BILAN DE LA CONCERTATION

Préalable à la création de la ZAC de Grigny 2

ORCOD d'Intérêt National Grigny 2

Mars 2022

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

1.Préambule 4
1.1. Lancement de l'Opération d'Intérêt National de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN) 4
1.2. La participation des habitants depuis la création de l'ORCOD-IN 6
2. La concertation préalable à la création de la zac 9
2.1. Rappel des objectifs d'aménagement 9
2.2. Les modalités de concertation 12
2.3. Le calendrier / méthodologie 12
3. Le dispositif de concertation préalable à la création de ZAC 15
3.1. Les réunions publiques et les ateliers participatifs 15
3.1.1. Les réunions sur le constat de faillite et les destins des immeubles 15
3.1.2. L'accompagnement suite aux réunions des 11, 12 et 13 mars 19
3.1.3. Les balades urbaines 23
3.1.4. Les ateliers prospectifs 26
3.1.5. La réunion publique intermédiaire 27
3.1.6. L'atelier « secteurs à inventer » 29
3.1.7. La réunion de clôture 30
3.2. Les registres de concertation et les contributions en ligne 32
3.3. La Maison du projet : un objet central en cœur du quartier 32
4. La communication et les supports d'information 35
4.1. Outils d'information et de communication de la concertation légale 35
4.1.1. La FAQ 35
4.1.2. Les plaquettes d'information sur le projet 35
4.1.3. Les flyers « parcours » 37
4.1.4. Les panneaux d'exposition 37
4.1.5. Les affiches mobilisation 38
4.2. Outils digitaux de la concertation légale 38
4.2.1. Le site internet 38
4.2.2. Les réseaux sociaux 40
4.2.3. Grigny mag' 41
5. Les apports de la concertation 42
5.1. Les enseignements de la concertation sur le secteur des Tuileries 42

5.1.1. Le réaménagement de l'avenue des Tuileries : des espaces publics plus qualitatifs et des stationnements à repenser 42
5.1.2. L'enjeu de connexion du secteur des Tuileries avec le reste de la ville, du quartier et avec Ris-Orangis 43
5.1.3. De fortes attentes en matière d'animation de quartier : commerces, équipements et activités 43
5.2. Les enseignements de la concertation sur le quartier des Sablons 47
5.2.1. Les enjeux centraux de la circulation routière et du stationnement 47
5.2.2. Des espaces verts qualitatifs à valoriser et à apaiser 47
5.2.3. Des besoins exprimés en termes d'équipements, de commerces et de services 48
5.2.4. Le réaménagement et la sécurisation des pieds d'immeubles 48
5.3. Les enseignements de la concertation sur les secteurs en développement 51
5.3.1. Le terrain de la Folie 51
5.3.2. Le secteur de la gare 52
6. Evolutions du Projet 53
6.1. Aménagements des espaces publics et connexions au quartier 53
6.2. Équipements publics de superstructure 55
6.3. Secteur en développement 56
6.4. Stationnement 58
7. Conclusion 60
7.1. Une dynamique de participation positive et constructive 60
7.2. Une concertation légale intégrée à un dispositif de long terme de dialogue et de communication sur le projet de ZAC, et plus largement d'ORCOD-IN 62
8. Table des annexes 63

1.PREAMBULE

1.1. Lancement de l'Opération d'Intérêt National de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN)

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ont été créées en 2014 avec la loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové dite « loi A.L.U.R ». Ces opérations ont été lancées en 2015 avec la création de la première opération d'intérêt national (ORCOD IN), afin d'enrayer la spirale de dégradation rencontrée par un certain nombre de grands ensembles d'habitat privé français. En créant cet outil d'intervention massive, les pouvoirs publics ont innové pour répondre à l'incapacité des dispositifs publics existants depuis de nombreuses années à améliorer durablement la situation de ces quartiers et de leurs habitants.

La copropriété de Grigny 2 est le deuxième quartier de France à bénéficier d'une ORCOD-IN créée par le décret du 26 octobre 2016. Ce décret déclare l'intérêt national de l'opération, précise son périmètre et en confie le pilotage à l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Grigny 2 étant classé en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), le quartier bénéficie également d'une intervention au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Cette ORCOD-IN a été créée par les pouvoirs publics à Grigny 2 en raison de la dégradation avancée de cette immense copropriété. La copropriété, deuxième plus grande de France, dispose depuis sa construction d'une structure administrative particulièrement complexe : un syndicat principal et 104 immeubles répartis en 27 syndicats secondaires, représentant 5000 logements, un syndicat regroupant 39 locaux commerciaux, de vastes espaces extérieurs et zones de stationnement souterraines et de surface. La situation financière de cette copropriété présentait des signes très inquiétants, notamment un taux élevé d'endettement des copropriétaires et de très lourdes dettes du syndicat principal et de certains syndicats secondaires vis-à-vis des fournisseurs. Cet ensemble de facteurs a contribué à une spirale de dégradation de la situation, alimentant, de fait, la paupérisation de la copropriété, par l'effet de l'arrivée croissante de propriétaires et locataires de moins en moins à même de payer les charges nécessaires au bon entretien de la copropriété.

Le syndicat principal était en faillite et sous administration judiciaire depuis 2011. Il était propriétaire à la fois des terrains, voiries et espaces extérieurs, d'une chaufferie urbaine, des réseaux, d'une partie des parkings, de certains commerces et équipements communs.

Afin de requalifier durablement la copropriété, les partenaires publics de l'ORCOD-IN ont signé, le 19 avril 2017, une convention définissant une stratégie d'intervention publique massive dans le quartier de Grigny 2. Celle-ci s'articule autour de plusieurs volets :

- L'acquisition (le rachat) et le portage massif de logements. Cette stratégie inclut en parallèle des actions d'accompagnement social, de lutte contre l'habitat indigne et de relogement ;

- Un projet d'aménagement urbain, inscrit dans le NPNRU, devant permettre à moyen et long termes la requalification profonde du quartier et des actions à court terme visant à améliorer le cadre de vie (la gestion urbaine et sociale de proximité) ;
- La réhabilitation et/ou transformation des copropriétés du site, grâce à la mise en œuvre conjointe d'un Plan de Sauvegarde (PDS) et du projet d'aménagement.

Concrètement, les objectifs opérationnels des pouvoirs publics sont de :

- **Acquérir des logements** dans la copropriété pour freiner l'accumulation des difficultés, renforcer l'intervention d'un bailleur institutionnel vertueux qui paie ses charges et gère les logements, en particulier dans les syndicats les plus en difficulté ;
- **Lutter contre l'habitat indigne**, empêcher l'arrivée de marchands de sommeil et mettre en place des dispositifs d'accompagnement et de régulation pour améliorer la gestion du parc privé mis en location, notamment par la mise en place du permis de louer ;
- **Amplifier l'accompagnement social des habitants**, et le relogement, indispensable pour engager la résorption des dettes de charges ;
- **Accompagner le redressement** des immeubles ;
- **Assurer la dissolution du syndicat principal** en faillite, rendue possible notamment par l'apurement total de la dette fournisseur qui au plus haut de la crise a atteint jusqu'à 9M€ ;
- **Aménager les espaces publics** pour améliorer le cadre de vie.

La scission de la copropriété, effective au 1er janvier 2022, a permis d'engager la liquidation du syndicat principal et la création de 27 syndicats autonomes d'habitation, trois syndicats de commerces, et trois syndicats de parkings.

Afin d'accélérer le processus de requalification et de disposer des outils les plus pertinents pour engager le projet d'aménagement, l'EPFIF et les partenaires publics du projet, ont décidé de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC). S'agissant d'une OIN, l'EPFIF a ainsi pris l'initiative de la création de la ZAC de Grigny 2 par délibération de son Conseil d'Administration le 09 décembre 2020. Cette procédure réglementaire implique la mise en place de dispositifs renforcés d'information et de concertation des habitants, des associations et des autres personnes concernés.

Le conseil d'administration de l'EPFIF a, lors de sa séance du 9 décembre 2020, rappelé les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et fixé les modalités de la concertation dans le respect des dispositions des articles L. 103-3 et suivants du code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation sont rappelées à l'article 2.2 du présent bilan.

La concertation auprès des personnes concernées s'est déroulée du 11 mars 2021 au 10 décembre 2021.

Le présent bilan, établi en application des dispositions de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, a pour but de restituer les étapes, contenus et apports de la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC de Grigny 2 et du dispositif de communication associé mis en place.

1.2. La participation des habitants depuis la création de l'ORCOD-IN

Deux grands ensembles d'habitat grignois sont inscrits comme quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) : la Grande Borne et Grigny 2. Ces deux quartiers sont caractérisés par de forts enjeux de renouvellement urbain et ont été à ce titre qualifiés « d'intérêt national », dans le cadre du NPNRU en 2015.

La loi prévoit que ces projets de rénovation urbaine soient **coconstruits avec les habitants et usagers**. Le porteur de projet doit, à cette fin, mettre en place les conditions de la participation des habitants, tout au long du projet de renouvellement urbain.

À ce titre, avant même l'engagement de la concertation préalable à la création de la ZAC Grigny II, **un processus de travail participatif a été engagé par la Ville, l'agglomération Grand Paris Sud et l'EPFIF, avec les habitants de Grigny 2**. L'objectif principal était de **concerter pour répondre au mieux aux besoins des habitants et pour améliorer leurs conditions de vie plus efficacement.**

Entre avril 2018 et mai 2019, une série de 6 ateliers participatifs a été organisée par la Ville de Grigny, Grand Paris Sud (GPS) et l'EPFIF. Durant ces ateliers, les habitants ont pu mener un travail de diagnostic et de projection, aussi bien à l'échelle de la commune que de secteurs plus précis du quartier de Grigny 2. Les participants ont également été amenés à réfléchir autour de thématiques spécifiques à Grigny 2.

Ces six ateliers se sont déroulés dans l'ordre suivant :

- 2018 : 2 ateliers
    - Atelier de diagnostic à l'échelle de la commune
    - Atelier sur le projet d'aménagement à l'échelle de Grigny 2

- 2019 : 4 ateliers
    - Atelier sur le secteur du Chaulais et de l'avenue des Tuileries
    - Atelier sur le secteur des Sablons
    - Atelier sur le secteur de la gare et du centre commercial (ex-Casino)
    - Atelier sur les équipement et services à l'échelle de la commune

Cette première séquence de concertation est **intervenue au démarrage de la phase d'élaboration du projet urbain** de Grigny 2, de manière à **intégrer les avis et propositions des habitants** aux réflexions de moyen et longs termes des pouvoirs publics, et dans le même temps afin **d'identifier des pistes d'actions prioritaires,** sur lesquelles agir rapidement. Une première intervention a été menée à ce titre sur les abords d'écoles.

Une partie des contributions est aussi venue aiguiller les partenaires dans leurs actions de **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, visant à améliorer le cadre de vie quotidien** des habitants en agissant sur des dysfonctionnements dans l'espace public. En effet, à l'occasion de la reprise en gestion par GPS des espaces publics de la copropriété (voiries, espaces verts, etc.), des actions de mise à niveaux d'urgence ont pu être engagées. Les premières actions de GUSP, qui font

systématiquement l'objet d'une concertation avec les habitants, ont été menées en 2019 et les interventions se sont ensuite amplifiées en 2020 et 2021. Plus précisément, cela s'est traduit par des nombreux travaux de Grand Paris Sud :

- Rénovations de voieries, agrandissement de trottoirs et amélioration du stationnement (voiries secondaires du secteur des Tuileries, une partie de la rue Vlaminck, le rue Renoir - à venir : rue Pasteur, rue des Lacs, rue Lavoisier) ;
- Réfection d'aires de jeux vétustes et dangereuses (square de la Girafe ; à venir : Square du bateau, Square Vayssière, aires du Parc Vlaminck et de la rue Renoir)
- Rénovation du city stade Vlaminck ;
- Aménagements transitoires autour de la gare (élargissement des accès) ;
- Rénovation des éclairages publics ;
- Campagnes de nettoyage/ramassage de déchets, élagage d'arbres dangereux ;
- Travaux pour faciliter l'usage des bacs ordures-ménagères ;
- Chantiers jeunes pour l'embellissement de la copropriété.

En parallèle de ces réflexions autour de la quotidienneté, les échanges issus de cette première phase de concertation ont permis **d'alimenter les réflexions de plus long terme concernant le réaménagement profond du quartier,** en approfondissant les axes de projets suivants :

- La recomposition urbaine du quartier, afin de viser une mixité résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;

- La requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements, notamment par la valorisation de la trame paysagère, pour relier le quartier aux lacs et aux espaces de nature du territoire ;

- L'amélioration des conditions d'habitat ;

- La création d'une centralité et l'aménagement de nouveaux secteurs ;

La Ville de Grigny et GPS ont par ailleurs poursuivi cette démarche d'association du public en mettant en place des dispositifs de co-conception des opérations dont elles ont la maîtrise d'ouvrage. L'objectif étant de s'assurer au mieux que les opérations se font en adéquation avec les besoins exprimés, de sorte à favoriser, par la suite, leur appropriation par les futurs usagers.
Cette logique s'est ainsi traduite en 2020 lors de concertation au sujet des opérations d'extension et de réhabilitation du groupe scolaire Paul Langevin et du pôle éducatif des Sablons. Les parents d'élèves de ces établissements ont été associés aux réflexions et décisions relatives à l'aménagement de ces équipements aux cotés des représentants de l'éducation nationale.

Puis cette dernière année 2020-2021, au gré de l'avancement et de l'accélération de l'ORCOD-IN, une stratégie de communication et de concertation multithématique a été déployée afin de couvrir les différents domaines traités par l'opération.

La stratégie a reposé sur :
- Une communication sur le projet au quotidien, au court terme, auprès des habitants et des propriétaires, afin de rendre lisible et visible le projet : création d'une charte graphique

commune, lieu unique d'information (maison du projet), information régulière des habitants, production de flyers et dépliants, etc. ;

- Une concertation sur les actions urbaines de court terme (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité / GUSP) organisée par la Ville associant Grand Paris Sud, l'EPFIF, etc. et de long terme, dans le cadre du projet urbain ;
- Un fort appui sur les acteurs relais du territoire : acteurs institutionnels et associatifs, permanences sociales, etc.
- Des interactions étroites avec les syndics, administrateurs judiciaires, conseillers syndicaux, et les copropriétaires ;
- La mise en place d'un dispositif de concertation réglementaire, constitué de nombreuses rencontres avec les habitants de Grigny 2 ;
- Une souplesse et une nécessité d'innover dans les dispositifs de concertation proposés, au regard de la crise sanitaire de la COVID-19.

L'année 2021 a également été marquée par la préparation de la scission judiciaire de la copropriété, effective au 1er janvier 2022, et par le démarrage des travaux d'urgence. Ces deux éléments majeurs pour le projet ont fait l'objet d'une communication et d'une concertation spécifiques, en parallèle de la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC. Des éléments plus complets sont présentés en annexe 4.

2. LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de création de la ZAC de Grigny 2 et les modalités de la concertation préalable à sa création, ont été approuvés par la délibération A20-3-6 du Conseil d'administration de l'EPFIF le 9 décembre 2020 (cf. annexe n°1A).

2.1. Rappel des objectifs d'aménagement

La démarche de création de la ZAC de Grigny 2 s'inscrit dans l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) déployée sur le quartier, dans le but de permettre la mise en œuvre concrète du projet urbain. S'agissant d'une OIN, la création de cette ZAC et le lancement de la concertation préalable à cette création sont à l'initiative de l'EPFIF.

Les enjeux du projet d'aménagement sont les suivants :

- **Simplifier la gestion du quartier grâce à la scission de la copropriété :** le quartier concentrait des dysfonctionnements juridiques et de gestion, liés d'une part à la taille hors-norme de la copropriété avant la scission, qui incluait espaces à usage public, voiries, Eglise, éclairage public, et d'autres part au double niveau de gestion (syndicat principal et syndicats secondaires) qui multipliait les frais de gestion et qui était illisible pour les copropriétaires. L'objectif de la scission était de faire disparaitre le syndicat principal, de transférer la propriété des espaces à usage public aux collectivités compétentes, et de créer des ensembles immobiliers autonomes, mutables dans le cadre du projet d'aménagement. Un travail important a été réalisé pour apurer la dette fournisseur du syndicat principal et rendre autonomes techniquement les syndicats secondaires. La scission de la copropriété est effective depuis le 1er janvier 2022. 33 syndicats de copropriété autonomes ont été créés, dont 27 d'habitat, 3 de stationnement et 3 de commerces.

- **Résoudre les dysfonctionnements du quartier et garantir une meilleure qualité de vie aux habitants :** Grigny 2 est caractérisé par une urbanisation extrêmement dense, en particulier sur le secteur Sablons-Surcouf-Lavoisier, qui se traduit par une surutilisation des espaces communs des immeubles et des espaces publics, et par des difficultés de gestion urbaine. En parallèle, les espaces à usage public sont principalement dédiés à la circulation automobile et au stationnement, les équipements sont vétustes et inadaptés. La disparition progressive des commerces et services, notamment de la grande surface alimentaire du centre commercial Barbusse, fait de ce quartier un secteur monofonctionnel, presque exclusivement dédié à l'habitat. Pour autant, le quartier dispose de potentialités, comme sa desserte directe par le RER D ou son environnement paysager et naturel très qualitatif, qui seront valorisées dans le cadre du projet.

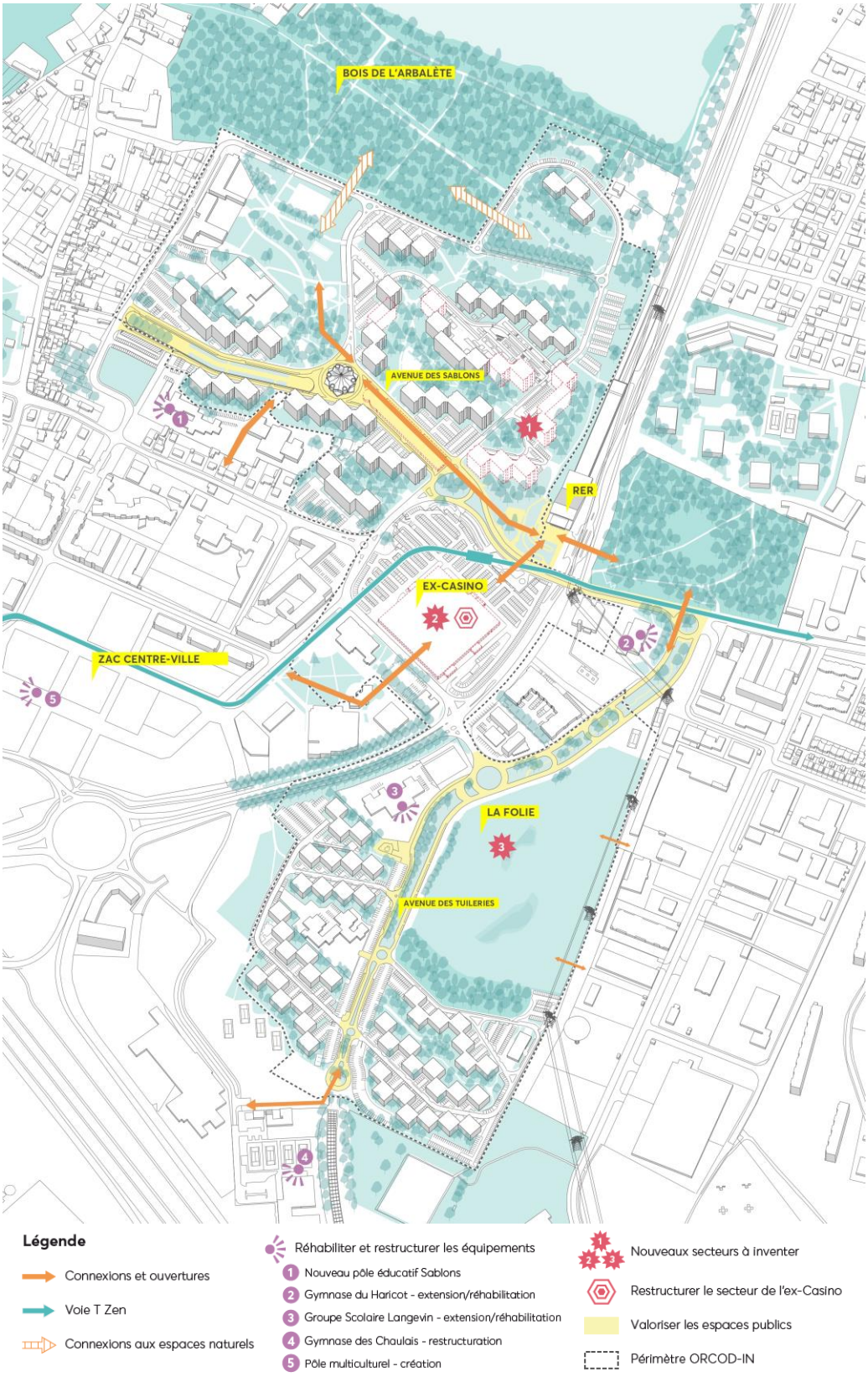
- **Améliorer les conditions d'habitat** : dans le cadre du plan de sauvegarde actuel, les syndicats ont bénéficié d'un accompagnement massif pour redresser leur situation financière, et mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des biens et des personnes. Pour autant, la situation des syndicats secondaires reste aujourd'hui extrêmement fragile, voire pour certains d'entre

eux, compromise. A l'aune des conclusions du plan de sauvegarde, une catégorisation des syndicats été établie. Pour les cinq syndicats secondaires, dont la situation est d'ores et déjà irrémédiablement compromise, le projet de leur transformation ainsi que leur devenir (démolition ou transformation en logement social) a été validé par les partenaires publics. Pour les autres syndicats, l'objectif est le maintien dans le statut de copropriété et leur redressement à terme.

Pour répondre aux enjeux explicités ci-dessus, **le projet déclinera différents objectifs, arrêtés conjointement par les porteurs de projet.**

Comme indiqué dans la délibération du conseil d'administration de l'EPFIF du 9/12/2020, l'opération vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire qui respecte les engagements de la charte EcoQuartier en faveur d'un aménagement durable. Ces objectifs seront poursuivis par :

- La **mise en œuvre de la recomposition urbaine et foncière** du quartier, visant une mixité résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;
- La **requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements**, notamment par la valorisation de la **trame paysagère**, pour relier le quartier aux Lacs et aux espaces de nature du territoire ;
- **L'amélioration des conditions d'habitat**, en mettant fin au processus de dégradation des copropriétés, et en construisant une **offre nouvelle et diversifiée de logements** ;
- La création d'une **centralité structurante** à l'échelle du territoire autour du pôle gare et du Plateau Barbusse.



Carte des enjeux du projet urbain

2.2. Les modalités de concertation

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté a **fait l'objet d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à l'élaboration du projet**. Cette phase de concertation a répondu aux obligations légales précisées par les articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. En application de ces dispositions, l'EPFIF s'est attaché à :

- Préciser les objectifs poursuivis dans le cadre du projet ;
- Déterminer des modalités de la concertation comportant une durée suffisante et des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet ;
- Faire en sorte que ces modalités permettent à la fois au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis rendus sur celui-ci, et de formuler des observations et propositions ;
- D'enregistrer et de conserver ces observations et propositions ;
- Et d'arrêter le présent bilan de cette concertation.

Ces modalités de concertation ont été précisées par l'EPFIF, dans sa délibération d'initiative de création de la ZAC de Grigny 2 (délibération n°A20-3-6 du 09 décembre 2020, article 3). Elles portaient sur :

- La mise à la disposition des visiteurs de plusieurs registres à la Mairie de Grigny et dans le centre social Pablo Picasso, permettant de recueillir leurs réactions sur le projet ;
- L'organisation d'une réunion publique *a minima*, selon les modalités permises par la crise sanitaire de COVID-19 ;
- La réalisation d'une plaquette d'information, à disposition notamment à la Mairie et au centre social Pablo Picasso ;
- Mise en place d'ateliers associant la population autour des thèmes qui seront précisés en fonction des attentes des habitants et de l'avancement du projet, selon les modalités permises par la crise sanitaire de COVID-19 ;
- Mise en place d'outils permettant d'assurer l'information du public par voie électronique.

L'article 5 précise que le Directeur général de l'établissement public foncier d'Ile-de-France fixera la date de clôture de la concertation. La décision administrative n°2022-11 fixe cette date au 10 décembre 2021 (voir annexe 1C).

L'article 6 de la délibération précise qu'à l'issue de la concertation réglementaire, le conseil d'administration de l'EPFIF en arrêtera le bilan.

2.3. Le calendrier / méthodologie

La concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC de Grigny 2 a été engagée à la suite de la délibération du conseil d'administration de l'EPFIF citée à l'article précédent. Elle s'inscrit dans la continuité de la démarche de concertation initiée dans le cadre du NPNRU.

La démarche de concertation est structurée en deux grands moments : l'information préalable sur la transformation des immeubles en faillite (correspondant au temps 0), puis la concertation sur le projet urbain (temps 1 de diagnostic, temps 2 et 3 de prospective et temps 4 de clôture).

Dans un contexte sanitaire marqué par la pandémie de COVID-19, les modalités de concertation ont été conçues et adaptées afin de permettre l'information et la participation de habitants, tout en garantissant le respect des règles sanitaires en vigueur.

Explication de la méthodologie de la concertation préalable à la création de la ZAC :

- **Temps 0 : Annonce de la transformation des immeubles en faillite**

La concertation légale a réellement commencé en mars 2021 par l'annonce aux propriétaires occupants du constat de faillite des syndicats les plus en difficulté de Grigny 2, et par l'annonce du devenir envisagé des immeubles concernés, à savoir leur démolition ou leur transformation en logement locatif social (LLS). Dans ce contexte, la Préfecture, l'EPFIF et la Ville ont souhaité mettre en place des espaces d'information et d'échange au sujet des évolutions lourdes à venir dans ces tranches. Ces rencontres avaient également pour vocation d'informer les copropriétaires concernés des solutions mises en place en termes d'acquisition des logements, de relogement, d'accompagnement individuel, ainsi que sur les étapes ultérieures.

Il est à noter que ces rencontres ont été précédées par des réunions avec les conseillers syndicaux des syndicats concernés, les 8, 10 et 11 février 2021. À cette occasion, l'EPFIF, la Ville et les acteurs du plan de sauvegarde ont présenté aux conseillers syndicaux le constat de faillite de leur syndicat et la nécessaire sortie de leur immeuble du statut de copropriété.

Enfin, ces rencontres ont été suivies d'un dispositif de suivi des habitants concernés (mise en place d'une hotline, organisation d'ateliers de rattrapage, campagne de porte à porte, etc.).

- **Temps 1 : Phase de diagnostic par secteur, lors de balades urbaines**

Ce premier temps de travail s'est déroulé en juin et en juillet 2021, dans la foulée de l'allégement des restrictions sanitaires. Ces balades avaient pour objectif de rencontrer les habitants des différents secteurs afin d'aborder les sujets du quotidien, de recueillir les attentes des habitants tout en abordant les premières orientations du projet urbain.

- **Temps 2 : Phase prospective par secteur, en atelier**

À la suite des diagnostics de secteur, des ateliers prospectifs ont été organisés au cours du mois de juillet, afin que les habitants puissent se projeter dans le devenir de leurs secteurs (options d'aménagement des Sablons et des Tuileries) et qu'ils puissent se prononcer sur les premières orientations du projet urbain.

- **Temps 3 : Phase thématique, à l'échelle globale de Grigny 2**

À l'automne 2021, deux temps de rencontres thématiques ont été mis en place afin que les habitants puissent aborder des enjeux communs à l'ensemble de Grigny 2 et non plus à un secteur en particulier. Une réunion publique d'information (bilan intermédiaire et approfondissement des orientations du projet suivi d'échanges en sous-groupes par thématique) s'est tenue en octobre,

et un atelier en novembre 2021. Ces deux événements ont ainsi permis d'approfondir certaines thématiques : les stationnements, les circulations, les secteurs « à inventer ».

- **Temps 4 : clôture de la concertation et communication sur les évolutions du projet**

Enfin, la concertation légale s'est clôturée par une réunion de restitution le 8 décembre 2021, en présence de l'EPFIF, du préfet de l'Essonne, du maire de Grigny et de l'administrateur judiciaire de la copropriété (A.J Associés).



Concertation légale préalable à la création de la ZAC

3. LE DISPOSITIF DE CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE ZAC

3.1. Les réunions publiques et les ateliers participatifs

L'ampleur tout à fait exceptionnelle du projet et la situation sanitaire en 2020 et 2021 ont conditionné la stratégie de concertation mise en œuvre conformément à la délibération du conseil d'administration de l'EPFIF du 9 décembre 2020. Le dispositif a été conçu afin de tenir compte du contexte très particulier et d'être à la hauteur de la grande ambition affichée par l'ensemble des partenaires de l'ORCOD-IN.

Le préalable à la discussion autour du projet d'aménagement était d'informer les habitants sur les destins envisagés des immeubles les plus en difficulté, et sur les dispositifs d'accompagnement des habitants. La concertation a ainsi été adaptée pour toucher, sensibiliser, informer, concerter toute la diversité des profils d'habitants : propriétaires occupants, locataires, propriétaires bailleurs et usagers du quartier.

Ainsi, il a été décidé, après plusieurs mois d'études de contexte et de travail à la stratégie de dialogue, qu'il était nécessaire de voir prioritairement et en présentiel, les propriétaires occupants concernés par la faillite du syndicat de copropriété dont ils relèvent, afin de leur présenter la manière dont ils allaient être accompagnés dans le cadre de la transformation de leur immeuble, volet majeur du programme de la ZAC et de l'ORCOD.

3.1.1. Les réunions sur le constat de faillite et les destins des immeubles

La Préfecture de l'Essonne, l'EPFIF, la Ville de Grigny ont organisé, à titre exceptionnel compte tenu de la crise sanitaire, une série de 20 réunions les 11, 12 et 13 mars 2020, **à destination des copropriétaires occupants des tranches les plus en difficulté de Grigny 2**.

Les réunions ont rassemblé **150 copropriétaires (représentant 118 foyers)** des tranches 26, 27, 31, 48, 49, réunis en 20 « micro-comités », ce qui a représenté 30 heures de réunion. Au total, 339 ménages, représentant l'ensemble des copropriétaires occupants de ces syndicats, étaient invités. Ces réunions se sont déroulées au centre culturel Sidney Bechet à Grigny.

Les réunions ont été animées par les acteurs institutionnels prenant part au projet d'ORCOD-IN et de ZAC de Grigny 2 :

- Eric JALON (Préfet de l'Essonne) ;
- Alain BUCQUET (Préfet délégué pour l'égalité des chances auprès du préfet de l'Essonne)
- Philippe RIO (Maire de Grigny) ;
- Gilles BOUVELOT (Directeur général de l'EPFIF) ;
- Joëlle BONEU (Directrice générale adjointe de l'EPFIF)

Le jeudi 11 mars, les 4 réunions suivantes ont eu lieu :

- 1 micro-comité concernant le 15 square Surcouf (T27) à 17h45 ;
- 1 micro-comité concernant le 1 et 3 square Surcouf (T26) à 18h30 ;
- 1 micro-comité concernant le 4 rue Vlaminck (T31) à 19h15 ;
- 1 micro-comités concernant les 4 et 6 rue Vlaminck (T31) à 20h.

Le vendredi 12 mars, les 6 réunions suivantes ont eu lieu :

- 1 micro-comité concernant le 5 square Surcouf (T26) à 16h45 ;
- 1 micro-comité concernant le 7 et 9 square Surcouf (T27) à 17h30 ;
- 1 micro-comité concernant le 11 et 13 square Surcouf (T27) à 18h10 ;
- 1 micro-comité concernant le 15 square Surcouf (T27) à 18h50 ;
- 2 micro-comités concernant le 8 rue Vlaminck (T31) à 19h30 et 20h10.

Le samedi 13 mars, les 10 réunions suivantes ont eu lieu :

- 6 micro-comités concernant les 2-4-6-8-10 rue Lavoisier (T48), à 9h15, 10h, 10h40, 11h15, 12h et 12h40 ;
- 4 micro-comités concernant les 1-3-5 rue Lavoisier (T49), à 14h45, 15h30, 16h10 et 16h45.

Ces micro-comités ont rassemblé des **copropriétaires occupants, invités par tranches et par « destins »** à savoir le projet de démolition ou le projet de transformation de leur immeuble en logements sociaux à l'horizon 2026. Cette répartition fut établie dans le but d'assurer une transmission d'informations cohérentes à un public concerné par des situations similaires, propres à leur syndicat et parfois même à leur immeuble, mais également pour prendre le temps d'une discussion facilitée en petits groupes directement avec le Préfet de l'Essonne, le Préfet Délégué pour l'Égalité des chances, le Maire de Grigny et la Direction de l'EPFIF. L'objectif était également de leur annoncer la manière dont ils allaient être accompagnés dans le dialogue pendant une longue période. Un suivi personnalisé, a également été mis en place pour accompagner les micro-comités.

Ces réunions avaient pour buts :

- d'annoncer aux copropriétaires que leurs immeubles ne pouvaient plus être maintenus durablement en copropriété ;
- de les informer du destin envisagé de leur immeuble (démolition ou transformation en logement locatif social) et des étapes à venir ;
- de préciser les moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics pour améliorer au mieux la situation dès à présent et en attendant la transformation ;
- d'entamer un dialogue et un accompagnement individuel ;
  de recueillir leurs observations sur le projet urbain.

Les pouvoirs publics ont choisi d'organiser ces réunions sous la forme de « micro-comités ». Le choix d'un tel **format, réduit et sur-mesure,** a été fait pour plusieurs raisons :

1. D'une part, pour **répondre aux exigences sanitaires** du moment (limitation des rassemblements en raison de l'épidémie de COVID-19) via la mise en place d'un protocole sanitaire strict : limitation de la jauge de présents et distanciation, accès sur invitation et confirmation d'inscription, port du masque obligatoire, désinfection des micros, aération

régulière des salles, et organisation d'un sens de circulation entre trois espaces distincts : espace d'accueil et d'attente (le foyer Laudat), espace de présentation (le théâtre), espace d'accompagnement (la grande salle du centre culturel).

2. D'autre part, ce format visait à garantir **la bonne information des copropriétaires et des conditions de dialogue et d'accompagnement** à la hauteur de l'importance des sujets abordés. Ce format a permis que les échanges entre copropriétaires et intervenants soient fluides, directs et suffisamment longs. En effet, chacun des 20 groupes n'a rassemblé qu'entre 5 et 15 personnes simultanément (sur une jauge maximale pouvant monter jusqu'à 35 personnes). De plus, un temps dédié à l'accompagnement individuel fut organisé à la suite du temps d'échange avec les intervenants. Il avait vocation à permettre aux copropriétaires de pouvoir aborder des questions relatives à leur situation individuelle, mais également de permettre un moment de « décompression » aux personnes ayant vécu difficilement les annonces de faillite de leur syndicat et les conséquences sur leur immeuble. Ce temps s'est déroulé dans un espace séparé (la salle principale du centre culturel) et a mobilisé un nombre important de techniciens de l'EPFIF, de la Ville, d'animateurs de stratéact' et d'élus municipaux.

Chaque réunion était séquencée en trois temps :

- Une présentation du projet, de la situation des syndicats de copropriétaires et des mesures prévues :
    - Un rappel de l'historique de la mobilisation des pouvoirs publics à Grigny 2
    - Une présentation de la situation de faillite des 5 syndicats secondaires concernés et de l'impossibilité de les maintenir en copropriété
    - Une présentation des engagements de l'État pour apporter des solutions individuelles et collectives concernant la copropriété :
        - Les solutions : le rachat des logements par l'EPFIF
        - Un parcours adapté à chaque situation
        - L'accompagnement sur mesure pour chaque habitant
        - Travaux d'urgence
        - Projet de renouvellement du quartier, projet de territoire
    - La diffusion d'une vidéo de la ministre déléguée en charge du logement, Emmanuelle Wargon.

- Un temps d'échanges avec les copropriétaires, durant lequel ces derniers pouvaient poser leurs questions aux intervenants ;

- Un temps d'accompagnement avec des techniciens de l'EPFIF et de la Ville, durant lequel les copropriétaires pouvaient poursuivre les échanges démarrés en plénière, faire part de leurs observations sur le projet et discuter autour de leur situation individuelle.
  Au total, 67 demandes individuelles ont été recueillies et traitées dans les jours suivants par l'EPFIF et la Ville de Grigny.

Lors des temps d'échanges, les questions et observations des copropriétaires ont principalement porté sur les sujets suivants :

- La vente à l'amiable de logement à l'EPFIF
    - Les marges de manœuvre du propriétaire

- Les modalités de la vente amiable.

- Le prix proposé par l'EPFIF
  - Le mode de calcul des prix proposés par l'EPF (évaluation de la DNID)
  - Le décalage possible entre le prix d'achat initial et le prix proposé par l'EPFIF
  - Le fait que le prix proposé ne couvre pas systématiquement l'ensemble des dettes des copropriétaires
  - Le fait que le prix proposé ne permette que difficilement une réaccession dans le parc privé
  - Le fait que le prix proposé soit plus faible si le propriétaire décide de vendre « occupé »

- Le parcours de propriétaire à locataire (changement de statut)
  - Les modalités du changement de statut
  - Le principe de la perte du statut de propriétaire
  - Les alternatives, notamment via l'expérimentation de la location-accession

- Comprendre la dégradation de la situation : les responsabilités partagées
  - Les critiques des copropriétaires contre la gestion passée
  - Les critiques d'un manque d'investissement des copropriétaires : principalement des propriétaires bailleurs mais aussi certains propriétaires occupants
  - Le questionnement sur le rôle des pouvoirs publics, notamment l'Etat et la Ville de Grigny

- Le relogement et le parcours résidentiel
  - Le montant des loyers et le niveau de charges
  - Les modalités du relogement
  - Des interrogations sur la localisation du relogement

- Les travaux d'urgence
  - La demande de garanties concernant le démarrage des travaux à court terme
  - Quelques questions sur l'opportunité d'effectuer des travaux d'urgence

- Les difficultés quotidiennes et l'action des pouvoirs publics de court terme via la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)
  - L'insécurité
  - Les incivilités
  - La question des nuisibles
  - Les dysfonctionnements techniques

Certains sujets particuliers ont également été abordés. Soit par des copropriétaires de syndicats spécifiques (Vlaminck notamment) soit par quelques personnes uniquement :

- L'historique des incendies du syndicat 31(rue Vlaminck), leur impact sur la dégradation rapide de la situation, et le fait qu'un des immeubles soit voué à la démolition.

- La mise en cause de la gestion de certains syndicats dans le passé, par les syndics ou bien ensuite par l'administratrice judiciaire

- Les possibilités de réaccéder à la propriété, que ce soit au sein d'immeubles maintenus au sein de la copropriété, ou au sein d'autres immeubles, notamment dans des constructions neuves.

Le compte rendu détaillé de ces réunions est présenté en annexe 2.

3.1.2. L'accompagnement suite aux réunions des 11, 12 et 13 mars

Les pouvoirs publics ont décidé de mettre en place un dispositif d'information et d'accompagnement sur plusieurs semaines pour :

- Informer les propriétaires occupants qui n'avaient pas pu assister aux réunions « micro-comité » ;
- Réexpliquer certains points à celles et ceux qui avaient pu participer mais qui avait besoin d'échanges complémentaires ;
- Informer les locataires et les propriétaires bailleurs concernés par la transformation de leur immeuble ;
- Informer les habitants des autres syndicats de la copropriété ;
- Accompagner individuellement les habitants ;
- Informer les acteurs institutionnels de terrain (associations, agents municipaux, etc.).

Ce dispositif d'informations et d'accompagnement comprenait les actions suivantes :

- **5 ateliers de formation des agents municipaux.**

Afin d'informer, de sensibiliser les agents municipaux sur les transformations annoncées et les orientations du projet urbain et du projet de ZAC, en particulier ceux et celles en contact avec le public et les habitants de Grigny 2 (accueil, réception, vie scolaire, jeunesse, etc.), plusieurs ateliers ont été organisés et animés par la Ville et l'EPFIF. Les thèmes abordés étaient les suivants : constat de faillite des immeubles les plus en difficulté, futures transformations de ces immeubles annoncées aux copropriétaires, accompagnement des personnes concernées, orientation du projet de transformation du quartier (espaces publics, équipements, etc.), annonces des différents temps de concertation à venir.

- DGA : Enfance / ATSEM / Petite enfance / Éducation / Jeunesse / DEFIC / PRE :
  - Mardi 16/03 au centre Pablo Picasso
  - Jeudi 18/03 au centre Pablo Picasso

- DGA : Maisons de quartier, Participation des habitants, Direction Sécurité Tranquillité Publique
  - Vendredi 19/03 au centre Pablo Picasso

- DGA : CCAS/retraités
  - Lundi 22/03 au foyer Laudat

- DGA : Accueils, courrier
  - Mardi 23/03 au centre Pablo Picasso

Au total, une cinquantaine d'agents municipaux a participé à ces réunions.

- **Présentation du projet et des solutions d'accompagnement des habitants au conseil municipal de Grigny le 25/03/2021**

- **Rencontre avec les associations de solidarité migrants le 16/06.**

Cette rencontre avait pour but d'expliquer le projet de l'ORCOD-IN et d'évoquer les situations complexes d'occupation.

- **Standard Téléphonique EPFIF**

Ouvert du lundi au vendredi de 9h à 17h, le standard téléphonique a été mis en place pour répondre aux questions concernant le projet et prendre des RDV spécifiques si besoin.

Entre le 12 mars et le 12 août, soit dans les 5 mois suivants les micro-comités, plus de 600 appels ont été traités (195 en mars, 142 en avril, 97 en mai, 97 en juin, 66 en juillet et 10 en août). Les appels concernaient en majorité : la vente d'un appartement, le relogement et des demandes concernant les transformations urbaines à venir.

- **10 ateliers collectifs « de rattrapage » au centre Pablo Picasso pour environ 25 habitants inscrits.**

L'objectif de ces ateliers étaient de recevoir des copropriétaires qui n'avaient pas pu être présents aux « micro-comités », des locataires, ou tout habitant ayant besoin de précisions sur les orientations du projet.

- **6 événements « Parvis Gare »**

En sortie de la gare de RERD Grigny Centre, le « Parvis Gare » est un lieu d'information éphémère régulièrement organisé par la Ville de Grigny. Dans ce cadre, la Ville et l'EPFIF ont échangé avec les habitants et distribuer des supports de communication sur le parvis de la gare de 15h à 18h. Approximativement, entre dix et vingt passants, à chaque parvis gare, ont souhaité avoir des informations et échanger avec les équipes de la Ville et de l'EPFIF.

Chaque événement de concertation fut précédé d'un parvis gare, durant lesquels les habitants rencontrés été invités à participer aux rencontres de concertation.

Un parvis gare, a spécialement été organisé le 14/04 pour présenter l'ORCOD-IN et le projet de ZAC aux personnes croisées en sortie de RER et communiquer autour des transformations.
Dates des parvis gare : 14/04 ; 12/05 ; 16/06 ; 13/10 ; 10/11 ; 08/12.



Flyer transmis aux passants rencontrés au parvis gare du 14 avril 2021



Echanges avec les habitants au parvis gare du 12 mai 2021

- **Café copro syndicat Vlaminck 31 – présentation de l'audit de gestion**

Deux réunions ont été organisées le 12/07/21, pour faire suite à des demandes exprimées par des copropriétaires du syndicat Vlaminck 31 lors des réunions de mars 2021 sur le constat de faillite et les destins des immeubles. Chaque réunion était organisée pour aborder la situation spécifique des immeubles de la tranche 31, selon qu'ils soient concernés par le projet de démolition ou par le projet de transformation en logement social.

Ces réunions avaient pour but de pouvoir expliquer aux copropriétaires, d'une part les raisons de la faillite de leur syndicat, en prenant appui notamment sur les résultats d'un audit comptable, d'autre part de revenir sur le suivi des incendies qui s'étaient déclarés dans certains immeubles de la tranche. Ces présentations ont été effectuées par Copro+ (société de conseil en gestion de copropriété, chargé de l'audit comptable) et SOLIHA (opérateur du plan de sauvegarde, chargé d'aborder le suivi sinistre).

Dans les faits, une seule réunion s'est tenue, rassemblant une vingtaine de copropriétaires invités aux deux créneaux de réunions et arrivés au fur et mesure. Des habitants ont interpellé l'EPFIF et son prestataire Copro+ en contestant le constat de faillite et sa seule explication comptable. Ces habitants reprochaient de manière générale à la puissance publique (EPFIF, Ville de Grigny, Etat) d'avoir laissé la situation de leur tranche se dégrader, dégradation expliquant selon eux l'ampleur de la dette de la tranche et le déclenchement de la série d'incendies.

- **Une campagne de porte à porte menée par l'association Voisin Malin**

Afin de toucher le public le plus vaste possible, et notamment les locataires des syndicats concernés par les transformations, l'EPFIF a engagé, avec l'association Voisin Malin, une campagne de porte à porte.

Qui sont les Voisin Malin ?	Des habitants du quartier, engagés par l'association, passent dans les immeubles pour informer et échanger avec les habitants. À cette occasion, ils les informent ou leur rappellent le projet, les solutions qui s'offrent à eux et les droits dont ils disposent.

Cette mission de porte-à-porte d'information des habitants des tranches concernées par le projet de démolition ainsi que de transformation en LLS de la copropriété de Grigny 2 a effectivement démarré en mai 2021. Entre mai 2021 et février 2022, 535 entretiens ont été réalisés avec les habitants.

Un élément d'analyse important des premiers entretiens avec les habitants concernait le besoin ressenti d'un lieu d'accueil où ils puissent retrouver toutes les informations concernant le projet de transformation urbaine et en particulier le projet de transformation de leur bâtiment. La Maison du Projet de Grigny 2 a été ouverte en octobre 2021. Suite à cette ouverture, les Voisins Malins, outillés de cet élément d'information utile à transmettre aux habitants, ont poursuivi le porte-à-porte, qui devrait se terminer en mars 2022.

Lors des entretiens en porte-à-porte avec les habitants, les Voisins Malins recueillent des données quant à la connaissance du projet par les personnes rencontrées. Il s'avère que sur les bâtiments voués à la démolition, les habitants déclarent en moyenne être plus informés que pour les bâtiments voués à la transformation en LLS. Si sur les secteurs voués à la démolition, 79% des habitants déclarent être au courant du projet, dans les secteurs voués à la transformation en LLS, ce taux baisse à seulement 65%. En outre, le 88% de ces personnes déclarent que suite au passage des Voisins Malins, la situation leur parait plus claire. Concernant les profils d'habitants, les Voisins Malins rencontrent surtout des locataires, qui représentent le 65% des ménages rencontrés, contre le 35% de copropriétaires occupants.

