



# ZAC DE GRIGNY 2 CONCERTATION LÉGALE

Réunion publique de clôture  
08/12/2021

Centre culturel Sidney Bechet  
Compte rendu détaillé des  
échanges

Concertation préalable à la création de la ZAC de Grigny 2,  
conformément à la délibération n°A20-3-6  
du 09 décembre 2020

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



## Introduction

- **78 participants** étaient présents lors de la réunion de clôture de la concertation qui s'est déroulée le mercredi 8 décembre au centre culturel Sydney Bechet.



- La réunion s'est déroulée en 3 temps :
  1. Un temps de présentation en plénière ;
  2. Un second temps de questions / réponses ;
  3. Un dernier temps d'échanges individuels et d'exposition des supports de la concertation.
- **Intervenants :**
  - ▼ Joëlle BONEU (Directrice générale adjointe de l'EPFIF)
  - ▼ Philippe RIO (Maire de Grigny) ;
  - ▼ Eric JALON (Préfet de l'Essonne) ;
  - ▼ Nicolas DESHAYES (Administrateur judiciaire, A.J Associés)

## PARTIE 1 – PRÉSENTATION

### Propos liminaires des intervenants – Les ambitions pour Grigny 2

- **Philippe RIO (maire de Grigny)** rappelle que la ville s'est mobilisée pour lutter contre l'habitat indigne. Il est ensuite revenu sur les ambitions pour le quartier.
  - ▼ Sur le secteur des Tuileries, une partie de la voirie a été rénovée, l'éclairage public amélioré et une nouvelle aire de jeu a été inaugurée la semaine dernière.
  - ▼ Il rappelle également que le projet urbain est « un des ingrédients du redressement du quartier »
  - ▼ Le projet comporte de multiples facettes : la réussite des jeunes à travers la cité éducative, l'amélioration des équipements de santé, le retour de professionnels du secteur à la maison médicale, l'amélioration du cadre de vie...
- **Eric JALON (préfet de l'Essonne)** remercie les habitants pour leur mobilisation.
  - ▼ Il rappelle que Grigny 2 est fortement soutenue depuis 2001 par les pouvoirs publics. A ce titre, des moyens exceptionnels ont été déployés depuis 2016 pour améliorer la situation.
  - ▼ Il félicite les habitants pour leur participation à la concertation et met en avant l'importance de ce processus afin de recueillir l'avis des concernés et de les informer.
- **Joëlle BONEU (EPFIF)** revient sur le diagnostic réalisé avec les habitants lors du processus de concertation (ateliers, balades, réunions, etc.). Ces temps ont permis de recueillir de la matière qui sera utilisée lors des prochaines étapes du projet.

A la suite de ces interventions, une vidéo de synthèse de la concertation réalisée par l'EPFIF a été diffusée.

### Synthèse de la concertation et des éléments de projet :

- Un travail de fond a été engagé dès 2018 avec les habitants, du diagnostic urbain à l'élaboration de propositions concrètes. L'EPFIF est revenu sur les différentes étapes de la concertation :
  - ▼ Des balades urbaines ont été organisées à l'été 2021 pour élaborer un diagnostic du quartier ;
  - ▼ Puis des ateliers prospectifs par secteur pour commencer à imaginer le quartier de demain ont été mis en place dans la foulée ;
  - ▼ Une réunion d'information et d'échanges a eu lieu en octobre 2021, afin de partager un bilan intermédiaire de la concertation et de présenter les grandes orientations du projet aux habitants ;
  - ▼ Enfin, un dernier atelier a été mis en place pour imaginer concrètement comment faire évoluer les secteurs de la Folie et des alentours de la gare RER.

Les intervenants sont revenus à tour de rôle sur les sujets abordés au cours de la concertation ainsi que sur les orientations du projet urbain et sur les enjeux liés.

### **Circulation, sécurité routière et cheminements**

- L'EPFIF est d'abord revenu sur les constats effectués par les habitants :

- ▼ Des difficultés de circulation pour les piétons ;
  - ▼ Un manque d'espaces verts ;
  - ▼ La nécessité de conserver le bois de l'Arbalète ;
  - ▼ Un besoin d'améliorer l'avenue des Tuileries et des Sablons.
- L'EPFIF est ensuite revenu sur les propositions faites par les participants :
    - ▼ Réduire la place de la voiture et prévoir davantage de stationnements ;
    - ▼ Créer des cheminements pour les piétons ;
    - ▼ Limiter la vitesse de circulation ;
    - ▼ Améliorer et créer du mobilier urbain ;
    - ▼ Créer des potagers et des jardins partagés ;
    - ▼ Réaménager les avenues des Tuileries et des Sablons en avenue vertes et revoir les plans de circulation.

### Les secteurs à inventer

- L'EPFIF est d'abord revenu sur les enjeux concernant le **secteur de la Folie**. Il s'agit d'un espace pour lequel il sera nécessaire de :
  - ▼ Créer des liaisons piétonnes / vélos vers Ris-Orangis ;
  - ▼ Valoriser et créer de nouveaux espaces de nature / espaces verts ;
  - ▼ Développer en préservant le caractère naturel : l'EPFIF a expliqué qu'il y aura de nouvelles constructions le long de l'avenue des Tuileries avec la création d'un écoquartier. Au cours de la concertation, les participants ont exprimé la volonté d'avoir des constructions peu hautes, qui respecteront les normes écologiques.
- L'EPFIF est ensuite revenu sur les orientations du projet urbain concernant le **secteur de la gare** :
  - ▼ Réaménager l'entrée de ville pour qu'elle soit de qualité en « débétonnant » le parking ;
  - ▼ Bâtir un quartier mixte (logements, commerces de proximité, espaces publics, bureaux, etc.) ;
  - ▼ Créer de l'activité économique ;
  - ▼ Réduire la densité à Lavoisier.

### Les équipements

Le maire a rappelé que l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) va bénéficier de 2 milliards d'euros supplémentaires pour améliorer la situation dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, dont fait partie Grigny 2. Le quartier bénéficie déjà des subventions de l'ANRU.

- Aux Sablons :
  - ▼ Un nouveau pôle éducatif sera construit pour remplacer le groupe scolaire Cendrillon/Chaperon Rouge, qui sera démoli. Le pôle éducatif intégrera également la PMI et la halte-garderie présentes dans le « paquebot ».
  - ▼ Un nouveau Centre de Vie Sociale dont l'emplacement reste à déterminer intégrera l'actuel centre social Pablo Picasso, entre autres équipements.
  - ▼ Un nouvel équipement qui reste à définir en sortie de gare.

