

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE DE GRIGNY

DEL_2024_092

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
ET DES DÉCISIONS DU MAIRE**

Séance du mercredi 03 juillet 2024

L'an deux mille vingt quatre, le trois juillet à 20 heures 00 le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est assemblé en Mairie, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M./Mme Prénom NOM, TITRE.

Date de convocation : 27 juin 2024

Nombre de membres :

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

Présents :

Philippe RIO - Yveline LE BRIAND - Lamine CAMARA - Claire TAWAB KEBAY - Ganesh DJEARAMIN - Saadia BELLAHMER - Fatima MAHFOUD - Philippe LOUISON - Mognidaho ISSA - Mahamoud SOILIH - Youssef BOUKANTAR - Ali Mohamed ABOUDOU - Sarah CHABROT - Laetitia JACQUEMIN - Seynabou Léonie DIARRA - Imène KEDDOU - Sara GHENAIM - Anaïs KOSE - Sylvie GIBERT - Neal SAUNIER - Janna BOUBENDIR - Fatouma SYLLA - Marie FOLLY - Dominique BRIVADY

Excusés Représentés :

Fatima OGBI représentée par Claire TAWAB KEBAY - Pascal TROADEC représenté par Saadia BELLAHMER - Arsène ZERKAL représenté par Ganesh DJEARAMIN - Jacky BORTOLI représenté par Philippe RIO - Michèle AUBRY représentée par Ali Mohamed ABOUDOU - Rose-Marie THUILOT représentée par Yveline LE BRIAND - Martial GAMIETTE représenté par Lamine CAMARA - Kouider OUKBI représenté par Janna BOUBENDIR - Cheick Oumar N'DIAYE représenté par Sylvie GIBERT

Absents :

Ngandu NTUMBA ép KENYA - Aziza BELABDA

Délibération N°DEL_2024_092 : « Avis sur les conclusions et avis de la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Grigny et à l'enquête parcellaire concernant le syndicat de copropriété Ney49 pour le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare ». »

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 L. 103-1 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 avec réserves 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 la délibération du Conseil Municipal n° DEL-2023-090 du 25 septembre 2023 ayant émis un avis avec réserves sur le projet de dossier de demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Grigny pour le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare »,

Considérant qu'une commission d'enquête a été désignée par le tribunal administratif composée de 3 commissaires enquêteurs en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Grigny et au parcellaire pour le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare ».

Considérant que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Grigny et au parcellaire pour le projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » s'est tenue du 18 mars au 23 avril 2024.

Considérant que les commissaires enquêteurs ont tenu 12 permanences à la mairie et à la maison du projet de Grigny 2 au cours desquelles ils ont pu rencontrer des habitants copropriétaires et locataires, 46 habitants s'étant exprimés sur le registre.

Considérant que la commission d'enquête a également rencontré les acteurs institutionnels parties prenantes du dispositif ORCOD-IN.

Considérant que la commission d'enquête a remis ses conclusions et avis sur lesquels la ville est invitée à délibérer conformément à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme.

Considérant que la ville a été destinataire des conclusions et avis de la commission d'enquête le 7 juin 2024, elle a donc jusqu'au 7 août pour délibérer sur le document transmis.

Considérant les conclusions et avis de la commission d'enquête,

Considérant que sur l'utilité publique du projet, la commission d'enquête donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » sous réserve que cette déclaration inclue les conditions suivantes :

- L'EPFIF proposera aux propriétaires occupants expropriés, qui sont à jour de leurs charges, un logement équivalent, pouvant déboucher sur une pleine propriété sans surcoût par rapport à l'indemnité versée,
- L'EPFIF permettra à la police de participer à la conception des constructions et des aménagements extérieurs, avec avis prioritaire

Considérant que la commission d'enquête ajoute sur le point des conditions de location-ré accession, « (comme le prévoit l'EPFIF dans son mémoire en réponse) », ce qui n'apparaît au contraire pas garanti dans ledit mémoire,

Considérant que sur la mise en compatibilité du PLU, la commission d'enquête émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de Grigny afin de permettre la réalisation de l'ORCOD-IN de l'ensemble Grigny2

Considérant que sur l'enquête parcellaire, la commission d'enquête donne un avis favorable sur l'ensemble des emprises projetées et les biens immobiliers inclus dans le dossier d'enquête parcellaire.

Considérant l'examen de ce dossier par la commission Ville Durable réunie le 25 juin 2024.

Délibère, et décide,

D'émettre un avis favorable, sur les conclusions et avis de la commission d'enquête faisant suite à l'enquête publique qui a porté sur la demande de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme et sur l'enquête parcellaire du syndicat de copropriété Ney 49 dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2, **avec de nombreuses réserves**, la plupart ayant été émises dans les délibérations antérieures, afin que soient prises en considération les demandes formulées ci-dessous, conditions indispensables à réunir tant pour répondre au mieux aux attentes des habitants que pour la réussite du projet.