L'échange en porte-à-porte entre les Voisins Malins et les habitants a permis un moment de prise de conscience de la réalité du projet de transformation urbaine, ainsi qu'un temps durant lequel les habitants ont pu exprimer librement leurs émotions et leur ressenti. Ainsi, les Voisins Malins ont repéré que les habitants se divisent entre ceux qui se disent plutôt optimistes (46%) et ceux qui se disent au contraire énervés et/ou inquiets (47%). Les ménages restants, ont préféré ne pas déclarer leur état d'esprit.

L'optimisme de certains s'explique par un espoir de relogement dans le parc social (surtout pour les locataires) ou par l'envie de partir d'un quartier qui « les fatigue ». En ce qui concerne la partie d'habitants qui se dit énervée ou inquiète, ces émotions sont plutôt liées à un sentiment d'injustice (surtout ressenti par certains copropriétaires occupants et qui se traduit souvent par un mécontentement à propos du prix de vente des appartements et des conditions de relogement), ou par la peur de ne pas pouvoir s'en sortir et de se retrouver dans une situation plus précaire que celle qu'ils ont actuellement (notamment chez les locataires). Enfin, les Voisins Malins ont relevé que les habitants se questionnent surtout sur trois sujets principaux, notamment l'accès aux relogement, l'accès à un accompagnement social et les raisons qui ont mené à la mise en place

de l'ORCOD-IN à Grigny 2 et à la décision de projet de démolition de certains immeubles.

3.1.3. Les balades urbaines

Au cours du mois de juin 2021, une série de trois balades urbaines a été organisée. Une dans le secteur des Tuileries et deux dans le secteur Sablons. L'une de ces deux balades était centrée autour de l'avenue des Sablons et l'autre aux abords du Parc Vlaminck et du bois de l'Arbalète.

Ces dispositifs participatifs visaient à aller à la rencontre des habitants des différents secteurs, d'établir un diagnostic pour déterminer de manière plus fine les attentes des habitants dans la continuité du diagnostic effectué en 2018-2019 et de traiter des sujets du projet urbain de long terme en les articulant aux sujets du quotidien.

La première balade s'est déroulée sur le secteur des Tuileries, le 24 juin 2021 de 18H30 à 20H. 27 habitants y ont participé. Ils ont été répartis en deux groupes en fonction de leur adresse.

- Le groupe 1 a cheminé le long du terrain municipal, puis a rejoint la rue Masséna en passant par le centre commercial Masséna et le parking visiteur, pour rejoindre l'avenue des Tuileries ;
- Le groupe 2 a déambulé le long de l'avenue des Tuileries.
- L'ensemble des participants a abordé les sujets de l'aire de jeux, de l'aménagement du parvis des écoles et de l'ensemble de l'avenue des Tuileries, ainsi que du devenir du terrain de la Folie.

Au total, 8 points d'intérêts ont été traités au cours de cette balade à travers les deux parcours. Les participants ont ainsi pu partager leur avis sur l'usage de ces espaces, les dysfonctionnements constatés et leurs idées d'amélioration concernant les différents points d'intérêt.

Tout au long des balades, les participants ont réagi aux intentions du projet urbain par l'utilisation de gommettes symbolisant les éléments mentionnés par les participants.

Point d'intérêts	Thématiques
Point d'intérêt n°1	- Les espaces de jeux et sportifs ; - Les plantations et espaces verts ; - Les aménagements cyclables.
Point d'intérêt n°2	- Les déplacements et le stationnement sur l'avenue des Tuileries ; - Les cheminements piétons ; - Les circulations des véhicules ; - Les espaces de détente et de loisirs ; - Les aménagements cyclables.

Point d'intérêt n°3	- Accessibilité à l'école Chat Botté ; - Le stationnement du parvis du Petit Poucet ;
Point d'intérêt n°4	- Les futures infrastructures sur le terrain de la Folie ; - La circulation et le stationnement.
Point d'intérêt n°5	- Accessibilité à l'école Paul Langevin ; - Le stationnement du parvis de l'école ; - Le cheminement et la circulation au nord de l'avenue ; - Les espaces de détente ; - L'accès et la desserte de bus.
Point d'intérêt n°6	- Le centre commercial Masséna ; - Le stationnement et circulation.
Points d'intérêt n°7	- Le terrain municipal ; - Le stationnement ; - La connexion avec Ris Orangis.
Point d'intérêt n°8	- Le réaménagement de la rue Lefebvre ; - La circulation routière et le risque d'accident ; - La gestion des ordures ménagères et des encombrants.

La seconde balade s'est déroulée sur le secteur de l'avenue des Sablons, le 29 juin de 18H30 à 20H. 4 participants y ont pris part et ont été réunis en un groupe unique.

La balade a débuté au centre social Pablo Picasso puis a remonté le long de l'avenue des Sablons en passant par les écoles et le square de la dalle centrale.

Au total, 7 points d'intérêts ont été traités dans le quartier.

Point d'intérêts	Thématiques
Point d'intérêt n°1	- Les circulations et mobilités le long de l'avenue des Sablons ; - L'avenir des équipements du « paquebot » ; - Le souhait de création d'espaces communs, l'enjeu de médiation et de lutte contre les mauvais usages.
Point d'intérêt n°2	- Les pieds d'immeuble réhabilités par I3F.
Point d'intérêt n°3	- Les pieds d'immeubles sur l'avenue des Sablons.

Point d'intérêt n°4	- L'accès à l'école Elsa Triolet.
Point d'intérêt n°5	- La dalle et l'espace public central (tranche 80).
Point d'intérêt n°6	- L'accès aux écoles du Chaperon Rouge et Cendrillon.
Points d'intérêt n°7	- L'avenue des Sablons (côté parking souterrain).

Enfin, la troisième balade s'est déroulée sur le secteur du Parc Vlaminck et du bois de l'Arbalète, le 30 juin de 18H30 à 20H. 10 habitants y ont participé.

La balade a débuté au centre social Pablo Picasso, pour passer par la rue Vlaminck, la dalle Surcouf, la rue Renoir et enfin par le bois de l'Arbalète.

Au cours de la balade, 5 points d'intérêt ont été traités.

Point d'intérêts	Thématiques

Point d'intérêt n°1	- L'Espace Vlaminck :
	  o L'espace jeunes,
	  o L'épicerie.
	- La circulation et le stationnement.

Point d'intérêt n°2	- Les pieds d'immeuble réaménagés du square Surcouf ; - Le stationnement.
Point d'intérêt n°3	- Le square et les usages du square de la rue Renoir ; - L'aire de jeux ; - Le stationnement de la rue Renoir.
Point d'intérêt n°4	- Le bois de l'Arbalète et les lacs.
Point d'intérêt n°5	- L'entrée du bois.

L'EPFIF et la Ville de Grigny ont profité de ces temps pour présenter les grandes orientations et réflexions en cours et à venir pour l'aménagement du quartier.

L'ensemble des balades a donné lieu à des comptes rendus annexés au présent bilan de la concertation (annexe n°2).

3.1.4. Les ateliers prospectifs

À la suite des trois balades urbaines de diagnostic, deux ateliers de travail prospectif ont eu lieu par quartier, permettant aux habitants de se projeter dans le projet urbain et d'émettre des propositions :

- un atelier sur le secteur des Tuileries, le 7 juillet 2021 à 18h30, à la maison de quartier des Tuileries, qui a rassemblé 18 participants ;
- un atelier sur le secteur des Sablons, le 21 juillet 2021 à 18h30, au centre social Pablo Picasso, qui a rassemblé 13 participants.

Ces ateliers avaient pour objectifs de :

- Mettre en commun les éléments de diagnostic issus des balades urbaines et les enjeux qui en découlent ;
- Présenter les grands éléments du projet urbain sur chacun des deux secteurs (objectifs, réflexions, invariants, options d'aménagement, …) ;
- Approfondir les options et modalités de mises en œuvre avec les habitants de façon collective ;
- Se projeter sur des ambiances, des matériaux, des types d'équipements à l'aide d'exemples et d'images de références ;
- Formuler des idées pour le futur quartier.

Ces rencontres étaient séquencées en trois temps :

1. une présentation du diagnostic dressé lors des balades urbaines ;
2. une présentation des premières grandes orientations du projet urbain ;
3. un temps de travail en sous-groupes pendant lequel, les participants réunis par groupe de trois à cinq personnes, ont travaillé sur des cartes du secteur sur lesquelles ils pouvaient dessiner, positionner des idées d'aménagements à l'aide de gommettes, de pictogrammes et d'images de références.

Ces ateliers prospectifs ont permis d'évoquer différentes thématiques en fonction des sujets d'aménagement relatifs à chacun des deux secteurs.

- Les participants de **l'atelier consacré aux Tuileries** ont évoqué :
    - le réaménagement de l'avenue des Tuileries et la question du stationnement et de son passage en double sens,
    - l'animation de quartier en termes de commerces, d'équipements, d'activités et la question de l'avenir du centre commercial Masséna,
    - le devenir du terrain de la Folie
    - les connexions entre ce secteur, le reste du quartier, de la Ville et vers Ris-Orangis, notamment via la rue de l'Avenir.
- L'**atelier dédié au secteur des Sablons** a quant à lui été l'occasion pour les habitants de se projeter dans l'avenir de leur quartier autour des sujets :
    - du réaménagement de l'avenue des Sablons en termes d'espaces publics et de stationnement,
    - de la création d'une nouvelle connexion entre le centre de l'avenue et la route de Corbeil et la démolition d'une partie du parking de la tranche 80,

- de la réhabilitation des pieds d'immeubles.

Les comptes rendus du travail réalisé par les habitants lors de chacun de ces deux ateliers sont annexés au présent bilan de la concertation (annexe n°2).

3.1.5. La réunion publique intermédiaire

Une réunion intermédiaire s'est tenue le mercredi 21 octobre 2021 de 18H30 à 21H au centre culturel Sidney Bechet, en présence de l'Etat, la Ville, GPS et l'EPFIF. 42 participants y ont pris part.

Cette réunion avait vocation à informer les habitants sur les premiers résultats de la concertation et sur les orientations du projet urbain à l'échelle des deux quartiers. Elle a permis poursuivre la concertation préalable à la création de la ZAC après la pause estivale, de préciser les évolutions envisagées concernant la ZAC de Grigny 2 et d'échanger avec le public de façon approfondie.

La réunion était séquencée en deux parties :

⇨ **Une première séquence de présentation** par l'EPFIF, la Ville, ainsi que par le directeur de la direction départementale des territoires (Philippe ROGIER) en plénière. Cette séquence était divisée en trois temps :

- **Des propos introductifs :**
  - Mot d'accueil et rappel des précédentes étapes (balades urbaines, ateliers prospectifs) ;
  - Rappel de l'ambition et de l'engagement de l'État (requalification profonde du quartier à l'aide de moyens importants) ;
  - Présentation de l'objet de la réunion : « pourquoi cette démarche aujourd'hui et temporalités du projet ».
- **Un retour sur la concertation :**
  - Retour sur les contributions issues des balades et ateliers concernant le quartier des Tuileries, le quartier des Sablons et des sujets transversaux (équipements publics, stationnement, secteurs à inventer).
- **Et une présentation des principales évolutions envisagées concernant le projet de ZAC :**
  - **Aux Sablons :**
    - Les équipements situés sur l'avenue des Sablons seront relocalisés (Médiathèque, centre Pablo Picasso, PMI, halte-garderie).
    - La PMI et la halte-garderie restent dans le quartier, elles seront relocalisées au sein d'un équipement neuf : le pôle éducatif Sablons.
    - Le centre social Pablo Picasso reste également dans le quartier et sera localisé à terme sur le secteur gare. De manière transitoire, il sera installé dans l'école Elsa Triolet ;
    - La médiathèque sera installée dans la ZAC centre-ville (à environ 600 mètres à pied du cœur du quartier) ;
    - Enfin, un nouvel équipement, dont la programmation reste à déterminer, est envisagé en sortie de gare.

- **Aux Tuileries :**
  - Le stade de tennis des Chaulais sera restructuré en halle multisport et la connexion au quartier sera retravaillée ;
  - L'école Langevin sera rénovée et agrandie, le citystade sera rénové ;
  - Le Gymnase du Haricot sera rénové et agrandi.

Pour les deux quartiers, le nouveau pôle multiculturel, situé dans le cœur de Ville, sera accessible en moins de 10mn à pied.

- **Concernant le stationnement :**

  - *À court terme (hors programme ZAC) :*
    - Une meilleure gestion des parkings T80 (492 places) et T79 (350 places) à partir du 1er janvier 2022, dans le cadre de la scission et de la création de syndicats de parkings autonomes ;
    - Une réouverture du parking Surcouf (T79) en 2022.

  - *À long terme :*
    - Le projet de démolition d'une portion du RDC du parking T80 pour connecter la route de Corbeil à Vlaminck ;
    - Et le rachat complet des Parkings T81, 83 et 84 par l'EPFIF, en vue d'un projet de transformation en parking public ou de démolition.

La séquence s'est conclue par un temps de questions/réponses au cours duquel les pouvoirs publics ont répondu aux préoccupations des participants.

- Les questions ont principalement porté sur l'achat des logements par l'EPFIF et le droit de préemption :
  - Le contexte et les raisons de la préemption ;
  - L'évaluation du prix des logements ;
  - La présence et le rôle d'AJA (l'administrateur judiciaire), notamment du fait de l'absence d'émission d'appels de charges depuis plusieurs mois ;
  - La procédure de vente ;
  - Le prix des logements rachetés par l'EPFIF.

- Un habitant a également questionné l'installation de certains commerces notamment de « O Marché frais » :
  - La Ville a indiqué avoir obtenu une autorisation nationale pour l'installation de l'enseigne, mais l'enseigne Leclerc a déposé un recours. Le juge se prononcera début 2022 et la Ville espère pouvoir commencer les travaux fin 2022, début 2023 si Leclerc ne fait pas un troisième recours.

⇨ **Une seconde séquence d'approfondissement en forum** autour de tables thématiques concernant :

- Les secteurs à inventer ;
- Les équipements publics ;

- Le stationnement ;
- L'aménagement des espaces publics.

Au cours de ce temps, les participants se sont divisés en deux groupes :

- Le premier a traité principalement des thématiques « secteurs à inventer » puis du stationnement ;
- Le second a traité principalement des équipements publics puis du stationnement.

Le compte rendu détaillé de cette réunion publique est disponible en annexe n°2 du présent bilan.

3.1.6. L'atelier « secteurs à inventer »

Un atelier participatif sur les « secteurs à inventer » s'est tenu le 18 novembre 2021 à la maison du projet de 18H30 à 21H. 22 participants ont pris part à cet atelier.

Ce temps avait vocation à inciter les habitants à imaginer le devenir du secteur de la gare ainsi que du secteur de la Folie.

L'atelier était séquencé en trois principaux temps :

1- Une présentation des orientations :

- Mots d'accueil par la Ville de Grigny et l'EPFIF ;
- Rappel du contexte de l'atelier (continuité de la concertation) ;
- Rappel des orientations du projets sur les secteurs à inventer :
    - **Concernant le secteur de la gare**, à ce stade, le projet vise à valoriser l'entrée de ville, correspondant aux abords actuels de la gare, au secteur Lavoisier et à l'ex-Casino :
        - en favorisant l'aménagement d'axes piétons ;
        - en modifiant et en réorientant les flux automobiles ;
        - en créant des espaces publics agréables afin d'embellir le secteur par l'implantation d'arbres, de mobilier, d'une signalétique spécifique, etc. ;
        - en accompagnant l'arrivée du TZEN 4 en 2022 ;
        - en créant un quartier mixte, qui permettra d'intégrer des logements, commerces et services (en lien avec le cœur de ville), bureaux.

    - **Concernant le secteur de la Folie**, à ce stade le projet vise à bâtir un quartier mixte :
        - en maintenant des espaces verts ;
        - en créant des espaces de détente ;
        - en créant des logements et éventuellement des commerces pour renforcer l'offre commerciale d'hyper-proximité ;
        - en prenant en considération les contraintes environnementales du secteur et la proximité du cœur de ville concernant les commerces.

- Ainsi qu'une explication des consignes de l'atelier participatif :

- Pour chaque temps de travail en sous-groupes, 3 groupes de participants ont été constitués.
- Chacun d'eux était invité à exprimer des propositions sur l'aménagement des espaces publics, les espaces verts et de loisirs, la mobilité et la circulation ainsi que sur les nouvelles constructions (logements, commerces et services) en les situant sur deux cartes (secteur gare puis secteur de la Folie).

2- **Un temps de travail sur table concernant le secteur de la gare suivi d'un temps de restitution collectif ;**

3- **Et un temps de travail sur table concernant le secteur de la Folie suivi d'un temps de restitution collectif.**

Afin de les aider dans ce travail, des supports ont été mis à leur disposition :

- Des planches d'images et de pictogrammes de référence pouvant être sélectionnés par les participants ;
- Ainsi que des cartes des secteurs afin que les participants localisent leurs propositions à l'aide de gommettes numérotées en correspondance avec les images de référence.

À l'issu de la rencontre, un compte-rendu a été rédigé, il est consultable en annexe n°2 de ce bilan.

3.1.7. La réunion de clôture

La concertation préalable à la création de la ZAC s'est conclue lors d'une réunion organisée le 8 décembre 2021 au centre culturel Sydney Bechet. 78 participants y ont pris part.

Ce temps conclusif a été l'occasion de réunir les acteurs institutionnels prenant part au projet de l'ORCOD-IN et de ZAC de Grigny 2 :

- Eric JALON (Préfet de l'Essonne) ;
- Philippe RIO (Maire de Grigny) ;
- Joëlle BONEU (Directrice générale adjointe de l'EPFIF)
- Nicolas DESHAYES (Administrateur judiciaire du syndicat principal, A.J Associés).

Après une première partie consacrée à la présentation du projet de ZAC, à la synthèse des apports de la concertation, et au rappel des enjeux de l'ORCOD-IN par les différents acteurs, la seconde partie de la réunion était consacrée à un échange avec les habitants présents dans salle.

Cette réunion a permis de :

- Rappeler que l'ensemble des partenaires est pleinement mobilisé et déterminé à faire évoluer le quartier afin d'améliorer la qualité de vie des habitants ;

- Réaffirmer le dispositif d'ORCOD-IN comme inscrit dans une démarche longue, la concertation préalable à la création de la ZAC ne constitue qu'une première étape de mise en œuvre du projet ;

- Revenir sur les enjeux de la concertation et de la réalisation de la ZAC de Grigny 2 ;

- Faire une synthèse des contributions issues de la concertation sur les thématiques suivantes :
    - La circulation, la sécurité routière et les cheminements ;
    - Les secteurs à inventer ;
    - Les équipements.

- Délivrer une information officielle concernant :
    - L'accompagnement sur-mesure pour chaque copropriété et chaque habitant (la fin du troisième plan de sauvegarde, lutte contre l'habitat indigne, le permis de louer, les travaux d'urgence) ;
    - L'adaptation du plan d'action à chaque copropriété et chaque habitant (notamment le prix de rachat des logements) ;
    - Les futures étapes du dialogue avec les habitants.

- Répondre aux interrogations, rumeurs et inquiétudes des habitants.

Une seconde partie était dédiée aux échanges.

- Les questions ont principalement porté sur le rachat des logements :
    - prix fixé par la direction nationale d'interventions domaniales ;
    - réponse aux rumeurs concernant le prix de rachat des logements et la baisse des prix des logements à Grigny 2 ;
    - l'adaptabilité du dispositif ORCOD-IN à la situation de chaque habitant ;
    - rappel des différentes étapes de la procédure d'acquisition des logements ;
    - précisions concernant la procédure de vente à l'amiable ;
    - le fonctionnement des ventes aux enchères ;
    - les dispositifs mis en place pour contrer l'arrivée des marchands de sommeil ;
    - les conséquences de l'intervention de l'EPFIF sur le prix de logements.

- la gestion par l'administration judiciaire :
    - les dettes de charges auprès des syndicats secondaires et principal ;
    - la scission et mise en liquidation du syndicat principal ;
    - la poursuite du recouvrement.

- la ré-accession ;

- les modalités de relogement ;

- Les outils mis en place afin de lutter contre les difficultés quotidiennes : insécurité et incivilités :
    - Amendes forfaitaires ;
    - Développement de la vidéosurveillance ;
    - Renforcement de la sécurité dans les transports ;
    - Dispositifs de lutte contre les intrusions et squats d'appartements.

- Le rachat des parkings :
    - Prix de rachat d'une place de parking avenue des Sablons.

- Le développement économique sur le quartier :
    - L'implantation de commerces de proximité et de nouveaux services dans le quartier.

- La pérennité du dispositif d'ORCOD-IN :
    - Le rôle temporaire de l'Etat (estimé à environ 15 ans à ce jour).

À l'issue de la rencontre, un compte-rendu détaillé a été rédigé. Il est consultable en annexe n°2 de ce bilan.

3.2. Les registres de concertation et les contributions en ligne

Deux registres de concertation ont été mis à disposition des habitants afin de recueillir leurs éventuelles observations, questions et propositions. Un exemplaire était accessible en mairie, un autre au centre social Pablo Picasso. Les contributions en ligne et sur les registres seront à retrouver en annexe n°5.

Deux remarques furent exprimées, sous la forme de plans du secteur des Sablons, déposés le 29 juin par un habitant, et sous la forme d'un plan du secteur Tuileries.
Le premier plan comporte des propositions d'aménagement des espaces publics rue des Lacs. Les propositions portaient essentiellement sur le sens de circulation (proposition de sens-unique), l'installation de conteneurs-verre et le stationnement (positionnement de places). Cette proposition ne concerne pas uniquement le programme de la ZAC, mais aussi les remises à niveau prévues dans le cadre des travaux de GUSP.

Le deuxième plan concerne des propositions d'aménagement d'une voirie et de parking, dessinés sur une vue aérienne du quartier Tuileries.

En parallèle de ces registres physiques, le public avait la possibilité de s'exprimer, via le formulaire de contact accessible depuis le site internet.

Deux remarques ont été exprimées. Une première le 16 juillet, relative au projet de réaménagement du bois de l'Arbalète. La personne souhaitait que le projet de réaménagement de « liens de circulation » préserve le caractère naturel du bois.

La seconde remarque, exprimée le 19 juillet par une personne ayant participé à la balade urbaine du 30 juin portant sur le secteur Vlaminck-Lacs. Cette personne souhaitait s'exprimer en anticipation de l'atelier prospectif du 21 juillet, n'ayant pas la possibilité d'y participer. Ses remarques portaient sur les espaces publics du secteur des Sablons : replanter les pelouses et les protéger, repeindre les bancs et bordures des allées des squares Renoir et Vayssière, paver les nouvelles allées et sécuriser les rampes d'accès du bois de l'Arbalète.

3.3. La Maison du projet : un objet central en cœur du quartier

La création d'une Maison du projet, lieu d'information et de concertation à destination des habitants, est une obligation légale pour tous les quartiers prioritaires du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), issue de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de

programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Le quartier de Grigny 2 inscrit sur la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain, dispose à ce titre d'une Maison du projet.

La concertation légale ayant démarrée en amont de l'ouverture de la maison du projet, l'EPFIF et les partenaires se sont appuyés sur les structures et dispositifs déjà existants et très bien identifiés par les habitants. Il s'agit en particulier :

- Du centre social Pablo Picasso, équipement relai situé en plein cœur des Sablons.
- De la Maison de quartier des Tuileries, équipement également bien identifié et utilisé par les habitants du quartier Tuileries.

En parallèle, le service Participation de la Ville de Grigny, en lien en direct avec les habitants depuis de nombreuses années, a permis d'instaurer le contact avec les différents participants de la concertation préalable.

La Maison du projet du quartier de Grigny 2 a été installée au n°1 bis sur l'avenue des Sablons et a ouvert ses portes le 4 octobre 2021. Elle a été inaugurée le samedi 9 octobre 2021. Elle a fait l'objet d'une convention de mise à disposition signée entre la Ville de Grigny et l'EPFIF conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2021. L'ANRU et l'ANAH ont participé à son financement.

Il s'agit d'un espace ouvert aux habitants, dédié à l'information et à la concertation relatives au projet, centralisant au cœur du quartier les interlocuteurs chargés d'accompagner les habitants et engagés dans le processus de transformation de leur quartier par l'ORCOD-IN. Conçu comme un lieu centralisateur pour l'information des habitants, la maison du projet accueille également une antenne du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la Ville de Grigny.

La maison du projet doit incarner l'ORCOD-IN, à la fois le court terme (les questions relatives au quotidien des habitants, au logement, aux plans de sauvegarde, à l'accompagnement social, à la gestion urbaine) et le moyen et long terme (le relogement, le projet urbain). Différentes permanences y sont organisées afin de répondre aux questions des habitants sur différents sujets :

- le plan de sauvegarde, la vie de copropriété et ses problèmes, avec les opérateurs Urbanis et Soliha ;
- la vente des logements et le relogement pour les copropriétés concernées par les transformations ;
- les questions des locataires du parc privé, dont le CCAS est la porte d'entrée ;
- les questions spécifiques des locataires de l'EPFIF ;
- l'accompagnement des personnes âgées nécessitant un accompagnement spécifique du CCAS.

Des supports de communication pédagogiques ont été réalisés sous formes de flyers, affiches et dépliants, afin de guider les habitants et de les informer de la tenue des différentes permanences. Par ailleurs, l'ensemble des documents d'information et les panneaux d'exposition réalisés dans le cadre du projet sont mis à disposition du public au sein de la Maison du projet.

Il s'agit également d'un espace ayant vocation à accueillir les évènements de concertation et d'information de la population. La Maison du projet a ainsi accueilli son premier atelier thématique avec les habitants, au sujet des secteurs à inventer dans le cadre du projet urbain, le jeudi 18 novembre 2021 en soirée. Elle accueille également tous les ateliers de concertation liés à la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

3. DES PERMANENCES ADAPTÉES À CHACUN

	Contacts	Jours	Périodes	Bureaux
Permanences Plan de sauvegarde concernant la vie de la copropriété et ses problèmes	Urbanis Soliha	Lundi	Matin	B1
		Vendredi	Matin	B1
Permanences propriétaires occupants concernant les copropriétés en difficultés et en grandes difficultés	Soliha Yveline Essonne	Lundi	Matin	B2/B3
			Après-midi	B1
		Mercredi	Matin	B1
			Après-midi	B1
Permanences propriétaires occupants en cours de vente pour relogement (secteur démolition et transformation)	GIP HIS	Lundi	Après-midi	B3
		Mercredi	Après-midi	B3
		Vendredi	Matin	B2
Permanences locataires des propriétaires privés	CCAS	Toute la semaine sans rendez-vous (fermée mardi et jeudi matin)		
Permanences locataires de l'EPF	EPF COOPEXIA	Lundi	Après-midi	B2
		Mercredi	Matin	B2
Permanences personnes âgés et accompagnement individuel spécifique	CCAS	Toute la semaine sans rendez-vous (fermée mardi et jeudi matin)		

Tableau et planning des permanences organisées à la Maison du projet

4. LA COMMUNICATION ET LES SUPPORTS D'INFORMATION

Pour accompagner la concertation légale préalable au projet urbain, plusieurs supports de communication et d'information ont été conçus et diffusés auprès des publics. Les objectifs de ces supports étaient de :

- Permettre d'identifier l'émetteur de communication grâce à une identité ;
- Informer les habitants sur le projet ;
- Mobiliser lors des temps de concertation ;
- Rendre compte de ce qui a été dit dans les instances de concertation.

4.1. Outils d'information et de communication de la concertation légale

4.1.1. La FAQ

Angles et contenus

À l'occasion des premiers événements de concertation, les partenaires ont souhaité mettre à la disposition du public une Foire aux questions (FAQ). Elle est un condensé de questions / réponses travaillé de manière pédagogique réparti en quatre chapitres. Elle permet de répondre aux principales interrogations des habitantes et habitants et est également un support d'appui et de référence pour les acteurs sur le terrain.

La FAQ répond à l'ensemble des questions qui traite de l'ORCOD-IN de Grigny, en particulier sur les questions d'habitat :

- Chapitre 1 : Les immeubles concernés par les transformations dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2 ;
- Chapitre 2 : Le rachat de mon logement ;
- Chapitre 3 : Le relogement ;
- Chapitre 4 : S'informer, être orientés, prendre rendez-vous.

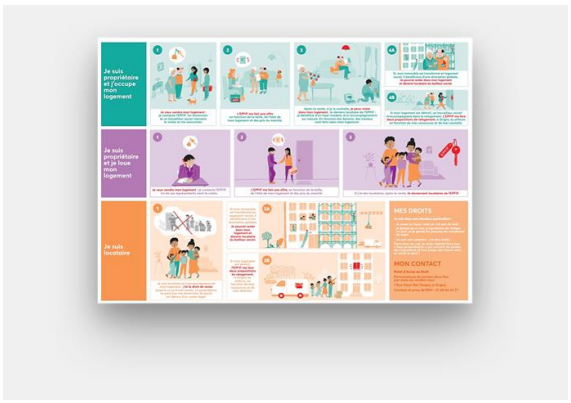
Diffusion : LA FAQ a été imprimée et diffusée aux partenaires et mise en téléchargement sur le site de l'EPFIF.

4.1.2. Les plaquettes d'information sur le projet

Angles et contenus

Deux plaquettes d'information (format 8 pages A4) ont été conçues et diffusées lors de deux temps forts de la concertation relative au projet de ZAC.





Extraits de la plaquette d'information n°1

Mars 2021 : plaquette de 8 pages sur les projets de transformation dans le cadre de l'ORCOD-IN et de la ZAC, le portage et le pilotage, focus sur le projet de démolitions ou transformations ainsi que les parcours sous forme d'illustrations à destination des propriétaires et locataires concernés par le recyclage et renvoi vers les contacts dédiés (voir annexe n°3).

Juin 2021 : plaquette « poster » de 8 pages sur les orientations du projet urbain spatialisés à l'aide d'une carte, les dates des différents événements à venir, les contacts (cf. annexe n° 3).

Diffusion :

Plaquette n°1 (Mars 2021) – impression à 11 000 exemplaires

- distribution lors des réunions de mars 2021 aux propriétaires occupants (PO) présents (300 exemplaires environ) ;
- boitage dans toutes les boites aux lettres du quartier post-annonce, afin notamment d'informer les locataires et les propriétaires occupants non présents aux réunions de mars 2021 (5 000 exemplaires) ;
- envoi par courrier postal accompagné d'un courrier officiel signés par les institutions aux copropriétaires occupants et bailleurs (3 868 exemplaires) et locataires de l'EPFIF (166 exemplaires) ;
- Mise à disposition au centre Pablo Picasso, à la Maison de Quartier des Tuileries, à l'accueil en Mairie et à la maison du projet à son ouverture ;
- document en téléchargement sur le site internet de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Plaquette n°2 (juin 2021) – impression à 5 500 exemplaires

- boitage dans toutes les boites aux lettres dans le quartier Grigny 2 (5 000 exemplaires),
- Mise à disposition au centre Pablo Picasso, à la Maison de Quartier des Tuileries, et à l'accueil en Mairie et à la maison du projet à son ouverture.

4.1.3. Les flyers « parcours »

Une collection de cinq flyers a été réalisée. Elle a pour objectif d'aider les copropriétaires et locataires concernés par les transformations de leur immeuble à comprendre le projet et ses prochaines étapes ainsi que leur futur parcours résidentiel. Les cibles de ces cinq flyers sont :

- Parcours propriétaire bailleur (PB)
- Parcours propriétaire occupant (PO) dont l'immeuble est voué à la démolition (ci-contre)
- Parcours PO dont l'immeuble est voué à la transformation en logement locatif social (LLS)
- Locataires dont l'immeuble est voué à la démolition
- Locataires dont l'immeuble est voué à la transformation en LLS


Conception et rédaction de flyers d'information

Ces flyers ont été distribués lors des réunions de mars 2021, lors des parvis gare organisés par la Mairie, et mis en téléchargement sur le site internet. Ils ont été imprimés à 500 exemplaires chacun. (cf. annexe n°3). Ils ont également été distribués lors de la campagne de porte à porte réalisées par l'association Voisin Malin pour le compte de l'EPFIF.

4.1.4. Les panneaux d'exposition

Sept kakémonos ont été conçus dans le cadre de la concertation. Ils ont servi de support à la discussion auprès des participants lors de réunions publiques ou d'ateliers, et ont permis à ces derniers de noter les informations clés du projet. (cf. annexe n°3).

<u>Angles des panneaux :</u>

Panneau 1 : L'ORCOD-IN, c'est quoi ?
Panneau 2 : Cinq copropriétés concernées par les transformations : vers une solution de logement digne pour chacun
Panneau 3 : Un projet urbain pour améliorer le cadre de vie
Panneau 4 : Un parcours et un relogement adapté à chaque situation
Panneau 5 : Propriétaire occupant : quel parcours ?
Panneau 6 : Locataire, quel sera mon parcours ?
Panneau 7 : Propriétaire bailleur : quel sera mon parcours ?

Diffusion

Les panneaux d'exposition ont été exposés aux réunions de mars 2021, aux ateliers de rattrapage de ces réunions organisés en mars et avril 2021, lors des parvis gare, et lors de la réunion publique de clôture. Ils sont exposés en permanence à la Maison du projet.





Exemples des panneaux exposés à la Maison du Projet.

4.1.5. Les affiches mobilisation

Pour chaque événement de concertation, des affiches annonçant les lieux, les horaires et les ordres du jour ont été produites et diffusées. Elles ont notamment été disposées dans les halls d'immeuble, dans les équipements publics, ou de manière éphémère le temps des parvis gare. Ces affiches sont consultables en annexe n°3.

4.2. Outils digitaux de la concertation légale

4.2.1. Le site internet

Un site internet a été créé et mis en ligne le 13 mars 2021, il est consultable sur l'adresse https://www.grigny2.fr/. Ce site internet a eu les fonctions suivantes, pendant toute la durée de mise en œuvre de la concertation préalable :

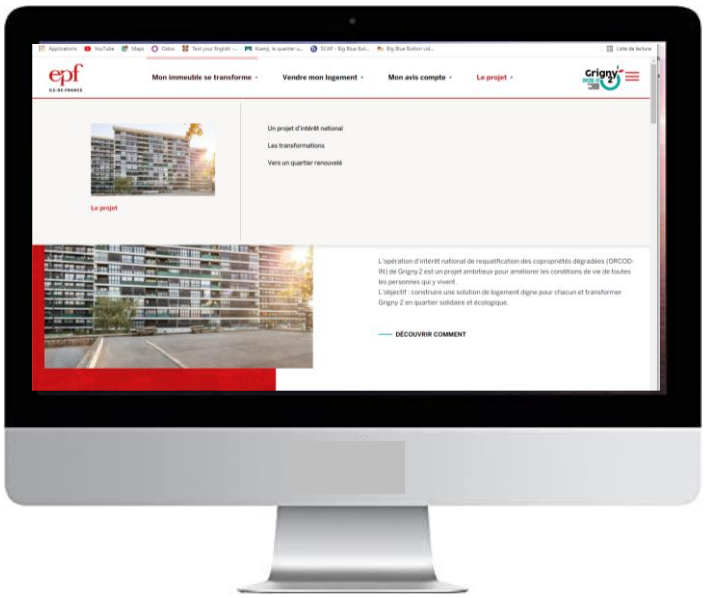
- Informer de manière précise sur les différents volets de l'ORCOD-IN : scission, plan de sauvegarde, projet urbain ;
- Permettre aux internautes de contribuer en ligne au projet grâce à une formulaire en ligne ;
- Suivre l'actualité grâce à la publication d'articles d'actualité sur le projet ;
- Réunir toute la matière produite en un seul et un même lieu et permettre le téléchargement des documents.

Rubriques et pages du site internet :

Rubriques principales			
Mon immeuble se transforme	Vendre mon logement	Mon avis compte	Le projet
- Je suis propriétaire et j'occupe mon logement - Je suis propriétaire et je loue mon logement - Je suis locataire - Le relogement	- Où intervient l'EPFIF - Parcours de vente - Je reste dans mon logement - La réaccession	- L'ORCOD-IN, un projet construit avec les habitants - Le projet de renouvellement du quartier (avec formulaire de contribution) - Le Rapport de scission (avec formulaire de contribution)	- Un projet d'intérêt national - Les transformations - Vers un quartier renouvelé
Sous-rubrique accessible depuis le menu burger			
Actualités	Les travaux	Informations pratiques	
- Toutes les actualités - Agenda	- Les travaux d'urgence - La scission de la copropriété - Les travaux de proximité - Les travaux de patrimoine	- S'Informer - FAQ - Téléchargements - Vidéos	
Rubriques accessibles depuis le footer			
- Espace presse	- Contact	- Mentions légales et RGPD	

Chiffres clés (au 17 février 2022) :

- Date de mise en ligne du site : 13 mars 2021
- Nombre de visites sur le site : 3 778
- Nombre de pages vues : 9 217
- Page la plus visitée : *le projet/les transformations*



Page d'accueil du site ORCOD-IN Grigny 2
www.grigny2.fr

4.2.2. Les réseaux sociaux

Une campagne de communication sur les réseaux sociaux a été lancée pour :

- Porter à connaissance des internautes les axes de l'ORCOD-IN et les enjeux du projet de ZAC ;
- Diriger les personnes vers les interlocuteurs compétents en fonction de leur demande ;
- Mobiliser lors des temps de concertation.

Au total, quatorze post ont été conçus, les thèmes communiqués ont été les suivants :

- Post 1 : Lancement opérationnel de l'ORCOD-IN : Emmanuelle Wargon, ministre chargée du logement, annonce de la transformation de 1320 logements dans une interview vidéo
- Post 2 : Une question, une demande sur l'ORCOD-IN de Grigny 2 ?
- Post 3 : Les immeubles se transforment, mais pas avant 2026 !
- Post 4 : Dès à présent, des travaux d'urgence financés à 100% TTC
- Post 5 : Les conditions de relogement
- Post 6 : Propriétaires occupants : un accompagnement sur-mesure
- Post 7 : Pourquoi vendre mon logement à l'amiable ?
- Post 8 : Locataires, vous avez des droits !
- Post 9 : La scission du syndicat principal, pourquoi ?
- Post 10 : En quoi consiste le projet urbain ? + annonce du lancement de la concertation préalable à la création de ZAC
- Post 11 : Devenir locataire de l'EPFIF puis d'un bailleur social : quels avantages ?
- Post 12 : La concertation réglementaire sur le projet urbain se poursuit (annonce de la réunion publique du 21 octobre)
- Post 13 : La concertation réglementaire sur le projet urbain se poursuit (annonce de la réunion publique du 18 novembre)
- Post 14 : Annonce de la réunion de clôture de restitution de la concertation et état d'avancée de l'ORCOD-IN et du projet de création de ZAC.

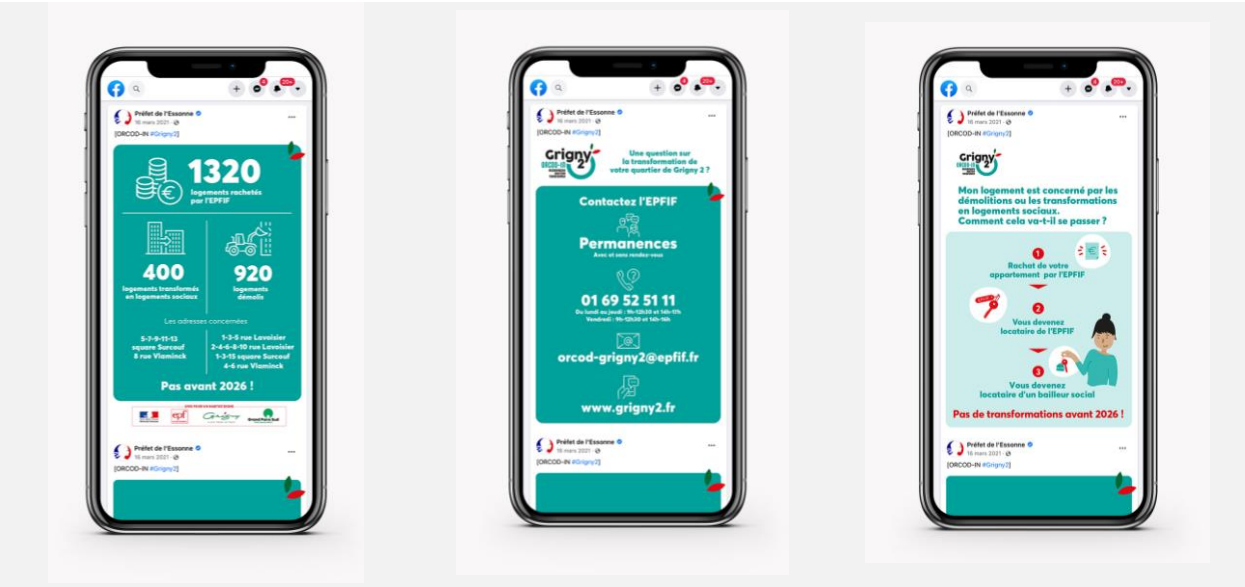
Le contenu de ces posts est disponible en annexe 3.

<u>Diffusion</u>

Chaque post a été décliné sous trois formats, pour s'adapter aux réseaux sociaux, dans le ton et dans la forme :

- Facebook de la Ville de Grigny (+ 6 878 abonné·es)
- Instagram de la Ville de Grigny (+ 1487 abonné·es)
- Twitter de la préfecture de l'Essonne (+ 15 500 abonné·es) puis relai des partenaires Ville (+ 936 abonné·es) et Agglomération (+ 4 932 abonné·es).

Sur twitter, le module de commentaires a été fermé.



Exemples de post diffusés sur les réseaux sociaux de la Préfecture, de la Ville et de l'agglomération

4.2.3. Grigny mag'

Le numéro #396 de mars/avril 2021de Grigny mag', magazine d'information de la commune de Grigny, a également dédié une double page, dans la rubrique « Le dossier », aux annonces et projets de réaménagements de Grigny 2. Il a été boité à l'ensemble de la Ville.



Extrait de la double page magazine Grigny mag' #396

5. LES APPORTS DE LA CONCERTATION

La concertation réglementaire sur le projet a été riche en enseignements et en propositions de la part des habitants tout au long des différentes rencontres organisées depuis son lancement. Cette partie du bilan présente les principaux apports de la concertation sur chacun des secteurs du projet urbain : le secteur des Tuileries, le secteur des Sablons ainsi que les deux « secteurs à inventer » : la friche de la Folie et le secteur de la gare.

5.1. Les enseignements de la concertation sur le secteur des Tuileries

Les habitants ont évoqué le secteur des Tuileries lors de différents temps de concertation organisés spécifiquement sur cette partie du quartier, à savoir :

- une balade urbaine, le 24 juin 2021, réalisée le long de l'avenue des Tuileries et dans les rues adjacentes ;
- un atelier prospectif, le 7 juillet 2021 ;
- un atelier sur les secteurs à inventer le 18 novembre 2021, concernant plus particulièrement la friche de la Folie.

Lors de ces rencontres, les participants ont **partagé leurs constats** sur ce secteur du quartier ainsi que leurs **attentes et propositions vis-à-vis du projet urbain.**

5.1.1. Le réaménagement de l'avenue des Tuileries : des espaces publics plus qualitatifs et des stationnements à repenser

Les participants partagent les **constats suivants** :

- difficulté à se garer sur l'actuelle avenue des Tuileries du fait du manque de places de stationnement ;
- des espaces ombragés et de loisirs appréciés ;
- manque de clarté dans la répartition des espaces publics et privés ;
- mauvaise signalisation des équipements publics.

Les habitants expriment également le souhait de renforcer le confort des espaces publics qui sont assez peu qualitatifs le long de l'avenue (cheminements piétons difficiles, pas de voie de circulation pour les vélos, parvis d'écoles trop petits).

D'après les participants, le réaménagement de l'avenue des Tuileries dans le cadre du projet devrait **répondre à plusieurs enjeux :**

- faciliter les cheminements des piétons, en élargissant les trottoirs et des cyclistes en créant des pistes cyclables le long de l'avenue ;
- réaménager l'avenue afin d'améliorer la sécurité routière et la qualité des espaces publics. Un groupe propose ainsi de supprimer le rond-point situé face à l'école du Chat Botté (intersection avenue des Tuileries-rue Masséna) afin d'élargir le parvis de l'école et en

parallèle de créer un rond-point au niveau de la rue Berthier, afin de permettre aux habitants de cette rue de faire demi-tour. Certains participants ont exprimé une réticence vis-à-vis du passage de de la circulation d'un seul côté de l'avenue.
- déplacer les parkings présents le long de l'avenue en les restituant ailleurs sur le quartier dans de nouveaux parkings sécurisés (par exemple, sur le terrain de la Folie ou encore au bout de la rue Berthier) ;
- créer des places pour le stationnement des personnes en situation de handicap, des déposes-minutes à proximité des écoles et des emplacements dédies aux bus ;
- installer du mobilier urbain qualitatif sur les nouveaux espaces publics : bancs, poubelles, points d'eau, garages à vélo, abris poussettes…

5.1.2. L'enjeu de connexion du secteur des Tuileries avec le reste de la ville, du quartier et avec Ris-Orangis

Le sujet des connexions entre le secteur des Tuileries et son environnement est également un sujet qui a été questionné lors des différents temps de concertation. **Les participants ont pu exprimer** :
- une réserve pour certains à la création d'une voirie vers le centre-ville, par crainte d'une augmentation du trafic et des nuisances ;
- à l'inverse, un avis favorable de certains sur cette connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir ;
- le souhait de retravailler les connexions, notamment piétonnes, avec la ville de Ris-Orangis actuellement isolée par le terrain de la Foie qui constitue une véritable fracture urbaine ;
- des attentes en termes d'amélioration de la sécurité routière ;
- la volonté de développement les circulations piétons/vélos ;
- le souhait de créer des cheminements plus accessibles pour se rendre sur le secteur de la gare.

