



VERS UN QUARTIER RENOUVELÉ : DES AVANCÉES EN 2021, DES PRIORITÉS POUR 2022

Scission, autonomisation des syndicats d'habitation, amélioration du cadre de vie grâce aux actions de proximité (GUSP), travaux d'urgence, concertation, etc. En 2021, les quartiers Sablons et Tuileries ont franchi des étapes essentielles pour leur avenir. Retour sur ces avancées pour des quartiers plus attractifs et des copropriétés redressées.

L'année 2021 a été marquée par la montée en puissance de l'ORCOD-IN menée à Grigny 2 par l'État, l'EPFIF, Grand Paris Sud et la Ville. En mars 2021, a eu lieu l'annonce du projet de transformations ou de démolitions de cinq copropriétés de logements et du dispositif d'accompagnement des occupants.

Le dialogue s'est prolongé dès juin par des balades et des ateliers de concertation autour du projet urbain. Les Grignoises et Grignois ont pu partager leurs usages actuels du quartier, leurs attentes et leurs idées pour demain. Toutes ces contributions ont permis d'enrichir et d'affiner les priorités pour le futur de Grigny 2. Les échanges se poursuivent en 2022 et tout au long de la démarche.

+ de 210 participants mobilisés aux balades, réunions, ateliers !

Scission – Page 2

CRÉATION DE 27 COPROPRIÉTÉS AUTONOMES



Concertation – Page 5

LES ÉVOLUTIONS DU PROJET URBAIN



Proximité – Page 8

LA MAISON DU PROJET : UN NOUVEAU LIEU DE DIALOGUE



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

SCISSION

GRIGNY 2 SE TRANSFORME EN 27 COPROPRIÉTÉS D'HABITATION INDÉPENDANTES

Le 1^{er} janvier 2022 a marqué la scission officielle du syndicat principal. Cette opération est une avancée majeure pour le quartier, pour faciliter la gestion du quartier et l'autonomie des résidences.

DISPARITION DU SYNDICAT PRINCIPAL : LES SUITES

Depuis le 1^{er} janvier, le quartier de Grigny 2 est composé de **33 copropriétés indépendantes** : 27 d'habitation, 3 de commerce et 3 de parking souterrain.

Pour les syndicats secondaires, rien ne change : les mandats et contrats en cours se poursuivent de manière à limiter l'impact sur la gestion des résidences.

La mise en liquidation du syndicat principal : il ne pourra plus émettre d'appels de fonds mais le syndicat principal continue d'exister pour poursuivre le recouvrement des impayés de charges et rembourser les copropriétaires créanciers. La procédure de liquidation prendra environ cinq ans.

La simplification de la gestion du quartier et de chaque copropriété. Les limites de chaque copropriété sont redéfinies. Un maximum d'espaces à usage public (rues, chauffage urbain, espaces verts, etc.) sont transférés aux collectivités publiques. Ces espaces étaient gérés depuis 2019 par Grand Paris Sud, une charge financière et une responsabilité en moins pour les copropriétaires.



OBJECTIF 2022 :

PRENDRE EN MAIN LES OUTILS DE GESTION

Nouveau règlement de copropriété, redéfinition du périmètre des immeubles, etc. L'EPFIF et les opérateurs du plan de sauvegarde accompagnent les copropriétaires afin qu'ils puissent se saisir plus facilement de leurs nouvelles responsabilités.

+ d'informations ? Contactez l'EPFIF (contacts en page 8).

RAPPEL DE LA DÉMARCHE DE REDRESSEMENT

2001-2014

1^{ers} dispositifs (plan de sauvegarde 1 et 2, premier projet de rénovation urbaine ANRU)

2014-2023

3^e plan de sauvegarde

2017

démarrage de l'ORCOD-IN

2020-2021

première convention GUSP, premiers aménagements urbains

2021

annonce du projet de transformation des bâtiments

2021-2023

travaux d'urgence

1^{er} janvier 2022

scission de la copropriété

2023-2027

signature nouvelle convention GUSP

Et pour la suite poursuite du projet urbain, plans de patrimoine, démolition centre commercial, etc.

PLAN DE SAUVEGARDE

UN PLAN D'ACTION ADAPTÉ À CHAQUE COPROPRIÉTÉ ET À CHAQUE HABITANT

21 copropriétés poursuivent leur redressement tandis que 6 sortent du statut de la copropriété pour être transformées en logement social ou démolies*. Un programme d'actions est déjà enclenché afin d'accompagner tous leurs occupants dans leur parcours résidentiel, quel que soit le destin de leur logement.

