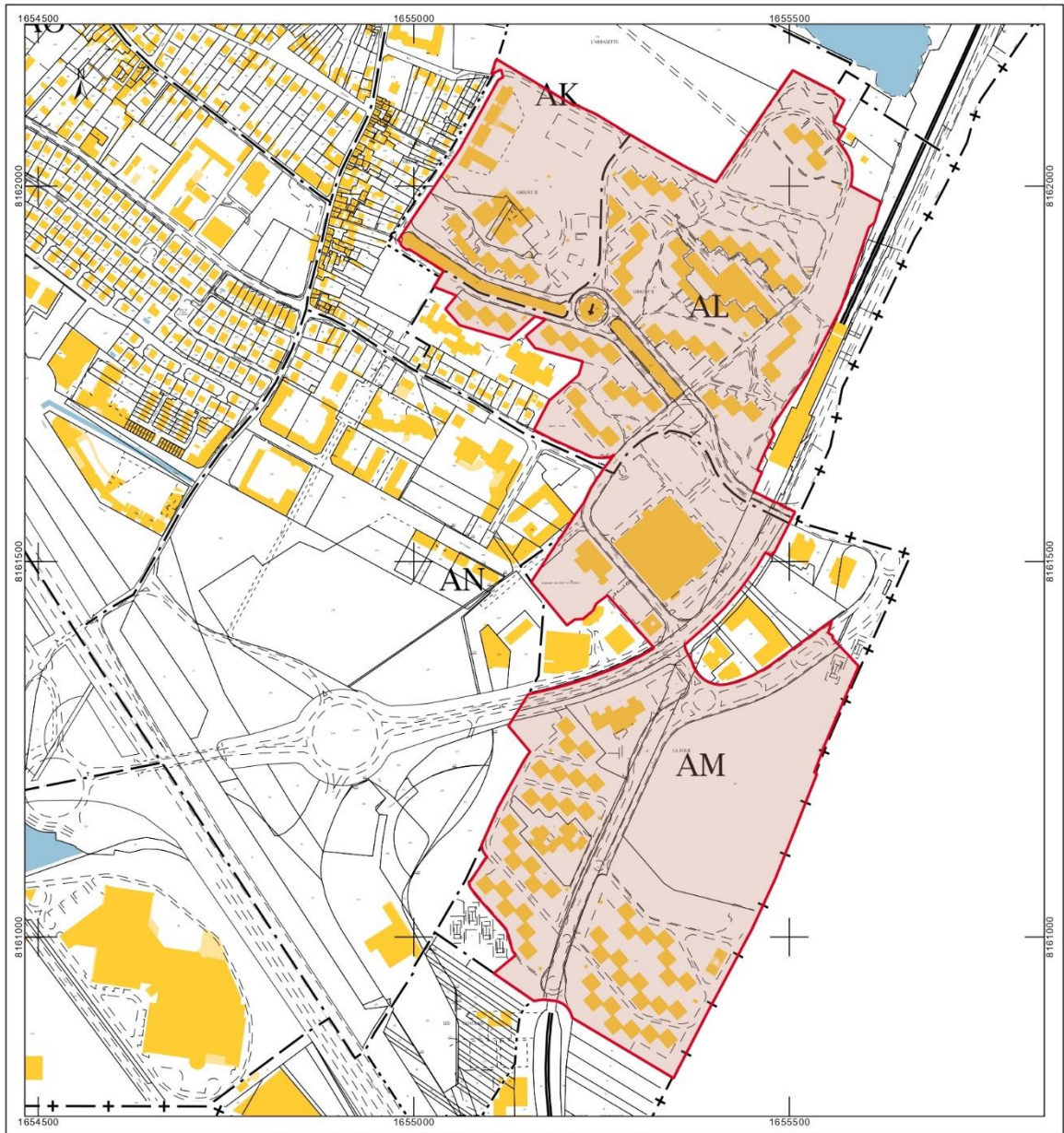
Afin de ne pas se priver de moyens d'actions sur l'ensemble de ce périmètre, d'assurer les possibilités d'évolution du projet urbain et d'intégrer la nécessité de lisibilité de l'opération d'intérêt national, le périmètre correspond au périmètre de l'ORCOD-IN, à l'exception des tenements fonciers suivants :

- L'emprise de la centrale de géothermie ;
- Les emprises situées sur la RD310 au nord de la route de Corbeil.

En effet, ces emprises ont été intégrées au périmètre de l'ORCOD-IN car elles appartenaient historiquement à la copropriété Grigny 2. Les emprises sur la RD310 étant discontinues, elles ne permettent pas de prévoir un aménagement cohérent, et aucune intervention n'est prévue sur la centrale de géothermie. Aussi, le projet d'aménagement ne prévoit-il aucune intervention sur ces fonciers qui seront donc hors ZAC.



Différence entre le périmètre d'ORCOD-IN et le périmètre de la ZAC – EPFIF, 2022



Périmètre de ZAC – EPFIF, 2022

2. ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Première ZAC de France lancée en 1969, Grigny 2 est une opération singulière lancée par l'État sous la houlette d'Albin Chalandon, ministre de l'Équipement, et réalisée par un groupement privé mené par le promoteur Robert Zellinger de Balkany avec l'architecte Claude Balick. Initialement programmée pour la construction de 8000 logements, l'opération sera interrompue avant d'arriver à son terme, en 1975.

Des opérations d'aménagement similaires à Grigny 2 ont été réalisées (Élysée 1 et 2 à La Celle-Saint-Cloud ; Parly 2 au Chesnay dont les bâtiments font 4 étages, etc.). Elles se ressemblent sur de nombreux points : localisation en limite de ville, principes de desserte, introversion, mono-fonctionnalité résidentielle uniquement accompagnée d'un pôle ou d'un centre commercial, composition autour de squares paysagés, etc. Néanmoins, Grigny 2 s'en distingue par sa forte densité qui a motivé l'interruption de l'opération (60% des logements réalisés) et qui a participé à ses actuelles difficultés (paupérisation, difficultés de gestion, etc.).

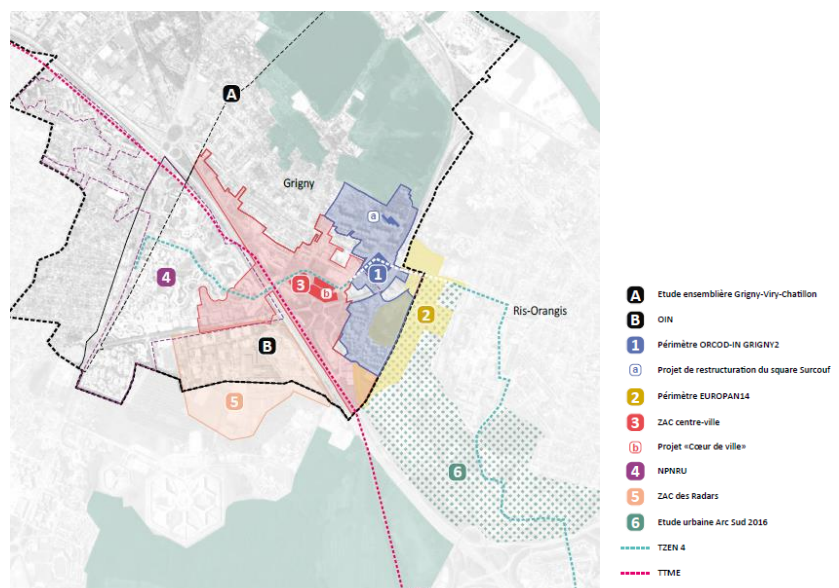
2.1. Le secteur de projet au sein de son environnement

De nombreux territoires de projet

Le secteur de projet se superpose ou jouxte plusieurs périmètres d'intervention, d'étude ou de projet en limite communale de Grigny et Ris-Orangis :

- Transport et mobilité, avec le TZEN 4 et le T12
- Aménagement urbain : OIN et NPNRU de Grigny 2, OIN et NPNRU de la Grande Borne, ZAC Centre-Ville, zone d'activités des Radars.
- Étude ensemblière du projet urbain Grigny / Viry-Châtillon (NPNRU), réflexions sur les Terres Saint-Lazare (Europan 14)

Il existe donc, sur ce territoire, un fort enjeu d'articulation des projets, études et interventions, à l'échelle communale et intercommunale.



Un territoire de projet – Atelier Xavier
Lauzeral, 2018

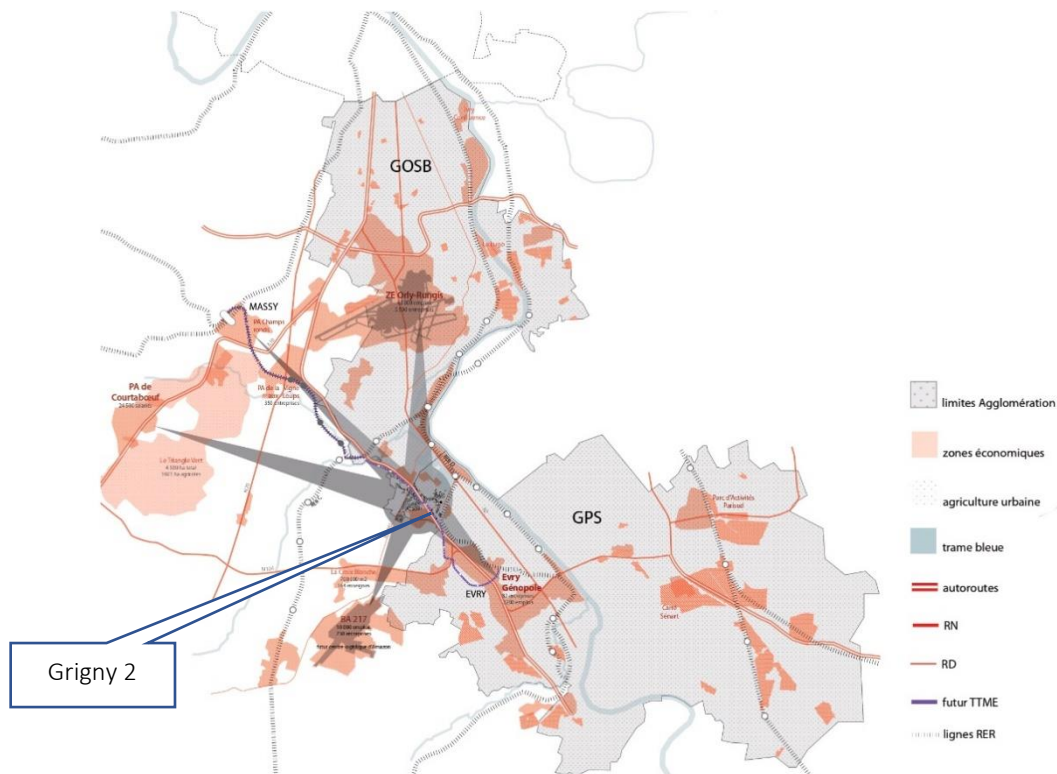
Accessibilité du site

Grigny 2 est traversé par de nombreux axes de communication. Le territoire est délimité par les grands axes routiers (RN7 et A6) convergeant vers Paris et traversé par les infrastructures reliant la vallée au plateau (RD310, RER D, ligne à HT EDF). Le site est directement desservi par le RER D (Paris-Gare de Lyon à 30 mn de Grigny), la RN 7, l'A6, et la RD 310. Deux nouvelles lignes de transports en commun sont en phase de réalisation : le TZEN 4, et le tram-train Massy-Evry (T12), ce qui positionnera demain les pôles d'emploi du centre Essonne à moins de 30 minutes de Grigny.



Accessibilité du site par voie routière et par transports en commun – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

Le site est relativement bien connecté par la route aux grandes zones d'emploi du secteur. Il se situe au cœur du triangle « Massy – Evry – Orly ».

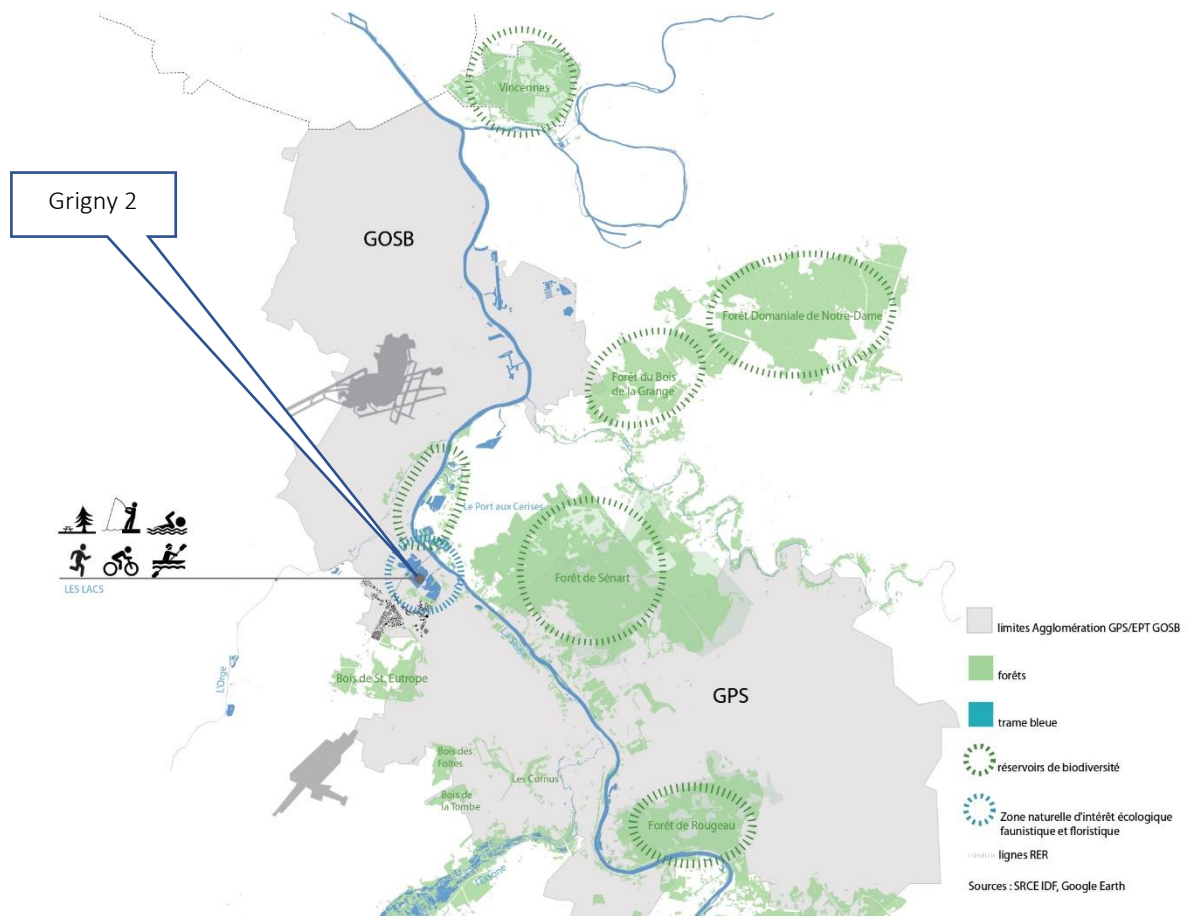


Accessibilité du site et zones d'emploi – Etude ensemble, Grand Paris Sud, 2018

Environnement naturel et physique

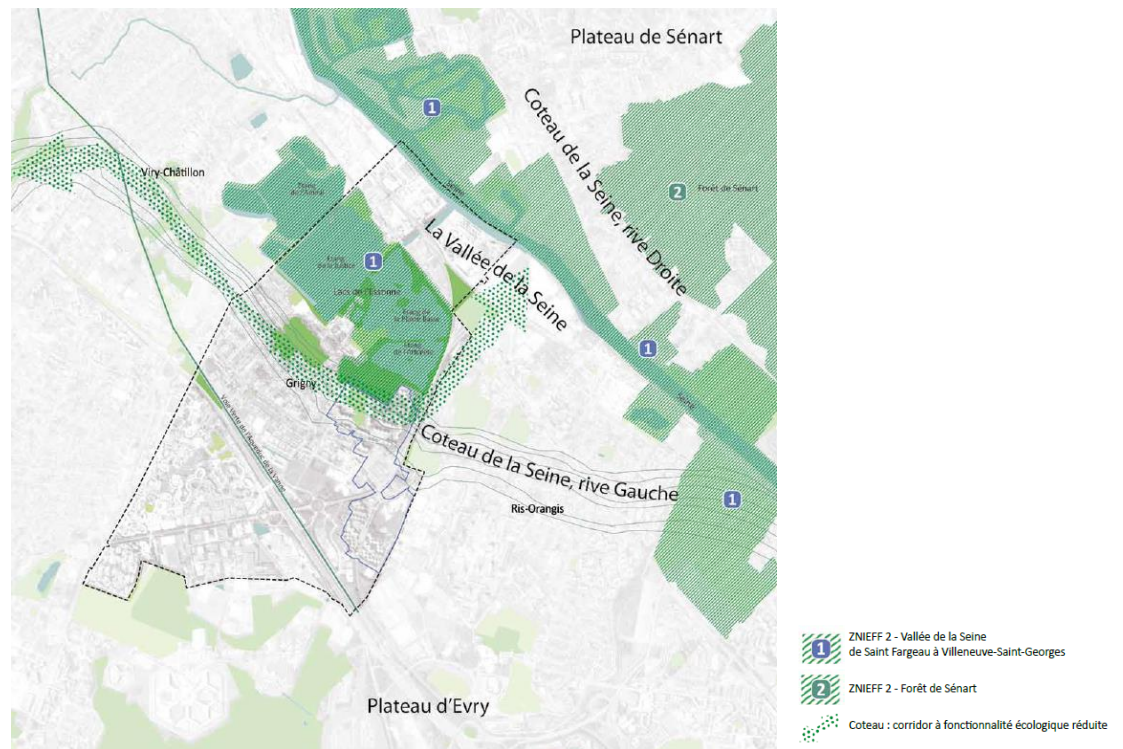
Outre sa qualité de desserte en voiture et transports en commun, le site occupe une position territoriale particulière, à l'articulation des espaces naturels attenants aux lacs de l'Essonne et au Bois de Saint- Eutrope, à Fleury-Mérogis. La forêt de Sénart est également dans son périmètre proche.

Il se situe en interface entre le grand paysage de la Seine et le plateau d'Orly et bénéficie de la proximité des lacs. Ainsi, Grigny 2 s'ouvre sur les coteaux de la Seine dans un environnement végétal de qualité, marqué par des boisements de coteaux puis les grands lacs dans la vallée alluviale.



Trame verte et bleue à l'échelle du territoire – Etude ensemble Grand Paris Sud, 2018

Le site se trouve à la charnière entre le coteau habité et très végétalisé, et le plateau anciennement agricole et actuellement dominé par l'activité, autour de l'autoroute A6. La trame verte du coteau s'inscrit dans le contexte plus large du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et doit participer à reconstituer le corridor écologique dont la fonctionnalité est aujourd'hui réduite.



Continuités de paysages et continuités écologiques à grande échelle – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

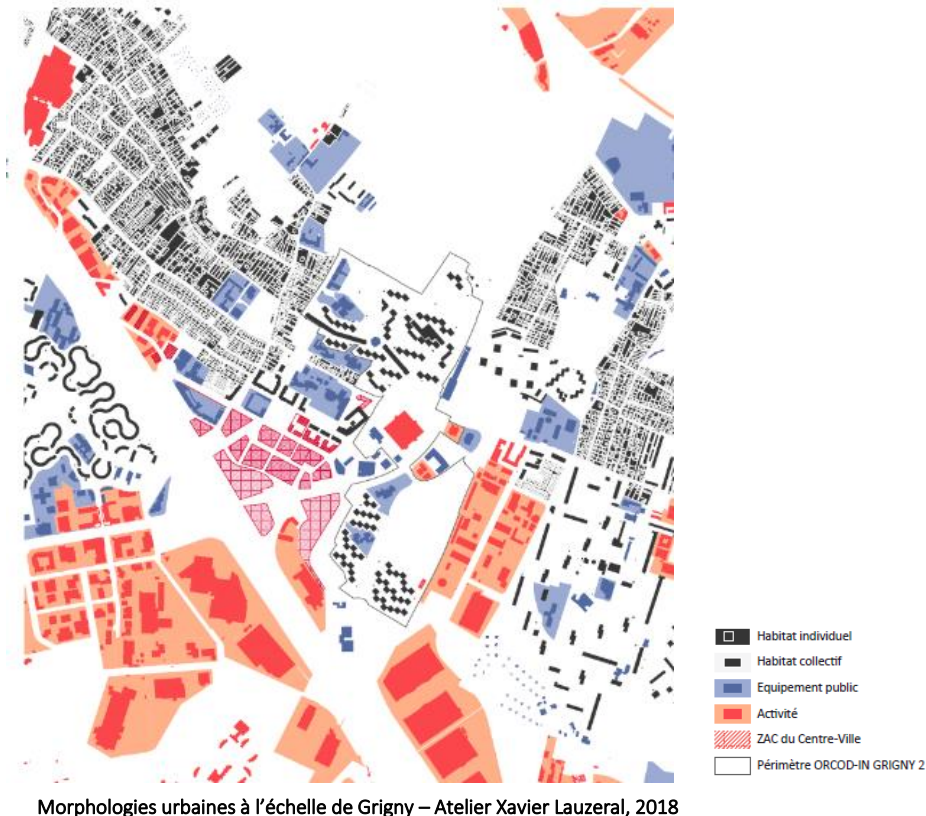
Au Nord du site, le bois de l'Arbalète et les lacs constituent un prolongement naturel des espaces récréatifs du parc du Coteau Vlamincq. Au nord-ouest, le quartier est connecté au centre ancien de Grigny par la rue du Regard et la sente des Renards. Au sud, le site jouxte le terrain de l'Orme Pomponne, et sud-est, la zone d'activités Terres Saint-Lazare.



Interfaces naturelles et urbaines du site – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

Organisation spatiale et fonctionnelle du territoire

Le territoire de Grigny se caractérise par une juxtaposition de zones spécialisées adossées les unes aux autres. La ville est caractéristique d'un urbanisme de zoning, associant à la fois formes urbaines génériques (bourg ancien, ensembles pavillonnaires, zones d'activités) et des ensembles singuliers (Grande Borne, Grigny 2). Ces zones se distinguent par des fonctions différentes, mais également des morphologies différentes : vernaculaire pour le bourg ancien, orthogonaux pour les ensembles modernes et néo traditionnelle ou arborescent pour Grigny 2.



Le bourg ancien comporte les fonctions administratives communales « classiques » (hôtel de ville, Poste...). Dans le prolongement, le bois de l'Arbalète et les lacs constituent des espaces récréatifs en lien notamment avec le Coteau Vlamincq. Ils constituent aussi un pôle de loisirs attractif et un générateur de flux, notamment par les équipements qui y sont implantés (ferme pédagogique et jardin solidaire Saint Lazare, Maison de l'Enfant et de la Nature, espace du Clotay). Néanmoins, si le quartier des Sablons à Grigny 2 bénéficie d'interfaces avec ces deux espaces, il leur tourne le dos aujourd'hui.

La gare de RER D marque une centralité de fait, pourtant peu connectée pour l'instant au territoire. Le quartier de Grigny 2 apparaît enclavé malgré sa proximité directe avec ce transport ferré lourd. Le centre commercial situé place Henri Barbusse, en face, s'il a constitué une centralité commerciale importante en sortie de gare au moment de la construction du quartier, a périçité et constitue désormais une friche commerciale.

A l'échelle des quartiers, des centralités locales existent à travers les équipements publics de proximités (écoles, centres socio-culturels, services jeunesse, etc.).

Ainsi, le territoire est ponctué de plusieurs centralités réparties sur l'ensemble du secteur. L'absence ou la faible qualité des liens entre ces centralités obèrent la constitution d'un système urbain lisible et cohérent. La création de nouvelles connexions et le confortement des liens existants, locaux ou intercommunaux, est un enjeu majeur de développement pour le territoire. De multiples actions sont d'ores et déjà engagées avec deux projets de transport en commun, de requalification de voiries, et surtout, avec la réalisation du quartier Cœur de ville ayant

vocation à connecter les quartiers de Grigny 2, la Grande Borne, et du centre ancien. Le Cœur de ville constituera une nouvelle centralité forte à l'échelle de la commune grâce à une activité commerciale renouvelée (nouvelle surface alimentaire, commerces en rez-de-chaussée...), et grâce à des équipements de rayonnement inter-quartier ou communal (Ferme neuve : pôle des services communaux à la population, maison de la petite enfance, direction de la jeunesse, le futur cinéma) et intercommunal (équipement multiculturel comprenant notamment un conservatoire de musique et d'arts plastiques, une médiathèque et un fablab, etc.).



Centralités du territoire – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

2.2. Caractéristiques du site de projet

La copropriété de Grigny 2 se distingue par trois grands espaces qui partagent certaines caractéristiques, mais dont les enjeux et problématiques peuvent être différents. Il s'agit d'une part du secteur des Sablons, au nord du périmètre, du secteur Barbusse (secteur de « l'Ex-Casino ») et enfin du quartier des Tuileries. Grigny 2 est également marqué par la présence d'une grande friche inaccessible de 6 hectares dans le quartier des Tuileries (terrain de « La Folie »), initialement vouée à accueillir des logements avant l'interruption du projet initial. La présente partie s'attache à présenter les caractéristiques communes à l'ensemble des quartiers de Grigny 2, mais également à présenter les spécificités de chacun.