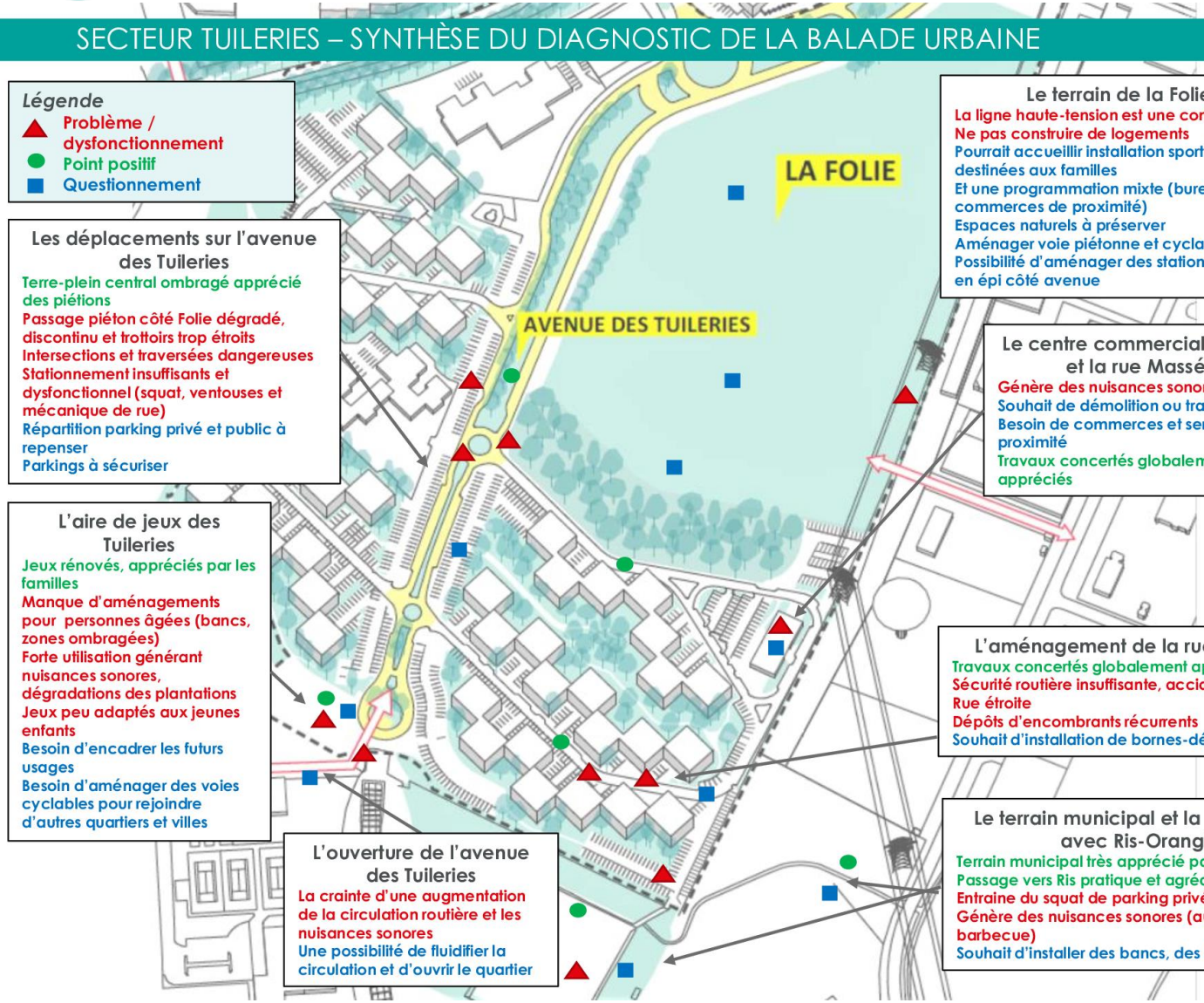
5.1.3. De fortes attentes en matière d'animation de quartier : commerces, équipements et activités

Lors des balades et ateliers de concertation, **les participants ont partagé de façon unanime le constat du manque de commerces de proximité** et d'animation sur le secteur des Tuileries. Les quelques commerces actuellement en activité au sein du centre commercial Masséna sont jugés peu qualitatifs, générateurs de nuisances, peu fréquentés et peu utilisés par les habitants.

Selon les participants, **le projet urbain devrait alors permettre de** :
- animer le quartier avec des équipements et des espaces de loisirs, notamment sur le terrain de la Folie, sans pour autant le « bétonner » ;
- installer dans la mesure du possible des commerces de proximité qualitatifs (boulangerie, épicerie, pharmacie, presse), en lien avec la programmation commerciale du reste de la ville (ZAC centre-ville, secteur de l'Ex-Casino) ;
- créer de nouveaux espaces sportifs et améliorer les équipements existants (skate-park, espace multisport, terrains de pétanque…) ;

- veiller à concevoir une programmation intergénérationnelle en matière d'animation de quartier.

SECTEUR TUILERIES – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DE LA BALADE URBAINE



Légende
- Problème / dysfonctionnement
- Point positif
- Questionnement

Les déplacements sur l'avenue des Tuileries
Terre-plein central ombragé apprécié des piétions
Passage piéton côté Folie dégradé, discontinu et trottoirs trop étroits
Intersections et traversées dangereuses
Stationnement insuffisants et dysfonctionnel (squat, ventouses et mécanique de rue)
Répartition parking privé et public à repenser
Parkings à sécuriser

L'aire de jeux des Tuileries
Jeux rénovés, appréciés par les familles
Manque d'aménagements pour personnes âgées (bancs, zones ombragées)
Forte utilisation générant nuisances sonores, dégradations des plantations
Jeux peu adaptés aux jeunes enfants
Besoin d'encadrer les futurs usages
Besoin d'aménager des voies cyclables pour rejoindre d'autres quartiers et villes

L'ouverture de l'avenue des Tuileries
La crainte d'une augmentation de la circulation routière et les nuisances sonores
Une possibilité de fluidifier la circulation et d'ouvrir le quartier

Le terrain de la Folie
La ligne haute-tension est une contrainte
Ne pas construire de logements
Pourrait accueillir installation sportives et destinées aux familles
Et une programmation mixte (bureaux et commerces de proximité)
Espaces naturels à préserver
Aménager voie piétonne et cyclable
Possibilité d'aménager des stationnements en épi côté avenue

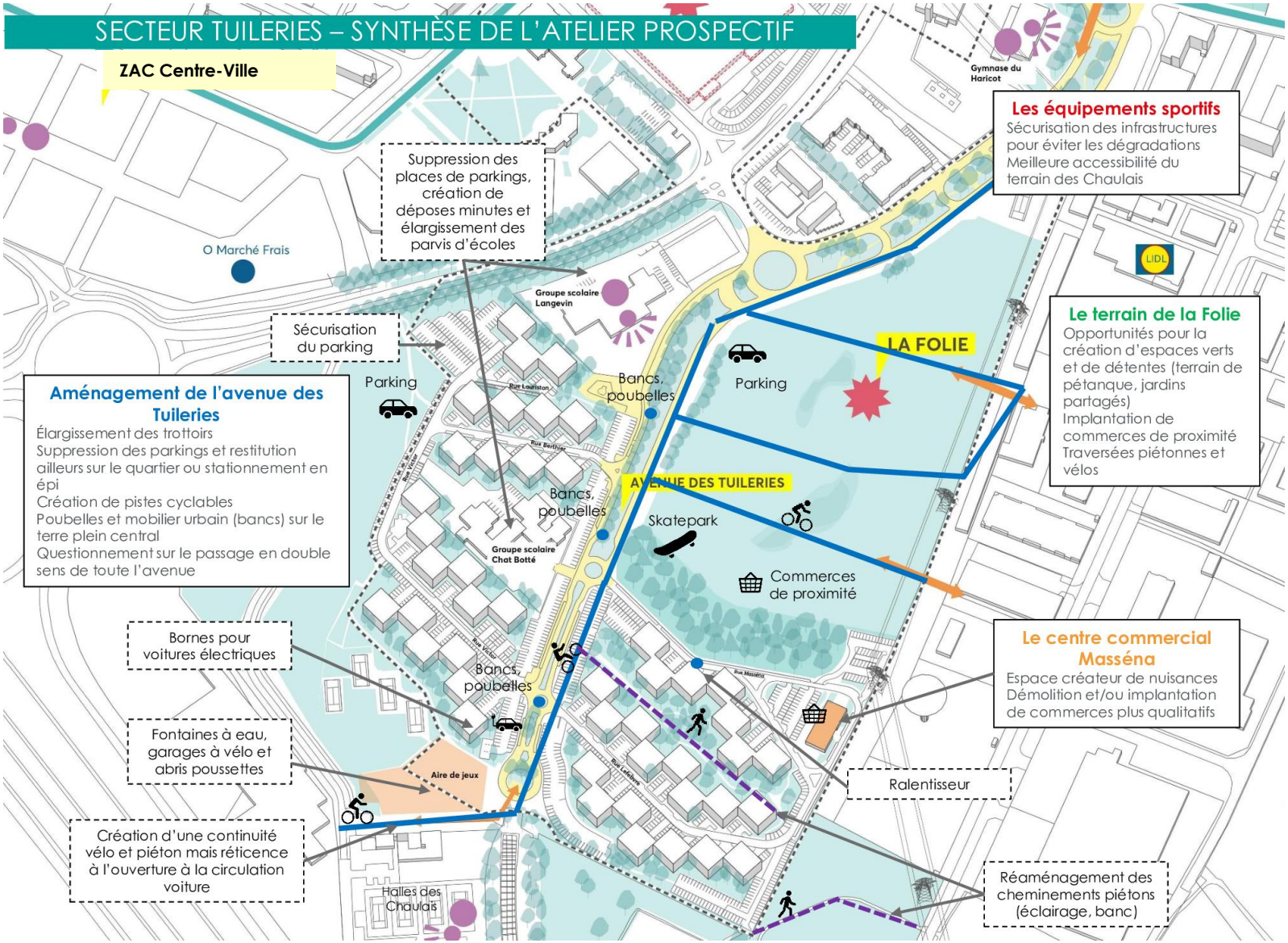
Le centre commercial Masséna et la rue Masséna
Génère des nuisances sonores
Souhait de démolition ou transformer
Besoin de commerces et services de proximité
Travaux concertés globalement appréciés

L'aménagement de la rue Lefebvre
Travaux concertés globalement appréciés
Sécurité routière insuffisante, accidents fréquents
Rue étroite
Dépôts d'encombrants récurrents
Souhait d'installation de bornes-déchets enterrées

Le terrain municipal et la connexion avec Ris-Orangis
Terrain municipal très apprécié par les jeunes
Passage vers Ris pratique et agréable
Entraine du squat de parking privé
Génère des nuisances sonores (autour de barbecue)
Souhait d'installer des bancs, des tables

SECTEUR TUILERIES – SYNTHÈSE DE L'ATELIER PROSPECTIF

ZAC Centre-Ville



5.2. Les enseignements de la concertation sur le quartier des Sablons

Le secteur des Sablons a fait l'objet de plusieurs temps de concertation dédiés, en particulier :

- deux balades urbaines organisées le 29 et 30 juin 2021, une première le long de l'avenue des Sablons et une seconde sur le secteur Vlaminck en passant par le bois de l'Arbalète ;
- un atelier prospectif tenu le 21 juillet 2021.

Lors de ces trois rencontres, les participants ont partagé les constats sur ce secteur du quartier ainsi que leurs attentes et propositions vis-à-vis du projet urbain.

5.2.1. Les enjeux centraux de la circulation routière et du stationnement

Le sujet de la circulation et du stationnement occupe une place importante dans les échanges des différents temps de concertation et constitue un sujet de préoccupation primordial pour les habitants du secteur des Sablons. **Ils partagent notamment les constats suivants** :

- une forte insécurité routière (véhicules ne respectant pas les vitesses, « rodéos motos » …) ;
- le manque de stationnements sur le secteur ;
- des stationnements gênants et de la mécanique de rue ;
- des cheminements piétons compliqués (étroitesse des trottoirs, dépôts d'encombrants…) ;
- des nuisances sonores liés à ces mauvais comportements.

Lors de l'atelier dédié au secteur des Sablons, les participants ont pu travailler sur les différentes composantes du projet urbain en matière de mobilité, de circulation et de stationnement**. Ils ont proposé de :**

- répondre aux besoins de stationnement en réhabilitant des parkings souterrains sur l'avenue et en créant des déposes-minutes et des places pour les personnes en situation de handicap ;
- supprimer le rez-de-chaussée du parking côté est de l'avenue tout en sécurisant et apaisant la gestion des étages souterrains ;
- prendre en considération les enjeux de réduction des nuisances sonores dans l'aménagement futur de l'avenue des Sablons (sens de circulation, nombre de voies…) ;
- installer des pistes cyclables sur l'avenue des Sablons et la nouvelle voirie créée pour assurer la connexion nord-sud vers la route de Corbeil ;
- créer des chicanes pour réguler la vitesse de circulation sur le quartier.

5.2.2. Des espaces verts qualitatifs à valoriser et à apaiser

Les balades ont été l'occasion de se rendre sur plusieurs espaces verts, en particulier le square Renoir, le Bois de l'Arbalète et les Lacs qui constituent, selon les participants, des atouts pour le quartier et la qualité de vie. En revanche, tous évoquent les nuisances importantes entrainées par les usages du square Vlaminck sur lequel sont organisés des rassemblements et barbecues de

façon répétée, en particulier l'été. La Ville et la Préfecture ont engagé un travail important et coordonné pour améliorer la situation, ce qui s'est traduit par une forte réduction des nuisances à l'été 2021.

Afin de valoriser et d'apaiser les usages de ces espaces verts, les participants proposent de :

- végétaliser et aérer l'avenue des Sablons par la plantation d'arbres et la création de « jardins familiaux » ;
- renforcer la surveillance et la médiation autour de l'occupation des espaces verts publics, en particulier le square Vlaminck ;
- créer des espaces dédiés aux barbecues, par exemple derrière l'ancien poste de police (zone des droits de l'homme), afin de mieux encadrer ces pratiques et d'éloigner les nuisances des zones d'habitation ;
- aménager les accès au bois de l'Arbalète afin de le rendre plus accessible et accueillant, notamment pour les familles, tout en préservant son caractère naturel ;
- sécuriser les aires de jeux à destination des plus jeunes.

5.2.3. Des besoins exprimés en termes d'équipements, de commerces et de services

Lors des deux balades, les participants ont signalé l'absence de commerces de proximité et de services structurants sur ce secteur du quartier. Le manque de signalétique pour rendre clairement visibles les équipements, en particulier les écoles sur ce secteur, est également mentionné.

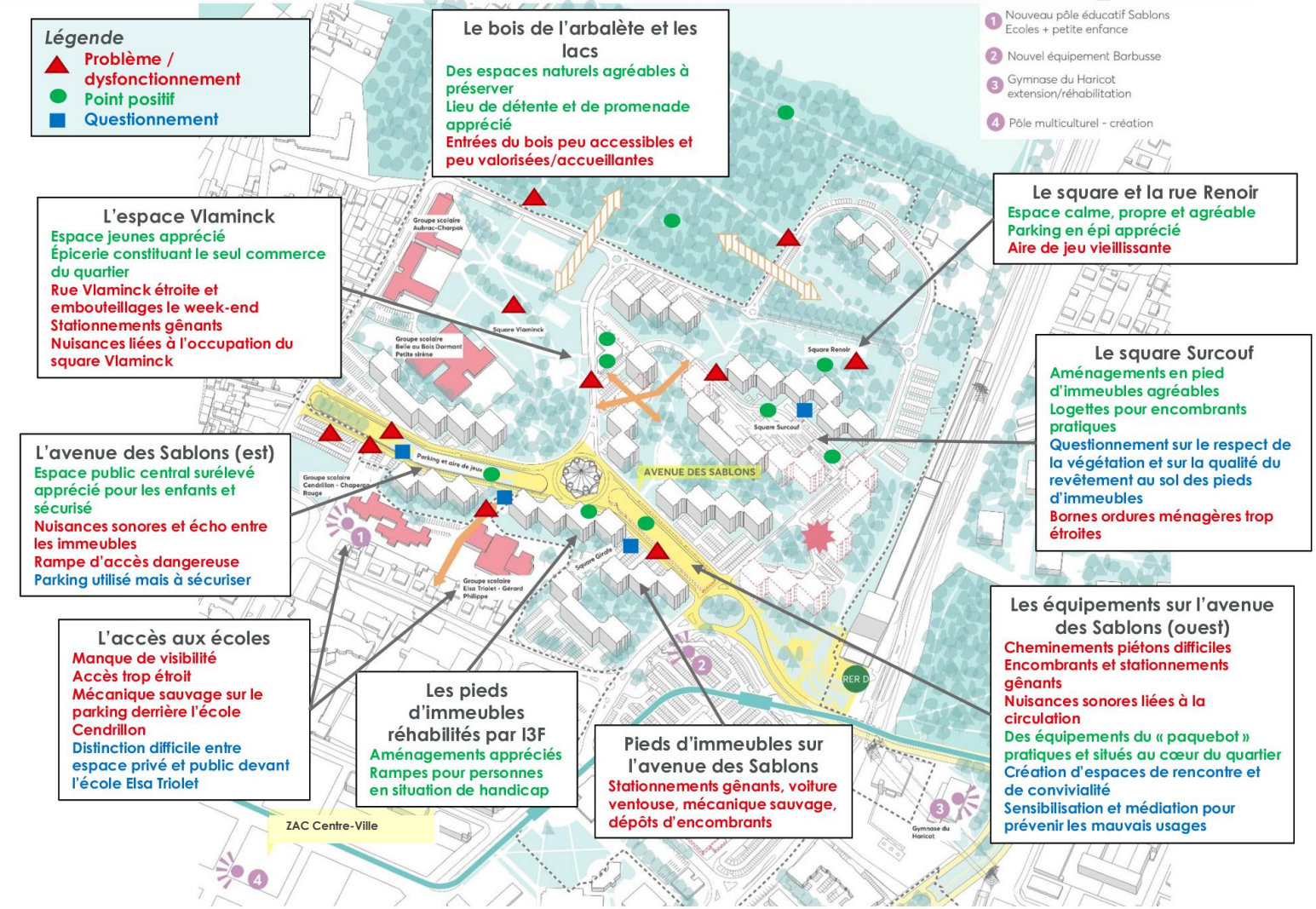
Concernant les équipements publics, les habitants craignent l'éloignement des services actuellement présents sur le « paquebot » au centre de l'avenue des Sablons. La relocalisation de certains de ces équipements à proximité du secteur, en particulier la médiathèque, est prévue dans la ZAC Centre-Ville.

5.2.4. Le réaménagement et la sécurisation des pieds d'immeubles

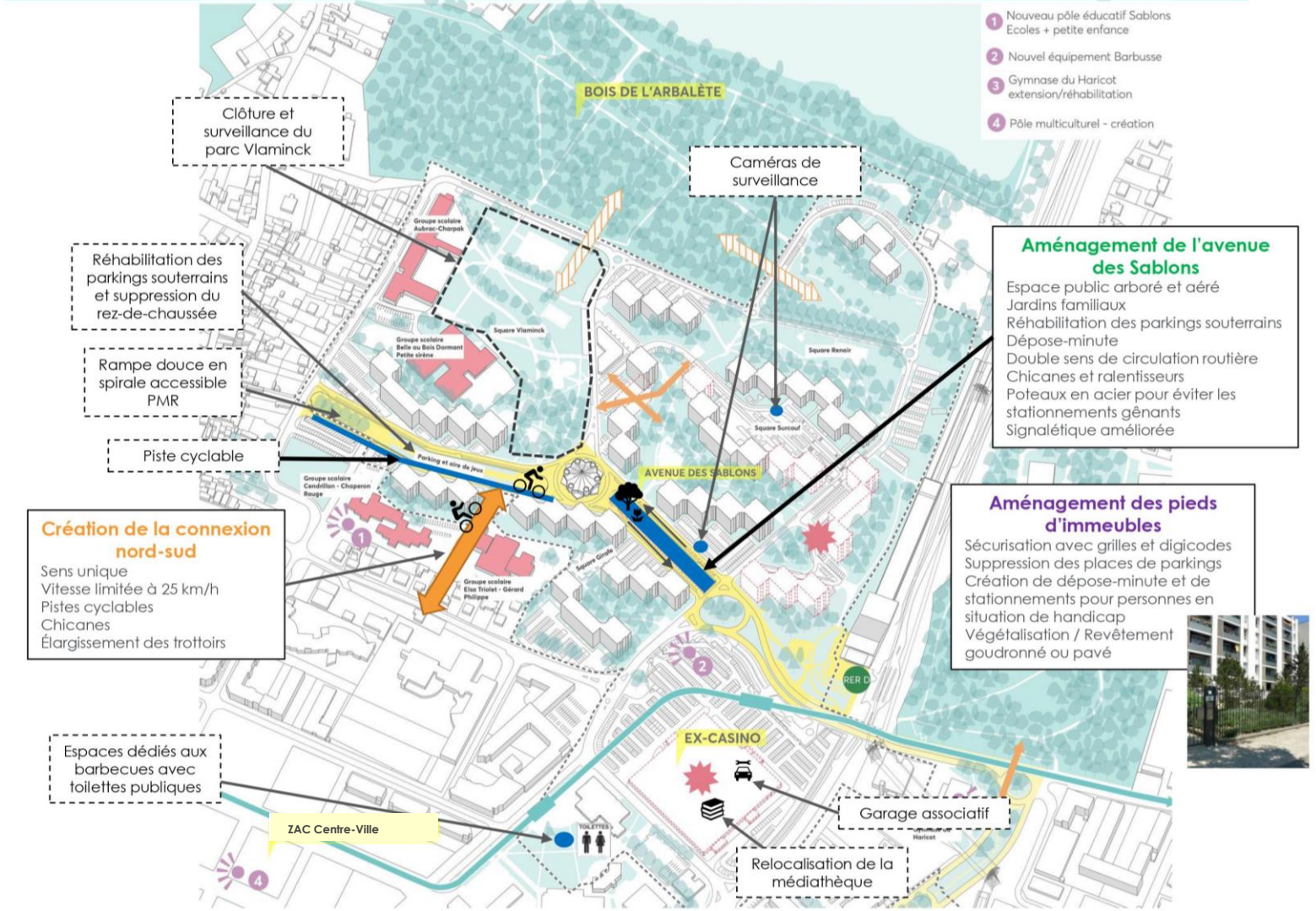
Les pieds d'immeuble sur l'avenue des Sablons connaissent plusieurs problématiques : voitures ventouses, mécanique de rue, stationnement abusif hors des places délimitées, dépôt d'encombrants, etc. Les participants apprécient en revanche les réaménagements réalisés sur les rez-de-chaussée des immeubles I3F et les rez-de-chaussée du square Surcouf.

Ils ont proposé que les places de parkings en pied d'immeubles soient déplacées comme cela a été fait sur le square Surcouf, dont le réaménagement des pieds d'immeuble a été très apprécié. À leur place pourraient être installés des aménagements végétalisés protégés et des accès plus larges à destination des personnes à mobilité réduite (rampe d'accès, trottoirs élargis…). Cette solution impliquerait probablement un besoin de reconstitution des places. En complément, plusieurs participants ont suggéré de « résidentialiser » les entrées d'immeubles en installant des portails sécurisés (« bips », digicodes…).

SECTEUR SABLONS – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC DES BALADES URBAINES



SECTEURS SABLONS – SYNTHÈSE DE L'ATELIER PROSPECTIF



5.3. Les enseignements de la concertation sur les secteurs en développement

La concertation a également porté sur deux secteurs en développement, amenés à être profondément transformés par le projet : le terrain de la Folie dans le quartier des Tuileries et les abords de la gare RER et le terrain de l'ex-casino. Ces deux secteurs ont fait l'objet d'un atelier de travail dédié avec les habitants organisé à la Maison du projet le jeudi 18 novembre 2021.

5.3.1. Le terrain de la Folie

- **Un aménagement respectueux du caractère naturel et vert de la Folie**

Le terrain de la Folie est perçu comme un espace propice à la création d'espaces verts qualitatifs dédiés aux familles, à la détente et la promenade tout en préservant l'environnement naturel présent (zones humides). De nouveau, les participants ont proposé d'y installer des terrains de pétanque, des jardins potagers et du mobilier urbain actuellement absent (bancs, poubelles).

La question de la construction de logements a été questionné par les participants. Plusieurs imaginent la création de maisons ou d'immeubles de faible hauteur le long de l'avenue des Tuileries. De même concernant l'aménagement de places de stationnement, il ressort des échanges collectifs que si des places doivent être aménagées sur ce secteur, elles devraient l'être en bordure de l'avenue des Tuileries, de manière à préserver le caractère naturel du cœur de secteur.

- **Des cheminements et des circulations à concevoir pour relier ce secteur au reste du quartier**

Aujourd'hui le terrain de la Folie est considéré par les participants comme isolé et peu visible depuis le quartier des Tuileries. Les participants ont proposé de travailler sur des accès pour les mobilités douces (piétons, vélos) destinés à ouvrir cet espace sur son environnement, vers Ris-Orangis mais aussi vers les habitations voisines.

La création de voies cyclables le long de l'avenue des Tuileries côté Folie ou sous la ligne à haute tension ainsi que d'un parking au nord du terrain, sont proposées.

- **Des attentes en matière de commerces de proximité**

Afin de répondre au déficit de commerces sur le quartier des Tuileries (superette, boulangerie), plusieurs habitants souhaitent la création de commerces de proximité.

5.3.2. Le secteur de la gare

- **Des aménagements et des espaces publics pour requalifier l'entrée de ville**

Le projet urbain est perçu comme une opportunité pour améliorer l'image de la ville, ce secteur étant le premier aperçu de Grigny en arrivant depuis la gare. Pour cela, des aménagements paysagers verts et conviviaux sont attendus (jardins potagers, parcs…).
Concernant la création de logements sur le secteur, les participants sont favorables à la construction de bâtiments dont la hauteur est limitée, et d'habitat « écologique » sur le secteur Lavoisier ou au niveau de l'ex-Casino. Enfin, les habitants ont également partagé le souhait de voir apparaître de l'activité économique sur ce secteur, notamment des bureaux.

- **Des attentes en matière de mobilité, de circulation et de stationnement**

Les attentes des participants en matière de circulation et de mobilité sur ce secteur se concentrent autour de trois sujets principaux :

- le stationnement, à travers la création de parkings privés en remplacement d'une éventuelle suppression des places en pied d'immeuble (cf. enseignements de la concertation sur le secteur des Sablons) ;
- le développement des mobilités douces, par la création de pistes cyclables, l'élargissement des trottoirs, la prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite, en lien avec l'arrivée du TZEN ;
- la sécurité routière, à travers l'installation de chicanes et de ralentisseurs.

- **Une opportunité pour répondre aux besoins en termes de commerces, services et équipements**

Le réaménagement de l'espace de l'ancien Casino est perçu comme une opportunité pour répondre aux besoins de commerces de proximité sur le quartier de Grigny 2. Ainsi, les participants proposent l'installation d'une boulangerie, d'une épicerie, d'une boucherie, d'une poissonnerie… Plusieurs souhaitent également l'installation d'une maison de santé.

En termes d'activités, une programmation plurielle et intergénérationnelle est attendue par les habitants : espace de jeux pour enfants (pumptrack), recyclerie, cafés, restaurants, espace pour réaliser des brocantes, terrains de pétanque…

6. EVOLUTIONS DU PROJET

6.1. Aménagements des espaces publics et connexions au quartier

- **L'aménagements des espaces publics**

De nombreux éléments issus de la concertation viennent conforter les orientations du projet urbain pour Grigny 2, sur le secteur des Sablons comme des Tuileries. Actuellement, le quartier dans son ensemble est très peu accueillant pour les piétons, les poussettes et les vélos, les trottoirs sont absents ou sous-dimensionnés et aucune piste cyclable n'est présente.

Ce diagnostic des habitants confirme la volonté, dans le cadre du projet, de réhabiliter et repenser les voiries pour atténuer leur caractère routier et pour mieux partager cet espace entre les différents usagers pour rendre l'espace public accessible à tous et toutes. Dans cette optique, l'avenue des Tuileries et l'avenue des Sablons seront complètement restructurées : l'espace public laissera plus de place aux vélos, aux piétons, aux espaces verts, comme proposé par les habitants dans les événements de concertation. Ils attendent de ces espaces qu'ils soient apaisés, sécurisés, sans rodéos et nuisances sonores, très fonctionnels.

D'autres orientations du projet sont confortées par les échanges, le diagnostic et les propositions des habitants :

- L'agrandissement des parvis d'école sur le secteur des Tuileries pour une meilleure sécurité des enfants ;
- Le renforcement, sur les Tuileries et les Sablons, de la distinction entre espace public et espace privé grâce à des résidentialisations, qui permettront aussi d'éviter les stationnements anarchiques.

Enfin, des inquiétudes ont été exprimées à propos d'éventuelles dégradations et d'occupations déviantes que le futur réaménagement de certains espaces publics pourrait entraîner. Le souci d'un aménagement public durable et pérenne, réduisant les nuisances, devra être pris en compte dans les travaux de conception plus fins de ces nouveaux espaces, notamment à travers le mobilier urbain et routier choisi : espaces de repos, bancs, espaces d'échanges apaisés, mais également chicanes et dos d'âne, une logique de construction et d'aménagements permettant de limiter les nuisances sonores (voitures, regroupement en bas des immeubles).

- **L'aménagement de la voirie et la création de nouvelles connexions**

Venant conforter les orientations du projet, **la concertation a fait ressortir l'enjeu de requalifier les circulations entre les quartiers**, aujourd'hui assez enclavés. Le projet urbain prévoit la création de nouvelles voiries et de nouveaux chemins pour faciliter ces déplacements au sein du quartier et entre les quartiers :

- des liaisons piétonnes vers Ris-Orangis pour mieux connecter les deux villes ;
- de nouvelles voiries vers le centre-ville pour le quartier des Sablons, des Tuileries et Barbusse pour faciliter l'accès aux services du centre-ville.

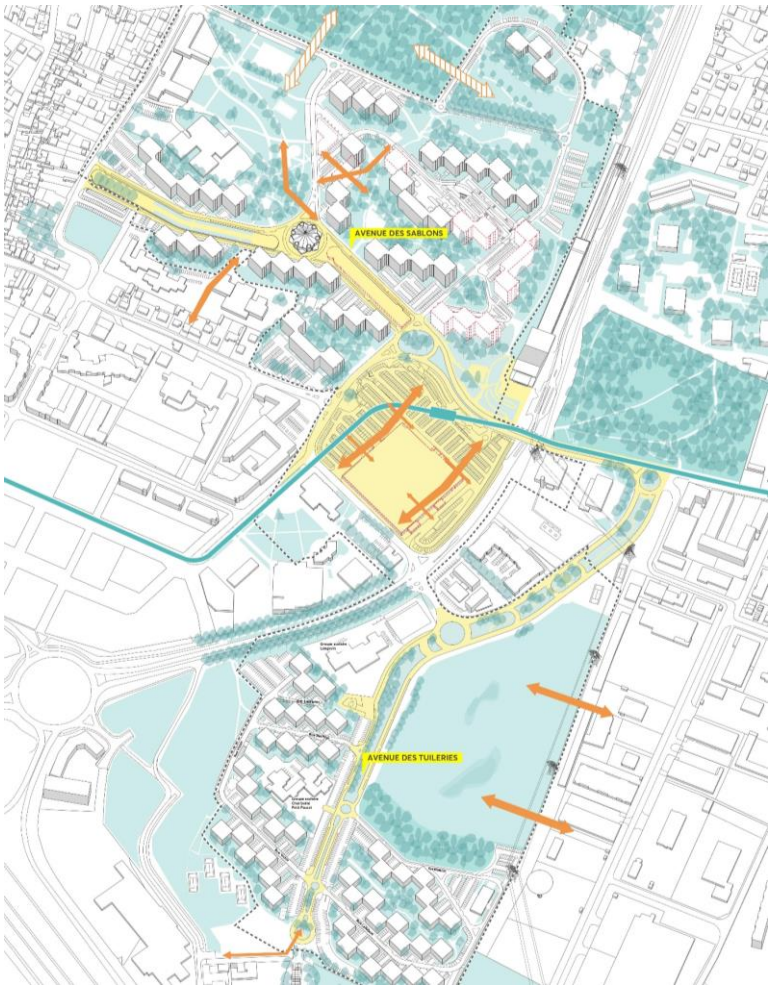
La création d'une connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'avenir a suscité des inquiétudes lors de la balade et l'atelier dédiés à ce secteur du projet. L'EPFIF et les partenaires du projet ont entendu les craintes d'un accroissement de la circulation et des risques engendrés pour les piétons et enfants jouant sur l'aire de jeux. Pour tenir compte de ces éléments partagés par les habitants, **ils s'attacheront à créer une connexion qui garantisse la sécurité** de tous les usagers, en termes de dimension et de règles de fonctionnement (limitation de vitesse, sens de circulation…).

Certains dispositifs d'aménagement opérationnels de la voirie ont été abordés par les habitants. Il s'agit de **conditions de réussite qui nourriront les travaux en cours et à venir**. Ce sont notamment :

- l'enjeu de créer de nouvelles voiries dans un souci de sécurité routière à travers : des chicanes, des dos d'âne, la limitation de la vitesse de circulation des véhicules pour apaiser les circulations, une meilleure signalétique ;
- les attentes en termes de mobilier urbain, de partage des voiries et d'insertion d'aménagements cyclables pour en permettre une utilisation apaisée.

Ces sujets pourront également être discutés lors des prochains temps de concertation avec les habitants dédiés à la mise en œuvre concrète des opérations d'aménagement.

Cartographie des créations de voies et/ou d'ouvertures envisagées et de restructuration des espaces publics principaux



6.2. Équipements publics de superstructure

Le projet de rénovation et de création d'équipements publics est articulé au projet de création de la ZAC de Grigny même s'il n'en découle pas, dans la mesure où il fut en grande partie défini dès 2019, dans la cadre de la convention pluriannuelle du Projet de Renouvellement urbain de Grigny 2 et précisé lors de concertations spécifiques (par exemple la concertation autour de la cité éducative en 2020 et 2021 – voir annexe n°4).

Cependant**, la concertation préalable au projet de création de ZAC a été l'occasion pour la Ville et l'EPFIF de rappeler et de valoriser les programmes** de rénovations de certains équipements (ex : groupe scolaire Langevin, Gymnase du Haricot) et de créations de nouveaux (ex : pôle éducatif des Sablons). Ces temps d'échanges ont permis une appropriation du programme par les habitants. Ce volet d'intervention au profit du quartier permet de concourir à sa requalification globale.

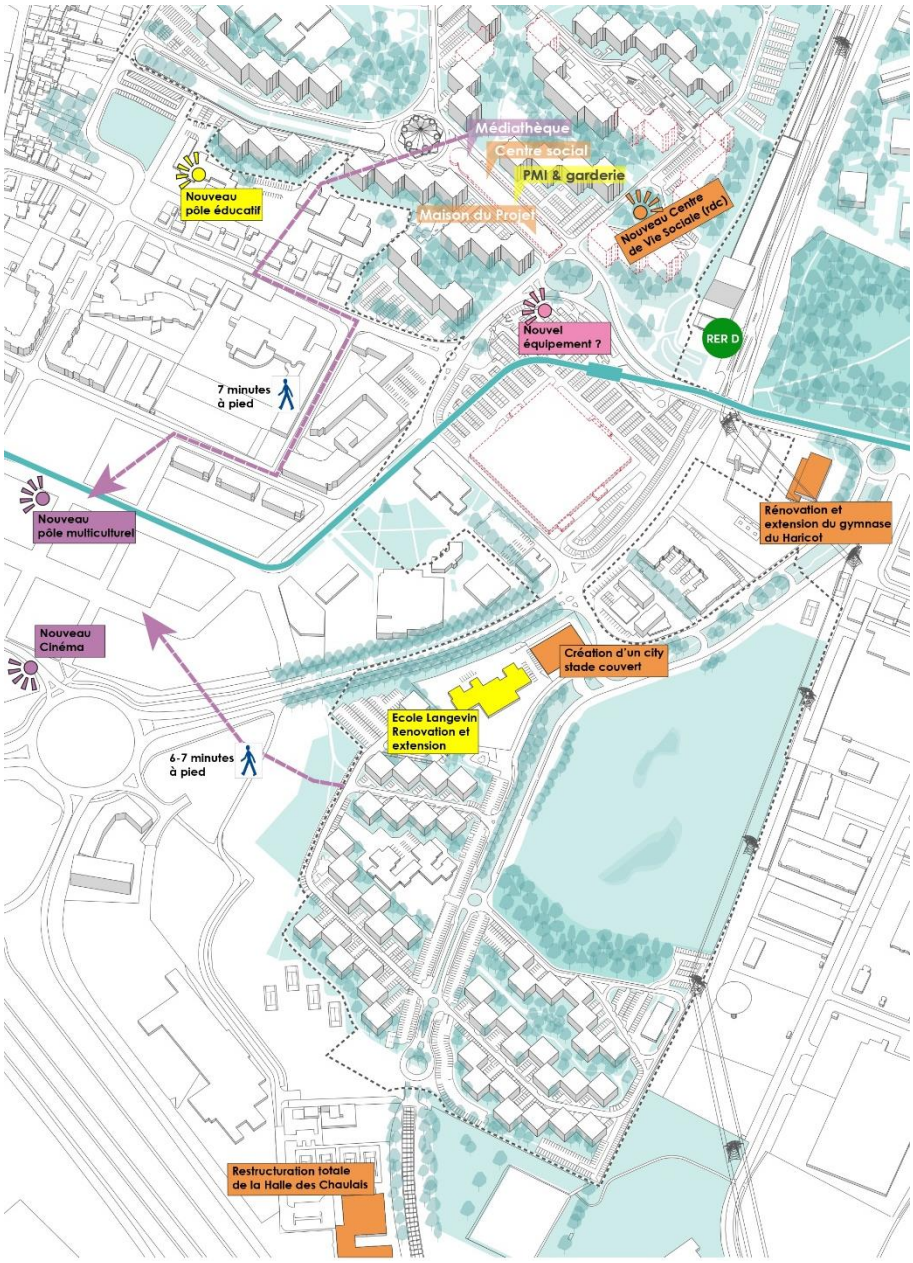
Les habitants ont pu s'exprimer lors des différentes rencontres sur certaines modalités de programmation et de mise en œuvre du programme d'amélioration des équipements publics de Grigny 2. De manière générale, les participants aux rencontres ont exprimé des demandes d'information vis-à-vis des programmes de travaux prévus. Au-delà, un certain nombre de participants résidant dans le secteur des Sablons, ont exprimé **un besoin de maintenir une facilité d'accès aux équipements publics de proximité**.

Plus précisément, ces participants ont abordé le sujet lors des balades urbaines et ateliers prospectifs des Sablons, en insistant sur l'atout que représente selon eux l'existence des **équipements socio-culturels actuellement situés avenue des Sablons** et devant être relocalisés dans le cadre de la restructuration de l'avenue. Les équipes de l'EPFIF et de la Ville de Grigny ont intégré ce besoin de proximité dans les réflexions sur la programmation des nouveaux équipements devant être construits dans les secteurs à développés, en choisissant notamment de **relocaliser le Centre de Vie Sociale Pablo Picasso, actuellement situé avenue des Sablons, dans le secteur de la Gare**, vraisemblablement en pied d'immeuble d'une des futures constructions qui verront le jour à la place des bâtiments des rues Lavoisier et Pasteur.

Dans la même logique, l'EPIF et la Ville ont pu rappeler que **les espaces publics créés ou réhabilités dans le cadre de la ZAC vont accompagner la réhabilitation et l'amélioration de l'accessibilité des équipements**. C'est notamment le cas de la nouvelle voirie Nord-Sud, dans le secteur des Sablons, qui permettra de faciliter l'accès aux équipements du Centre-Ville, et notamment à la médiathèque (actuellement située avenue des Sablons) dont la relocalisation est prévue dans l'équipement multiculturel de ZAC Centre-Ville. Cet équipement ne sera dès lors qu'à 7min de marche de son actuel emplacement.

Dans la même logique, les groupes scolaires Langevin et Chat Botté/Petit Poucet pourront bénéficier de la mise en place d'un parvis sécurisé dans le cadre de la restructuration de l'avenue des Tuileries.

Cartographie des interventions prévues sur les équipements publics



6.3. Secteur en développement

- **Le développement de l'offre commerciale sur les secteurs en développement**

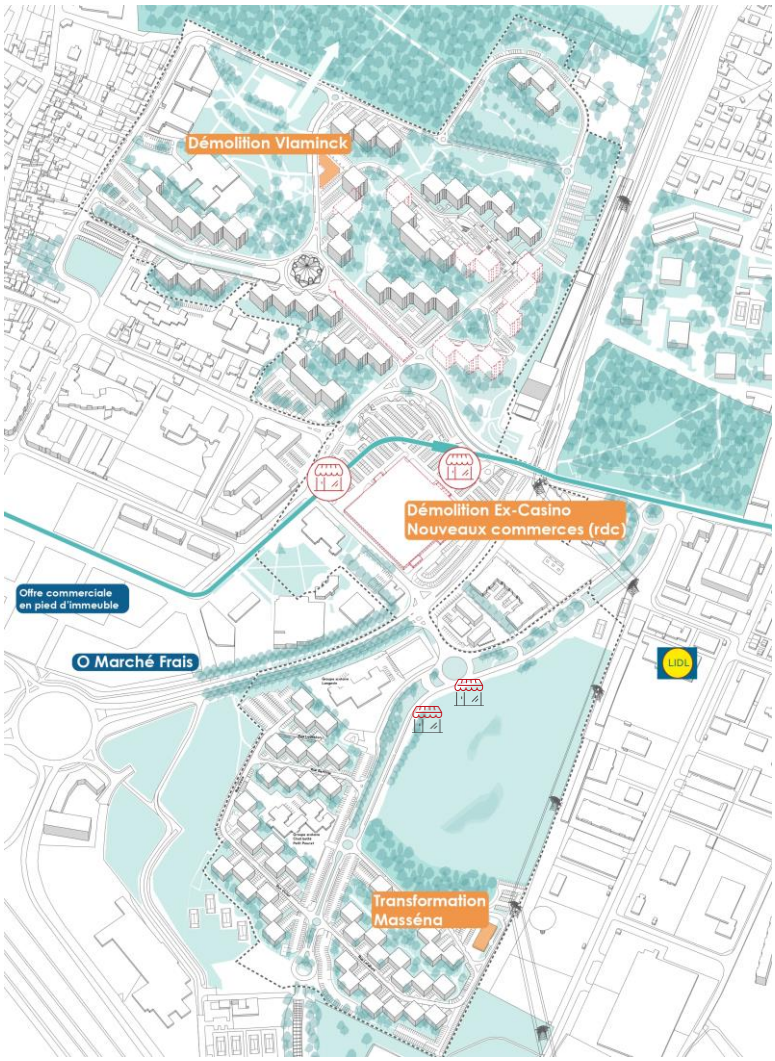
La manque de commerces et de services de proximité est un sujet de préoccupation majeur identifié lors de la concertation. Le diagnostic des habitants à ce sujet est révélateur : aux Sablons,

il existe une seule épicerie pour l'ensemble du quartier, appréciée par sa proximité mais également insuffisante et parfois sources de nuisances, et aux Tuileries, le centre Masséna est totalement obsolète et excentré du quartier. Des participants ont également exprimé des besoins en termes de services de santé de proximité diversifiés.

Ces **constats viennent conforter les orientations du projet : ces espaces porteurs de nuisances et peu qualitatifs ont vocation à être démolis et transformés**. La programmation à venir sur les nouveaux secteurs à inventer (Lavoisier, Ex-Casino, Folie) permettra de pallier ce manque en créant de nouveaux commerces et services de proximité, en cohérence avec ce qui existe au centre-ville.

Il est a noté qu'aucune intervention n'était envisagée sur le centre commercial Masséna avant la concertation légale. **Les avis recueillis lors des balades et ateliers ont conduit l'EPFIF et partenaires du projet à l'intégrer au programme en vue d'un projet de transformation ou de démolition**.

Cartographie de la restructuration envisagée de l'offre commerciale



- **Le secteur de la Folie**

Les souhaits des habitants évoqués lors des ateliers autour du secteur de la Folie sont divers : les espaces naturels doivent être préservés et valorisés (aires de jeux, espaces verts…), des liaisons piétonnes et cyclistes pourraient être aménagées pour reconnecter ce terrain à Ris et au secteur des Tuileries.

Ces attentes des habitants viennent confirmer les orientations du projet pour ce secteur :

- créer de nouvelles liaisons piétonnes ou vélo vers Ris-Orangis, pour faciliter l'accès aux commerces et services, y compris lorsqu'on n'a pas de voiture ;
- construire des bâtiments, mais plutôt le long de l'avenue et de faible hauteur ;
- envisager l'implantation de commerces ou de services d'hyper proximité en front d'avenue ;
- aménager des espaces publics généreux, des espaces verts, espaces de loisir, espaces d'agriculture/jardins partagés, etc.

Conformément aux attentes des habitants le terrain de la Folie sera aménagé en tenant compte des données environnementales, en mettant l'accent sur les espaces publics et les espaces de loisirs.

Les propositions précises des participants en matière d'offre commerciale (type de commerces, localisation…) pourront être approfondies lors des temps de concertation à venir à ce sujet.

- **Le secteur de la Gare**

Lors des balades et ateliers de concertation, le secteur de la gare a été décrit comme porteur de nuisances, peu accessible et très minéral. La nécessité de faire évoluer ce secteur a été soulignée par les participants. Ces éléments viennent conforter les ambitions du projet pour ce secteur sur lequel est prévu :

- la démolition du centre commercial et du parking pour amener dans la ville une qualité d'espace public, mais aussi de la mixité ;
- la transformation de l'image de ce secteur pour en faire un vrai quartier d'entrée de ville avec l'arrivée du TZen ;
- la dédensification du secteur avec la construction de bâtiments dont la hauteur sera raisonnée. Ces constructions permettront d'amener une plus grande mixité dans le quartier, à travers la création de logement, commerces et équipements, bureaux. Les commerces et équipements en rez-de-chaussée par exemple permettrait aussi de donner de la vie et de la convivialité à ce secteur.

6.4. Stationnement

Durant les différentes rencontres organisées lors de la concertation, les participants ont abordé la thématique du stationnement. C'est un des sujets primordiaux pour les habitants, aussi bien pour le secteur des Tuileries que des Sablons. Les attentes exprimées viennent conforter une partie des orientations du projet de réaménagement : consolider une offre de stationnement sûre, sécurisée, en nombre suffisant et lutter contre le stationnement anarchique. **L'EPFIF et la Ville de Grigny ont pu préciser ces orientations lors des réunions intermédiaires et de clôture.**

- **Le devenir des parkings en rez-de-chaussée et sous-sols des T81,83 et 84, aux Sablons**

Le devenir de ces parkings a été abordé dans la mesure où ces **derniers sont à ce jour inutilisables depuis 2011 car ils ne sont pas conformes aux normes de sécurité incendie**. Des habitants regrettaient ainsi de ne pas pouvoir utiliser aujourd'hui ces places de stationnement.

D'après les études menées par la Ville et par l'EPFIF, **la remise aux normes de ces parkings souterrains serait extrêmement coûteuse** pour les copropriétaires et ne pourra pas bénéficier de subventions publiques. Cette **option n'est alors pas envisageable**. La solution proposée par les partenaires publics est donc de **racheter ces places de stationnement aux copropriétaires** afin de pouvoir envisager la **transformation des parkings.** Si un projet de démolition de la T81 est prévu, la transformation des T83 et T84 sera précisée dans le futur. Une transformation en places de stationnement public pourrait être envisagée selon les scénarios de réaménagement qui seront déterminés. L'objectif d'une évolution vers une gestion publique doit permettre de garantir une meilleure gestion durablement.

