



2023 UN NOUVEAU CHAPITRE POUR LE RENOUVELLEMENT DU QUARTIER

Procédures pour la réalisation du projet urbain, l'élaboration des prochains plans de sauvegarde, la reconquête du parking du centre commercial et des abords de la gare, la finalisation des travaux d'urgence et de remise en état des espaces publics, le remboursement par le liquidateur...

Tous ces sujets et bien d'autres ont été évoqués au cours des trois réunions publiques qui se sont tenues en février à l'espace Sidney Bechet, en présence du Préfet de l'Essonne, du Maire de Grigny et de la Directrice générale adjointe de l'EPFIF.

Au travers d'échanges animés, ces rencontres ont permis de faire un point global sur la transformation de Grigny 2 et d'entendre la parole des habitants. L'État, la Ville de Grigny, l'agglomération Grand Paris Sud, l'EPFIF et leurs partenaires continuent à être à vos côtés pour les prochaines étapes.

+ de 200
 participantes
 et participants
 aux 3 réunions
 publiques
 d'information

Proximité – P. 2

L'ORCOD-IN
 PROGRESSE



Projet urbain – P. 4

LES ÉTAPES
 À VENIR



Copropriétés – P. 6

UN DISPOSITIF POUR FACILITER
 LA RÉACCESSION



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

L'ORCOD-IN PROGRESSE

Les moyens considérables engagés par les pouvoirs publics ont permis d'obtenir des résultats concrets et notamment d'intervenir massivement en faveur de la sécurité des résidences. Ces étapes préalables au renouveau du quartier et des copropriétés sont désormais franchies.

LES AVANCÉES 2022

SCISSION

La copropriété de 5 000 logements a laissé la place à 27 résidences indépendantes et à taille humaine.

27 résidences indépendantes d'habitation

3 copropriétés de parkings

3 copropriétés de commerces

LIQUIDATION DU SYNDICAT PRINCIPAL

Le remboursement des copropriétaires créanciers est en cours. Si vous faites partie des copropriétaires éligibles, signalez-vous auprès du liquidateur AJAssociés ou de votre opérateur de Plan de sauvegarde.

2 millions d'euros à reverser à 2 000 copropriétaires

1 000 copropriétaires déjà remboursés

Pour toutes questions, adressez-vous à monremboursement@ajassociés.fr. Votre opérateur de Plan de sauvegarde peut également vous accompagner dans vos démarches pds-grigny2@epfif.fr.



LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (LHI)

Alors qu'en dix ans deux marchands de sommeil seulement avaient été condamnés, vingt l'ont été en 2022 ! En cas de suspicion, les services de la Ville et de l'Agence Régionale de Santé (ARS) sont habilités à venir constater les faits. Ensuite, la Ville accompagne les victimes qui portent plainte.

En cas de difficulté ou pour faire un signalement sur l'occupation d'un logement, n'hésitez pas à vous rapprocher des services de la Ville de Grigny grigny2@grigny91.fr ou vous rendre à la **Maison du projet**.

ZOOM TRAVAUX D'URGENCE ET DE SÉCURITÉ

UNE AIDE EXCEPTIONNELLE DE 44,5 MILLIONS D'EUROS

En raison de l'urgence à mettre en sécurité les immeubles et leurs habitants, ces travaux ont bénéficié d'un financement à 100% TTC de la part de l'Anah, malgré le caractère privé des copropriétés. Un soutien de cette ampleur est unique en France.

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

SABLONS
▶ **23 M€** versés par l'Anah
TUILERIES
▶ **10,7 M€** versés par l'Anah
SECTEUR EN TRANSFORMATION
▶ **9,8 M€** versés par l'Anah

QUALITÉ DES TRAVAUX : CE QU'IL FAUT RETENIR

Des copropriétaires ont signalé et interpellé les pouvoirs publics quant à la qualité ou la finition des travaux d'urgence : toutes les remarques ont été notées et seront étudiées en lien avec l'architecte et les bureaux de contrôle de chaque copropriété. Toutefois, rappelons plusieurs éléments :