- Aux Tuileries :
  - ▼ La Halle de tennis des Chaulais sera restructurée en halle multisport.
  - ▼ L'école Langevin sera réhabilitée et agrandie, le citystade sera aussi rénové.
  - ▼ gymnase du Haricot sera rénové.
  - ▼ Le maire annonce l'installation future d'un cinéma, comprenant plusieurs salles, dans la ZAC Centre-Ville. Le complexe permettra également des projets d'éducation à l'image auprès des jeunes publics.
- Pour les deux quartiers, un nouveau pôle culturel sera installé en cœur de ville. Il intégrera une médiathèque et sera situé à 7 minutes à pied des Tuileries et des Sablons.

Un accompagnement sur-mesure pour chaque copropriété et chaque habitant

### **La fin du troisième plan de sauvegarde (2014 - 2023)**

- Le Préfet revient sur le contexte de mise en place du plan de sauvegarde.
  - ▼ La situation était inextricable, c'est pourquoi une scission était nécessaire. C'est d'ailleurs la première division judiciaire complexe qui a eu lieu en France.
  - ▼ Cette décision sera effective au 1<sup>er</sup> janvier 2022.
    - Les 27 syndicats secondaires d'habitation deviennent autonomes et les mandats et contrats vont se poursuivre ;
    - De plus, des syndicats autonomes dédiés à la gestion de parkings souterrains seront créés.
- L'administrateur judiciaire d'AJ Associés explique la décision de maintenir les dettes au sein du syndicat principal et de ne pas les transférer aux syndicats secondaires afin de ne pas les pénaliser.
  - ▼ Le syndicat principal sera mis en liquidation judiciaire, ce qui sous-tend qu'il n'y aura plus d'appel de charges émis par le syndicat principal.
  - ▼ Un liquidateur judiciaire sera nommé, afin de recouvrer les dettes auprès des copropriétaires débiteurs, d'encaisser les créances, pour pouvoir ensuite les reverser aux copropriétaires créditeurs.
  - ▼ L'opération de liquidation durera 5 ans.

### **Lutte contre l'habitat indigne**

- Le Maire indique que les marchands de sommeil sont la cause profonde de la dégradation des conditions de vie à Grigny 2. Il parle à leur propos de « délinquance économique ».
- C'est pourquoi les pouvoirs publics souhaitent accélérer la lutte contre les marchands de sommeil et contre l'habitat indigne.
  - ▼ De nombreux dossiers ont déjà été traités et d'autres sont en cours d'instruction. Le maire fait le bilan des actions menées dans ce domaine :
    - 18 condamnations entre 2012 et 2021, dont 13 entre 2019 et 2021 ;
    - 11 audiences à venir entre décembre 2021 et juin 2022 ;
    - 650 dossiers de permis de louer traités ;
    - 520 mises en demeure de propriétaires bailleurs de réaliser des travaux entre 2018 et 2021 ;

- 60 saisines de l'ARS entre 2018 et 2021 pour des faits de suroccupation, et 35 arrêtés délivrés (95% des arrêtés de suroccupation de l'Essonne concernent Grigny 2).
- La justice a également prononcé une condamnation symbolique le 16 novembre 2021 :
  - ▼ 12 mois d'emprisonnement avec sursis pour un marchand de sommeil ;
  - ▼ 100 000€ d'amende ;
  - ▼ Interdiction d'exercer l'activité de bailleur pendant 5 ans, confiscation d'un appartement ;
  - ▼ Le condamné a fait appel.

### **Le permis de louer**

Le permis de louer est une mesure administrative relevant du droit immobilier, qui découle d'un décret d'application de la loi ALUR. Cette mesure permet aux collectivités locales d'imposer aux propriétaires bailleurs de déclaration à la commune leur souhait de mettre un logement en location. La commune décide ensuite si elle autorise ou non la mise en location. Le permis de louer est effectif depuis 2018 à Grigny.

### **Les travaux d'urgence**

- Le Préfet revient sur la nécessité de réaliser des travaux d'urgence dans certaines copropriétés dans un état de vétusté très avancé. Les démolitions n'intervenant qu'à partir de 2026, il est nécessaire de garantir des conditions de vie décentes aux occupants des immeubles. Ces travaux intègrent :
  - ▼ La remise en état des ascenseurs ;
  - ▼ La mise en conformité avec les normes de sécurité incendie ;
  - ▼ La mise en œuvre de travaux sur les réseaux (notamment le réseau d'eau) ;
  - ▼ La réalisation de travaux pour rendre les bâtiments étanches (inclut la sécurisation des balcons).
- Les locataires / propriétaires n'ont aucun reste à charge à payer pour ces travaux. Les 45 millions d'euros de travaux sont entièrement pris en charge par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).
- 13 chantiers ont actuellement démarré et dureront entre 10 et 17 mois.
- Il est à noter que l'embellissement n'est pas pris en charge dans le cadre des travaux d'urgences.

### Un plan d'action adapté à chaque copropriété et chaque habitant

- Les numéros 1 – 3 – 5 / 2 – 4 – 6 – 8 – 10 rue Lavoisier, 1 – 3 – 5 – 7 – 9 – 11 – 13 – 15 square Surcouf et 4 – 6 – 8 rue Vlaminck sont voués à la démolition ou à la transformation en logements sociaux.
- Depuis mars 2021, l'EPIFIF organise plus de 30 visites d'appartement par mois pour des habitants souhaitant vendre leur logement. A termes, l'EPIFIF fera l'acquisition de l'ensemble des logements d'abord par voie amiable puis par voie d'expropriation.

- ▼ A ce jour 460 logements ont été achetés sur les 5 copropriétés concernées.
- Depuis mars 2021, 6 personnes ont été relogées à la suite d'une enquête sociale. L'EPPFIF explique que l'accompagnement pour accéder à un nouveau logement se fait sur-mesure afin de prendre en compte les spécificités de chaque dossier.
- L'EPPFIF va prochainement mettre en place un dispositif expérimental de « réaccession ».

### **Les prix de rachat des logements**

- Le Préfet est revenu sur les rumeurs concernant le prix de rachat des logements et sur le sentiment de spoliation ressenti par certains habitants, en raison de la différence entre le prix de rachat proposé par l'EPPFIF et le prix auquel ils ont acquis leur logement dans le passé.
  - ▼ Il explique que ce phénomène n'est pas dû à la mise en œuvre de l'ORCOD-IN.
  - ▼ Il explique un décrochage observé entre les prix de l'Essonne et les prix de Grigny 2 dans les années 2010.
  - ▼ Les prix de rachat proposés par l'EPPFIF sont fixés par la DNID et dépendent en grande partie des prix du marché.
  - ▼ L'EPPFIF met en œuvre une stratégie d'acquisition différenciée en fonction du niveau de difficulté rencontré par chacune des copropriétés.
  - ▼ Les acquisitions de l'EPPFIF sur les copropriétés en redressement protègent la copropriété le temps de son redressement, dans la mesure où l'EPPFIF devient copropriétaire, paye ses charges et améliore ainsi la situation financière des copropriétés.
  - ▼ Il existe des cas spécifiques où le prix du rachat ne couvre pas les dettes de charges et/ou les crédits, c'est pourquoi l'État travaille avec la Banque de France pour trouver des solutions.

