

Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230130-DEL\_2023\_007-DE

**RAPPORT DE PRESENTATION EN VUE DE LA SUPPRESSION  
DE LA ZAC DES TUILERIES A GRIGNY (91)**



25231320960000160309

## SOMMAIRE

I. Historique de la ZAC des Tuileries.....	3
II. Motifs de la suppression.....	6
III. Conséquences de la suppression de la ZAC.....	7

## I. Historique de la ZAC des Tuileries

### 1- Création de la ZAC

Le 10 décembre 1968, le ministre de la construction a octroyé, par arrêté, à la S.A.I.T. « Les Tuileries » l'accord préalable pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 5 835 logements, comportant 19 250 pièces et 4 474 chambres de service, cette société étant propriétaires des terrains d'une superficie de 52ha. En date du 21 mars 1969, la collectivité a pris une délibération visant la création d'une zone d'aménagement concertée qui précisait 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 nécessaires par l'opération et les conclusions des études préalables.

La zone d'aménagement concertée a été créée par arrêté ministériel en date du 12 mai 1969. La SAI « Les Tuileries » a obtenu une autorisation unique et globale par une déclaration préalable valant permis de construire déposée le 14 mai 1969 pour la réalisation de l'ensemble des immeubles au sein de la ZAC.

### 2- Réalisation de la ZAC

L'aménagement et l'équipement de la ZAC ont été confiés à la SAI devenue SCI des Tuileries, par convention du 25 avril 1969 signée entre le promoteur aménageur et la ville de Grigny, le Préfet de la Région Ile de France étant identifié dans ladite convention comme arbitre en cas de désaccord entre les parties.

Cette convention prévoyait, en plus de la construction des 5 835 logements (comportant 19 250 pièces et 4 474 chambres de service), la réalisation par l'aménageur ou les ministères concernés des équipements publics suivants :

- équipements d'infrastructure :
  - voirie ;
  - réseaux d'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux usées ;
  - parc de stationnement d'au moins 1 200 places ;
  - places de stationnement d'immeubles ou en bordure des voies pour un nombre de 5 842 places ;
  - espaces verts compris entre les immeubles ;
  - travaux de terrassements et de génie civil pour la réalisation d'un tronçon de RER ;
- équipements de superstructure :
  - équipements scolaires :
    - à l'intérieur de l'opération :
      - 5 écoles maternelles (40 classes) ;
      - 5 écoles primaires (110 classes) ;
      - 1 collège d'enseignement secondaire (1 200 élèves) ;
    - à l'extérieur de l'opération :
      - 1 collège d'enseignement secondaire (1 200 élèves) ;
      - 1 collège d'enseignement technique (832 élèves) ;
  - équipements sportifs :
    - à l'intérieur de l'opération :
      - 1 salle de sport ;
      - 5 gymnases type C ;



- 1 piscine de plein air ;
- 1 piscine couverte ;
- 7 plateaux d'évolution ;
- 1 terrain de sport ;
- à l'extérieur de l'opération :
  - 2 terrains de sport ;
  - 11 plateaux d'évolution ;
- équipements socio-éducatifs :
  - à l'intérieur de l'opération :
    - 5 maisons de jeunes type VIII et V ;
    - 8 locaux de mouvement ;
  - à l'extérieur de l'opération :
    - 1 centre aéré ;
- équipements sanitaires et sociaux, à l'intérieur de l'opération :
  - 6 haltes garderies ;
  - 1 dispensaire HM1 ;
  - 1 dispensaire HM ;
  - 3 centres sociaux ;
  - 1 P.M.I. C et 1 P.M.I. B ;
  - 1 crèche de 60 places ;
  - 1 crèche de 40 places.