- 1 La plupart des chantiers ne sont pas terminés** : le bilan ne pourra être effectué qu'après leur finalisation.
- 2 Tous les chantiers sont suivis et réceptionnés avec les conseillers syndicaux** : à cette occasion, des réserves peuvent être émises. Les entreprises procéderont alors à des finitions et/ou des reprises immédiates ou à moyen-terme. Par ailleurs, un bureau de contrôle vérifiera et certifiera les travaux conformes.
- 3 Certains travaux sont soumis à la garantie décennale** (étanchéité des toitures notamment) dès réception des travaux. C'est à dire qu'ils sont assurés pour une durée de 10 ans.
- 4 Beaucoup de signalements/d'interpellations ne concernent pas les travaux d'urgence** : pannes d'ascenseurs liées à des actes de vandalisme ou de mauvais usage, fuites d'eau dans des parties privatives... Leur réparation reste de la responsabilité des gestionnaires avec qui des solutions sont recherchées. Dans tous les cas, ces problèmes doivent être traités.

En cas de question sur la réalisation des travaux, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre opérateur de Plan de sauvegarde pds-grigny2@epfif.fr et des permanences à la **Maison du projet**.

DES ACTIONS CONCRÈTES POUR AMÉLIORER VOTRE QUOTIDIEN

Si le redressement du quartier se fera dans la durée, les pouvoirs publics agissent dès à présent sur le cadre de vie des habitants des Sablons et des Tuileries. De nombreuses actions ont d'ores et déjà été réalisées sur l'ensemble du quartier.

EN 2022, QUELLES AMÉLIORATIONS POUR VOTRE CADRE DE VIE ?

- ▶ **Espaces publics** : remise en état des voiries, de certains réseaux d'assainissement, de l'éclairage, des différentes aires de jeux, des espaces verts par Grand Paris Sud.
- ▶ **Gestion urbaine** : des solutions ponctuelles et transitoires sont déployées pour répondre aux problèmes de déchets, de nuisibles, de stationnement : des opérations de dératisation coordonnées, d'enlèvement de véhicules ventouses portées par la ville, des tournées de collectes des déchets supplémentaires par Grand Paris Sud.
- ▶ **Vivre-ensemble** : avec votre mobilisation, de nombreuses actions collectives ont vu le jour : fête du tri, chantier participatif, jardin partagé, ateliers sociolinguistiques, médiation dans l'espace public, etc.



Inauguration de l'aire de jeux Vlamincq



Fête du tri organisée le 04 mai 2022 à la Maison du projet



Réhabilitation de la voirie de la rue Vlamincq

UN ENGAGEMENT FINANCIER IMPORTANT

15,3 M€ HT d'investissements

apportés par la Ville de Grigny, l'agglomération GPS, l'EPIFIF et l'Anah sur la période 2019-2022.

Le sur-entretien porté par l'agglomération représente à lui seul 800 000€ par an. Vous êtes nombreux à avoir constaté une nette amélioration de la gestion des espaces publics (voiries, espaces verts, réseaux techniques, aires de jeux) et de la collecte des déchets.

PARKING DU CENTRE COMMERCIAL ET ABORDS DE LA GARE : UN ENJEU DE RECONQUÊTE ET DES ACTIONS PROGRAMMÉES

Le parking du centre commercial cumule les problèmes de sécurité et d'activités illicites : mécanique sauvage, vente à la sauvette, consommation d'alcool et de stupéfiants, grands rassemblements.

Ce n'est pas une fatalité !

À terme, ce secteur sera entièrement transformé dans le cadre du projet urbain, mais des actions sont programmées sans attendre.

En complément des interventions policières, deux types d'actions vont être intensifiées dès 2023 :

- **une stratégie de reconquête urbaine** qui s'appuiera sur :
 - l'arrivée du Tzen 4 dont les travaux débuteront cet été ;

- un nouvel aménagement transitoire du parking en attendant une transformation plus importante (nouvelle organisation des stationnements et des accès, nouveaux portiques, végétalisation de certaines zones) ;
- le renforcement de l'entretien et de la propreté du parking et de ses abords.
- **Une présence humaine plus régulière** :
 - la mise en place d'un dispositif de médiation ;
 - l'accompagnement social des personnes pouvant être réinsérées ;
 - la mobilisation des habitants pour participer à la réalisation des aménagements transitoires.