Localisation des différents secteurs de Grigny 2 – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

2.2.1. Une urbanisation historique qui altère la qualité de vie et rend difficile la gestion du quartier

Une organisation spatiale pour l'automobile, l'absence d'espace public piéton

Conçu au début des années 1970 pour accueillir les salariés des grandes entreprises implantées sur un vaste territoire allant jusqu'à l'aéroport d'Orly voire Paris, directement connecté à l'A6, l'urbanisation de Grigny 2 est en lien avec l'expansion de la voiture individuelle. Fonctionnel et efficace, l'aménagement connecte ce quartier résidentiel aux grandes infrastructures de déplacement automobile (doubles voies à sens unique, croisements aménagés de ronds-points, stationnement en pied d'immeuble ou en parking silo, cheminements piétons en cœur d'îlot conduisant aux équipements, etc.).

Dans ce contexte, le quartier est très peu accueillant pour les piétons et les mobilités douces. Le schéma viaire (véhicules / cheminement piétons) est hiérarchisé : l'avenue des Sablons et l'avenue des Tuileries sont les principales voies de dessertes du quartier.

Aux Sablons, de multiples dysfonctionnements contraignent les mobilités. Les parcours piétons sont rendus difficiles par des trottoirs trop étroits et dégradés. Les jours de collecte des déchets, les bacs des ordures ménagères encombrant les trottoirs, et les dépôts sauvages aggravent la situation. La multiplication des entrées de parkings (poches en pied d'immeuble), notamment sur l'avenue des Sablons, contraint fortement la circulation des piétons sur ce qu'il reste de trottoirs. Enfin, les cheminements cyclistes sont inexistants.

Le rond-point autour de l'église et celui de la route de Corbeil sont dangereux pour les piétons. Le quartier manque d'espaces de convivialité équipés de bancs et de tables et peu d'espaces verts sont accessibles et adaptés aux usages.

Les actions de remise à niveau des espaces publics engagées par GPS SES dans le cadre de la GUSP ont d'ores et déjà permis de palier certains de ces dysfonctionnements.

Le secteur des Tuileries est caractérisé par son système viaire en cul-de sac, sans connexion avec la RD310 ou l'avenue Paul Langevin sur Ris-Orangis. Cette caractéristique renforce l'enclavement du secteur. L'avenue des Tuileries qui s'apparente à un vaste parking est peu propice aux déplacements piétons. En effet, les limites public-privé sont peu claires et les cheminements piétons se font naturellement au travers des parkings aériens des copropriétés privées. Les cheminements piétons sont donc le résultat d'usages plutôt que de parcours clairement organisés et aménagés. En revanche, les voies de desserte secondaire ont fait l'objet de travaux de mise à niveau entre 2019 et 2022 par l'agglomération Grand Paris Sud, dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. Au sud du quartier les voies de desserte des parcelles d'activités de la ZAC Centre-Ville et du stade des Chaulais sont elles aussi en cul de sac. Enfin, comme aux Sablons, les cheminements cyclistes aménagés sont inexistant sur l'ensemble du secteur.

Corollaire de la conception optimisée pour la voiture individuelle des années 1970, Grigny 2 dispose ainsi de très peu d'espaces publics et d'espaces verts qualitatifs. Au regard de la densité du quartier, ils sont insuffisamment dimensionnés, ils représentent moins de 3m² par habitant. Ceux-ci sont plutôt périphériques au quartier et résultent de l'interruption du projet, comme c'est par exemple le cas du square Vlamincq. Le centre commercial Barbusse et son parking font office de lieu de rencontre.



Le manque d'espaces publics piétonnés – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

Des espaces publics peu qualitatifs, en lien avec l'organisation administrative de la copropriété, malgré une amélioration via la GUSP

Les espaces publics en général ont souffert d'un manque d'entretien très important, lié à la structure administrative de la copropriété. En effet, un certain nombre d'espaces à vocation publique sont restés propriété de la copropriété jusqu'à la scission en janvier 2022. Leur gestion était placée sous la responsabilité du syndicat principal de la copropriété, en faillite depuis 2011 et placé sous administration judiciaire depuis cette date. Dans le cadre d'une convention de reprise en gestion signée avec l'agglomération Grand Paris Sud, un certain nombre d'espaces publics ont pu faire l'objet de travaux à partir de 2019, grâce à un co-financement de l'ANAH dans le cadre de la GUSP (gestion urbaine et sociale de proximité). Ces premières actions de GUSP, qui font systématiquement l'objet d'une concertation avec les habitants, ont été menées dès 2019 et les interventions se sont ensuite amplifiées en 2020, 2021 et 2022. Plus précisément, cela s'est traduit par des nombreux travaux pilotés par GPS en collaboration avec la Ville :

- Rénovation de voiries, agrandissement de trottoirs et amélioration du stationnement (voiries secondaires du secteur des Tuileries, une partie de la rue Vlaminck, le rue Renoir - à venir : rue Pasteur, rue des Lacs, rue Lavoisier) ;
- Réfection d'aires de jeux vétustes et dangereuses (square de la Girafe, aire de jeux des Tuileries, aire du Parc Vlaminck; à venir : Square du bateau, Square Vayssière, et aire de jeux de la rue Renoir)
- Rénovation du city stade Vlaminck ;
- Aménagements transitoires autour de la gare (élargissement des accès) ;
- Rénovation des éclairages publics ;
- Campagnes de nettoyage/ramassage de déchets, élagage d'arbres dangereux ;
- Travaux pour faciliter l'usage des bacs ordures-ménagères et aménagement d'aires de pré-collecte des encombrants (logettes) ;
- Chantiers jeunes pour l'embellissement de la copropriété.

L'offre en espaces verts, espaces sportifs de plein air et en espace de jeux est avérée mais inégalement répartie et inégalement qualitative. Ces espaces publics de loisir (parc, square, espace de jeu, place, etc.), sont souvent inadaptés et mal dimensionnés par rapport à la densité du quartier décrite précédemment, ce qui nuit à la qualité de vie des habitants.

Le quartier des Tuileries est très peu doté, hormis l'aire de jeux des Tuileries rénovée, les espaces à l'arrière des résidences (T14), les espaces centraux de l'avenue des Tuileries et les terrains de l'Orme Pomponne sont peu valorisés.

Le quartier des Sablons est mieux doté. Le Coteau Vlaminck, espace ouvert, récemment réaménagé est sur-fréquenté par rapport à sa capacité. Dans son prolongement, l'espace naturel sensible (ENS) du bois de l'Arbalète est très peu connu et peu fréquenté par les habitants, ce qui contribue en partie à sa préservation. Le projet urbain prendra en compte les aménagements nécessaires pour offrir un nouvel usage de cet espace aux habitants tout en veillant à préserver la biodiversité et le caractère forestier de ce site.

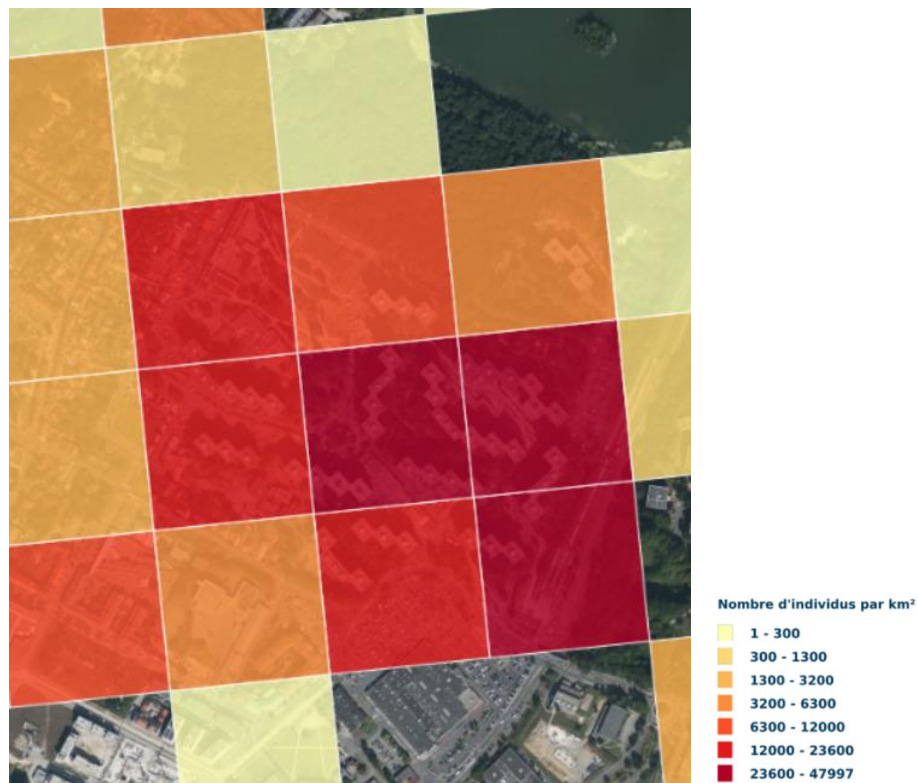
Le square de la Girafe, récemment remis à niveau, a retrouvé son public. Les squares Renoir, Vayssière et Bateau feront l'objet d'une remise à niveau dans le cadre de la GUSP prochainement (2022-2023).

Enfin, le secteur des Droits de l'homme, à l'arrière du centre commercial Barbusse, constitue un espace peu identifié et peu connecté au quartier. Bien que bordée de plusieurs équipements publics, cette vaste esplanade (0,6 ha) ne constitue qu'un lieu de passage et ne participe pas à l'animation du secteur. Il s'agirait aujourd'hui de le connecter au quartier.

Une urbanisation extrêmement dense, en particulier dans le quartier des Sablons

Grigny 2 est marqué par une densité extrêmement importante pour la seconde couronne parisienne, en particulier dans le secteur des Sablons, dont les immeubles peuvent s'élever jusqu'en R+15. Si l'occupation des différents immeubles résidentiels varie fortement, la répartition par cage d'escalier de chacune d'elle est aussi très contrastée. Ainsi, selon le nombre d'étages et les typologies de logements, le nombre de logements par cage d'escalier varie de 30 (immeuble type barre avec logements traversant) à 124 logements (immeuble plot avec petits logements). Il en résulte de fortes sollicitations des parties communes (escaliers et hall), avec pour conséquence des difficultés de gestion et de "vivre ensemble", accentuée par la suroccupation constatée de ces logements.

La densité est alors double : urbaine, avec des coefficients pouvant se rapprocher de la densité d'un cœur d'îlot parisien (square Surcouf), et humaine, avec une densité de population par km² très importante, qui s'élève au cœur des Sablons entre 30 000 habitants /km² et 80 700 habitants / km², soit beaucoup plus que dans le reste de la ville de Grigny (densité moyenne à Grigny de 5800 habitants/km² en 2018, ou encore de Paris 20 640 hab/km).



Nombre d'individus par km² dans le quartier des Sablons – Géoportail, INSEE FiLoSoFi 2017

Dans le quartier des Tuileries, si la densité reste très forte pour un territoire de seconde couronne, le sentiment de densité se vit différemment, notamment grâce à l'arrêt du projet qui prévoyait la construction de plusieurs centaines de logements sur le terrain de la Folie, et par la moindre hauteur des bâtiments. Résidentiel et adossé à de vastes emprises d'activités, le secteur se distingue par le contraste entre la forte densité d'occupation des ensembles résidentiels incluant les emprises d'équipements scolaires et la vacuité des terrains de la Folie et de l'Orme Pomponne.



Square Surcouf, un des secteurs les plus denses du quartier, Syndicats 26, 27 (à droite), 48 (au fond) et 25 (à gauche)
©Cyrus Cornut – EPFIF, 2020

Problématiques de stationnement

Dans le quartier des Sablons, les parkings en ouvrage, sous la responsabilité du syndicat principal jusqu'au 1^{er} janvier 2022, ont été fermés pour des raisons de sécurité en 2011, à l'exception de la tranche 80.

Les tranches 81, 83 et 84, syndicats de parking situés respectivement en rez-de-chaussée et sous-sol de l'avenue des Sablons (81) et sous la dalle Barbusse (83-84) représentent 1 100 places. La tranche 79, actuellement en travaux et dont la réouverture est prévue fin 2022, représente 350 places. La fermeture de cette offre de parkings souterrains provoque des problématiques importantes de stationnement dans le quartier, qui revêt un aspect routier important avec la présence de très nombreux véhicules en surface. Le parking du centre commercial, qui représente plus de 700 places en surface, pourrait permettre d'absorber en partie les besoins en stationnement du quartier des Sablons, mais l'éloignement des immeubles et les problématiques de sécurité désincitent les habitants à s'y garer.

La problématique du stationnement est également prégnante sur le quartier des Tuileries : le stationnement en surface structure fortement l'espace urbain, notamment le long de l'avenue des Tuileries.

De nombreuses places, dans les trois secteurs, sont neutralisées par la présence de « voitures ventouses » ou de mécaniques sauvages. Les pouvoirs publics, et notamment la Ville en collaboration avec la police nationale, mènent régulièrement des campagnes d'enlèvement de véhicules pour améliorer la situation.

Dans les trois secteurs, les problématiques de stationnement contribuent à exacerber des conflits d'usage parmi les habitants.

Une première intervention d'ampleur : le square Surcouf dans le cadre du PNRU

Afin d'ouvrir le square Surcouf, qui était à l'origine un vaste parking en silo entre les tranches 24-25 et 26-27, les collectivités ont engagé des travaux de désenclavement dans le cadre de PNRU. Ces travaux ont permis :

- la création d'une nouvelle voie est-ouest de desserte du quartier (à sens unique) permettant de joindre la rue Pasteur à la rue Vlamincq ;
- l'aménagement d'une grande place piétonne intégrant divers usages dont des espaces de jeux pour enfants ;
- l'amélioration de l'accessibilité aux bâtiments ;
- la réhabilitation des parkings privés, rendue nécessaire par le projet d'espace public en surface, et la création d'un nouveau parking situé rue Pasteur ;
- l'intégration de conteneurs de déchets enterrés permettant le tri sélectif au plus près des halls et l'aménagement de deux logettes encombrants.

Une réception partielle du chantier a été effectuée en décembre 2019 avec l'ouverture de la voirie et de la dalle intermédiaire. La réception totale du chantier est prévue pour le second semestre 2022.

Des équipements vétustes, sous-dimensionnés et peu visibles

De nombreux équipements publics de proximité sont présents dans le quartier et à ses franges (groupes scolaires, médiathèque, PMI, halte-garderie, gymnase du Haricot, centre culturel Sidney Béchet, antennes jeunesse, centre social Picasso, maison de quartier Tuileries, city stades). Néanmoins, ces équipements participent peu à la structuration et à l'animation de l'espace public et du quartier. Ils sont souvent difficiles à identifier, avec un adressage peu lisible et l'absence de mise en valeur urbaine (absence de parvis, manque de marquage des entrées, etc.).

De nombreuses entrées se font par les parkings (notamment celles des écoles) ou par les jardins sans rapport direct aux circulations. Par exemple, les accès aux groupes scolaires Cendrillon/ Chaperon rouge et Elsa Triolet/Gérard Philippe se font par des cheminements piétons peu adaptés, à l'arrière des syndicats 44 et 45.

- **La petite enfance**

Le quartier des Sablons compte deux sites de type multi-accueil soit 27 berceaux et un centre de PMI départemental, dont deux de ces équipements sont situés dans le bâtiment dit « Paquebot Sablons », avenue des Sablons. La vétusté de cet équipement ainsi que sa localisation contrainte ont été des éléments qui ont participé à la validation de sa démolition dans le cadre du PNRU. Dans ces locaux, les possibilités d'évolutions de l'offre, tant qualitative que quantitative, sont particulièrement limitées, alors que le nombre de places est trop faible par rapport à la demande. La liste d'attente ne pourrait être satisfaite sans augmentation de la capacité d'accueil.

- **Les équipements scolaires**

Les écoles sont régulièrement regroupées par deux, souvent de même cycle primaire (maternelle ou élémentaire), avec deux directions distinctes, mais faisant l'objet d'un regroupement pédagogique permettant une souplesse dans l'attribution des places.

Sablons

- Un groupe scolaire neuf, livré en 2012 dans le cadre de l'ANRU 1 : Aubrac / Charpac, accueillant 148 maternelles (dont 19 TPS) et 258 élèves d'élémentaires à la rentrée 2017-2018. Ce groupe scolaire aurait dû permettre de fermer les écoles maternelle Chaperon rouge / Cendrillon. Or, compte tenu

des besoins réels en matière d'accueil d'enfants de moins de 6 ans, ces deux écoles sont encore en activité ;

- Un ensemble « Belle au Bois Dormant / Petite Sirène », accueillant deux écoles maternelles de 157 et 159 élèves, sans classe TPS en 2017-2018 rénové dans le cadre de l'ANRU 1. A noter que ce site accueille depuis septembre 2021 une structure petite enfance de 15 berceaux de type multi-accueil appelé les petits pas ;
- Une élémentaire Jean Moulin rénovée et agrandie, située à l'interface entre Grigny 2 et le nouveau cœur de ville, accueillant 222 élèves ;
- Un ensemble élémentaire Triolet / Philippe (257 + 261 élèves) et un ensemble maternelle Cendrillon / Chaperon Rouge (72+97 élèves, dont 19 TPS) qui rencontrent d'importants désordres techniques (vides sanitaires, étanchéité), souffrent d'une absence d'adressage sur l'espace public.

Outre l'école neuve livrée en 2012, ces quatre écoles ont été construites dans les années 1970, dans le cadre du développement du quartier et de l'arrivée de nouvelles populations à Grigny. Elles n'ont jamais fait l'objet d'une rénovation lourde, ce qui ne permet pas aujourd'hui d'accueillir les enfants et les équipes pédagogiques dans de bonnes conditions.

Tuileries

- Un regroupement élémentaires Langevin / Perrin (285 élèves) qui nécessite d'importants travaux de rénovation vu son état de vétusté, dont la conception est en cours en 2022 ;
- Une école maternelle Chat Botté, rénovée dans le cadre de l'ANRU 1.

- **Les équipements « jeunesse »**

Grigny 2 compte une antenne jeunesse aux Sablons : l'antenne Vlaminck, située en bordure du square Vlaminck. Adjacent à un commerce de proximité, cet équipement souffre d'une grande vétusté et est inadapté aux usages.

Par ailleurs, dans le secteur Droit de l'Homme se déploie l'antenne Jeunesse Barbusse, qui comporte notamment une salle polyvalente et une salle de danse, qui nécessiterait un rafraîchissement ; un équipement jeunesse dans lequel le Point Information Jeunesse et la mission locale sont amenés à être regroupés prochainement.

- **Les équipements sportifs**

Le quartier accueille plusieurs équipements à vocation sportive :

- Les halles de tennis des Chaulais, au sud du secteur des Tuileries, regroupant 4 courts couverts et des courts extérieurs. Cet équipement, permettant uniquement la pratique du tennis, ne répond pas aux enjeux de pratiques sportives du quartier notamment en lien avec les pratiques scolaires. Par ailleurs, l'équipement est peu identifié par les habitants, car difficilement accessible à pied ou en voiture ;
- Le gymnase du Haricot, bâtiment vétuste et ancien, doit faire l'objet d'un programme de travaux portant sur l'étanchéité, le volet thermique, les réseaux. Il est dédié à la pratique de la gymnastique et de la boxe, ce qui ne permet pas une pratique sportive polyvalente ;
- Un city stade extérieur adjacent à l'école Langevin, qui nécessite une rénovation, dont la conception est en cours en 2022 ;
- Un city stade dans le square Vlaminck, rénové dans le cadre de la GUSP.

Le diagnostic sur l'offre d'équipements sportifs a mis en évidence une saturation des équipements omnisports existants, ce qui contraint fortement la pratique sur le temps scolaire et les pratiques associatives.

- **Les équipements socio-culturels**

Les deux seuls équipements socio-culturels du quartier des Sablons, le centre social Pablo Picasso et la médiathèque, sont situés avenue des Sablons dans le prolongement de la halte-garderie et de la PMI.

Cette partie du bâtiment a fait l'objet de travaux de rénovation (façades/huisserie, accès PMR). Ces deux équipements sont bien identifiés par la population, et jouent un important rôle de proximité. Pour autant, les locaux sont exigus et, dans le cas du centre-social, peu fonctionnels pour recevoir les activités du centre (manque de confidentialité, pas de cuisine pour des activités collectives, hall exigu...) ou les activités connexes accueillies.

Le bâtiment comporte également deux salles municipales :

- une a fait l'objet de travaux de rénovation et a été aménagée pour accueillir la Maison du Projet. Il s'agit d'un espace ouvert aux habitants, dédié à l'information et à la concertation relatives au projet, centralisant au cœur du quartier les interlocuteurs chargés d'accompagner les habitants et engagés dans le processus de transformation de leur quartier par l'ORCOD-IN. Conçu comme un lieu centralisateur pour l'information des habitants, la maison du projet accueille également une antenne du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la Ville de Grigny ;
- l'autre salle accueille une laverie solidaire associative.

En outre, le quartier des Tuileries comporte une maison de quartier, implantée dans un bâtiment livré en 2007. Cet équipement est peu visible du fait de sa localisation excentrée.

Enfin, le centre culturel Sidney Bechet – salle polyvalente modulable pouvant accueillir jusqu'à 700 personnes, située place des Droits de l'Homme, est un bâtiment d'origine. Utilisé à la fois comme salle de spectacle, de réunions publiques ou de soirées festives, sa relocalisation a été réfléchi en lien avec la programmation du futur équipement multiculturel en cœur de ville. Le bâtiment accueille également le Foyer Laudat, dédié à l'accueil des personnes âgées.

Une urbanisation monofonctionnelle

Le territoire est marqué par une très forte mono-fonctionnalité. Comme dit précédemment, le quartier s'est développé pour accueillir les salariés des grandes entreprises dans un large bassin. Localement, le site est presque exclusivement résidentiel. Si un grand centre commercial a été construit dans les années 1970, celui-ci a complètement périclité (voir partie 2.2.3.). Les franges du site disposent de quelques zones d'activités et de bureaux, notamment côté Ris-Orangis, ou le long de la RD310. Néanmoins, il ne peut être considéré que ces sites apportent de la mixité fonctionnelle. Ils sont par ailleurs peu qualitatifs et souvent peu compatibles avec des immeubles résidentiels (activité de garagiste par exemple).

2.2.2. Une situation paysagère et naturelle hétérogène

Un site qui ne bénéficie pas des qualités de son environnement

Comme évoqué à l'article 2.1. Le secteur de projet au sein de son environnement, Grigny 2 s'inscrit dans un contexte naturel de qualité, s'ouvrant sur les coteaux de la Seine, marqué par des boisements, puis des grands lacs. La topographie du site lui permet de bénéficier de vues panoramiques sur la vallée de la Seine et les coteaux boisés, par exemple depuis la route de Corbeil. Quelques vues panoramiques au loin et sur le parc de l'Arbalète au plus près, sont particulièrement qualitatives.

Néanmoins, les espaces naturels et des espaces verts au cœur du quartier sont peu nombreux et ne répondent que partiellement aux besoins des habitants. Malgré des qualités paysagères intéressantes et un aspect arboré, les habitants ne bénéficient que de 3m² d'espaces verts / habitant, quand les recommandations de l'OMS s'élèvent à 10m²/habitant et à moins de 10 à 15 minutes à pied.

Le secteur Sablons tourne le dos au bois de l'Arbalète et aux Lacs de l'Essonne. Les habitants utilisent très peu ces espaces naturels malgré leur qualité. Les espaces verts autour de la rue Renoir et l'aire de jeux qui y est située sont également peu utilisés. Le square Vlamincq est en revanche très fréquenté par les enfants du quartier et a été récemment rénové dans le cadre de la GUSP. Il s'agit d'un espace ouvert, en continuité du bois de l'Arbalète, permettant de multiples usages (aire de jeux, sports...). Constituant l'un des seuls espaces verts de destination du quartier des Sablons, il est sur-fréquenté. Le quartier dispose en revanche de plusieurs aires de jeux, qui ont ou qui vont faire l'objet d'une remise à niveau dans le cadre de la GUSP (square de la Girafe, aire de jeux Renoir, etc.).

Le quartier des Sablons dispose de nombreux espaces verts « connecteurs », qualitatifs, mais peu propices aux loisirs. Il s'agit notamment des cœurs d'îlots, avec des circulations piétonnes entre clôtures, qui sont des itinéraires raccourcis à distance des voies encombrées des voitures et des trottoirs étroits.