A compter de 1975, des dysfonctionnements dans la mise en œuvre du programme de la ZAC ont été relevés par l'État et par la collectivité notamment concernant le non-respect du programme de la ZAC par le promoteur s'agissant de la réalisation des équipements publics, conduisant ainsi à rétablir par arrêté préfectoral le 16 avril 1975 la procédure de permis de construire à l'intérieur du périmètre de ZAC et à interrompre par arrêté municipal le 9 mai 1977 le programme de travaux. Aussi, parmi les équipements listés ci-dessus, 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 quartier ont été construits et financés par la collectivité du fait de la défaillance du promoteur ou des ministères publics.

Il est à noter que la population de la commune est passée de 2938 habitants en 1968 à 25 653 en 1975, par la réalisation de l'ensemble des constructions sur une période très courte.

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.

Le 5 mai 1988, l'Etat, la Commune et la SCI ont conclu une convention pour *l'achèvement de la ZAC des Tuileries à Grigny*.

Par cette convention, les parties ont convenu qu'il ne serait plus construit de logements dans la ZAC et ont arrêté le programme global de construction suivant à réaliser sur une partie des terrains (C et D) :

- 85 000 m<sup>2</sup> surface hors œuvre nette (SHON) d'activités et de bureaux ;
- 10 000 m<sup>2</sup> SHON de commerces.

Par ailleurs, cette convention prévoyait que les terrains restants (A1, A2, B1, B2 ainsi que l'assiette foncière de la piscine) seraient remis gratuitement par la SCI des Tuileries à la commune de Grigny en vue de la réalisation des équipements publics, et affectés à des besoins collectifs tels qu'espaces verts, aires de jeux, etc.

La convention tripartite prévoyait enfin :

- l'élaboration par la SCI des Tuileries d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) à approuver par la commune de Grigny avant le 31 décembre 1988 en vue de permettre, en dérogation des règles du plan d'occupation des sols alors en vigueur, la réalisation du nouveau projet de programme global des constructions ;
- l'adoption avant le 31 décembre 1988 d'un avenant à la convention du 25 mai 1969 en vue d'organiser la cession des terrains à la commune de Grigny.

Les parties ont enfin convenu que la SCI construirait, sur les terrains dont elle restait propriétaire, des programmes immobiliers s'inscrivant dans ce nouveau projet de programme global de constructions.

Par délibération du 20 décembre 1988, la commune de Grigny a approuvé le plan d'aménagement de zone (PAZ) applicable sur la ZAC des Tuileries.

Par avenant n° 2 du 9 mars 1990 à la convention du 25 mai 1969, la commune de Grigny et la SCI des Tuileries ont convenu que les droits à construire sur le périmètre de la ZAC se répartiraient finalement comme suit :

- sur la zone C correspondant aux terrains dits de « La Folie » :
  - 14 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux ;
  - 17 500 m<sup>2</sup> 2 SHON de locaux High Tech ;
  - 10 000 m<sup>2</sup> SHON de commerces ;
  - 750 places de parkings extérieurs ;
- sur la zone D correspondant aux terrains dits du « Haricot » :
  - 5 700 m<sup>2</sup> SHON d'hôtel et 80 places de parking extérieur ;
  - 13 000 m<sup>2</sup> SHON de locaux High Tech et 160 places de parkings extérieurs.

En contrepartie, a été confirmé l'obligation de la SCI des Tuileries de céder gratuitement à la Commune les terrains restants (A1, A2, B1, B2 et les lots correspondants à la piscine) en vue de la réalisation d'équipements publics, espaces verts et aires de jeux, non réalisés par le promoteur sur ces secteurs.

Par cet avenant, il a été convenu que la commune de Grigny n'exigerait aucune participation pour le financement d'équipements publics de la SCI des Tuileries.

La SCI des Tuileries n'a plus engagé aucune diligence à compter de cette date et ses actifs ont été rachetés par des fonds immobiliers, WMBH puis ARCHON GROUP.

### 3- Situation actuelle de la ZAC

La ZAC des Tuileries n'a jamais fait l'objet d'un constat d'achèvement tel qu'il était prévu par le code de l'urbanisme jusqu'en 2001. Elle est donc toujours en vigueur sur un plan administratif. Le PAZ a disparu comme document d'urbanisme dérogatoire et a été incorporé au sein du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grigny.

