

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE DE GRIGNY

DEL-2023-090

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

Séance du Lundi 25 septembre 2023

L'An deux mille vingt-trois, le Lundi vingt-cinq septembre, 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 : 19 septembre 2023

Nombre de membres :

- En exercice : 35
- Présents : 24
- Votants : 32

Présents : P. RIO – Y. LE BRIAND – L. CAMARA – F. OGBI – P. TROADEC – G. DJEARAMIN – S. BELLAHMER – A. ZERKAL – F. MAHFOUD – J. BORTOLI – M. AUBRY – M. GAMIETTE – M. ISSA – M. SOILHI – A.M. ABOUDOU – S. CHABROT – I. KEDDOU – A. KÖSE – K. OUKBI – S. GIBERT – N. SAUNIER – J. BOUBENDIR – M. FOLLY – D. BRIVADY.

Excusés Représentés : C. TAWAB KEBAY représentée par F. OGBI – P. LOUISON représenté par L. CAMARA – R.M. THUILOT représentée par G. DJEARAMIN – L. JACQUEMIN représentée par Y. LE BRIAND – S.L. DIARRA représentée par S. CHABROT – S. GHENAIM représentée par P. RIO – N. KENYA représentée par K. OUKBI – C. O. N'DIAYE représenté par S. GIBERT.

Délibération N° DEL – 2023 – 090 : Avis sur le dossier de demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants relatifs aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), et, L. 103-1 et suivants relatifs à la participation du public,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 741-1 et L. 741-2 relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées,

Vu le Code de l'Environnement,

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-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 délibération du Conseil Municipal n° DEL-2022-004 du 31 janvier 2022 ayant approuvé l'engagement du projet de renouvellement urbain du quartier de Grigny 2 dans la démarche EcoQuartier et la signature de la Charte EcoQuartier,

Vu la délibération n°A22-1-4.3 du Conseil d'Administration de l'EPFIF du 9 mars 2022 ayant approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2022-095 du 3 octobre 2022 ayant émis son avis sous réserve sur l'étude d'impact environnemental du projet de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National de Grigny II (ORCOD-IN),

Vu l'avis 2022-72 de la formation nationale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable sur la création de la zone d'aménagement concerté (Zac) Grigny 2 (91) en date du 20 octobre 2022

Vu la délibération n°A22-3-5bis du Conseil d'Administration de l'EPFIF du 30 novembre 2022 ayant approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2023-007 du 30 janvier 2023 ayant émis un avis favorable à la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) des Tuileries,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-DDT-STP-096 du 16 mars 2023 portant suppression de la zone d'aménagement concerté des Tuileries sur la commune de GRIGNY,

Vu la délibération du 22 mai 2023 ayant émis un avis sur le dossier de création de la ZAC Les Quartiers de Grigny

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-DDT-STP-266 du 6 juillet 2023 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) de Grigny 2, ci-joint,

Vu le courrier du Préfet en date du 31 juillet de saisine de la collectivité pour qu'elle émette un avis sur la demande d'utilité publique,

Considérant le projet de territoire à l'échelle de toute la ville associant dimensions urbaine, sociale et environnementale, projet fédérateur reconnu et partagé par l'ensemble des partenaires signataires, et ce dans la continuité des transformations initiées dans le cadre du programme de renouvellement urbain et de l'aménagement du centre-ville,

Considérant les trois leviers pour la réussite du projet :

- l'arrivée de nouveaux transports en commun – le T12 et le Tzen4,
- la stratégie énergétique du territoire basée sur le déploiement de la géothermie profonde,
- le développement du cœur de ville,

Considérant les cinq axes de développement du projet de territoire :

- Le logement, de la réhabilitation à la démolition, en passant par une offre nouvelle de logements,
- Transition écologique et Aménagement durable, dédensification et désartificialisation,
- Équipements publics, une modernisation pour de meilleurs services publics,
- Commerces et développement économique, un nouvel axe économique de la Gare RER au Tramway,
- Les habitants au cœur des transformations,

Considérant que le dossier de demande d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny correspond au périmètre de l'ORCOD-IN,

Considérant que cette procédure vise à la fois à mettre en œuvre les évolutions structurantes du quartier nécessaires à son renouvellement et à accompagner le processus de redressement des 21 copropriétés maintenues.