### La poursuite du dialogue en 2022

- Des espaces de dialogue vont être mis en place afin :
  - ▼ d'organiser des formations thématiques sur la gestion des copropriétés à la maison du projet ;
  - ▼ de tenir les habitants informés de l'état d'avancement des différents travaux qui vont se poursuivre en 2022 ainsi que du projet urbain.
- Par ailleurs, la Ville et l'EPPFIF ont mis en place une maison du projet à Grigny 2, afin que chacun puisse s'informer, trouver des renseignements et être accompagné à tout moment.

## QUESTIONS-RÉPONSES AVEC LES PARTICIPANTS

À la suite de la présentation, pendant près d'une heure, les participants ont pu poser des questions sur les différents sujets présentés, auxquelles les intervenants ont apporté des éléments de réponse. Ils ont principalement abordé les sujets suivants :

### La vente à l'amiable

#### Les prix de rachat proposés par l'EPFIF

Plusieurs participants ont partagé leur situation personnelle, expliquant avoir reçu une proposition de prix de l'EPFIF pour le rachat de leur appartement qui ne les satisfait pas et qui est beaucoup plus basse que le prix d'achat initial de leur logement.

- L'EPFIF rappelle que le prix des logements est fixé par les « Domaines » (DNID, Direction Nationale d'Interventions Domaniales), selon des critères définis par la loi. L'EPFIF ajoute que ce prix diffère selon l'adresse, la taille et l'état de chaque logement.
- L'EPFIF tient également à rappeler que des rumeurs circulent sur les prix de rachat, notamment au sujet d'achat de logements à 1€ par l'EPFIF, ou au sujet de la vente d'un appartement à 3000€ le m<sup>2</sup> à Lavoisier. En réalité, il n'y a jamais eu de vente ou d'acquisition à ces prix-là. L'EPFIF donne quelques exemples de prix de vente d'appartements réalisées sur le quartier : un appartement rue Vlamincq a été acheté à 935€ du m<sup>2</sup>, deux appartements rue Victor ont été achetés, l'un à 1250€ le m<sup>2</sup> et l'autre à 1100€ le m<sup>2</sup>. Les prix diffèrent donc selon plusieurs critères et une étude doit être menée au cas par cas.
- L'EPFIF encourage les copropriétaires à prendre contact avec ses services pour que leur bien puisse être estimé.

Certains participants s'étonnent que les prix proposés soient largement plus bas que les prix proposés ailleurs, notamment au centre-ville.

- Il est rappelé que le prix des logements neufs est en effet plus élevé que les logements « anciens », ce qui s'explique par leur nouveauté et leur adaptation aux normes actuelles. Le fait que les logements neufs soient plus chers que les logements anciens est une caractéristique classique du marché immobilier, à Grigny comme ailleurs.

Un participant demande si le prix de rachat de son appartement permettra de couvrir ses dettes de charges restantes.

- L'EPFIF précise qu'une fois l'estimation du prix de rachat connue, et dans le cas où le montant de l'offre ne couvre pas toutes les dettes (charges, impôts et prêt bancaire), les travailleurs sociaux peuvent accompagner le ménage pour réaliser les calculs de taux d'efforts et des projections du « reste à vivre » avant/après-vente. En amont de la vente, les ménages peuvent donc être aidés pour faire face à leurs dettes de charges, notamment en mobilisant le FSL, ou en montant des dossiers de surendettement.

Un participant dit avoir entendu que le prix de rachat proposé par l'EPFIF est réduit de 10% lorsque le logement est vendu et que le propriétaire continue d'y habiter.

- L'EPFIF rappelle le fonctionnement de ce système dit de « décote ». Il s'agit d'un usage lors de transactions immobilières, prévoyant qu'une décote soit appliquée au prix d'un bien s'il est vendu occupé. Il s'agit d'un usage pratiqué sur l'ensemble du territoire national.



- L'EPFIF précise que des commissions de surendettement existent et que des dispositifs d'accompagnement seront étudiés pour trouver des solutions pour les cas les plus difficiles.

Un participant estime que les prix bas proposés par l'EPFIF participent à l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil dans les copropriétés.

- Le maire de Grigny rappelle l'historique de la crise du logement, de la dégradation progressive et de la baisse des prix qui a entraîné les problèmes rencontrés à Grigny 2 et l'arrivée de marchands de sommeil.
- Il détaille à nouveau les dispositifs de lutte contre les marchands de sommeil déployés dans le quartier de Grigny 2 depuis plusieurs années : instauration d'un permis de louer, procès contre plusieurs marchands de sommeil, etc.
- L'EPFIF rappelle que le droit de préemption qui lui est confié depuis 2017 lui permet de racheter de façon systématique les logements mis à la vente sur certains secteurs, afin justement d'éviter l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil, qui profitaient notamment de la mise en vente aux enchères d'appartements à très bas prix.

Quelques participants estiment que ce quartier a été abandonné par les pouvoirs publics depuis de nombreuses années, ce qui a en partie entraîné la chute des prix de l'immobilier sur ce secteur. Certains pensent que l'intervention de l'EPFIF a participé à la baisse des prix.

- Le Préfet rappelle que la copropriété est un bien collectif. Aussi, la première raison de la faillite des syndicats - principal et secondaires - est le non-paiement massif des charges. L'intervention de l'EPFIF en tant qu'acquéreur et bon payeur est une solution pour assainir la gestion des copropriétés.
- Le Préfet rappelle ensuite que l'État n'a pas été inactif, car depuis 2001, 75 millions d'euros ont été investis à Grigny 2, soit environ 15 000 € par logement.
- L'EPFIF ajoute avoir étudié l'historique des ventes sur le quartier de Grigny 2 depuis plus de 10 ans. Il affirme que la chute des prix de l'immobilier est un mouvement engagé depuis de très nombreuses années. Cette situation s'est aujourd'hui stabilisée depuis 2016, date à laquelle l'EPFIF a commencé à intervenir sur le quartier.

Une participante interpelle le préfet, représentant de l'État, rappelant que des solutions « *agiles et morales* » doivent être trouvées, en mettant en place des compensations lors des rachats de logements, notamment pour les copropriétaires de bonne foi ayant toujours payé leurs charges.

- Le Préfet tient à rappeler que l'ORCOD-IN est un dispositif agile qui s'est adapté à la situation exceptionnelle rencontrée à Grigny : paiement à 100% des travaux d'urgence toutes charges comprises, expérimentation des « locations-accessions », travail d'ingénierie financière avec la banque de France pour proposer des solutions pour les copropriétaires en situation de surendettement... Il précise que les règles d'achat doivent être les mêmes pour tous et s'appliquent également à l'État qui mobilise de l'argent public et devra rendre des comptes aux habitants de Grigny, mais aussi aux contribuables.

