

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE  
VILLE DE GRIGNY

DEL-2023-064

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

**Séance du Lundi 22 mai 2023**

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

**Date de convocation** : 16 mai 2023

**Nombre de membres :**

- En exercice : 35
- Présents : 20
- Votants : 25

**Présents** : P. RIO – Y. LE BRIAND – L. CAMARA – P. TROADEC – G. DJEARAMIN – S. BELLAHMER – A. ZERKAL – P. LOUISON – M. GAMINETTE – M. SOILIH – S. CHABROT – L. JACQUEMIN – S.L. DIARRA – I. KEDDOU – S. GHENAIM – A. KÖSE – S. GIBERT – N. SAUNIER – M. FOLLY – D. BRIVADY.

**Excusés Représentés** : F. OGBI représentée par I. KEDDOU – J. BORTOLI représenté par P. RIO – R.M. THUILOT représentée par Y. LE BRIAND – C.O. N'DIAYE représenté par S. GIBERT – J. BOUBENDIR représentée par N. SAUNIER.

**Délibération N° DEL – 2023 – 064 : Avis sur la convention d'objectifs sur l'aide financière spécifique aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation du quartier de Grigny 2**

**Le Conseil Municipal,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny, notamment son article 2 relatif à la possibilité pour l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) de réaliser un projet urbain de transformation du quartier et de prendre l'initiative de créer une opération d'aménagement,

**Vu** la convention des partenaires publics signée le 19 avril 2017 en application de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation relative à la dite ORCOD-IN de Grigny 2,

**Vu** le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de la Grande Borne / Plateau et de Grigny 2 en date du 4 octobre 2017,

**Vu** la délibération n°A20-3-6 du Conseil d'Administration de l'EPFIF du 9 décembre 2020 décidant de la prise d'initiative d'une opération d'aménagement sur le périmètre de Grigny 2, précisant les objectifs poursuivis par l'opération et fixant les modalités de concertation,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2021-080 du 5 juillet 2021 ayant approuvé la charte partenariale de relogement pour le quartier de Grigny 2,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2021-088 du 5 juillet 2021 ayant approuvé la charte sur les conditions de transformation du parc privé en parc social conventionné APL,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2022-003 du 31 janvier 2022 ayant approuvé la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de Grigny 2, et notamment le plan guide de ce projet,

**Vu** la convention partenariale de lutte contre la pauvreté signée le 26 janvier 2023 entre l'Etat, la Ville, et 8 autres partenaires, en vue de mettre en œuvre une stratégie territorialisée de lutte contre la pauvreté à Grigny,

**Vu** le courrier de Madame la première ministre en date du 14 février 2023,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° DEL2023-057 portant sur la convention cadre entre la commune de Grigny et le CCAS,

**Considérant** qu'en mars 2021, après quatre années de portage immobilier sur les secteurs très dégradés de la copropriété de Grigny 2, il a été acté le changement de statut définitif de 5 copropriétés soit Surcouf 26, Surcouf 27, Vlaminc 31, Lavoisier 48 et Ney 49, celles-ci se trouvant en situation de faillite, la stratégie d'acquisition engagée depuis 2017 n'ayant pas permis d'inverser pour ces 5 syndicats la spirale dépréciative ni d'enrayer la dégradation accentuée de la situation.

**Considérant** que c'est dans ces conditions que la décision a été prise de la démolition de 920 logements et de la transformation en logement social de 400 logements dans les 5 copropriétés sus citées.

**Considérant** que l'ensemble des copropriétaires concernés par ces transformations immobilières ont été informés du devenir de leur immeuble en mars 2021.

**Considérant** que pour mener à bien cette opération de transformation des copropriétés, des acquisitions amiables par l'EPFIF sont réalisées depuis 2017.

**Considérant** que le périmètre de l'ORCOD-IN de Grigny 2 va être déclarée d'utilité publique d'ici 2024 ce qui ouvrira un processus d'expropriation permettant à l'EPFIF d'acquérir la totalité des logements des 5 syndicats en faillites sur une période de 5 à 7 ans.

**Considérant** que les acquisitions menées par l'EPFIF font l'objet d'évaluations du service des domaines. Le prix du logement prend en considération le prix des ventes réalisées sur le secteur géographique, la taille et de l'état du logement, l'état des parties communes de l'immeuble, et le caractère occupé ou libre. Sur ce dernier critère, le caractère occupé entraîne une décote du prix du bien de l'ordre de 15% quel que soit le statut de l'occupant (propriétaire occupant ou locataire d'un bailleur privé).