Considérant que les documents transmis par le Préfet précisent les bâtiments ciblés par la démolition, ceux voués à être transformés en logement social. Ces documents reprenant également les éléments projetés dans le dossier de création de la ZAC soit l'édification d'un total de 81.000 m² de nouvelles constructions au maximum, soit 55.000 m² pour des logements dont le nombre est limité à 750 sur l'ensemble des secteurs de développement aux abords de la gare et sur La Folie (hors parcelle occupée par le centre culturel S. Bechet pour laquelle des études doivent être engagées), 11.000 m² pour des équipements publics, et 15.000 m² pour des commerces, services, bureaux et activités. Ils précisent aussi les espaces à préserver de toute construction notamment 4ha sur le secteur de La Folie et 2 ha aux cœurs des quartiers Sablons, Lavoisier-Barbusse et Tuileries.

Considérant que la mutation des Quartiers de la Gare Les Sablons, Lavoisier-Barbusse et Les Tuileries impose un investissement massif des pouvoirs publics pour garantir la durabilité des évolutions attendues, que ces transformations touchent tant la structure urbaine que l'offre de service public, qu'à cela vient s'ajouter une démarche hors norme pour assurer la viabilité du parc de logements privés à laquelle vient s'adosser à ces transformations urbaines et immobilières un projet social devant garantir tant

l'appropriation du programme d'ensemble qu'un accompagnement adapté et individualisé.

Considérant que cet engagement public d'ampleur vise à retrouver un cadre de vie digne pour les habitants des Quartiers de la Gare mais aussi à inverser durablement le processus de précarisation à l'œuvre sur ces secteurs qui a eu pour conséquence de paupériser le parc d'habitat privé, d'entraîner des situations de quasi-faillites de certaines copropriétés, de voir se développer des pratiques locatives déviantes dans le parc privé générant pour trop de ménages des situations d'habitat indigne.

Considérant que la déclaration d'utilité publique à venir à l'initiative de l'Etat et dont le bénéficiaire est l'Etablissement Public Foncier de la Région Ile de France doit donc renforcer le dispositif ORCOD-IN sur sa dimension opérationnelle devant permettre d'accélérer à la fois la mise en œuvre d'axes de redressement des copropriétés mais aussi l'acquisition complète de certains bâtiments et ouvrages évalués comme indispensables à la transformation du quartier.

Considérant que depuis mars 2021, les bâtiments d'habitation ciblés par une acquisition complète ont fait l'objet d'une information publique. Les adresses concernées sont : 1 à 10 Lavoisier (Syndicats des copropriétaires Ney 49, Lavoisier 48), 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 square Surcouf (Syndicats des copropriétaires Surcouf 26 et Surcouf 27), 4, 6, 8 rue Vlaminc (Syndicat des copropriétaires Vlaminc 31), 7, 9 avenue des Sablons (Syndicat des copropriétaires Sablons 44 dont près de 90% est déjà propriété du bailleur social Immobilière 3 F).

Considérant que le devenir des logements sera de deux ordres : la démolition pour 921 logements, soit les bâtiments adressés rue Lavoisier, 1, 3, 15 square Surcouf et 4, 6 rue Vlaminc, et la transformation en logement social pour les bâtiments adressés au 5, 7, 9, 11, 13 square Surcouf, 8 rue Vlaminc et 7, 9 avenue des Sablons.

Considérant que c'est principalement la situation financière qui a conduit à cet arbitrage de l'Etat après plusieurs années d'étude et d'accompagnement des copropriétés.

Considérant que dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique, la compatibilité des documents d'urbanisme fait partie intégrante de la procédure et que celle-ci porte sur la modification des éléments écrits du PLU et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'utilité publique.

Considérant que concernant la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Grigny avec le projet d'aménagement sur les quartiers des Sablons et des Tuileries, un travail technique a été initié fin 2022, une évaluation environnementale a été demandée et menée par l'Autorité environnementale s'appuyant, entre autres, sur les conclusions et recommandations de l'étude d'impact sur laquelle le conseil municipal a délibéré le 3 octobre 2022, une concertation auprès des habitants s'est tenue entre les mois de février et mars 2023.