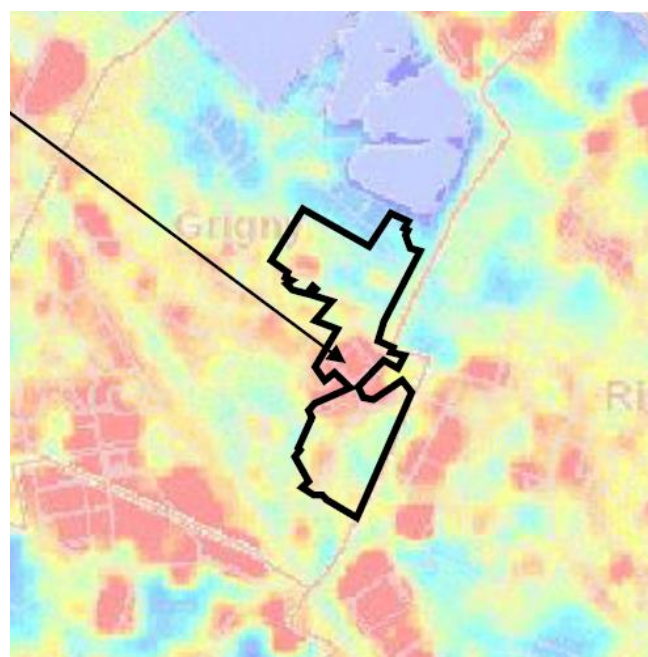
Aux Tuileries, si le cadre de vie est agréable car végétalisé, il est peu propice aux usages de proximité de convivialité et de détente. Les espaces verts du quartier correspondent aux espaces d'accompagnement du bâti avec une étroite bande arbustive en façade sur rue et des espaces plus amples, engazonnés et délimités par des haies sur la façade arrière. Malgré le cadre de vie agréable et végétalisé, le quartier reste peu propice aux usages de proximité, de convivialité et de détente avec cette majorité d'espaces verts « d'accompagnement ». L'aire de jeux des Tuileries, récemment rénovée dans le cadre de la GUSP, constitue un des seuls espaces de loisir de destination.

Enfin, le secteur des Tuileries est marqué par le terrain de la Folie, espace naturel en friche inaccessible aux habitants.

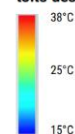
Entre ces deux secteurs, la faible hauteur et la faible densité de construction du secteur Barbusse sont accentuées par l'immensité des surfaces minérales, donnant l'impression d'espaces « flottant » à la structure peu lisible. Il se démarque par l'absence d'espace public de convivialité, et notamment d'espaces verts.

Ilots de chaleur et îlots de fraîcheur sur le site du projet

L'enjeu du confort climatique, au-delà du confort à l'intérieur des logements, se retrouve aussi dans l'espace public. Les qualités paysagères hétérogènes du site se retrouvent dans les données thermographiques. Les Lacs, le bois de l'Arbalète, mais également les espaces arborés et végétalisés Vayssière ou Renoir constituent des îlots de fraîcheur importants. A l'inverse, par son caractère minéral, tout le secteur Barbusse constitue un îlot de chaleur marqué. La différence de température observée entre ces différents secteurs peut dépasser 20 degrés.



Températures au sol et sur les toits des bâtiments en 2010



Sources : APUR
Image LANDSAT - 2010

Thermographie aérienne, températures au sol et sur les toits, APUR – été 2010

2.2.3. Le secteur Barbusse : une friche commerciale en entrée de ville

Le centre commercial (appelé « Ex-Casino ») situé sur la dalle Barbusse a été conçu, dans les années 1970, comme un espace de rencontres, de services, et de commerces. Sa zone de chalandise dépassait largement Grigny.

Il est aujourd'hui dans une situation critique. La vacance s'est accélérée à l'occasion du départ de la grande surface Casino en 2016, qui représentait près de 50% de la surface du centre. Concernant les petits commerces, seule une quinzaine subsiste au 1er avril 2022, sur près d'une trentaine de cellules commerciales.

La vacance commerciale s'accompagne, selon un schéma assez classique, d'une diversité d'occupations « interstitielles », aux franges de la légalité, à l'intérieur et sur le parking du centre commercial : report du stationnement résidentiel du quartier des Sablons, présence de « voitures ventouses », « mécanique sauvage », barbecues, et trafics divers. Le site Barbusse est donc pris dans cet engrenage problématique fait de vacance commerciale et d'occupations non autorisées nourrissant un sentiment d'abandon et d'insécurité.

Pour autant, le secteur Barbusse constitue un nœud de circulation majeur pour les transports en commun (RER, bus, futur Tzen4) et voitures (RD310). La gare accueille environ 12 000 voyageurs par jour. Le caractère routier des tracés et aménagements de voiries ainsi que l'absence d'espace public piéton (parking du centre commercial faisant office de lieu de rencontre, lieu de passage) font obstacle à la vocation centrale de ce secteur stratégique, face à la gare du RER D.

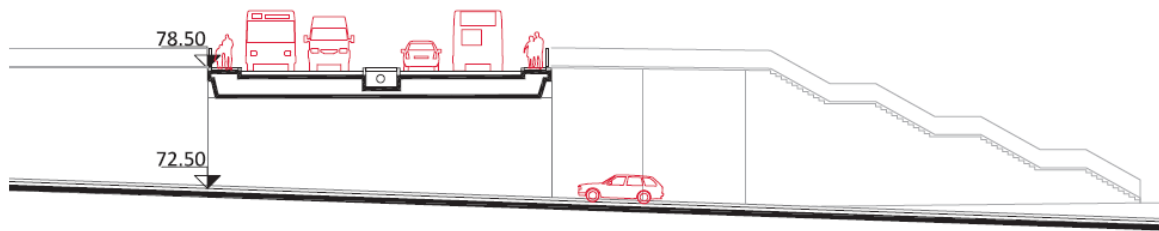
Le secteur compte un nombre important de places de parking, très mobilisées en surface (694 places) mais inutilisées en sous-sol : les deux niveaux de parking en sous-sol du centre commercial, prévus comme Parking d'Intérêt Régional (320 places), n'ont jamais été ouverts au stationnement. Les tranches 83 et 84 (738 places), constituées en syndicat de parking depuis la scission de la copropriété, sont fermées depuis 2011 car elles sont dans un état très dégradé et ne répondent pas aux normes de sécurité.

Le parking minéral, sans végétalisation, fait office de lieu de socialisation, y compris pour des personnes venant de l'extérieur du quartier, et est marqué par une très forte présence masculine. Malgré des usages quotidiens intenses, l'absence d'espaces publics de convivialité à caractère urbain donne une image peu valorisante pour cette entrée de quartier et entrée de ville.



Plan de l'existant – secteur Barbusse et Droits de l'homme – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

Au droit du secteur Barbusse, la RD 310 constitue une rupture importante pour le quartier (au droit de la gare notamment). La RD 310 elle-même supporte des flux piétons non négligeables, transversaux au droit des passages piétons desservant les accès principaux et secondaires à la gare (vers/depuis Ris-Orangis via le parc de la Theuillerie) et longitudinaux sur sa section rejoignant le carrefour du chemin de Corbeil (flux en direction du quartier des Tuileries). L'enjeu altimétrique est important sur ce secteur, avec une différence de niveau notable entre la dalle et la RD310.



Coupe de la route de Corbeil, montrant la différence de niveau entre la dalle Barbusse (à gauche) et la route de Corbeil, le parvis de la gare (en bas des escaliers), et la RD310 – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

La place des Droits de l'Homme n'est pas identifiée comme un espace public par les habitants du quartier. Bien que bordée de plusieurs équipements publics, elle n'est pas connectée au quartier du fait de la présence du centre commerciale et du parking, qui représentent une coupure urbaine forte.

2.2.4. Des immeubles qualitatifs mais dégradés, aux caractéristiques différentes

Secteur Sablons

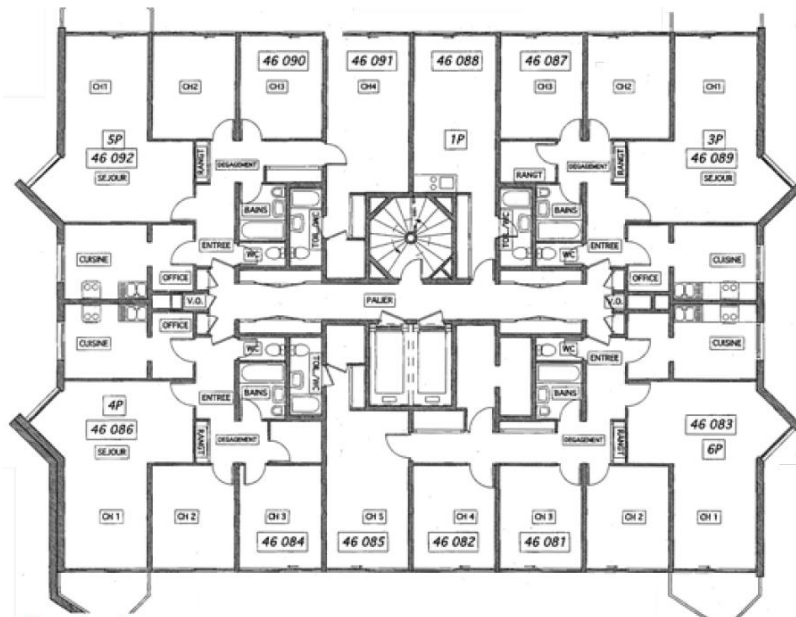
Comme vu précédemment, le secteur Sablons est marqué par une très forte densité, avec des immeubles de grande hauteur (jusqu'à R+15), concentrant 4000 logements sur les 5000 construits.

Selon le nombre d'étages et les typologies de logements, le nombre de logements par cage d'escalier varie de 30 (immeuble type barre avec logements traversants) à 124 logements (immeuble plot avec petits logements).

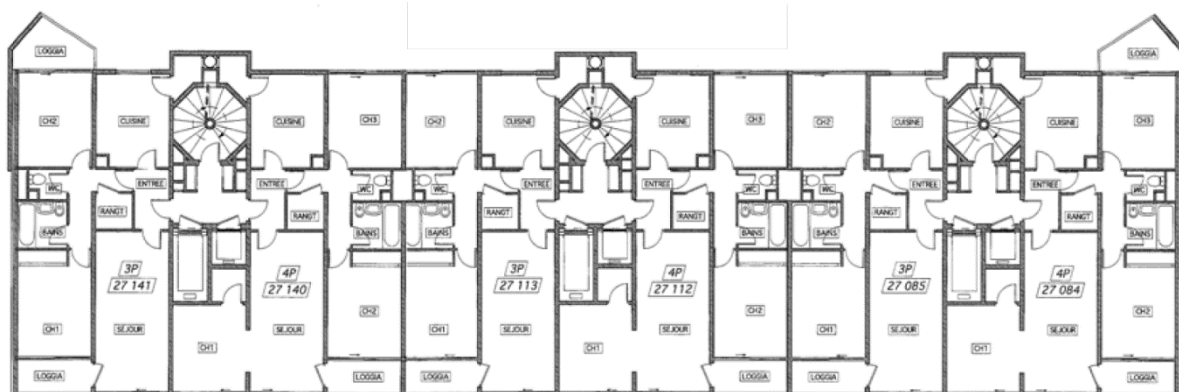
Il en résulte de fortes sollicitations des parties communes (escaliers et hall), avec pour conséquence des difficultés de gestion, une dégradation plus rapide qu'usuellement et un besoin d'entretien plus important, accentués par la suroccupation constatée dans certains immeubles (squats de parties communes, habitat indigne, etc.).

Les ensembles résidentiels sont en relativement bon état du fait de la qualité des matériaux de façade (béton texturé coulé en place, éléments en béton préfabriqués de qualité, parement pierre). La plupart de ces ensembles n'a cependant jamais fait l'objet de travaux de réhabilitation importants depuis leur construction en 1970. Ainsi, par la paupérisation du quartier, l'impossibilité pour certains copropriétaires de payer les charges, et en conséquence le manque d'entretien et de travaux, les conditions de vie dans certains immeubles se sont considérablement dégradées du fait de la vétusté des équipements : fuites d'eau très régulières, mauvaise gestion des vide-ordures, ascenseurs en panne pendant plusieurs mois, etc. Les risques pour les habitants se sont concrétisés avec le déclenchement de plusieurs incendies graves, dont un impliquant l'évacuation de plusieurs dizaines de logement en 2017.

Les plans intérieurs des logements ne correspondent pas aux standards actuels, notamment du fait de l'étroitesse des séjours. Deux types d'immeubles ont été construits : le plot, représentant 34 immeubles du quartier des Sablons, et la barre, représentant 5 immeubles dans le quartier.



Immeuble en « plot » secteur Sablons, plan d'étage courant, Atelier Xavier Lauzeral, 2018



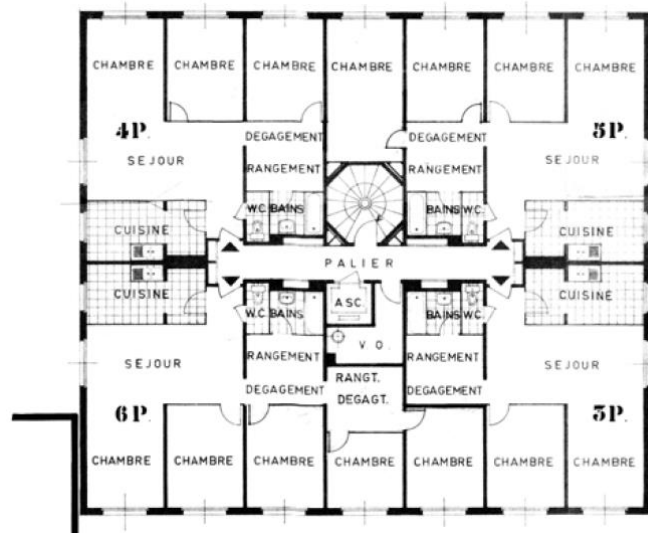
Immeuble en « barre » secteur Sablons, plan d'étage courant, Atelier Xavier Lauzeral, 2018

Les RDC des immeubles de logements ne sont généralement pas aménagés au niveau des espaces publics les desservant, l'accessibilité PMR est limitée (les rampes présentes ne sont généralement pas réglementaires). Actuellement dans le quartier des Sablons, un très grand nombre de logements situés en rez-de-chaussée est inoccupé.

Secteur Tuileries

Résidentiel et adossé à de vastes emprises d'activités, le secteur des Tuileries se distingue par le contraste entre la forte densité d'occupation des ensembles résidentiels incluant les emprises d'équipements scolaires et la vacuité des terrains de la Folie et de l'Orme Pomponne. A la différence du quartier des Sablons, les immeubles du quartier sont tous identiques et comportent chacun un nombre réduit de 22 logements, facilitant la gestion des

copropriétés. Les immeubles sont moins hauts qu'aux Sablons mais les distances entre façades sont aussi plus réduites. Les plots s'élèvent en R+5.



Immeuble en « plot » secteur Tuileries, plan d'étage courant, Atelier Xavier Lauzeral, 2018

2.2.5. Un quartier aux enjeux sociaux particulièrement forts

Des spécificités démographiques et sociales

Les données sociales de la ville et du quartier témoignent d'une grande pauvreté de la population. A Grigny 2, la part des ménages fiscaux imposés est de 25% (2017), contre 39% dans la commune et 70% dans l'Essonne (2019). La médiane du revenu disponible par unité de consommation y est de 12 120€ (2017), contre 13 960 € dans la commune et 24 010€ dans le département (2019). Respectivement, les taux de pauvreté s'élèvent à 54% (2017), 45% et 13,3% (2019). Le taux de chômage s'élève à 22,3% dans la commune, contre 11% dans l'Essonne et 12,2% en Ile-de-France en 2018 (source : INSEE). Grigny est ainsi une des communes les plus pauvres de France.

Grigny est également une ville jeune : 50% de la population y a moins de 30 ans en 2018, contre 39,9% dans le département. Il s'agit d'une des villes les plus jeunes d'Ile-de-France. Son L'indice de jeunesse (INSEE RP 2016) est de 3,5, atteignant 4,85 pour Grigny 2, pour une moyenne départementale de 1,4. La part des moins de 15 ans est particulièrement forte dans la commune, atteignant 28,3% de la population en 2018, quand ce chiffre s'élève à 19,5% à l'échelle régionale. Ainsi, la structure des ménages à Grigny est particulièrement familiale, avec 37% de ménages composés d'un couple avec enfant et près de 19% de familles monoparentales, contre respectivement 28% et 11% à l'échelle de la région. 28% des familles ont 3 enfants ou plus, contre 12% dans l'Essonne et 12% en IDF.

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

Concernant l'offre de logement, si le parc social ne concerne officiellement que 44 % des logements de Grigny, on pourrait y ajouter la grande majorité des appartements de la copropriété de Grigny 2, considérée comme « parc social de fait », compte tenu de la population qui y habite, souvent plus pauvre et précaire qu'à la Grande Borne.

Ainsi, la structure de son habitat et les logiques de peuplement ont fait de Grigny une ville d'accueil des populations les plus fragiles, souvent venues d'autres pays. Cette « spécialisation » urbaine se concrétise souvent ainsi : le premier logement de primo-arrivants au sein de la copropriété de Grigny 2 (pour partie sous la coupe de « marchands de sommeil »), puis une poursuite du parcours résidentiel au quartier d'habitat social de la Grande Borne. Cette spécialisation a progressivement réduit toute forme de mixité urbaine et sociale.

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

Enfin, concernant la démographie, si les fichiers scolaires et des demandeurs de logement démontrent un nombre de ménages hébergés très important (plus de 500), il n'est pas possible de faire valoir auprès de l'INSEE une présence importante d'une population « invisible » que la mairie évalue à près de 3.000 habitants. Le rapport Aubouin de 2016 en accréditait le phénomène, sans en mesurer les conséquences pour la ville.

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

Des enjeux éducatifs importants

Comme vu précédemment, la commune de Grigny fait face à une situation spécifique en termes d'éducation, avec beaucoup d'enfants allophones, un décrochage scolaire et un retard important. Les 27 écoles et les 3 collèges (pas de lycée à Grigny), accueillaient 6 563 élèves en septembre 2018, soit une proportion inédite d'élèves scolarisés (hors lycée) pour une ville de cette taille. Entièrement en REP+, comme seulement deux autres villes sur le territoire métropolitain, Clichy-sous-Bois et La Courneuve, dont elle partage les indices de grande pauvreté et de précarité, Grigny est également marquée par une importante mobilité de la population scolaire. La forte rotation locative dans la copropriété de Grigny 2 se transcrit dans les écoles : seulement 50 % des élèves de CM2 ont effectué toute leur scolarité dans la même école, avec des « fuites » fréquentes et des arrivées nombreuses en cours d'année. Le taux de retard en 3^{ème} est de 27% à Grigny 2 en 2019, contre 13,2% à l'échelle de GPS.

D'autres signaux d'alerte existent dans le domaine de la santé, de l'accès à la culture, au sport et aux loisirs :

- 20.6 % seulement de jeunes grignois font du sport, contre 45.5 % en Essonne ;
- 11% sont licenciés contre 30% en Essonne ;
- moins de 40% des 6-15 ans grignois ont une licence sportive dans un club contre 63% au niveau régional, retard expliqué par le coût trop élevé des licences sportives
- 6,4 % des femmes habitant Grigny pratiquent une activité sportive dans un club contre 18 ,6 % dans le reste du département ;
- 80 % des jeunes sortent du système scolaire sans savoir nager ;
- 41 % des enfants dès l'âge de 6 ans témoignent d'un manque d'activités culturelles ou de loisirs.

Les données sociales et démographiques, couplées aux données urbaines et patrimoniales des équipements décrites ci-dessus invitent les pouvoirs publics à une réponse globale. À ce titre, les évolutions urbaines, ambitieuses doivent permettre aux habitants d'accéder non seulement à un habitat et un cadre urbain amélioré mais également à des parcours de vie plus qualitatifs à travers l'éducation, la formation, l'offre de services publics, l'accès à la culture, au sport, le développement économique et à l'emploi, à la mobilité. Le « droit à la ville » prend un sens particulier pour les enfants et les jeunes de Grigny qui doivent être accompagnés vers la réussite et la

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

Dans ce contexte, la Ville de Grigny et l'agglomération GPS s'inscrivent dans le cadre des cités éducatives. La Cité Educative est un dispositif né à partir d'initiatives menées sur le terrain par les élus locaux, les services de l'Etat et les associations. Elles visent à intensifier les prises en charge éducatives des enfants dès le plus jeune âge et des jeunes jusqu'à 25 ans, avant, pendant, autour et après le cadre scolaire. Le label « Cité Educative » résulte de la co-construction de la feuille de route gouvernementale pour les quartiers prioritaires menée par le ministère de la Cohésion des territoires. L'initiative est née à Grigny. Les Cités éducatives consistent en une meilleure coordination des dispositifs afin de parvenir à des « Territoires à haute qualité éducative ».

Cette politique s'appuie sur les équipements existants tels que les établissements scolaires, les équipements sportifs mais également sur les équipements sociaux, culturels et de vie de quartier comme les centres sociaux, le centre culturel, la médiathèque, la maison des associations, etc.

La cité éducative vise à accompagner les élèves à des moments clefs de leur développement pour :

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

Le projet urbain et social de Grigny 2 s'inscrit donc pleinement dans ces ambitions.

2.2.6. La sécurité et la tranquillité publiques

Des enjeux de sécurité et de tranquillité publique majeurs

Lors de la concertation préalable à la création de la ZAC, la tranquillité publique et la sécurité sont ressortis comme un élément important de réussite du projet pour les habitants (voir point 3.3). La circulation trop rapide des voitures, les barbecues sauvages, les trafics ou encore les rassemblements estivaux dans les squares altèrent la tranquillité dans le quartier. Dans ce cadre, au cours de l'été 2021, la Ville de Grigny et la Préfecture ont mis en place des actions coordonnées d'ampleur qui ont permis d'apaiser la situation autour du square Vlamincq.

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

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



Localisation des QPV – Géoportail, 2021)

Les dispositifs de prévention et de lutte contre la délinquance

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

- **Un dispositif associatif**

La ville de Grigny propose plusieurs services à ses habitants :

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

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

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

Elle a été créée le 1er décembre 2012 et comprend le quartier de la Grande Borne. La présence d'un bailleur social unique à la Grande Borne a été un élément facilitateur du partenariat avec les forces de l'ordre. La particularité du statut de copropriété de Grigny 2 implique une coordination plus difficile entre les différents acteurs.

Cependant, la logique partenariale est relativement développée sur Grigny 2 :

- Une cellule de veille comprenant les effectifs de police, la Ville, la préfecture, l'EPFIF mais aussi les différents syndicats de la copropriété se réunit régulièrement. Cette cellule a pour vocation le partage d'information et la mise en place d'actions pour résoudre les difficultés identifiées ;

- Un partenariat à vocation plus éducative est aussi en place ;
- Le délégué à la cohésion police/population est très actif sur le territoire et notamment auprès de l'éducation nationale. Les associations et les transporteurs, par le biais de leurs médiateurs, sont très présents auprès des jeunes ;
- La Ville est aussi impliquée dans la gestion du quartier Grigny 2 et dispose de médiateurs avec lesquels la police nationale travaille régulièrement ;
- Par ailleurs, une police municipale, police de proximité, est présente sur le territoire depuis 2017 et agit sur les enjeux du quotidien : respect de la voie publique, stationnement, gestion des voitures épaves, etc.

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

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

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

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

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

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

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

- Lutter plus efficacement contre les phénomènes persistants de délinquance violente ou de trafics liés à l'économie souterraine ;
- Développer la prévention situationnelle pour dissuader l'exécution des délits ;
- Améliorer la relation population/institutions ;
- Renforcer la prévention et la médiation auprès de jeunesse.

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

- **Stratégie départementale de prévention de la délinquance**

La stratégie départementale de la délinquance 2020-2024 fait suite au plan départemental de prévention de la délinquance 2013-2017.

Cette stratégie se décline en 4 axes :

- Prévenir la délinquance des plus jeunes, les protéger et les aider à devenir citoyens
- Accueillir, accompagner et protéger les victimes
- Lutter contre l'insécurité et rétablir la tranquillité publique
- Prévenir la radicalisation

Des fonds interministériels pour la prévention de la délinquance et de la radicalisation sont alloués par la préfecture.

Le projet urbain devra intégrer ces enjeux et associer les différents acteurs du territoire en matière de sécurité publique et de prévention.

3. DESCRIPTION DU PROJET ET DES RAISONS POUR LESQUELLES IL A ETE RETENU

Le projet urbain est une composante essentielle de l'ORCOD-IN, articulé avec l'intervention de portage foncier et avec l'intervention sur l'habitat privé dans le cadre du Plan de sauvegarde. Il est envisagé qu'il se déploie au-delà de 2030 au vu des délais estimés de maîtrise foncière, de relogement et de réalisation.

Comme présenté en partie 2.2. par la carte intitulée *Carte de localisation des différents secteurs de Grigny 2*, le quartier se développe actuellement sur trois secteurs principaux (les Sablons, Barbusse et les Tuileries). Le projet urbain recomposera le fonctionnement du quartier ; aussi, deux grands secteurs de développement sont identifiés (voir en partie 3.2.2. la carte intitulée *Les deux grands secteurs de développement*) :

- Le secteur « gare », qui intègre le secteur Barbusse et le sous-secteur Lavoisier (rue Lavoisier, syndicats 49 et 48 voués à la démolition). Ce secteur connaîtra des transformations importantes constituera un sous-secteur d'aménagement cohérent autour de la gare RER ;
- Le secteur « Folie », correspondant à la transformation complète de l'espace naturel en friche du terrain de la Folie, déjà évoqué en partie 2.2. Le secteur Folie est situé dans le quartier des Tuileries.