* En plus des 5 copropriétés concernées par les transformations, les derniers logements privés de la copropriété 44 seront rachetés (aujourd'hui 90% des logements appartiennent déjà au bailleur social I3F).



21 COPROPRIÉTÉS ACCOMPAGNÉES VERS LE REDRESSEMENT

Pour ces copropriétés, les efforts de redressement se poursuivent. Une fois les travaux d'urgence réalisés, chaque copropriété continuera d'être accompagnée. L'élaboration d'un nouveau plan de sauvegarde adapté à chaque copropriété permettra un accompagnement sur-mesure pour traiter efficacement les différents enjeux. Par exemple :

- Traitement des impayés ;
- Gestion de la vie de la copropriété ;
- Travaux de patrimoine (reprise des façades, peintures, rénovation énergétique, etc.)

Pour soutenir le redressement de ces copropriétés, l'EPFIF continue à acheter des appartements, en fonction notamment de la situation particulière de la copropriété. En étant copropriétaire, l'EPFIF participe à la bonne santé financière de la copropriété, en garantissant le paiement des charges et en participant aux votes des travaux et à leur financement (à hauteur de sa quote-part).



6 COPROPRIÉTÉS TRANSFORMÉES : ACQUISITION, RELOGEMENT...

Certains immeubles ne peuvent plus se maintenir en copropriété. Les logements de ces adresses seront donc rachetés avant d'être transformés en logements sociaux (8 rue Vlaminck et les 5, 7, 9, 11, 13 square Surcouf) ou démolis (1,3 et 15 square Surcouf ; 4, 6 rue Vlaminck ; 1, 3, 5 et 2, 4, 6, 8,10 rue Lavoisier). Cette transformation n'aura pas lieu avant 2026. Les acquisitions par voie amiable ont démarré. L'acquisition par voie d'expropriation n'interviendra que dans plusieurs années. Tous les habitants concernés bénéficient d'un accompagnement sur-mesure pour obtenir une solution de logement adaptée à leurs besoins.

LE RELOGEMENT A COMMENCÉ

Le relogement des occupants des logements rachetés par l'EPFIF et voués à la démolition a commencé. Il se prolongera sur toute la durée du projet. Une trentaine de logements ont déjà pu être proposés aux familles concernées.

Dès à présent, quatorze d'entre eux ont été relogés dans des logements avec un loyer adapté et maîtrisé leur permettant de se rapprocher de leur lieu de travail, de bénéficier d'un logement adapté à la taille de leur ménage ou de décohabiter.



Objectif 2022 : votre mobilisation !

Pour redresser chaque copropriété, la mobilisation des copropriétaires et de leurs conseils syndicaux est indispensable.

Envie de participer ? Contactez l'EPFIF !

EN 2021 :

58

ménages ont pu travailler leur projet de relogement avec les travailleurs sociaux.