L'EPFIF et les partenaires publics ont bien entendu les craintes des habitants concernant les difficultés à trouver une place de stationnement sur le quartier, largement relayés lors des différents temps de concertation. Différentes solutions sont envisagées (hors programme de ZAC) :

- Enlèvement de nombreuses voitures épaves à poursuivre avec près de 300 enlèvements par an, libérant de fait des places.
- Réouverture du parking Surcouf et de ses 350 places en 2022.
- Travail avec le nouveau syndic de la T80 pour mieux gérer le parking et donc rendre attractive ses 492 places (dont seuls environ 15% sont occupées régulièrement).

- **Résidentialisation et lutte contre le stationnement anarchique**

Conformément aux attentes exprimées par les habitants lors des temps de concertation, des études sur la possibilité de résidentialiser certaines aires de stationnement de surface seront amorcées, notamment sur le secteur des Tuileries dans le cadre des futurs plans de sauvegarde. Ce travail devra permettre d'envisager des solutions aux problèmes d'occupation irrégulières de places (par des épaves, par la mécanique de rue), mais aussi le stationnement anarchique en pied d'immeuble.

- **Le stationnement aux Tuileries**

Au cours de la balade urbaine des Tuileries, de nombreux habitants ont constaté les difficultés de stationnement qui existent dans le quartier : manque de places, voitures ventouses, manque de compréhension de ce qui relève des places privées et des espaces publics.

Les habitants ont proposé une optimisation des places de parking publiques (passage en épi) et la création de nouveaux espaces de stationnement à placer en franges de quartier (Folie, terrains à l'Ouest des Tuileries, etc.). **Le projet d'aménagement devra approfondir cette question pour améliorer la situation des habitants et la situation urbaine du quartier.**

7. CONCLUSION

7.1. Une dynamique de participation positive et constructive

La concertation sur le projet urbain avait pour objectif de d'informer et d'échanger avec les habitants sur les grandes orientations du projet d'aménagement dans le cadre de la ZAC et de mobiliser la plus large diversité d'usagers du quartier (locataires, copropriétaires, personnes fréquentant les équipements, les parcs, les abords des lacs de l'Essonne, etc.) afin de les faire contribuer au projet.

Avant de revenir sur la participation et le contexte de cette concertation, il est rappelé qu'elle s'est déroulée dans le **contexte sanitaire très exceptionnel** et complexe lié à la pandémie de la COVID-19. Cette crise sans précédent à conditionné la stratégie et la mise en œuvre de la concertation, du dialogue et de la communication déployées.

Il aura fallu, dans le premier temps de concertation sur le projet, porter une **attention particulière aux publics de propriétaires occupants concernés par la transformation de leur immeuble** (démolition ou transformation en logement locatif social envisagées) et à un éventuel relogement, pour leur communiquer les raisons de ces transformations, leur calendrier, la manière dont ils profiteront des aménagements de court terme et le dispositif d'accompagnement dont ils bénéficieront dans le cadre du projet. Ce dialogue aura permis de poser les bases d'un débat ouvert sur le projet urbain de long terme avec tous les publics.

L'enjeu a été ensuite de toucher les autres publics concernés par les transformations, pour les informer sur les transformations à venir et pour communiquer sur les lieux d'information existants. A cet effet, **la campagne de porte à porte** décrite à l'article 3.1.2., concernant plus de 1300 logements dans la copropriété, a permis notamment permis d'instaurer un dialogue de proximité avec le public des locataires.

Les balades urbaines dans chaque secteur du quartier ont permis de rassembler, plus spécifiquement, les habitants et les personnes concernés par ces secteurs. Ces balades ont mobilisé une bonne diversité de publics. Le contexte sanitaire faisait craindre l'impossibilité de rassembler en nombre les usagers mais la mobilisation a été plutôt bonne et de grande qualité dans la participation.

Une disparité est à noter entre la participation sur la balade dans le quartier des Tuileries qui a mieux mobilisée qu'aux Sablons. En effet, sur ce secteur, les habitants ont l'habitude de se mobiliser sur le quartier des Tuileries. Avec une ambiance de « village », ils cherchent à conserver et améliorer leur qualité de vie actuelle, notamment dans la perspective d'une ouverture du quartier. Côté Sablons, bien que les enjeux soient plus importants en termes urbains, il n'y a pas de collectifs habitants organisés de quartier, la participation se fait de manière individuelle.

Globalement, ces balades ont créé une bonne dynamique de groupe avec des personnes qui sont ensuite restées fidèles aux temps de concertation (autres balades et ateliers) et qui ont

quelquefois aidé à mobiliser d'autres habitants. De nombreuses interventions sur le quotidien sont revenues régulièrement mais elles n'ont, pour autant, pas empêché un travail très fructueux autour des thématiques prédéfinies. Cette production a facilité le travail en atelier ensuite.

Si les balades sont des temps plus consultatifs, sur des sujets de diagnostic, **les ateliers prospectifs** ont été organisés dans un objectif d'échange sur les orientations du projet et, surtout, de production collective sur les marges de manœuvre identifiées au préalable. Comme vu au sein de ce bilan, la participation à ces ateliers a été satisfaisante, capitalisant sur la participation aux balades et faisant venir de nouveaux participants intéressés. L'affichage a, cependant, moins bien fonctionné que le bouche à oreille, essentiel dans ce contexte, qui plus est en période de confinement. Les participants ont beaucoup apprécié se retrouver pour échanger sur les thématiques du projet.

Il est à noter que plusieurs éléments de contexte ont dû être appréhendés, parfois gérés, lors de cette concertation :

- Une forte persistance des **sujets de proximité**, surtout lors des réunions publiques, en particulier sur les questions de sécurité et de gestion de proximité : barbecue non-autorisés, occupations illégales d'appartements, nuisances sonores, regroupements en pieds d'immeubles, etc. Ces sujets qui sont indirectement liés au projet, et surtout liés à la gestion urbaine de proximité, ont pris une place assez centrale dans les échanges.
- D'autre part, des **copropriétaires concernés par les projets de transformations et le rachat de leurs appartements étaient régulièrement présents aux réunions**. Leurs questions portaient prioritairement sur l'accompagnement de leur situation personnelle et les problématiques d'habitat : prix de rachat, délai de travaux, expropriation, gestion du patrimoine, etc. **La question du prix de rachat** a été un sujet important des échanges avec les copropriétaires et une certaine crispation s'est exprimée parmi les personnes concernées, soit de manière collective (manifestation de copropriétaires à l'occasion du parvis gare du 12 mai 2021) ou soit de manière individuelle (lors des réunions publiques du 21 octobre et du 8 décembre 2021).

En conclusion, cette phase de concertation préalable a permis une véritable implication de la population et des personnes concernées par le projet, permettant à la fois leur bonne appropriation des orientations du projet de ZAC et la capitalisation de leurs avis. L'opinion des participants envers le projet est globalement favorable.

En synthèse, les remarques des participants sur le projet ont :

- **permis de confirmer ou conforter certaines orientations du projet** : améliorer la sécurité routière, proposer des pistes cyclables, ouvrir le terrain de la Folie vers Ris-Orangis, limiter la hauteur des constructions neuves (surtout sur la Folie), renforcer la présence de la nature dans le quartier, animer le quartier avec des commerces et services de proximité, etc.
- **fait évoluer la réflexion sur certains sujets** : traitement du centre commercial Masséna, localisation du nouveau Centre de Vie Sociale, etc.
- **porté l'attention sur des sujets pour lesquels les projets n'apportent pas encore de réponses définies, ou sur des conditions de réussite du projet.** Sur ces thèmes, les partenaires du projet devront donc approfondir ou engager une nouvelle réflexion : stratégie de stationnement, stratégie de gestion des espaces pour limiter les nuisances

(rassemblements, nuisances sonores, etc.), modalités d'aménagement de la connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir, etc.

7.2. Une concertation légale intégrée à un dispositif de long terme de dialogue et de communication sur le projet de ZAC, et plus largement d'ORCOD-IN

Ce bilan retrace l'ensemble des actions portées dans le cadre de la concertation légale préalable à la création de la ZAC de Grigny 2, qui s'inscrit dans une opération plus globale, l'ORCOD-IN de Grigny 2. Cependant, ce temps de concertation ne constitue qu'une étape de la concertation pour un projet qui s'étalera sur toute la décennie 2020. Le dialogue engagé précédemment par l'EPFIF, mais également par la Ville de Grigny et Grand Paris Sud se poursuivra après la restitution de ce bilan.

La nécessité de prendre en compte et de traiter les problématiques soulevées en termes de gestion urbaine de proximité, de sécurité et d'accompagnement de proximité renvoie à des interventions plus locales et de court terme. C'est en particulier sur ces sujets que le dialogue sera poursuivi dans les prochains mois. Des temps de concertation volontaires pourront également être réalisés sur la question des usages autour d'éléments de projet plus précis, pour tester certaines orientations du projet au regard de l'expertise d'usage. Dès 2022, de nouveaux ateliers sont envisagés.

L'EPFIF et les partenaires publics poursuivront également sa stratégie d'accompagnement en concertation sur les sujets de transformation des copropriétés du quartier. En effet, les habitants, en tant que locataires ou copropriétaires, seront au cœur des transformations du quartier, qu'elles soient urbaines, ou en matière d'habitat, via les plans de sauvegarde des copropriétés.

Le rendu de ce bilan viendra conclure la concertation légale préalable à la création de la ZAC de Grigny 2. En amont de la création de la ZAC, la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) qui sera organisée par la Préfecture de l'Essonne, constituera une nouvelle occasion pour les Grignois et Grignoises qui le souhaitent de s'exprimer sur le projet, sur la base de l'étude d'impact environnemental, du présent bilan de la concertation et du projet de dossier de création de la ZAC.

8. TABLE DES ANNEXES

Annexe 1

Annexe 1A - Délibération de prise d'initiative de création de la ZAC
Annexe 1B – Décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016
Annexe 1C – Décision administrative n°2022-11 fixant la date de clôture de la concertation

Annexe 2 – Supports de présentation, supports de contribution et comptes rendus détaillés des événements de concertation

Annexe 3 - Supports de communication utilisés (affiche, flyer…)

Annexe 4 – Concertations et communications menées sur les autres volets du projet, hors concertation légale relative à la création de la ZAC

Annexe 5 – Contributions sur les registres mis à la disposition du public.

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Annexe 1A : délibération de prise d'initiative de la ZAC de Grigny 2 définissant les modalités de la concertation préalable

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

epf
ILE-DE-FRANCE

Conseil d'Administration A20-3

du 09 décembre 2020

Délibération n°A20-3-6

Objet : Initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Grigny 2, à Grigny

Le Conseil d'Administration,

Vu les dispositions des articles L. 321-1 à L. 321-13 du code de l'urbanisme relatifs aux établissements publics fonciers de l'Etat ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Vu les dispositions du code de l'urbanisme et notamment l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité pour l'Etat de confier, par décret en Conseil d'Etat, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriété dégradées d'intérêt national ;

Vu les dispositions des articles L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et aux opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 15 septembre 2016, donnant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu la délibération de la commune de Grigny n° DEL-2016-0069 en date du 26 septembre 2016, émettant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

epf
ILE-DE-FRANCE

Conseil d'Administration A20-3

du 09 décembre 2020

Vu la délibération de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart en date du 11 octobre 2016, émettant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny, et notamment son article 2 relatif à la possibilité pour l'établissement public de prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) en application des dispositions de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la convention signée le 19 avril 2017 entre l'ensemble des partenaires publics en application de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, pour la mise en œuvre de l'opération d'intêret national de requalification des copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu les dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme et des articles R. 311-1 et suivants du même code relatifs aux ZAC ;

Vu les dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme sur l'obligation de réaliser une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées préalablement à la création d'une ZAC ;

Vu les dispositions de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme sur l'obligation pour l'organe délibérant de l'établissement public qui prend l'initiative de la création d'une ZAC de délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu les articles L. 103-4 et suivants du code de l'urbanisme sur les modalités de la concertation ;

Vu le rapport de présentation au conseil d'administration et après avoir entendu l'exposé du Directeur général ;

Considérant la nécessité de créer une ZAC pour mettre en œuvre l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Considérant les objectifs poursuivis par l'opération ORCOD IN de Grigny 2, et la nécessité de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet au fur et à mesure de son

élaboration afin de pouvoir formuler des observations et propositions sur celui-ci ;

DECIDE

Article 1 : L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France décide de prendre l'initiative de la création d'une ZAC afin de mettre en œuvre l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit « Grigny 2 » et de lancer la concertation préalable à cette création.

Article 2 : L'opération vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à transformer Grigny 2 en quartier résilient, écologique et solidaire qui respecte les engagements de la charte EcoQuartier en faveur d'un aménagement durable. Ces objectifs seront poursuivis par :

- La mise en œuvre de la recomposition urbaine et foncière du quartier, visant une mixité résidentielle et fonctionnelle, en désenclavant le quartier et en améliorant l'accès au reste du territoire ;
- La requalification du cadre de vie, des espaces publics et des équipements, notamment par la valorisation de la trame paysagère, pour relier le quartier aux Lacs et aux espaces de nature du territoire ;
- L'amélioration des conditions d'habitat, en mettant fin au processus de dégradation des copropriétés, et en construisant une offre nouvelle et diversifiée de logements ;
- La création d'une centralité structurante à l'échelle du territoire autour du pôle gare et du Plateau Barbusse.

Article 3 : Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Mise à la disposition des visiteurs de plusieurs registres à la Mairie de Grigny et dans le centre social Pablo Picasso, permettant de recueillir leur réactions sur le projet ;
- Organisation d'une réunion publique a minima, selon les modalités permises par la crise sanitaire de COVID-19 ;
- Réalisation d'une plaquette d'information, à disposition notamment à la Mairie et au centre social Pablo Picasso ;
- Mise en place d'ateliers associant la population autour des thèmes qui seront précisés en fonction des attentes des habitants et de l'avancement du projet, selon les modalités permises par la crise sanitaire de COVID-19 ;

- Mise en place d'outils permettant d'assurer l'information du public par voie éléctronique.

Article 4 : Le Directeur général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est autorisé à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en œuvre de la concertation, dans le cadre fixé par la présente délibération, en lien étroit avec la commune de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.

Article 5 : Le Directeur général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixera la date de clôture de la concertation.

Article 6 : A l'issue de la concertation, le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en arrêtera le bilan.

La Présidente de l'EPFIF

Valérie PECRESSE

Le Préfet de Région
Ile de France

Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Annexe 1B : décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016

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

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny

NOR : *LHAL1621598D*

Publics concernés : *commune de Grigny, communauté d'agglomération Grand Paris Sud, établissement public foncier d'Ile-de-France, syndicats de copropriétaires de Grigny.*

Objet : *décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit de « de Grigny 2 » à Grigny.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *aux termes de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, des opérations de requalification de copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles. L'Etat peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification, si celle-ci présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements, si le site comporte une ou plusieurs copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde et si le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et que la commune s'est engagée à le déléguer à l'opérateur. Le quartier de Grigny 2 à Grigny réunit toutes ces caractéristiques : le présent décret déclare en conséquence sa requalification d'intérêt national. Il en confie la mise en œuvre à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui est ainsi autorisé par ce décret à mobiliser une partie de ses ressources fiscales affectées pour financer la requalification du quartier et peut bénéficier, à titre exceptionnel et pour les besoins de l'opération, de subventions de la part de l'Agence nationale de l'habitat. Afin d'assurer un déroulement opérationnel coordonné et cohérent de l'opération, l'opération de Grigny 2 est ajoutée à la liste des opérations d'intérêt national figurant à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme, ce qui permet à l'Etat d'accorder les autorisations d'urbanisme dans le périmètre de l'opération. Le décret permet également la mise en place d'un pilotage et de moyens d'accompagnement renforcés et adaptés à la situation particulière de Grigny 2. Ce renforcement des moyens consacrés par l'Etat et ses Agences est matérialisé par la convention de mise en œuvre mentionnée à l'article 3 dont les collectivités territoriales et leurs groupements pourront également être signataires.*

Références : *le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (http: //www.legifrance.gouv.fr).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 741-1, L. 741-2, R. 321-5, R.* 321-12, R. 321-18 et R. 321-20 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1607 *ter* ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 102-12, L. 132-1, L. 311-1, L. 311-6, L. 321-1-1, R. 102-3 et R. 311-1 ;

Vu l'avis du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, en date du 25 août 2016 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'établissement public foncier d'Ile-de-France en date du 15 septembre 2016 ;

Vu la délibération de la commune de Grigny en date du 26 septembre 2016 ;

Vu la délibération de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud en date du 11 octobre 2016 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – I. – Une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, au sens de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, est mise en place pour le quartier dit « Grigny 2 » à Grigny (91).

Conformément au tracé reporté sur le plan au 1/5 000 joint en annexe 1 au présent décret (1), le périmètre de cette opération est composé des parcelles dont les références sont énumérées dans le tableau suivant :

SECTIONS INCLUSES PARTIELLEMENT dans le périmètre de l'opération	RÉFÉRENCES CADASTRALES DES PARCELLES incluses dans le périmètre de l'opération
Section AM	AM 2 AM 4, AM 5, AM 6, AM 8, AM 9, AM 10, AM 11, AM 12, AM 13, AM 14 AM 23, AM 24, AM 25, AM 26, AM 27, AM 30, AM 59, AM 60, AM 61, AM 62, AM 63, AM 64, AM 65, AM 66, AM 67, AM 68, AM 69, AM 70
Section AL	AL 18, AL 19, AL 20, AL 22, AL 23, AL 24, AL 25, AL 37, AL 39, AL 45, AL 46, AL 47, AL 48, AL 49, AL 50, AL 51, AL 52, AL 60, AL 61, AL 62, AL 63, AL 64, AL 68, AL 69
Section AK	AK 152, AK 153, AK 154, AK 156, AK 226

II. – L'article R. 102-3 du code de l'urbanisme est complété par un 18° ainsi rédigé :

« 18° A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit "Grigny 2" à Grigny, dans le périmètre défini par le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 ».

Art. 2. – L'établissement public foncier d'Ile-de-France est chargé de conduire cette opération au sens de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme et peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le périmètre de l'opération mentionné à l'article 1er, l'établissement public foncier d'Ile-de-France peut :

– concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues au 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
– prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme.

L'établissement public foncier d'Ile-de-France ne peut intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues au 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ou pour faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause.

Art. 3. – Le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le préfet de l'Essonne, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence régionale de santé, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ainsi que l'établissement public foncier d'Ile-de-France et toute personne publique intéressée à l'opération, sont signataires de la convention de mise en œuvre de l'opération prévue par l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'octroi des concours financiers à l'établissement public foncier d'Ile-de-France sont soumises aux règles et procédures prévues par les règlements respectifs de l'Agence nationale de l'habitat et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Art. 4. – L'établissement public foncier d'Ile-de-France peut bénéficier des subventions de l'Agence nationale de l'habitat pour les opérations de portage de lots d'habitation d'une copropriété en difficulté comprise dans le périmètre de l'opération mentionnée à l'article 1er. Les modalités de financement et les contreparties sociales exigées pour le financement de ces opérations sont fixées par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat. L'aide accordée peut être assortie de dérogations aux règles d'occupation des locaux définies à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. – Par dérogation aux dispositions du huitième alinéa de l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation et à celles du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat prises en application de cet alinéa, une avance peut être versée, sans excéder 70 % du montant prévisionnel de l'aide, aux syndicats de copropriétaires définis au 7° du I de l'article R. 321-12 du même code et dont les immeubles sont situés dans le périmètre mentionné à l'article 1er.

Art. 6. – La ministre du logement et de l'habitat durable et le ministre de la ville, de la jeunesse et des sports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 26 octobre 2016.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de l'habitat durable,
EMMANUELLE COSSE

Le ministre de la ville, de la jeunesse et des sports,
PATRICK KANNER

(1) Ce plan peut être consulté à la préfecture de l'Essonne (cité administrative, boulevard de France, CS10701, 91010 Evry Cedex), à la mairie de Grigny (19, route de Corbeil, 91350 Grigny) et au siège de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (14, rue Ferrus, 75014 Paris).

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Annexe 1C : décision administrative n°2022-11 fixant la date de clôture de la concertation

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

Décision n° 2022-11

DATE DE CLOTURE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

A LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DE GRIGNY 2 A GRIGNY

Objet : Date de clôture de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2 à Grigny.

Le Directeur Général,
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles relatifs aux établissements publics fonciers de l'Etat (L 321-1 et suivants) et à la concertation publique (L 103-2 et suivants) ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu les dispositions du code de l'urbanisme et notamment l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité pour l'Etat de confier, par décret en Conseil d'Etat, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriété dégradées d'intérêt national ;

Vu les dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et aux opérations de requalification des copropriétés dégradées déclarées d'intérêt national ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France en date du 15 septembre 2016, donnant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu la délibération de la commune de Grigny n° DEL-2016-0069 en date du 26 septembre 2016, émettant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu la délibération de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart en date du 11 octobre 2016, émettant un avis favorable au projet de décret déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny, et notamment son article 2 relatif à la possibilité pour l'établissement public de prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) en application des dispositions de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la convention signée le 19 avril 2017 entre l'ensemble des partenaires publics en application de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, pour la mise en œuvre de l'opération

d'intêret national de requalification des copropriétés dégradées du quartier dit « Grigny 2 » à Grigny ;

Vu les dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme et des articles R. 311-1 et suivants du même code relatifs aux ZAC ;

Vu les dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme sur l'obligation de réaliser une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées préalablement à la création d'une ZAC ;

Vu les dispositions de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme sur l'obligation pour l'organe délibérant de l'établissement public qui prend l'initiative de la création d'une ZAC de délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu les articles L. 103-4 et suivants du code de l'urbanisme sur les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n°A20-3-6 du conseil d'administration de l'EPF IDF du 09 décembre 2020 décidant la prise d'initiative de la création de la ZAC de Grigny 2 à Grigny, précisant les objectifs poursuivis par l'opération et fixant les modalités de la concertation, et notamment son article 5 ;

Considérant que la concertation a été conduite selon les modalités de concertation prévues dans la délibération EPFIF n°A20-3-6 du conseil d'administration ;

Considérant que l'ensemble des objectifs poursuivis et des modalités prévues ont pu être mis en œuvre ;

Considérant que le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

DECIDE

Article 1 : La concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Grigny 2 à Grigny est close au 10 décembre 2021.

Article 2 : En application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en arrêtera le bilan.

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa publication

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Annexe 2 : comptes rendus des événements de la concertation préalable

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

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Réunions d'annonce des transformations de certains syndicats
11, 12 et 13 mars 2021
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

Rappel du déroulé des réunions

Les chiffres clés du dispositif

- 20 rencontres en 3 jours, sur 30 heures, les jeudi 11 mars 2021 au soir, vendredi 12 mars 2021 au soir et samedi 13 mars 2021 matin et après-midi.
- 45 encadrants, animateurs et intervenants (dont le dispositif de sécurité et les logisticiens de la salle)
- 149 personnes, représentant 118 foyers rencontrées en 3 jours (sur les 339 propriétaires occupants concernés et invités).
- 5 syndicats secondaires concernées (T26 T27 T31 T48 T49) sur les 27 du quartier.



Les grands principes du dispositif :

- Organisation d'un échange à taille humaine mené dans le respect des consignes sanitaires en vigueur en mars 2021, et avec l'autorisation de la Préfecture pour le couvre-feu, qui a permis la rencontre et le dialogue en présentiel entre les copropriétaires et les acteurs du projet (Direction de l'EPFIF, le Maire, le préfet).
- En raison du contexte sanitaire et de l'impossibilité de réunir l'ensemble des copropriétaires des immeubles concernés, le choix a été fait de rencontrer prioritairement les copropriétaires occupants. Ils sont les premiers concernés et impactés par les décisions prises, c'est un public particulièrement sensible à la fois par le changement de statut (passage de propriétaire à locataire) et le changement ou la transformation de leur logement (relogement pour les bâtiments qui seront démolis, transformation pour les bâtiments transformés en logements sociaux).
- Une invitation par courrier personnalisé pour les 20 différents groupes, comprenant la convocation et un compte rendu des rencontres avec les conseillers syndicaux ayant eu lieu début février 2021.
- Organisation de trois espaces distincts dédiés : un espace d'accueil et d'attente, un grand espace de présentation (théâtre) et un espace d'accompagnement (dont un espace de décompression à l'écart pour les personnes les plus touchées par les annonces). Une orchestration minutieuse a été réalisée pour permettre les passages successifs de salles en salles de sorte à assurer un cadencement compatible avec les mesures sanitaires et la rencontre en petits groupes propices au dialogue direct avec les acteurs du projet.

- Mobilisation de l'ensemble des techniciens, des institutions partenaires sur les trois jours consécutifs pour bien expliquer les solutions qui s'offrent à eux et répondre aux interrogations spécifiques des copropriétaires.

L'organisation et le cheminement dans trois espaces distincts accueil / présentation / accompagnement :

- **La salle d'accueil (15 minutes)**
  - Accueillir et émarger les participants,
  - Faire patienter les participants pour ceux en avance et/ou trop nombreux,
  - Expliquer, réinviter et réorienter les personnes non-invitées (locataires par exemple),
  - Présenter les entités porteuses du projet et les prochaines étapes de la réunion.

- **La salle de présentation (45 minutes)**
  - Présenter la démarche ORCOD-IN et ses conséquences (constats, relogement, destin des bâtiments, travaux d'urgence…) par les partenaires de l'opération mobilisés lors des 3 jours de rencontres :
    - **Philippe Rio**, maire de Grigny
    - **Éric Jalon**, préfet de l'Essonne et **Alain Bucquet**, préfet délégué pour l'égalité des chances auprès du préfet de l'Essonne
    - **Gilles Bouvelot**, directeur Général de l'EPFIF et **Joëlle Boneu**, directrice générale adjointe en charge du pôle ORCOD-IN
  - Vidéo de la Ministre en charge du logement, **Emmanuelle Wargon**, pour rappeler l'engagement de l'Etat pour le quartier de Grigny 2
  - Échanger avec les propriétaires, répondre à leurs interrogations et les rassurer concernant les solutions mises en place.

- **La salle d'accompagnement (45 minutes)**
  - Permettre un temps d'échange supplémentaire pour informer les participants sur les prochaines étapes, rappeler leurs droits, réexpliquer les éléments présentés - notamment à travers une exposition reprenant les principales informations à retenir, ...
  - Permettre l'échange avec la Ville et la prise de rendez-vous avec l'EPFIF pour évoquer les situations personnelles de chacun (tous les copropriétaires ont été réorientés par l'EPFIF et la Ville à la suite de cette rencontre pour discuter de leur parcours et de leur situation).
  - Accompagner les personnes qui seraient en détresse ou en colère en leur proposant un échange individualisé dans un espace d'échanges isolé des autres copropriétaires.
  - Distribuer la documentation (lettre d'information distribuée à tous les habitants et propriétaires du quartier, les flyers en lien avec leurs situations, le numéro de téléphone direct de l'EPFIF pour prendre rendez-vous et avoir de plus amples informations) et vérifier qu'aucun participant ne quitte la salle sans avoir correctement compris et pu exprimer toutes ses interrogations.
  - Partenaires présents : élus et services de la Ville de Grigny, services de GPS, équipe de l'EPFIF, médiateurs et accompagnateurs de stratéact'.








LES ÉLÉMENTS PRÉSENTÉS AUX COPROPRIÉTAIRES

Historique du soutien au quartier de Grigny 2

- Trois plans de sauvegarde successifs (2001-2006 ; 2007-2011 ; 2014-2019, prolongé jusqu'en 2021).
- Un projet de rénovation urbaine (signé le 30 janvier 2007) et renouvelé en 2019 et des aménagements sur le square Surcouf, la réhabilitation des groupes scolaires aux Sablons et aux Tuileries.
- Depuis 2016, un dispositif d'exception : l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) rassemblant l'État, Grand Paris Sud, la Ville et l'EPFIF qui investissent à court terme :
  - 44,5 millions d'euros par l'Etat (ANAH) pour réaliser les travaux d'urgence dans la copropriété
  - 15 millions d'€ pour les travaux de proximité entre 2019 et 2022.
- Un projet qui avance : la dette du syndicat principal (9M€) a été purgée en vue de la scission ; montée en puissance de la lutte contre l'habitat indigne ; plus de 600 logements déjà acquis par l'EPFIF.

Présentation des 5 syndicats secondaires en faillite qui seront transformés

- 1-3-5 rue Lavoisier (Ney 49)
- 2 à 10 rue Lavoisier (Lavoisier 48)
- 1-3-5 Square Surcouf (Cambacérès 26)
- 7-9-11-13-15 Square Surcouf (Surcouf 27)
- 4-6-8 rue Vlaminck (Vlaminck 31)

Au total, ce sont 1 320 logements qui seront transformés en logements sociaux ou démolis.

Les raisons de l'impossibilité du maintien en copropriété pour ces 5 syndicats
Ces copropriétés sont en faillite, malgré tous les efforts engagés. Dans ces syndicats, plus de 11,8 millions d'euros d'impayés et plus de 3 millions d'euros de dettes ont été accumulés alors même que plus de 4 millions de charges ont été payées par l'EPFIF depuis 2017 dans les immeubles les plus en difficultés).
Au-delà des chiffres, ce sont également les conditions de vie qui sont indignes avec des problèmes d'électricité, d'ascenseurs, de fuites. Tout cela menace la santé et la sécurité des habitants.
Il y a également le piège du surendettement que connaissent un certain nombre de copropriétaires.
Pour toutes ces raisons, aujourd'hui les copropriétés ne peuvent pas être redressées sous ce statut de « copropriété ».

Engagement de l'État pour apporter des solutions individuelles et collectives : le rachat et l'accompagnement sur-mesure vers le relogement de chaque habitant
Pour mettre fin à cette spirale de dégradation et d'endettement, l'EPFIF va racheter l'ensemble des logements dans ces immeubles. Près de 400 logements ont déjà été rachetés par l'EPFIF dans ces syndicats et l'EPFIF va poursuivre l'acquisition des 920 autres logements. La vente à l'amiable du logement est possible dès à présent.

À partir de 2026, les logements seront transformés : une partie est vouée à la démolition, une autre à la transformation en logement social. Avant cela, un accompagnement en plusieurs étapes va être déployé durant les prochaines années afin de trouver une solution adaptée à chaque habitant :

1. La première étape est la vente de son logement à l'EPFIF.
2. Après le rachat du logement, les copropriétaires deviennent locataires de l'EPFIF. Des travaux de mise aux normes sont effectués systématiquement, et en cas de besoin des travaux d'amélioration peuvent être effectués (peintures, sols, etc.). Le loyer est modéré et conforme aux règles en vigueur dans le parc social.
3. Les locataires de l'EPFIF résidant dans un immeuble voué à la démolition seront accompagnés vers un relogement dans le parc social. Deux propositions de relogement seront présentées aux habitants, en adéquation avec leur projet résidentiel (projets familiaux, souhait de rester ou non à Grigny, partir en province, projet de décohabitation…) et selon la composition du ménage.

Les travaux d'urgence
En amont de la transformation des immeubles en 2026, d'importants travaux de mise en sécurité des bâtiments et de remise aux normes des équipements communs dangereux (ascenseurs, sécurité incendie, réseaux d'eau) débuteront, dès 2021. Il s'agit de s'assurer que les immeubles ne présentent pas de risque pour les habitants. Ces travaux sont intégralement financés par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), toutes charges comprises. Ainsi, le coût de ces travaux ne pèsera pas sur les copropriétaires (aucun reste à charge).

THEMES ABORDÉS LORS DES QUESTIONS-REPONSES

Les 20 réunions ont été organisées pour s'adresser aux copropriétaires occupants des syndicats voués à la transformation, en leur présentant deux types de destins distincts : le rachat de leur logement en vue de la transformation de leur bâtiment en logement social et le rachat de leur logement en vue de la démolition du bâtiment. Cependant, l'ensemble des copropriétaires sont concernés par une majorité de dispositifs communs (vente amiable, accompagnement, travaux d'urgence) et vivent tous au sein d'un même périmètre du quartier. Ainsi, une certaine homogénéité a pu être observée en termes de thèmes abordés et d'expression de la part des copropriétaires.

3.1 La vente à l'amiable

La vente à l'amiable est présentée comme la première étape de la démarche. Celle-ci peut être engagée dès la sortie de la réunion. Il s'agit d'une condition préalable pour entamer ensuite une procédure de relogement – pour ceux dont le bâtiment sera démoli.
Ce thème a suscité des interrogations et des remarques de plusieurs types.

<u>Les marges de manœuvre du propriétaire</u>

- La question de la marge de manœuvre et de la possibilité de ne pas vendre a été évoquée par de nombreux copropriétaires dans différents groupes. Les propriétaires se sont interrogés sur leur capacité à influer sur les décisions à prendre, sur ce qui leur est imposé dans le cadre de la solution trouvée et sur ce qu'elle représente comme opportunité pour eux.
  - Réponse de **l'EPFIF** : le propriétaire n'est pas obligé de vendre son logement dans le cadre actuel de la vente amiable. Celle-ci ne peut avoir lieu que s'il en émet le souhait. Le propriétaire devra, toutefois, céder son logement avant la transformation ou la démolition du bâtiment, en fonction de la décision prise. Dans le cadre de la procédure d'expropriation, le prix sera défini par un juge de l'expropriation. Le propriétaire aura une marge de manœuvre devant le juge en arguant des contre-références à celles de la DNID, pour que le Juge définisse une juste et préalable indemnité.

- À plus long terme, l'échéance de l'expropriation et ses conséquences pour les copropriétaires a été abordée par certains copropriétaires, de manière plus ponctuelle.
  - Réponse de **l'EPFIF** : d'ici quelques années, les logements concernés par les transformations et non acquis par l'EPFIF seront expropriés. Les propriétaires de ces logements vendront alors obligatoirement leur logement. Ils ne pourront pas contester le principe de la vente, cependant en cas de désaccord avec le montant de l'indemnité d'expropriation, ils pourront saisir le juge de l'expropriation pour obtenir une fixation judiciaire de cette indemnité.

- Un sentiment de fatalité et parfois d'injustice a pu être exprimé par certains copropriétaires exprimant l'idée d'être « pris au piège ».
  - **L'EPFIF**, **le Maire et le Préfet** ont exprimé leur compréhension face au désarroi des copropriétaires mais ont aussi rappelé que les immeubles ne peuvent être maintenus en copropriété, du fait de leur faillite. Cette décision n'est pas prise à la légère et elle n'est pas plaisante, mais il s'agit de la seule manière envisagée aujourd'hui pour stopper durablement la spirale de dégradation. Certaines copropriétés connaissent des impayés représentant plusieurs années de retard de budget. L'Etat et les partenaires prennent leur responsabilité face à cette situation. Le pire aurait été de ne rien faire du tout, laissant les copropriétaires affronter seuls les conséquences de cette spirale.

Il est précisé que l'ORCOD-IN permet de se laisser le temps nécessaire avant les démolitions et transformations en LLS (pas avant 2026), pour proposer la meilleure solution possible à chaque copropriétaire, voire d'en construire certaines n'existant pas encore.

Les modalités de la vente amiable.

- Il s'agit d'une question récurrente, posée par des copropriétaires des différents groupes à propos du déroulement concret de la vente : que dois-je faire ? Comment la vente va-t-elle se dérouler ? Combien de temps cela va-t-il prendre ?
  - **L'EPFIF** a précisé les modalités en vigueur et les délais : une prise de contact sera opérée avec le propriétaire. Il y aura ensuite une visite d'estimation et une offre sera réalisée. Le propriétaire n'est pas obligé d'accepter. Si l'offre est acceptée, l'EPFIF saisi un notaire en charge de la vente, qui réalise la transaction dans les 4 à 5 mois s'il n'y a pas d'obstacle particulier (squat, fort endettement, mauvaise transmission des documents). Tous les frais de notaire et la réalisation des diagnostics sont à la charge de l'EPFIF.

3.2 Le prix proposé par l'EPFIF

Ce thème est revenu très régulièrement dans les échanges et il a été abordé par quasiment l'ensemble des groupes de copropriétaires.
L'EPFIF a présenté les critères d'évaluation du prix de vente (prix dans la copropriété, localisation, surface, état du logement et des parties communes) et rappelé que ce sont des critères légaux, pas spécifiques à l'ORCOD. Les évaluations sont établies par le service des domaines (Direction Nationale d'Interventions Domaniales), dépendant du ministère des finances, systématiquement après une visite du bien. Cette méthode d'évaluation concerne tous les acteurs publics dans leurs projets : Etat, mairies, bailleurs sociaux, etc.
Ces critères se concentrent sur des caractéristiques très variables selon les logements, raison pour laquelle aucune fourchette ou moyenne de prix n'a été présentée.

Ce thème a suscité de nombreuses questions et remarques de la part des copropriétaires, souvent illustrées par le récit de leurs difficultés personnelles. Les interventions des copropriétaires ont principalement concerné :

Le décalage possible entre le prix d'achat initial et le prix proposé par l'EPFIF

- De nombreux copropriétaires ont raconté avoir payé leur logement à un prix nettement plus élevé que ce que ne propose aujourd'hui l'EPFIF. Le décalage parfois important entre ces prix est mal perçu et n'est pas forcément bien compris par les copropriétaires.
  - L'EPFIF a expliqué ce décalage par l'importante diminution de la valeur des logements à Grigny ces dix dernières années. Cette dévaluation étant une des conséquences de la dégradation avancée de la copropriété.
  - L'EPFIF a rappelé que son intervention depuis 2017 a permis de stabiliser les prix sur la copropriété et de stopper leur diminution.

Le décalage entre le prix des annonces immobilières et les proposés par les Domaines

- Cette question a été posée par différents copropriétaires se demandant pourquoi existait-il un tel décalage.
  - **L'EPFIF** a rappelé rappelle que les valeurs affichées par les agences immobilières ne sont pas nécessaires les valeurs auxquelles les ventes se concluent.
    Par ailleurs, il y a des variations dans les prix proposés par des Domaines. Il n'y a pas de prix à l'échelle de Grigny 2, mais des prix en fonction des sous-secteurs du quartier et de l'état des logements qui peut être très différents d'un logement à un autre.

Le fait que le prix proposé ne couvre pas systématiquement l'ensemble des dettes des copropriétaires

- De nombreux propriétaires ont témoigné de leur situation d'endettement, notamment en raison d'un crédit immobilier en cours et du fait qu'ils resteraient endettés même après avoir vendu leur bien.

L'EPFIF et le Préfet ont reconnu que la vente ne permettrait pas de résorber systématiquement l'ensemble des dettes contractées par les propriétaires. Un accompagnement social individuel est prévu et permettra notamment de rechercher des solutions au sujet des dettes.

Le fait que le prix proposé ne permette que difficilement une ré-accession dans le parc privé

- Cette question a été ponctuellement abordée, dans la continuité des remarques sur le décalage entre prix d'achat initial et prix proposé.
  - L'EPFIF rappelle que les prix à Grigny 2 ont fortement chuté, ce qui explique aujourd'hui le décalage des prix avec d'autres quartiers. Il précise que les propriétaires, qui le souhaitent et qui en ont la capacité financière, auront toujours la possibilité de réinvestir dans le parc privé en dehors de Grigny 2. Par ailleurs l'EPFIF précise que l'EPFIF achète aujourd'hui des logements dans les syndicats qui seront maintenues et réhabilitées. La possibilité de remettre en vente certains de ces logements sera étudiée, à deux conditions. La première est que les syndicats soient redressées, afin que le propriétaire réaccédant ne se retrouve pas à nouveau dans une copropriété fragile. La deuxième et que le propriétaire réaccédant soit dans une situation financière solide et à jour de leurs charges, pour ne pas fragiliser la copropriété.

Le fait que le prix proposé soit plus faible si le propriétaire décide de vendre « occupé »

- Cette question a été posée une seule fois, par une propriétaire ayant reçu une offre. Pour autant, il s'agit d'un cas de figure commun à l'ensemble des propriétaires qui vendront « occupé ».
  - L'**EPFIF** précise qu'il applique les critères de la Direction des Domaines, qui applique effectivement une décote au prix d'un logement lorsque celui-ci est vendu occupé.

3.3 Le parcours de propriétaire à locataire (changement de statut)

Le changement de statut a été abordé à de nombreuses reprises par les copropriétaires. Cette conséquence immédiate de la vente a suscité différents types de questions et remarques : sur les modalités du changement de statut, sur le principe même, sur d'éventuelles alternatives.

Le principe de la perte du statut de propriétaire

- Cette question a suscité de nombreuses interventions de copropriétaires, témoignant du choc que représente la perte du statut de propriétaire. Des témoignages personnels ont été partagés sur le parcours de vie, les sacrifices effectués pour devenir propriétaire. La perte du statut est d'autant mal reçue par les propriétaires ayant un crédit immobilier en cours.
  - **L'EPFIF**, **le Maire et le Préfet** ont exprimé leur compréhension face au désarroi des copropriétaires mais ont aussi rappelé que les immeubles ne peuvent être maintenus en copropriété, du fait de leur faillite. Certaines copropriétés connaissent des impayés représentant plusieurs années de retard de budget. Cette décision n'est pas prise à la légère et elle n'est pas plaisante, mais il s'agit de la seule manière envisagée aujourd'hui pour stopper durablement la spirale de dégradation. Le pire aurait été de ne rien faire du tout.
    Le **Préfet** précise également que devenir locataire chez un bailleur social est la garantie d'une amélioration des conditions d'habitat et de la gestion de son immeuble.

Un accompagnement social individuel est prévu et permettra notamment de rechercher des solutions au sujet des dettes (ex : plan d'apurement).

Les modalités du changement de statut

- Certains propriétaires ont fait part de leurs questions pratiques concernant la manière dont le changement s'opère.
  - L'**EPFIF** a rappelé la procédure de vente amiable et précisé le rôle de COOPEXIA (ex-Gexio) qui devient le gestionnaire et établi à ce titre le contrat de bail, gère la location. L'EPFIF engagera systématiquement des travaux de mise aux normes du logement (plomberie, électricité, etc.) et, au cas par cas, des travaux d'embellissement.

Les alternatives

- Certains propriétaires ont partagé leur souhait de rester propriétaires à Grigny 2, comme solution intermédiaire.
  - L'**EPFIF** précise qu'il étudiera les possibilités de remettre en vente certains de ses logements des syndicats maintenues, qui seront réhabilitées. *Voir point 4.3.*

3.4 Comprendre la dégradation de la situation : les responsabilités partagées

Ce thème a été abordé durant la plupart des réunions, les propriétaires interrogeant les responsabilités partagées de la dégradation et de la faillite de la copropriété. Les copropriétaires, ayant parois peu de visibilité sur l'historique de gestion de leur immeuble ont exprimé la volonté de comprendre la dégradation de la situation.

Les critiques des copropriétaires concernant la gestion

- Certaines copropriétaires, en particulier lorsque leur copropriété est sous administration provisoire depuis de nombreuses années, ont critiqué le manque de réactivité de l'administrateur provisoire et du syndic assistant le cas échéant.
  - L'EPFIF précise que l'augmentation des impayés de charge, due à certains mauvais payeurs ou certains ménages en difficultés, a empêché une gestion normale des immeubles.
  - L'**EPFIF** précise que cette augmentation est une des raisons du placement de la copropriété sous administration provisoire (AP). Si l'AP engage désormais les procédures de recouvrement des impayés, celles-ci restent longues et couteuses et ne permettent pas de récupérer les sommes dues par les débiteurs. La multiplication des incivilités et l'importance des dettes ont également compromis la perspective d'un redressement de la situation.
  - L'EPFIF rappelle que la reprise des comptes par l'AP est un processus long, car il faut parfois rattraper plusieurs années de retard de comptabilité.
  - L'**EPFIF** rappelle par ailleurs que l'administration judiciaire protège la copropriété des poursuites judiciaires que les fournisseurs pourraient lui intenter et qu'en parallèle elle engage désormais des procédures de recouvrement des impayés.

- Des copropriétaires ont également critiqué la gestion effectuée par leur ancien syndic, reprochant certaines pratiques malhonnêtes. Ce sujet a fait ressortir des historiques spécifiques en fonction des immeubles (voir point 4.).

Les critiques d'un manque d'investissement des copropriétaires : principalement des propriétaires bailleurs mais aussi certains propriétaires occupants

- Certains copropriétaires ont exprimé des critiques à l'encontre des copropriétaires ne payant pas leurs charges, accusés d'être à l'origine de la situation de faillite. Ce sont les propriétaires bailleurs qui sont principalement ciblés. Une critique est portée contre le fait de traiter l'ensemble des propriétaires de la même façon, qu'ils soient mauvais payeurs ou non.
  - L'**EPFIF** rappelle le montant des impayés au total et précise qu'il y a des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants qui sont en retard de leurs charges. Les impayés de charge sont déduits du prix de la vente pour ces propriétaires.

3.5 Le relogement et parcours résidentiel (montant des loyers, décohabitation, typologie du logement, localisation)

La question du relogement a été abordé par de nombreux copropriétaires souhaitant avoir des précisions sur les possibilités de relogement et leurs modalités.

Le montant des loyers et le niveau de charge

- Des interrogations sur le montant du loyer pratiqué par l'EPFIF ont été partagées avec, pour certains, le souhait de pouvoir comparer avec le coût actuel de leur logement (en termes de charges de copropriété).
  L'**EPFIF** précise que le loyer est calculé sur une base de 7€/m², hors-charges et hors allocations logement, équivalent au loyer pratiqué dans le logement social (PLUS). Il précise qu'il engage systématiquement des travaux de mise aux normes du logement (plomberie, électricité, etc.) et, au cas par cas, des travaux d'embellissement si besoin.

Les modalités du relogement

- Plusieurs questions ont porté sur les délais du relogement et le type de logement proposé. Certains cas spécifiques ayant été présentés par des copropriétaires vivant actuellement dans des appartements ou à des étages dégradés (dans le syndicat 31 notamment).
  - L'**EPFIF** précise qu'un accompagnement vers le relogement sera effectué auprès de chaque copropriétaire devenu locataire de l'EPFIF et dont le bâtiment sera démoli. Des logements leurs seront proposés, prenant en compte la composition du ménage, ses ressources et la localisation souhaitée. Jusqu'à deux propositions seront faites aux ménages, tenant compte de leurs critères dans la mesure des disponibilités du parc social.
    L'**EPFIF** précise que le relogement pourra permettre la décohabitation des enfants majeurs.
    L'**EPFIF** et la **Ville** ajoutent que les cas les plus prioritaires seront traités rapidement, notamment lorsque la sécurité des personnes est engagée.