Considérant que le projet de mise en compatibilité du PLU s'appuie sur les grandes orientations d'aménagement des trois Quartiers de la Gare :

- Pour le Quartier des Sablons, le projet visant à ouvrir et dédensifier ce secteur comprenant 3500 logements sur moins de 20 ha et poursuivre sa requalification par l'aménagement d'espace public et la structuration d'une offre de services

publics en cohérence avec les politiques publiques qui s'y déploient, par la création de connections vers le cœur de ville et les lacs,

- Pour le Quartier Lavoisier-Barbusse, les démolitions projetées du centre commercial et des bâtiments situés avenue Lavoisier permettant de reconfigurer les abords de la Gare en s'appuyant sur le Tzen 4, la gare Grigny centre du RER D et la RD310 garantissant une accessibilité du site optimum. Les enjeux étant la désimperméabilisation du secteur notamment en lieu et place du centre commercial, la structuration d'espaces publics majeurs tout en respectant la géographie du site, le rééquilibrage des constructions dans une logique de multifonctionnalité avec notamment la présence de services publics, de commerces de proximité complémentaire au cœur de ville et d'activités économiques,
- Pour le Quartier des Tuileries, l'enjeu majeur étant la requalification de l'avenue des Tuileries. Sur le sous-secteur de la Folie, un parc urbain de 4 ha étant prévu visant à préserver les zones humides relevées et les arbres remarquables et s'inscrivant dans un maillage de trame verte intégrant le site des chaulais, le parc de la Theuillerie à Ris Orangis, le bois de l'Arbalète et les Lacs.

Considérant que pour intégrer ces grandes orientations d'aménagement dans les documents d'urbanisme municipaux, le projet de mise en compatibilité du PLU intègre à la fois :

- L'évolution du zonage et des règles qui y sont adossées en créant 3 zones UX à Lavoisier, Barbusse et La Folie et en amplifiant les zones N et NS notamment de part et d'autre de la rue Renoir, entre le square Surcouf et les bâtiments adressés avenue des Sablons (côté pair), derrière le square Rodin et sur la Folie
- la création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation permettant de bien visualiser spatialement le projet d'aménagement en mettant en avant les enjeux de connexions entre le périmètre de l'ORCOD-IN et les quartiers voisins, les différents espaces verts boisés notamment le parc de 4 ha de La Folie, les secteurs privilégiés pour construire de nouveaux îlots de mixité fonctionnelle qui mêlent la construction de logements et l'aménagement de locaux d'activités secteurs, les voies et espaces publics majeurs de cette partie de la Ville.

Considérant que le projet de mise en compatibilité :

- Conforte l'ambition du territoire de préserver la biodiversité, développer des îlots de fraîcheur, favoriser l'infiltration des eaux de pluies par une stratégie de désimperméabilisation, en créant près de 6ha de zone naturelle (N ou NS) représentant plus de 15% du périmètre de l'ORCOD-IN,
- Intègre la dimension multifonctionnelle sur les secteurs de développement identifiés par le zonage UX,
- Envisage une densité raisonnée à travers une emprise au sol contrainte, des hauteurs limitées à R+3 sur la Folie et R+5 sur les autres secteurs de développement,
- Permet d'asseoir les projets à venir d'espaces publics majeurs par les règles d'implantation des constructions

Considérant que pour autant cette mise en compatibilité est très en amont de la mise en œuvre du projet et donc que les règles d'urbanisme devront être adaptées à l'aune des enjeux environnementaux qui s'imposeront au territoire. Ainsi les problématiques de la fraîcheur en ville et de la préservation des ressources naturelles notamment l'eau devront être approfondies et travaillées à toutes les échelles et notamment celle des lots. Si le projet de mise en compatibilité pose des bases avec une emprise non bâtie comprise entre 40% et 50% (sur la Folie) des lots, le coefficient de pleine terre reste limité entre 20% et 30% (La Folie). L'enjeu sera sans aucun doute d'accroître le coefficient de pleine terre pour une meilleure gestion des eaux, pour que chaque îlot contribue à la nécessité de fraîcheur en ville.

Considérant que l'étude d'impact est une pièce constitutive de la demande de déclaration d'utilité publique sur laquelle la ville a déjà délibéré.

Délibère, et,

Émet un avis favorable sous réserve sur le dossier de demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2,

Alerte l'État sur les conséquences de la durée des procédures administratives sur les conditions de vie des habitants qui ne pourront que se dégrader dans les immeubles qui vont se vider au fur et à mesure de l'avancement du processus d'acquisition et de relogement, et sur la nécessité de mettre en œuvre des mesures de gestion et de sécurisation renforcées.