### Les différentes étapes du rachat

Une participante s'interroge sur les modalités de réalisation de la proposition de prix par l'EPFIF. Elle ne comprend pas pourquoi une offre uniquement orale par téléphone lui a été faite et non de façon écrite.

- L'EPFIF rappelle tout d'abord les différentes étapes de la procédure d'acquisition des logements :

- ▼ Une visite de l'appartement est d'abord organisée afin de faire le diagnostic de l'état du bien et ainsi permettre l'estimation de l'appartement ;
- ▼ L'EPFIF fait d'abord une proposition orale. S'il le souhaite, le propriétaire peut demander une proposition écrite ;
- ▼ Le copropriétaire peut ensuite donner son accord de principe pour la vente ;
- ▼ L'EPFIF procède ensuite à un diagnostic Carrez que le propriétaire peut refuser et réaliser par ses propres moyens ;
- ▼ Le propriétaire peut ensuite renvoyer l'offre signée pour que l'offre soit acceptée.
- L'EPFIF rappelle que la phase d'achat est aujourd'hui une procédure amiable. De ce fait, les copropriétaires peuvent refuser les offres et, dans le cas où leur logement se situerait dans un syndicat voué à la démolition ou à la transformation en logements sociaux, attendre la phase d'expropriation. Dans ce cas de figure, le prix sera déterminé par le juge de l'expropriation.

Quelques participants s'interrogent sur la procédure de vente à l'amiable, en particulier sur les modalités de réalisation de la visite. Un copropriétaire a reçu une visite pour estimer son bien et regrette que cette dernière ait été très rapide, les personnes ayant seulement fait « deux photos ».

- En ce qui concerne plus particulièrement la visite, l'EPFIF précise qu'elle est souvent réalisée par deux personnes : un technicien et un travailleur social. Le technicien est un professionnel d'apprécier l'état du bien, des éventuels travaux de mise en sécurité nécessaires, etc. Un travailleur social est également présent afin d'engager le dialogue et l'accompagnement du copropriétaire, en évaluation avec lui sa situation et ses besoins, notamment en vue du relogement (ex : composition du ménage).

## **Le relogement**

Quelques participants ont questionné les modalités de relogement à la suite du rachat de leur logement par l'EPFIF. Certains regrettent qu'il faille d'abord vendre leur appartement avant l'EPFIF avant de convenir d'une proposition de relogement.

- Le Préfet rappelle que la procédure de relogement est longue. Il est possible de vendre son logement à l'EPFIF, puis de continuer de l'occuper en devenant le locataire de l'EPFIF, le temps de trouver une solution de relogement qui corresponde aux attentes et besoins de chacun.
- L'EPFIF rappelle qu'une solution de relogement est proposée à chaque habitant concerné par le recyclage, habitant ou locataire officiel d'un logement. Aucun habitant n'est « mis à la porte » et tous bénéficieront d'un relogement. Ces principes sont inscrits dans la charte de relogement.
- L'EPFIF propose d'organiser une réunion spécifique autour du relogement à la Maison du projet afin de répondre de façon plus précise aux questions des habitants.

## **La ré-accession**

Plusieurs participants se sont dit intéressés par la ré-accession, ce qui leur permettrait à termes de redevenir propriétaires d'un appartement dans Grigny 2.

- L'EPFIF précise les conditions de l'expérimentation en cours. Ce dispositif est une démarche de « location ré-accession », au cours de laquelle la personne intéressée devient d'abord locataire de l'EPFIF. Les loyers payés pendant cette période de location correspondent en partie aux premiers versements pour le rachat d'un logement. Cette période de location

s'arrête une fois que les travaux de patrimoine sont votés. A l'issue de ce temps, la personne intéressée achète le bien.

- Ce dispositif sera proposé aux personnes solvables, disposant des conditions financières suffisantes pour acquérir un nouveau logement.
- En revanche, l'EPFIF précise que le rachat d'un nouveau logement ne se fera qu'à plus long terme, une fois que la copropriété aura pu être redressée dans son ensemble. En effet, l'EPFIF ne peut pour l'instant pas vendre les appartements qu'il achète avant d'avoir durablement redressé l'ensemble des copropriétés, afin de ne pas recréer ailleurs les conditions d'une faillite.

Un participant ajoute qu'il faut des outils pour contrôler la situation des copropriétés dans le cadre de leur redressement, afin de ne pas les faire retomber dans la même situation de difficultés qu'elles connaissent actuellement.

Une participante travaillant dans la fonction publique partage son intérêt pour la démarche de « location ré-accession » mais ne bénéficie pas du « 1% logement » dans le cadre de son emploi.

- L'EPFIF invite les propriétaires souhaitant partager leurs situations individuelles à prendre rendez-vous afin d'évoquer les conditions et modalités de cette démarche de « location ré-accession ».

### **La gestion par l'administration judiciaire**

Un participant, actuellement locataire de l'EPFIF et ce à la suite de la vente de son logement aux enchères, demande s'il a toujours des dettes de charges auprès des syndicats secondaires et principal.

- L'administrateur judiciaire rappelle que la mission qui lui a été confiée par le juge et d'assurer le recouvrement des sommes dues au syndicat principal. De ce fait, différentes actions sont menées et vont continuer d'être menées (mise en demeure, injonction de payer, prise d'hypothèque, etc.). Etant donné que la mission de recouvrement des dettes confiée à AJA se poursuit, certains copropriétaires vont recevoir des mises en demeure d'avocats, dans le cadre de procédures contentieuses de recouvrement de charges.
- En ce qui concerne le fonctionnement des ventes aux enchères, il est rappelé qu'un copropriétaire peut être débiteur de plusieurs acteurs (banque, syndicats, fournisseurs) et dans ce cas le prix de rachat est redistribué entre l'ensemble des créanciers. Lorsqu'AJ Associés est à l'origine de la saisie, le prix de mise aux enchères correspond au montant du « super privilège » du syndicat. Ce montant correspond en pratique à la somme que le syndicat est certain de récupérer avant les autres créanciers. Au-delà, si le prix est trop élevé, le risque est de ne pas trouver d'enchérisseur, obligeant le syndicat à racheter le bien à la valeur de sa mise aux enchères.
- L'administrateur judiciaire précise que sa mission de gestion s'achèvera au 31 décembre 2021, avec la liquidation du syndicat principal. Le syndicat conservera cependant une existence juridique dans le cadre de la procédure de recouvrement des dettes qui lui sont dues. C'est le même administrateur, AJ Associés, qui mènera cette procédure de recouvrement, durant 5 ans.

Un copropriétaire du square Surcouf concerné par le recyclage explique avoir toujours payé ses charges mais avoir rencontré des difficultés, à la suite d'un dysfonctionnement de son compteur d'eau à l'origine d'une régularisation de charges importantes. La procédure judiciaire engagée par l'administrateur a permis au Tribunal de constater l'erreur dans le calcul des consommations

d'eau imputée et d'ordonner la rectification de son compte. Il interroge alors l'administrateur, en raison du fait que sa dette n'aurait toujours pas été soldée malgré les conclusions du juge.