PROJET URBAIN

CONTRIBUER À L'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER ET DES RÉSIDENCES

Le projet urbain est un levier majeur pour consolider le redressement des résidences. L'année écoulée a permis d'affiner les contours du projet de réaménagement de votre quartier.

Tout est lié : le redressement pérenne des copropriétés dépend aussi de la requalification du quartier et de ses espaces et équipements publics. S'ils restent dégradés, les logements demeureront peu attractifs. Le projet urbain vise à transformer Grigny 2 en Eco-Quartier.

En 2021, la concertation a permis de confirmer certaines orientations urbaines (valorisation du Bois de l'Arbalète par exemple) ou identifier des sujets à approfondir (stationnement, connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir, etc.). Des temps de concertation sont prévus tout au long des procédures et des études pour la mise en œuvre du projet urbain.

Sur chaque secteur, les aménagements prioritaires contribueront tous à cette attractivité :

SABLONS, UN CADRE DE VIE APAISÉ ET DE QUALITÉ

- ▶ La dédensification des secteurs Lavoisier, Surcouf et Vlamincq par la démolition de 920 logements et la transformation en logements locatifs sociaux (LLS) de 400 logements.
- ▶ La transformation de l'avenue des Sablons en allée paysagère pour favoriser les circulations douces vers la gare RER.
- ▶ La construction du pôle éducatif

Sablons et la relocalisation des équipements publics de l'avenue des Sablons dans le futur Centre de Vie Sociale.

- ▶ La création de nouvelles rues notamment vers la route de Corbeil, circulations apaisées pour les piétons, les poussettes.
- ▶ La revalorisation du Bois de l'Arbalète tout en veillant à la préservation du site.



Bois de l'Arbalète

TUILERIES, UN CARACTÈRE RÉSIDENTIEL RENFORCÉ

- ▶ La réhabilitation de l'école Langevin, du gymnase du Haricot et de la halle des Chaulais.
- ▶ Le réaménagement de l'avenue des Tuileries pour lui donner un caractère plus urbain et paysager et moins routier.

- ▶ L'aménagement de parvis sécurisés devant les groupes scolaires du quartier.
- ▶ La construction d'un EcoQuartier de petits immeubles collectifs le long de l'avenue des Tuileries.

- ▶ La création d'un parc paysager sur le terrain de la Folie d'environ 4 hectares permettant de préserver les zones humides.

SECTEUR GARE, UNE ENTRÉE DE VILLE ATTRACTIVE

- ▶ La création d'espaces verts et d'espaces publics de qualité suite à la démolition du centre commercial et de son parking.
- ▶ L'arrivée du Tzen 4 sur une partie du parking du centre commercial pour relier le quartier au reste du territoire.
- ▶ Le développement d'une offre de logements neufs, d'équipements publics, de commerces et de locaux d'activité, pour apporter de la mixité sociale, les services dont la population a besoin.



TROIS ÉTAPES MAJEURES À VENIR

LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE (ZAC), LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Ces procédures sont indispensables pour donner à l'EPFIF, la Ville de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud les moyens techniques, juridiques et financiers pour mettre en œuvre le projet urbain.

DES PROCÉDURES QUI DONNERONT LIEU À UNE CONSULTATION DES HABITANTS

En 2023, vous avez été ou vous serez sollicités pour donner votre avis dans le cadre de trois procédures en particulier :

- **la création de la zone d'aménagement concertée (ZAC).** Elle donne à l'EPFIF les moyens techniques et juridiques d'aménager le quartier ;
- **la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (MECPLU).** Elle rend possibles les constructions d'équi-

pements, services, commerces et logements souhaités ;

- **la déclaration d'utilité publique (DUP)** qui reconnaît le caractère d'intérêt général du projet d'ORCOD-IN de Grigny 2 dans son ensemble. Elle permet à l'EPFIF de mettre en œuvre le projet et d'acheter les logements des immeubles démolis ou transformés en logement social, en recourant à l'expropriation si les procédures amiables préalables n'aboutissent pas.

