

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE DE GRIGNY

DEL-2023-007

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE**

Séance du Lundi 30 janvier 2023

L'An deux mille vingt-deux, le Lundi trente janvier, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est rassemblé en Mairie, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe RIO, Maire.

Date de convocation : 24 janvier 2023

Nombre de membres :

- En exercice : 35
- Présents : 25
- Votants : 33

Présents : P. RIO – Y. LE BRIAND – L. CAMARA – F. OGBI – P. TROADEC – C. TAWAB KEBAY – G. DJEARAMIN – S. BELLAHMER – A. ZERKAL – F. MAHFOUD – M. SOILHI – S. GHENAIM – M. GAMINETTE – A. KÖSE – M. ISSA – A.M. ABOUDOU – M. AUBRY – M. FOLLY – D. BRIVADY – S. CHABROT – I. KEDDOU – K. OUKBI – A. BELABDA – S. GIBERT – J. BOUBENDIR.

Excusés Représentés : P. LOUISON représenté par G. DJEARAMIN – L. JACQUEMIN représentée par Y. LE BRIAND – J. BORTOLI représenté par P. RIO – R.M. THUILOT représentée par S. GHENAIM – S.L. DIARRA représentée par L. CAMARA – N. KENYA représentée par K. OUKBI – C.O. N'DIAYE représenté par S. GIBERT – N. SAUNIER représenté par J. BOUBENDIR.

Délibération N° DEL – 2023 – 007 : Avis sur le dossier de suppression de la Z.A.C des Tuileries

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement ses articles L300-1, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement l'article L741-1,

Vu l'arrêté ministériel en date du 12 mai 1969 portant création de la Zone d'Aménagement concerté de Grigny 2

Vu la convention pour l'achèvement de la ZAC des Tuileries à Grigny conclue le 5 mai 1988 entre l'État, la Commune et la SCI des Tuileries

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Ville approuvé par délibération n° 052.2011 du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2011 et exécutoire depuis le 19 août 2011, mis à jour, mis en compatibilité et modifié depuis lors,

Vu le décret en Conseil d'État n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 portant création de l'Opération de Requalification des Copropriété Dégradée d'intérêt National sur le périmètre de Grigny 2,

Vu la délibération 2017-0014 du Conseil Municipal du 27 février 2017 portant approbation (avec réserves) du projet de convention entre partenaires publics pour la mise en œuvre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN),

Vu la convention entre partenaires publics pour la mise en œuvre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) pour la copropriété Grigny 2 signée le 19 avril 2017,

Vu la délibération n°2022-003 en date de 31 janvier 2022 portant approbation de la convention ANRU sur le secteur de Grigny 2

Vu le jugement du 24 septembre 2021 actant la dissolution du syndicat principal des copropriétaires de Grigny 2 et la création de 33 copropriétés autonomes

Vu le courrier de la Direction départementale des territoires en date du 5 décembre 2022 sollicitant la Ville afin qu'elle émette un avis sur le rapport visant à la suppression de la ZAC des Tuileries

Considérant que la zone d'aménagement concerté des Tuileries a été initiée par l'Etat dès 1968, qui en a confié la mise en œuvre à un promoteur privé

Considérant que la ville de Grigny par voie de délibération en date du 21 mars 1969, visant la création d'une zone d'aménagement concerté, a précisé les attendus de la commune notamment en matière d'études préalables nécessaires à la mise en œuvre d'une telle opération pour en mesurer les incidences financières pour la collectivité et définir le programme d'équipements publics rendus indispensables par l'opération

Considérant que cette opération d'aménagement prévoyait dans sa convention signée entre la ville et l'aménageur le 25 avril 1969 en complément des 5835 logements et 4474 chambres de service, la construction par l'aménageur ou les ministères concernés :

- Des infrastructures,
- De 10 écoles et 3 collèges,

- De 29 équipements sportifs,
- De 14 équipements socio-culturels,
- De 14 équipements sanitaires ou sociaux

Considérant que dès 1975, des dysfonctionnements majeurs sont relevés par l'Etat et la collectivité, dans la mise en œuvre du programme de la ZAC notamment concernant le non-respect du programme de la ZAC par le promoteur s'agissant de la réalisation des équipements publics, raison pour laquelle le 16 avril 1975, l'Etat décide du rétablissement de la procédure de permis de construire par arrêté préfectoral et le 9 mai 1977, la ville prend un arrêté municipal visant à interrompre le programme de travaux

Considérant qu'entre 1975 et 1988, une période de contentieux a ainsi opposé la collectivité, le promoteur et l'Etat, l'édification des constructions ayant été interrompue dès 1975. Parmi les équipements prévus à la convention, seuls les équipements d'infrastructure et la piscine extérieure ont été réalisés et financés dans le cadre de la ZAC des Tuileries. Les équipements publics de superstructure accompagnant la création du nouveau quartier ont dû être construits et financés par la collectivité du fait de la défaillance du promoteur et des ministères publics et pour répondre aux besoins d'une nouvelle population arrivée massivement à Grigny entre 1969 et 1975. En effet, dès 1975, la population, qui en 1968 ne dépassait pas 3000 habitants, est passée à 25 653 habitants soit une population multipliée par 8 en 8 ans du fait entre autres de la réalisation des 5000 logements de Grigny 2 sur une période très courte

Considérant que le 12 mai 1988, une convention d'achèvement est signée entre le promoteur, l'Etat et la ville qui prévoyait :

- L'arrêt définitif des constructions de logements,
- La création d'un pôle d'acti-bureaux et de commerces permettant de sortir d'un quartier monofonctionnel,
- La rétrocession à titre gratuit à la collectivité de terrains en vue de la réalisation des équipements publics de type espaces verts, aires de jeux, manquant aux quartiers