- L'administrateur judiciaire, confirme qu'une procédure est en cours auprès du juge. Il ajoute que le comptage de l'eau relevait de la compétence des syndicats secondaires de l'époque, qui avaient ensuite la responsabilité de faire remonter les comptages auprès du syndicat principal. L'administration judiciaire a rencontré de très nombreuses difficultés à ce sujet. Notamment du fait que certains compteurs étaient défectueux dans certaines tranches. Il invite les copropriétaires concernés à prendre contact avec ses services afin de poser des questions sur leur cas personnel à l'issue des échanges.

Certains copropriétaires se demandent comment de tels niveaux d'impayés de charges auprès des fournisseurs ont été atteints, alors même que beaucoup ont toujours payés leurs charges. Quelques-uns remettent en question l'accompagnement de l'administration judiciaire et demandent pourquoi les dettes et appels de charges ont augmenté depuis son intervention.

- Le Préfet précise que l'idée n'est pas de chercher un responsable mais plutôt de trouver des solutions.
- Il rappelle ensuite l'historique de la copropriété. Les montages juridiques et financiers initiaux de la copropriété de Grigny 2 étaient très complexes et la copropriété devait gérer des équipements de grande ampleur. Pour simplifier et assainir cette gestion, le syndicat principal a été dissout.
- Concernant l'origine de la dette fournisseur et de son montant considérable, il rappelle que la dégradation progressive de la copropriété a favorisé le départ des copropriétaires solvables et l'arrivée de personnes plus fragiles financièrement. Le taux d'impayé a alors augmenté, augmentant de plus en plus les dettes de la copropriété. Des plans de sauvegarde ont été déployés mais n'ont pas suffi à redresser la situation. C'est une des raisons pour laquelle l'EPFIF est intervenu en achetant des appartements, de manière à ainsi pouvoir payer les charges. Il précise également qu'actuellement, dans les syndicats voués à la transformation en logements sociaux ou à la démolition, moins de 30% des copropriétaires sont à jour de leurs charges (hors EPFIF).

Une copropriétaire demande si la dette de la Ville, qui s'élevait à près de 5 millions d'euros, a été soldée.

- L'administrateur judiciaire confirme que la dette de la Ville a été soldée et que la Ville est désormais à jour de ses charges. Le procès-verbal de prise de décision sera transmis par courrier à l'ensemble des copropriétaires avant le 31 décembre 2021 pour procéder à l'approbation des comptes de 2019 et de 2020.

Une participante s'interroge sur le remboursement des appels de solidarité. Elle tient à préciser que certains copropriétaires, bons payeurs, ont fait de gros efforts et ont payé au-delà des appels de fonds.

- L'administrateur judiciaire confirme avoir soldé également la dette des fournisseurs durant l'exercice 2019-2020. Dette étant due à : la Lyonnaise, devenue Suez (fournisseur d'eau), et Cofely (filiale d'ENGIE – fournisseur de gaz pour le chauffage).
- L'ensemble des sommes adressées sous forme d'appels de solidarité pour couvrir les condamnations du syndicat va être restitué comptablement à l'ensemble des copropriétaires sous forme de crédits sur les comptes.
- Au total près de 4 millions d'euros, correspondant à ces appels de solidarité, vont être restitués comptablement à chaque propriétaire au fur et à mesure des recouvrements d'impayés de

charges, en fonction de la trésorerie disponible, à la hauteur des sommes qui avaient été appelées.

- Ces sommes seront versées sur des « comptes-créditeurs » correspondant à chaque copropriétaire à jour dans le paiement de ses charges vis-à-vis du syndicat principal.
- Dans le cas où un copropriétaire serait actuellement débiteur vis-à-vis du syndicat, l'argent crédité sur son compte au titre du recouvrement des appels de fonds solidarité sera alors déduit de sa dette, cette diminuera donc.

### **Les difficultés quotidiennes : insécurité et incivilités**

Quelques participants ont exprimé leurs inquiétudes quant à l'insécurité présente dans le quartier et qui tendrait selon eux à s'accroître avec le temps. Un habitant précise : « *On peut avoir le plus logement du monde, mais s'il n'a pas de sécurité cela ne sert à rien* ». Une participante ajoute craindre de vivre seule à un étage d'un bâtiment dont les appartements auraient été vendus et seraient désormais vides. Des dégradations dans les parties communes (portes, boîtes aux lettres, ascenseurs) sont également mentionnées.

- Le Préfet partage le constat des problèmes rencontrés sur le quartier en termes de sécurité qui sont connus de ses services. Il ajoute que Grigny 2 est en territoire de « reconquête républicaine » sur lequel les policiers du commissariat de Juvisy sont tout particulièrement mobilisés. De plus, de nouveaux outils sont expérimentés pour lutter contre l'insécurité :
  - ▼ Amende forfaitaire de 200 euros pour lutter contre le squat dans les halls d'immeuble (expérimentation menée actuellement dans le département voisin du Val-de-Marne) ;
  - ▼ Développement de la vidéosurveillance dans la ville ;
  - ▼ Renforcement de la sécurité dans les transports, notamment dans les bus ;

### **Autres sujets spécifiques**

#### Le rachat des parkings

Une participante s'interroge sur le prix de rachat d'une place de stationnement, située dans un parking souterrain avenue des Sablons. Elle aurait entendu que 1000 € seraient proposés aux propriétaires de ces places. Elle précise que le coût d'achat initial de ces places était, à l'époque, beaucoup plus élevé.

- L'EPFIF confirme que ce prix de rachat des places de parking, fixé à 1000 € par les Domaines (DNID).
- L'EPFIF ajoute que dans le cadre du projet urbain, les parkings des tranches 81-83 et 84 ne seront pas réouverts et seront expropriés pour être démolis ou éventuellement transformés en parking public. L'EPFIF précise travailler pour que des solutions de stationnement soient trouvées ailleurs sur le quartier. Par exemple, avec la réouverture du parking de la dalle Surcouf, aux alentours de l'été 2022.

#### Le développement économique sur le quartier

Un participant demande si le projet urbain prévoit de favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises dans le quartier.

- Le maire de Grigny répond que l'implantation de commerces de proximité et d'entreprises est bien une composante du projet. Notamment sur les secteurs de la gare et de la Folie, où

sont prévues des programmations mixtes (logements, équipements, entreprises, commerces, espaces publics, etc.).

- Il rappelle les ambitions de développement économique de la Ville de Grigny. Le projet de Grigny 2 s'inscrit pleinement dans cette logique.

#### La pérennité du dispositif de l'ORCOD-IN

Une participante demande dans quelle mesure le dispositif d'accompagnement prévu par l'ORCOD a vocation à perdurer dans le temps à Grigny 2.