EXPROPRIATION : QUI EST CONCERNÉ ?

Comme évoqué, dès 2021 les syndicats d'habitation en faillite ne peuvent plus se maintenir en copropriété. Ils seront transformés en logements sociaux ou démolis. Les logements qui n'auront pas été rachetés à l'amiable feront l'objet d'une expropriation. Six copropriétés sont concernées :

- **Ney 49**, soit les 1-3-5 Lavoisier ;
- **Lavoisier 48**, soit les 2-4-6-8-10 Lavoisier ;
- **Sablons 44**, soit les 7-9 Sablons (hors logements I3F) ;
- **Cambacérés 26**, 1-3-5 Surcouf ;
- **Surcouf 27**, soit les 7-9-11-13-15 Surcouf ;
- **Vlaminck 31**, soit les 4-6-8 Vlaminck.

À RETENIR

L'expropriation n'est pas une expulsion

- Le prix du logement est fixé par le juge.
- Les occupants des logements voués à la démolition ont droit au relogement.
- Les occupants des logements transformés en logements sociaux ont le droit de rester dans leur logement.

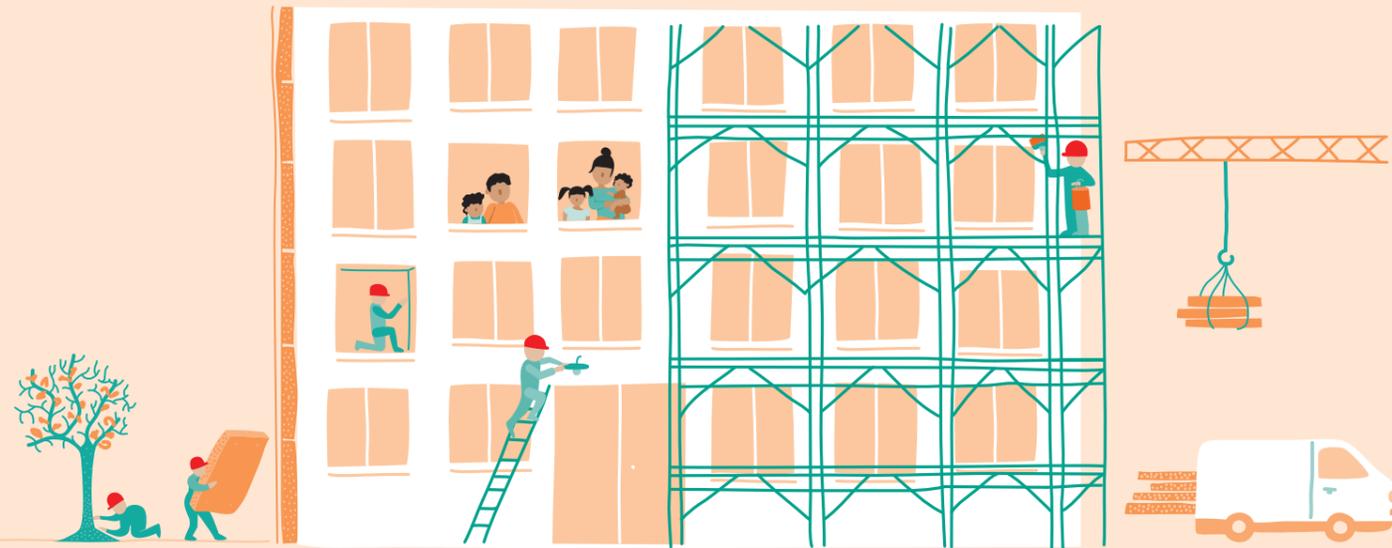
LE TEMPS DE L'EXPROPRIATION SE PRÉCISE

- ▶ Une procédure engagée qui débutera par la résidence Ney 49.
- ▶ Après Ney 49 : Lavoisier 48, puis Cambacérés 26, Surcouf 27, Vlaminck 31.