Les spécificités de ces deux secteurs stratégiques sont décrites en point 3.2.2. Par ailleurs, les enjeux et composantes du projet sont décrits par secteurs et sous-secteurs (Gare, Sablons, Tuileries et Folie) en partie 3.2.3.

3.1. Répondre aux dysfonctionnements urbains et améliorer du cadre de vie

Comme évoqué à l'article 1.3, l'opération d'aménagement vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire qui respecte les engagements de la charte EcoQuartier en faveur d'un aménagement durable. Ces objectifs impliquent une transformation urbaine d'importance, en lien avec les autres secteurs de la Ville. Le projet est bâti sur la mise en valeur des atouts du quartier, la création d'une entrée de ville de qualité autour de la gare de RER, la création d'une trame verte et paysagère, la clarification des limites public/privé, la restructuration des espaces publics et des voiries sur les secteurs des Sablons et des Tuileries, une stratégie habitat visant la mixité, le renouvellement des équipements publics vétustes ou inadaptés, un développement économique et commercial compatible avec le tissu existant.

En effet, comme développé en partie 2, le site de Grigny 2, immense quartier de copropriétés dégradées, est marqué par de nombreux dysfonctionnements en termes d'habitat et en termes urbain : densité, dégradation, habitat indigne, absence d'espaces publics, monofonctionnalité, etc.

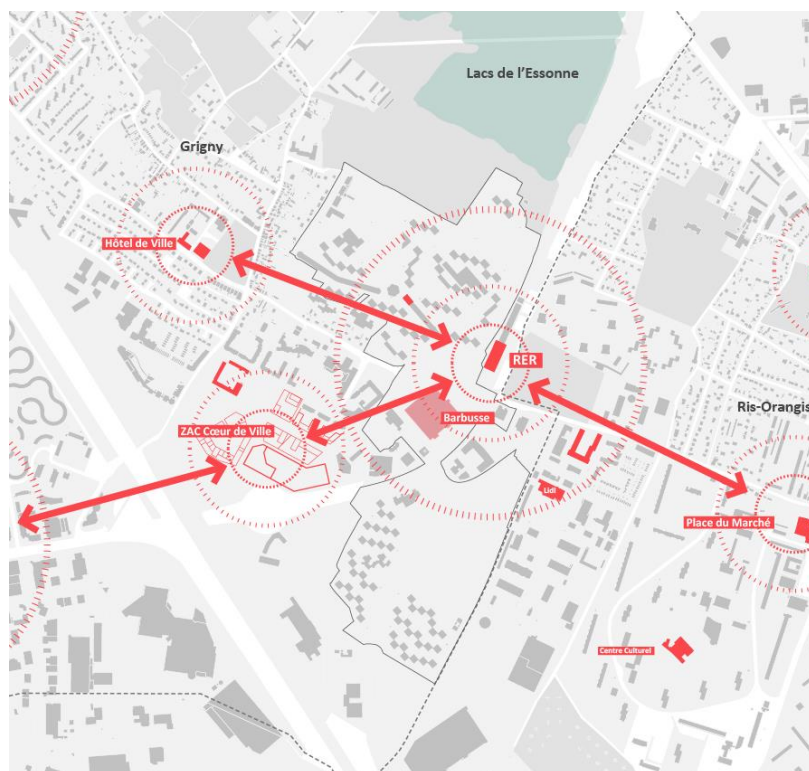
Pour autant, le quartier dispose de potentialités importantes, comme sa desserte directe par le RER D ou son environnement paysager et naturel très qualitatif. Le projet urbain a ainsi été défini pour mettre en valeur ces potentialités, résoudre les dysfonctionnements précédemment décrits, créer les conditions d'une ville plus mixte et traiter les problématiques topographiques particulièrement complexes sur ce site. D'une manière globale, ces objectifs visent à garantir une meilleure qualité de vie pour les habitants.

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

Le plateau Barbusse occupe une position stratégique au centre du grand ensemble Grigny 2. Il est le principal point d'entrée de Grigny par la route, le RER et les transports en commun. Le secteur du pôle gare doit ainsi se constituer en entrée de quartier, de Ville, voire d'agglomération. Il est un lieu de passage obligé entre le centre-ville, le village

et la gare qui les dessert, et une articulation entre les quartiers de Grigny 2, Sablons et Tuileries. Il fait également le lien entre Grigny et Ris-Orangis. L'aménagement de ce secteur est donc particulièrement stratégique et devra contribuer à la valorisation du quartier et de la ville de Grigny dans son ensemble.

L'enjeu sera donc de développer un quartier mixte, proposant logements, commerces de proximité en lien avec la programmation du cœur de ville-République, activités et équipements. En tant qu'entrée de ville, les espaces publics et l'aspect paysager de ce pôle seront particulièrement importants, connectant les lacs, le Bois de l'Arbalète, l'avenue des Sablons, le parc de la Theuillerie (commune de Ris-Orangis), l'avenue des Tuileries, le parc des Chaulais et le terrain de la Folie. Le projet développera une programmation ambitieuse sur ce nouveau pôle urbain orienté vers la mobilité, qui deviendra un hub avec de nombreux transports publics (RER, TZEN4, bus 420, 510, DM22).



Le pôle Barbusse comme secteur stratégique – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

3.1.2. La requalification du cadre de vie, par la restructuration des espaces publics, des équipements et la valorisation de la trame paysagère

Restructurer les espaces publics et espaces verts principaux

Comme vu dans la partie 2, la conception initiale de l'espace public, et son manque d'entretien chronique jusqu'à la reprise en gestion par l'agglomération GPS, ont contribué à dégrader fortement les conditions de vie des habitants. Si la remise à niveau des voiries de desserte par les collectivités a permis une vraie amélioration de la situation, de nombreux travaux restent à engager pour modifier en profondeur le confort de l'espace public, autant en termes de circulations véhiculées, de circulations douces, de places publiques, de paysage, d'espaces verts, de lieux de loisirs, etc.

Des interventions d'ampleur seront prévues sur les avenues des Sablons et des Tuileries, ossatures du quartier. Le maillage des espaces publics et la valorisation des équipements publics à partir de ces axes structurants

permettront de redéfinir un espace public cohérent, adapté à la mesure des immeubles résidentiels riverains et de la densité.

Les espaces publics créés ou réhabilités dans le cadre de la ZAC accompagneront la réhabilitation et l'amélioration des équipements. En effet, il est essentiel d'améliorer l'offre en équipements publics : comme vu précédemment, celle-ci est souvent inadaptée aux usages (offre sportive par exemple) ou aux besoins (petite enfance par exemple). Les bâtiments, souvent d'origine et n'ayant bénéficié que de peu de travaux sont vétustes, peu visibles, peu articulés avec l'espace public. La réintégration d'équipements publics de qualité dans le système urbain est indispensable.

En ce qui concerne les espaces verts et l'aspect paysager du quartier, Grigny 2 articule les espaces naturels de la vallée de la Seine et du plateau en connectant les lacs de l'Essonne, le Bois de l'Arbalète, le Parc de la Theuillerie (commune de Ris-Orangis), le secteur de l'Orme Pomponne et le Bois de Saint-Eutrope, à Fleury, via la Plaine des sports et de loisirs et le tracé de VitaSeine. Le projet urbain valorisera cette connexion et les opportunités qu'elle offre. Une stratégie d'aménagement progressive le permettra et s'ancrera dans les principes suivants :

- Inscrire Grigny 2 au centre de ce système en conférant à celui-ci un caractère valorisant de parc habité ;
- Aménager une continuité paysagère et des modes de déplacements doux le long des voies structurantes du quartier.
- Générer des flux piétons entre la gare RER Grigny Centre et les lacs, diversifiant l'animation du quartier des Sablons, élargissant sa fréquentation à des usagers autres ;
- Créer des espaces de loisirs de qualité, amples et attractifs pour les publics les plus divers, habitants du quartier, de la ville et de ses environs.

3.1.3. La recomposition urbaine du quartier et son désenclavement par l'amélioration de l'accès au reste du territoire

Désenclaver le quartier par sa reconnexion au reste du territoire

Malgré la très bonne desserte du quartier en transports lourds, la structure urbaine de Grigny 2 lui confère un sentiment d'enclavement. Aux Sablons, la densité et la hauteur des bâtiments contribuent à créer l'impression d'un quartier enfermé sur lui-même. Aux Tuileries, la structure viaire en impasse confère au quartier (1000 logements) un aspect de résidence privée, enclavée et peu ouverte sur le reste du système urbain de la ville de Grigny.

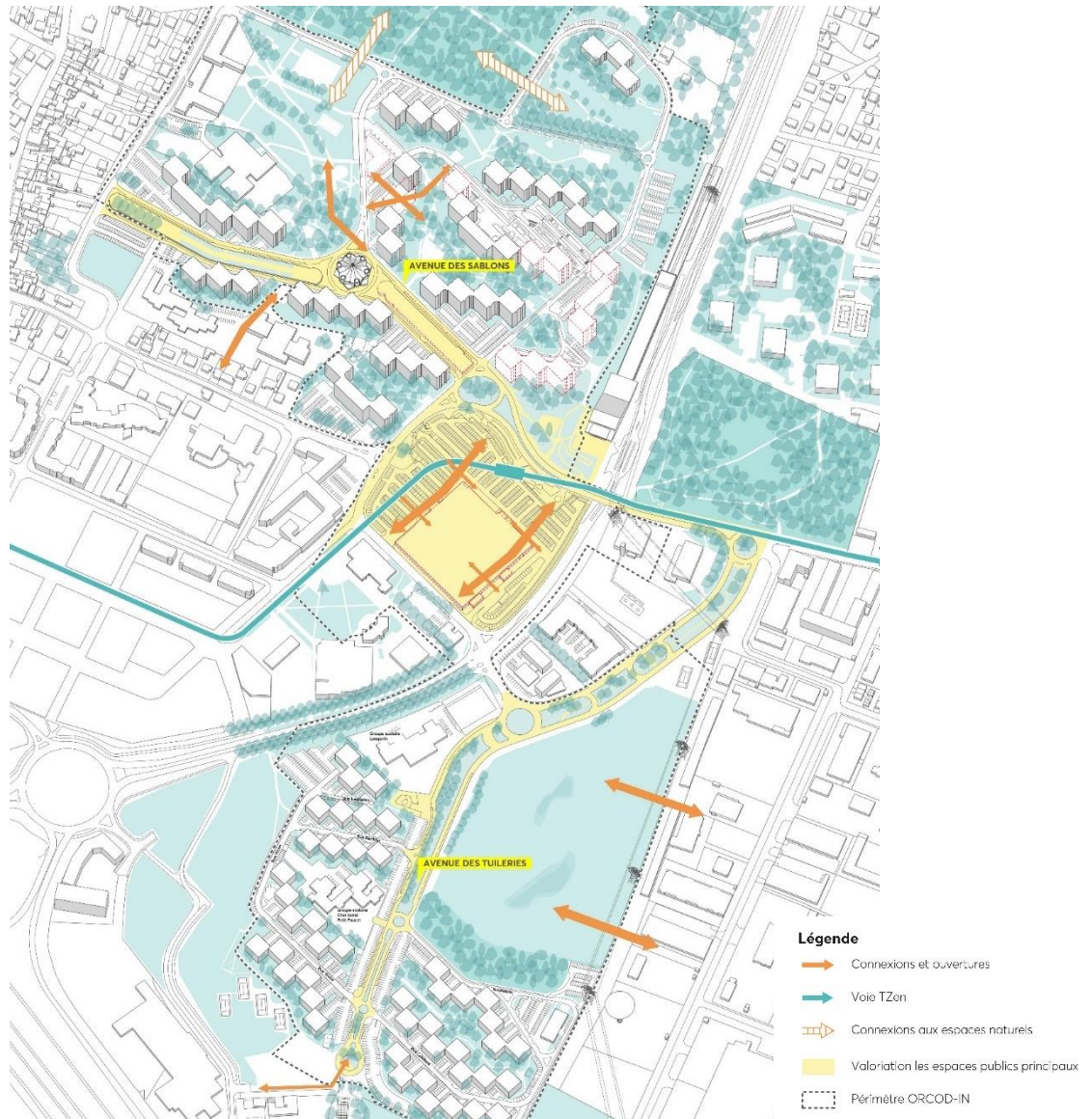
L'objectif est de faire évoluer le quartier Grigny 2 vers un fonctionnement urbain qui dispose d'une plus grande ouverture et connexion avec ses voisins. Pour cela, la transformation du secteur gare, explicité en 3.1.1. est une réponse indispensable. Dans le quartier des Sablons, l'ouverture des espaces les plus denses (square Surcouf notamment) permettra de limiter l'enclavement ressenti dans le quartier et de favoriser les flux de circulation. Enfin, aux Tuileries, la restructuration de l'avenue des Tuileries et son ouverture au sud permettront un rattachement du quartier vers le reste de la ville.

Enfin, le projet permettra de sortir de la mono-fonctionnalité résidentielle du quartier, créant de nouveaux flux et nouveaux usages (voir point 3.1.4.).

Poursuivre la transformation du quartier suite à la scission

Comme explicité au point 1.4., la scission de la copropriété a permis de transférer les espaces publics aux copropriétés, créant ainsi des conditions d'amélioration urbain et de gestion. Le projet urbain permettra de

repenser la gestion des espaces publics existants, mais également des nouveaux espaces de projet. La conception du projet devra donc intégrer l'enjeu de la gestion des espaces publics (gestion OM, gestion des eaux pluviales, réseaux, etc.).



Cartographie des enjeux d'ouvertures et de restructuration des espaces publics principaux, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2021

3.1.4. L'amélioration des conditions d'habitat et la mixité résidentielle et fonctionnelle

Le quartier souffre d'enclavement par sa mono-fonctionnalité, quasiment intégralement dédié à l'habitat. De surcroît, les 27 copropriétés d'habitat, comprenant 5000 logements, sont toutes considérées comme en difficulté, à des niveaux plus ou moins importants. Dans un quartier de copropriétés dégradées de cet ampleur, l'offre locative s'apparente à du logement locatif social de fait. L'homogénéité d'offre et de fonctions est une caractéristique structurante de la spécialisation du quartier que le projet d'aménagement doit faire évoluer.

Le principal et premier levier pour réussir la diversification demeure le redressement des copropriétés d'habitation issues de la scission, sur le secteur des Tuileries et certains secteurs des Sablons. Toutes les actions mises en œuvre par l'ORCOD-IN à l'échelle des copropriétés (scission, amélioration de la situation financière, réalisation des travaux d'urgence puis des travaux d'amélioration grâce à la mobilisation des aides de l'ANAH, des collectivités locales et de l'EPFIF, GUSP) visent à sortir ces immeubles de leur statut de copropriétés dégradées. En parallèle, le soutien du NPNRU permettra, par l'amélioration de l'environnement urbain (aménagement des espaces publics, création du Parc des Lacs, développement des équipements), de consolider la requalification des logements et ainsi de faciliter la diversification.

Le second levier est la transformation des immeubles les plus dégradés, non redressables dans le statut de la copropriété, comme évoqué au paragraphe 1.2.1. Une partie de ce recyclage se réalisera par transformation en logement locatif social permettant ainsi de développer un parc réhabilité de 400 logements sociaux (correspondant aux engagements actuels des bailleurs sociaux). Ce développement d'un parc social via des opérations d'acquisition amélioration permettra d'améliorer l'offre de logements et de diversifier les trajectoires résidentielles possibles à Grigny 2. Enfin, le projet de démolition des immeubles les plus dégradés permettra la dédensification du quartier, contribuera à recréer une attractivité urbaine et à réduire les dysfonctionnements urbains.

Le troisième levier sera la programmation de la construction neuve, levier de diversification de l'offre et de mixité fonctionnelle. Les programmes neufs s'attacheront ainsi à proposer une diversité de produits : logements sociaux et très sociaux, locatif intermédiaire, parc privé en accession sociale ou prix maîtrisés, accession libre, des produits ciblant des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.) et intégrer typologies en adéquation aux besoins, des formes plus innovantes d'habitat participatif, de location-vente, de bail à réhabilitation, de bail réel solidaire, etc. Sur les secteurs de construction neuve, la programmation résidentielle sera accompagnée d'une programmation de commerces et de services de proximité, d'équipements publics, ou encore d'activité, afin de sortir du statut mono-fonctionnel du quartier.

Si de nouveaux programmes neufs seront proposés pour encourager la mixité résidentielle et sociale, l'intervention dans le parc existant constitue un acte fort de l'opération, à même de changer l'image de Grigny 2. La programmation habitat dans le neuf étant intrinsèquement liée au devenir du patrimoine ancien. A travers l'intervention immobilière de l'EPFIF, il s'agit de stopper le cercle vicieux de dégradation de la copropriété au fil des mutations immobilières, d'engager à moyen terme la transformation des copropriétés en faillite, et le redressement et la réhabilitation des immeubles en copropriété.

3.2. Les principales composantes du projet urbain

3.2.1. L'intervention sur l'habitat, un enjeu global à l'échelle du quartier

L'intervention sur l'habitat, si elle n'est pas au cœur du projet d'aménagement et d'équipement, est un volet essentiel du projet, articulé avec le projet urbain. En effet, la situation exceptionnelle de la copropriété de Grigny 2 a nécessité la création du dispositif exceptionnel d'ORCOD-IN, en particulier pour lutter contre les conditions d'habitat indigne et d'endettement dans lesquels se trouve une partie des habitants (vétusté, suroccupation, risques incendies, inondations, etc.). L'intervention des partenaires publics s'inscrit dans l'objectif de proposer un logement digne pour chacun. Les travaux d'urgence financés à 100% TTC par l'ANAH engagent une première étape à court terme, quand plusieurs leviers d'intervention répondront à cet objectif à long terme.

La transformation de plus de 1320 logements privés

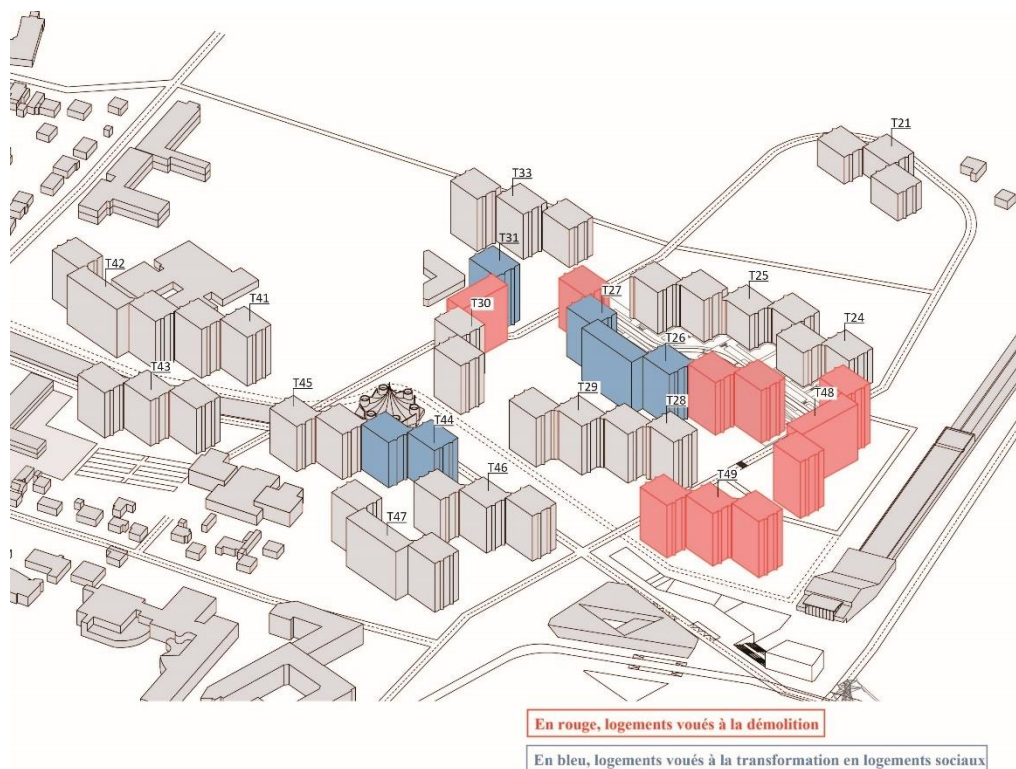
Comme évoqué, cinq copropriétés de Grigny 2 sont dans une situation de fragilité telle que leur redressement n'est plus envisageable dans le statut de la copropriété. Le projet consiste donc à sortir ces ensembles du statut de copropriété, d'abord dans une phase amiable, puis dans une phase d'expropriation qui nécessitera le recours à une déclaration d'utilité publique (DUP).

Dès lors, le devenir des immeubles revêt deux possibilités : un maintien avec transformation en logement locatif social, accompagné d'une réhabilitation ambitieuse des immeubles, ou une démolition. Les choix concernant le devenir des immeubles ont été faits en prenant en compte l'état technique des bâtiments, les enjeux urbains d'ouverture et de dédensification du cœur de quartier, et les possibilités de reprise du patrimoine par les bailleurs sociaux.

Le projet de démolition des copropriétés 48 et 49 a été retenu en raison de leur état de dégradation important. Ces démolitions doivent permettre de reconfigurer ce secteur d'entrée de ville et d'entrée de quartier, en lien avec la démolition du centre commercial Barbusse et la transformation totale du secteur gare. Dans une démarche rééquilibrage de la densité, il s'agira de proposer une densité modérée sur ce secteur.

Le projet de démolition partielle et de transformation en logement social des copropriétés 26 et 27 a été retenu car il doit permettre de conserver les immeubles dont l'état est meilleur, en vue de leur transformation en LLS, tout en dédensifiant le square Surcouf, dégagant des ouvertures visuelles et réduisant le sentiment de confinement du cœur d'îlot Surcouf et du square Vayssière. Les typologies des logements sont également un facteur : le syndicat 26 comporte en très grande majorité des petits logements, peu adaptés aux besoins à Grigny 2, et concentrant une forte densité de logements par palier : 10 logements par palier, représentant 245 logements sur les 1 et 3 Surcouf. En revanche, le syndicat 27 dispose d'une répartition typologique plus équilibrée, permettant la transformation en LLS plus aisée de la majorité de ses adresses.

Enfin, le projet de démolition partielle et la transformation LLS de la copropriété 31, doit permettre, quant à elle, une ouverture du cœur d'îlot Vayssière sur le parc du coteau Vlamincq et la création de nouvelles connexions au cœur du quartier.



Le redressement des copropriétés en lien avec le projet d'aménagement

S'agissant d'un quartier entièrement en copropriété, le projet urbain est étroitement articulé avec le plan de sauvegarde. Le plan de sauvegarde actuel, qui va jusqu'en 2023, débouchera sur des feuilles de route adaptées à chaque copropriété issue de la scission, qui se déclineront dans de nouveaux plans de sauvegarde.

L'EPFIF, en tant que pilote des PDS et copropriétaire, avec les partenaires du projet, accompagnera les copropriétés dans leur redressement, l'élaboration de leur plan de patrimoine et leurs travaux. Le lien avec le projet d'aménagement est particulièrement fort sur deux points : d'une part, comme évoqué précédemment, le redressement des copropriétés est une condition de succès du projet d'aménagement, et inversement ; d'autre part, de nombreuses **articulations sont à prévoir entre les espaces privés des copropriétés et le projet d'espace public**. Sur ce dernier point, le projet d'aménagement devra prendre en compte les volontés et capacités des copropriétés à s'engager dans des travaux d'améliorations des rez-de-chaussée et de résidentialisation (gestion des OM, limites public/privé, locaux en rdc, etc.).

3.2.2. Deux grands secteurs de transformation : quartier de gare et Folie

Ces deux secteurs de développement participeront à la recomposition urbaine et fonctionnelle du quartier, avec des constructions neuves permettant une diversification de l'habitat, la création de nouveaux espaces publics et l'implantation de nouveaux commerces, services, activités économiques, bureaux, ou équipements de proximité.



Les deux grands secteurs de développement, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2021

Transformation du pôle gare

L'aménagement du pôle gare, comprenant le secteur Barbusse (ex-centre commercial) et le secteur Lavoisier, contribuera à la valorisation du quartier et de la ville et à la mixité sociale et urbaine. Ses qualités urbaines et paysagères détermineront son attractivité et la réussite du projet urbain.