Des interrogations sur la localisation du relogement

- Certains participants ont interrogé notamment la possibilité d'être relogé hors-Grigny.
  - L'**EPFIF** précise que la demande de relogement pourra se faire hors de Grigny 2, hors de Grigny, en Ile-de-France et même en dehors de l'Ile-de-France.
  - L'annonce de cette possibilité a pu représenter pour certains copropriétaires un réel soulagement, car elle rend possible un déménagement en dehors du département voire de la région, alors même que cette possibilité était trop complexe pour ces personnes aujourd'hui si elles restaient propriétaires à Grigny 2 (pas les moyens de réinvestir ailleurs, pas prioritaire pour une demande de logement social, dettes).

- Pour d'autres, la volonté de rester à Grigny était très marquée ; l'EPFIF a rassuré les copropriétaires en leur indiquant qu'un relogement à Grigny était également possible.

3.6 Les travaux d'urgence

Les travaux d'urgence qui seront mis en œuvre dans les prochains mois ont fait l'objet de plusieurs questions, en particulier sur leur calendrier, et sur l'opportunité de ces travaux d'urgence. Certains propriétaires ont relayé des demandes parfois pressantes d'intervenir dans les immeubles concernés par d'importantes dégradations des parties communes. Certains ont exprimé des doutes quant à la démarche dans les immeubles voués à la démolition.

<u>La demande de garanties concernant le démarrage des travaux à court terme</u>

- Plusieurs copropriétaires ont témoigné de l'importante dégradation de leurs parties communes et des conditions de vie très difficiles qu'ils subissaient (rats, cafards, absence d'éclairage, ascenseurs hors-services, etc.).
  - L'**EPFIF**, la **Ville** et le **Préfet** ont assuré que ces travaux démarreraient dans les prochains mois et qu'ils seront financés après de nouvelles annonces ministérielles, à 100% TTC par l'ANAH. Le Préfet a insisté sur le caractère exceptionnel de ce financement unique : aucun autre quartier de France ne bénéficie d'une telle aide. Un rappel a été fait à ce sujet, pour expliquer les délais de démarrage de ces travaux. Précédemment, ils étaient financés par l'ANAH hors-taxes, celles-ci restant à la charge de copropriétaires. Or, ces charges ne pouvant être assumées par les copropriétaires, les travaux n'avaient pu démarrer.
    À la suite d'une forte mobilisation de la Ville, de la préfecture et du gouvernement, et s'agissant de travaux de mise en sécurité des biens, les travaux sont désormais intégralement financés par l'ANAH et vont pouvoir démarrer dans les prochains mois.

<u>Quelques questions sur l'opportunité d'effectuer des travaux d'urgence</u>

- Quelques participants ont questionné l'opportunité d'effectuer des travaux dans des immeubles voués à la démolition.
  - L'**EPFIF**, la **Ville** et le **Préfet** rappellent que ces travaux sont nécessaires dès à présent pour assurer la santé et sécurité des habitants alors que les démolitions ne démarreront pas avant 2026.

3.7 Les difficultés quotidiennes

De nombreux copropriétaires ont évoqué les difficultés auxquelles ils sont quotidiennement confrontés à Grigny 2 : insécurité, incivilités, hygiène, propreté, dysfonctionnements techniques… Face à tous ces dysfonctionnements aux conséquences très importantes au quotidien, certains copropriétaires ont exprimé un sentiment d'abandon face à l'absence d'amélioration concrète depuis de nombreuses années.

<u>L'insécurité</u>

- Un sentiment d'insécurité a été partagé par plusieurs copropriétaires faisant notamment référence à l'existence de squats et de points de deal de drogue. Un copropriétaire a également raconté avoir vu sa voiture incendiée à deux reprises.
  - La **Ville** et le **Préfet** rappelle leur investissement dans la lutte contre ces phénomènes au sein de la copropriété.

<u>Les incivilités</u>

- Le constat de comportements nuisibles et d'incivilités ont été dénoncé par plusieurs copropriétaires : tapage et nuisances sonores, jets par les fenêtres, dépôt d'encombrants…
  - Concernant la gestion des ordures et des encombrants, la **Ville** a rappelé son engagement et celui de Grand Paris Sud dans la lutte contre ces comportements. Le ramassage des ordures et des encombrants a été renforcé pour atteindre une fréquence de 2 à 3 passages par semaine.

La question des nuisibles

- Certains propriétaires ont fait état de la présence de nuisibles dans leurs immeubles (rats, cafards…).
  - Ces deux dernières années, des interventions publiques ont été réalisées (actions de dératisation renforcées sur Lavoisier, et campagnes de communication/prévention de porte à porte pour sensibiliser aux bons usages) mais les effets restent insuffisants. Face à l'ampleur de la tâche, la propreté générale du quartier mobilise de plus en plus d'acteurs. L'objectif est de mieux faire le lien entre les parties privatives des immeubles et les espaces publics pour la collecte des OM et l'enlèvement des encombrants. Les actions de dératisation sont aussi mieux coordonnées entre les copropriétés et donc plus efficaces.

Les dysfonctionnements techniques

- De nombreux dysfonctionnements ont été identifiés par les copropriétaires : pannes d'ascenseur récurrentes, dégradation des parties communes, absence de portes coupe-feu…
  - L'**EPFIF** et la **Ville** ont conscience des difficultés quotidiennes causées par ces dysfonctionnements. Les travaux d'urgence qui seront très prochainement engagés porteront notamment sur ces différents aspects et permettront d'améliorer les conditions de vie des habitants de Grigny 2 quel que soit le devenir des immeubles.

SUJETS SPECIFIQUES

4.1 L'historique des incendies du syndicat Vlaminck31

- Des propriétaires de ce syndicat portent des accusations à l'encontre de l'assurance et l'ancien syndic de la copropriété, qui n'auraient pas suivi le sinistre. Ils témoignent de leurs conditions de vie demeurant difficiles en raison parfois d'une absence de réparation et questionnent les recours possibles contre leur assurance.

  Certains considèrent également que le non suivi du sinistre est la principale cause de l'état de dégradation avancé du syndicat et qu'il motive la décision de la détruire. Ils déplorent devoir payer les conséquences de la mauvaise gestion du sinistre.

  - Le **Préfet** et la **Ville** confirment qu'il y a eu un manque de communication entre les copropriétaires et l'ancien syndic. Ils indiquent que si des éléments venaient à être portés à leur connaissance concernant des pratiques frauduleuses, la justice serait saisie. **La Ville** indique à ce sujet sa volonté de se porter partie civile si une action en justice était engagée.
    L'**EPFIF** annonce qu'il organisera une rencontre spécifique avec les propriétaires occupants de cet immeuble pour aborder le sujet des incendies et l'audit de gestion. Il précise qu'en effet la succession de 3 incendies graves en quelques années ont accéléré la dégradation de cette tranche mais nuance cependant l'idée que le syndicat « allait

très bien » avant leur survenue. Celle-ci présentait déjà tous les signes d'une copropriété en grande difficulté et les incendies ne sont pas l'unique cause de la faillite.

4.2 La mise en cause de la gestion passée – syndicat Surcouf 27

- Par Foncia

Le syndic Foncia a été vivement critiqué par des copropriétaires de la tranche 27 : malversations supposées, manque de transparence (non-présentation des comptes), manque d'efficacité dans le recouvrement des impayés de charges, gestion courante insatisfaisante.

- La **Ville** rappelle qu'elle avait attaqué en justice Foncia mais qu'elle avait été déboutée compte tenu de la difficulté à caractériser la faute du syndic dans la mauvaise gestion du syndicat, indépendamment des défaillances des copropriétaires débiteurs dans la situation du syndicat des copropriétaires L'affaire est en cours d'appel.
  L'**EPFIF** précise que cette mauvaise gestion est l'une des raisons du placement de la copropriété sous administration provisoire (AP). L'AP engage désormais des procédures de recouvrement des impayés.

4.3 Les possibilités de ré-accession à la propriété

- En lien avec les échanges autour de la vente et du prix de vente, la question des possibilités et des conditions de ré-accession à la propriété a été abordée par de nombreux copropriétaires. Certains ont interrogé la possibilité d'échanger leur logement avec un logement situé dans un immeuble maintenu en copropriété, ou plus rarement, avec un logement situé dans un programme neuf à construire. Des copropriétaires ont précisé que seule cette possibilité d'échange leur permettrait de rester propriétaires en raison de prix trop élevés sur le marché de l'accession libre en dehors de Grigny 2.

  - **L'EPFIF** a répondu qu'il étudie actuellement les possibilités de procéder à des ventes de logements qu'il possède dans des syndicats maintenus en copropriété et qui seront réhabilités dans le cadre des travaux des plans de sauvegarde.
  - L'EPFIF en précise les conditions : ces logements pourraient être vendus à Propriétaires occupants de logements situés en secteur exproprié, et ayant une situation financière suffisamment solide pour ne pas fragiliser le redressement de la copropriété : taille du logement adapté aux besoins et aux ressources du ménages, absence de dettes auprès de la copropriété sur l'année en cours et les années antérieures, engagement à faire du logement acquis sa résidence principale. La vente du logement par le propriétaire est la première étape de mise en œuvre de la réaccession.
  - Les logements dans les copropriétés en redressement ne pourront être vendus qu'une fois les travaux de patrimoine mis en œuvre et la copropriété redressée.
  - En ce qui concerne les logements hors Grigny 2, la Ville précise qu'elle informera les habitants sur les programmes neufs du Centre-Ville.

SUITES DONNÉES A CES REUNIONS

5.1 Dispositif post-réunions prévu :

- un numéro unique et un mail, précisés à l'ensemble des participants et intégrés à la lettre d'info pour obtenir toute information sur les actions ORCOD-IN
- un site internet : www.grigny2.fr
- la possibilité de prendre rendez-vous dans le cadre de la vente de son logement,
- un examen renforcé et davantage mis en avant de la situation budgétaire du ménage avant / après vente
- une série d'ateliers complémentaires ouverts à tous sur rdv, autour des actions ORCOD
- une exposition présentée lors des annonces pour résumer l'opération
- un courrier destiné à tous les copropriétaires de Grigny 2, concernés ou non par les transformations, occupants et bailleurs.
- une lettre d'information présentant les actions ORCOD et les dispositifs de dialogue et d'accompagnement mis en place. Lettre envoyée à tous les habitants de Grigny 2 (propriétaires occupants, locataires et propriétaires bailleurs)
- une campagne de porte à porte Voisin Malin
- un événement « Parvis Gare »

5.2 Retour vers les copropriétaires ayant exprimé des demandes individuelles lors des annonces (suivi des demandes)

Les 66 contacts pris en salle d'accompagnement ont été redirigés ou rappelés, en fonction de leurs demandes, leurs besoins ou de leur situation.

5.3 Etude des possibilités de ré-accession

Les logements éligibles devront être situés dans un immeuble dont la situation financière est maîtrisée et dans lequel les travaux de patrimoine auront été votés avant la cession, conformément à la mission de l'EPFIF de redresser les copropriétés avant la fin du portage de logements.

Par ailleurs, les copropriétaires souhaitant réaccéder devront **en avoir les capacités financières et ne devront présenter aucune dette vis-à-vis de leur précédente copropriété**.
En parallèle, l'EPFIF recense les PO intéressés par le dispositif et réalise au fur et à mesure des évaluations sociales pour d'ores et déjà identifier les propriétaires n'ayant pas de dettes, et ayant des ressources régulières, dans l'attente d'étudier quel logement pourrait leur être proposé et dans quelles conditions.

5.4 Accompagnement des copropriétaires endettés

A l'occasion de l'examen de la vente du logement, tous les PO sont rencontrés pour réaliser un diagnostic social qu'ils souhaitent vendre en « libre » ou en « occupé ». L'accompagnement de ces ménages sur le secteur voué à la transformation ou la démolition, s'il est nécessaire, est systématique en parallèle du processus de vente et en complément des suivis réalisés par le droit commun (collectivités, CAF etc..). Il doit permettre de lever les freins qui bloquent les ventes amiables (offre EPFIF inférieure au montant des dettes restantes) en coordonnant les opérations de désendettement (dossiers de surendettement auprès de la « Banque de France » par exemple). Pour faciliter les changements de statut entre PO et locataire l'accent est mis sur les simulations budgétaires et le calcul du reste à vivre.

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

MERCREDI 24 JUIN 2021
QUARTIER DES TUILERIES



BALADES URBAINES TUILERIES
CONCERTATION LÉGALE

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

LES ACTEURS DU PROJET

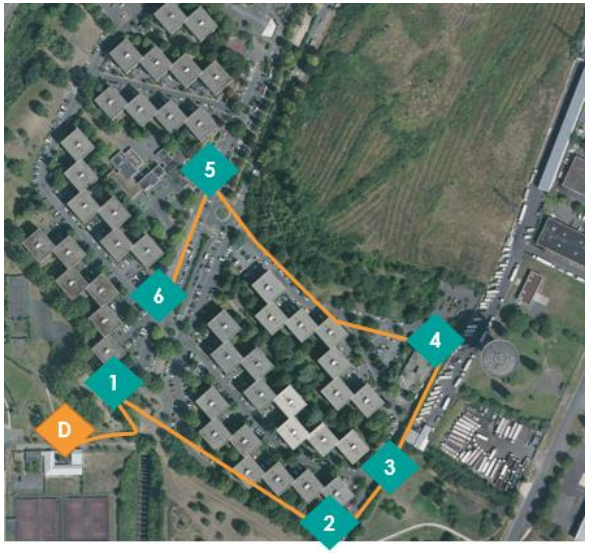
Etat

Établissement Public Foncier d'Île-de-France

Ville de Grigny

Grand Paris Sud

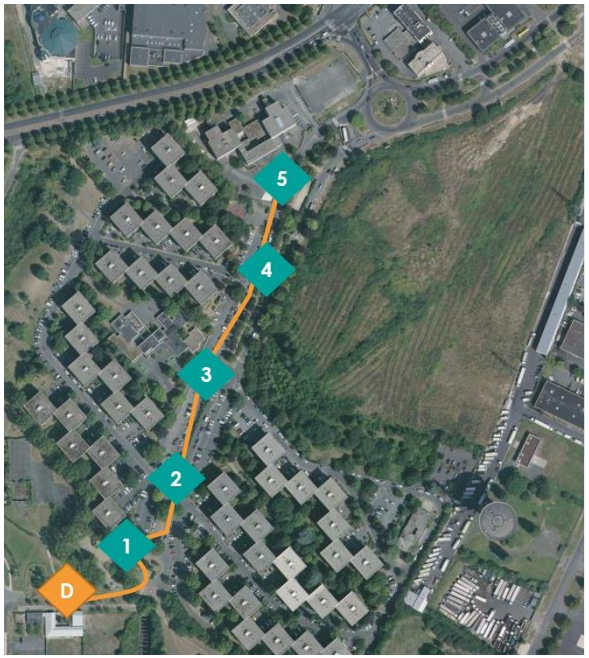
BALADES URBAINES TUILERIES



27 habitants répartis en 2 groupes

2 parcours au sein du secteur des Tuileries

8 points d'arrêts dans le quartier







DIAGNOSTIC RECUEILLI LORS DES BALADES

LE DIAGNOSTIC DES BALADES





L'avenue des Tuileries

- Des parvis d'écoles étroits, peu sécurisés et peu lisibles
- Les cheminements piétons rendus difficiles le long de l'avenue
- Le stationnement insuffisant sur le quartier et soumis à des mauvais usages (voitures ventouses, stationnement gênant…)
- Le manque de lisibilité de la distinction entre stationnement public et privé
- Le manque de signalétique sur l'ensemble de l'avenue
- Un espace central apprécié (largeur, ombre)
- Le souhait de la création d'une piste cyclable





Les équipements et commerces dans le quartier

- Le manque de commerces et de services de proximité dans le quartier
- Le centre commercial Masséna : très peu utilisé et générateur de nuisances
- Le souhait partagé de la création de bancs dans le quartier
- Le risque d'accident mentionné dans différents secteurs du quartier
- Des équipements sportifs insuffisamment signalés et accessibles





Les connexions avec l'environnement du quartier

- Le chemin piéton assurant la connexion avec Ris utilisé pour se rendre au Lidl
- La configuration en impasse au rond-point qui n'est pas mal vécue
- Une aire de jeux appréciée mais qui pourrait être améliorée (certains jeux sont qualifiés de dangereux; proximité entre espaces « petits » et « grands »)
- L'est de la rue de l'Avenir perçu comme espace disponible
- Le terrain de la Folie perçu comme un espace à fort potentiel

PARTICIPEZ A LA CONCERTATION :

WWW.GRIGNY2.FR/CONTRIBUER/

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Balades urbaines du 24 juin 2021
Secteur Tuileries
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

Rappel du déroulé de la balade

Deux balades urbaines ont été organisées le 24 juin 2021, de 18h30 à 20h, dans le secteur des Tuileries dans le cadre de la concertation règlementaire préalable à la création de la ZAC de Grigny 2.

Les chiffres clés des balades :

- **27 habitants**, répartis en deux groupes en fonction de leur adresse, venus échanger avec l'EPFIF, Grand Paris Sud et la Ville de Grigny pour partager leur expertise d'usage de leur quartier.
- **2 parcours de balade** au départ de la Maison de quartier :
  - Le groupe 1 a cheminé le long du terrain du municipal, puis a rejoint la rue Masséna en passant par le centre commercial Masséna et le parking visiteur, pour rejoindre l'avenue des Tuileries ;
  - Le groupe 2 a déambulé le long de l'avenue des Tuileries.
  - L'ensemble des participants a abordé les sujets de l'aire de jeux, de l'aménagement du parvis des écoles et de l'ensemble de l'avenue des Tuileries, ainsi que du devenir du terrain de la Folie.
- **8 points d'intérêts** traités dans le quartier à travers les deux parcours. Pour chacun de ces arrêts :
  - Les participants ont pu partager leur avis sur l'usage de ces espaces, les dysfonctionnements constatés, les points positifs, et leurs idées d'améliorations concernant les différents points d'intérêt.
  - L'EPFIF et la Ville de Grigny ont présenté les grandes orientations et réflexions en cours et à venir pour l'aménagement du quartier.

COMPTE RENDU DES ECHANGES A CHAQUE POINT D'INTERET

Point d'intérêt n°1 : Les espaces de jeux et sportifs

Diagnostic et propositions des participants

- L'aire de jeux des Tuileries

Les participants du groupe 1 et quelques participants du groupe 2, principalement de personnes retraitées, disent utiliser très peu cet espace et regrettent que des aménagements à destination du public retraité aient été retirés dans le quartier, en particulier des bancs et des espaces ombragés. L'agrandissement de l'aire de jeux ne semble pas être particulièrement apprécié par certains habitants pour ces raisons.

Les participants du groupe 1 semblent globalement **satisfaits du réaménagement de cette aire de jeux** qui présentait auparavant des jeux dangereux pour les enfants. Depuis sa réhabilitation, l'aire de jeu est davantage utilisée, ce qu'ils trouvent positif pour la vie du quartier et les enfants. Certains jeux sont particulièrement prisés, notamment la balançoire. Ils apprécient qu'elle soit ouverte vers la maison du quartier et qualifient cet espace d'agréable. Un habitant rappelle qu'il s'agit de la seule aire de jeux du quartier. Cet espace est utilisé par les enfants du quartier qui sont très nombreux, mais également par des enfants qui ne viennent pas forcément des Tuileries mais des villes voisines.

Au contraire, l'ensemble des participants du groupe 2 ont exprimé **un avis plutôt réservé à cette aire de jeux** et, ce, pour plusieurs raisons. D'une part, cet espace est plus utilisé qu'auparavant par les enfants du quartier, suscitant davantage de nuisances sonores pour les habitants des immeubles à proximité. Une habitante regrette qu'il n'y ait pas plus de protection face au-vis-à-vis des immeubles. D'autre part, certains jeux ne seraient pas adaptés « *aux petits* ». Le jeu à grimper, la toile d'araignée, est particulièrement désigné comme dangereux avec un écart entre les cordes trop important, provoquant des chutes d'enfants. La forme pyramidale et la hauteur actuelle sont considérées par certains comme dangereuses pour ce public plus jeune. Une mère de famille recommande qu'une structure plutôt rectangulaire soit installée à la place. Ils considèrent ainsi que l'aménagement de cet espace ne serait pas adapté pour accueillir à la fois « *des petits* » et « *des grands* » en même temps. Les jeux destinés aux différentes tranches d'âge sont mélangés dans l'espace qui serait « *monopolisé par les grands* ». Ces derniers ne feraient pas attention à leurs camarades plus jeunes.
Enfin, l'agencement des différents jeux disponibles dans cette aire n'assurerait pas une sécurité optimale des enfants qui doivent passer juste devant les balançoires pour atteindre un tourniquet situé à l'extrémité du parc. Le parc est finalement considéré comme trop exigu, c'est pourquoi une mère de famille préconise que deux parcs distincts soient créés avec des jeux d'enfants spécifiques à chaque tranche d'âge.

Certains participants évoquent un manque de suivi et de gestion de l'aire de jeux. **Son élargissement à venir est perçu comme positif**, mais il leur apparait nécessaire d'établir par la suite des règles claires pour en encadrer les usages.

- Les plantations et espaces verts



L'ensemble des participants s'accordent sur le fait que les plantations à proximité sont très peu respectées à la fois par les habitants qui traversent pour rejoindre le rue Victor, mais aussi par les enfants qui arrachent et marchent sur les plantes. Une partie des plantations est située sur un cheminement naturel en prolongation de l'avenue des Tuileries, ce qui ne favorise pas leur pérennité. Afin de les protéger, il a été proposé d'installer un grillage qui permettrait d'éviter les passages et la détérioration des parterres de plantations. Enfin, certaines personnes retraitées du groupe 2 regrettent **l'absence d'ombre** découlant de la suppression de certains arbres.

- Les aménagements cyclables

Une participante du groupe 1 souhaite que la piste cyclable, permettant de rejoindre à vélo la ville de Moret sur Loing, soit réaménagée comme elle l'était par le passé, en particulier le passage sous l'autoroute et l'aqueduc de la vanne. Un autre habitant partage également ce souhait de voir **des voies cyclables aménagées** pour assurer le lien avec les quartiers voisins. Faciliter la pratique du vélo serait bénéfique pour les enfants et les jeunes du quartier.

Orientations du projet urbain

La Ville rappelle que l'aménagement de l'aire de jeux sera poursuivi dans une seconde phase qui prévoit la création d'espaces supplémentaires à destination d'un public enfant plus « grand », afin de proposer des espaces de jeux adaptés à tous les âges.

Point d'intérêt n°2 : Les déplacements et le stationnement sur l'avenue des Tuileries

Diagnostic et propositions des participants



- Les cheminements piétons

En tant que piétons, les participants du groupe 1 se disent **satisfaits de l'espace central** du nord de l'avenue qui leur permet de **« *marcher à l'ombre* ».** Le passage côté Folie au contraire est peu utilisé car il est discontinu et l'absence de revêtement le rend difficilement praticable par temps de pluie.

Les participants du groupe 2 expriment des avis plus nuancés sur les trottoirs. Ces derniers ne seraient pas suffisamment larges pour permettre l'accès aux fauteuils roulants et aux poussettes. Il serait même très difficile de passer à double sens en étant piéton. Ils expliquent alors devoir **circuler à travers les parkings privés**, mais ces derniers sont engorgés le matin avec les voitures qui circulent. Pour ces raisons, une mère de famille explique contourner par la rue Victor pour amener ses enfants à l'école plutôt que de passer par l'avenue des Tuileries.

Une participante précise également que la traversée piétonne de la route départementale (avenue de la Première armée Rhin et Danube) est particulièrement dangereuse car les automobilistes ne respecteraient pas le feu de signalisation. Ce passage piéton est situé au nord de la résidence des Tuileries, dans la continuité d'un cheminement reliant la route départementale à la rue Lauriston.

- La circulation des véhicules

Plusieurs commentaires ont été exprimés à propos de la circulation au sein du quartier des Tuileries par les participants du groupe 2. La question de l'ouverture du quartier au reste de la ville (gare et centre-ville) et à Ris Orangis a été abordée, et les participants, comme lors de la concertation en 2019, semblent être en désaccord sur ce point :

- Pour certains, une **route permettrait de fluidifier la circulation dans le quartier et de l'ouvrir davantage vers le centre-ville de Grigny**. Certains ont mentionné les embouteillages aux heures de pointes autour du rond-point de la RD310 ; pour eux, une nouvelle voie permettrait de sortir plus rapidement du quartier et d'aller vers l'autoroute.
- D'autres au contraire, mettent en avant le **risque d'une augmentation de la circulation routière**, **et des nuisances sonores**, venant de l'extérieur du quartier. Un habitant mentionne spécifiquement les rallyes motos qui pourraient potentiellement traverser le quartier. Ils redoutent également une fréquentation plus accrue de l'aire de jeux. L'idée d'un badge pour accéder au quartier a été mentionnée mais n'a pas été relevée par les habitants.

Un habitant du groupe 2, soutenu par d'autres, **s'est dit favorable à la suppression du terre-plein central** et à la création d'une voie de circulation en double sens sans séparation tout au long de l'avenue des Tuileries.

- Le stationnement

L'ensemble des participants s'accordent pour dire que le **stationnement est insuffisant** à l'échelle du quartier des Tuileries. De nombreux échanges entre les habitants ont eu lieu pour savoir si la place de stationnement était privée ou publique. Plusieurs dysfonctionnements ont été mentionnés : le manque de lisibilité et de signalétique entre stationnement public et stationnement privé, **stationnement anarchique sur les trottoirs, mécanique sauvage, squats de places privées, voitures tampons, etc.** Pour les habitants, l'enjeu principal du stationnement réside dans sa gestion et dans la prévention contre les mauvais usages. L'idée de sécuriser davantage les parkings a été proposée.
Un participant du groupe 1 regrette que la police municipale n'intervienne pas davantage sur les problèmes de stationnement

- Les espaces de détente et de loisirs

Les terrains de pétanque entrainent parfois des nuisances sonores pour les riverains la nuit. **Les bancs / les espaces de repos et de rencontre sur l'avenue sont insuffisants et peu confortables**, et certains participants en souhaiteraient davantage.

- Les aménagements cyclables

Plusieurs participants du groupe 1 souhaitent qu'une **piste cyclable soit aménagée sur l'avenue des Tuileries**, avec une piste en double sens du côté du terrain de la Folie. Il a été proposé d'y installer des **ralentisseurs** et des protections pour éviter que les deux roues ne l'empruntent.

Point d'intérêt n°3 : L'école Chat Botté - Petit Poucet et son parvis

Diagnostic et propositions des participants

- L'accessibilité de l'école



Les participants du groupe 1 précisent qu'ils n'ont pas d'enfants et estiment qu'ils ne sont pas les mieux placés pour s'exprimer sur le parvis et les accès à l'école. Ils précisent en revanche que **le parking à proximité est dangereux pour les enfants** qui le traversent pour se rendre à l'école. La desserte en bus scolaire n'est également pas suffisamment sécurisée, même si les enfants sont accompagnés et encadrés lorsqu'ils traversent la route.

Le groupe 2 compte plusieurs parents d'élèves particulièrement impactés par le manque d'accessibilité aux écoles. Ils expliquent qu'il n'y a pas assez de places disponibles pour se garer à proximité et que **l'ensemble des parents fait du dépose-minute sur la voie de circulation le matin et le soir**. Le rond-point et l'ensemble de l'avenue des Tuileries se retrouvent rapidement **saturés**, bloquant les autres habitants souhaitant sortir ou circuler dans le quartier. Plus généralement, **la sécurité des enfants ne semble pas assurée**.

Une mère de famille appartenant à l'association des parents d'élèves propose que ce sujet soit discuté avec l'ensemble des parents d'élèves à la rentrée 2021-2022, lors du café réunissant les parents d'élèves de maternelle et de primaire. Elle suggère également qu'un sondage soit réalisé à la sortie des écoles pour toucher directement les parents concernés.

- Le parvis de l'école et l'enjeu du stationnement

L'élargissement du parvis est un aspect qui a été abordé dans les deux groupes : un participant du groupe 1 suggère que le **parvis soit élargi et réaménagé** de façon plus conviviale, notamment pour permettre des animations.

Pour permettre cet élargissement, la question de la suppression de places de stationnement privées a été évoquée par les habitants :

- Certains participants du groupe 2 proposent de supprimer une place de parking de chaque côté du parvis, permettant de gagner deux mètres sur chaque bord ;
- D'autres suggèrent d'exploiter jusqu'à deux places de parking de chaque côté ;
- Un autre participant soumet l'idée d'un rachat total de l'ensemble des places de parking de l'allée par la Ville.

Les participants du groupe 1 **s'opposent à la suppression de ces places de parking privées si une restitution de stationnement à proximité n'est proposée.**

Un parking de remplacement a justement été imaginé par quelques participants du groupe 2 : **au croisement de la rue Victor et de la rue Berthier se trouve un espace vert qui, selon eux, pourrait être transformé pour accueillir les nouvelles places de parking**. Cependant, un participant habitant dans un immeuble à proximité s'oppose à cette proposition : il craint une augmentation des nuisances sonores, déjà très présentes actuellement.



Point d'intérêt n°4 : Le terrain de la Folie

Diagnostic et propositions des participants

- Les futures infrastructures

Le terrain de la Folie n'est aujourd'hui pas utilisé : il n'existe aucune ouverture ou « *trous dans le grillage* » pour pouvoir y accéder. Le grillage a été renforcé et cela évite des activités nocturnes douteuses (prostitution, deal…).



Certains participants du groupe 2 signalent **un manque d'équipements sportifs** à Grigny 2 par rapport à la Grande Borne ou Ris Orangis qui possède un terrain de football. Par ailleurs, le réaménagement du gymnase du Haricot est perçu positivement, mais sur ce terrain comme une piscine, un gymnase, un circuit roller, un skate-park… Les participants du groupe 1 mentionnent ce dernier est assez éloigné des Tuileries. Pour ces raisons, ils proposent d'installer des équipements sportifs ou culturels également un terrain de tennis, un cinéma ou une antenne du conservatoire. Plus globalement, **ce terrain peut être une occasion d'accomplir des actions pour « *la proximité et la famille* ».**

Un participant du groupe 1 estime cependant qu'il est difficile d'installer un terrain de sport sous une ligne à haute tension. La question de l'animation des espaces, notamment à destination des jeunes, a été évoquée.

De leur côté, les participants du groupe 1 ont partagé leur souhait de voir développer **une programmation mixte avec principalement des bureaux et des commerces de proximité en rez-de-chaussée. Ils ne sont pas tous favorables à la création de logements et souhaitent que les constructions privilégient des bâtiments de faible hauteur.**
Néanmoins, les avis sont partagés sur la question : certains ne sont pas contre la création de logements, sous certaines conditions.

- La circulation et le stationnement

Un participant du groupe 1 a proposé la **création de places de parking sur ce futur espace. D'autres précisent qu'il ne faut pas « *bétoniser* » cet espace mais veiller à préserver des espaces végétalisés.** Cette dernière idée est partagée par le groupe 2 : seul un accès piéton doit être

autorisé. De même, ils refusent qu'une route traversante soit créée, même si cela permet de rejoindre Ris Orangis et le Lidl plus rapidement, sauf à ce que ce soient des **accès piétons / vélos.**

Enfin, un participant du groupe 2 propose la création de places publiques de stationnement en épis le long de l'avenue des Tuileries, devant le terrain de la Folie pour optimiser l'espace de stationnement existant.

Orientations du projet urbain
Sur le terrain de la Folie, l'EPFIF et la Ville font part de l'orientation sur ce terrain visant à ouvrir le quartier vers Ris-Orangis, à implanter une programmation mixte avec des logements de faible hauteur, des commerces, des services, des parcs et espaces publics…

Point d'intérêt n°6 – Le centre commercial Masséna

Diagnostic et propositions des participants

- Le centre commercial Masséna

Les participants viennent très peu dans les commerces du centre Masséna. Un participant pensait même qu'il n'y avait plus de commerces. Plusieurs s'accordent pour dire que ces commerces créent des nuisances sonores le soir.
Pour ces raisons, plusieurs proposent qu'il soit démoli et remplacé par de nouveaux équipements : un parking supplémentaire, une patinoire, des équipements sportifs…

Le **manque de commerces de proximité** a également été évoqué à plusieurs reprises par les participants. Ils regrettent l'absence de pharmacie, boulangerie ou dépôt de pain, coiffeur… Pour faire leurs courses, les habitants doivent prendre leur voiture pour se rendre à Lidl à Ris ou à Leclerc à Viry. Concernant la possibilité d'implanter de nouveaux commerces, plusieurs participants craignent qu'aucun commerçant ne souhaite s'installer dans le quartier.

- Stationnement et circulation

Le parking visiteurs à proximité du centre commercial Masséna est utilisé, notamment par les personnes extérieures au quartier. Des phénomènes de squats de places de parking et de trafic ont été mentionnés.
Concernant le début de la rue Masséna, un participant a proposé d'enlever deux places de parking afin d'élargir le passage et ainsi d'éviter des accidents.

Orientations du projet urbain
L'EPFIF précise qu'aujourd'hui aucune programmation n'est définie pour le centre commercial Masséna et qu'il s'agit d'un secteur à imaginer.

Points d'intérêt n°7 : Le terrain municipal et la connexion avec Ris-Orangis

Diagnostic et propositions des participants

- Le terrain municipal

Les participants du groupe 1 disent utiliser très peu cet espace qui est en revanche apprécié par les jeunes et les écoles, notamment le terrain de football. Un participant s'y rend également pour faire des footings.
Plusieurs participants regrettent les **nuisances sonores engendrées par les usages nocturnes de l'espace** avec des barbecues qui se prolongent tard dans la nuit et qui peuvent rassembler plusieurs dizaines de personnes. Ces usages gênent les riverains directs du terrain municipal et perturbent leur sommeil.
Les habitants ont proposé que le terrain municipal soit davantage aménagé pour les usages et besoins des adultes : bancs, tables…

- Le stationnement

Quelques participant ont également fait remonter des mauvais usages concernant le stationnement et l'utilisation des places de parking privées par des personnes extérieures au quartier. Plusieurs racontent avoir reçu des menaces et des insultes alors qu'ils demandaient aux personnes utilisant leurs places de parking de bien vouloir déplacer leur voiture.



- La connexion avec Ris-Orangis

Le **chemin aménagé au sud du quartier pour se rendre à Ris-Orangis est utilisé par plusieurs participants** qui apprécient s'y balader. Ils apprécieraient que des **bancs à l'ombre** soient installés afin de permettre des arrêts pour se reposer pendant les promenades. Ce chemin est également utilisé pour se rendre au Lidl pour faire des courses en moins de 15 minutes de marche, mais également pour aller au cinéma, à la piscine et au marché de Ris Orangis.
Les participants estiment que ce passage est beaucoup utilisé par les habitants du quartier afin de rejoindre Ris. Une participante précise qu'auparavant, un autre passage existait, plus au nord du quartier, et regrettent qu'il ait été condamné.

Point d'intérêt n°8 : L'aménagement de la rue Lefebvre

Diagnostic et propositions des participants

- Le réaménagement de la rue Lefebvre

Les participants disent apprécier le réaménagement de la voirie, auquel ils ont été associés, même si le sens unique n'est pas toujours bien respecté par les automobilistes.

- La circulation routière et le risque d'accident

La question de la sécurité routière dans ce secteur du quartier a été abordée à plusieurs reprises. **Plusieurs accidents ont eu lieu ces derniers mois**. Les habitants expliquent ces accidents à la fois par la vitesse des voitures, mais également par l'étroitesse des voiries. Le camion de ramassage des ordures par exemple rencontre des difficultés à manœuvrer dans cette rue. Pour élargir la voirie, il a été proposé de supprimer le trottoir côté Ris, qui est très peu utilisé.

- La gestion des ordures ménagères et des encombrants

La question des déchets et de la gestion des encombrants a été abordée par les habitants. Ils regrettent que des poubelles n'aient pas été installées lors du réaménagement de la rue. Certains souhaitent que des bornes enterrées soient installées, comme à la Grand Borne.
D'après plusieurs participants les **encombrants constituent un vrai problème** : des habitants laissent leurs déchets dans la rue ou dans les halls d'immeubles. Cela pose également des questions de sécurité pour les évacuations en cas d'incendies.
Un habitant, président d'un conseil syndical, explique qu'une place de parking publique a été mis à disposition de la copropriété pour y déposer les encombrants avant le ramassage prévu tous les mercredis.
Les participants disent trouver l'idée bonne mais expliquent que rue Lefèvre, il y a très peu de places disponibles pour réaliser cela et ne souhaite pas que des places de parkings privées soient supprimées. Ils ne sont pas non plus favorables à l'installation de logettes pour déposer les encombrants, comme cela a été mis en place sur la dalle Surcouf, dans le quartier des Sablons.

Actions de GUSP
La Ville annonce que deux ralentisseurs vont être installés dans la rue en 2022.

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

29 ET 30 JUIN 2021
QUARTIER DES SABLONS



BALADES URBAINES SABLONS
CONCERTATION LÉGALE

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

LES ACTEURS DU PROJET

Etat

Établissement Public Foncier d'Île-de-France

Ville de Grigny

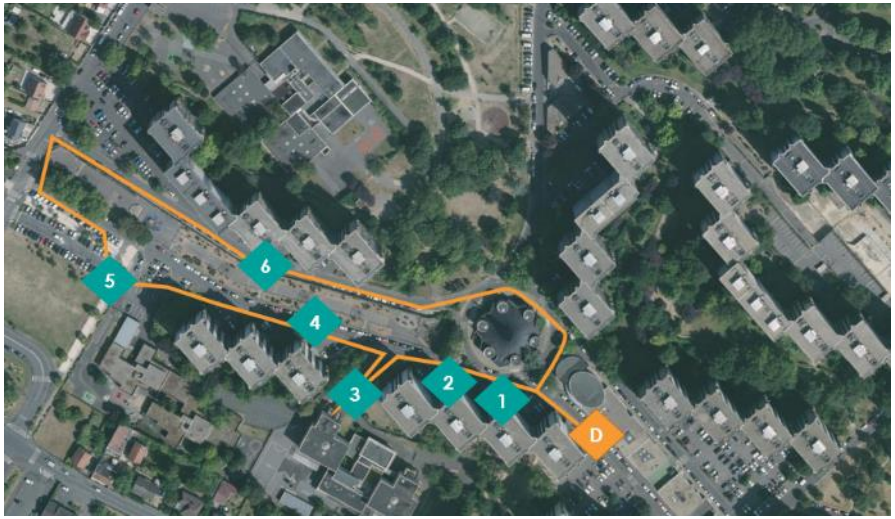
Grand Paris Sud

BALADES URBAINES QUARTIER DES SABLONS

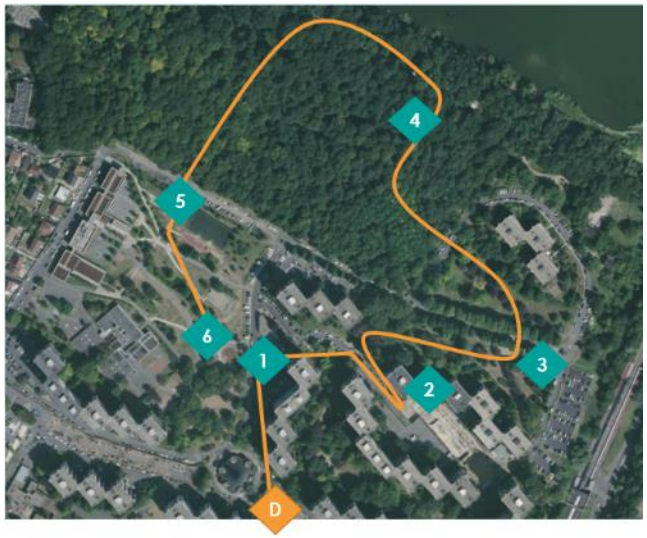


- 18 habitants
- 2 parcours au sein du secteur des Sablons
- 12 points d'arrêts dans le quartier

Balade Sablons



Balade Vlaminck-Lacs



DIAGNOSTIC RECUEILLI LORS DES BALADES





L'avenue des Sablons, côté Ouest

- Des cheminements piétons rendus difficiles sur l'avenue, notamment à cause des dépôts d'encombrants et des stationnement gênants sur les trottoirs
- Des nuisances causées par le trafic routier : bruit, vitesse trop importante des véhicules, « rodéos de motos »…
- L'espace public au-dessus du parking souterrain (T80) : utilisé et apprécié mais peu accessible par le côté nord de l'avenue (pente dangereuse), générant quelques nuisances
- Le parking souterrain de ce côté de l'avenue : des mauvais usages, le souhait d'une rénovation (grillages, peinture…) de ce parking privé et d'une sécurisation des accès

LE DIAGNOSTIC DES BALADES





Les pieds d'immeubles

- Du stationnement gênant en pied d'immeubles sur l'avenue des Sablons
- Distinction difficile entre espace public et espace privé
- Les pieds d'immeubles réhabilités par I3F : visuellement appréciés, accessibilité améliorée (rampe en pente douce)
- La dalle Surcouf : réaménagement des pieds d'immeubles apprécié par les habitants (végétation, espaces de rencontres, cheminement)





Les équipements, les services et les commerces

- L'entrée des écoles est peu accessible et mal signalée
- L'absence de signalisation des équipements en général
- Le manque de commerces de proximité sur le secteur
- Les équipements situés sur l'espace central de l'avenue des Sablons (« paquebot ») : des services appréciés par les habitants, des craintes exprimées sur leur éloignement du quartier





Les espaces verts et le bois de l'Arbalète

- Le square Renoir : un espace agréable, calme et isolé de la circulation, apprécié des connaisseurs
- Le bois de l'Arbalète et les lacs : des espaces méconnus mais appréciés pour leur calme et leurs qualités naturelles par celles et ceux qui le pratiquent
- Le souhait d'un aménagement des entrées du bois pour les rendre plus accessibles (poussettes, personnes à mobilité réduite…) tout en préservant le caractère naturel de cet espace vert
- Des nuisances importantes causées par les mauvais usages sur le square Vlaminck (barbecues…)

PARTICIPEZ A LA CONCERTATION :

WWW.GRIGNY2.FR/CONTRIBUER/

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Balade urbaine du 29 juin 2021
Secteur Sablons
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

Rappel du déroulé de la balade

Une balade urbaine a été organisée le 29 juin 2021, de 18h30 à 20h, dans le secteur des Sablons dans le cadre de la concertation règlementaire préalable à la création de la ZAC Grigny 2.

Les chiffres clés de la balade :

- **4 habitants** venus échanger avec l'EPFIF, Grand Paris Sud et la Ville de Grigny pour partager leur expertise d'usage de leur quartier.
- **1 parcours de balade** au départ du Centre Social Pablo Picasso et remontant le long de l'avenue des Sablons en passant par les écoles et le square de la dalle centrale.
- **7 points d'intérêts** traités dans le quartier. Pour chacun de ces arrêts :
  - Les participants ont pu partager leur avis sur l'usage de ces espaces, les dysfonctionnements constatés, les points positifs, et leurs idées d'améliorations concernant les différents points d'intérêt.
  - L'EPFIF et la Ville de Grigny ont présenté les grandes orientations et réflexions en cours et à venir pour l'aménagement du quartier.

COMPTE RENDU DES ECHANGES A CHAQUE POINT D'INTERET

Point d'intérêt n°1 : L'avenue des Sablons et les services du « paquebot »

Diagnostic et propositions des participants

- Les circulations et mobilités le long de l'avenue

Pour les participants présents, les **cheminements piétons sur l'avenue des Sablons sont difficiles**, en particulier pour les personnes à mobilité réduite. Les principaux obstacles à la circulation des piétons sont le **stationnement gênant** sur les trottoirs étroits et le **dépôt d'encombrants** aux abords du rond-point.
Ils ont proposé d'installer des aménagements pour faire obstacle aux voitures qui se garent sur les trottoirs ou aux abords des pieds d'immeubles. Une habitante craint que cela ne soit pas suffisant pour empêcher ces stationnements gênants qui perdureront. Elle remarque également une augmentation de la circulation routière dans le quartier, provoquant des **nuisances sonores** plus importantes. Ce constat est partagé par les autres habitants et a été relevé alors même que plusieurs motos passaient à proximité du groupe. Il est proposé la mise à disposition d'un terrain vague pour leur permettre de ne plus circuler au sein du quartier.
Enfin, un autre habitant semble satisfait du schéma de circulation, avec des voies séparées par un îlot central dans l'avenue des Sablons, qui lui apparait plus **sécurisant**.

Une habitante souhaite également attirer l'attention sur un arbre face au 3 avenue des Sablons qui serait « *malade* » et dont il faudrait s'occuper.

- L'avenir des équipements du « paquebot »

D'après les participants, les services du paquebot sont utilisés par les habitants, pratiques et bien placés au cœur du quartier. En revanche, ils gagneraient à être rénovés.
L'EPFIF et la Ville précisent que les équipements actuellement présents dans le paquebot seront relocalisés, ailleurs dans le quartier, notamment au sein du futur pôle éducatif. À ce sujet, les habitants ont émis des inquiétudes sur le fait que les **services soient déplacés trop loin du secteur des Sablons**.

Orientations du projet urbain
L'EPFIF et la Ville précisent la nouvelle localisation des équipements. Le centre social Pablo Picasso sera déplacé de manière transitoire dans l'école Elsa Triolet Gérard Philippe. A terme, il doit rester dans le quartier, à proximité de la gare RER. La PMI et Halte-Garderie seront localisées dans le nouveau pôle éducatif Sablons. Enfin, la Médiathèque sera intégrée à un équipement multiculturel (conservatoire, médiathèque, etc.) situé dans la ZAC Centre-Ville.

- Le souhait de création d'espaces communs, l'enjeu de médiation et de lutte contre les mauvais usages

La création d'espaces de rencontre a été évoquée par un habitant. Pour lui, il y a un manque de lien social et d'interconnaissance au sein du quartier. De plus, d'après lui, de nombreux habitants du quartier de Grigny 2 sont de passage, ce qui explique en partie leur investissement moins

important vis-à-vis du quartier et des espaces communs. Selon lui, le quartier reflète également les déséquilibres sociaux existants à une échelle plus large. Il se dit **favorable à la tranquillité mais craint l'isolement et l'enclavement du quartier**. Il souhaite que **des espaces de convivialité soient créés** dans le quartier afin de permettre aux habitants de se rencontrer, ce qui favoriserait le vivre-ensemble et le respect des infrastructures. Ces espaces pourraient même être coconstruits avec les habitants, ce qui permettrait leur appropriation par tous et garantirait leur bon usage.



D'autres participants rappellent les enjeux d'éducation, de médiation et de sensibilisation des habitants du quartier. Ils expliquent beaucoup de **dysfonctionnements actuels par les mauvais usages, davantage que par les aménagements ou les infrastructures**.