La vente à l'amiable reste possible jusqu'à la décision du juge

Une nouvelle aide a été mise en place par l'État, la Ville de Grigny et son CCAS (Centre communal d'action sociale) pour accompagner les propriétaires occupants maintenus dans leur logement. Adressez vous à **la Maison du projet** pour en savoir plus.



COPROPRIÉTÉS EN REDRESSEMENT LES PREMIERS PLANS DE SAUVEGARDE SUR-MESURE

Redonner les moyens aux copropriétaires de maîtriser le destin de leur résidence est l'enjeu principal de cette nouvelle génération de plans de sauvegarde. Chaque copropriété sera accompagnée par des experts pour élaborer et piloter sa propre feuille de route. Elle dotera la copropriété de moyens humains et financiers adaptés pour :

- poursuivre le redressement de sa situation financière et de gestion ;
- réaliser un programme de travaux ambitieux pour améliorer durablement son fonctionnement : fenêtres, organisation des halls, stockage des déchets, rénovation des cages d'escalier, boîtes aux lettres, isolation de l'immeuble, ventilation, contrôle d'accès, stationnements, espaces verts, etc.

Urbanis **SOIHA**
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

QUELLES SERONT LES GRANDES ÉTAPES ?



1

Commission d'élaboration de Plan de sauvegarde :

en avril/mai 2023, vos conseillers syndicaux et votre syndic ou administrateur ont été reçus en Préfecture avec les partenaires. Ensemble, ils ont dressé un état des lieux de la situation de votre copropriété et ont identifié les enjeux.



2

Groupes de travail d'élaboration :

suite aux commissions d'élaboration, l'opérateur de plan de sauvegarde réunira régulièrement les instances de la copropriété pour co-construire la feuille de route de votre Plan de sauvegarde. Elle sera présentée début 2024 aux copropriétaires.



3

Vote en assemblée générale puis signature par le Préfet :

la feuille de route sera mise au vote de l'AG en 2024. Le vote de tous les copropriétaires est indispensable.

À chaque étape, les copropriétaires seront associés !

COPROPRIÉTÉS VOUÉES À LA DÉMOLITION OU À LA TRANSFORMATION EN LOGEMENT SOCIAL UN PLAN DE SAUVEGARDE D'ATTENTE

Les six copropriétés (voir liste page 5) auront aussi leurs plans de sauvegarde, mais avec des objectifs adaptés à leur situation.

UN ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ TESTÉ AU PRÉALABLE SUR DEUX COPROPRIÉTÉS

Les plans de sauvegarde d'attente déploieront des actions pour garantir la sécurité des occupants et maintenir un cadre de vie décent dans les immeubles.

Cet accompagnement a été testé avec succès pour les copropriétés Lavoisier 48 et Ney 49. Auparavant, elles n'avaient tout simplement pas les moyens de suivre et

payer les réparations, ainsi les fuites ou pannes pouvaient durer longtemps. Depuis janvier 2021, plus d'une centaine d'interventions ont pu être réalisées sur ces résidences : recrutement d'un gardien après plusieurs années sans, plomberie, sur-entretien, maintenance, travaux d'électricité, etc.

OZONE, L'INTERLOCUTEUR UNIQUE SUR CES ADRESSES POUR TOUTES LES QUESTIONS

Depuis 2022, l'opérateur Ozone accompagne ces six copropriétés. Son rôle est :

- d'aider le gestionnaire dans ses missions ;
- détecter les problèmes en réalisant des tours d'immeuble réguliers en lien avec le gestionnaire ;
- veiller à ce que les informations liées aux pannes soient bien communiquées quand cela s'avère nécessaire.



Le diagnostic en marchant d'une copropriété

RELOGEMENT, OÙ EN EST-ON ?



85% des ménages globalement satisfaits de leur relogement



46 ménages ont ou vont bientôt déménager



58 locataires de l'EPFIF en attente d'un relogement

Location-récession : un nouveau dispositif

L'EPFIF propose un nouveau dispositif pour les propriétaires occupants qui souhaitent rester à Grigny 2 et dont le logement est racheté par l'EPFIF : la location-récession.