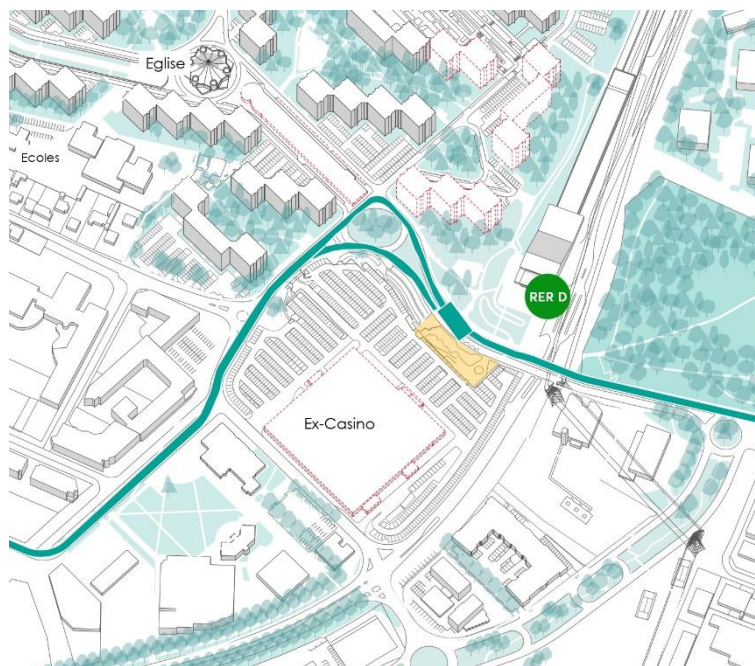
L'enjeu majeur du projet est de concilier la création d'un cadre de vie paysager s'inscrivant dans la continuité des espaces naturels voisins, et la mise en œuvre d'un programme cohérent en face de la gare, et à proximité du centre-ville de Grigny.

Il s'agit de construire une entrée de ville vivante, connectant Grigny 2 et la gare au quartier Cœur de Ville-République, connectant les Sablons et les Tuileries, connectant Grigny et Ris-Orangis. Les principes d'aménagement sont les suivants :

- La création d'espaces publics paysagés en lien avec la rue Saint Exupéry, le mail des Sablons, le parvis de la gare et le TZEN4

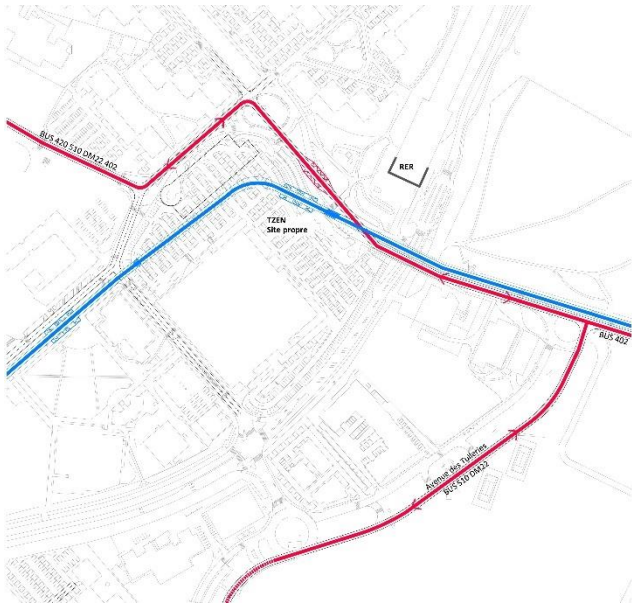
- La création de connexions entre le parvis de la gare, l'esplanade des Droits de l'homme, la route de Corbeil, la RD310 et le quartier cœur de Ville-République
- La réalisation d'îlots constructibles avec des hauteurs variées
- La préservation ou la création d'emprises en pleine terre requise pour le développement d'une trame paysagée ample sur les espaces publics et les îlots projetés
- La mixité de la programmation neuve : logements, commerces et services de proximité en lien avec le centre-ville, équipements, activités, etc.
- Le traitement cohérent des sous-sols et de l'altimétrie, deux problématiques particulièrement complexes sur ce secteur, en particulier autour de la dalle de parking Barbusse.

Le pôle gare va bénéficier d'un arrêt du TZEN4, BHNS connectant Viry-Châtillon à Corbeil-Essonnes. Pour desservir le plus rapidement le quartier et sans attendre la maîtrise foncière totale du centre commercial Barbusse, un tracé transitoire a été validé par les partenaires et IDFM. L'arrêt s'implantera en sortie de gare RER en 2023/2024. Sur la portion autour du rond-point d'entrée de quartier, route de Corbeil, le bus ne sera pas en site propre.

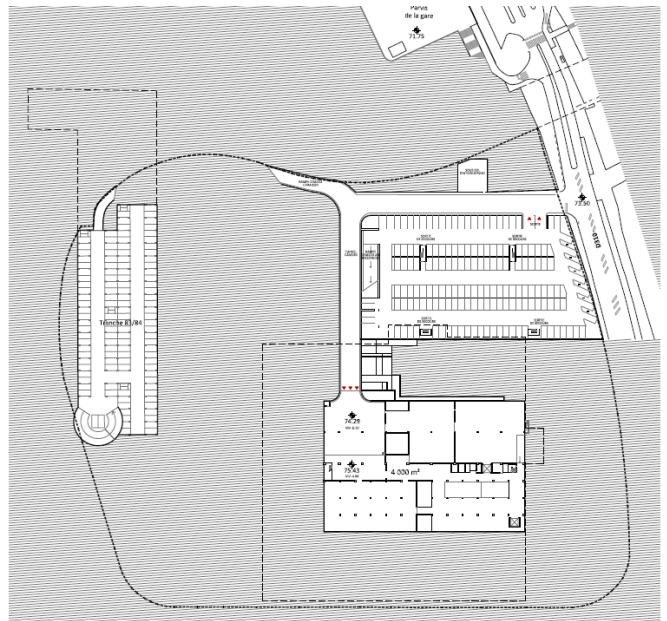


Tracé du TZEN4 transitoire, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2021

Plusieurs éléments techniques et urbains ont contribué à déterminer le choix du tracé définitif. D'abord, il s'agit de connecter le mieux possible l'arrêt de bus et la gare de RER en limitant le temps de correspondance. Ensuite, les contraintes techniques sur ce secteur étant particulièrement nombreuses et complexes, notamment en ce qui concerne les sous-sols et l'altimétrie, il a été décidé que le tracé emprunte la route de Corbeil puis traverse la dalle Barbusse sur sa partie en pleine-terre, évitant ainsi les sous-sols existants.



Passage du TZEN4 en site propre, contraint par les sous-sols



Sous-sol du secteur Barbusse, Atelier Xavier Lauzeral, 2019



LEGENDE :

TCSP	Voie verte	Emprise banalisée	Piste cyclable
Voirie	Végétation	Limite de prestations	Bande cyclable
Trottoir	Station	Accès VP	

Tracé du passage du TZEN4 définitif, Extrait des annexes du dossier de DUP TZEN4, Ile-de-France Mobilité, 2014

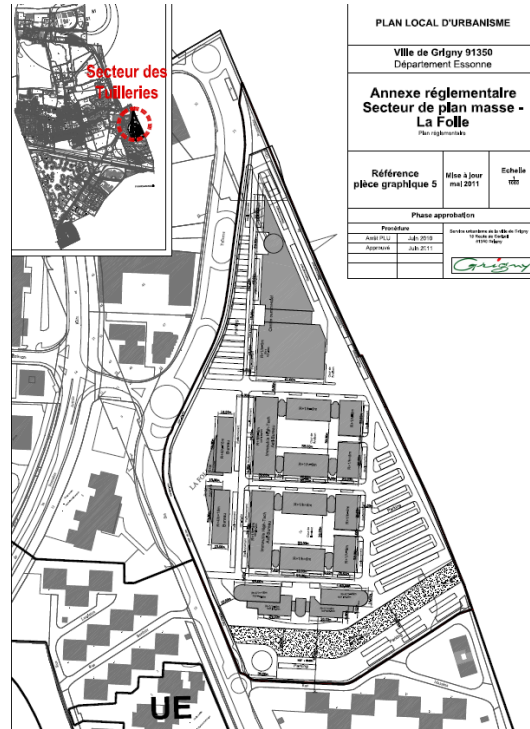
Transformation du terrain de la Folie

Foncier historiquement dédié à la construction d'environ 1000 logements dans le programme initial de la ZAC d'origine (ZAC des Tuileries), ce terrain est devenu une friche suite à l'interruption du projet en 1975. Il est resté propriété du syndicat principal jusqu'en 2002, la ville de Grigny a ensuite acquis ce terrain. En 2018, dans le cadre

de l'ORCOD-IN, la ville l'a cédé à l'EPFIF. Depuis 1988, envisagé pour accueillir un projet d'activité, comme transcrit dans le PLU de 2011, le projet a été revu dans le cadre des études urbaines, de l'étude d'impact et de la concertation.

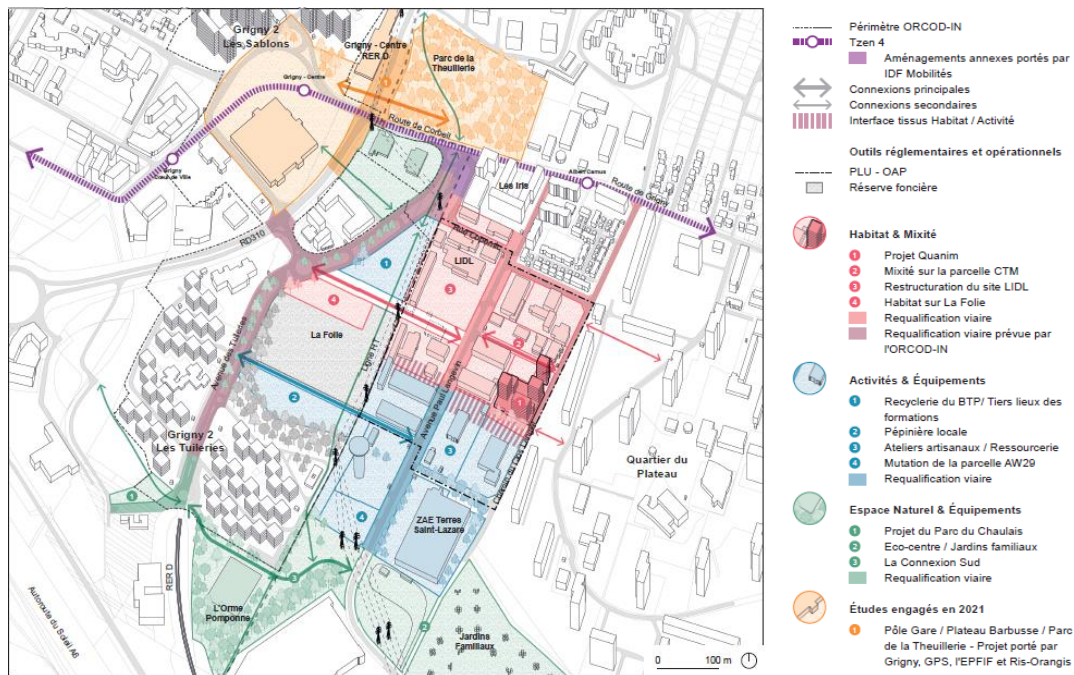


Extrait du plan masse annexé à la création de la ZAC SCI Les Tuileries, Claude Balick, 1969



Secteur de Plan masse sur la Folie prévoyant le développement d'activités économiques, Annexes graphique PLU 2011, Ville de Grigny

Le travail sur ce secteur s'est inscrit dans l'étude EUROPLAN, qui portait principalement sur le secteur connexe des Terres St Lazare à Ris-Orangis et a fourni des réflexions et des préconisations sur le devenir fonctionnel et programmatique du site de la Folie (connexions entre les 2 villes, implantation d'activités type pépinière, recyclerie...).



Conclusions de l'étude EUROPAN, scénario 2, 2021

Si une première proposition avait été formulée dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre, proposant la densification du secteur avec une SDP comprise entre 16 000 m² et 23 000m² pour les logements et 10 000 m² de SDP d'activité, le projet d'aménagement du secteur de la Folie a été redéfini en prenant en compte les conclusions de l'étude d'impact menée en parallèle. Deux zones humides ont été identifiées sur site, tout comme un corridor écologique existant sur la friche le long de sa frange est.

Par ailleurs, dans le cadre de la concertation (voir point 3.3.), les habitants ont partagé le souhait de maintenir autant que possible le caractère naturel du site, tout en l'ouvrant vers Ris-Orangis afin de limiter la rupture urbaine que cette friche constitue entre les deux villes.

La synthèse des réflexions et analyses réalisée dans le cadre de l'étude d'impact a mené à une redéfinition des hypothèses d'aménagement initiales pour tendre vers la conservation d'une part très importante des espaces naturels du site pour laquelle la programmation ainsi que le cadre de gestion seront à préciser avec les collectivités locales. Dans un souci de mixité, une programmation de rez-de-chaussée actifs sera étudiée.

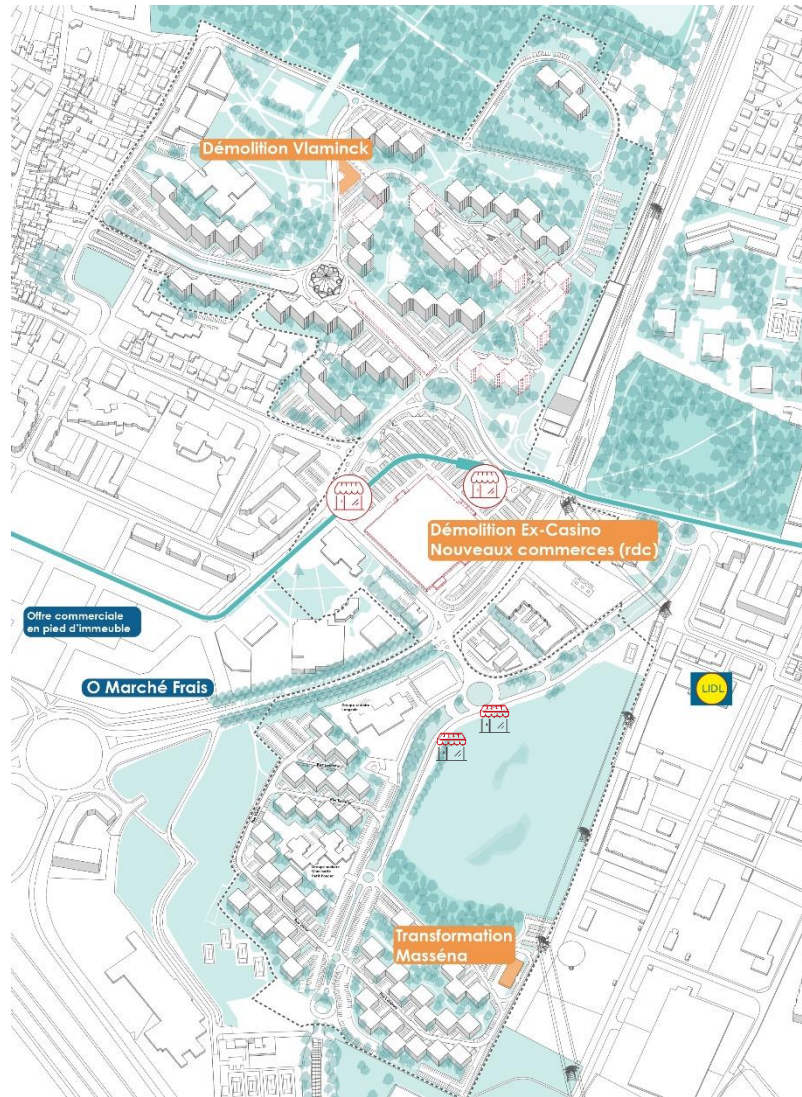


Evolution des hypothèses d'aménagement : hypothèse préservant les zones humides, revue suite aux conclusions de l'étude d'impact, atelier Xavier Lauzeral, 2021

Deux secteurs de développement ou l'opportunité de la restructuration de l'offre commerciale

Comme évoqué précédemment, le projet vise à sortir le quartier de la mono-fonctionnalité résidentielle. Avec environ 17 000 habitants qui ne bénéficient que d'un seul commerce de proximité à l'heure actuelle, et une difficulté croissante pour faire leurs courses, depuis le départ de la grande surface Casino en 2016, le projet devra proposer des solutions d'animation commerciale pour le quartier. Le développement d'une telle programmation se fera en cohérence avec le développement commercial du centre-ville, qui prévoit une nouvelle offre alimentaire par la moyenne surface O Marché Frais et des rez-de-chaussée actifs.

Dans le quartier des Sablons, l'ancien centre commercial Vlaminck, qui ne comporte plus qu'un commerce alimentaire, est défaillant et sera démoli dans la perspective d'ouverture du square Surcouf. Le centre commercial Masséna, très peu fréquenté par les habitants, sera également transformé. Le pôle gare, à l'interface de plusieurs réseaux de transport et en entrée de ville, est un secteur privilégié de développement d'une offre commerciale et de services de proximité.



Cartographie de la restructuration envisagée de l'offre commerciale, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2021

3.2.3. Des enjeux d'aménagement qui se déclinent par sous-secteurs

Les composantes du projet dans le secteur gare

Les principales composantes du projet dans le secteur Sablons

Comme vu dans les caractéristiques du site et comme évoqué au point 3.1.2., le secteur Sablons concentre de forts enjeux d'aménagement et d'équipement qui trouveront une réponse dans le projet d'aménagement.



Hypothèse d'aménagement sur le secteur Sablons, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2022

Comme vu précédemment, l'enjeu d'ouvrir et de dédensifier les sous-secteurs les plus denses du quartier est une priorité du projet. Les immeubles voués à la démolition, notamment les adresses situées square Surcouf et rue Vlamincq, permettront de créer des espaces publics et espaces verts, qui manquent au quartier. Le projet de démolition des immeubles rue Lavoisier permettra également d'ouvrir le secteur Surcouf vers le pôle gare et de créer de nouveaux espaces publics paysagers, qui accompagneront un projet d'habitat et d'équipement dont la densité sera raisonnée.

Grâce à ces ouvertures, une connexion nord-sud sera proposée de la rue des Lacs jusqu'à la route de Corbeil. Celle-ci permettra aussi de désenclaver le secteur Surcouf. Elle vise également à accompagner la restructuration de l'équipement scolaire en cours de construction par la ville, dans le secteur Corbeil. Depuis le cœur de quartier, elle permettra aussi un accès facilité au quartier Cœur de Ville-République, à ses équipements et ses commerces, par la rue du Jardin de la Ferme ou la rue de Louise Michel. En effet, à pied, il ne sera plus nécessaire de faire le tour par l'avenue des Sablons et la route de Corbeil en passant devant les syndicats 44, 46 et 47.

La restructuration de l'avenue des Sablons est une composante essentielle du projet. Compte tenu de son gabarit, la démolition des équipements centraux et le dégagement du terre-plein central de l'avenue doit permettre de redéfinir un espace public d'ampleur à la mesure des immeubles résidentiels riverains (R+10/R+14). L'avenue des

Sablons doit ainsi acquérir par cette reconfiguration le caractère emblématique et le statut d'espace public qui lui fait défaut depuis sa construction. En sous-sol, les différents niveaux de stationnement ne seront pas réouverts compte-tenu du projet d'espace public et des difficultés financières et techniques qu'impliquerait une réhabilitation de cette copropriété privée de parking souterrain (T81).

Ainsi, les Lacs de l'Essonne, le bois de l'Arbalète, le square Vlamincq, le square Vayssière et l'avenue des Sablons restructurée en mail paysager constituent un système d'espaces publics, d'espaces verts et d'espaces de loisir interconnectés, qui connecteront Grigny 2 du nord vers le sud (Theuillerie, pôle gare, Folie, Chaulais, Cœur de Ville République, etc.). Le projet vise ainsi à favoriser les mobilités douces à l'intérieur du quartier et vers les autres quartiers de Grigny.

Les principales composantes du projet dans le secteur Tuileries

Hormis l'aménagement de la friche de la Folie, évoqué au point 3.2.2., les interventions proposées concernent en particulier l'avenue des Tuileries, ossature du quartier, au même titre que l'avenue des Sablons.

Dans le cadre des travaux de GUSP, les voies de desserte secondaires des copropriétés ont fait l'objet d'une mise à niveau qualitative (rue Masséna, rue Lefebvre, rue Victor, rue Lauriston, rue Berthier).



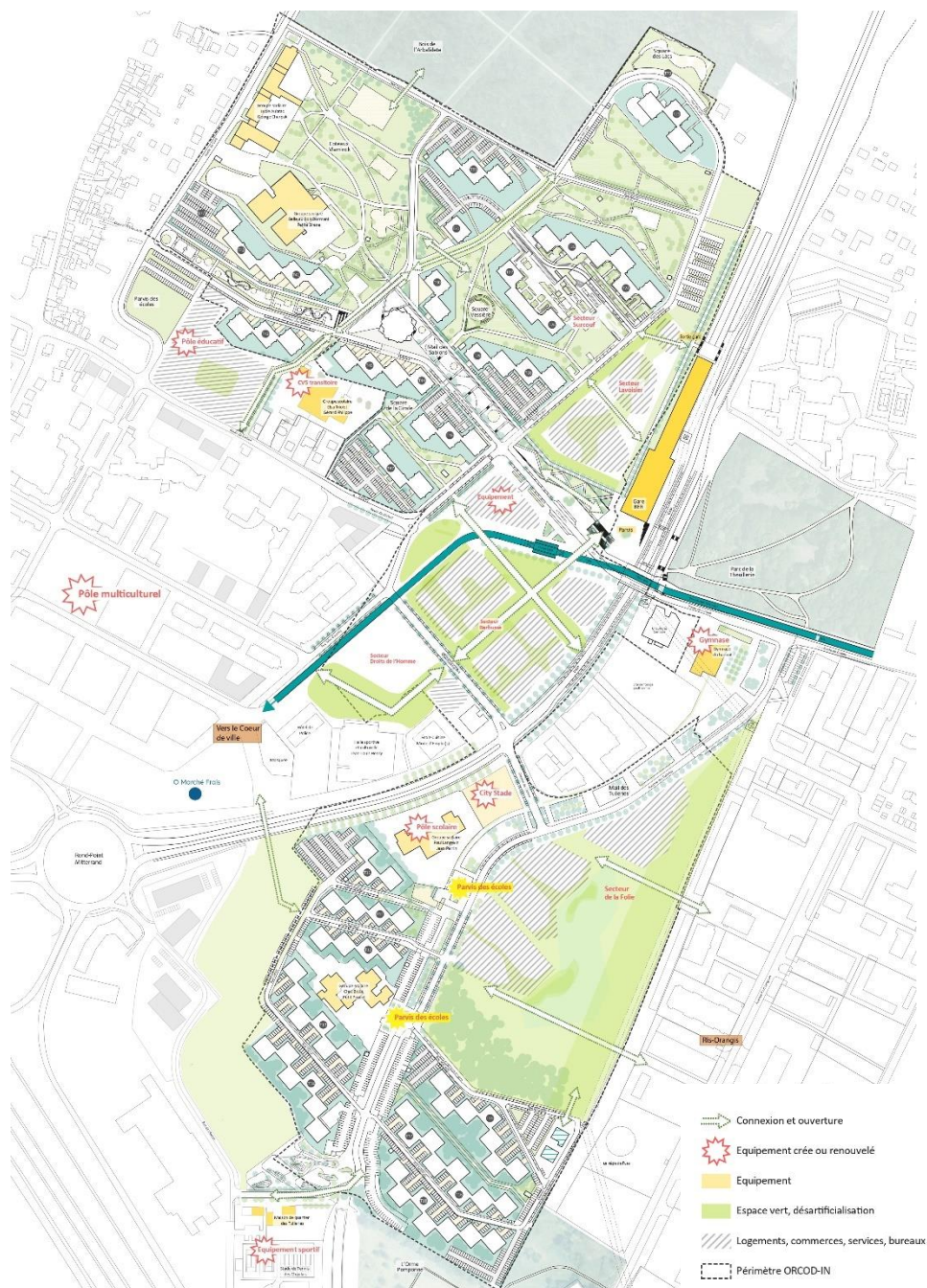
Hypothèse d'aménagement sur le secteur Tuileries, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2022

La restructuration de l'avenue des Tuileries permettra à la fois d'accompagner le développement du terrain de la Folie, mais également la restructuration ou l'amélioration des équipements publics : groupe scolaire Langevin et son city stade, groupe scolaire Chat Botté/Petit Poucet et gymnase du Haricot. Concernant les groupes scolaires, l'enjeu est de proposer des parvis sécurisés, interfaces qualifiées avec le quartier pour les enfants, qui sortent actuellement directement sur des parkings privés.

L'aménagement de l'avenue vise également à clarifier le statut public-privé des espaces, très confus actuellement. L'espace public accompagnera ainsi un besoin de résidentialisation et d'amélioration des cheminements.

L'aspect paysager de la restructuration de la voie permettra d'intensifier les connexions paysagères avec les autres espaces verts et de loisirs du secteur (Orme Pomponne, Chaulais, Theuillerie, puis plus au nord avenue des Sablons, Vlaminck, Arbalète, etc.).

Enfin, pour connecter le quartier au Centre-Ville, une voie pourra être ouverte au sud de l'avenue, pour éviter une impasse.