Formule ses réserves sur les différents points suivants en demandant que des réponses effectives y soient apportées :

- La mise en place d'une stratégie de gestion transitoire. Celle-ci doit devenir une priorité du dispositif ORCOD-IN et être considérée comme un élément indissociable de la stratégie d'intervention d'ensemble,
- Le renforcement du dispositif de veille technique et sociale en intégrant notamment la dimension de la sécurité publique, en l'adaptant au fur et à mesure de l'avancement du projet et qu'il soit pérennisé pendant toute la durée de mise en œuvre des transformations urbaines,
- L'assurance dans la durée d'un accompagnement social renforcé et adapté aux réalités sociales et humaines rencontrées, la compréhension du projet et son acceptation restant un des enjeux des mois et années à venir. Des approches à la fois collectives et individuelles doivent pouvoir s'amplifier en intégrant au-delà de la dimension sociale un accompagnement personnalisé,
- Le rythme du relogement afin que celui-ci soit une priorité de tous les acteurs de l'habitat passant notamment par la mise à disposition de logements adaptés aux besoins des ménages,
- La garantie dans la durée de l'ambition en matière de relogement portée par l'ensemble des partenaires publics de permettre un réel parcours résidentiel positif pour les ménages devant apporter des réponses concrètes et sur mesure dans leur parcours de vie,

- Pour les bâtiments voués à la transformation en logement social, l'aboutissement d'un travail avec les bailleurs sociaux pressentis sur la faisabilité d'acquérir ou de prendre en gestion des logements dès l'arrêté de DUP pour que ces logements puissent être rapidement réhabilités et mis en location, les besoins en matière de logement social sur Grigny étant très importants tant pour les attributions de droit commun que pour le relogement. De plus, la mobilisation de bailleurs sociaux à court terme permettra de construire une stratégie de gestion intégrant notamment la présence de gardiens, la maîtrise des charges,
- La problématique du stationnement comme un des sujets prioritaires dans les études à venir, celle-ci dégradant le fonctionnement du quartier. En matière de stationnement, l'enjeu est d'évaluer les besoins réels des quartiers des Sablons et des Tuileries, pour identifier les évolutions possibles des ouvrages et espaces existants et pour envisager une offre nouvelle, ces études devant intégrer les volets techniques notamment pour les ouvrages existants en infra et supra structure, financier et de gestion, éléments à croiser avec les réalités sociales des habitants des quartiers Sablons et Tuileries. Seules ces études permettront de garantir une réponse adaptée à cette problématique,
- La fin de l'acquisition et la démolition du centre commercial Barbusse afin que celle-ci soit concrétisée en 2026,
- Concernant les secteurs en redressement soit 21 copropriétés sur les 27 initiales, la nécessité d'un réel partenariat formalisé avec les syndicats précisant entre autres le suivi de leur action dans le respect du rôle des conseillers syndicaux. Car l'acquisition complète de certains ouvrages, et notamment de 1300 logements, n'a de sens que si en parallèle la stratégie de redressement des syndicats de copropriété se met réellement en œuvre. Si le processus est engagé depuis plusieurs années et s'est accéléré avec le lancement des nouveaux plans de sauvegarde, la ville alerte sur la posture de certains syndicats. Les moyens mobilisés dans le cadre de l'ORCOD-IN exige un professionnalisme de tous les acteurs et plus particulièrement des syndicats et administrateurs, opérateurs privés, dont la co mobilisation est attendue notamment en matière de stratégie de recouvrement, d'optimisation des charges... Le partenariat nécessaire à la réussite du projet devant être formalisé dans un document contractuel engageant l'ensemble des parties et précisant les garde-fous indispensables pour engager un tel niveau de subventions publiques.

Précise que les observations exprimées par la collectivité dans la délibération du 3 octobre 2023 concernant l'étude d'impact restent à prendre en compte dans la démarche d'ensemble de transformation durable des Quartiers Sablons, Lavoisier-Barbusse et Tuileries et pour ce présent avis,

Rappelle que suite à de nombreuses sollicitations de la ville, l'État s'est engagé à déclencher l'indemnité de remploi conformément aux dispositions de l'article R322-5 du code de l'expropriation dès l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et par conséquent **demande** que cet arrêté d'ouverture d'enquête publique soit pris à l'automne 2023 conformément aux engagements de l'État,

Réitère enfin sa demande que l'État, considérant l'exceptionnel volume de logements immobilisés et vidés, prenne les dispositions en vue de neutraliser les effets des démolitions/transformations sur le budget communal,

Dit que la présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet de l'Essonne, à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, à Madame la Présidente de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne.

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,

Le Maire

Philippe RIO

Vote pour : 28

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

Vote contre : 2 (K. OUKBI, N. KENYA)

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié le 03 OCT. 2023

Transmis en Préfecture le 03 OCT. 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