Point d'intérêt n°2 : Les pieds d'immeuble réhabilités par I3F

Diagnostic et propositions des participants

Les participants trouvent la réhabilitation des halls d'immeuble satisfaisante visuellement. Ils apprécient également la pente douce de la rampe qui permet un accès pour les personnes à mobilité réduite ainsi que la barrière blanche qui a été repeinte.
La Ville précise que ce type de rampes étaient déjà installées auparavant.

Point d'intérêt n°3 : Les pieds d'immeubles sur l'avenue des Sablons



Diagnostic et propositions des participants

Concernant l'aménagement des pieds d'immeubles, une habitante estime que ce ne sont pas les places de stationnement qui sont gênantes, mais plutôt leur usage déviant et non-désiré (voiture ventouse, mécanique sauvage, stationnement abusif hors des places délimitées …). Ainsi pour un habitant, ***« le problème n'est pas tant l'aménagement que l'usage qui en est fait »***. Les possibilités de **sécuriser les accès** des parkings en pieds d'immeuble par des portails contrôlés avec des « bips » ainsi que la création d'un parking plus éloigné ont été évoquées.

Un habitant du square Surcouf, secteur récemment rénové, s'est exprimé sur ce point. Il se **dit satisfait de l'aménagement qui a été fait des pieds d'immeubles (suppression des parkings, végétalisation…). Il apprécie aussi les logettes installées pour les encombrants et salue leur bonne gestion**. Il regrette en revanche que les bornes enterrées pour les ordures ménagères soient souvent pleines.

Point d'intérêt n°4 : L'accès à l'école Elsa Triolet

Diagnostic et propositions des participants

En ce qui concerne l'accès à l'école, une habitante souhaite que les arbres soient davantage entretenus et élagués pour éviter que les feuilles tombantes à l'automne ne provoquent les chutes des enfants. Le souhait de **rendre davantage visibles** les écoles a été évoqué. Actuellement, l'accès est étroit et n'est pas signalé depuis l'avenue alors que le bâtiment en retrait est très peu visible.
La question de la **distinction entre ce qui relève du public et du privé** sur cet espace a été posée par un autre habitant. La Ville répond que la voie d'accès à l'école est publique.

Orientations du projet urbain



La Ville précise que le groupe scolaire Cendrillon Chaperon Rouge, voisin du Groupe Scolaire Elsa Triolet, est actuellement dans un mauvais état. Il est vétuste, petit, et n'est pas adapté aux nouveaux usages (classes divisées…). Il sera démoli et reconstruit en « pôle éducatif » au même endroit. Cet équipement plus grand rassemblera les enfants de la petite enfance à l'école primaire. Ce nouveau pôle éducatif accueillera une partie des équipements de l'actuel « paquebot » de l'avenue des Sablons (PMI et halte-garderie). Une participante s'est exprimée positivement sur ce rassemblement des services dédiés à l'éducation des jeunes enfants.
Une voirie sera créée pour connecter l'avenue des Sablons à la rue de Corbeil et améliorer l'accès au futur pôle éducatif.

Point d'intérêt n°5 – La dalle et l'espace public central (tranche 80 – Square du Bateau)

Diagnostic et propositions des participants

Pour les participants, il s'agit d'un espace apprécié, bien utilisé, et qui est plutôt bien respecté par les habitants du quartier (pour un participant cela s'explique notamment par les trois caméras qui y sont installées). Le fait que l'espace public central soit sécurisé par des barrières et bien séparé de la route est perçu comme une bonne chose, en particulier pour les parents qui peuvent laisser leurs enfants y jouer sans craintes. De nombreux enfants utilisent cet espace notamment après l'école.
Un habitant de l'avenue des Sablons estime en revanche que cet espace est parfois créateur de nuisances sonores tard dans la nuit. Plusieurs personnes du voisinage ont déjà organisé des rondes de nuit pour faire cesser les nuisances sonores.

Le souhait de créer une piste cyclable le long de l'avenue, notamment sur la dalle, a été émis par un habitant.

Orientations du projet urbain
La Ville précise que cet espace a fait l'objet d'un travail dans le cadre de la GUSP et bénéficiera d'aménagements provisoires, notamment à travers de nouveaux marquages au sol. Un atelier de concertation avec les habitants et les enfants sur ce secteur a eu lieu au mois de juin.

L'EPFIF ajoute également que l'aménagement de cet espace est soumis à des contraintes en termes de « portance ». En effet, du fait des parkings présents en rez-de-chaussée et en sous-sols, et en l'état actuel des choses, la structure de la dalle n'est structurellement pas assez solide pour y installer des équipements lourds et seuls des aménagements légers peuvent être y réalisés.

Points d'intérêt n°6 : L'accès aux écoles du Chaperon Rouge et Cendrillon

Diagnostic et propositions des participants

Les participants précisent que l'accès aux écoles n'est pas particulièrement négatif. Il est également précisé que l'accès pour les enfants et leurs parents ne se fait pas de ce côté de l'avenue des Sablons.

La question du parking à proximité a été évoquée par une habitante : il est constamment occupé par des activités de **mécanique sauvage** et est qualifié de « *garage* ». Des voitures y sont stationnées depuis plusieurs mois et ne « *bougent jamais* ». Elle questionne la gestion de ce parking par les services de la Ville.

Point d'intérêt n°7 : L'avenue des Sablons (côté parking souterrain)

Diagnostic et propositions des participants

De nouveau, des problèmes de stationnements gênants, empêchant les accès aux pieds d'immeuble, ont été relevés par les participants. Sur l'avenue, tous les automobilistes ne respectent pas les 30 km/h autorisés. Pour lutter contre cela, il a été proposé d'installer des **ralentisseurs**.

Les participants s'accordent également pour dire que cette partie de l'avenue en contre-bas est soumise à un **phénomène d'écho** qui accentue les nuisances sonores engendrées par le square. L'accessibilité et les liaisons avec l'autre côté de l'avenue des Sablons ont été questionnées par les participants. La rampe d'accès au square est qualifiée de dangereuse, en particulier l'hiver et lorsqu'il gèle car elle devient alors très glissante.

En ce qui concerne le parking, les habitants souhaitent qu'un ***« coup de frais »*** lui soit donné, avec une nouvelle peinture, de nouveaux grillages et une réparation des barrières et des portes. Ils estiment qu'il est utilisé par les habitants. L'EPFIF et la Ville précisent qu'il s'agit d'un parking en copropriété privée.

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Balade urbaine du 30 juin 2021
Secteur Vlaminck-Lacs
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

Rappel du déroulé de la balade

Une balade urbaine a été organisée le 30 juin 2021, de 18h30 à 20h, sur le secteur Vlaminck dans le cadre de la concertation règlementaire préalable à la création de la ZAC de Grigny 2.

Les chiffres clés :

- **10 habitants** venus échanger avec l'EPFIF, Grand Paris Sud et la Ville de Grigny pour partager leur expertise d'usage de leur quartier.
- **1 parcours de balade** au départ du Centre Social Pablo Picasso en passant par la rue Vlaminck, la dalle Surcouf, la rue Renoir et le bois de l'arbalète.
- **5 points d'intérêts** traités dans le quartier à travers la balade. Pour chacun de ces arrêts :
  - Les participants ont pu partager leur avis sur les usages faits sur ces espaces, les dysfonctionnements constatés, les points positifs, et leurs idées d'amélioration concernant les différents points d'intérêt.
  - L'EPFIF et la Ville de Grigny ont présenté les grandes orientations et réflexions en cours et à venir pour l'aménagement du quartier.

COMPTE RENDU DES ECHANGES DES HABITANTS A CHAQUE POINT D'INTERET

Point d'intérêt n°1 : Espace Vlaminck (espace jeunes et épicerie)

Diagnostic et propositions des participants

- L'espace jeunes



Certains **services offerts par l'espace jeunes sont appréciés par les habitants**. Ont été cités en particulier la mise à disposition d'ordinateurs avec un accès Internet - pratique pour réaliser des déclarations et autres demandes en ligne - mais également la possibilité de faire des photocopies. Quelques **participants ne savaient pas qu'il était possible d'avoir accès à ces services** et pensent que ces derniers gagneraient à être davantage connus.

- L'épicerie

D'après les participants, l'épicerie est utilisée par les habitants du quartier. Il s'agit du **seul commerce de proximité dans ce secteur**. Un participant s'y rend presque tous les jours, pour des courses d'appoint. L'épicerie est qualifiée de « *pratique* » et bien achalandée.

Un participant habitant avenue des Sablons précise qu'il ne savait pas qu'une épicerie existait à cet endroit. Il regrette qu'aucune signalisation ne soit installée pour la faire connaitre davantage.

Un autre habitant du quartier se questionne en revanche sur la **vente d'alcool tardive** générant une consommation dans le square Vlaminck. La consommation d'alcool peut notamment participer aux **nuisances sonores**, déjà importantes. La Ville annonce l'intervention très prochaine de médiateurs au sein du square Vlaminck pour sensibiliser la population et prévenir les nuisances sonores.

Auparavant, une pharmacie existait à proximité de l'épicerie, et était appréciée des habitants. De façon générale, les participants regrettent la **disparition progressive des services de proximité** au sein de leur quartier (kinésithérapeute, banque…).

- Les circulations et le stationnement

La question des circulations sur la rue Vlaminck a été abordée. Un participant estime que la route « *devient de plus en plus étroite* » à cause du stationnement gênant en double file qui perturbe la circulation. Cette **rue est particulièrement saturée le samedi soir et le dimanche**. Il souhaiterait que les automobilistes qui agissent ainsi soient sanctionnés par des amendes et que leur voiture soit retirée de la voirie. Certains relèvent également des problèmes de places de parking privées, occupées par des personnes extérieures au quartier et non propriétaires de ces places.

Ce stationnement non-désiré rend également difficile **l'accès des pompiers** et des camions de livraison.

Orientations du projet urbain

La Ville précise qu'un travail est actuellement réalisé par des étudiants de l'ENSCI pour améliorer la signalétique à l'échelle de l'ensemble du quartier et principalement aux abords de la gare.

L'EPFIF ajoute que ce secteur fera l'objet de transformations profondes dans les prochaines années. En effet, pour des raisons de faillite financière, de dettes accumulées et de dégradations des bâtiments, la copropriété de la tranche 31 ne pourra pas être maintenue. Une partie de la tranche est vouée à être démolie à l'horizon 2026, l'autre partie sera transformée en logement social. Le lien entre le square Surcouf, le square Vayssière et le parc Vlaminck sera donc mis en valeur par cette ouverture.

Point d'intérêt n°2 : Le Square Surcouf

Diagnostic et propositions des participants

- Les pieds d'immeuble réaménagés

Un habitant du square Surcouf s'exprime au sujet du réaménagement récent de la dalle. Il se dit **satisfait du réaménagement des pieds d'immeuble** ainsi que **de l'installation des logettes** pour les encombrants et des poubelles enterrées. Il regrette toutefois que ces **bornes enterrées soient trop étroites** et que tous les sacs poubelles ne puissent pas y rentrer. Ces derniers sont alors déposés à l'extérieur et attirent ainsi des cafards. Les ramassages plus réguliers effectués par l'agglomération compensent en partie ce problème selon lui. Un problème plus général concernant la présence de nuisibles sur le quartier est alors discuté. Les espaces de rencontres et de repos nouvellement aménagés sont également appréciés, notamment en pied d'immeuble. Toutefois, certains participants soulignent que ces espaces sont parfois fréquentés la nuit, cela engendrant des nuisances sonores.

Les autres participants qui ne vivent pas dans ce secteur se disent « ***agréablement surpris*** » par les aménagements qu'ils qualifient de « *sympathiques* », **d'« *agréables* » et d'« *aérés* »**. Ils trouvent que la mise en place d'espacesverts en pied d'immeuble est une bonne chose, notamment pour la tranquillité des personnes qui habitent en rez-de-chaussée. Toutefois, une habitante précise que la **végétation n'est pas toujours respectée** et que les copeaux de bois installés au sol dégagent des mauvaises odeurs par temps de pluie. Une autre regrette les tags qui ont été inscrits sur un mur.

Les participants ont proposé quelques idées d'agencements complémentaires : la création de **murs de verdures anti-bruit** ou la création de **fresques** comme celles existantes à d'autres endroits du quartier et qui sont globalement bien respectées. Il a été proposé de faire participer les jeunes du quartier à la réalisation de ces fresques. Ainsi ils en seront fiers et cela évitera qu'ils ne les dégradent.

La végétation présente sur une façade rue Pasteur est également appréciée par un habitant du quartier.

- Le stationnement

Sur la dalle, des places de parking ont été supprimées pour permettre l'aménagement et la végétalisation des pieds d'immeuble. Certaines places ont été déplacées derrière la Gare ou rue Renoir. Une participante estime que ces **places sont éloignées et que ce n'est pas très pratique**, notamment lorsqu'on « *porte des choses lourdes en rentrant des courses* ».

La Ville précise que le **parking souterrain Surcouf** est actuellement en travaux, et son ouverture est prévue en 2022. Cela permettra une offre supplémentaire de places de parking sur le quartier. Une participante dit qu'elle « *n'a pas hâte* » que ce parking soit ouvert, notamment pour des questions de sécurité. Elle craint qu'il soit mal géré et qu'il engendre des nuisances.

Point d'intérêt n°3 : Le square et la rue Renoir

Diagnostic et propositions des participants



- Le square et ses usages

Le square Renoir est un espace apprécié par les habitants : il est **calme, propre et agréable.** Le calme de cet espace est décrit comme un atout à préserver, une respiration. Une jeune participante l'explique par l'absence de voitures et de stationnement à proximité directe, ce qui favoriserait la tranquillité du square.

Une participante dit emprunter ce chemin tous les matins pour se rendre à pied à la gare. Ce chemin est plus agréable que par la rue des Sablons, notamment grâce aux espaces verts.

La question de l'éclairage public a été abordée par un participant. Ce dernier souhaite que les « *lampes en forme de boules* » soient remplacées par des lampadaires permettant un éclairage vers le bas sur l'ensemble du quartier. Ces lampadaires, grâce à leur éclairage progressif et mieux dirigé, **engendreraient moins de pollution lumineuse**. Certains proposent également que les lampadaires puissent s'allumer la nuit seulement en fonction des mouvements repérés

Enfin, quelques nuisances relatives, en comparaison avec d'autres espaces du quartier (barbecues, déchets, rodéos sauvages…) ont été constatées par un participant sur ce secteur. L'installation de caméras de surveillance a été proposée.

- L'aire de jeux

L'aire de jeux est qualifiée de **vieillissante**. Elle est peu utilisée par les enfants du quartier. Une participante est déjà venue dans le square pour faire de la trottinette avec son fils et estime que les revêtements au sol ne sont pas très adaptés pour la pratique des activités de glisse (trottinette, skate…). Certains participants regrettent également qu'aucun aménagement à destination des adultes ne soient présent sur le square.

- Le stationnement sur la rue Renoir

La création d'un parking en épi, le long de le rue Renoir, a été qualifiée de « *bonne chose* ». Ce type de stationnement apporterait une meilleure utilisation de l'espace.

Point d'intérêt n°4 : Le bois de l'Arbalète et les lacs

Diagnostic et propositions des participants



De façon générale, les habitants s'expriment **très positivement au sujet du bois et des Lacs.** Ils sont qualifiés de **« *magnifiques* », d'« *atout* », de « *chance* »** pour le quartier. Un participant ne s'était jamais rendu dans le bois et découvre avec plaisir cet espace apaisé à proximité directe du quartier.

Certains disent s'y rendre **fréquemment pour s'y balader**, se reposer, boire un café, lire, voire étudier dans la clairière. Ils apprécient tout particulièrement le calme de ces espaces, la végétation et le chant des oiseaux. Aucun sentiment d'insécurité n'est ressenti par les habitants dans le bois, même tard dans la nuit. Les habitants déplorent néanmoins la présence de quelques déchets dans les bois.

Afin de valoriser cet espace méconnu, plusieurs propositions d'aménagements ont été discutées par les participants :

- la création de pontons ou de belvédères pour admirer le lac,
- l'installation d'une rampe pour l'escalier menant côté parc Vlaminck,
- la réhabilitation des bassins, murets et glacière de l'ancien château de l'arbalète,
- l'ajout de bancs et de poubelles.
- l'amélioration des cheminements (revêtement en terre parfois glissante)



Toutefois, plusieurs précisent que cet espace **doit être préservé** et ne souhaitent pas qu'il se transforme **« *jardin public* »** ou « ***parc urbain*** ». Les enjeux de préservation de la biodiversité du lac ont été également rappelés par la Ville. En effet, il s'agit d'une zone naturelle préservée. Cette partie du lac abrite plusieurs espèces protégées et est soumise à des contraintes d'aménagement particulières.

Quelques participants regrettent la **suppression d'un précédent dispositif de location de vélo**, organisé par les Villes de Grigny et Viry-Châtillon.

Point d'intérêt n°5 – L'entrée du bois

Diagnostic et propositions des participants



Les participants estiment que les **accès aux bois sont très difficiles**, en particulier pour les personnes à mobilité réduite, les vélos et les poussettes. Ce constat expliquerait notamment la faible présence d'enfants dans le bois.

L'accès est rendu particulièrement difficile par :

- l'absence de revêtement facilitant la mobilité,
- les escaliers,
- les dénivelés,
- les chemins de cailloux,
- le manque de signalétique.

Une participante souhaiterait que les règles de bonne utilisation du bois soient rappelées à l'entrée et dans le bois, en particulier l'obligation de tenir les chiens en laisse.

Orientations du projet urbain

L'EPFIF et la Ville rappellent que le projet urbain a pour objectif de faciliter les cheminements et le lien entre le bois et le quartier, tout en respectant les enjeux de préservation de la biodiversité.

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

7 JUILLET 2021

QUARTIER DES TUILERIES



ATELIER TUILERIES
CONCERTATION LÉGALE

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

LES ACTEURS DU PROJET

Etat

Établissement Public Foncier d'Île-de-France

Ville de Grigny

Grand Paris Sud

DIAGNOSTIC RECUEILLI LORS DES BALADES URBAINES DU 24 JUIN

Avenue des Tuileries

- Cheminements piétons difficiles le long de l'avenue. Espace central du nord de l'avenue apprécié (largeur, ombre)
- Parvis d'écoles étroits, peu sécurisés et peu lisibles
- Distinction entre stationnement public et privé difficile
- Le stationnement gène les cheminements piétons
- Besoin de partager les voies (véhicules/vélos/piétons)

Equipements et commerces

- Manque de commerces et de services de proximité
- Centre commercial Massena dysfonctionnel et créant des nuisances
- Équipements sportifs peu visibles et accessibles
- Des habitudes en dehors des Tuileries (Lidl et piscine à Ris-Orangis, Leclerc à Viry,…)

Connexions avec l'environnement

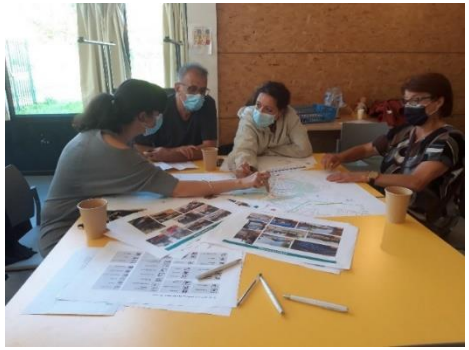
- Le chemin piéton (Orme Pomponne) assurant la connexion avec Ris utilisé pour se rendre au Lidl
- Configuration en impasse du quartier qui n'est pas mal vécue
- Aire de jeux appréciée mais qui pourrait être améliorée
- Le terrain de la Folie perçu comme un espace à fort potentiel

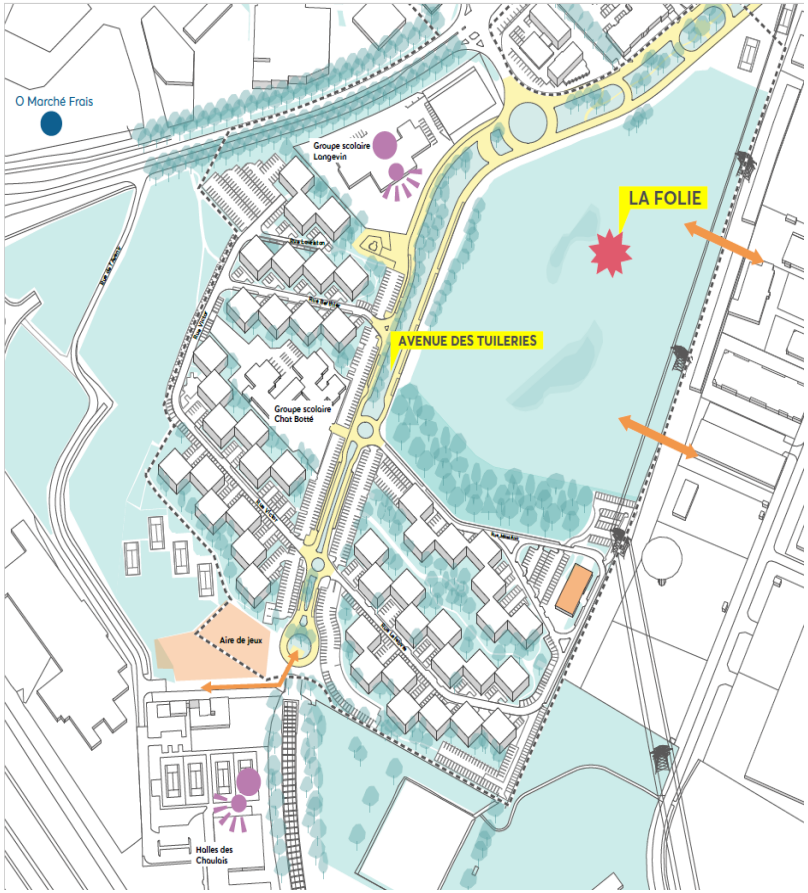




ATELIER PROSPECTIF TUILERIES

- **Mercredi 7 juillet**
- **Maison de quartier des Tuileries**
- **18 participants**





Carte présentant les orientions d'aménagement

Questions travaillées durant l'atelier

- Comment réaménager l'avenue des Tuileries pour créer un espace public de qualité et des parvis d'écoles sécurisés ?
- Quelles améliorations permettraient de valoriser et développer l'offre de commerces et de services dans le quartier ?
- Comment connecter le quartier avec son environnement (Ris Orangis, centre-ville, gare) ?

CONTRIBUTIONS ISSUES DE L'ATELIER

L'AVENUE DES TUILERIES

- Réaménager l'avenue avec un meilleur **partage de l'espace** (piétons, vélos, voitures)
- Clarifier le stationnement privé et le sécuriser
- Créer des **parvis d'écoles sécurisées** en supprimant des places de stationnement
- Créer des dépose-minutes et **relocaliser les stationnements** supprimés
- Créer un **espace public de qualité** et agréable le long de l'avenue (mobilier urbain, ombre…)

L'ANIMATION, LES COMMERCES ET LES SERVICES AU SEIN DU QUARTIER

- Développer les **commerces et les services** de proximité (Masséna, Folie)
- Améliorer les **équipements sportifs** existants (qualité et accessibilité)
- Développer les **espaces verts** et de détente sur la Folie et à l'est de la rue de l'Avenir

LES CONNEXIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT DU QUARTIER

- Connexion avec la rue de l'Avenir : réserves vis-à-vis de la nouvelle voirie (crainte d'augmentation du trafic et nuisances)
- Créer une **connexion piétonne** avec Ris-Orangis par le terrain de la Folie
- Créer une connexion piétonne avec le cœur de ville
- Améliorer et sécuriser la connexion avec la gare RER



PARTICIPEZ A LA CONCERTATION :

WWW.GRIGNY2.FR/CONTRIBUER/

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Atelier prospectif du 7 juillet 2021
Secteur Tuileries
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

- **18 participants** étaient présents lors de cet atelier-prospectif qui s'est déroulé le mercredi **7 juillet 2021** à la maison de quartier des Tuileries.

- L'atelier était séquencé en différents temps :



1. Une **présentation du diagnostic établi lors de la balade urbaine** organisée dans le secteur des Tuileries le 24 juin 2021
2. Une **présentation des grandes orientations et objectifs du projet urbain** par l'EPFIF et l'atelier d'architecture AXL
3. Un **temps de travail en sous-groupes** à l'aide d'images de référence pour approfondir le projet et d'une carte du secteur, sur laquelle les habitants pouvaient localiser leurs propositions
4. Une **restitution collective** pour partager à l'ensemble des participants le travail réalisé au sein des sous-groupes

SUJET 1 – L'AVENUE DES TUILERIES

L'aménagement général de l'avenue des Tuileries et le partage de la voirie

- Pour plusieurs groupes, le réaménagement de l'avenue des Tuileries doit permettre de faciliter les cheminements piétons et les mobilités douces. L'élargissement des trottoirs est attendu par plusieurs groupes. Des participants proposent la réhabilitation de cheminements piétons existants par le passé : entre la rue Lefebvre et Massena ou entre Ris et le parking visiteurs derrière le centre commercial Massena.

- Concernant la proposition de passer les circulations automobiles d'un seul côté de l'avenue, , plusieurs avis ont été partagés :
  - Pour certains, cela permettrait de dégager de la place d'un côté de l'avenue pour créer une grande allée piétonne avec une piste cyclable en double sens coté Folie (image de référence ci-contre choisie par le groupe pour illustrer leur propos) ;
  - D'autres se montrent plus réticents et craignent que le double sens s'accompagne d'une augmentation de la vitesse sur le secteur et entraine davantage d'accidents ;
  - Pour gagner davantage d'espace et aménager des espaces sécurisés pour les piétons, un participant propose de détruire le terre-plein central. Cette proposition n'est pas soutenue par d'autres participants qui apprécient cet espace.



- Un groupe propose de supprimer le rond-point devant l'école et de le déplacer au niveau de la rue Berthier afin de permettre aux habitants de cette rue d'opérer un demi-tour plus facilement sans avoir à descendre toute l'avenue. Cela permettrait également d'élargir le parvis de l'école. Cet avis n'était pas partagé par tous.

- Pour mieux contrôler la vitesse des voitures dans le quartier, un groupe propose la création d'un ralentisseur dans la rue Massena.



Le stationnement sur l'avenue et dans le quartier

- Plusieurs participants souhaitent que le réaménagement de l'avenue permette d'éloigner le stationnement des voitures à travers la création de parkings privés sécurisés en retrait de l'avenue, sur le terrain de la Folie ou sur le terrain au « bout de la rue Berthier ».
  - La suppression de parkings privés ne semble pas poser de problème pour certains habitants si leur place est restituée ailleurs. Quelques participants pensent néanmoins que certains propriétaires seront opposés à la suppression de leur place le long de l'avenue.

- La sécurisation des parkings privés est un point mentionné à plusieurs reprises. Les habitants souhaitent que des grillages, des portails et des barrières soient installés pour les parkings privés, notamment rue Lauriston. Un tel dispositif permettrait également de renforcer la distinction entre parking privé et public, aujourd'hui floue dans le secteur.

- Plusieurs propositions concernant le stationnement public, celui des personnes handicapées et la desserte des bus au nord du quartier ont été formulées :

- créer des stationnements publics en épi le long de l'avenue, ce qui permettrait de créer davantage de places que le stationnement en créneau actuel.
- implanter des places de dépose-minute à proximité des écoles.
- créer un parking visiteur sur le terrain de la Folie. Un autre participant propose d'y installer également les stationnements dédiés aux bus scolaires.
- déplacer les places de stationnement pour personnes handicapées actuellement aux abords du centre commercial Massena entre les 2 et 8 rue Massena.
- ajouter des places dédiées au stationnement de voitures électriques le long de l'avenue.

Le parvis des écoles

- Les groupes s'accordent pour dire que le parvis de l'école Chat Botté – Petit Poucet est actuellement étroit et peu sécurisé. Certains souhaitent qu'il soit élargi à travers :
  - la suppression de places de parkings à proximité du parvis,
  - la suppression du rond-point (et déplacement au niveau de la rue Berthier).

Le mobilier urbain

- Les participants ont proposé plusieurs aménagements et mobiliers urbains sur l'avenue :
  - des bancs, en matériaux pérennes et solides (« béton »), en particulier sur le terre-plein central de l'avenue des Tuileries. Pour un groupe l'usage / le mésusage des bancs peut toutefois créer des nuisances, notamment sur la partie haute de l'avenue,
  - des poubelles tout au long de l'avenue, sur le terre-plein central,
  - des points d'eau à proximité du groupe scolaire Paul Langevin et de ses terrains de sports,
  - des abris poussettes et vélos aux abords de l'aire de jeux,
  - des garages à vélos.

Certains participants se sont appuyés sur les images de références suivantes pour préciser leurs propos sur les aménagements de l'avenue :





SUJET 2 – L'ANIMATION, LES COMMERCES ET LES SERVICES AU SEIN DU QUARTIER

Les commerces et les services au sein du secteur des Tuileries

- Le souhait de développer des commerces et services de proximité a été évoqué par les différents groupes traitant cette thématique. Plusieurs types de commerces sont proposés :
  - une boulangerie,
  - un bureau de tabac / presse,
  - une surface alimentaire (Franprix, Petit Casino),
  - une sandwicherie,
  - un restaurant « *méditerranéen* »,
  - une pharmacie,
  - une annexe de la Poste,
  - une annexe de la Mairie (derrière les Chaulais),
  - un point relai ou pôle multi-services.

- Ces commerces pourraient se situer dans les locaux de l'espace Masséna, mais également sur des espaces à développer comme le terrain de la Folie.

L'avenir du centre commercial Massena

- Actuellement, c'est un espace dysfonctionnel, créateur de nuisances, peu fréquenté et peu utilisé. L'installation de grillages ou barrières pour clôturer cet espace a été proposée afin d'éviter les stationnements gênants et les nuisances notamment sonores la nuit, à proximité des espaces commerciaux.

- Pour certains, les locaux du centre commercial pourraient être réutilisés pour installer de nouveaux commerces et services plus qualitatifs et qui bénéficieraient davantage aux habitants.
  Pour d'autres, l'emplacement du centre commercial Massena n'est pas idéal pour y développer des commerces car il est « *excentré* » et loin par rapport à toute la partie du quartier située à l'est de l'avenue des Tuileries.

Les équipements sportifs

- Plusieurs propositions ont été formulées pour améliorer la qualité des équipements sportifs déjà présents sur le quartier :
  - Entretenir et réhabiliter les espaces existants, en particulier les terrains de tennis qui sont aujourd'hui inutilisés car dégradés ;
  - Sécuriser les infrastructures pour éviter les dégradations et les mauvais usages ;
  - Renforcer l'accessibilité du terrain des Chaulais.
- La création de nouveaux équipements est également suggérée :
  - Intégrer des activités et équipements intergénérationnels pouvant être utilisés par une diversité de publics (étudiants, retraités) ;



- Installer de nouveaux équipements sportifs sur le secteur :
  - des parcours sportifs,
  - des terrains multisports pour pratiquer des sports collectifs,
  - un skatepark (sur le terrain de la Folie).

Les espaces verts et de détente

- Certains espaces du quartier, non utilisés ou très peu utilisés aujourd'hui, comme le terrain de la Folie ou l'est de la rue de l'avenir, sont perçus comme des opportunités pour la création d'espaces verts et de détentes. Il a été proposé de :
  - Déplacer le terrain de pétanque actuellement situé sur le terre-plein central de l'avenue des Tuileries, générateur de nuisances, vers le terrain de la Folie. À leur place, des bancs pourraient y être installés ;
  - Aménager les espaces verts à l'est de la rue de l'avenir avec des espaces de détente.

SUJET 3 – LES CONNEXIONS AVEC L'ENVIRONNEMENT DU QUARTIER

La connexion entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'Avenir

- De façon générale, les participants ont partagé leurs réserves quant à la création d'une connexion routière entre l'avenue des Tuileries et la rue de l'avenir, et ce pour plusieurs raisons :
  - La crainte d'une augmentation du trafic routier au sein de leur quartier et des nuisances (embouteillages, bruit…) ;
  - Les risques en termes de sécurité pour les enfants présents sur ce lieu du quartier à proximité de l'aire de jeux récemment aménagée devant la Maison de quartier.



- En revanche, la création d'une connexion sécurisée pour les piétons et les vélos est appréciée.

- La création d'une liaison directe pour rejoindre le futur commerce O Marché Frais est également vu comme porteuse de nuisances (bruit, circulation). En revanche, ils demandent la création d'un accès piéton par la rue Victor, sécurisée par un feu rouge.

Le lien avec Ris Orangis

- Il a été proposé de rouvrir un ancien chemin piéton existant auparavant entre Ris et le quartier au niveau du parking visiteur (derrière le centre commercial Masséna).

Le terrain de la Folie

- L'aménagement du terrain de la Folie avec des sentiers à destination des piétons et des mobilités douces pour faciliter les liaisons avec Ris Orangis et le Lidl, est proposé par plusieurs groupes (poussettes, vélo, piétons, caddies…).

- Il a aussi été suggéré de créer un grand parc aménagé sur la Folie avec des espaces de détentes (bancs, terrains de pétanque…) ou encore des jardins partagés, comme à Ris-Orangis. Il est souhaité que le caractère naturel de cet espace soit préservé.

- Certains participants sont plutôt réservés quant à la construction de nouveaux logements. D'autres se disent ouverts à la construction, notamment de locaux d'activité pour accueillir des commerces de proximité qui manquent au quartier.

La connexion avec la gare RER et le quartier

- Des attentes envers la sécurisation des accès à la gare dans le cadre du projet ont été partagées. La démolition du centre commercial Barbusse (ex-Casino) et l'arrivée du TZen est perçue comme une opportunité pour retravailler les connexions entre la gare et le quartier et les rendre plus sécurisantes pour les piétons (élargissement des trottoirs).
- La création de navettes reliant la gare avec le rond-point Massena et / ou les rues Lefebvre et Victor a été proposée.

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

MERCREDI 7 JUILLET 2021
MAISON DE QUARTIER DES TUILERIES



ATELIER TUILERIES
CONCERTATION LÉGALE

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

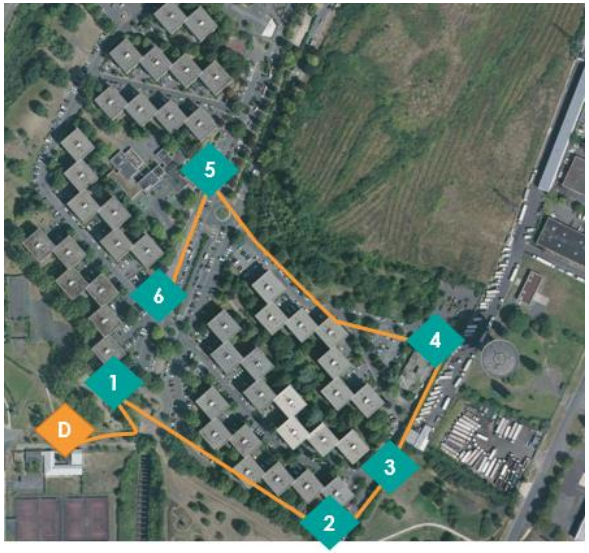
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

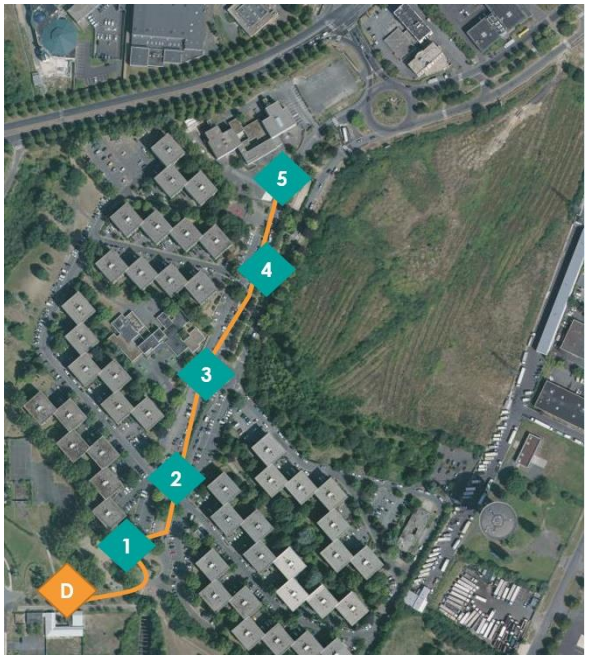
RETOURS SUR LES BALADES URBAINES DU MERCREDI 24 JUILLET 2021



27 habitants répartis en 2 groupes

2 parcours au sein du secteur des Tuileries

8 points d'arrêts dans le quartier







LE DIAGNOSTIC DES BALADES





L'avenue des Tuileries

- Des parvis d'écoles étroits, peu sécurisés et peu lisibles
- Les cheminements piétons rendus difficiles le long de l'avenue
- Le stationnement insuffisant sur le quartier et soumis à des mauvais usages (voitures ventouses, stationnement gênant…)
- Le manque de lisibilité de la distinction entre stationnement public et privé
- Le manque de signalétique sur l'ensemble de l'avenue
- Un espace central apprécié (largeur, ombre)
- Le souhait de la création d'une piste cyclable





Les équipements et commerces dans le quartier

- Le manque de commerces et de services de proximité dans le quartier
- Le centre commercial Masséna : très peu utilisé et générateur de nuisances
- Le souhait partagé de la création de bancs dans le quartier
- Le risque d'accident mentionné dans différents secteurs du quartier
- Des équipements sportifs insuffisamment signalés et accessibles



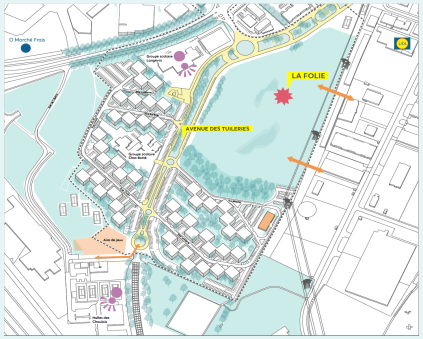


Les connexions avec l'environnement du quartier

- Le chemin piéton assurant la connexion avec Ris utilisé pour se rendre au Lidl
- La configuration en impasse au rond-point qui n'est pas mal vécue
- Une aire de jeux appréciée mais qui pourrait être améliorée (certains jeux sont qualifiés de dangereux; proximité entre espaces « petits » et « grands »)
- L'est de la rue de l'Avenir perçu comme espace disponible
- Le terrain de la Folie perçu comme un espace à fort potentiel

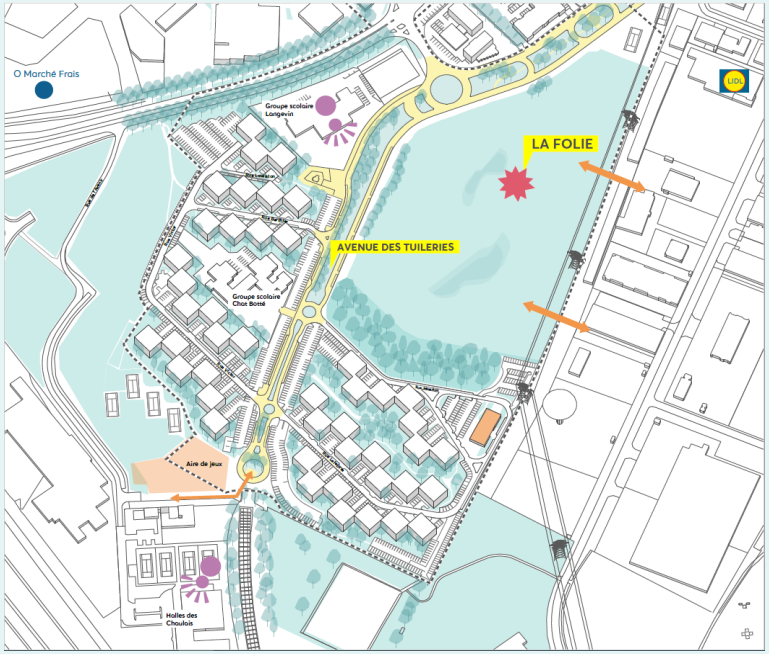
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT





L'avenue des Tuileries

- Mieux partager l'avenue pour les différentes mobilités (voitures, vélos, piétons) en la passant à double sens
- Réaménager les parvis des écoles
- Améliorer la qualité paysagère
- Clarifier les stationnements

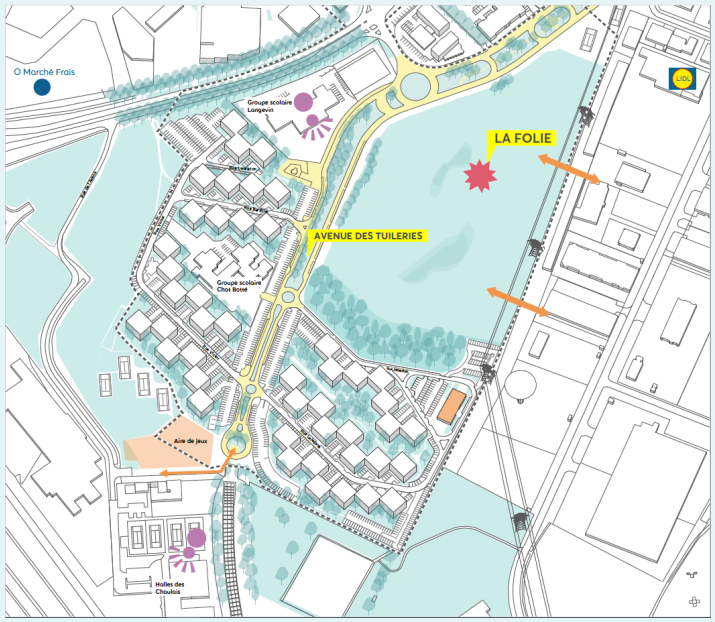




Les équipements et commerces dans le quartier

- Des activités et commerces à venir dans la ZAC Centre-Ville
- Des équipements sportifs qui seront réaménagés
- Les locaux du centre commercial Masséna voire tout l'espace pourraient évoluer
- Une réflexion en cours sur le développement commercial et d'activités

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT







Les connexions avec l'environnement du quartier

- Optimiser les connexions existantes
- Réfléchir à une meilleure connexion à la ZAC Centre-Ville, à la Gare, à Ris-Orangis
- Réussir la connexion de l'avenue des Tuileries à la rue de l'Avenir
- Permettre de nouveaux usages sur les terrains disponibles à l'est de la rue de l'Avenir

DÉROULÉ ET CONSIGNES DE TRAVAIL POUR L'ATELIER

3 sujets abordés par tous les groupes dans un ordre différent :

- **L'avenue des Tuileries**
- **L'animation du quartier**
- **Les connexions avec la rue de l'Avenir / Folie / Ris Orangis**

Déroulé :

- **1h30 de travail en sous-groupe** pour chacun des 3 sujets :
  - ✓ Sujet 1 : 35 minutes
  - ✓ Sujet 2 : 30 minutes
  - ✓ Sujet 3 : 25 minutes

- **35 minutes de restitution finale** pour présenter votre travail aux autres groupes

DÉROULÉ ET CONSIGNES DE TRAVAIL POUR L'ATELIER

Matériel et supports de contribution :

- La carte du quartier
- Les gommettes pour localiser vos propositions sur la carte
- Les tableaux de contribution pour détailler vos propositions
- Les images de références et pictogrammes

Consignes - Pour chacun des trois sujets :

- Échangez avec votre groupe pour réfléchir à des propositions d'aménagements par sujets
- Placez les gommettes (de la couleur du sujet) sur la carte pour localiser vos propositions et numérotez-les 1 1 1
- Reportez sur les tableaux de contributions la gommette et son numéro et décrivez la proposition par écrit
- Vous pouvez aussi placer sur la carte des pictogrammes correspondant à vos propositions
- Vous pouvez vous aider des images de références. Si une image correspond à votre proposition, écrivez son code dans le tableau.