Quel fonctionnement ?

1

Achat de votre appartement par l'EPFIF.

2

Vous devenez locataire de l'EPFIF dans une autre copropriété de Grigny 2.

3

L'AG de votre nouvelle résidence vote les travaux de rénovation, et l'EPFIF paie la quote-part liée au logement.

4

Ensuite, vous devenez pleinement propriétaire du logement.

En passant par ce statut temporaire de locataire, l'acquéreur évite d'avoir à payer les travaux de réhabilitation de la nouvelle copropriété.

Trois critères pour candidater :

- ▶ être **propriétaires occupants** d'un immeuble en transformation ;
- ▶ être **à jour de ses charges** depuis plus de deux ans ;
- ▶ être **sous les plafonds** de ressource PSLA.

Pour plus d'informations, contactez l'EPFIF !

La faisabilité financière de la location-récession en fonction de vos ressources sera examinée par l'ADIL (l'Association départementale d'information sur le logement).

COPROPRIÉTAIRES, HABITANTS DE GRIGNY UNE ANNÉE DE MOBILISATION !

Tout au long de l'année, vous êtes associés pour contribuer au renouvellement de votre quartier et de votre copropriété : nous comptons sur vous !

- **En mars** : habitants, vous avez donné votre avis dans le cadre des procédures de création de la ZAC et de la mise en compatibilité du PLU.
- **Au printemps** : conseillers syndicaux, vous avez participé aux commissions d'élaboration des plans de sauvegarde à la Préfecture de l'Essonne.
- **À l'automne** : habitants, participez à des ateliers sur l'élaboration de vos plans de sauvegarde.
- **Tout au long de l'année** : un programme de conférences et des ateliers à la Maison du projet sont organisés pour les habitants ou les copropriétaires.



Pour vous renseigner et contribuer à la vie de votre copropriété, rapprochez-vous de vos opérateurs de Plan de sauvegarde :

URBANIS

LAURISTON-11
SOULT-14
VICTOR-13
LES LACS-21
BERNADOTTE-25
SABLONS-29
DAVOU-28
BONAPARTE-24
JOSEPHINE BAKER-12
VILLARET
DE JOYEUSE 30
RENOIR 33

SOLIHIA

LEFEBVRE-16
JUNOT-41
OUDINOT-43
MAC DONALD-46
LAS CASES-18
LEFEBVRE-17
SABLONS-42
RODIN-47
LANNES-45
MASSENA-15

OZONE

CAMBACERES 26
SURCOUF 27
VLAMINCK 31
SABLONS 44
LAVOISIER 48
NEY 49



CALENDRIER 2023 DES CONFÉRENCES

LES JEUDIS DE GRIGNY 2

**COMPRENDRE, SE FORMER,
ÉCHANGER**

25 MAI

Le fonctionnement d'une copropriété : de quoi parle-t-on ?

6 JUILLET

Qu'est-ce qu'un Plan de sauvegarde ? Comment le réussir ?

21 SEPTEMBRE

Comment s'impliquer pour améliorer le quotidien et le cadre de vie du quartier et de son immeuble ?

19 OCTOBRE

Qu'est-ce qu'un Projet de Renouvellement Urbain ? Quelles en sont les grandes étapes ?

7 DÉCEMBRE

Les impayés en copropriété : comment les prévenir et les réduire ?

RDV à 18h à la Maison du projet

Inscriptions à inscription@ecoledurenouvellementurbain.com

S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ, PRENDRE RENDEZ-VOUS ?

Contactez l'EPFIF



Un seul numéro pour toutes vos démarches **01 69 52 51 11**



orcod-grigny2@epfif.fr



grigny2.fr

RDV à la Maison du projet

1 bis avenue des Sablons, 91350 Grigny
Tél. **01 69 49 46 08** / grigny2@grigny91.fr

Lundi, mercredi, jeudi et vendredi :
de 9h à 12h et de 13h30 à 18h

Mardi : de 13h30 à 18h