Malgré les stipulations de la convention d'achèvement tripartite du 5 mai 1988 valant règlement global, et l'avenant à la convention d'aménagement de la ZAC de Tuileries du 9 mars 1990, il peut être constaté que l'aménagement de cette ZAC reste inachevé. Cependant il peut être admis que ce programme de ZAC ne sera plus jamais mis en œuvre, le promoteur n'ayant jamais réalisé les opérations qu'il s'était pourtant engagé à mettre en œuvre et ayant vendu l'ensemble des terrains qu'il possédait.

## II. Motifs de la suppression

1. L'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) de Grigny 2 a été créée par décret en Conseil d'État n° 2016-1439 du 26 octobre 2016.

La convention visée à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation et dont l'objet est de mettre en place un dispositif d'interventions immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété, un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants, la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que de la procédure d'administration provisoire renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi que la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération, a été conclu par les représentants de l'Etat, de l'ANRU, des collectivités territoriales concernées et par l'EPFIF le 19 avril 2017.

En application de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme, le décret du 26 octobre 2016 susvisé a confié à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) la conduite de l'ORCOD-IN de Grigny 2.

Ainsi que l'y autorise le dispositif ainsi mis en place, l'EPFIF envisage la création d'une ZAC qui couvrira le périmètre de l'ORCOD IN qui inclut, au moins partiellement, le périmètre de la ZAC des Tuileries.

2. Compte tenu de la création de cette opération de réhabilitation de copropriétés dégradées d'intérêt national et de la perspective de sa mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de ZAC, le maintien de la ZAC des Tuileries est devenu inutile. Il est donc proposé de la supprimer.

Aux termes de l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme : « *La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression* ».

Il peut être rappelé que le promoteur chargé par l'Etat de la mise en œuvre de la ZAC des Tuileries n'a accompli aucune diligence depuis 1990 et n'a jamais remis de compte-rendu de son activité permettant de justifier de l'exécution de ses obligations contractuelles.

L'inachèvement de la ZAC et la carence dans la réalisation des équipements publics d'infrastructures et de superstructures qui devait accompagner la production de logements ne font pas obstacle à la suppression de la ZAC ; cette suppression intervient en amont de la création d'une nouvelle ZAC relevant de la compétence de l'État, à l'initiative de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France dans le cadre de l'ORCOD-IN.

### III. Conséquences de la suppression de la ZAC

1. Le premier alinéa de l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme (...). »*

Le PAZ de la ZAC des Tuileries a donc été intégré au plan local d'urbanisme (PLU) de Grigny approuvé le 5 juillet 2011. Les règles qu'il édicte sont devenues les règles du PLU de sorte qu'aucune mesure spécifique n'est à prévoir le concernant au titre de la suppression de la ZAC.

2. L'article R. 311-5 du code de l'urbanisme prévoit dans son dernier alinéa, que : *« Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué. »*

3. A compter de la prise d'effet de la décision de supprimer la zone dans les conditions ci-avant rappelées, il est pris acte que:

- les constructions réalisées sur des terrains anciennement situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront soumises à la taxe d'aménagement au taux applicable sur ledit secteur ;
- le sursis à statuer à une demande de permis de construire visé à l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme ne sera plus applicable ;
- l'exercice du droit de délaissement, qui est la contrepartie de ce sursis à statuer, ne pourra plus être exercé par les propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la ZAC désormais supprimée ;
- les cahiers des charges de cession de terrains n'auront plus lieu d'être à l'appui des cessions de terrains.



Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Publié le

ID : 091-219102860-20230130-DEL\_2023\_007-DE

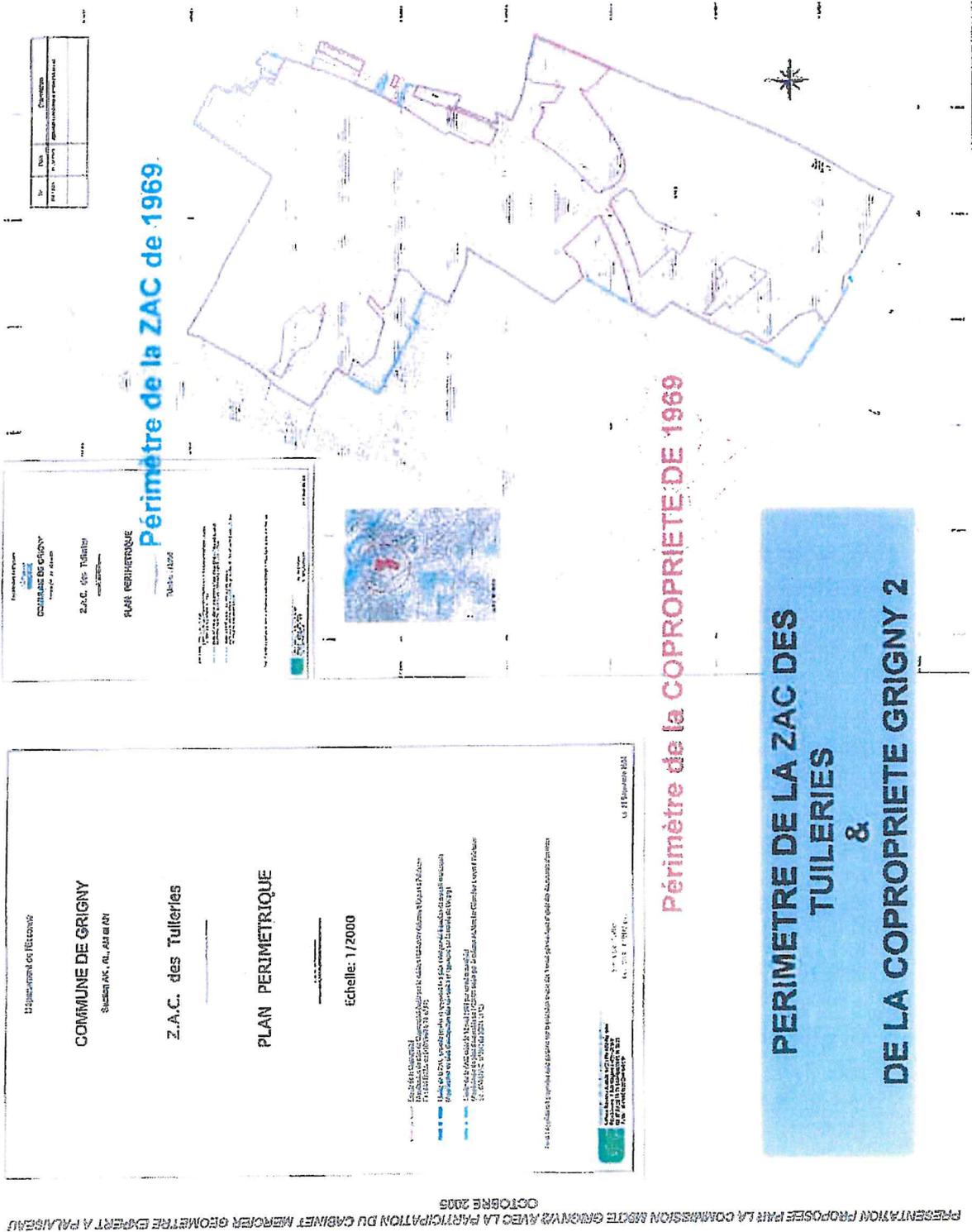


## **RAPPORT DE PRESENTATION EN VUE DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC DES TUILERIES A GRIGNY (91)**

**Annexe :  
périmètre de la ZAC des Tuileries & de la copropriété de Grigny 2 en 1969**

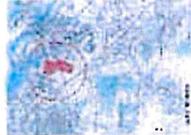


252313209940000160709



St.	MA	Changement
1	1969	Plan de zonage d'aménagement
2	1969	Plan de zonage d'aménagement
3	1969	Plan de zonage d'aménagement