Hypothèse d'aménagement sur l'ensemble du secteur, Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2022

3.3. Les apports de la concertation

Les modalités de la concertation règlementaire liée à la création de la ZAC sont décrites en détail dans le bilan de la concertation approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFIF le 9 mars 2022. Si, dans l'ensemble, les propositions et avis des habitants vont dans le même sens que le projet envisagé par les pouvoirs publics, la concertation a été l'occasion pour les participants de revenir sur les certaines conditions de réussite du projet, qui dépassent parfois le cadre de l'aménagement et s'inscrivent dans des problématiques d'usages et de gestion.

L'aménagements des espaces publics

Le diagnostic et les propositions des habitants confirment la volonté des partenaires publics de réhabiliter et repenser les voiries pour atténuer leur caractère routier et pour mieux partager cet espace entre les différents usagers pour rendre l'espace public accessible à tous et toutes. En particulier :

- L'agrandissement des parvis d'école sur le secteur Tuileries pour une meilleure sécurité des enfants ;
- le renforcement, sur les Tuileries et les Sablons, de la distinction entre espace public et espace privé grâce à des résidentialisations, qui permettront aussi d'éviter les stationnements anarchiques.

Des craintes ont été exprimées en termes de dégradation et d'occupation des nouveaux espaces publics créés aggravant des nuisances déjà importantes sur le quartier. Le souci d'un aménagement public durable et pérenne, réduisant les nuisances, sera pris en compte dans les travaux de conception plus fine de ces nouveaux espaces, notamment à travers le mobilier urbain choisi.

L'aménagement de la voirie et la création de nouvelles connexions

La concertation a confirmé l'enjeu de requalifier les circulations entre les quartiers, aujourd'hui assez enclavés, grâce à la création :

- de nouvelles voiries vers le centre-ville pour le quartier des Sablons, des Tuileries et Barbusse pour faciliter l'accès aux services du centre-ville ;
- de liaisons piétonnes vers Ris-Orangis pour mieux connecter les deux villes.

La création d'une connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir a suscité des craintes concernant un accroissement de la circulation et des risques engendrés pour les piétons et enfants jouant sur l'aire de jeux. Pour tenir compte de ces éléments partagés par les habitants, les partenaires publics s'attacheront à créer une connexion qui garantisse la sécurité de tous les usagers, en termes de dimension et de règles de fonctionnement (limitation de vitesse, sens de circulation, chicanes, dos d'âne...).

La programmation des équipements publics de superstructure

La majorité des opérations concernant les équipements publics de superstructure ne fait pas partie du programme des constructions de la ZAC et est réalisée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) par la collectivité.

Cependant, la concertation préalable au projet de création de ZAC a été l'occasion pour la Ville et l'EPIF de rappeler et de valoriser les programmes de rénovations de certains équipements (ex : groupe scolaire Langevin, Gymnase du Haricot) et de créations de nouveaux (ex : pôle éducatif des Sablons). Ces temps d'échanges ont permis une appropriation du programme par les habitants.

De manière générale, les participants aux rencontres ont exprimé des demandes d'information vis-à-vis des programmes de travaux prévus. Au-delà, un certain nombre de participants résidant dans le secteur des Sablons, ont exprimé un besoin de maintenir une facilité d'accès aux équipements publics de proximité.

Les équipes de l'EPIF et de la Ville de Grigny ont intégré ce besoin de proximité dans les réflexions sur la programmation des nouveaux équipements devant être construits dans les secteurs à développés, en choisissant notamment de relocaliser le Centre de Vie Sociale Pablo Picasso, actuellement situé avenue des Sablons, dans le secteur de la Gare, vraisemblablement en pied d'immeuble d'une des futures constructions qui verront le jour sur le secteur Lavoisier / Pasteur.

Dans la même logique, l'EPIF et la Ville ont pu rappeler que les espaces publics créés ou réhabilités dans le cadre de la ZAC vont accompagner la réhabilitation et l'amélioration de l'accessibilité des équipements (création de parvis d'école, ouverture de nouvelles connexions facilitant l'accès aux équipements du centre-ville, etc.).

Secteur en développement : le développement de l'offre commerciale

Les habitants ont à la fois souligné le manque de commerces dans le quartier, et les nuisances causées par les commerces existants. En plus de la démolition du centre commercial Vlamincq qui était déjà envisagée, la concertation avec les habitants a permis d'acter que le centre Masséna devait évoluer, soit par un changement d'usage, soit par une démolition.

La programmation à venir sur les nouveaux secteurs de projet (Lavoisier, Ex-Casino, Folie) permettra de pallier ce manque en créant de nouveaux commerces et services de proximité, en cohérence avec ce qui existe au centre-ville.

Secteurs en développement : la Folie

Les souhaits des habitants évoqués lors des ateliers pour le secteur de la Folie ont confirmé les orientations du projet pour ce secteur, en particulier la volonté d'un aménagement qui tient compte des données environnementales, en mettant l'accent sur les espaces publics et les espaces de loisirs :

- créer de nouvelles liaisons piétonnes ou vélo vers Ris-Orangis, pour faciliter l'accès aux commerces et services, y compris lorsqu'on n'a pas de voiture ;
- construire des bâtiments, mais uniquement le long de l'avenue et de faible hauteur ;
- envisager l'implantation de commerces ou de services d'hyper proximité ;
- aménager des espaces publics généreux, des espaces verts, espaces de loisir, espaces d'agriculture/jardins partagés, etc.

Les propositions précises des participants en matière d'offre commerciale (type de commerces, localisation...) pourront être approfondies lors des temps de concertation à venir à ce sujet.

Secteurs en développement : la Gare

Lors des balades et ateliers de concertation, le secteur de la gare a été décrit comme porteur de nuisances, peu accessible, présentant du stationnement anarchique, très minéral et très dégradé. Ces éléments viennent conforter les ambitions du projet pour ce secteur sur lequel est prévu :

- la démolition du centre commercial et du parking pour amener dans la ville une qualité d'espace public, mais aussi de la mixité ;
- la transformation de l'image de ce secteur pour en faire un vrai quartier d'entrée de ville avec l'arrivée du TZEN ;
- la dédensification du secteur Lavoisier avec la construction de bâtiment dont la hauteur sera raisonnée pour tenir compte des souhaits émis par les habitants lors de la concertation. Ces constructions permettront d'amener des logements, des commerces, des bureaux, des équipements publics... Les commerces et équipements en rez-de-chaussée par exemple permettrait aussi de donner de la vie et de la convivialité à ce secteur.

Stationnement

Lors de la concertation, le stationnement a été identifié comme un sujet primordial par les habitants. Les attentes exprimées en matière de stationnement, confortent les orientations du projet : consolider une offre de stationnement sûre, sécurisée, en nombre suffisant et lutter contre le stationnement anarchique.

Si les parkings 80 et 79 peuvent proposer une offre substantielle de parkings pour le quartier des Sablons, un travail d'accompagnement des syndicats de ces parkings sera nécessaire pour garantir leur bonne gestion.

Le sujet du stationnement devra être étudié par les partenaires dans le cadre de l'approfondissement du projet urbain.

En conclusion, les remarques des habitants sur le projet ont :

- permis de confirmer ou conforter certaines orientations du projet : améliorer la sécurité routière, proposer des pistes cyclables, ouvrir le terrain de la Folie vers Ris-Orangis, limiter la hauteur des constructions neuves (surtout sur la Folie), renforcer la présence de la nature dans le quartier, animer le quartier avec des commerces et services de proximité, conforter le lien avec le Cœur de Ville, etc.
- fait évoluer la réflexion sur certains sujets : traitement du centre commercial Masséna, localisation du nouveau Centre de Vie Sociale, etc.
- porté l'attention sur des sujets pour lesquels les projets n'apportent pas encore de réponses définies, et que partenaires du projet devront approfondir : stratégie de stationnement, stratégie de gestion des espaces pour limiter les nuisances (rassemblements, nuisances sonores, etc.), modalités de connexion entre l'avenue des Tuileries et de la rue de l'Avenir, etc.

3.4. Motifs de choix réglementaires

Au regard de l'ambition de la Loi ALUR

Au-delà des éléments de justification ci-dessus exposés, les ambitions du projet répondent aux enjeux de la loi ALUR et aux objectifs des ORCOD-IN. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) vise trois objectifs majeurs :

- Réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives,
- Favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables,
- Développer l'innovation et la transparence.

La loi a ainsi prévu la possible mise en place d'Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées afin de permettre un traitement global des causes de dysfonctionnements par la mise en œuvre d'actions multiples. Certaines opérations peuvent être déclarées d'intérêt national pour les copropriétés qui concentrent les plus grandes difficultés.

En effet, selon l'article L741-2 du code de la construction et de l'habitat, *l'Etat peut déclarer d'intérêt national, au sens de l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, une opération de requalification de copropriétés dégradées, dont il définit le périmètre par décret en Conseil d'Etat, si l'opération de requalification présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde défini à l'article L. 615-1 du présent code et si le droit de préemption urbain renforcé assorti de l'obligation mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 741-1 a été instauré et que la commune s'est engagée formellement à le déléguer à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national.*

Comme rappelé au point 1.2., l'ORCOD-IN de Grigny 2 a été créée en 2016 par décret en Conseil d'Etat, pour que ce dispositif exceptionnel permette de traiter les difficultés et d'accompagner la transformation de ce quartier.

L'ORCOD-IN, comprenant son volet aménagement, répond aux objectifs de la loi ALUR, en particulier pour proposer à tous les habitants des solutions dignes de logement :

- avec un fort volet de lutte contre l'habitat indigne (LHI), elle lutte contre les marchands de sommeil et les pratiques abusives de ces bailleurs ;
- avec un volet portage, elle permet à l'EPFIF de contribuer au redressement des copropriétés et à leur rattachement au marché immobilier classique ;

- avec l'acquisition systématique des logements vendus par adjudication, l'EPFIF contribue à limiter l'arrivée de marchands de sommeil ou de ménages fragiles financièrement dans la copropriété ; cet outil permet également de proposer une solution de logements aux ménages dont le logement est saisi, l'EPFIF proposant à ces ménages de rester locataire ;
- avec l'opération de recyclage de 1320 logements, elle contribue à sortir les copropriétaires les plus fragiles et les immeubles de la spirale de dégradation dans lesquels ils se trouvent, en proposant des solutions d'accompagnement individuel et un relogement dans le logement locatif social ;
- avec un volet « construction neuve », elle permet de diversifier l'offre et d'encourager les mixités sociale et fonctionnelle dans le quartier.

La ZAC dans le cadre de l'ORCOD-IN

Selon l'article L741-1 du CCH, l'opération de requalification des copropriétés dégradées est réalisée dans un périmètre défini par l'Etat et dans le cadre d'une convention conclue entre personnes publiques qui peut prévoir notamment « *La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération* ».

Par ailleurs, l'article 2 du décret créant l'ORCOD-IN de Grigny 2 prévoit la compétence de l'EPFIF, dans le périmètre de l'ORCOD-IN, notamment pour « *prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme* ».

La convention signée par les partenaires publics de l'ORCOD-IN le 19 avril 2017 afin de définir la stratégie d'intervention publique dans le quartier de Grigny 2 prévoit, outre l'acquisition et le portage des logements et la réhabilitation des copropriétés, la réalisation du projet d'aménagement urbain inscrit dans le NPNRU.

Dans le contexte de l'ORCOD-In de Grigny 2, la réalisation du projet d'aménagement nécessite la mise en place d'un outil juridique de maîtrise du foncier (DUP), une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (MECPLU) et la mise en place d'un outil juridique d'aménagement et d'équipement (ZAC).

En effet, il a été fait le choix, pour encadrer le projet d'aménagement, de passer par une procédure de ZAC en raison des atouts intégrateurs et de souplesse de cet outil. Les divisions foncières nombreuses et évolutives dans un projet si vaste seront exonérées des règles du lotissement et ne seront pas figées dès le démarrage de l'opération. La commercialisation des terrains pourra se faire librement. Les constructeurs qui n'auront pas acquis leur terrain de l'aménageur devront participer au coût d'équipement de la zone. Un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes de permis de construire.

Les objectifs poursuivis par l'opération, ses orientations stratégiques, son programme prévisionnel global des constructions, son périmètre, ses impacts sur l'environnement, sont confrontés, dès avant la création de la ZAC, à l'avis et aux réactions de la population faisant de celle-ci une partie prenante au projet. Même si l'EPFIF a pris l'initiative de la mise en place de cette procédure par délibération de son conseil d'administration, la ZAC offrira aux autres partenaires publics de projet (Ville, Communauté d'agglomération, État, etc.) un rôle consultatif ou décisionnel dans sa création et sa mise en œuvre.

La ZAC permettra également de garantir la cohérence de l'ensemble de l'opération à la fois sur le plan urbain, architectural, paysager et environnemental. Elle garantira une cohérence d'ensemble sur le plan financier, et la participation des constructeurs au financement du projet.

Enfin, la dimension publique de son portage ainsi que des travaux et équipements que générera sa mise en œuvre, justifiera l'utilité publique de l'opération et fondera le recours à la procédure d'expropriation et de préemption pour s'assurer la maîtrise foncière du projet.

Au regard des documents d'urbanisme : le SDRIF

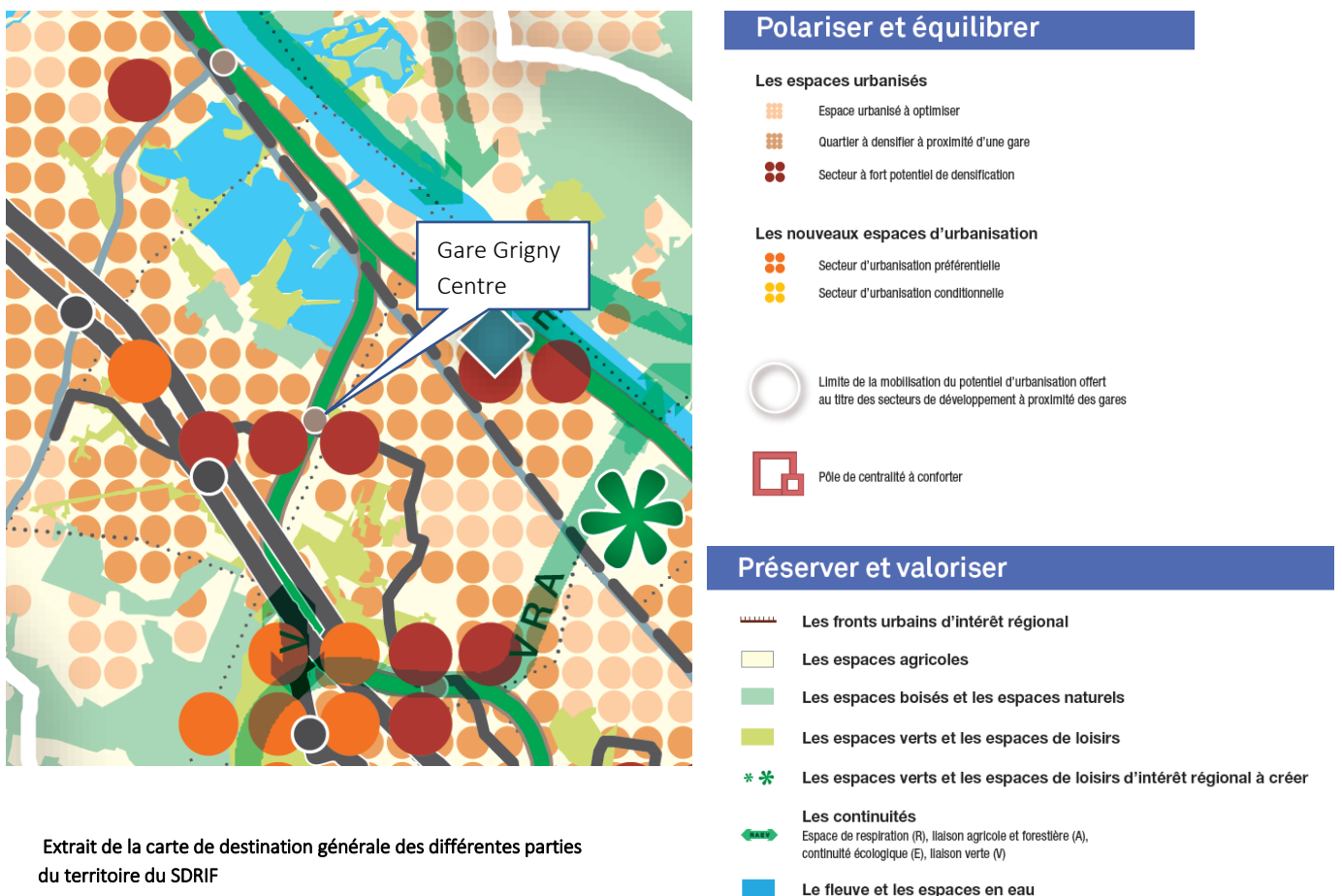
Document d'urbanisme d'échelle régionale, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de cette région.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le projet de requalification a été travaillé en vue de répondre à plusieurs objectifs du SDRIF notamment :

- Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement ;
- Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ;
- Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel ;
- Valoriser les équipements attractifs ;
- Gérer durablement l'écosystème naturel et renforcer la robustesse de l'Ile de France.

Par ailleurs, les objectifs spécifiques au territoire énoncés dans le SDRIF sont détaillés dans la carte suivante :



Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF

A proximité directe d'une gare de RER, le pôle gare est identifié par le SDRIF comme secteur à fort potentiel de densification. Le projet répond aux objectifs du SDRIF dans le sens où il permettra de rééquilibrer la densité, entre la copropriété dégradée extrêmement dense, et les friches (notamment l'espace à reconquérir Barbusse), très peu densément construite et ne comportant aucun logement.

Le PLU actuel est donc incompatible avec la réalisation du projet. L'adaptation du PLU sera effectuée dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU par l'effet de la déclaration d'utilité publique nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Au regard de l'ambition de la Loi Climat et Résilience

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française.

La loi fixe 2 objectifs non codifiés :

- Un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050,
- Une division par deux du rythme de l'artificialisation dans les dix années suivant la promulgation de la loi, c'est-à-dire sur la période 2021-2031.

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme, relatif aux objectifs généraux du droit de l'urbanisme intègre « la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ».

Pour atteindre cet objectif, l'équilibre doit être trouvé entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ;
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisés.

Par le réaménagement du secteur gare, et en particulier de la friche commerciale, le projet s'attachera à améliorer la fonctionnalité des sols en visant la renaturation d'une partie du secteur. En plus d'être déjà artificialisé, il est à proximité directe d'une gare de RER, ce qui en fait un lieu privilégié pour la construction neuve.

Comme vu précédemment, la démolition partielle des tranches 26, 27 et 31, permettra d'aménager de nouveaux espaces publics qui intégreront un objectif de renaturation et de végétalisation.

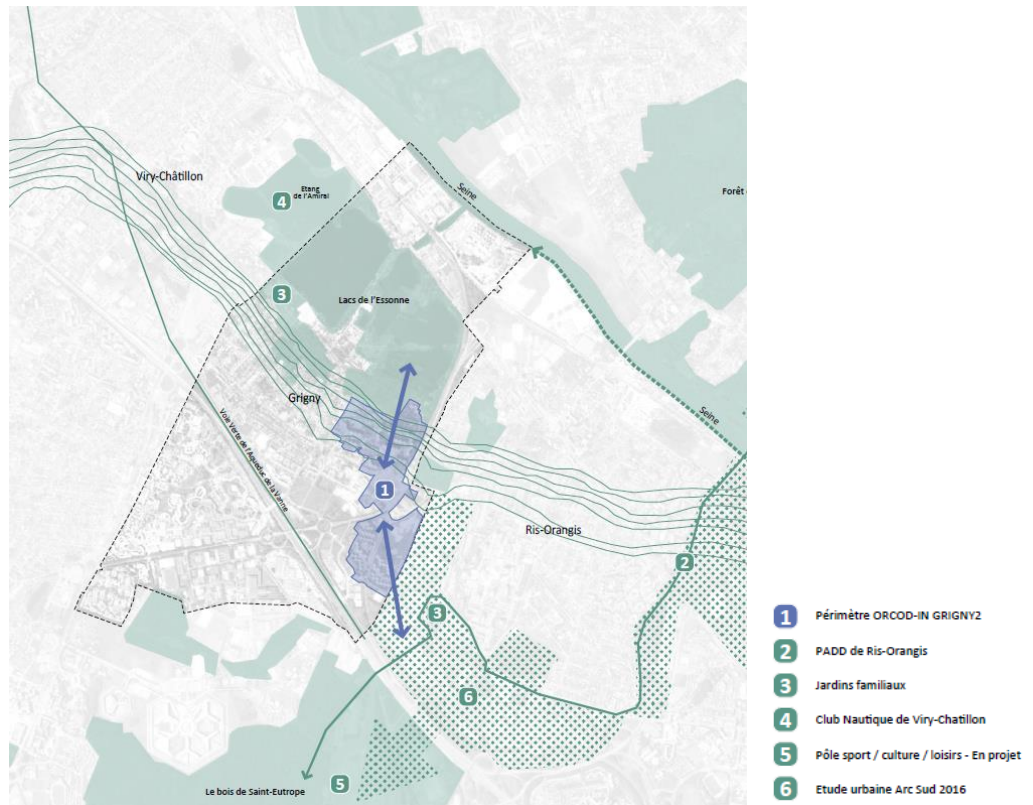
Concernant la friche de la Folie, le projet visera à limiter l'emprise au sol des bâtiments construits et à améliorer la fonctionnalité du terrain en termes de biodiversité.

Enfin, concernant les copropriétés existantes, les plans de patrimoine viseront la réalisation de travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer les performances des bâtiments.

3.5. Motifs de choix au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

Motifs de choix au regard de l'insertion dans l'environnement naturel

Comme vu précédemment, le quartier Grigny 2 articule les espaces naturels de la vallée de la Seine et du plateau en connectant les lacs, le Bois de l'Arbalète, le Parc de la Theuillerie, le secteur de l'Orme Pomponne et le Bois de Saint-Eutrope et la forêt de Sénart.

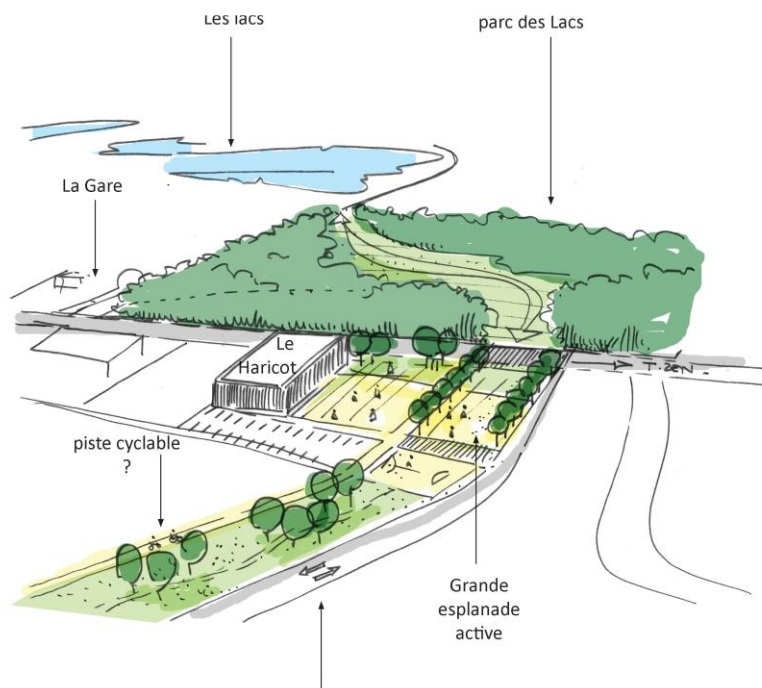


Grigny 2, à l'interface d'ensembles naturels exceptionnels – Atelier Xavier Lauzeral, 2018

Un des objectifs du projet urbain est de mettre à profit cette situation particulière et les opportunités qu'elle offre, en rattachant le quartier à son environnement et en valorisant ses qualités paysagères et naturelles. En particulier, il s'agira d'inscrire Grigny 2 dans une continuité paysagère du nord au sud avec un système de parcs, squares, et d'espaces paysagers interconnectés, favorisant les mobilités douces : lacs de l'Essonne, square Vlamincq, square Vayssière, avenue des Sablons restructurées, Theuillerie, avenue des Tuileries restructurée, Folie (corridor écologique nord-sud et zones humides), Orme Pomponne, amorce de VitaSeine, etc.



Continuités naturelles et paysagères secteurs Sablons et gare, esquisse d'une hypothèse d'aménagement, Atelier Xavier Lauzeral



Continuités naturelles et paysagères au nord de l'avenue des Tuileries, esquisse d'une hypothèse d'aménagement, Atelier Xavier Lauzeral

En outre, la programmation immobilière prévue sur le terrain de la Folie développe une approche intégrant les enjeux environnementaux issus des conclusions et recommandations de l'étude d'impact : présence de la ligne

Haute Tension, gestion des eaux pluviales, maintien des emprises utiles au développement d'un corridor écologique, à la sauvegarde des zones humides (mesures d'évitement) et de la biodiversité.

L'opération visera à créer un nouveau quartier construit sur la base d'objectifs ambitieux en matière de développement durable en visant une labellisation Eco Quartier.