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL\_2023\_064-DE

**Considérant** qu'à la suite des annonces, les propriétaires occupants concernés ont attiré l'attention des pouvoirs publics sur leur situation de particulières difficultés, générée par l'important décalage entre le montant de l'investissement auquel ils avaient souscrit au moment de leur achat, endettement immobilier compris, et le montant de l'offre de rachat de leur logement aligné sur l'actuel prix du marché immobilier très dégradé, accentué de l'effet décote pour logement occupé.

**Considérant** que face à ces sollicitations des habitants, la ville a saisi à plusieurs reprises depuis mai 2021 soit en mai 2021, janvier 2022, Novembre 2022, janvier 2023, les ministres du logement successifs afin que la situation des propriétaires occupants vendant leur bien en valeur occupé soit prise en compte par l'Etat et qu'un dispositif ad'hoc puisse se mettre en place pour les soutenir.

**Considérant** que le 14 février 2023, la première ministre a répondu au Maire et a fait les propositions suivantes pour soutenir les propriétaires occupants :

- La création d'un dispositif expérimental en lien avec la stratégie de lutte contre la pauvreté pour soutenir les propriétaires occupants, dispositif dont la mise en œuvre est à la charge du Préfet de l'Essonne en lien avec la collectivité,
- L'anticipation de la mobilisation de l'indemnité de réemploi dès l'arrêt d'ouverture de l'enquête publique, soit à l'automne 2023, visant à déclarer d'utilité

- Est calculée sur la base de critères sociaux et de critères d'âge et de typologie du logement vendu.
- Est octroyée après la signature de la vente du logement à l'EPFIF.

**Considérant** que sont éligibles à l'aide spécifique de soutien aux propriétaires vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur dit de transformation, tout copropriétaire occupant cumulant les quatre critères ci-après

- Vendant leur logement en valeur occupé et qui seront soit maintenus dans leur logement qui sera transformé en logement social soit accompagnés vers un relogement, considérant que leur logement sera démoli à terme
- Dont le logement acquis par l'EPFIF est la résidence principale et ne génère pas de revenu locatif,
- Résidant aux adresses suivantes :
  - o Pour la démolition, du 1 au 10 rue Lavoisier (syndicat Lavoisier 48 et Ney 49), le 1 et 3 square Surcouf (syndicat Surcouf 26), le 15 square Surcouf (syndicat Surcouf 27) et le 4 et 6 rue Vlaminck (Syndicat Vlaminck 31),
  - o Pour la transformation en logement social, du 5 au 13 square Surcouf (Syndicat Surcouf 26 et Surcouf 27), le 8 rue Vlaminck (Syndicat Vlaminck 31) et le 7 à 9 avenue des Sablons (Syndicat Sablons 44)
- Ayant vendu leur logement à l'amiable (exclusion donc faite des logements préemptés sur DIA ou sur adjudication)

**Considérant** que le niveau de l'aide octroyée est défini selon trois critères :

- Une aide de base pour les propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé répondant aux critères d'éligibilité calculée selon la taille du logement,
- Une majoration selon
  - o le niveau de revenu, celui-ci devant être inférieur ou égal à 150% du seuil de logement social PLAI  
ET/OU
  - o l'âge, à condition qu'au moins une des personnes propriétaires soit âgée de 65 ans ou plus à la date de la signature de l'acte.

**Considérant** la grille d'indemnisation définie proposant une aide allant de 1500€ à 5250€ selon les critères définis ci-dessus,

**Considérant** que pour permettre la mise en place de cette aide expérimentale, un fond spécifique par le versement d'une subvention de l'Etat au CCAS de 160 000€ dans le cadre de la stratégie territorialisée de lutte contre la pauvreté,

**Considérant** la proposition de l'abondement par la Ville de cette enveloppe par le versement en complément de la somme à hauteur de 40 000€ par an entre 2023 et 2025 soit la somme totale de 120 000€,

**Considérant** que la convention fixe les modalités de fonctionnement du fond et précise les engagements des différentes parties notamment en matière de suivi de la mobilisation du fond et d'évaluation du dispositif expérimental.

**Délibère, et,**

**Émet un avis favorable** sur la convention d'objectifs de mise en œuvre d'une aide financière spécifique aux propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation du quartier de Grigny 2, telle qu'annexée à la présente délibération,

**Décide** du versement de la somme de 40 000 € au titre de l'année 2023 sur le budget du CCAS, en complément de l'enveloppe attribuée par l'Etat pour la mise en œuvre de l'aide spécifique,

**S'engage** à délibérer en 2024 et en 2025 pour abonder le budget du CCAS, d'une somme de même montant avec le même objet,

**Autorise** le Maire ou son représentant à signer la présente convention ainsi que tous les actes afférents à celle-ci.

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,



Le Maire,

Philippe RIO

Vote pour : 23

Abstention : 2 (N. SAUNIER, J. BOUBENDIR)

*Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le*  
*Transmis en Préfecture le*

30 MAI 2023

30 MAI 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