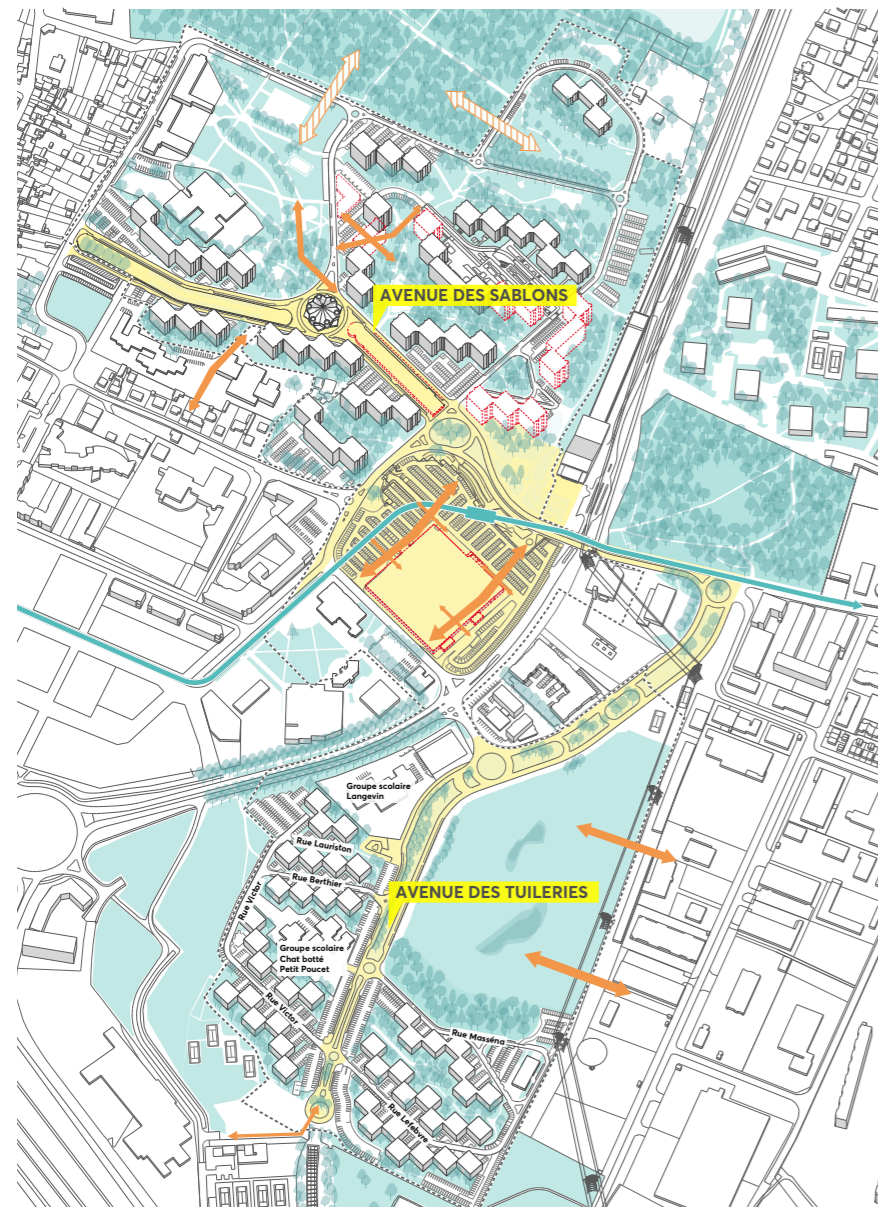
CONCERTATION : LE PROJET URBAIN AVANCE DANS LE DIALOGUE

PRIORITÉ 1 : AMÉLIORER LES CIRCULATIONS, LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE, LES CHEMINEMENTS

Trottoirs trop étroits, manque d'espaces pour les piétons, vitesse des voitures, etc. Les habitants ont mis en avant les difficultés qu'ils rencontrent pour se déplacer en toute sécurité dans le quartier. Améliorer cette situation et les conditions de vie des habitants au quotidien est une priorité du projet.