Motifs de choix au regard de l'insertion dans l'environnement urbain

Le quartier s'inscrit dans un secteur plus large de profonde mutation, avec notamment le quartier Centre-Ville République, les transformations urbaines de la Grande Borne (démolition des places Hautes), les mutations des terres Saint-Lazare à Ris-Orangis, etc. Le projet s'inscrira en cohérence avec les secteurs de développement adjacents et tâchera de favoriser les interconnexions entre les quartiers (liaisons douces vers Ris-Orangis depuis le terrain de la Folie, connexion gare-Centre-Ville par l'aménagement du quartier de gare, etc.).

Le projet de ZAC a la particularité de s'inscrire dans un quartier de copropriétés dégradées, déjà très urbain. Le projet prend en compte cet environnement, en répondant aux différents enjeux d'un projet d'intérêt national de rénovation urbaine (restructuration profonde des systèmes urbains, rééquilibrage de la densité, diversification de l'habitat, etc.).

Sur ce point, conformément à la stratégie de diversification résidentielle, l'enjeu est de développer une nouvelle attractivité liée à une modification de l'image du quartier, et à une plus grande diversité sociale et fonctionnelle : grâce au redressement et à une normalisation de l'offre privée en copropriété, à la transformation d'une partie de l'offre actuelle en logements sociaux, et à la création de logements neufs diversifiés et l'arrivée d'un tissu économique adaptée à la situation urbaine.

Cette programmation devra tenir compte de la réalité du marché immobilier local, qui reste peu actif, et des livraisons de programme dans les autres secteurs de développement (Cœur de Ville-République, Grande Borne, Ferme d'Orangis à Ris-Orangis, etc.). Une attention sera apportée au phasage des livraisons des logements neufs.

4. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL

Les interventions prévues dans le cadre de l'ORCOD-IN sont financées par une multiplicité d'acteurs : Anah, ANRU, EPFIF, collectivités, bailleurs, copropriétaires, Région, Département, etc.

L'ORCOD-IN se déployant principalement sur du foncier privé, sa complexité opérationnelle est très importante. L'opération s'inscrit ainsi dans le temps plus long, lié à la nécessaire maîtrise foncière préalable pour transformer le quartier. Le projet urbain se déploie sur trois secteurs principaux (les Sablons, le pôle gare et les Tuileries) avec plusieurs phases de réalisation :

- Phase 1 : 2020-2023 : réalisation des opérations d'attente, de remises à niveau, des travaux du quotidien dans le cadre de la GUSP, des travaux d'urgence dans les immeubles ;
- Phase 2 : 2023-2026 : réalisation des premières opérations du projet urbain ; maîtrise foncière et relogement, élaboration des PDS pour réhabiliter les copropriétés
- Phase 3 : 2026-2030 : concrétisation de l'action foncière de l'EPFIF, mise en place des opérations de moyen terme ;
- Phase 4 : post 2030 : réalisation des opérations de très long terme.

Le projet urbain Grigny 2 comprend des interventions sur lesquelles l'EPFIF n'est pas compétent pour agir :

- Soit parce qu'elles sont situées hors du périmètre de l'ORCOD-IN et donc hors du périmètre de ZAC ;
- Soit parce qu'elles relèvent de la maîtrise d'ouvrage de ses partenaires.

En articulation avec les opérations assurées par l'EPFIF, l'agglomération Grand Paris Sud, la ville de Grigny, le Département de l'Essonne, ainsi qu'IDFM et la SNCF seront susceptibles de porter la Maîtrise d'ouvrage de ces secteurs spécifiques du projet d'ensemble.

4.1. Programme d'aménagement et de construction hors du secteur ou hors financement ZAC, concourant à la réussite du projet

4.1.1. Programme d'aménagement et de construction hors du secteur de ZAC mais concourant à la réussite du projet

L'intervention de Grand Paris Sud sur le Bois de l'Arbalète

L'aménagement du Bois de l'Arbalète (phase 3), dont le maître d'ouvrage sera Grand Paris Sud est une opération importante pour la ZAC de Grigny 2. Trois allées structurent le bois de l'Arbalète faisant lien entre les rives des étangs, la copropriété et le bas du village ancien, en direction de l'ancienne N7. La rénovation du Bois de l'Arbalète est essentielle à la réussite du projet urbain mais devra respecter des objectifs de biodiversité et de préservation d'espace naturel sensible et donc protégé, ainsi qu'une cohérence avec l'évolution d'une gestion des plans d'eau, classé pour partie en ZNIEFF. Ce travail nécessitera de définir un aménagement concerté avec l'ensemble des acteurs concernés dont notamment les habitants, la Ville de Grigny, Grand Paris Sud, le Département, l'Agence des Espaces Verts, la Région, etc. Les interventions à mener sur ces emprises restent à préciser au regard de l'équilibre à trouver entre nouveaux usages et préservation d'un site naturel d'exception. Le projet est co-financé par l'ANRU.

L'intervention de Grand Paris Sud et de la Ville de Grigny sur le secteur Corbeil

La création du pôle éducatif des Sablons sous maîtrise d'ouvrage Ville de Grigny, (hors Périmètres ORCOD-IN et hors QPV), financé par l'ANRU dans le cadre de NPNRU, comprend les éléments de programmation suivants (phase 2) :

- Démolition des groupes scolaires Cendrillon / Chaperon Rouge ;
- Démolition des pavillons sur la route de Corbeil, adossés au groupe scolaire Cendrillon / Chaperon rouge ;
- Construction du nouveau pôle éducatif Sablons.

La conception du projet est en cours en 2022 et la maîtrise d'œuvre sera désignée à l'été 2022.

En phase 2, la création du pôle éducatif s'accompagnera :

- De la création d'une voie de désenclavement Nord-Sud qui permettra de connecter la Route de Corbeil au quartier et de mieux intégrer les Sablons au reste de Grigny. L'aménagement de la voirie se fera en deux temps, dont le premier est co-financé par l'ANRU. Il s'agit de la réalisation de la portion entre la route de Corbeil et le niveau haut de la rue des Sablons ;
- Du réaménagement des espaces publics aux abords du nouveau pôle éducatif.

Le maître d'ouvrage de ces opérations sera Grand Paris Sud, en lien avec la création du pôle éducatif des Sablons. Ces opérations sont co-financées par l'ANRU.



Illustration d'une hypothèse d'aménagement, voie de désenclavement et pôle éducatif, depuis la route de Corbeil – Cynthia Walsh, Atelier Xavier Lauzeral, 2021

Par ailleurs, sur le secteur Corbeil, la relocalisation temporaire du centre social Pablo Picasso dans les locaux du groupe scolaire Elsa Triolet, sous maîtrise d'ouvrage Ville, est prévue une fois que ces locaux auront été vidés à la suite de la construction du pôle éducatif (phase 2). Il est prévu que ces locaux soient libérés et démolis à terme pour être localisés dans un nouvel équipement du secteur gare. Le projet est co-financé par l'ANRU.

Une intervention dont les maîtrises d'ouvrage restent à définir, dans les continuités nord et sud de l'avenue des Tuileries

L'avenue des Tuileries, en partie nord et partie sud, est hors périmètre ZAC. Afin que le projet propose une restructuration cohérente, ces portions de voirie devront être traitées en lien direct avec le projet porté dans le cadre de la ZAC. Néanmoins, l'EPFIF ne pourra pas en être le maître d'ouvrage.

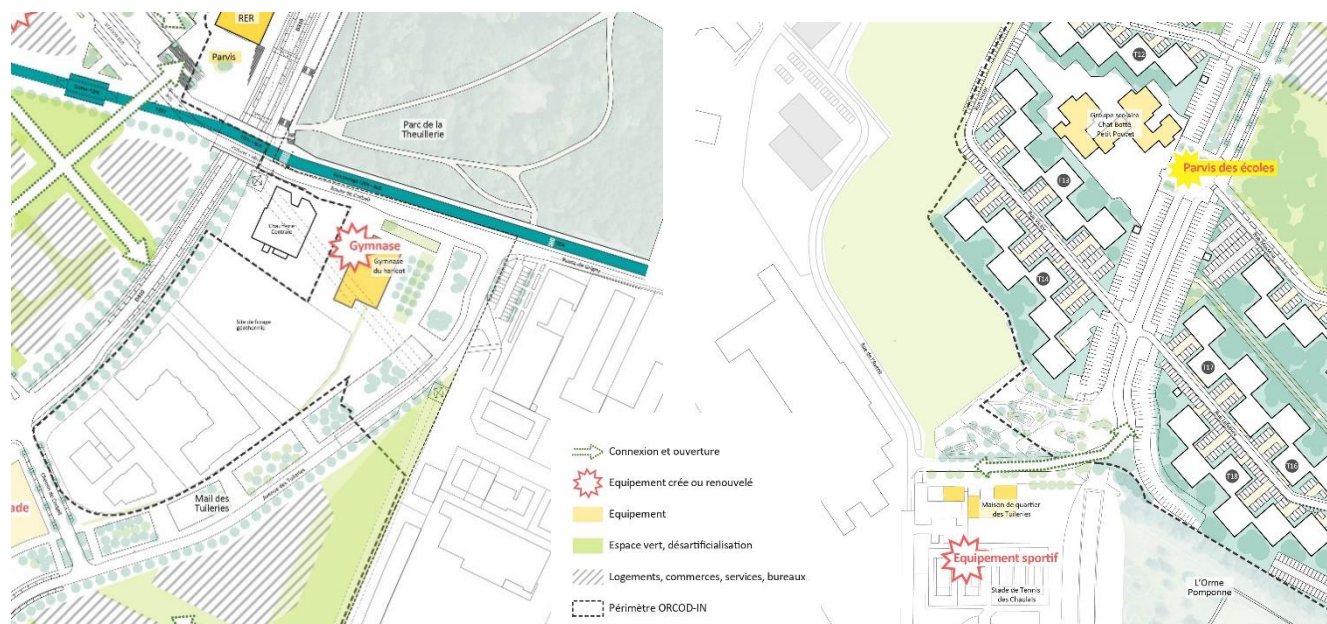


Illustration d'hypothèses d'aménagement : partie nord et partie sud de l'avenue, au-delà du périmètre de ZAC
Atelier Xavier Lauzeral – EPFIF, 2022

Ces opérations sont d'autant plus importantes qu'elles structurent :

- Au nord, la connexion avec le projet d'entrée de ville, le TZEN4 et le parc de la Theuillerie.
- Au sud, la connexion avec la rue de l'avenir, en direction du quartier Cœur de Ville-Républicque.

De surcroit, elles participent à l'accompagnement des rénovations lourdes du gymnase du Haricot et des halles de tennis des Chaulais. Les financements pour ces projets restent à déterminer.

La restructuration du gymnase du Haricot

La Ville de Grigny sera maître d'ouvrage d'une restructuration lourde du gymnase en phase 3. L'objectif est d'apporter de la polyvalence dans l'usage du gymnase. Il est donc envisagé une réhabilitation de la halle existante. Sera également étudiée la faisabilité d'une extension et la restructuration de l'accès en lien avec les transformations urbaines attendues sur l'espace public attenant, notamment le parc de la Theuillerie et la mise en service du TZen4. Le projet est co-financé par l'ANRU.

Sur le plan urbain, le gymnase du Haricot se trouve en entrée de ville (limite communale Grigny/ Ris-Orangis) et à proximité de la gare RER Grigny centre. Comme vu au paragraphe précédent, il est nécessaire de reconfigurer cette entrée de ville en lien notamment avec la création du site propre pour le TZEN 4, la restructuration de l'avenue des Tuileries.

La restructuration des halles de tennis des Chaulais

Située dans la ZAC Centre-Ville, la halle de tennis des Chaulais sera transformée en plateau sportif polyvalent, permettant ainsi de répondre aux besoins scolaires et au tissu associatif. Ce nouvel équipement, jouxtant le quartier des Tuileries, permettra de compléter l'offre d'équipements sportifs du quartier. Sa conception est en cours, et il est cofinancé par l'Agence Nationale du Sport, les travaux sont prévus en 2023/2024. Le maître d'ouvrage de cette opération est la Ville de Grigny.

4.1.2. Programme d'équipements de superstructure dans le périmètre de la ZAC mais hors financement ZAC

La restructuration lourde et l'extension du groupe scolaire Langevin (opération hors ZAC – CADRE NPNRU)

Dans le périmètre de la ZAC, la Ville de Grigny est maître d'ouvrage de la rénovation et de l'extension du groupe scolaire Langevin et du city stade attenant. L'ambition est de faire du groupe scolaire Langevin un équipement un marqueur de la politique éducative de la Ville et de garantir que cet équipement joue un rôle social et fédérateur dans le quartier. La conception de l'équipement est lancée en 2022, les travaux sont prévus en 2023/2024.

Le bâtiment sera réhabilité, mis en accessibilité et une extension d'environ 1000m² SDP est prévue. Ce projet permettra de scolariser l'ensemble des enfants du quartier dans les équipements de proximité des Tuileries et de supprimer les structures provisoires, soit la création de 5 classes intégrant le dédoublement des grandes sections de maternelles, la création d'un espace pour le périscolaire, l'augmentation des capacités d'accueil de la restauration. La rénovation s'inscrit dans une démarche durable avec notamment l'objectif d'obtenir le label BDF, niveau CAP.

Les réhabilitations de logements (opérations hors ZAC – CADRE ORCOD-IN/NPNRU/ANAH)

Acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux

Le projet prévoit plusieurs opérations d'acquisition-amélioration portées par des bailleurs sociaux. L'EPIFIF se portera acquéreur de l'ensemble des logements privés et les revendra par la suite aux bailleurs.

Le projet d'aménagement du secteur Surcouf comprend les opérations d'acquisitions-améliorations suivantes :

- syndicat 26 : 5 square Surcouf (R+13) : 125 logements
- syndicat 27 : 7 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- syndicat 27 : 9 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- syndicat 27 : 11 square Surcouf (R+13) : 28 logements
- syndicat 27 : 13 square Surcouf (R+13) : 102 logements

Au total, 311 logements seront transformés en logements sociaux sur le secteur Surcouf. Le projet prévoit la réalisation d'un maximum de 20% de PLAI et d'environ 60% de PLUS, le reste étant financé en PLS. La maîtrise d'ouvrage de cette opération est assurée par le bailleur Caisse des Dépôts Habitat Social.

Sur le secteur Vlamincq, le projet prévoit la transformation partielle de la T31 en logement locatif social, avec l'acquisition amélioration des 90 logements situés 8 rue Vlamincq. Le projet prévoit la réalisation d'un maximum de 20% de PLAI et d'environ 60% de PLUS, le reste étant financé en PLS. La maîtrise d'ouvrage de cette opération est assurée par le bailleur Immobilière 3F.

Ces opérations se développeront en phases 2 et 3.

Enfin, le syndicat 44 « Sablons » est un ensemble immobilier de 146 logements sis 7 et 9 av. des Sablons. Il est atypique puisqu'elle constitue, avec le syndicat 47 située au Square Rodin, les seuls logements sociaux conventionnés et gérés par l'ESH Immobilière 3F dans Grigny 2. Immobilière 3F est aujourd'hui propriétaire de

132 logements (dont 130 sont conventionnés). 14 logements seront acquis par l'EPFIF, puis revendus et conventionnés en LLS par I3F. Une opération globale de réhabilitation a été votée en AG en 2017. Elle est aujourd'hui réalisée. Le projet est en phase de levée de réserves. A noter qu'après travaux, l'immeuble comprend 144 logements.

Réhabilitation dans le cadre des plans de sauvegarde

Dans le cadre des plans de sauvegarde des copropriétés, des travaux seront engagés, leur programmation restant à définir : travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique, travaux de remise à niveau des rez-de-chaussée, travaux de résidentialisation, etc.

Toutes les copropriétés concernées sont situées dans le périmètre de la ZAC. Elles représentent près de 3670 logements. Les travaux de réhabilitation seront accompagnés d'actions d'accompagnement social et de gestion, pour le redressement des copropriétés. Dans cette perspective, l'EPFIF a mis en place un dispositif de portage de redressement, permettant de prévenir ou d'empêcher la présence dans les copropriétés de propriétaires en incapacité de faire face à leurs obligations de paiements des charges, ou propriétaires indécis. Ces outils ont été décrits précédemment.

4.2. Programme des constructions à édifier dans la zone

4.2.1. L'habitat

Les démolitions

Dans le cadre de la transformation des copropriétés les plus fragiles, le projet prévoit la démolition de 921 logements de la copropriété, qui sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage EPFIF en phase 3. Ces démolitions impliquent au préalable la maîtrise foncière des immeubles et le relogement des habitants.

Sur le secteur Lavoisier, les 289 logements du syndicat 49 sont voués à la démolition :

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

Sur le secteur Lavoisier également, les 275 logements du syndicat 48 sont voués à la démolition :

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

La dé-densification du secteur Surcouf est identifiée comme une des conditions de sa requalification et plus globalement une des conditions de la transformation urbaine de Grigny 2. Sur ce secteur, le projet comprend les projets de démolitions suivantes :

- syndicat 26 : 1 square Surcouf (T+14) : 125 logements
- syndicat 26 : 3 square Surcouf (T+14) : 120 logements
- syndicat 27 : 15 square Surcouf (R+13) : 52 logements

Enfin, dans le secteur Vlaminck, les démolitions de logements servent à dé-densifier et ouvrir le square Surcouf, et à la création d'une nouvelle voie nord-sud dont la morphologie reste à déterminer. Elle permettra un désenclavement et une connexion à la zone des Lacs. Le projet prévoit donc :

- La démolition partielle tranche T31 : 4 et 6 rue Vlaminck - soit 60 logements.

Sur ces deux derniers secteurs, les démolitions seront articulées aux opérations d'acquisition-amélioration présentées ci-dessous.

Les constructions neuves de logements

L'EPIFIF sera maître d'ouvrage d'opérations permettant la création de logements neufs, dans le cadre la Zone d'Aménagement Concertée, à partir de la phase 3. Le projet prévoit la construction maximale de 55 000m² de SDP.

Dans le respect des orientations du SDRIF, le secteur gare sera le secteur privilégié pour le développement de logements neufs, d'équipements et de locaux d'activités, pour contribuer à l'attractivité de l'entrée de ville et au lien avec le centre-ville République. La proposition articule l'exigence de densification autour de ce pôle de transport et de mobilité (RERD, TZEN4) avec l'exigence de dédensification du quartier des Sablons, en rééquilibrant les logements entre le secteur Lavoisier et Barbusse.

Ainsi le quartier de gare sera-t-il développé avec des spécificités par sous-secteur :

- une dédensification du secteur Lavoisier devra être garantie, avec une densité deux ou trois fois inférieure à la situation précédente (560 logements démolis) ;
- Le secteur Barbusse articulera un nombre de logements plus important dans une perspective de rééquilibrage ;
- L'intégration de constructions sur l'esplanade des Droits de l'Homme, située en continuité du secteur Barbusse, est en cours d'étude. Celles-ci nécessiteraient la démolition de plusieurs équipements (Centre Culturel Sidney Béchet, Point Information Jeunesse).

Comme présenté précédemment, le **secteur de la Folie** est également identifié comme secteur de diversification.

Ces secteurs peuvent donc générer environ 55 000m² SDP de logements, dont le volume et la programmation restent à affiner en lien notamment avec la programmation sur le cœur de Ville-République et Grande Borne, la stratégie de redressement des syndicats de copropriété maintenus sur Grigny 2, et la stratégie habitat de la commune et de l'agglomération.

4.2.2. Les commerces, services et autres locaux d'activité

Les démolitions et restructurations

Dans le cadre de la transformation commerciale du quartier, les trois centres commerciaux du quartier seront démolis ou restructurés :

- Le centre commercial Barbusse, situé place Henri Barbusse (référence cadastrale 000AM83) sera démolis ;
- Le centre commercial Vlaminck, situé rue Vlaminck (référence cadastrale 000AL113), sera démolis ;
- Le centre commercial Masséna, situé Chemin Tuileries (référence cadastrale 000AM114) sera démolis ou restructuré avec changement d'usage.

Afin d'accélérer la transformation du quartier de gare, une démolition du centre commercial Barbusse est étudiée en phase 2. Celle-ci impliquerait la mise en place d'une gestion transitoire renforcée sur le secteur pendant plusieurs années, en attendant le démarrage des travaux pour la réalisation du programme.

Constructions neuves de locaux

Les surfaces de commerces, services et autres locaux d'activité se concentreront sur les secteurs de développement, la gare et la Folie. Ces secteurs de mutation permettront ainsi de produire de nouveaux logements, mais aussi de l'activité productrice d'emplois et de mixité fonctionnelle dans le quartier. Au total, le programme global des constructions prévoit pour ces programmes 15 000m² de SDP.

Secteur Gare

Comme vu précédemment, le centre commercial Barbusse, aujourd'hui en déshérence, est voué à la démolition en phase 2.

Les études de commerces menées sur le territoire de Grigny et Viry-Châtillon, au travers de l'étude ensemblière, mais aussi des études plus spécifiques telles que l'étude menée par le bureau d'étude SEGAT sur le centre commercial Barbusse (sous MOA EPARECA, ville de Grigny) partent du constat que l'offre commerciale est nécessaire pour assurer une attractivité et une transformation des quartiers ; qui se heurtent aujourd'hui à une réalité financière du panier moyen très faible.

Les orientations affichées en matière commerciale précisent que :

- Le quartier Cœur de Ville-République de Grigny constitue un invariant commercialement important : il développera une grande surface alimentaire de l'ordre de 10.000 m² SDP (pour environ 3 000 m² de vente), et un ensemble commercial pouvant atteindre à terme une vingtaine de boutiques. Ce site vient se substituer à la friche commerciale existante sur la dalle Barbusse sans néanmoins en constituer un transfert ;
- Le centre commercial sur la dalle Barbusse, aujourd'hui en déshérence, doit être éteint et sera démoli.
- Néanmoins, pour obtenir un niveau de services optimum à la population des ensembles de Grigny 2, l'installation de nouveaux commerces le plus proche possible de l'accès aux Sablons, de préférence en interface avec la gare RER et le futur TCSP s'avère non seulement possible mais nécessaire.

Aussi, sur le quartier de gare, le projet prévoit des commerces et services de proximité, dont la programmation sera à définir en lien avec celle du cœur de Ville-République.

Par ailleurs, ce pôle gare élargi est l'emplacement privilégié pour proposer un programme de bureaux et d'activité, le long de la RD310. Ce secteur et sa programmation viennent répondre à terme aux besoins de développement économique de Grigny 2. Il est essentiel, pour répondre aux objectifs du projet, de réussir à maintenir des emprises foncières à vocation économique en proximité immédiate de gare et de la future intermodalité.

Secteur Folie

Sur le terrain de la Folie, des commerces et services d'ultra-proximité pourront être envisagés en rez-de-chaussée des logements neufs, pour animer le front de l'avenue des Tuileries et les sorties d'école. Par ailleurs, d'autres locaux d'activité pourraient s'envisager sur le secteur.

4.2.3. Les équipements publics de superstructure

Deux équipements publics de superstructure sont prévus dans le périmètre de la ZAC, représentant 11 000 m² SDP :

- il s'agit d'une part du Centre de Vie Sociale définitif, qui pourra s'installer en rez-de-chaussée des constructions neuves rue Pasteur / rue Lavoisier, permettant un maintien des services de proximité qu'il rassemble en cœur de quartier (maison de quartier, pôle jeunesse, service d'accès à l'emploi, espace petite enfance, foyer personnes âgées, etc.). Cet équipement a fait l'objet d'une demande de financement dans le cadre du NPNRU, qui n'a pas été obtenu compte-tenu du calendrier de livraison qui s'inscrit plutôt en phase 3. Cet équipement ne sera pas financé dans le cadre de la ZAC et une source de financement devra être trouvée ;
- d'autre part, les partenaires souhaitent envisager la construction d'un équipement public majeur et attractif, bien que le centre de vie sociale envisagé en lieu et place n'ait pas été retenu par l'ANRU. L'objet, la programmation, le cas échéant le financement et la maîtrise d'ouvrage de cet équipement sont à travailler et déterminer au regard d'un calendrier de réalisation très éloigné. D'autres projets pourraient également émerger.

En lien avec cet équipement, l'EPPFIF se portera acquéreur des parkings sous-sol des tranches T83 et T84, représentant 738 places de stationnement. Le devenir de ces places dépendra de la programmation en superstructure (démolition totale ou démolition partielle et réhabilitation).

Tableau de synthèse des constructions neuves à édifier dans la zone

	Habitat	Commerces et autres locaux d'activité	Equipements publics	Total
Total SDP	55 000 m ²	15 000 m ²	11 000 m ²	81 000 m ²

4.3. Programme prévisionnel d'aménagement

Secteur Sablons

Dans le quartier des Sablons, l'EPPFIF sera maître d'ouvrage d'une opération d'aménagement d'ensemble qui concernera la plupart des espaces publics, des réseaux (éclairage, assainissement...) et des voiries et espaces verts. Les éléments de programmation sont les suivants :

- **Restructuration lourde de l'avenue des Sablons** (phase 3), **section est**, axe majeur du quartier qui met en relation la gare, le coteau Vlaminck et le village. Cette opération comprend les éléments de programmation suivants :
 - o Démolition des équipements publics (centre social Pablo Picasso, Médiathèque, PMI, halte-garderie, salles municipales) après reconstitution des équipements prévus de manière provisoire dans le CVS transitoire puis sur le secteur gare dans le CVS définitif ;
 - o Démolition / condamnation des parkings en ouvrage (T81) en fonction des besoins techniques du projet (4 niveaux à traiter dont un niveau en rdc à démolir), après acquisition par l'EPPFIF ;
 - o Requalification d'aménagement de voiries : requalification de cette portion de l'avenue, permettant de dégager un vaste espace paysager pour les circulations douces et d'apaiser les

circulations automobiles ; création d'un parvis et d'un espace public paysagé aux abords de l'église.