- Le Préfet précise qu'il n'y a pas, à ce jour, de date de fin de l'ORCOD mais qu'il s'agit d'un dispositif d'ampleur qui se veut temporaire. En effet, une fois la situation assainie de façon pérenne, l'État pourra finaliser son intervention sur la copropriété et le quartier. Grigny 2 retrouvera alors un fonctionnement de droit commun.
- L'EPFIF ajoute que les estimations actuelles sont d'un accompagnement pour plus de quinze ans, mais précise qu'il restera présent le temps nécessaire pour permettre un redressement durable de la copropriété et du quartier de façon générale.

## CONCLUSION DE LA REUNION

Le maire de Grigny conclut la réunion en rappelant que le dispositif de l'ORCOD-IN s'inscrit dans une démarche longue et que la concertation légale préalable constitue une première étape.

Il rappelle que la Ville, ainsi que tous les partenaires qui l'accompagnent, sont mobilisés et déterminés à faire évoluer le quartier et à améliorer la qualité de vie de ses habitants. Il se félicite de la présence et de l'investissement de l'État et de l'EPFIF et remercie l'ensemble des copropriétaires présents pour leur implication dans l'avenir de leur copropriété.





8 DÉCEMBRE 2021  
CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET

# RÉUNION PUBLIQUE DE CLÔTURE CONCERTATION ZAC GRIGNY 2

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



# PROGRAMME DE LA SOIRÉE

## **PARTIE 1 – 20MN**

- LES AMBITIONS POUR GRIGNY 2
- SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION ET DES ÉLÉMENTS DE PROJET

## **PARTIE 2 – 15MN**

- UN ACCOMPAGNEMENT SPÉCIFIQUE POUR CHAQUE COPROPRIÉTÉ
- DES SOLUTIONS AU CAS PAR CAS POUR CHAQUE HABITANT

## **PARTIE 3 – 45MN**

QUESTIONS-RÉPONSES, ÉCHANGES AVEC LA SALLE

## **PARTIE 4 – FIN DE LA RÉUNION**

ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL PAR LA VILLE ET L'EPFIF À LA SORTIE SI BESOIN





# 1. VERS UN QUARTIER RENOUVELÉ

**Des ambitions fortes pour la Ville et le quartier**, pour faire revenir Grigny dans le « droit commun »

**Faire de Grigny 2 un écoquartier** : redonner de l'attractivité au quartier est nécessaire au redressement des copropriétés

Un soutien fort depuis 2001, et **des moyens exceptionnels depuis 2016** pour améliorer la situation de Grigny 2

Une démarche de long terme, mais des **travaux et améliorations de court terme** pour répondre à l'urgence



*Visite du Premier Ministre et de la Ministre du Logement le 29 janvier 2021*

## Un travail de fond avec les habitants, du diagnostic aux propositions

1. Un travail engagé **dès 2018**
2. Au printemps 2021, des balades urbaines, pour élaborer un **diagnostic du quartier**
3. Pendant l'été, des **ateliers prospectifs par secteur**, pour commencer à imaginer le quartier de demain
4. En octobre 2021, une réunion d'information et d'échanges, pour **partager un bilan intermédiaire** de la concertation **et présenter les grandes orientations du projet**
5. Un atelier pour **imaginer concrètement les secteurs qui vont changer** : la gare et la Folie.



Balade Vlamincq-Lacs 30/06/2021



Atelier Tuileries du 07/07/2021

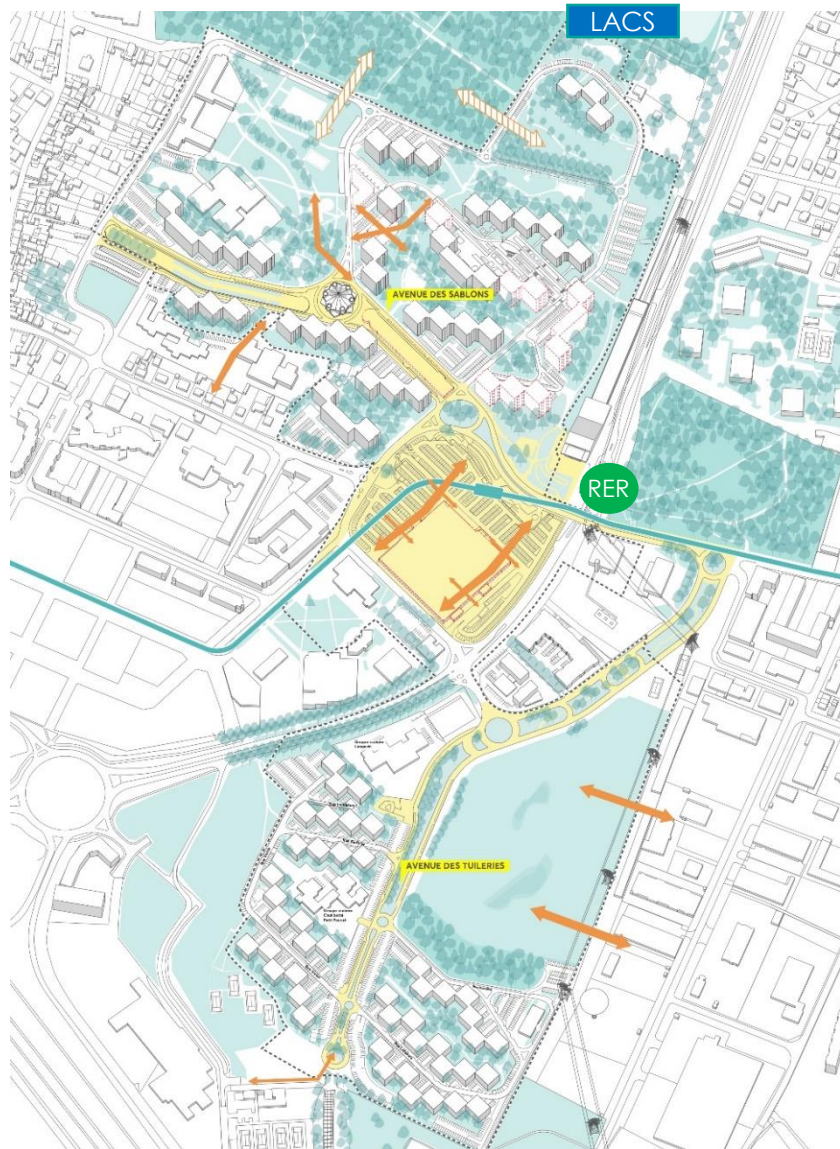


Atelier Sablons du 21/07/2021

» Une centaine d'habitants et d'habitantes mobilisées

Vidéo





### Améliorer les circulations, la sécurité routière, les cheminements

- Amélioration des axes principaux : l'avenue des Sablons et de l'avenue des Tuileries (plus de places pour les piétons, les vélos, espaces végétalisés, etc.).
- Création de nouvelles rues, places et réhabilitation des voiries
- La transformation concrète de ces rues et avenues sera concertée avec les habitants le moment venu
- Le sujet du stationnement à approfondir