Les réserves de la commune portent sur les points suivants :

D'une part, la ville réaffirme l'ensemble des remarques et réserves émises dans la délibération prise le 25 septembre 2023 sur le projet de dossier de demande d'utilité publique, notamment :

- L'alerte 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 libérer 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, la mise en place d'une stratégie de gestion transitoire devant devenir une priorité du dispositif ORCOD-IN, et être considérée comme un élément indissociable de la stratégie d'intervention d'ensemble. Cela doit conduire au renforcement du dispositif de veille technique et sociale en intégrant pleinement les obligations de sécurité publique, en l'adaptant au fur et à mesure de l'avancement du projet et en le pérennisant pendant toute la durée de mise en œuvre des transformations urbaines,
- La nécessité d'accélérer le rythme des relogements ainsi que la garantie dans la durée de l'ambition en matière de relogement pour permettre un réel parcours

résidentiel positif pour les ménages, et des réponses à leur parcours de vie,

- L'assurance dans la durée d'un accompagnement social renforcé et adapté aux réalités sociales et humaines rencontrées,
- 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,
- La prise en compte de la problématique du stationnement comme un sujet prioritaire dans les études et travaux à venir,
- La nécessité de démolir le centre commercial Barbusse en 2026,
- Concernant les secteurs en redressement, soit 21 copropriétés sur les 27 initiales, la formalisation d'un réel partenariat avec les syndicats, précisant entre autres le suivi de leurs actions dans le respect du rôle des conseillers syndicaux. Car l'acquisition complète des 1300 logements, n'a de sens que si en parallèle la stratégie de redressement des syndicats de copropriété se met réellement en œuvre,
- Sur l'ambition environnementale, la collectivité réaffirme les remarques émises lors de la délibération du 3 octobre 2022 sur l'étude d'impact,
- La prise des dispositions particulières en vue de neutraliser les effets des démolitions/ transformations des logements sur le budget communal.

D'autre part, **au regard des réserves émises par la commission d'enquête**, la ville ne peut que y souscrire et précise :

- Si le projet urbain n'a fait l'objet d'aucune contestation comme le stipulent les conclusions de la commission d'enquête : « *les aménagements projetés ne suscitent, de fait, aucune critique du public, qui les a largement approuvés lors de la concertation préalable* », pour autant, l'enjeu exprimé par la collectivité à de nombreuses reprises depuis 2021 pour la réussite de cette opération immobilière complexe reste de gagner l'adhésion du plus grand nombre, et plus particulièrement des propriétaires occupants, premières victimes de la faillite de ces copropriétés qui seront expropriées. Ce sont ces copropriétaires qui se sont majoritairement exprimés dans l'enquête publique et qui ont réitéré leur inquiétude quant aux prix d'acquisition fixés par les domaines qui ne leur permettent pas de rebondir dignement.
- Aussi, la ville considère donc que l'adhésion de ces propriétaires occupants au projet reste à rechercher par des moyens réellement adaptés.
- A l'aune de ce constat, seules des considérations d'intérêt général doivent orienter les arbitrages financiers à venir, devant permettre d'apporter une réponse concrète et soutenable aux propriétaires occupants, rappelant qu'il s'agit ici d'activer sous les meilleurs délais, le levier décisif de l'accord sur le prix pour permettre une maîtrise foncière intégrale au plus vite des bâtiments pour lesquels des

démolitions ou des transformations en logement social. le rythme d'acquisition doit être le plus soutenu possible. Cette accélération du processus d'acquisition puis de relogement pour libérer les immeubles le plus rapidement possible permettra de limiter dans le temps les problématiques de gestion et d'insécurité dans les immeubles, déjà à l'œuvre, et de rendre soutenables les impacts financiers de cette sécurisation sur l'opération, déjà très lourds.

- La ville requiert que le dispositif de location accession soit réétudié et ajusté comme le demande également la commission d'enquête dans ses réserves. Ce dispositif, sollicité et soutenu par la collectivité est complémentaire aux obligations en matière de relogement, définies par le code de l'expropriation. Il ouvre une solution positive pour les propriétaires occupants souhaitant se maintenir en tant que propriétaire au sein des syndicats en redressement dans le périmètre de l'ORCOD-IN qui pourront ainsi bénéficier de la dynamique à l'œuvre dans les 21 copropriétés accompagnées.
- Le dispositif de location ré-accession dans sa configuration expérimentale n'apporte pas à cette étape, les réponses espérées par les copropriétaires puisqu'il y a un écart entre les valeurs au mètre carré des logements vendus à l'EPFIF dans le cadre du processus d'acquisition préalable à l'expropriation et ceux proposés pour la ré-accession. Cela génère une réelle incompréhension de la part des copropriétaires engagés dans la démarche, considérant une nouvelle fois être désavantagés par l'opération ORCOD-IN.
L'ajustement de l'outil « location-ré-accession », attendu par la ville et la commission d'enquête participera là encore de la nécessaire adhésion du plus grand nombre, de l'accélération du processus de libération des immeubles et répondra ainsi à des enjeux d'intérêt général, considérant que l'impact financier resterait mineur au regard de l'ampleur de l'opération ORCOD-IN.
- La ville confirme la nécessité de la mobilisation des services de police et de sécurité publique le plus en amont possible, dès la conception du projet, et à toutes les étapes du processus et de sa mise en œuvre, avec pour seule ambition de garantir une tranquillité publique durable pour ces quartiers renouvelés ou en devenir. Des échanges avec les services de police et de sécurité ont déjà été amplement engagés dans les phases antérieures d'élaboration du plan guide, de mise en œuvre des travaux d'urgence, ceux-ci doivent se poursuivre dans cette nouvelle étape du projet.
- Mais plus largement, la ville réitère son inquiétude quant au maintien d'un cadre de vie sécurisé et digne pendant toute la phase transitoire nécessitant une mobilisation exceptionnelle des services de police et de sécurité complémentaire aux moyens mobilisés par la ville, Grand Paris Sud et l'EPFIF. Or, sans les moyens nécessaires que justifie et impose cette opération d'ampleur, le projet de transformation de Grigny 2 restera incompris par la grande majorité des habitants, et possiblement voué à cumuler les échecs.

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

SLOW

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,

Le Maire,

Philippe RIO

Vote pour : 30

Abstentions : 2

Neal SAUNIER, Janna BOUBENDIR

NPPV : 1

Kouider OUKBI

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 17/07/2024

Reçu en préfecture le 17/07/2024

Publié le

SLOW

ID : 091-219102860-20240703-DEL_2024_092-DE