LES PROPOSITIONS DISCUTÉES AVEC LES HABITANTS

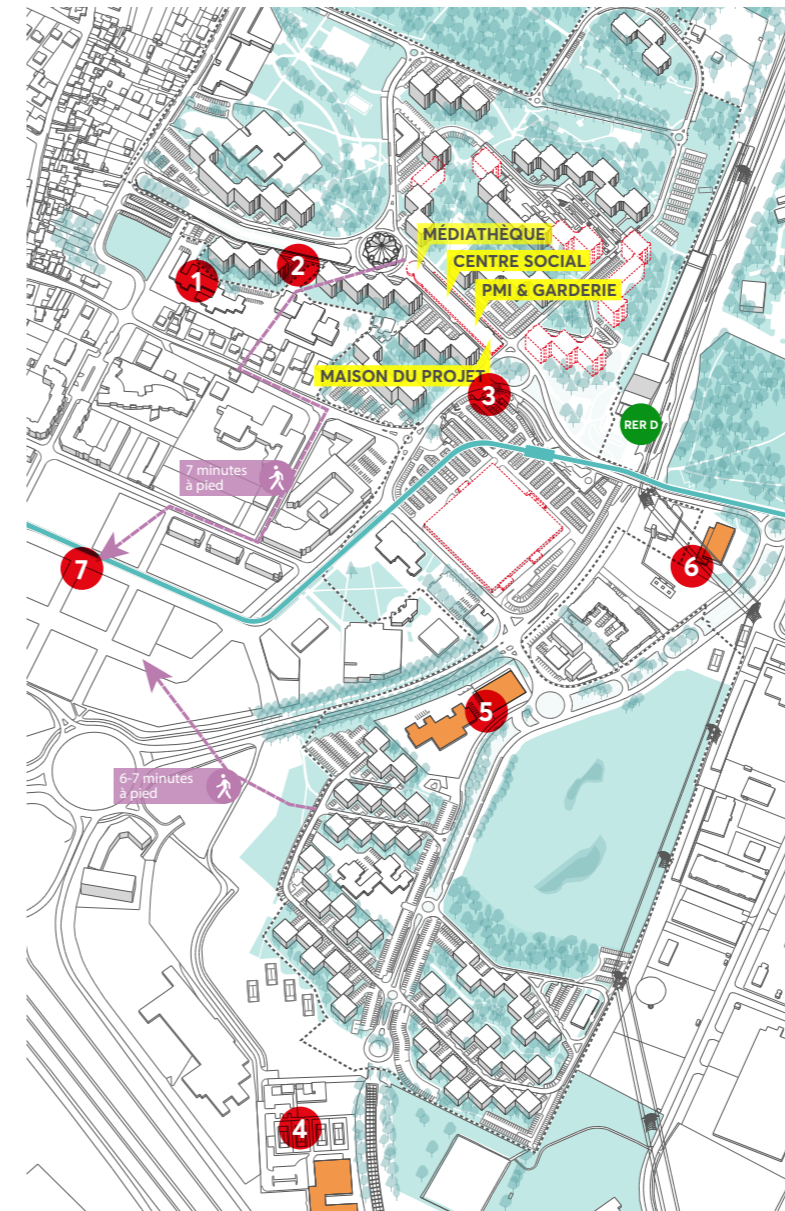
- La création de nouvelles rues, places et la réhabilitation des voiries ;
- La transformation des axes principaux, l'avenue des Sablons et l'avenue des Tuileries, en accordant plus de place pour les piétons, les vélos, les espaces végétalisés, etc. Leur aménagement concret sera concerté avec les habitants, le moment venu.



Légende

- Connexions et ouvertures
- Voie TZEN
- ⇄ Connexions aux espaces naturels
- Valoriser les espaces publics
- ⋯ Périmètre ORCOD-IN

PRIORITÉ 2 : RÉNOVER ET AMÉLIORER LES ÉQUIPEMENTS



Améliorer les conditions de vie de tous les habitants implique également d'intervenir de façon ambitieuse sur les équipements. Les échanges ont permis de mieux définir les contours d'une offre d'équipements de proximité restructurée, agrandie, renouvelée.

LES PROPOSITIONS DISCUTÉES AVEC LES HABITANTS :

Aux Sablons :

- 1 Un nouveau pôle éducatif Sablons intégrant la PMI et la halte-garderie ;
- 2 Un Centre de vie sociale (CVS) transitoire dans l'école Elsa Triolet intégrant le Centre social Pablo Picasso ;
- 3 Un nouvel équipement, à définir, est envisagé en sortie de gare.

Aux Tuileries :

- 4 La Halle de tennis des Chaulais repensée en halle multisports ;
- 5 L'école Langevin renouvelée et agrandie, rénovation du City Stade ;
- 6 Le Gymnase du Haricot renouvelé et agrandi.

Pour les deux quartiers :

- 7 Un nouveau pôle multiculturel dans le cœur de ville (intégrant la médiathèque), situé à 7mn à pied de Tuileries et Sablons.

CONCERTATION 2021 LES GRANDES ÉTAPES

- 11, 12 et 13 mars 2021 : annonces aux copropriétaires concernés de la transformation des 5 syndicats secondaires (Cambacérès 26, Surcouf 27, Vlaminc 31, Lauvoisier 48 et Ney 49)
- Printemps : 3 balades urbaines, pour élaborer un diagnostic du quartier
- Été : 2 ateliers prospectifs, un par secteur
- Octobre : réunion d'information et d'échanges, pour présenter les grandes orientations du projet et un premier bilan des échanges
- Novembre : atelier pour imaginer concrètement les secteurs de la gare et La Folie
- Décembre : réunion de clôture en présence du Préfet de l'Essonne, du Maire, de l'EPFIF et d'AJAssociés