- **Restructuration de l'avenue des Sablons (phase 3), section ouest :**

- Démolition partielle du rez-de-chaussée du parking T80, après acquisition par l'EPIF, permettant la création de la portion sud de la voie nord-sud ;
- Concernant le reste de l'avenue, des hypothèses complémentaires d'aménagement seront formulées en fonction de l'évolution de la situation de la copropriété et des actions de concertation.



Illustration d'une hypothèse d'aménagement, avenue des Sablons (est)
Cynthia Walsh, Atelier Xavier Lauzeral, 2021

- **Restructuration du Coteau Vlamincq (phase 3)** comprenant les opérations de création / requalification d'espaces publics suivantes :

- La recomposition de l'emprise de la rue Vlamincq en lien avec le parc du coteau et les ensembles résidentiels riverains (tranches T31 et T33). Cette recomposition est en partie permise par la démolition du centre commercial Vlamincq et du service jeunesse.
- La création d'une nouvelle circulation Nord-Sud (statut à définir) dans la continuité de l'intervention sur le secteur Corbeil et sur l'avenue des Sablons. Elle participe à la qualification de l'entrée du parc du coteau Vlamincq. La définition de son nivellement fera l'objet d'une attention particulière et prendra en compte les raccordements au parc du coteau Vlamincq (ouvrages en sous-sol et préservation des arbres existants), aux parvis et abords de l'église, aux voies et au terre-plein central de l'avenue.

- **Opération d'aménagement de voiries, de réseaux et d'espaces publics (phase 3) :**

- **Secteur Pasteur** : les espaces publics du secteur Pasteur seront reconfigurés pour favoriser la diversité des usages et des mobilités (élargissement voies/trottoirs, recomposition de l'offre de stationnements, réseaux (d'assainissement et d'éclairage). Cette restructuration devra permettre d'inscrire ce secteur dans le nouveau maillage de Grigny 2. Elle accompagnera la démolition des bâtiments voisins et la reconfiguration du secteur.
- **Secteur Cœur d'îlot / Square Vayssière** : réaménagement du square avec l'élargissement et la requalification des cheminements piétons, la réhabilitation des espaces verts et le dévoiement

de certains réseaux, en lien avec les opérations de démolitions et de résidentialisations intérieures riveraines des Tranches T26, T27, T28, T29 et T30.

- o **Secteur Surcouf** : les opérations Surcouf Ouest et Surcouf Est correspondent aux emprises libérées par la démolition des 3 immeubles des Tranches T26 et T27. Elles comprennent la reconfiguration des espaces publics sur les emprises démolies.
- o **Secteur espace vert au sud de la rue Renoir** : conforter les aménagements paysagers situés entre les tranches T24, T25 et la rue Renoir.

Secteur Gare

Sur le secteur gare, le secteur triangulaire « Lavoisier » défini par les voies du RER, le parvis de la gare et la rue Pasteur, en lien étroit avec les évolutions du secteur Barbusse, est identifié comme site prioritaire à traiter pour la requalification de l'image du quartier. Il s'agira de créer une nouvelle zone d'aménagement sur l'espace laissé libre par la démolition des immeubles avec une programmation mixte (logements, équipements publics). S'ajoutent la requalification des espaces verts aux abords de la gare, la création d'un parvis pour l'entrée secondaire de la gare et la requalification des accès.

Sur la dalle Barbusse, le projet urbain répond à des besoins d'aménagements lourds. Si le projet n'est pas définitivement arrêté, certaines opérations sont des invariants du secteur. L'EPFIF sera maître d'ouvrage d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant, en phases 2 et 3 :

- La clarification du réseau viaire, la reprise des réseaux en lien avec les bâtiments et le nouvel espace public et l'amélioration de la connexion entre les voies structurantes que constituent la route de Corbeil, l'avenue des Sablons, la RD 310. Ces aménagements seront en lien étroits avec les aménagements sous maîtrise d'ouvrage IDFM à réaliser dans le cadre des travaux du TZEN (réhabilitation du pont, création d'une voie dédiée et d'une station TZEN4). Des études complémentaires seront menées en étroite collaboration avec le Département afin de définir l'intervention sur le secteur de la RD310.
- La démolition du centre commercial en superstructure, la démolition complète ou partielle de la dalle Barbusse et de tout ou partie des sous-sols du centre commercial (co-financement par l'ANRU). Ces démolitions permettront d'engager la réalisation d'une opération d'aménagement visant à la création d'un quartier mixte, à dominante résidentielle. L'EPFIF est aujourd'hui propriétaire à 95% du centre commercial.

Le projet prévoit également l'amélioration des espaces publics attenants au parvis de la gare.

Secteur Tuileries

L'avenue des Tuileries sera réaménagée (phase 2). Les études de maîtrise d'œuvre urbaine nécessitent d'être approfondies pour permettre la réalisation d'un projet qualitatif, tout en limitant l'impact foncier (besoin d'expropriation de places de stationnement très limité). Une priorisation de ces travaux est à l'étude, afin qu'ils accompagnent la restructuration du groupe scolaire Langevin.

Il est convenu à ce stade que les quatre cellules du centre commercial Masséna, peu qualitatives, ne correspondent pas à la stratégie de redéploiement de l'offre commerciale, et que la libération de l'emprise peut constituer une opportunité foncière à valoriser. Néanmoins, le devenir de ce périmètre reste à préciser dans le cadre des études à venir.

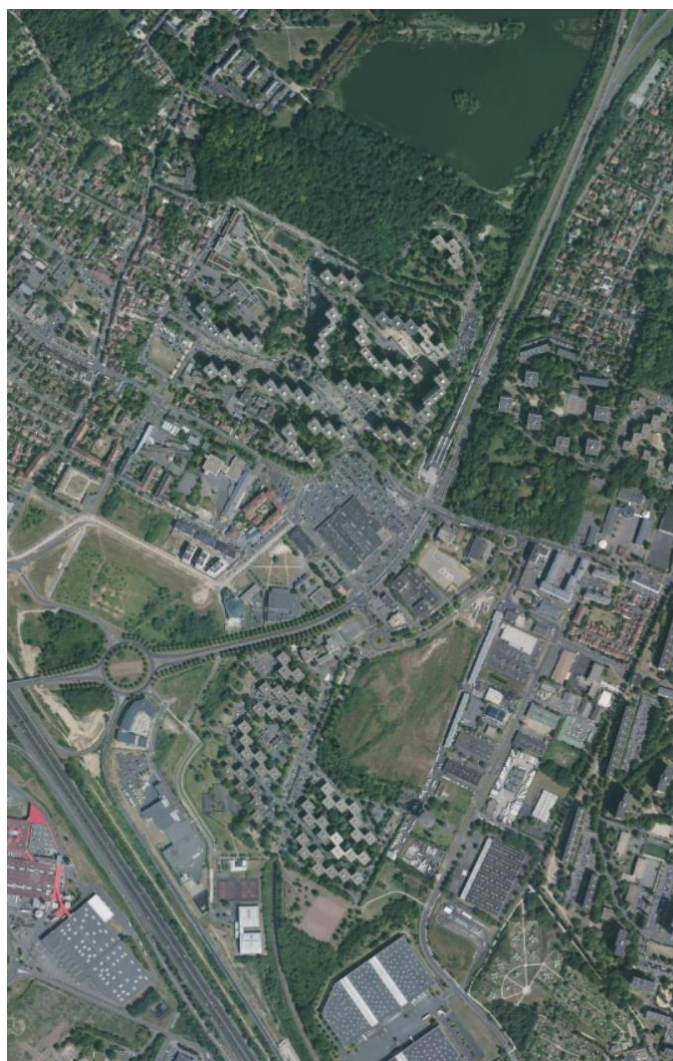


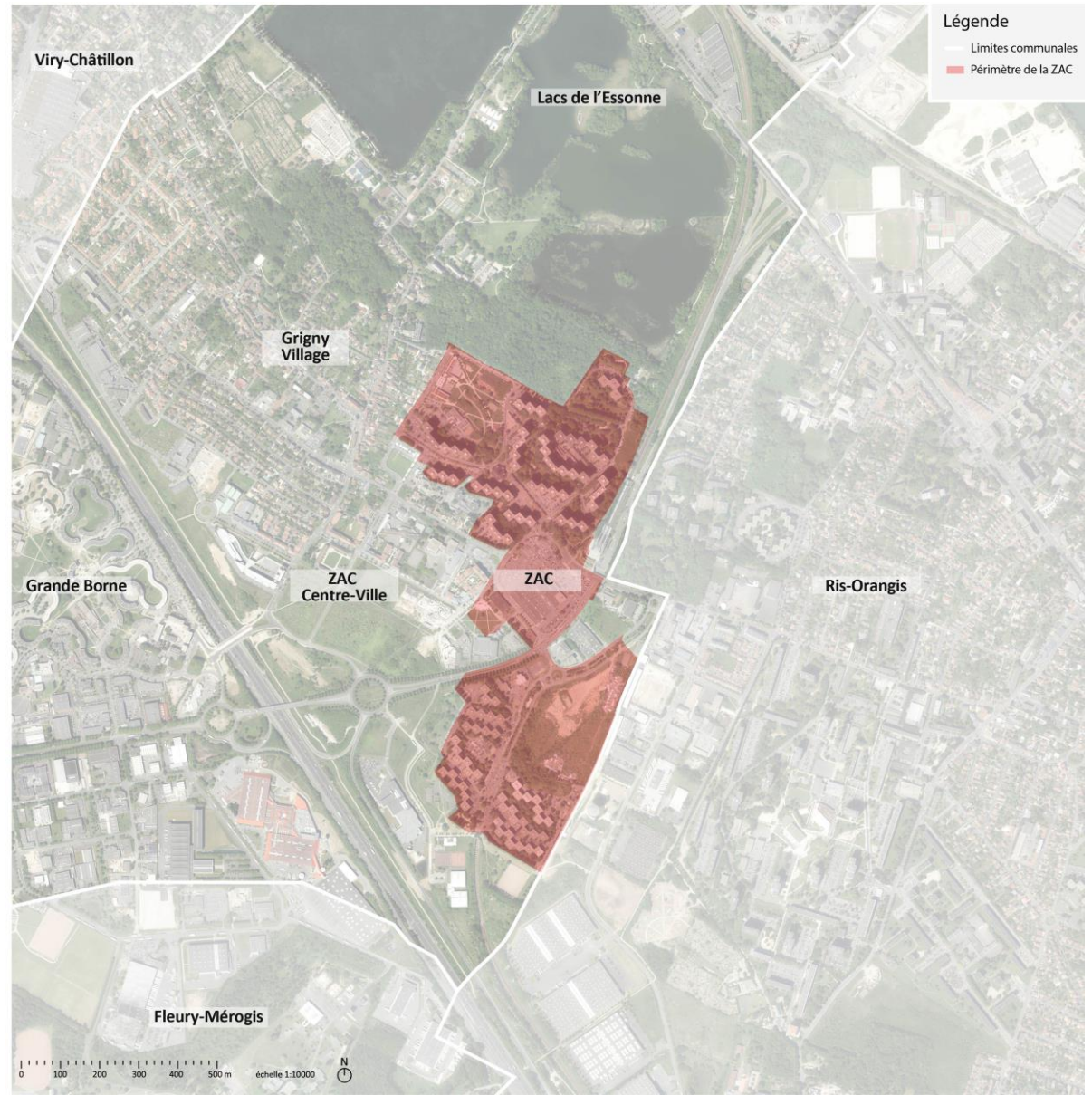
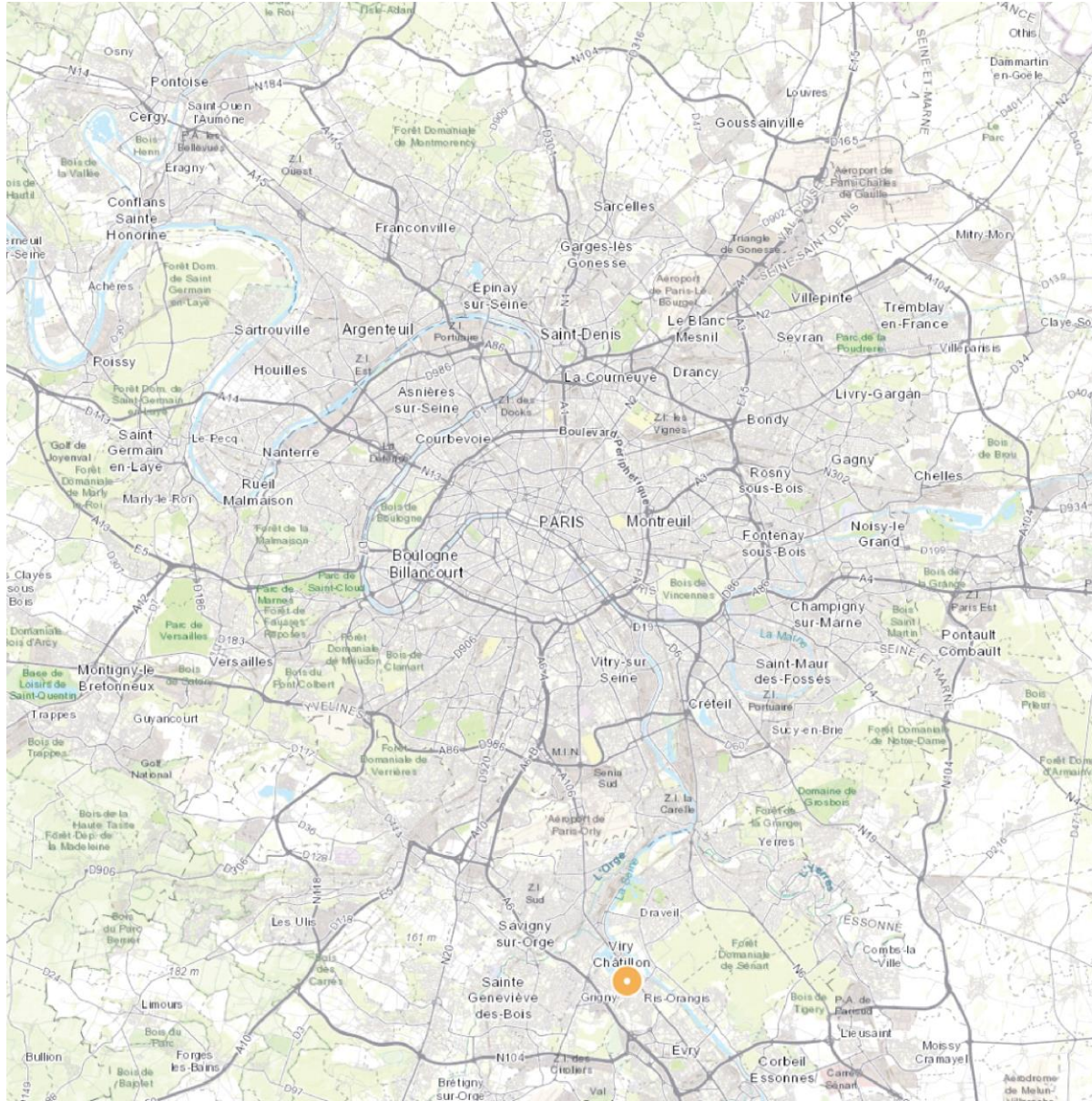
Illustration d'une hypothèse d'aménagement, avenue des Tuileries, parvis d'école
Cynthia Walsh, Atelier Xavier Lauzeral, 2021

ZAC DE GRIGNY 2 – GRIGNY (91)

B – Plan de situation

Juin 2022

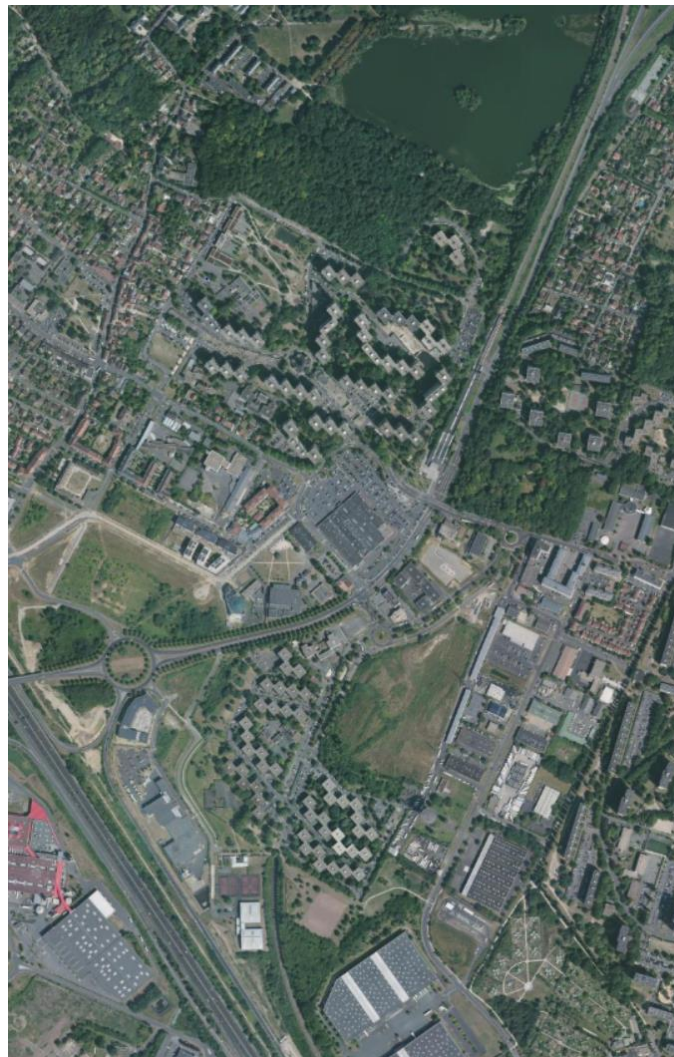


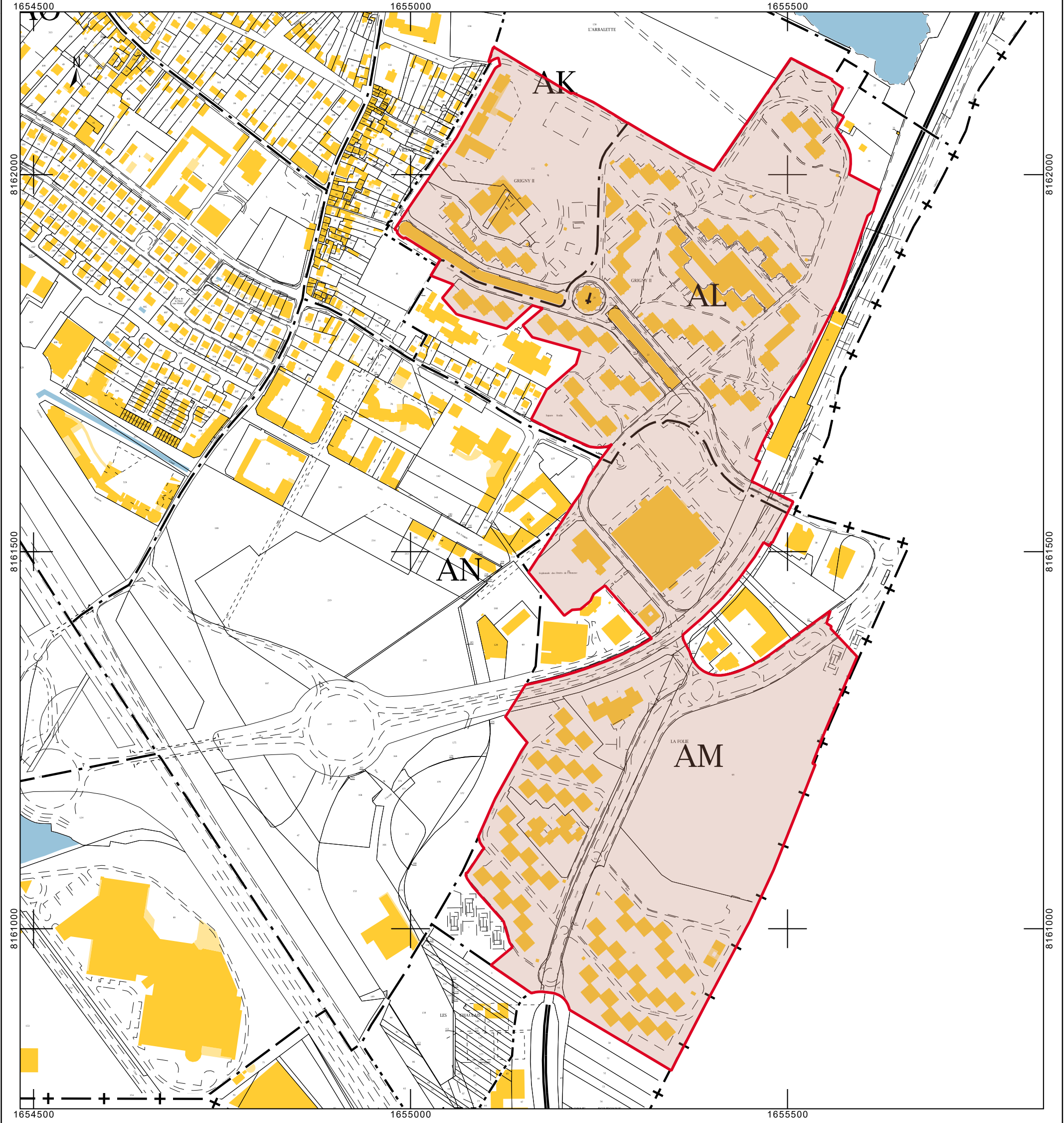


ZAC DE GRIGNY 2 – GRIGNY (91)

C – Plan de délimitation du périmètre en ZAC

Juin 2022

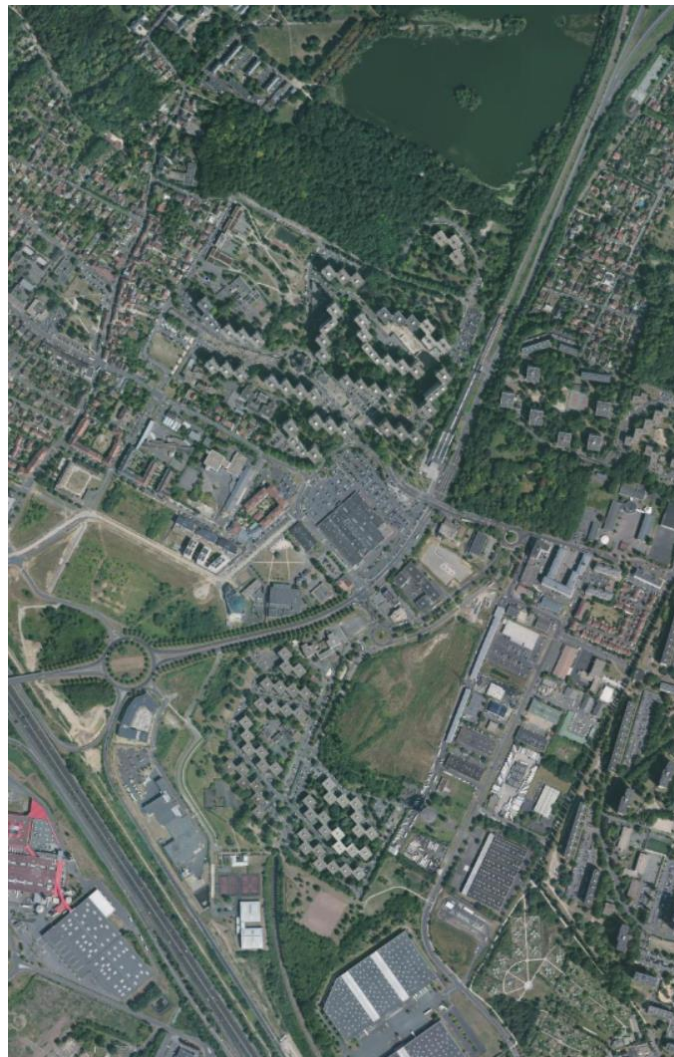




ZAC DE GRIGNY 2 – GRIGNY (91)

D – Régime au regard de la taxe d'aménagement

Juin 2022



Selon l'article L. 331-7 du Code de l'Urbanisme :

« Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

- ...

- 4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 102-12 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

- 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

- ... »

**Les constructions réalisées dans la ZAC de GRIGNY 2 ne seront pas soumises au régime de la taxe d'aménagement.
La ZAC est par conséquent soumise au régime des participations.**