

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE DE GRIGNY

DEL_2024_122

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

Séance du lundi 25 novembre 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt cinq novembre à 19 heures 00 le Conseil Municipal de la Commune de Grigny, légalement convoqué, s'est rassemblé en Mairie, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. Philippe RIO, Maire.

Date de convocation : 19 novembre 2024

Nombre de membres :

- En exercice : 35
- Présents : 21
- Votants : 31

Présents :

Philippe RIO - Yveline LE BRIAND - Pascal TROADEC - Claire TAWAB KEBAY - Ganesh DJEARAMIN - Saadia BELLAHMER - Arsène ZERKAL - Philippe LOUISSON - Mognidaho ISSA - Mahamoud SOILHI - Ali Mohamed ABOUDOU - Sarah CHABROT - Laetitia JACQUEMIN - Imène KEDDOU - Sara GHENAIM - Anaïs KOSE - Kouider OUKBI - Sylvie GIBERT - Neal SAUNIER - Marie FOLLY - Dominique BRIVADY

Excusés Représentés :

Lamine CAMARA représenté par Yveline LE BRIAND - Fatima OGBI représentée par Imène KEDDOU - Fatima MAHFOUD représentée par Claire TAWAB KEBAY - Jacky BORTOLI représenté par Philippe RIO - Michèle AUBRY représentée par Ali Mohamed ABOUDOU - Rose-Marie THUILOT représentée par Laetitia JACQUEMIN - Martial GAMIETTE représenté par Ganesh DJEARAMIN - Seynabou Léonie DIARRA représentée par Sara GHENAIM - Cheick Oumar N'DIAYE représenté par Sylvie GIBERT - Janna BOUBENDIR représentée par Neal SAUNIER

Absents :

Youssef BOUKANTAR - Ngandu NTUMBA ép KENYA - Fatouma SYLLA - Aziza BELABDA

Délibération N°DEL_2024_122 : « Avenant 1 à 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-2021-082 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'État, 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° DEL-2023-057 du 17 avril 2023 portant sur la convention cadre entre la commune de Grigny et le CCAS,

Vu la délibération n°DEL-2023-064 du 22 mai 2023 validant 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,

Vu l'arrêté n° 2024.PREF/DCPPAT/BUPPE/241 du 9 août 2024 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC "les quartiers de la gare",

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, Vlaminck 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 est déclaré d'utilité publique depuis le 9 août 2024 ce qui ouvre 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 prenant 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 et que 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),

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 souscrits 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'État 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'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, soit à l'automne 2023, visant à déclarer d'utilité publique le projet de transformation durable des quartiers Sablons et Tuileries,

Considérant qu'afin de permettre aux intéressés de retrouver un logement et un cadre de vie dignes tout en garantissant la soutenabilité de l'évolution résidentielle qui leur est imposée, et ainsi de fait favoriser la mise en œuvre sous les meilleurs délais et dans les meilleures conditions de l'ORCOD IN, un dispositif expérimental d'accompagnement financier spécifique a été décidé par l'État,

Considérant que ce dispositif expérimental s'inscrit dans le cadre de la stratégie territorialisée de prévention et de lutte contre la pauvreté, mise en place par l'État, la Ville et 8 autres partenaires signataires en janvier 2023, d'une convention dédiée, afin de faire face à l'exceptionnelle situation de précarité de la population de Grigny, caractérisée par un taux de pauvreté avoisinant 45%,

Considérant que dans ce cadre, les propriétaires occupants vendant leur logement en valeur occupé et résidant dans le secteur en transformation du quartier de Grigny 2 c'est-à-dire impactés soit par la démolition soit par la transformation en logement social de la totalité des bâtiments, sont identifiés comme le public devant bénéficier d'un accompagnement financier spécifique,

Considérant que pour mettre en œuvre cette aide expérimentale un fond dédié a donc été constitué en mai 2023 de 280 000€ abondé par l'État et la ville à hauteur respectivement de 160 000€ et 120 000€, dont la gestion a été confiée au CCAS de la ville,

Considérant que les premières aides aux propriétaires occupants ont pu être octroyées rétroactivement pour des ventes réalisées à compter du 1er janvier 2023,

Considérant qu'au 20 septembre 2024, 17 propriétaires occupants ayant vendu leur logement à l'EPFIF en valeur occupé ont bénéficié de l'aide, soit un montant total déjà octroyé de 69 000€.

Considérant que l'anticipation de l'indemnité de emploi a été effective à compter du 2 janvier 2024.

Considérant qu'au regard de ces premiers mois de mobilisation du fond, plusieurs évolutions de la convention semblent nécessaires pour rendre encore plus efficient le dispositif :

- D'une part, l'ouverture de ce fond aux propriétaires occupants qui bénéficieraient du dispositif expérimental de location-accession mis place exclusivement pour les propriétaires occupants des secteurs impactés par l'expropriation et répondant aux critères définis par l'EPFIF pour en être éligibles (pas de dettes de charges...). Une charte définissant le cadre et les critères d'éligibilité a été validée en conseil municipal en 2021 au démarrage de l'expérimentation. Ce dispositif vise à permettre aux propriétaires occupants désireux de rester propriétaire au sein du quartier de Grigny 2 d'acquérir à terme un logement acheté par l'EPFIF sur les secteurs en redressement,

Les critères d'éligibilité et le niveau d'aide sont les mêmes que pour les propriétaires vendant leur logement à l'EPFIF en valeur occupé et bénéficiant d'un relogement exception faite que ces ménages ne bénéficieront pas d'un relogement mais s'inscriront dans le dispositif expérimental de location-accession,

- D'autre part, l'allongement de la période pour bénéficier de l'aide, soit jusqu'à l'audience suivant le transport sur les lieux au cours de laquelle sera précisée si le logement est cédé en valeur occupé ou en valeur libre. Cela permet d'accorder un délai supplémentaire par rapport à la convention initiale au cours duquel les ménages peuvent encore céder leur bien à l'amiable à l'EPFIF,

Considérant que ces deux évolutions visent à permettre d'accroître le nombre de propriétaires occupants éligibles à l'aide et ainsi d'accompagner plus largement les propriétaires occupants.

Délibère, et décide,

D'approuver l'avenant 1 à 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, tel qu'annexé à la présente délibération.

D'autoriser le Maire ou son représentant à signer le présent avenant ainsi que tous les actes afférents à celui-ci.

Ainsi délibéré les, jours, mois et an susdits,

 Le Mans,

Philippe RIO

Vote pour : 26

Abstentions : 5

Kouider OUKBI, Sylvie GIBERT, Cheick Oumar N'DIAYE, Neal SAUNIER, Janna BOUBENDIR

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 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

SLO

ID : 091-219102860-20241125-DEL_2024_122-DE