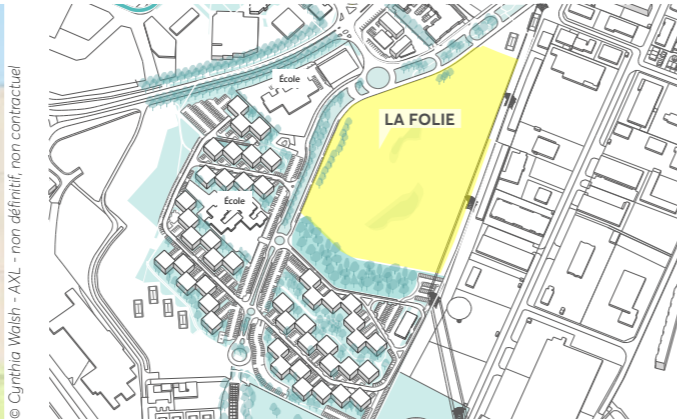
PRIORITÉ 3 : DEUX SECTEURS À RÉINVENTER EN ÉCO-QUARTIER

Très différents dans leurs aspects, deux secteurs représentent un potentiel important pour le développement d'un véritable éco-quartier : les espaces autour de la Gare RER et le terrain de La Folie. Ils feront l'objet d'aménagements ambitieux avec des objectifs différents. Les pistes de travail commencent à se préciser.

LE TERRAIN DE LA FOLIE



Exemple terrain de La Folie



Situé à l'est du quartier des Tuileries, ce terrain de 6 hectares présente des qualités écologiques dont il faut tenir compte. Les aménagements à déterminer accorderont une grande place à la nature.

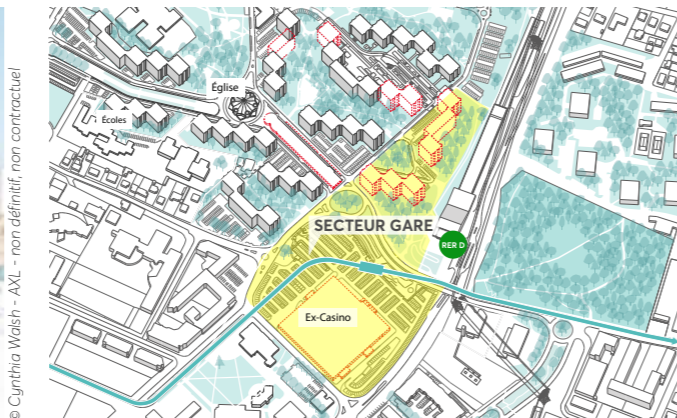
Les propositions discutées avec les habitants :

- Rendre accessible de nouveaux espaces verts ou espaces dédiés à la nature ;
- Réaliser des constructions neuves le long de l'avenue des Tuileries : les formes et les fonctions restent à définir et feront l'objet d'une nouvelle concertation ;
- Créer des liaisons piétonnes et vélo vers Ris-Orangis.

LE SECTEUR GARE



Exemple sortie de Gare



Accueillant la gare RER, ce secteur est central dans le projet de redéveloppement de la ville. L'arrivée du TZEN 4 va donner l'occasion de créer une véritable entrée de ville, engageante et attractive.

Les propositions discutées avec les habitants :

- Réaménager et démolir le centre commercial de Grigny 2 ;
- Mieux relier la gare et le quartier au cœur de Ville avec de nouvelles circulations ;
- Réaménager le secteur de la rue Lavoisier ;
- Créer un quartier mixte autour de la gare : espaces publics, logements, commerces de proximité, services et équipements en rez-de-chaussée, bureaux, etc.

PROXIMITÉ AMÉLIORER LE QUOTIDIEN

L'action en faveur des copropriétés et plus largement la transformation de Grigny 2 s'inscrivent dans la durée. Pour autant, les enjeux du quotidien ont connu des avancées importantes.

POUR TOUS, DES TRAVAUX D'URGENCE ET DE MISE EN SÉCURITÉ

Conscients des difficultés du quartier et de ses habitants, l'État s'est engagé en 2021, avec des moyens exceptionnels pour améliorer le quotidien des habitants. Préparés depuis 2018, les travaux ont débuté en juillet 2021 et ciblent particulièrement :

- Les ascenseurs ;
- La sécurité incendie ;
- Les réseaux (notamment pour l'eau et l'électricité) ;
- L'étanchéité des bâtiments.