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

MERCREDI 7 JUILLET 2021
MAISON DE QUARTIER DES TUILERIES



ATELIER TUILERIES
CONCERTATION LÉGALE
SUPPORTS

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

SUJET 1 - L'AVENUE DES TUILERIES - #1

Diagnostic	Dans quelles conditions selon vous, pourrait-on passer l'avenue en double sens pour faciliter les modes de déplacements (voitures, piétons, vélos,…)? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Accès difficile pour les personnes à mobilité réduite **Stationnement gênant les cheminements piétons** **Enjeu de partage des voies (véhicules/ vélos/piétons)**	

SUJET 1 - L'AVENUE DES TUILERIES - #2

Diagnostic	Comment réaménager les parvis des écoles ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Parvis des écoles étroits et peu lisibles **Accès difficile pour les personnes à mobilité réduite** **Stationnement gênant les cheminements piétons** **Enjeu de partage des voies (véhicules/ vélos/piétons)**	

SUJET 1 - L'AVENUE DES TUILERIES – #3

Diagnostic	Comment améliorer la qualité de l'avenue (esthétique, espaces verts, espaces de repos, ambiance générale) ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Parvis des écoles étroits et peu lisibles **Accès difficile pour les personnes à mobilité réduite** **Stationnement gênant les cheminements piétons** **Besoin de partager les voies (véhicules/ vélos/piétons)**	

SUJET 1 - L'AVENUE DES TUILERIES - #4

Diagnostic	Comment clarifier le stationnement privé-public autour de l'avenue ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Parvis des écoles étroits et peu lisibles **Accès difficile pour les personnes à mobilité réduite** **Stationnement gênant les cheminements piétons** **Enjeu de partage des voies (véhicules/ vélos/piétons)**	

SUJET 2 - L'ANIMATION DU QUARTIER - #1

Diagnostic	Quelles types d'activités pour demain et où ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Manque de services et commerces de proximité **Centre commercial Massena dysfonctionnel et créant des nuisances** **Équipements sportifs peu visibles et accessibles,** **Des pratiques en dehors des Tuileries (Lidl Ris-Orangis, Leclerc Viry)**	

SUJET 2 - L'ANIMATION DU QUARTIER - #2

Diagnostic	Que pourraient devenir les locaux (services/commerces) du centre commercial Massena ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Manque de services et commerces de proximité **Centre commercial Massena dysfonctionnel et créant des nuisances** **Équipements sportifs peu visibles et accessibles,** **Des pratiques en dehors des Tuileries (Lidl Ris-Orangis, Leclerc Viry)**	

SUJET 3 - LES CONNEXIONS AVEC LA RUE DE L'AVENIR / FOLIE / RIS-ORANGIS - #1

Diagnostic	Dans quelles conditions pourrait-on connecter l'avenue des Tuileries avec la rue de l'Avenir ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Configuration en impasse au rond-point qui n'est pas mal vécue Une aire de jeux appréciée mais très dense L'est de la rue de l'avenir vu comme espace disponible Connexion au Lidl de Ris à pied	

SUJET 3 - LES CONNEXIONS AVEC LA RUE DE L'AVENIR / FOLIE / RIS-ORANGIS - #1

Diagnostic	Quels usages pourraient accueillir les terrains à l'est de la rue de l'avenir (prairie et anciens terrains de tennis)? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Configuration en impasse au rond-point qui n'est pas mal vécue Une aire de jeux appréciée mais très dense L'est de la rue de l'avenir vu comme espace disponible Connexion au Lidl de Ris à pied	

SUJET 3 - LES CONNEXIONS AVEC LA RUE DE L'AVENIR / FOLIE / RIS-ORANGIS - #2

Diagnostic	Comment mieux se déplacer vers la Gare et Ris-Orangis ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Configuration en impasse au rond-point qui n'est pas mal vécue **Une aire de jeux appréciée mais très dense** **L'est de la rue de l'avenir vu comme espace disponible** **Connexion au Lidl de Ris à pied**	

SUJET 3 - LES CONNEXIONS AVEC LA RUE DE L'AVENIR / FOLIE / RIS-ORANGIS - #3

Diagnostic	Comment connecter le secteur de la Folie à l'avenue des Tuileries et à Ris-Orangis ? Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions
Configuration en impasse au rond-point qui n'est pas mal vécue **Une aire de jeux appréciée mais très dense** **L'est de la rue de l'avenir vu comme espace disponible** **Connexion au Lidl de Ris à pied**	

LES PARVIS D'ÉCOLES



A.1


A.2



A.3



A.4


A.5



A.6


A.7


A.8


A.9

CIRCULATION ET SÉCURITÉ ROUTIÈRE



B.1


B. 2


B. 3


B. 4



B. 5


B. 6



B. 7



B. 8

AMBIANCES D'AVENUES


C.1


C.2


C.3


C.4


C.5


C.6


C.7


C.8


C.9

LA PLACE DU VÉLO



D.1


D. 2


D. 3


D. 4


D. 5


D. 6


D. 7


D. 8

LE MOBILIER URBAIN


E.1


E.2


E. 3

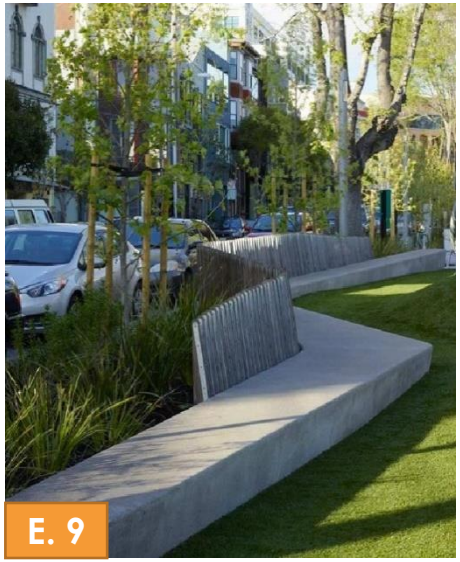

E. 4


E. 5


E. 6


E. 7


E. 8


E. 9

LA CONFIGURATION DU STATIONNEMENT


F.1


F. 2


F. 3


F. 4


F. 5


F. 6

LA SIGNALÉTIQUE



G.1

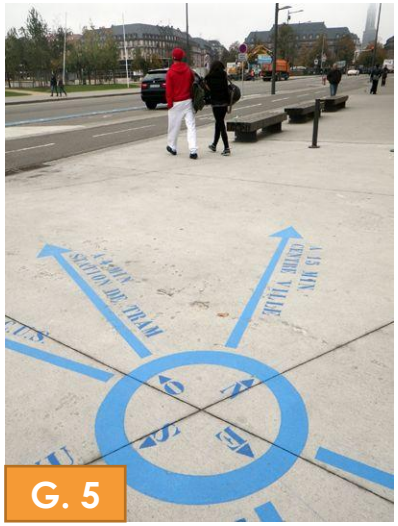


G. 2



G. 3


G. 4


G. 5



G. 6

LES ESPACES DE DÉTENTE


H.1


H. 2


H. 3


H. 4


H. 5


H. 6


H. 7


H. 8


H. 9


H. 10

LES COMMERCES



I.1



I. 2


I. 3


I. 4


I. 5



I. 6

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

21 JUILLET 2021
QUARTIER DES SABLONS



ATELIER SABLONS
CONCERTATION LÉGALE
COMPTE RENDU SYNTHÉTIQUE

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

LES ACTEURS DU PROJET

Etat

Établissement Public Foncier d'Île-de-France

Ville de Grigny

Grand Paris Sud

DIAGNOSTIC BALADES URBAINES SABLONS

Avenue des Sablons

- Cheminements piétons difficiles sur l'avenue (encombrants, stationnements gênants, trottoirs vétustes)
- Nuisances causées par le trafic routier : bruit, vitesse, « rodéos »…
- Square du bateau : utilisé et apprécié mais peu accessible du côté nord de l'avenue
- Parking souterrain T 80 : mauvais usages, souhait de rénovation et sécurisation de ce parking privé.

Pieds d'immeuble

- Du stationnement gênant en pieds d'immeuble
- Distinction difficile entre espace public et espace privé
- Les pieds d'immeuble réhabilités par I3F : visuellement appréciés, accessibilité améliorée (rampe en pente douce)
- La dalle Surcouf : pieds d'immeuble appréciés (végétation, espaces de rencontres, cheminements)

Espaces verts et bois de l'Arbalète

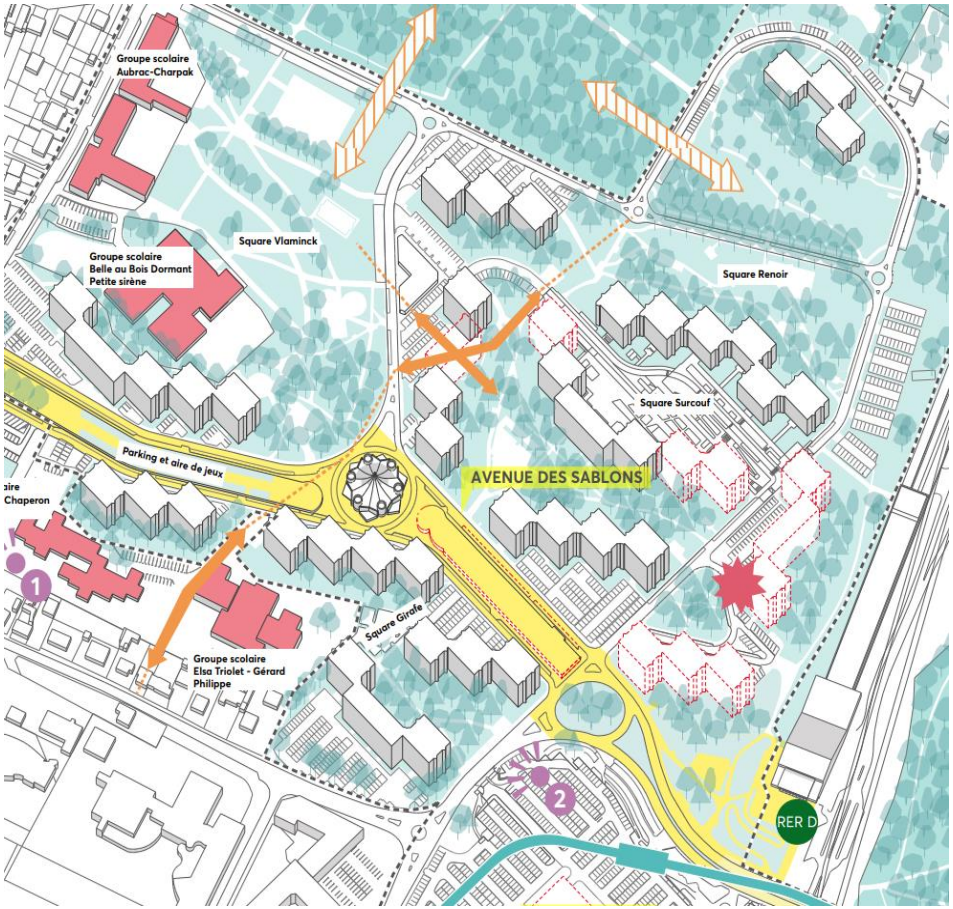
- Square Renoir : un espace agréable, calme et isolé de la circulation.
- Bois de l'Arbalète et les lacs : espaces méconnus mais appréciés pour leur calme et leur qualité naturelle
- Aménager les entrées du bois pour les rendre plus accessibles, tout en préservant le cadre naturel
- Nuisances importantes sur le square Vlaminck (mauvais usages, barbecues…)

Equipements, services et commerces

- Les écoles sont peu accessibles et mal signalées
- Absence de signalisation des équipements en général
- Manque de commerces de proximité
- Equipements du « paquebot » appréciés, craintes exprimées quant à leur éloignement

ATELIER PROSPECTIF SABLONS

- Centre social Pablo Picasso
- Mercredi 21 juillet
- 13 participants



Carte présentant les orientions d'aménagement

Questions travaillées durant l'atelier

- Avec la relocalisation des équipements, comment réaménager l'avenue des Sablons pour créer un espace public de qualité ?
- Comment aménager les nouvelles connexions nord-sud pour désenclaver le quartier, les squares et les écoles ? Que faire du parking en rez-de-chaussée ?
- Quelles améliorations permettraient de valoriser les pieds d'immeuble et leurs entrées ? Quelles limites public/privé ?

CONTRIBUTIONS ISSUES DE L'ATELIER

L'AMENAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS

- Un aménagement avec un meilleur **partage de l'espace** qui intègre des enjeux de lutte contre les mauvais usages (clôtures, caméras…)
- Créer un **espace public de qualité**, aéré et arboré (mobilier urbain, ombre, verdure, faible vitesse…)
- Créer des espaces dédiés pour encadrer les usages qui induisent des nuisances (barbecues et mécanique sauvage)

NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD

- Créer une **voie nord-sud** avec une piste cyclable et de larges trottoirs
- Aménager de manière à **limiter fortement la vitesse** (chicanes)

PARKINGS T80

- Ajouter une rampe pour **rendre accessible la dalle** sur le nord de l'avenue
- **Ou supprimer le RDC du parking** pour créer un espace public agréable avec des jeux pour enfants

LES PIEDS D'IMMEUBLE

- Sécuriser les pieds d'immeuble (résidentialisation)
- Des pieds **d'immeuble sans voitures**, avec une plus grande accessibilité, et végétalisés
- Créer des **parkings « dépose minute** » et des places pour les personnes handicapées

PARTICIPEZ A LA CONCERTATION :

WWW.GRIGNY2.FR/CONTRIBUER/

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Atelier prospectif du 21 juillet 2021
Secteur Sablons
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

- **13 participants** étaient présents lors de cet atelier-prospectif qui s'est déroulé le mercredi **21 juillet 2021** au centre social Pablo Picasso, avenue des Sablons.

- L'atelier était séquencé en quatre temps :
  1. Une **présentation du diagnostic ressorti des balades urbaines** organisées dans le secteur des Sablons et des lacs les 29 et 30 juin 2021 ;
  2. Une **présentation des grandes orientations et objectifs du projet urbain** par l'EPFIF et l'atelier d'architecture AXL ;
  3. Un **temps de travail en sous-groupes** à l'aide d'images de référence pour approfondir le projet et d'une carte du secteur, sur laquelle les habitants pouvaient localiser leurs propositions ;
  4. Une **restitution collective** pour partager le travail réalisé au sein des sous-groupes.



REACTIONS DES PARTICIPANTS AU TEMPS DE PRESENTATION

La procédure de rachat et les prix proposés par l'EPFIF

- Un habitant revient sur le vote des travaux de la copropriété ayant eu lieu au cours des dernières semaines.
  - L'EPFIF rappelle les procédures mises en place pour aboutir à la scission du syndicat principal ainsi qu'au démarrage des travaux d'urgence.
- Plusieurs habitants se posent des questions sur le montant du rachat des appartements et considèrent le prix de rachat des biens comme étant peu élevé au regard du prix auquel ils ont acheté le bien il y a plusieurs années.
  - L'EPFIF rappelle que le prix est fixé par la DNID, service du ministère des finances, sur des critères précis liés à la localisation et à l'état du bien. L'EPFIF précise qu'aujourd'hui la démarche de rachat reste à amiable, avec accord des copropriétaires.

La question centrale du stationnement

- Pour les participants, la question des parkings semble constituer une priorité. Ces derniers partagent le constat du manque de places de stationnement au sein du quartier de Grigny 2, notamment depuis la fermeture des parkings souterrains.
  - Une participante demande pourquoi le parking sur l'avenue des Sablons est fermé au public. Cette dernière explique qu'il est dommageable que les copropriétaires payent des charges pour un parking qu'ils ne peuvent pas utiliser.
  - L'EPFIF répond que les parkings de l'avenue des Sablons ont été fermés pour des questions de sécurités des biens et des personnes en 2011. Les travaux de mise aux normes représentent des coûts très important que la copropriété n'est pas en mesure de payer.

Le manque d'équipements et de services sur le quartier

- Les participants s'accordent à dire qu'il manque des équipements et des commerces pour un quartier de cette taille et de cette densité d'habitants.
- Quelques habitants regrettent le projet de délocalisation de la médiathèque dans la ZAC Centre-Ville. Ces derniers souhaitent le maintien de l'équipement au sein du quartier. Il est proposé que la médiathèque soit installée dans le nouveau centre scolaire ou dans l'équipement structurant sur Barbusse.

L'enjeu de gestion et de réduction des nuisances et de la sécurité

- La plupart des participants évoquent les nuisances, en particulier sonores, et problématiques de sécurité auxquelles ils sont quotidiennement confrontés. Un participant regrette que la Ville et la police nationale ne soient pas présentes pour répondre à leurs interrogations sur ces sujets.
- Une participante pense qu'il faut d'abord régler les problèmes du quotidien avant de se projeter dans le projet urbain.
  - L'EPFIF apporte des éléments de précision concernant les actions menées récemment par la Ville de Grigny pour l'amélioration des problèmes du quotidien :
    - Création de stationnement en épi sur la rue Renoir,
    - Mise en place de médiateurs sur le square Vlaminck pour sensibiliser au respect des riverains,
    - Reprise des caméras de surveillance par la Ville.

- Il est demandé que la dimension sécurité et prévention des mauvais usages et des nuisances sonores soit davantage présente dans le projet urbain afin que des éléments de réponse aux inquiétudes des habitants soient intégrées dans les aménagements dans la mesure du possible.

Sur la démarche de concertation

- Les participants ont demandé que des ateliers thématiques soient organisés à la rentrée ou dans la suite de la concertation.
- Des attentes ont été formulées pour que la Ville et de la Communauté d'Agglomération soient représentées lors des ateliers afin de répondre aux questions portant sur la sécurité, la gestion, la solidarité, le vivre ensemble ou encore sur l'éducation.
- Les participants de l'atelier évoquent leurs difficultés à se projeter sur des aménagements de long terme alors qu'ils rencontrent des problématiques du quotidien. D'autres s'attardent sur la notion de *long terme*. Ils expliquent avoir du mal à se projeter à long terme à Grigny 2 alors que leur immeuble est voué à la démolition dans les prochaines années.
- Enfin, un participant se dit satisfait de l'organisation de temps de concertation qui permettent d'associer les habitants au projet. Il se dit plutôt optimiste sur la réussite du projet qu'il juge « *ambitieux* » et « *réalisable* ».

TEMPS DE TRAVAIL EN SOUS-GROUPES

SUJET 1A – L'AMENAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS

Un aménagement qui intègre les enjeux de lutte contre les nuisances et les mauvais usages

- La lutte contre les nuisances et les mauvais usages est identifiée comme une condition de réussite incontournable au projet urbain.
- Pour sécuriser les nouveaux espaces à créer il est proposé de :
  - clôturer les parcs (en particulier Vlaminck) et les faire garder par des « *fonctionnaires* » qui réglementeraient les usages ;
  - créer des poteaux en acier pour éviter les stationnements gênants ;
  - installer des caméras sur la dalle de l'avenue des Sablons.

- Pour lutter contre les nuisances liées aux rassemblements sur le parc Vlaminck, il est proposé de créer des espaces sécurisés spécialement dédiés à l'organisation de barbecue à l'extérieur du quartier, derrière le poste de police (esplanade des Droits de l'Homme). Cet espace pourrait comprendre des toilettes publiques.

- De la même façon, pour éviter la mécanique sauvage sur les différents parkings du secteur, il est proposé de créer un garage associatif au niveau de l'ancien Casino afin que les gens s'y rendent pour effectuer des réparations et n'occupent pas les places de stationnement ailleurs dans le quartier.

Une avenue aérée et arborée

- Pour l'aménagement général de l'avenue, qui sera totalement transformée du fait de la relocalisation des équipements, il est proposé de :

- « Aérer » la nouvelle avenue ;
- Installer des espaces potagers sur l'avenue des Sablons (jardins familiaux) ;
- Créer des espaces arborés ;
- Améliorer la signalétique.

Les attentes en matière de circulation et de stationnement

- Pour répondre aux besoins de stationnement, il est proposé de :
  - créer quelques places de dépose-minute sur l'avenue ;
  - réhabiliter des parkings souterrains.

- Concernant la circulation sur l'avenue, le regroupement des voies de circulation d'un seul côté est questionné par certains participants qui pensent que les nuisances sonores seront plus importantes si les deux voies sont du même côté de l'avenue.
  Toutefois, un autre participant indique que le double sens d'un même côté serait bénéfique pour des questions de sécurité (intervention des forces de polices, des pompiers…).

- Pour réguler la vitesse de circulation des voitures sur l'avenue, la création de ralentisseurs ou de chicanes est également préconisée. Un participant précise que les ralentisseurs n'empêchent pas les rodéos de motos, il propose plutôt d'installer des chicanes.

SUJET 1B – LA CREATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA QUESTION DES PARKINGS EN REZ-DE-CHAUSSEE

Sur la nouvelle connexion nord-sud

- Installer des pistes cyclables en deux voies et qui traverseraient tout le quartier ;
- Passer la voie en sens unique pour la voie nord sud avec une limitation de la vitesse (25 km/h) ;
- Installer des chicanes régulières anti-rodéo ;
- Élargir les trottoirs mais éviter les occupations et les nuisances sur cet espace ;
- Certains participants expriment des craintes au sujet de la nouvelle voirie qui en connectant le parc Vlaminck à l'avenue de Sablons pourrait entraîner un déplacement des nuisances rencontrées au parc, vers l'avenue.



Sur l'avenir du parking en rez-de-chaussée, côté ouest de l'Avenue des Sablons

- Le dénivelé entre les deux parties de l'avenue de l'avenue des Sablons à l'ouest n'est pas particulièrement marquant pour les habitants.
- Pour faciliter l'accès entre les deux parties de l'avenue, il est proposé de mettre une rampe douce en spirale en facilitant les déplacements doux et accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- La suppression totale du rez-de-chaussée du parking est soutenue par certains participants. Elle pourrait permettre la création d'une aire de stationnement et d'un aménagement en pente douce pour aller sur l'autre niveau de l'avenue. Pour eux, l'espace d'agrément à cet

endroit n'est pas assez adapté pour les jeux des enfants, notamment par la proximité avec la route, alors même qu'il y a le parc Vlaminck.
- L'installation de pistes cyclables sur cette partie ouest de l'avenue est demandée.

SUJET 2 – LES PIEDS D'IMMEUBLE

Le souhait de la sécurisation des pieds d'immeubles



- Les participants souhaitent des pieds d'immeuble sécurisés par des « *grilles* », des « *digicodes* », comme sur l'image de référence suivante.

- Si certains se disent favorables à la végétalisation des entrées d'immeubles, d'autres se questionnent sur les nuisances si des personnes « s'installent » sur les espaces verts créés en pied d'immeuble. Pour éviter cela, la végétation pourrait être plantée derrière les clôtures souhaitées par les habitants. D'autres proposent des revêtements « *goudronnés* » ou « pavés ».

Des pieds d'immeuble sans voitures et à l'accessibilité renforcée



- Les participants s'accordent sur le principe de suppression des places de parking en pied d'immeubles car elles créent des nuisances (bruit, voitures tampons…).

- Un stationnement en dépose-minute, quelques places handicapées et du stationnement à destination des véhicules d'intervention pourraient être conservés.

- Le souhait de l'élargissement des trottoirs est formulé pour faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Enfin, la question de l'avenir du secteur Lavoisier après les démolitions a été questionnée par certains participants qui ne souhaitent pas forcément de nouvelles constructions, mais que l'espace soit retravaillé à travers des aménagements paysagers.

- L'EPFIF précise que de nouvelles constructions sont envisagées, tout en prenant en compte la nécessité de faire des immeubles à taille humaine, et d'implanter des services et équipements.

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

MERCREDI 21 JUILLET 2021
CENTRE SOCIAL PABLO PICASSO



ATELIER SABLONS
CONCERTATION LÉGALE

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

DÉROULÉ DE L'ATELIER

1. **Introduction**

2. **Présentation du diagnostic des balades urbaines**

3. **Présentation des orientations du projet**
   - Suivi d'un temps d'échanges avec les participants

4. **Temps de travail en sous-groupes**

5. **Restitution collective**

LES ACTEURS DU PROJET

Etat

Établissement Public Foncier d'Île-de-France

Ville de Grigny

Grand Paris Sud

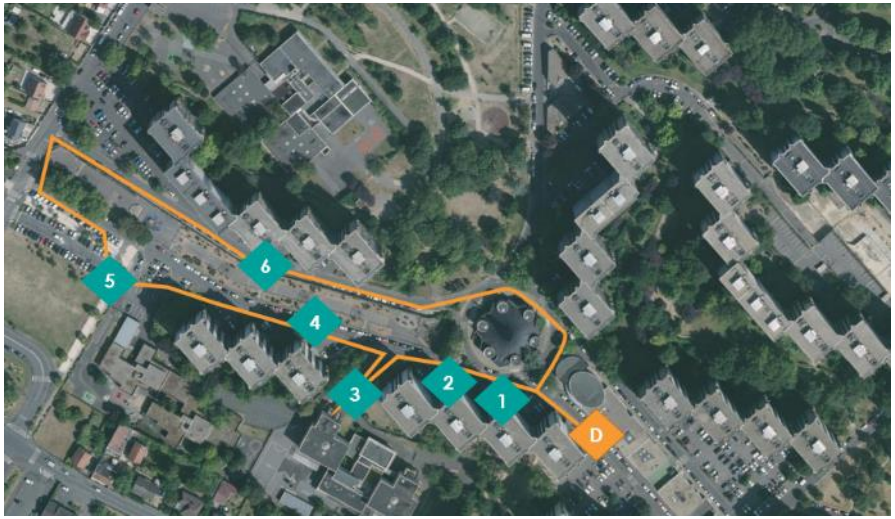
LE DIAGNOSTIC DES BALADES

RETOURS SUR LES BALADES URBAINES DES 29 ET 30 JUIN 2021

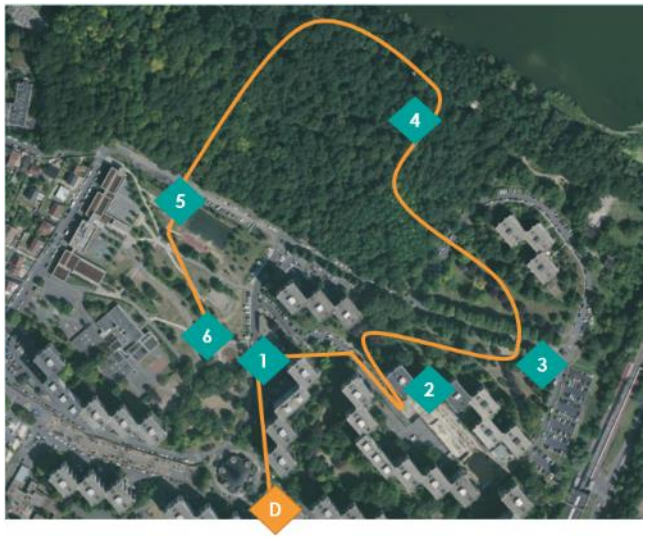


- 18 habitants
- 2 parcours au sein du secteur des Sablons
- 12 points d'arrêts dans le quartier

Balade Sablons



Balade Vlaminck-Lacs







L'avenue des Sablons

- Des cheminements piétons rendus difficiles sur l'avenue, notamment à cause des dépôts d'encombrants et des stationnements gênants sur les trottoirs
- Des nuisances causées par le trafic routier : bruit, vitesse trop importante des véhicules, « rodéos de motos »…
- L'espace public au-dessus du parking souterrain : utilisé et apprécié mais peu accessible par le côté nord de l'avenue (pente dangereuse), générant quelques nuisances
- Le parking souterrain de ce côté de l'avenue : des mauvais usages, le souhait d'une rénovation (grillages, peinture…) et d'une sécurisation des accès





Les pieds d'immeubles

- Du stationnement gênant en pied d'immeubles sur l'avenue des Sablons
- Distinction difficile entre espace public et espace privé
- Les pieds d'immeubles réhabilités par I3F : visuellement appréciés, accessibilité améliorée (rampe en pente douce)
- La dalle Surcouf : réaménagement des pieds d'immeubles apprécié par les habitants (végétation, espaces de rencontres, cheminement)

LE DIAGNOSTIC DES BALADES





Les équipements, les services et les commerces

- L'entrée des écoles est peu accessible et mal signalée
- Le manque de commerces de proximité sur le secteur
- L'absence de signalisation des équipements et des services
- Les équipements situés sur l'espace central de l'avenue des Sablons (paquebot) : des services appréciés par les habitants, des craintes exprimées sur leur éloignement du quartier

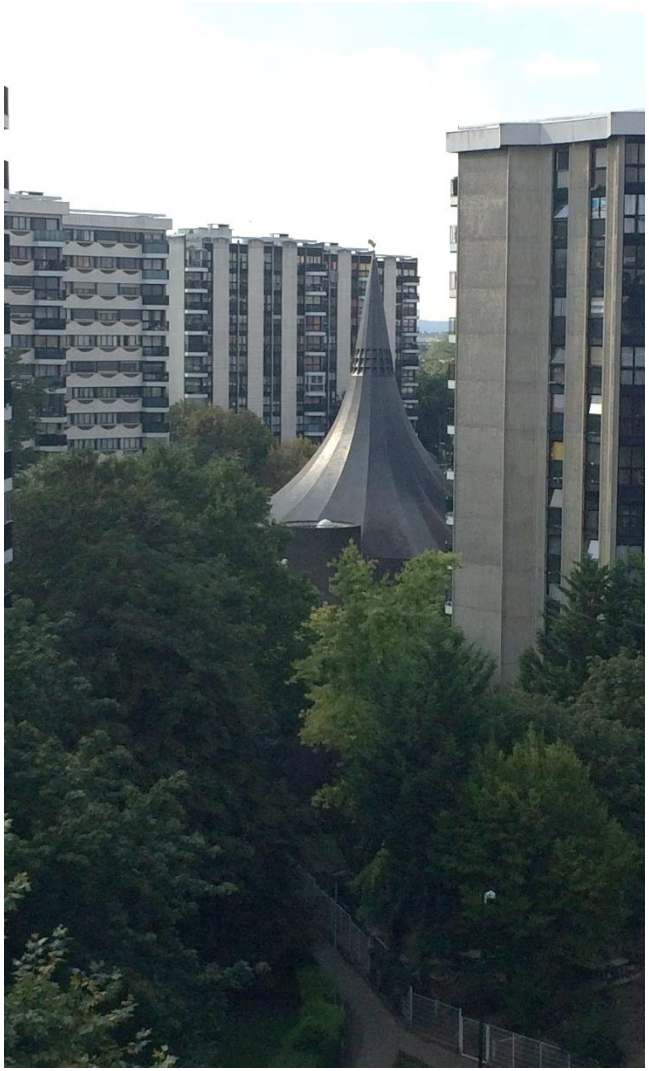




Les espaces verts et le bois de l'Arbalète

- Le square Renoir : un espace agréable, calme et isolé de la circulation, apprécié des connaisseurs
- Le bois de l'Arbalète et les lacs : des espaces méconnus mais appréciés pour leur calme et leur qualité naturelle par celles et ceux qui le pratiquent
- Le souhait d'un aménagement des entrées du bois pour les rendre plus accessibles (poussettes, personnes à mobilité réduite…) tout en préservant le caractère naturel de cet espace vert
- Des nuisances importantes causées par les mauvais usages sur le square Vlaminck (barbecues…)

LES ORIENTATIONS ET AMBITIONS DU PROJET



Des ambitions fortes pour le projet d'intérêt national de Grigny 2

- Des moyens exceptionnels mis en place par l'Etat pour agir sur tous les aspects de la vie quotidienne : endiguer la spirale de dégradation du quartier, améliorer les conditions d'habitat, l'espace public, les équipements publics, les situations individuelles des habitants, etc.

- Améliorer les conditions de vie par différents leviers d'intervention, apporter de la mixité des fonctions

- Créer de véritables espaces publics et espaces verts, à l'échelle du quartier

LES ORIENTATIONS DU PROJET

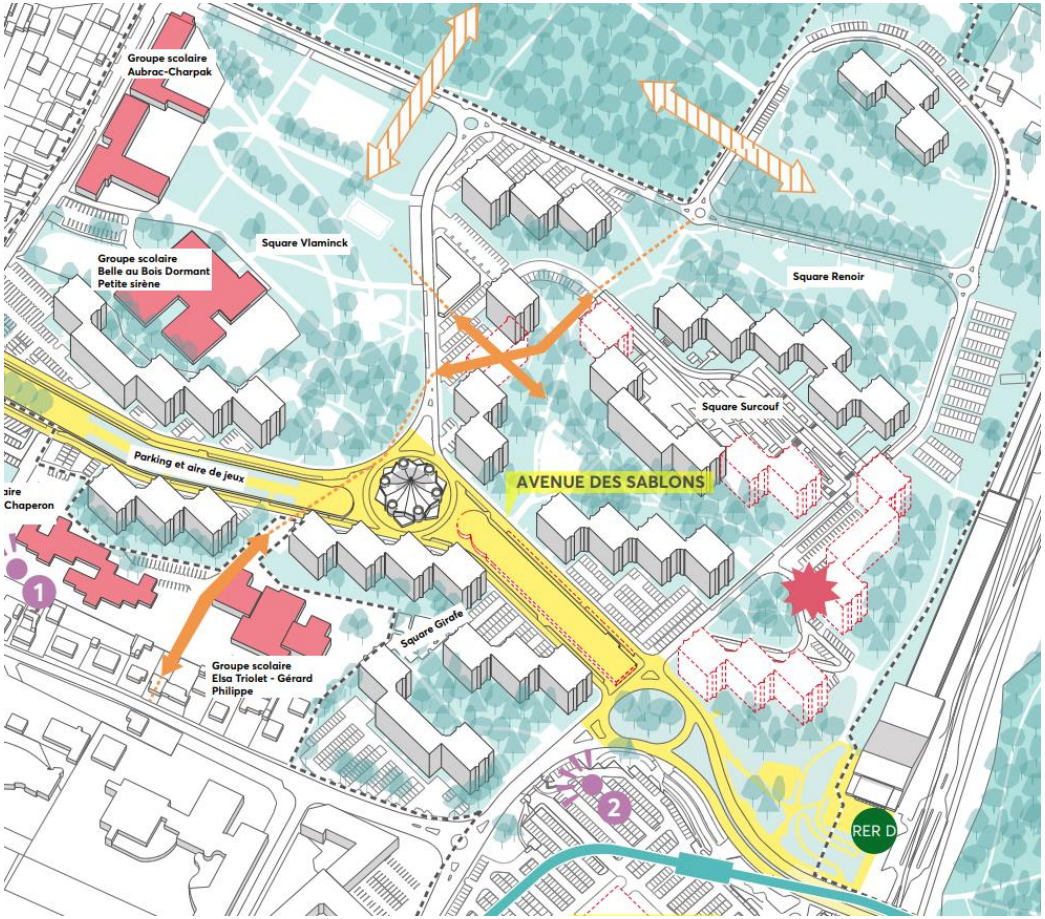


Des ambitions fortes pour le projet d'intérêt national de Grigny 2

- Améliorer et relocaliser les équipements et les services publics
- Créer de nouvelles traversées pour désenclaver les squares et les écoles
- Restructurer l'offre de stationnement

SUJETS SOUMIS A LA CONCERTATION

Questions qui seront travaillées durant l'atelier



- Avec la relocalisation des équipements, comment réaménager l'avenue des Sablons pour créer un espace public de qualité ?
- Comment aménager les nouvelles connexions nord-sud pour désenclaver le quartier, les squares et les écoles ? Que faire du parking en rez-de-chaussée ?
- Quelles améliorations permettraient de valoriser les pieds d'immeubles et les entrées ? Quelles limites public/privé ?

MODALITÉS DE TRAVAIL

DÉROULÉ ET CONSIGNES DE TRAVAIL POUR L'ATELIER

2 sujets par table :

- 1 premier sujet long (45 minutes)

  ou

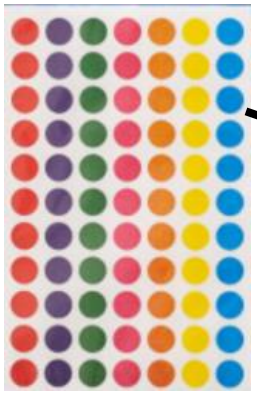
  - **L'aménagement de l'avenue des Sablons**
  - **La création d'une nouvelle voirie pour relier la rue de Corbeil et la poursuite de l'avenue des Sablons**

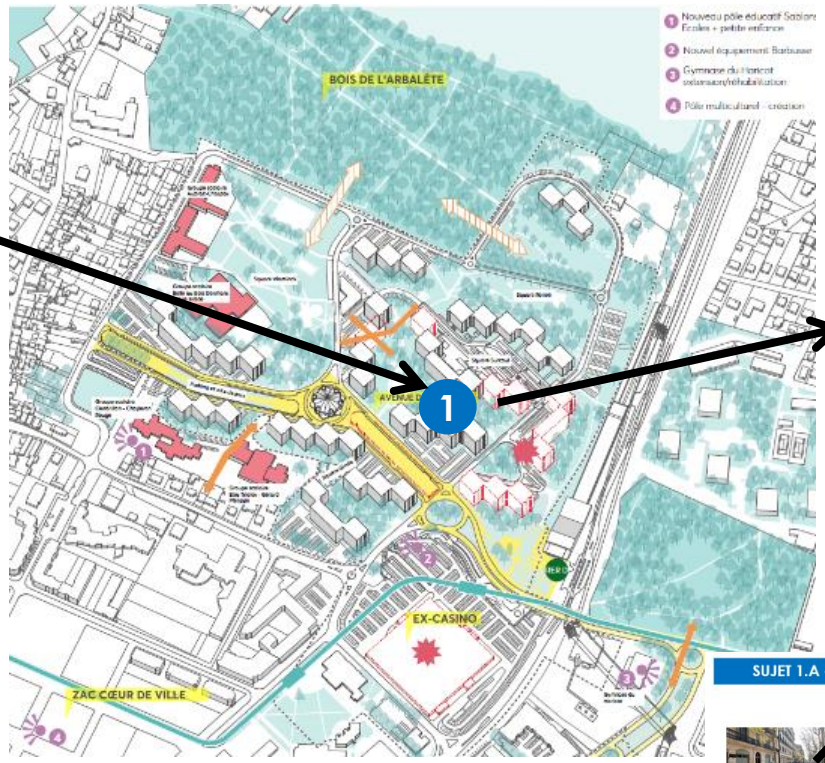
- 1 deuxième sujet court (25 minutes)
  - **Les pieds d'immeubles**

Restitution : 40 minutes de restitution pour présenter votre travail aux autres groupes

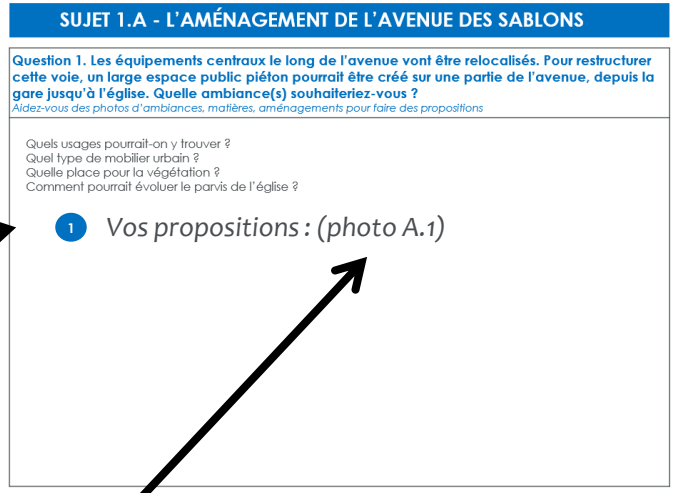
CONSIGNES DE TRAVAIL POUR L'ATELIER

1. Complétez les cartes du quartier avec des gommettes pour localiser vos propositions





2. Reportez sur les tableaux de contributions le numéro de gommette et décrivez la proposition





3. Aidez-vous des images de références

BON TRAVAIL !!

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION !

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

MERCREDI 21 JUILLET 2021
CENTRE SOCIAL PABLO PICASSO



ATELIER SABLONS
CONCERTATION LÉGALE
SUPPORTS

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

SUJET 1.A - L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS

Question 1. Pour restructurer l'avenue, les équipements du centre seront relocalisés. Un large espace public piéton pourra être créé sur une partie de l'avenue, depuis la gare jusqu'à l'église. Comment imaginez vous les futurs espaces et ambiances de l'avenue ?

Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions

Usages, mobilier urbain, végétation, parvis de l'église…

SUJET 1.A - L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS

Question 2. Pour faciliter l'entrée dans le quartier, la circulation avenue des Sablons pourra s'effectuer en double-sens (ex : comme rue Pasteur). Comment imaginez-vous le futur fonctionnement de cette avenue ?

Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions

Sécurité routière, déposes-minutes, partage de la voirie, stationnement…

SUJET 1.A - L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS


A.1


A. 2


A. 3

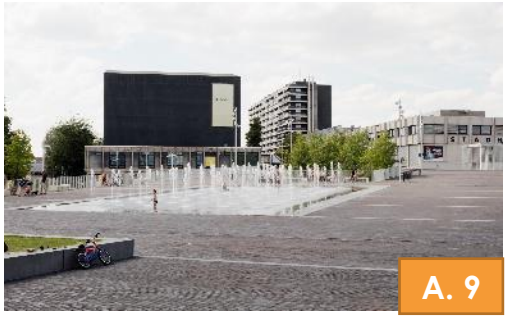

A. 4


A. 5


A. 6


A. 7


A. 8


A. 9


A. 10

SUJET 1.A - L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS



B.1


B. 2


B. 3


B. 4



B. 5


B. 6



B. 7



B. 8


B. 9

SUJET 1.A - L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DES SABLONS


C.1


C.2


C. 3


C. 4


C. 5


C. 6


C. 7


C. 8


C. 9

SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS

Question 1. Le quartier bénéficiera d'une nouvelle voie pour connecter le nord et le sud du quartier. Comment cette nouvelle voie pourrait-elle bien fonctionner ?

Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions

Sécurité routière, partage de la voie, matière, type de trottoirs, stationnement, piétonnisation partielle…

SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS

Question 2. Pour créer cette nouvelle voie, il serait nécessaire de percer une partie du parking fermé. Celle-ci améliorera l'accès entre le bas du quartier et les écoles. Comment imaginez-vous la transformation de cet espace et du parking ?

Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions

Comment créé des continuités entre les deux côtés de l'avenue ?
Dans quelles conditions la démolition du reste du rez-de-chaussée du parking serait-elle envisageable, pour élargir et améliorer l'avenue (avec un déplacement du stationnement) ?

SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS



B.1


B. 2


B. 3


B. 4



B. 5


B. 6



B. 7



B. 8


B. 9

SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS


D.1


D. 2


D. 3


D. 4


D. 5


D. 8


D. 6


D. 7

SUJET 1.B – LA CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONNEXION NORD-SUD ET LA POURSUITE DE L'AVENUE DES SABLONS


E. 1


E. 2


E. 3


E. 4


E. 5


E. 6


E. 7


E. 8


E. 9

SUJET 2 – LES PIEDS D'IMMEUBLES

Question 1. Des travaux de réhabilitation des pieds d'immeubles pourraient être engagés. Quel type d'aménagement permettrait de valoriser l'immeuble et ses entrées ?