Considérant que cette convention d'achèvement n'a jamais été mise en œuvre par la SCI des Tuileries et les actifs de la SCI des Tuileries ont été rachetés successivement par des fonds immobiliers, WMBH puis ARCHON GROUP

Considérant qu'en parallèle de la ZAC qui lui a été confiée par l'Etat, le promoteur a retenu une organisation juridique de l'ensemble immobilier par la création d'une copropriété régie par un règlement établi en septembre 1969, cette organisation juridique privée se voulant « évolutive », le promoteur conservant à son profit un lot transitoire porteur des droits à construire des tranches non réalisées

Considérant que cette organisation portait en elle les germes de son échec, étant incapable de concilier le gigantisme de l'ensemble immobilier avec la loi de 1965 sur les copropriétés, loi qui n'est faite que pour des situations stabilisées

Considérant que dès 2002, la SCI des Tuileries décide de se défaire des actifs dont elle est propriétaire en tant que promoteur-aménageur, cédant comme un terrain (le terrain de la Folie) le lot transitoire (lot 81) constituant la réserve foncière sur laquelle auraient dû être construits des logements en 1969 puis des bâtiments de bureaux en décembre 2002, à la collectivité. Cette cession se fait dans une absence de transparence quant au statut particulier de ce terrain soit le lot transitoire de la copropriété entraînant un contentieux de plus de 15 ans. Les derniers lots de copropriété ont été cédés à la collectivité en 2009 lorsque le promoteur aménageur a décidé de céder le terrain sur lequel est aujourd'hui implanté le forage de géothermie, situé hors périmètre de la ZAC des Tuileries ainsi que des places de stationnement et caves situées dans le périmètre de la ZAC des Tuileries

Considérant que des divisions en volume, des scissions amiables au titre de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 ont été opérées dès 2005 permettant à la collectivité de gérer de façon autonome une partie de ses équipements publics. Cependant, la majorité des régularisations foncières à mettre en œuvre nécessaires pour une gestion banalisée du domaine public et des équipements publics a nécessité une évolution législative en 2014 permettant au juge de prononcer des scissions complexes. C'est en définitive un jugement en date du 24 septembre 2021 qui a acté la scission judiciaire du syndicat principal et la régularisation foncière initialement prévue dans la convention d'aménagement de 1969, régularisation qui aurait dû être mise en œuvre par le promoteur-aménageur à l'achèvement de cette opération d'aménagement comme dans une ZAC ordinaire. Ce jugement a permis de convertir les « tranches » successivement créées en syndicats secondaires au fil des constructions, en syndicats de copropriété autonomes.

Considérant que la suppression de la ZAC des Tuileries est une étape indispensable à la mise en œuvre de la future opération d'aménagement sur les secteurs de la gare, des Sablons et des Tuileries, cette opération d'aménagement étant un des volets de l'ORCOD-IN de Grigny 2 lancée en 2016, le périmètre de la ZAC des Tuileries couvrant une partie du périmètre de l'ORCOD-IN alors qu'il ne peut y avoir deux périmètres de ZAC qui se superposent

Considérant que tout rapport de suppression de ZAC s'appuie sur les éléments d'avancement produit par l'aménageur

Considérant que le promoteur-aménageur chargé par l'Etat de la mise en œuvre de la ZAC des Tuileries est défaillant et n'a accompli aucune diligence depuis 1990. Il n'a notamment jamais remis de compte-rendu de son activité permettant de justifier de l'exécution de ses obligations contractuelles. Par conséquent, le rapport produit par l'Etat ne propose donc aucun élément de bilan

Considérant cependant, que l'inachèvement de la ZAC, la carence dans la réalisation des équipements publics d'infrastructures et de superstructures qui devait accompagner la production de logements et l'absence d'éléments de bilan ne font pas obstacle à la suppression de la ZAC

Délibère, et,

Émet un avis favorable à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) des Tuileries malgré l'absence d'élément de bilan jamais produit par le promoteur-aménageur du fait de sa défaillance,

Rappelle que la perspective d'une nouvelle zone d'aménagement concerté initiée par l'Etat sur les secteurs de la gare, des Sablons et des Tuileries doit nécessairement conduire à la définition d'une convention partenariale adossée aux conventions ORCOD-IN et ANRU validés respectivement en 2017 et 2022, positionnant la ville de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud au cœur du dispositif de décisions,

Et qu'en conséquence, pour intégrer la complexité de l'opération à mettre en œuvre,

Demande que la convention partenariale intègre des phases d'évaluation pouvant conduire à des ajustements du programme à mettre en œuvre afin de garantir aux collectivités de pouvoir anticiper les incidences d'un renouvellement urbain aux abords de la gare, aux Sablons et aux Tuileries certes attendus mais qui ne doit pas déstabiliser une dynamique de développement soutenable pour la collectivité,

Réitère l'attention vigilante que la ville y apportera et qu'elle demande à l'Etat de prendre en compte,

Dit que la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne (Préfecture de l'Essonne, Boulevard de France – CS 10701, 91010 EVRY Cedex)
- Monsieur le Directeur de la Direction Territoriale Grand Paris Sud de Grand Paris Aménagement (Immeuble Carré Haussmann, Boulevard Haussmann, 91030 EVRY)

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,



Le Maire



Philippe RIO

Vote pour : 30

Abstention : 3 (K. OUKBI, A. BELABDA, N. KENYA)

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le

Transmis en Préfecture le

09 FEV. 2023

09 FEV. 2023

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification

Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230130-DEL_2023_007-DE