45 Millions d'€ pris en charge à 100% TTC par l'Anah

À l'été 2022, 26 chantiers (sur 26 !) ont démarré

0€ à charge des copropriétaires

Entre 10 et 17 mois de travaux

EN 2022
26 CHANTIERS EN COURS.
L'ensemble des travaux de sécurité sera achevé d'ici fin 2023

GUSP : GRÂCE À L'ANAH, PRIORITÉ À L'ENTRETIEN DE L'ESPACE PUBLIC !

Depuis 2019 les pouvoirs publics agissent pour améliorer le quotidien des habitants grâce à la GUSP (gestion urbaine et sociale de proximité).

Animations collectives remise en état des voiries (Vlaminck, Renoir, Victor, Berthier, Lauriston, Massena, Lefebvre), rénovation des aires de jeux (Les Tuileries, La Girafe et Le Coteau Vlaminck), retrait des véhicules ventouses sur les espaces publics (une centaine en 2021), campagne de dératissage, élagage des arbres dangereux... autant de chantiers essentiels qui améliorent le quotidien.

12 M€ HT dont 5,6 M€ de subventions des partenaires entre 2019 et 2021

Rénovation des aires de jeux

Gestion des espaces verts

Gestion des déchets

Entretien des voiries

Campagne de dératissage

Sensibilisation aux écogestes

LA VILLE ACCOMPAGNE LES VICTIMES ET PORTE PLAINTES CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

La lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne s'intensifie. Pour enrayer ce phénomène générateur de souffrances sociales, mais aussi d'insécurité, les pouvoirs publics ont traité de nombreux dossiers en 2021. D'autres sont actuellement en cours.

- 25 condamnations entre 2012 et 2021, dont 20 entre 2019 et 2021 ;
- 8 nouvelles audiences à venir en 2022 dont 4 audiences devant la Cour d'appel de Paris ;
- 700 dossiers de « permis de louer » traités depuis septembre 2018, dont 60 refus de mise en location ;
- 520 mises en demeure de propriétaires bailleurs de réaliser des travaux entre 2018 et 2021 ;

16 novembre 2021 Une condamnation symbolique

C'est un succès qui en appelle d'autres : un marchand de sommeil a été condamné à 12 mois d'emprisonnement avec sursis et 100 000 € d'amende. La peine est assortie d'une interdiction d'exercer l'activité de bailleur pendant 5 ans et de la confiscation d'un appartement.

BLOC-NOTE

EN 2022, LE DIALOGUE CONTINUE

Les échanges avec les habitants se poursuivront tout au long de l'année.



Les travaux de proximité



L'accompagnement des copropriétés



Le projet urbain



Des formations thématiques (relogement, cadre de vie, etc.)

LA MAISON DU PROJET :

Un lieu à votre disposition pour toutes vos questions liées au logement et aux transformations de votre quartier



Vous êtes copropriétaire ou locataire ? Vous souhaitez vous informer, être orienté ou accompagné ? Depuis octobre 2021, la maison du projet vous accueille et vous permet de rencontrer les professionnels les plus à même de répondre à vos préoccupations.

CALENDRIER DES TRAVAUX D'URGENCE

FINANCEMENT À 100% TTC PAR L'ANAH

SECTEUR SABLONS

Démarrés récemment

- **2, 4, 6 square Surcouf (Bonaparte 24) :** jusqu'à l'automne 2022
- **12 avenue des Sablons et 2 rue Vlamincq (Villaret de Joyeuse 30) :** jusqu'au printemps 2023
- **17, 19, 21 rue Renoir (Renoir 33) :** jusqu'à fin 2023
- **20, 22, 24, 26 avenue des Sablons (Sablons 42) :** jusqu'à fin 2023
- **14, 16, 18 avenue des Sablons (Junot 41) :** jusqu'à juin 2023
- **17, 19, 21 avenue des Sablons (Oudinot 43) :** jusqu'à juin 2023

À venir

- **1, 3, 5 avenue des Sablons (Mac Donald 46) :** jusqu'à fin 2023
- **2, 4, 6, 8, 10 square Rodin (Rodin 47) :** jusqu'à fin 2023

SECTEUR TUILERIES

- **1, 3, 5, 7, 9, 11 rue Victor (Soult 14) :** jusqu'à fin 2022

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

1bis avenue des Sablons, 91 350 Grigny
Tél. **01 69 49 46 08** / **grigny2@grigny91.fr**

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

Mardi et jeudi : de 14h à 18h