Commune de Grigney  
 Z.A.C. des Tuileries  
 PLAN PERIMETRIQUE  
 Octobre 2005



Département de l'Alsace  
**COMMUNE DE GRIGNY**  
 Section A.C. ALZEBAY  
**Z.A.C. des Tuileries**  
**PLAN PERIMETRIQUE**  
 Echelle: 1/2000

Legend:  
 - Zone d'aménagement cohésif (ZAC)  
 - Périmètre de la ZAC de 1969  
 - Périmètre de la copropriété de 1969  
 - Périmètre de la ZAC de 2005  
 - Périmètre de la copropriété de 2005

Périmètre de la COPROPRIETE DE 1969

**PERIMETRE DE LA ZAC DES  
 TUILERIES  
 &  
 DE LA COPROPRIETE GRIGNY 2**

## Conseil d'Administration A22-1

du 9 mars 2022

Délibération n° A22-1-4.1

**Objet : Suppression de la ZAC des Tuileries à Grigny (91)**

Le Conseil d'Administration.

Vu les dispositions des articles L. 321-1 à L. 321-13 du code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers de l'Etat ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu les dispositions du code de l'urbanisme et notamment l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité pour l'Etat de confier, par décret en Conseil d'Etat, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriété dégradées d'intérêt national ;

Vu les dispositions des articles L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et aux opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 311-1 et suivants, R. 311-12 et R. 311-5 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 15 septembre 2016, donnant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu la délibération de la commune de Grigny n° DEL-2016-0069 en date du 26 septembre 2016, émettant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;



## Conseil d'Administration A22-1

du 9 mars 2022

Vu la délibération de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart en date du 11 octobre 2016, émettant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny, et notamment son article 2 relatif à la possibilité pour l'établissement public de prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) en application des dispositions de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la convention signée le 19 avril 2017 entre l'ensemble des partenaires publics en application de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, pour la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu l'arrêté de M. le Ministre de l'Équipement et du Logement en date du 12 mai 1969 portant création de la ZAC des Tuileries ;

Vu la convention annexée à l'arrêté de création conclue entre la SAI devenue SCI des Tuileries et la commune de Grigny du 25 avril 1969 en vue de l'aménagement de la ZAC des Tuileries ;

Vu la convention pour l'achèvement des travaux de la ZAC des Tuileries conclue entre l'État, la commune de Grigny et la SCI des Tuileries du 5 mai 1988 ;

Vu la délibération n° 89-88 du 20 décembre 1988 du Conseil municipal de la commune de Grigny approuvant le PAZ de la ZAC des Tuileries ;

Vu l'avenant n° 2 à la convention de ZAC des Tuileries conclu entre la SCI des Tuileries et la commune de Grigny le 9 mars 1990 organisant les conditions de clôture de ladite convention ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFIF du 9 décembre 2020 précisant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC de Grigny 2 ;

Vu le rapport de présentation au conseil d'administration du 9 mars 2022 et après avoir entendu l'exposé du Directeur général ;

Considérant que la mise en œuvre du programme de la ZAC des Tuileries, si tant est qu'il n'est pas achevé, ne présente plus d'intérêt pour la Commune qui en avait pris l'initiative, ni pour la bonne exécution du projet d'ORCOD-IN ;

**Conseil d'Administration A22-1**

**du 9 mars 2022**

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>**

D'autoriser le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à saisir le Préfet du Département de l'Essonne pour la mise en œuvre de la procédure de suppression de la ZAC des Tuileries à Grigny.

**Article 2**

D'autoriser le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France à signer tout acte et prendre toutes les mesures nécessaires permettant l'exécution de la présente délibération.

Le Président de L'EPPFIF  
Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT



Le Préfet de Région Ile-de-France  
Marc GUILLAUME



*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