# CIRCULATIONS – ESPACES PUBLICS



*Cheminements piétons agréables*



*Espace public arboré (Rennes)*



*Transports en commun et circulations (Versailles)*



*Exemple d'aménagement avenue des Sablons (© Cynthia Walsh – AXL)- non définitif, non contractuel*



*Exemple d'aménagement avenue des Tuileries (© Cynthia Walsh – AXL) - non définitif, non contractuel*



Exemple Terrain de la Folie (© Cynthia Walsh – AXL) - non définitif, non contractuel



Exemple Sortie de gare (© Cynthia Walsh – AXL) - non définitif, non contractuel

## Deux secteurs à réinventer en « écoquartier » pour améliorer la mixité

### Terrain de la folie

- Un terrain qui présente des spécificités environnementales dont il faut tenir compte
  - + Liaisons piétonnes/vélo vers Ris-Orangis, les Lacs, le Cœur de Ville
  - + Nouveaux espaces verts, espaces de nature
  - + Constructions neuves le long de l'avenue : formes et fonctions à définir

### Secteur Gare

- Une entrée de ville de qualité, en lien avec l'arrivée du TZEN 4
  - + « Débétonner » le parking
  - + Réduire la densité à Lavoisier
  - + Relier la gare avec le Cœur de Ville en aménageant le secteur Casino
  - + Créer un quartier mixte : espaces publics, logements, commerces de proximité, services et équipements en rdc, bureaux



# DES ÉQUIPEMENTS RÉNOVÉS ET AMÉLIORÉS DANS LES 5 PROCHAINES ANNÉES

## Une offre d'équipements de proximité restructurée, agrandie, rénovée

### Aux Sablons :

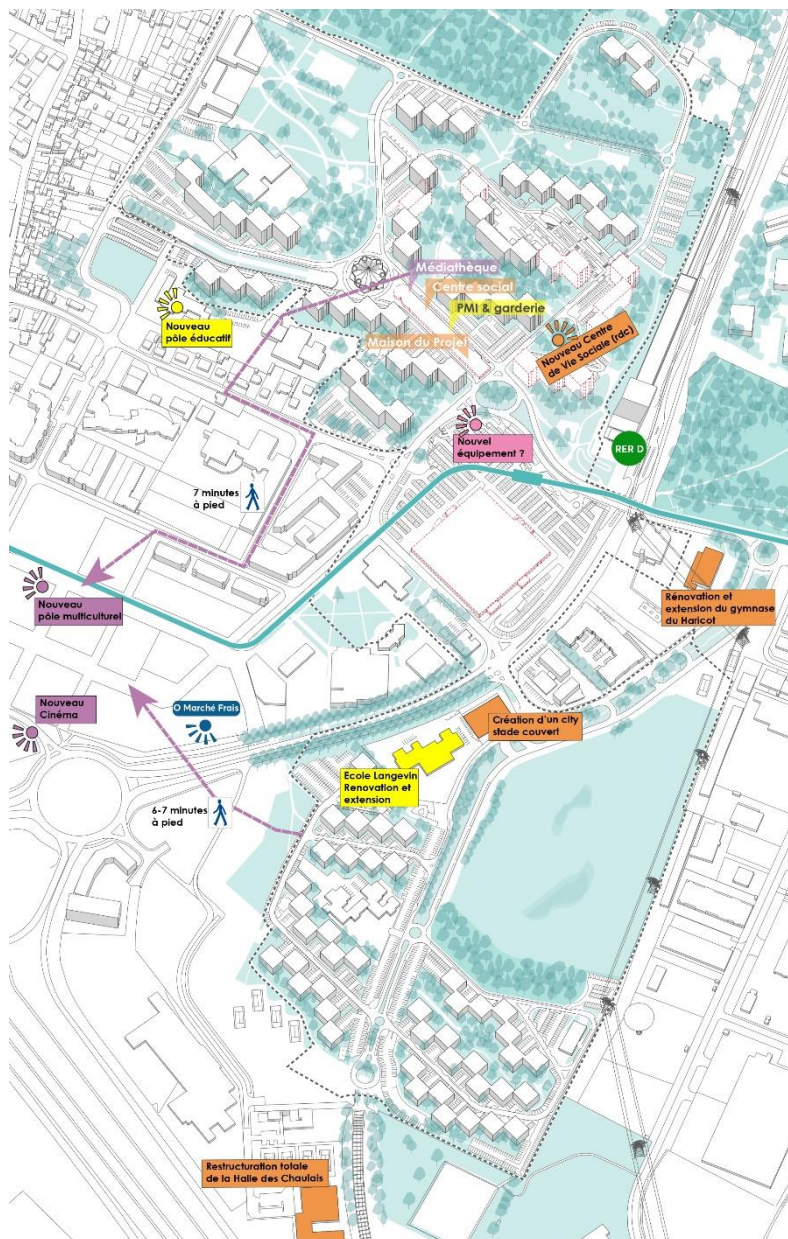
- + Nouveau **pôle éducatif Sablons** intégrant la PMI et la halte-garderie
- + Nouveau **Centre de Vie Sociale** (intégrant le centre social Pablo Picasso)
- + Un nouvel équipement, à définir, est envisagé en sortie de gare

### Aux Tuileries :

- + La Halle de tennis des Chaulais restructurée en **halle multisport**
- + **Ecole Langevin** rénovée et agrandie, rénovation du citystade
- + **Gymnase du Haricot** rénové et agrandi

### Pour les deux quartiers :

- + **Nouveau pôle multiculturel** dans le cœur de ville (qui intégrera la médiathèque) à 7mn à pied de Tuileries et Sablons



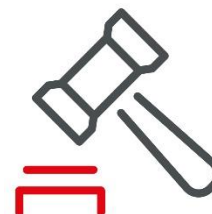




## 2. UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE POUR CHAQUE COPROPRIÉTÉ ET CHAQUE HABITANT

## La scission et la disparition du syndicat principal, pourquoi ?

- **Clarifier et simplifier la gestion du quartier et de chaque copropriété**, redonner à toutes les copropriétés leur pleine indépendance
- **Sortir les espaces à usage public** de la copropriété et **redéfinir les limites** de chaque copropriété



### » Au 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

- **Les 27 syndicats secondaires d'habitation deviennent autonomes**, et les mandats et contrats se poursuivent
- **Des syndicats autonomes de parkings** sont créés

### » Le syndicat principal sera mis en liquidation :

- **Plus d'appels de charges** du syndicat principal
- **Poursuite du recouvrement** dans l'objectif de rembourser les copropriétaires créanciers
- **5 ans de liquidation**

## Le Parisien

Essonne

### Grigny 2 : prison avec sursis et grosse amende pour un multipropriétaire qui louait des biens sans accès à l'eau

Présenté comme le plus gros marchand de sommeil de Grigny 2, Dominique F. a été condamné ce mardi à un an de prison avec sursis pour avoir loué des appartements sans accès à l'eau potable. Il ne pourra plus exercer son activité de bailleur durant cinq ans.



Les faits pour lesquels était jugé Dominique F. concernaient six appartements, situés à Grigny 2, l'une des copropriétés les plus grandes d'Europe avec près de 5000 logements. LP



Par Nolwenn Cosson  
Le 16 novembre 2021 à 17h10



De l'aveu du président, c'est « une peine sévère ». Ce mardi, le tribunal correctionnel d'Évry-Courcouronnes (Essonne) a

Article publié le 16/11/2021 dans Le Parisien

## La lutte contre les marchands de sommeil et contre l'habitat indigne s'accélère

### » De nombreux dossiers traités et en cours

- 18 condamnations entre 2012 et 2021, dont 13 entre 2019 et 2021
- 11 audiences à venir entre décembre 2021 et juin 2022
- 650 dossiers de permis de louer traités
- 520 mises en demeure de propriétaires bailleurs de réaliser des travaux entre 2018 et 2021
- 60 saisines de l'ARS entre 2018 et 2021 pour des faits de suroccupation, et 35 arrêtés délivrés (95% des arrêtés de suroccupation en Essonne sont à Grigny 2).

### » Une condamnation symbolique le 16/11/2021

- 12 mois d'emprisonnement avec sursis pour Dominique F., 100 000€ d'amende
- Interdiction d'exercer l'activité de bailleur pendant 5 ans, confiscation d'un appartement
- Le condamné a fait appel

## Les travaux d'urgence



Remise en état  
des ascenseurs



Sécurité incendie



Travaux sur les réseaux  
(notamment pour l'eau)



Étanchéité des bâtiments



**13 chantiers** ont déjà démarré

**13 chantiers** démarreront début 2022

Entre **10** et **17 mois** de travaux



Des moyens exceptionnels  
**45 Millions d'€**  
pris en charge à  
**100% par l'Anah**



## 5 syndicats dont le maintien en copropriété n'est pas possible



Une **acquisition complète par l'EPFIF**, par voie amiable puis par voie d'expropriation



Pas de démolition ou de transformation avant

**2026**



Le **relogement** a démarré



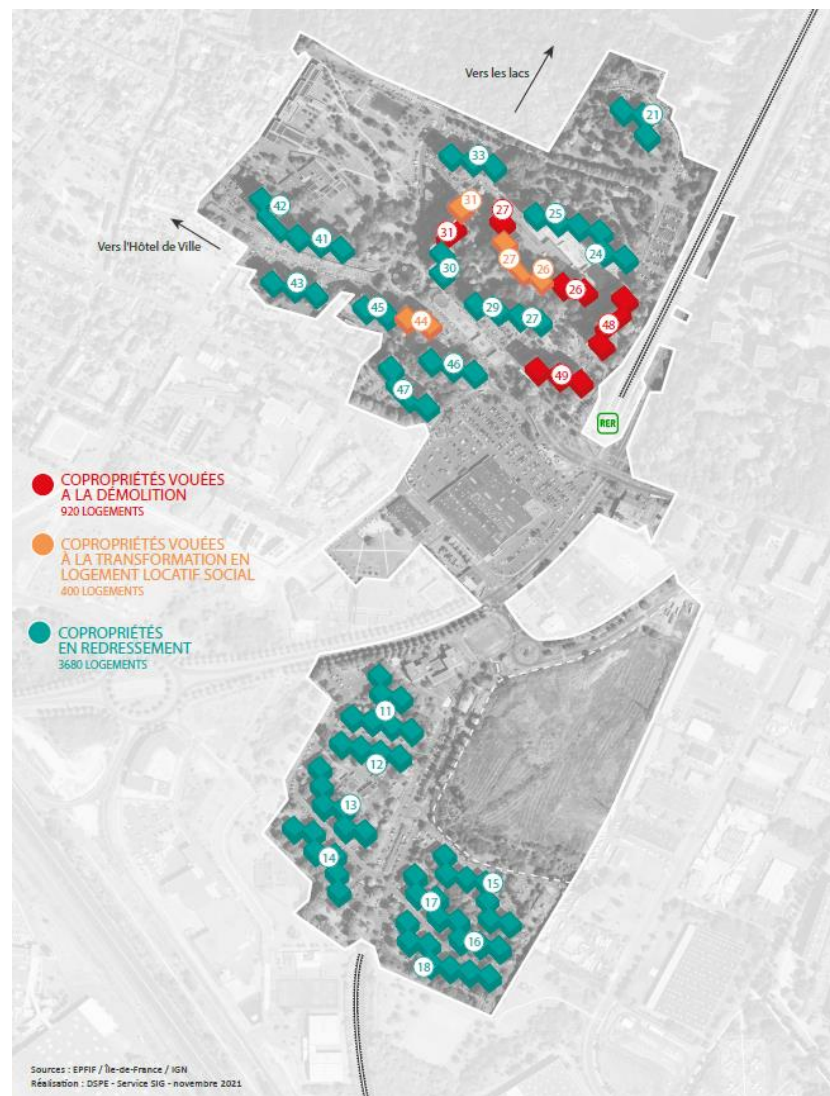
Un **accompagnement social renforcé** et sur-mesure pour les habitants



La mise en place à venir du dispositif expérimental de la « **réaccession** »

## 21 syndicats de logements à accompagner vers le redressement

- Une **stratégie d'acquisition de l'EPFIF différenciée** en fonction de la situation de chaque copropriété
- Les acquisitions de l'EPFIF protègent la copropriété le temps de son redressement
- En 2022 : la préparation de **nouveaux plans de sauvegarde**, pour fixer des « feuilles de route » sur mesure
- Tous ces sujets avanceront grâce à une **mobilisation accrue des copropriétaires**, de leurs conseils syndicaux et syndics



# Des espaces de dialogue qui vont perdurer dans le temps, avec les habitants et les conseillers syndicaux



Sur les travaux de **proximité** qui vont se poursuivre en 2022



Sur l'accompagnement des copropriétés



Sur le **projet urbain**, au fur et à mesure de son avancement



Des formations **thématiques**, à la maison du projet

Un lieu d'accueil pour tous et toutes :  
**La Maison du projet**







# QUESTIONS – REPONSES



# S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ, PRENDRE RENDEZ-VOUS :

- Un seul numéro pour toutes vos démarches



**01 69 52 51 11**



**orcod-grigny2@epfif.fr**



**www.grigny2.fr**



- Ou RDV à la Maison du Projet  
**LUNDI, MERCREDI & VENDREDI : DE 9H À 12H & DE 13H30 À 18H**  
**MARDI & JEUDI : DE 14H À 18H**

**UNIS POUR UN HABITAT DIGNE**