Aidez-vous des photos d'ambiances, matières, aménagements pour faire des propositions

Accès piétons, espaces partagés, végétalisation, limite entre espace public et espace privé

SUJET 2 – LES PIEDS D'IMMEUBLES

Les pieds d'immeubles existants sur l'avenue des Sablons









SUJET 2 – LES PIEDS D'IMMEUBLES



F.1



F. 2



F. 3



F. 4



F. 5



F. 6

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

21 OCTOBRE 2021
CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET



RÉUNION D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES – PROJET GRIGNY 2

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

PROGRAMME DE LA SOIRÉE

PARTIE 1 – 1H

- **RETOURS SUR LA CONCERTATION DE L'ÉTÉ**
- **PRÉSENTATION D'ÉLÉMENTS DE PROJET PAR LA VILLE, L'ÉTAT ET L'EPFIF**
- **QUESTIONS/RÉPONSES**

PARTIE 2 – 1H15

ÉCHANGES EN SOUS-GROUPES

LA DÉMARCHE DE LA CONCERTATION

Concertation

Premiers ateliers diagnostics	Annonces de la transformation du quarter	Balades urbaines de diagnostiques	Ateliers prospectifs par secteurs	Réunions/ Ateliers thématiques	Bilan Concertation & Point d'étape ORCOD-IN
2018-2019	Mars-Avril 2021	Mai-Juin 2021	Juillet 2021	Oct-Nov 2021	Décembre 2021
Plusieurs ateliers sectorisés ou thématiques	**30 h de réunion** 150 participants + dispositif d'accompagnement	**4 balades** 45 participants	**2 Ateliers** 31 Participants	*21 Octobre et 15 Novembre*	*Décembre*

La concertation continue






UN PROJET À COURT, MOYEN ET LONG-TERME

RÉPONDRE AUX DIFFICULTÉS DU QUOTIDIEN

UN PROJET DE LONG TERME QUI SE CONSTRUIT DÈS MAINTENANT

DES MOYENS CONSIDÉRABLES POUR UNE AMÉLIORATION PROFONDE DE GRIGNY 2



Travaux rue Lefebvre



Atelier Sablons, 21/07/21

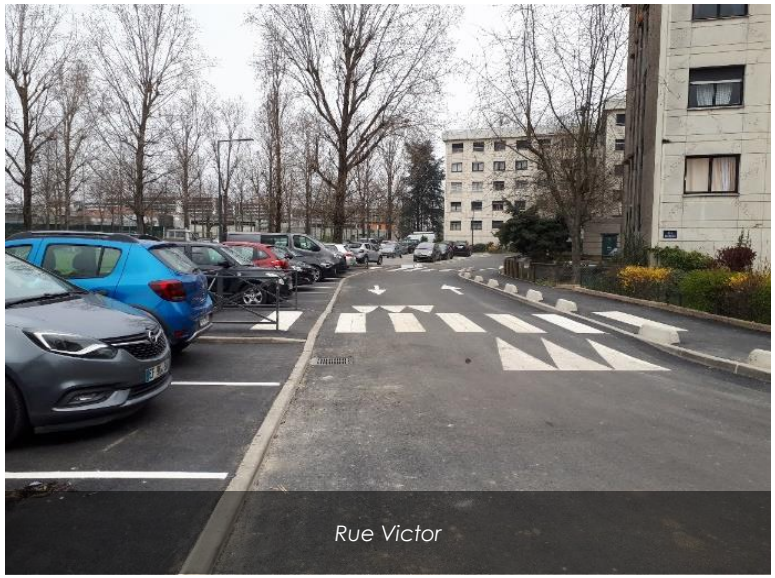


Visite du Premier Ministre et de la Ministre du Logement le 29 janvier 2021

DES ACTIONS POUR RÉPONDRE A L'URGENCE



Elagage d'arbres au niveau de la gare



Rue Victor



Démarrage travaux d'urgence sur Lavoisier



Square de la Girafe



Aire de jeux des Tuileries



2.
CONCRÈTEMENT, QUELS CHANGEMENTS À LONG TERME?

Quartier Tuileries

- Améliorer le **stationnement** et clarifier les limites public-privé
- Créer des **pistes cyclables**, élargir les trottoirs, améliorer **la sécurité routière**
- Réaménager l'avenue des Tuileries avec des **parvis d'école** sécurisés
- Terrain de la Folie : créer des **connexions** piétonnes/vélo avec Ris-Orangis et animer le quartier, **sans perdre en tranquillité** et qualité de vie



Atelier Tuileries du 07/07/2021

Quartier Sablons

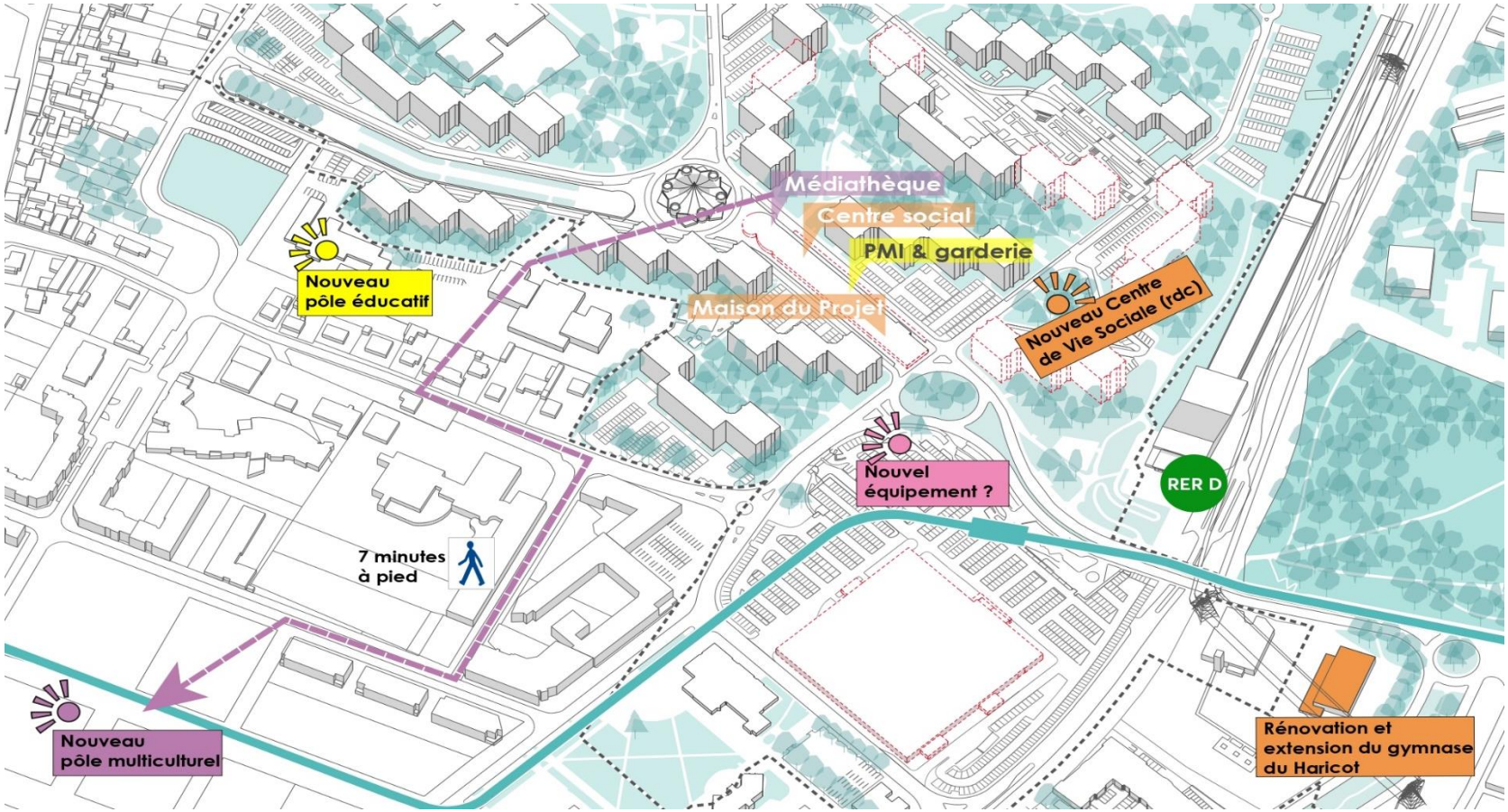
- Améliorer le **confort de circulation** des piétons et la **sécurité routière**, améliorer les espaces publics (avenue des Sablons)
- Améliorer la **signalétique** des équipements
- Connexion Nord-Sud : faciliter les circulations pour piétons et vélos
- Aménager des **pieds d'immeuble** agréables et sécurisés
- Prendre en compte les **enjeux de sécurité et de tranquillité** dans les futurs aménagements



Atelier Sablons du 21/07/2021

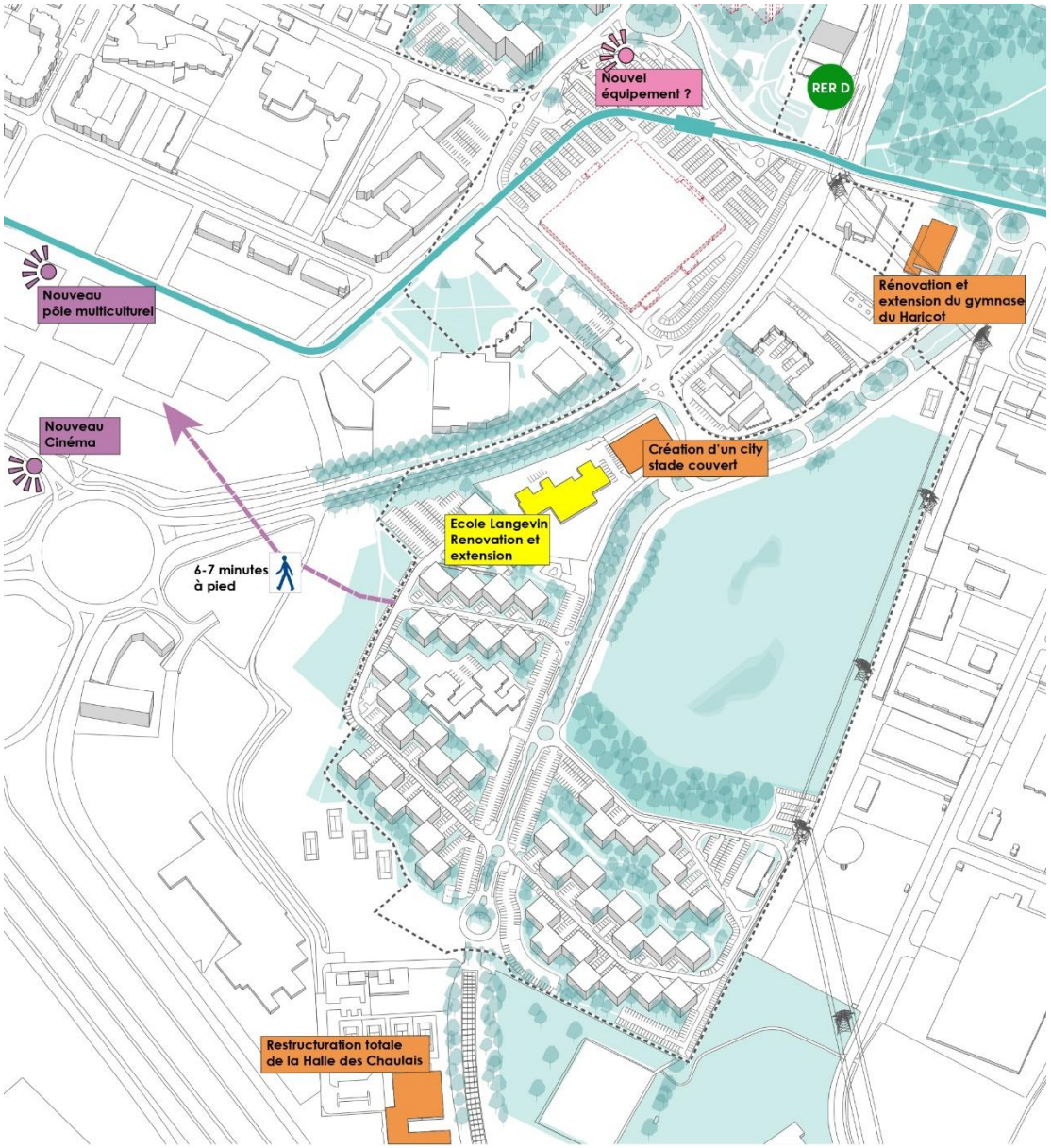
LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - SABLONS

Les équipements seront rénovés et améliorés dans les 5 prochaines années



+ La **PMI et la halte-garderie** restent dans le quartier, dans un équipement neuf et mieux adapté : le **pôle éducatif Sablons**
+ Le centre **Pablo Picasso** reste dans le quartier
+ La **médiathèque** sera installée dans le centre-ville, à environ 600 mètres
+ Un nouvel équipement structurant, à définir, est envisagé en sortie de gare

LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - TUILERIES



Revalorisation des équipements existants et constructions de nouveaux équipements :

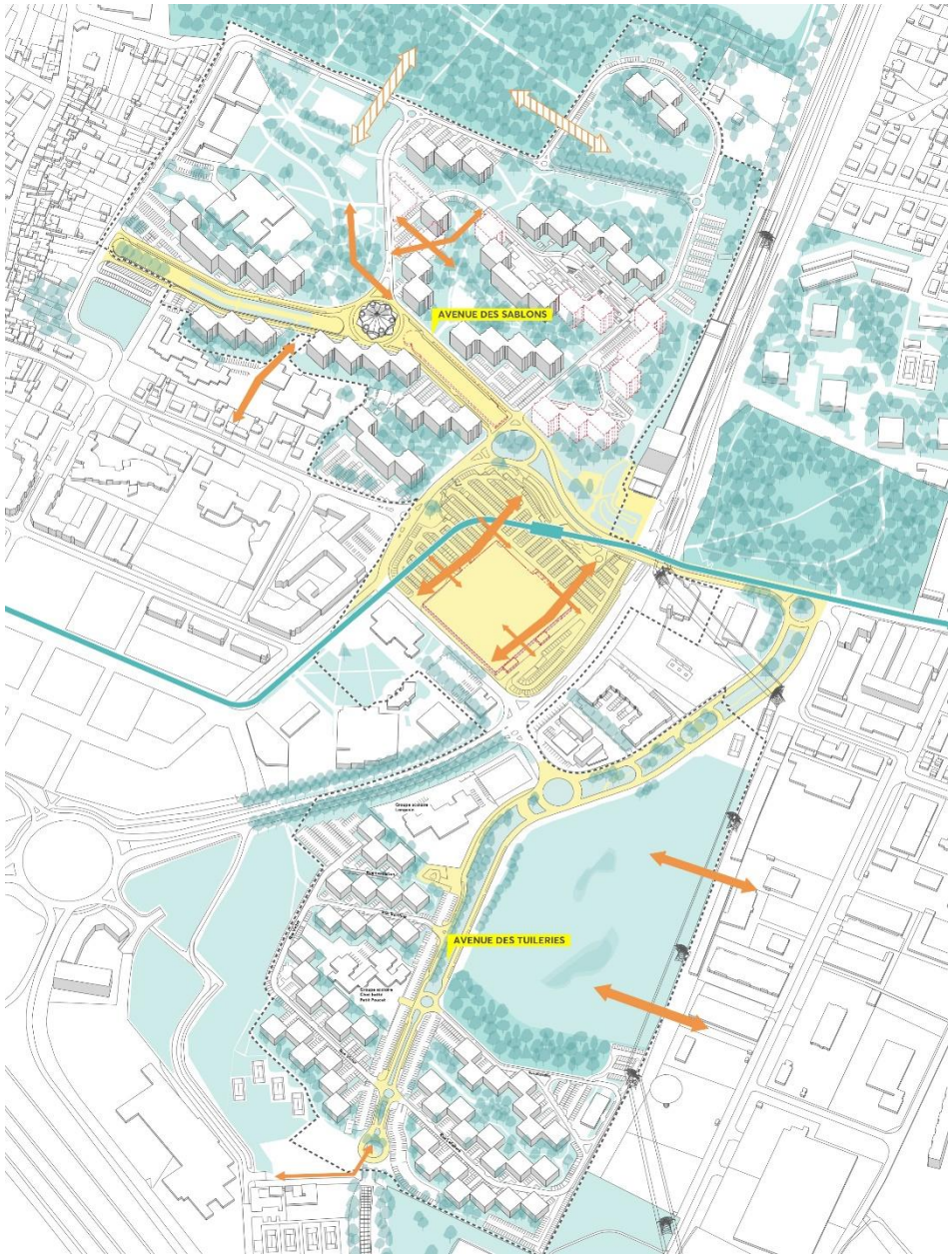
+ La Halle de tennis des Chaulais restructurée en halle multisport

+ Ecole Langevin rénovée et agrandie

+ Gymnase du Haricot rénové et agrandi

+ Equipement structurant sur Barbusse à inventer

+ Nouveau pôle multiculturel et cinéma à proximité



Améliorer les circulations, la sécurité routière, les cheminements

- Création de nouvelles voies, places et réhabilitation des voiries
- Restructuration de l'avenue des Sablons et de l'avenue des Tuileries
- La transformation concrète de ces voies et avenues sera concertée avec les habitants le moment venu

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



Cheminements piétons agréables



Mobilier urbain



Espace public arboré



Transport en commun et circulations

A COURT TERME

- Parking T80 (492 places) et T79 (350 places) : deux syndicats de copropriété automnes à partir du 1er janvier 2022 dans le cadre de la **scission**

- Réouverture du parking Surcouf en 2022. Retard pris suite à la faillite d'une entreprise pendant la crise du COVID.

- Enjeu de bonne gestion de ces parkings : 850 places en plus dans le quartier

- La poursuite de la lutte contre les épaves (300 enlèvements /an)

A LONG TERME

- Les tranches T81-83-84 en sous-sol, fermées depuis 2011 : **pas de maintien en copropriété possible**. Ces parkings seront rachetés par la puissance publique pas avant 2026. Une vente à l'amiable est possible dès maintenant.

- Une nouvelle voie qui nécessite une démolition partielle du RDC T80

- Des solutions à trouver dans le cadre du projet de long terme : résidentialisations, optimisations des parkings publics…







SECTEURS À INVENTER : ORIENTATIONS



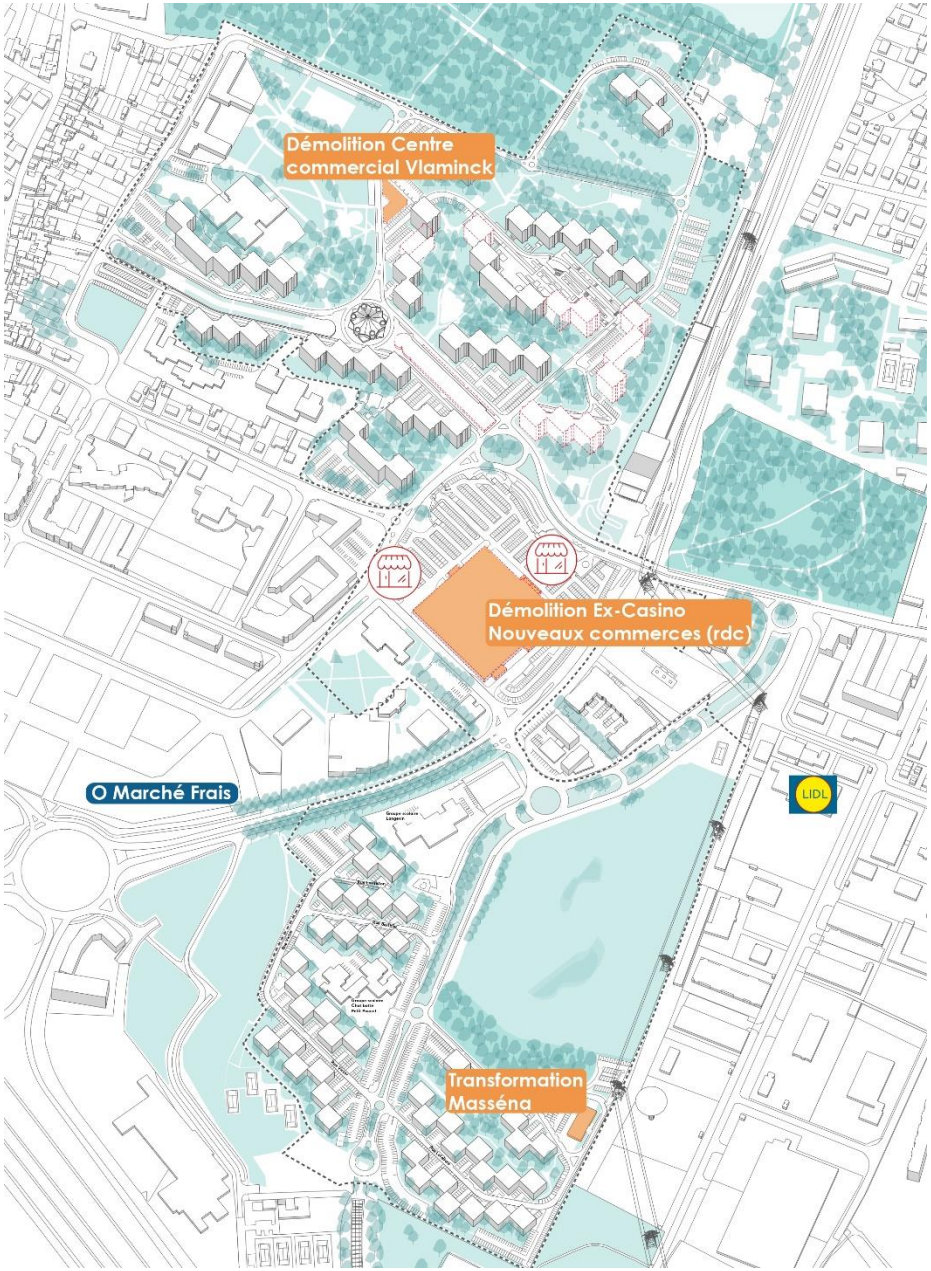
Terrain de la folie

- Un « EcoQuartier » qui prend en compte les enjeux environnementaux
  - + Liaisons piétonnes/vélo vers Ris-Orangis, les Lacs, le Cœur de Ville, autres ?
  - + Nouveaux espaces verts, espaces de nature : pour quels usages ?
  - + Constructions neuves le long de l'avenue : quelles formes, quelles fonctions ?

Secteur Gare

- Une entrée de ville de qualité, en lien avec l'arrivée du TZEN 4
  - + « Débétonner » le parking : pourquoi faire ?
  - + Rééquilibrer la densité entre Sablons et l'Ex-Casino, quels liens avec le Cœur de Ville ?
  - + Créer un quartier mixte : espaces publics, logements, commerces, services et équipements en rdc, bureaux ?





Restructurer l'offre de commerces et de services à l'échelle du quartier

- Démolition du Centre commercial Barbusse « ex-Casino »
- Implantation de nouveaux commerces de proximité en lien avec le centre-ville
- Transformation du Centre commercial Masséna : projet à définir
- Démolition du Centre commercial Vlaminck



QUESTIONS – REPONSES



4.
APPROFON-DISSEMENT PAR THÉMATIQUE

DÉROULEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL

- **Discussion autour d'une 1ère thématique *(30 min)***
  - 3 tables, 1 thématique prioritaire par table :

    Le stationnement
    OU
    Les secteurs à inventer
    OU
    Les équipements publics

- **Discussion autour d'une 2ème thématique *(30 min)***
  - Les participants abordent une 2ème thématique

    Le stationnement
    OU
    Les secteurs à inventer
    OU
    Les équipements publics

    OU
    L'aménagement des espaces publics

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Réunion d'information du 21/10/2021
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

- **42 participants** étaient présents lors de cette réunion qui s'est déroulée le jeudi **21 octobre 2021** au centre culturel Sydney Bechet.



- L'atelier était séquencé en différents temps :
  1. Un bilan intermédiaire de la concertation et la présentation des grandes orientations du projet pour le quartier de Grigny 2 ;
  2. Un temps de questions-réponses autour des éléments de projet présentés ;
  3. Un temps d'échanges en sous-groupes par table durant lequel les participants ont pu poser leurs questions à l'EPFIF, la ville de Grigny, Grand Paris Sud et l'architecte urbaniste du projet.

PARTIE 1 – PRÉSENTATION

Le premier temps était consacré à la présentation du bilan intermédiaire de la concertation ainsi qu'aux grandes orientations de transformation des quartiers de Grigny 2, Sablons et Tuileries.

Le projet vise à une amélioration profonde de Grigny 2 sur le long terme avec des moyens importants.
Les changements à venir sur les quartiers sont réfléchis en concertation avec les habitants et usagers, dans le cadre d'ateliers depuis 2018, de la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC, mais également tout au long du projet à venir.

L'EPFIF rappelle que le projet global se construit sur le long terme, mais que des travaux de proximité sont mis en place dès-à-présent pour améliorer le cadre de vie des habitants.

L'EPFIF rappelle également que des balades et ateliers ont été organisés en juin et juillet 2021 pour commencer à réfléchir au projet de long terme et à ses orientations. Ces événements ont fait ressortir des éléments de diagnostic et des besoins spécifiques exprimés par les habitants.

Pour le quartier des Tuileries : synthèse des propositions des habitants

- Un besoin d'amélioration du stationnement et de clarification des limites public-privé ;
- Un besoin de création de pistes cyclables, d'élargissement des trottoirs, d'amélioration de la sécurité routière ;
- Un besoin de réaménagement de l'avenue des Tuileries avec des parvis d'écoles sécurisés ;
- Un besoin d'améliorer la signalétique des équipements
- Ainsi qu'un besoin de création de connexions piétonnes et vélo avec Ris-Orangis et d'animation du secteur de la Folie, sans pour autant perdre en tranquillité et en qualité de vie.

Pour le quartier des Sablons : synthèse des propositions des habitants

- Un besoin d'amélioration du confort de circulation des piétons, de la sécurité routière et des espaces publics (notamment l'avenue des Sablons) ;
- Un besoin d'amélioration de la signalétique des équipements et des écoles ;
- Un besoin de connexion Nord-Sud afin de faciliter les déplacements piétons et à vélos ;
- Un besoin d'aménagement des pieds d'immeuble afin qu'ils soient agréables et sécurisés ;
- Ainsi que la nécessité de prendre en compte les enjeux de sécurité et de tranquillité dans les futurs aménagements.

Concernant le programme sur équipements publics :

Pendant les balades et ateliers, les habitants des Sablons ont exprimé leur inquiétude concernant la relocalisation des équipements du « Paquebot ».
Dans le quartier des Tuileries, les habitants ont exprimé un manque d'équipements adaptés et une méconnaissance de ceux-ci faute de signalétique.

La Ville présente le programme précis d'intervention sur les équipements publics. Au cours des 5 prochaines années, les équipements de Grigny 2 seront améliorés et rénovés.

Aux Sablons :

- La PMI et la halte-garderie restent dans le quartier et seront relocalisées au sein d'un équipement neuf : le pôle éducatif Sablons.
- Le centre social Pablo Picasso reste également dans le quartier et sera localisé à terme sur le secteur gare. De manière transitoire, il sera installé dans l'école Elsa Triolet ;
- La médiathèque sera installée dans la ZAC centre-ville (à environ 600 mètres à pied du cœur du quartier) ;
- Enfin, un nouvel équipement, dont la programmation reste à déterminer, est envisagé en sortie de gare.

Aux Tuileries :

- Le stade de tennis des Chaulais sera restructuré en halle multisport et la connexion au quartier sera retravaillée ;
- L'école Langevin sera rénovée et agrandie, le citystade sera rénové ;
- Le Gymnase du Haricot sera rénové et agrandi ;

Pour les deux quartiers, le nouveau pôle multiculturel, situé dans le cœur de Ville, sera accessible en moins de 10mn à pied, grâce à la nouvelle voirie qui va relier l'Eglise à la route de Corbeil.

Concernant la qualité de l'espace public :

Les objectifs qui résultent des réflexions et de la concertation se concentrent sur l'amélioration de la qualité des voies, l'amélioration de la sécurité routière ainsi que la création de nouveaux espaces publics agréables et arborés.
Le projet prévoit ainsi la création de nouvelles voies, de nouvelles places et la réhabilitation de certaines voiries. L'avenue des Sablons et l'avenue des Tuileries seront profondément transformées.

Concernant le stationnement :

Des réflexions sont en cours aujourd'hui pour améliorer la situation à court terme et long terme.

A court terme :

- Parking T80 (492 places) et T79 (350 places) : deux syndicats de copropriété autonomes à partir du 1er janvier 2022 dans le cadre de la **scission.** L'enjeu est de faire en sorte que les copropriétés de parking soient bien gérées
- Réouverture du parking Surcouf en 2022. Retard pris à la suite de la faillite d'une entreprise pendant la crise du COVID.

A long terme :

- La création d'une nouvelle voirie pour connecter la route de Corbeil à Vlaminck va nécessiter la démolition d'une petite partie du parking souterrain T80
- Les Parkings 81 83 84, fermés depuis 2011 pour des raisons de sécurité, vont être racheté par l'Etat en vue de leur transformation en parking public ou de leur démolition.

Concernant les secteurs à inventer :

Le quartier est quasiment dédié exclusivement au logement. Pendant les balades et ateliers différents diagnostics ont été partagés : aux Sablons comme aux Tuileries, le quartier manque de commerces, de services, de lieux de rencontre et de convivialité.

Les secteurs autour de la gare ou et le terrain de la Folie, sont des opportunités pour apporter de la mixité dans le quartier : des équipements neufs et plus visibles, des services de proximité, des commerces, des bureaux, des logements différents.

Concernant la restructuration de l'offre commerciale :

Les commerces, actuellement présents dans le quartier sont perçu par les habitants comme obsolètes et insuffisants. L'offre commerciale sera restructurée à l'échelle du quartier.

- Le centre commercial Vlaminck, obsolète, sera démoli.
- Le centre commercial Masséna, n'est plus utilisé. L'EPFIF rachètera les cellules commerciales pour soit démolir le lieu, soit en changer l'usage (locaux associatifs, …).

Au cours de cette présentation, un participant a demandé que les lumières du parking T80 soient remplacées. Il explique qu'elles ne fonctionnent plus depuis le mois de janvier et qu'en conséquence il ne peut pas se garer.

L'EPFIF répond que la demande sera rappelée au gestionnaire AJA. L'EPFIF précise qu'à partir du 1er janvier 2022, la scission de la copropriété sera effective. Ainsi, le parking T80 deviendra un syndicat de copropriété automne. Le syndic COOPEXIA sera le syndic provisoire, qui sera chargé d'appeler la première assemblée générale de copropriété. Cette 1ère AG permettra aux copropriétaires de désigner eux-mêmes leur syndic.

PARTIE 2 – TEMPS DE QUESTIONS-RÉPONSES

Gestion locative par AJA

Un participant pose une question sur l'existence d'AJA (administrateur judiciaire). Il se demande pourquoi il ne reçoit plus d'appel de charges.

- En 2021, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) a accepté de prendre en charge à 100% des frais associés à AJA. C'est pourquoi, l'appel de charges de 2021 était nul, sauf concernant les parkings.
- L'EPFIF explique que la scission de la copropriété sera effective au 1er janvier 2022. Le syndicat principal entrera dans une période de liquidation. Le syndicat principal restera une structure comptable ayant une existence juridique ; AJA sera chargé de la liquidation et du recouvrement des dettes. C'est pourquoi il n'y aura plus d'appel de charges du Syndicat principal à partir de cette date, ni pour les logements, ni pour les parkings.
- L'EPFIF ajoute que le juge a mis en liquidation le syndicat principal pour une durée de 5 ans. Cette période doit permettre de recouvrir les fonds dus au syndicat principal, pour ensuite rembourser les copropriétaires créditeurs en fonction de la trésorerie disponible.

Achat des logements par l'EPFIF et droit de préemption

Plusieurs participants ont évoqué le **droit de préemption de l'EPFIF ainsi que la procédure de rachat.** Ils souhaitaient savoir pourquoi dans certains secteurs les logements ne peuvent plus être achetés par des particuliers et ce qu'il se passe lorsqu'un vendeur trouve un acquéreur particulier.

- L'EPFIF répond que depuis 2017, l'établissement achète des appartements du fait des difficultés que rencontrent les copropriétés. Il cible son effort sur les syndicats secondaires les plus en difficulté et utilise à cette fin, sur certaines copropriétés, le droit de préemption de manière systématique.
- Sur les copropriétés les plus en difficulté, l'EPFIF préempte systématiquement tous les logements mis en vente. Sauf pour les copropriétés en faillite qui seront rachetés intégralement, la préemption systématique est un **outil temporaire**, permettant le redressement. L'EPFIF arrêtera de préempter les logements quand la situation des copropriétés se sera améliorée.
- L'objectif de cette préemption est de mettre les copropriétés très fragiles à l'abri d'acquéreurs qui ne seraient pas en mesure de payer leurs charges ou bien susceptibles d'être des marchands de sommeil. L'achat par l'EPFIF garantit qu'un propriétaire vertueux rentre dans la copropriété. Il s'agit de protéger la copropriété, le temps de son redressement.
- Quand un copropriétaire souhaite vendre un bien situé dans le secteur de préemption, il doit effectuer via son notaire une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), précisant notamment un prix de vente. L'EPFIF fait alors une proposition d'achat. Si le prix de vente inscrit dans la DIA est conforme aux valeurs de marché retenues par la Direction Nationale d'interventions Domaniales (DNID) - estimées sur la base des ventes réalisées les dernières années, l'EPFIF préempte au prix. Si le montant de la vente dépasse l'évaluation de la DNID, l'EPFIF préempte en faisant une offre. Le propriétaire a alors 3 solutions :
  - Accepter l'offre,
  - Refuser l'offre et rester propriétaire,
  - Maintenir la vente en maintenant le prix de la DIA. Dans ce cas, l'EPFIF saisit le Tribunal afin de constater le désaccord sur le prix, et demander au Juge de fixer le prix. Dans cette procédure qui dure plusieurs mois, le Juge visite le bien et analyse les demandes écrites du vendeur et de l'EPFIF.
- En dehors du secteur de préemption systématique, les propriétaires peuvent céder leurs biens à tout acquéreur privé intéressé.

Des participants questionnent **le prix de rachat de leur logement** par l'EPFIF et **le décalage entre les prix proposés et le prix des nouvelles constructions** à Grigny**.** Un participant exprime son mécontentement vis-à-vis du projet sur le secteur de la ZAC Centre-Ville (qualité de vie, sécurité et prix trop élevé des logements neufs par rapport à leur taille). Il fait une comparaison avec l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois et trouve que la construction de nouveaux logements à 2 500€/m² juste à côté de l'existant est malvenue et a un impact négatif sur la copropriété. Pour lui le prix est trop élevé par rapport à la qualité et à la taille des habitations qui sont proposées.

- La Ville rappelle que le prix des logements nouvellement livrés est 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 sont plus chers que les logements anciens est une caractéristique classique du marché immobilier, à Grigny et ailleurs.
- Concernant les prix dans la copropriété, l'EPFIF rappelle que la situation s'ancre dans l'histoire longue de Grigny 2 : lorsque l'on regarde le temps long, il y a un décrochage des prix de l'immobilier dans la copropriété en 2010-2011, notamment par rapport aux prix de l'Essonne (fonctionnement de l'offre et de la demande). L'intervention de l'EPFIF depuis 2017 a permis de limiter la chute et de stabiliser les prix.

- L'EPFIF répond que le prix des logements est fixé par les « Domaines » (DNID, Direction Nationale d'Interventions Domaniale), selon différents critères : la taille, l'état du bien, l'état de l'immeuble, ….
- L'EPFIF explique que ce prix est fixé après évaluation par les Domaines et qu'il diffère selon chaque logement

- L'établissement travaille avec l'ANAH et les copropriétés afin de réaliser les travaux d'urgence (travaux de mise en sécurité des immeubles), puis, à terme, de réaliser des travaux de patrimoine pour redresser les copropriétés. C'est d'ailleurs pour cette raison que l'EPFIF intervient à la fois pour améliorer l'habitat mais également les quartiers.
- La DDT ajoute que l'ORCOD-IN est la solution est non pas le problème. La mise en place de l'ORCOD-IN avec les moyens financiers de l'Etat, de l'ANRU et de l'ANAH a vocation à sortir durablement les copropriétés de leurs difficultés.

Les commerces

Un participant demande des informations concernant **l'installation de l'enseigne « O Marché frais »**.

- La Ville a obtenu une autorisation pour l'installation de l'enseigne, mais Leclerc a déposé un recours. Le juge se prononcera début 2022 et la Ville espère pouvoir commencer les travaux fin 2022, début 2023 si Leclerc ne fait pas un troisième recours.

PARTIE 3 – ÉCHANGES EN SOUS-GROUPES

Table 1 – Sujet principal : les secteurs à inventer

- **Transformations sur secteur des Tuileries**

Sur l' avenue des Tuileries, un participant propose **de couper en deux la voie pour avoir une partie « route » et une partie piétonne afin de faciliter le passage des piétons des deux côtés de la route et d'améliorer la sécurité routière**. Il souligne la dangerosité au niveau du gymnase du Haricot.

- Le côté route permettrait d'aller vers Ris-Orangis ;
- Et le côté piéton resterait du côté des Tuileries.

Plusieurs participants souhaitent voir la **construction d'une piscine au niveau des anciens terrains de tennis** afin de faciliter l'accès des habitants de Grigny 2 à ce type d'équipement, en gagnant en proximité.

- L'EPFIF explique que pour le moment aucun projet de piscine n'est prévu sur le secteur.
- Les terrains seront réhabilités par l'opérateur qui gère la ZAC centre-ville et qui a également la charge de gérer cet espace. A ce stade, des réflexions sont en cours, pour aménager un espace vert.

Une autre proposition consiste **à créer une connexion entre la gare et l'avenue des Tuileries** en déplaçant la ligne de bus 510 de l'autre côté de la gare en direction du Chaulais, **afin de désenclaver la zone.**

- L'EPFIF, l'architecte du projet et la Ville répondent que cette proposition a été faite lors des ateliers de concertation précédents. Ce point était présenté comme une orientation de projet et est en cours de réflexion à la Ville.
  L'EPFIF précise que les avis ont divergé sur le sujet et que la condition de réussite de ce projet sera de limiter une augmentation potentielle de la circulation.

Une participante demande des **compléments d'informations concernant l'aménagement de la zone proche du Lidl.**

- L'architecte explique que des constructions vont avoir lieu au niveau du centre technique municipal de Ris-Orangis (proche du Lidl).
- L'EPFIF précise également qu'il n'y aura pas de constructions au niveau du parc de la Theuillerie ni à proximité du gymnase du Haricot.

La même participante demande également des **renseignements sur les constructions qui ont vu le jour au niveau du rond-point François Mitterrand.**

- L'architecte répond que les bâtiments construits devaient accueillir des bureaux. Pour le moment la situation est bloquée pour des raisons juridiques.
- A ce jour, la destination de ces bâtiments n'est pas connue. L'EPFIF ne peut pas intervenir pour les racheter.

- **L'aménagement du pôle éducatif**

Une participante demande ce qui va advenir de la zone proche des écoles aux Sablons, route de Corbeil. Elle se demande **si les pavillons non utilisés peuvent servir aux personnes en situation de sans-abrisme**.

- La Ville explique le projet de pôle éducatif avec la démolition-reconstruction de l'école et l'intégration de certains équipements du paquebot.
- L'EPFIF ajoute que les pavillons qui sont actuellement murés ont été rachetés à l'amiable par la Ville. Ils vont être démolis prochainement pour permettre la réalisation du pôle éducatif. L'EPFIF précise également qu'une rue va traverser le secteur (de la route de Corbeil jusqu'à à l'église avenue des Sablons, afin de faciliter l'accès au quartier). C'est pourquoi ces logements ne sont pas utilisés pour accueillir les personnes en situation de sans-abrisme.

Plusieurs personnes souhaitent qu'il y ait une **offre de soin de proximité plus diversifiée**. Il y aurait trop de dentistes, pas assez de gynécologues, un manque de médecins généralistes, allergologues, rhumatologues et autres spécialistes.

- L'EPFIF rappelle que la Ville souhaite intervenir pour avoir des médecins et anticiper le départ de certains médecins en retraite. Ce sujet n'était jusqu'à présent pas remonté lors des différents temps d'échanges organisés au printemps 2021.
- L'EPFIF souhaite collaborer avec la Ville pour réfléchir à une meilleure offre de soin de proximité, notamment dans les secteurs à inventer qui pourront accueillir ces nouveaux services en rez-de-chaussée.
- La Ville explique qu'elle met en place un service permettant aux personnes âgées d'aller chez le médecin afin de faciliter l'accès aux soins.

- **Questions relatives au TZEN et à la circulation**

Un participant souhaite également fluidifier la circulation en vue de l'arrivée du TZEN 4, notamment entre la rue de Grigny et le Haricot, afin d'éviter les ralentissements.

- Une participante précise que des aménagements sont en cours :
  - Élargissement de la chaussée en 4 voies : une pour le TZEN, un double sens pour les voitures. La route sera également réduite au niveau des pavillons et la voie automobilistes sera déviée. Le TZEN aura donc une voie de circulation propre.

Une participante demande ce qu'est le TZEN.

- L'EPFIF répond que c'est un bus en site propre, disposant de sa propre voie, ce qui lui permet d'être plus efficace.
- L'architecte explique qu'au niveau du passage du TZEN, sur le secteur de l'Ex-Casino, le projet d'aménagement prévoit de nouveaux équipements, des voies plus sécurisées comportant des voies spécifiques pour les vélos et des trottoirs élargis.

Plusieurs participants ont discuté de la nécessité de **mettre en place des voies spécifiques pour les vélos / trottinettes électriques autour de la tranche 42.**

- **Intervention de l'EPFIF et droit de préemption**

Les participants se sont posés des questions **sur le devenir des habitations au niveau de la gare (T48-49)**.

- L'EPFIF répond qu'elles ne seront pas démolies avant 2026. L'administrateur judiciaire met en œuvre, dès à présent, des travaux de sécurisation (travaux d'urgence) et non pas de réhabilitation.

Une participante demande **si elle peut contester l'achat d'un bien par l'EPFIF et s'il y a une possibilité de vendre un bien à un particulier.**

- L'EPFIF explique que lorsque le droit de préemption systématique s'applique, il n'est pas possible de vendre à un particulier, seul l'EPFIF peut se porter acquéreur. S'il refuse la préemption, le vendeur est libre de retirer son bien de la vente.
- D'ici quelques années, l'EPFIF va entamer une démarche permettant de déclarer le projet « d'utilité publique ». Cette déclaration ouvrira à l'EPFIF la possibilité d'entamer une procédure d'expropriation pour permettre l'acquisition de tous les logements des copropriétés en faillite.
- Dans ce cadre, le propriétaire ne pourra plus s'opposer à la vente, mais s'il souhaite contester le prix, c'est possible. Dans ce cas, le prix final sera fixé par le juge de l'expropriation.

Table 2 – Sujet principal : les équipements publics

- **Équipements publics**

Les participants ont posé plusieurs questions concernant la **création du futur pôle éducatif : quand les travaux seront-ils terminés ? Quels niveaux seront accueillis dans les nouveaux locaux ?**

- La Ville rappelle que la nouvelle école réunira deux écoles maternelles et une école élémentaire. Il n'y aura donc pas de fermeture de classes.
- Les travaux de construction du pôle éducatif nécessitent l'acquisition préalable de pavillons situés route de Corbeil, afin de les démolir. Cinq pavillons ont déjà été achetés par la Ville, deux autres sont en cours d'acquisition à l'amiable. Les habitants quitteront les lieux courant 2022, afin de permettre la démolition des pavillons et le début des travaux.

Un participant demande quelle est **évolution démographique anticipée pour la Ville de Grigny**, rappelant que le dimensionnement des écoles doit répondre aux besoins de la population.

- D'après les projections, la population d'enfants à Grigny 2 pourrait être amenée à légèrement diminuer, car l'ORCOD prévoit des démolitions de logements, ce qui entraînera une diminution légère de la population. L'ORCOD-IN prévoit également la construction de nouveaux logements. Cela amène la Ville à estimer que le nombre d'enfants, déjà très important dans la ville de Grigny, pourrait rester stable durant les prochaines années. Selon l'évolution à moyen et long termes, la Ville décidera de maintenir certaines écoles ou bien d'en démolir.
- La création du pôle éducatif a pour objectif d'offrir des locaux neufs et aux normes, également mieux adaptés aux besoins et méthodes d'enseignements actuels. Ils ont été réfléchis et conçus avec les équipes pédagogiques et en concertation avec les parents d'élèves.
- Le pôle éducatif sera construit en bordure du quartier, car les espaces disponibles au sein du quartier de Grigny 2 sont très contraints. Ce projet prévoit également la création de parvis et de cheminements larges et sécurisés.

Une question à propos de la **relocalisation de la Maison de quartier Pablo Picasso** a été posée. La création future d'un centre de vie sociale dans le quartier est appréciée.

L'avenir des **locaux commerciaux Vlaminck et du service jeunesse** a été questionné.

- La Ville rappelle que ces locaux ont vocation à être démolis dans le cadre du projet urbain, parce que le commerce présent ne fonctionne pas correctement aujourd'hui. Le service jeunesse sera en revanche relocalisé au sein du centre de vie sociale.
- Cette démolition permettra également d'ouvrir le quartier entre le côteau Vlaminck et le square Vayssière.

- **Stationnement et circulation**

Un participant aborde le **problème du stationnement gênant de plusieurs « voitures-ventouses »** sur l'avenue des Sablons.

- La Ville rappelle que près de 300 véhicules ventouses et épaves sont enlevés par an à l'échelle du quartier, y compris sur l'avenue des Sablons. Il s'agit d'un processus long car il faut mettre en demeure le propriétaire du véhicule. Même si la question se pose

également sur les parkings privés, la Ville rappelle qu'elle ne peut pas intervenir sur les espaces privés. Cependant, un travail avec les syndics peut être mené afin qu'ils procèdent à l'enlèvement des véhicules occupant irrégulièrement des places de stationnement privatives.

- La Ville propose de création un groupe de veille sur ce sujet, réunissant les habitants et la Ville, afin de permettre une meilleure identification des véhicules ventouses (partage d'information, de localisation des véhicules, etc.).

La **création d'une « zone bleue » sur le secteur de Grigny 2** pour réguler le stationnement a été proposée.

- La Ville rappelle que le contrôle du respect d'une zone bleue est effectué par la police nationale, qui manquerait aujourd'hui de moyens pour assurer le contrôle et la verbalisation des véhicules.

- **L'intervention de l'EPFIF et le droit de préemption**

En réaction aux échanges ayant eu lieu lors de la première partie de la réunion, quelques personnes ont évoqué le rachat de logements par l'EPFIF ainsi que la question du **droit de préemption**. Certains participants souhaitent savoir si le droit de préemption restera en vigueur de manière définitive, ou s'il a vocation à être levé une fois que la situation des copropriétés se sera améliorée de façon durable.

- L'EPFIF répond que son intervention est temporaire et qu'elle durera le temps du redressement des copropriétés. C'est une mesure de sauvegarde, ciblant les tranches les plus en difficultés. L'enjeu est que le maximum de tranches et de copropriétaires puisse conserver leur statut de copropriété.
- Une fois la situation des copropriétés stabilisée et saine, la préemption systématique pourra être retirée.

Certains participants auraient souhaité que cette temporalité soit davantage expliquée lors de la présentation en rappelant que l'EPFIF « *ne sera pas propriétaire pour toujours* ».

Quelques copropriétaires de tranches concernées par le droit de préemption, notamment la tranche 29, regrettent de ne pas avoir été suffisamment informés préalablement à l'application de ce dispositif sur leur tranche, alors même qu'ils sont membres du conseil syndical de leur tranche. Ils disent comprendre le bien-fondé de cette mesure mais regrettent un manque de communication.

- L'EPFIF répond que tous les conseils syndicaux ont été rencontrés afin d'expliquer la stratégie d'acquisition.

- **Le rôle de relai des conseillers syndicaux**

Plusieurs participants sont membres du conseil syndical de leur tranche et ont évoqué le rôle fondamental de ces instances pour la bonne gestion courante des immeubles. Ils ont également souligné que ce rôle allait devenir de fait de plus en plus crucial du fait de la scission prochaine du syndicat principal en syndicats totalement autonomes.

Pour faciliter leur travail, ils souhaitent que soient créées des instances permettant des échanges entre conseillers syndicaux. Elles permettraient aux conseillers de mieux s'impliquer dans la gestion

de leur tranche et de mieux s'informer pour ensuite relayer les bonnes informations au reste des copropriétaires de leur tranche.

- **Les problèmes du quotidien et les travaux d'urgence**

Quelques participants ont évoqué des problèmes de **sécurisation des logements.** Ils souhaitent savoir quand les travaux d'urgence commenceront sur leur tranche. Un habitant du 3 avenue des Sablons a notamment parlé de la détérioration du balcon de l'étage supérieur à son appartement, dont un morceau se serait détaché et aurait chuté sur son balcon.

- L'EPFIF rappelle que les travaux d'urgence ont été lancés et prévoient bien la sécurisation des balcons. L'ensemble des travaux seront réalisés en un an et demi. Toutes les tranches ne sont pas traitées en même temps mais cela sera fait progressivement.
- Toutefois, si une urgence en termes de sécurité est relevée comme dans la situation évoquée, il faut le signaler aux opérateurs en Maison du projet, ainsi qu'au syndic et au conseil syndical.
- La Maison du projet est le lieu qui centralisera l'ensemble des informations, notamment au sujet des travaux d'urgence.

Des **problèmes de voisinage** ont également été remontés.

- Ces questions peuvent être abordées lors des conseils de voisinage qui vont être relancés à la fin de l'année 2021 et signalés à la maison du projet.

- **La lutte contre l'habitat indigne**

Un participant a demandé comment fonctionnait le dispositif de **recensement de la population** et si celui-ci pouvait permettre **d'identifier les locataires qui vivent dans des conditions indignes et des logements qui ne sont pas adaptés à leurs besoins**, notamment des familles avec plusieurs enfants vivant des appartements trop petits.

- La Ville explique que tous les ans, des adresses sont tirées au sort pour le recensement et font l'objet d'une visite.
- La Ville rappelle avoir bien conscience du problème de pratiques frauduleuses de certains propriétaires bailleurs de Grigny 2. Un service de la Ville est dédié à la lutte contre l'habitat indigne, le service de l'hygiène. Des inspecteurs de la salubrité réalisent des visites en lien avec l'Agence Régionale de Santé, pour identifier les cas de mal-logement et enrayer ces situations par des procédures judiciaires.
- Depuis 2018 un permis de louer a été instauré : il faut donc faire une déclaration à la Mairie et obtenir une autorisation avant de pouvoir louer son appartement.
- Plus de 2000 logements ont été visités par la Ville depuis 2018.

Une participante explique que pour identifier certaines situations particulières (suroccupation de logements) elle avait installé une table au pied de son immeuble pour échanger avec les copropriétaires et locataires de l'immeuble. Cela permet de favoriser le dialogue.

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

21 OCTOBRE 2021

CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET



RÉUNION D'INFORMATION
TABLES THÉMATIQUES

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart



1.
LE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT SABLONS



Stationnement - Offre actuelle

- **Secteur des Sablons** (3 952 logts besoin 1910 pl)

STATIONNEMENT PUBLIC		
Places en surface	695 pl	
STATIONNEMENT PRIVE		
Places en surface (résidentiel)	598 pl	
Parking en ouvrage	492 pl*	*(sur 1 958)*
TOTALE PL disponibles	1 785 pl	

**Dont environ 70 pl utilisées*

- **Secteur Barbusse**

STATIONNEMENT PUBLIC		
Places en surface	470 pl	
STATIONNEMENT PRIVE		
Parking du CC	224 pl	
Parking en ouvrage (PIR)	0 pl	*(sur 740)*
TOTALE PL disponibles	694 pl	

- **Offre Sablons + Barbusse = 2 479 pl**

0 25 50 75 100 m échelle 1:2500 N

EPFIF // ORCOD-IN GRIGNY 2 // **AXL** / URBAN-ECO / ALGOE / GPA / DYNALOGIC / URBATEC / ACI / PRISME

/ DOCUMENT DE TRAVAIL / 23 juillet 2019

STATIONNEMENT TUILERIES



Stationnement - Offre actuelle

- **Secteur des Tuileries** (989 logts besoin 908 pl)

STATIONNEMENT PUBLIC		
Places en surface		300 pl
STATIONNEMENT PRIVE		
Places en surface (résidentiel)		996 pl
TOTALE		1 296 pl

0 25 50 75 100 m échelle 1:2500

N

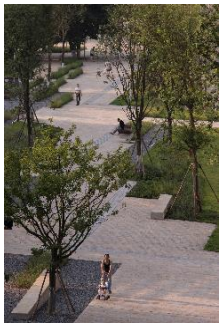


2.
LES SECTEURS À INVENTER

SECTEURS À INVENTER



AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS, DE PLACES









AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS, DE PLACES









SECTEURS À INVENTER : GARE ET ENTRÉE DE VILLE

Créer de multiples usages : commerces, services, logements, espaces publics













Exemples d'aménagement

- Eco-quartier Eikenott, Gland
- Quartier des Sécherie, Bègles
- Gonesse (95)

SECTEUR À INVENTER : LA FOLIE

Créé de multiples usages : espaces verts et de détente, commerces, logements







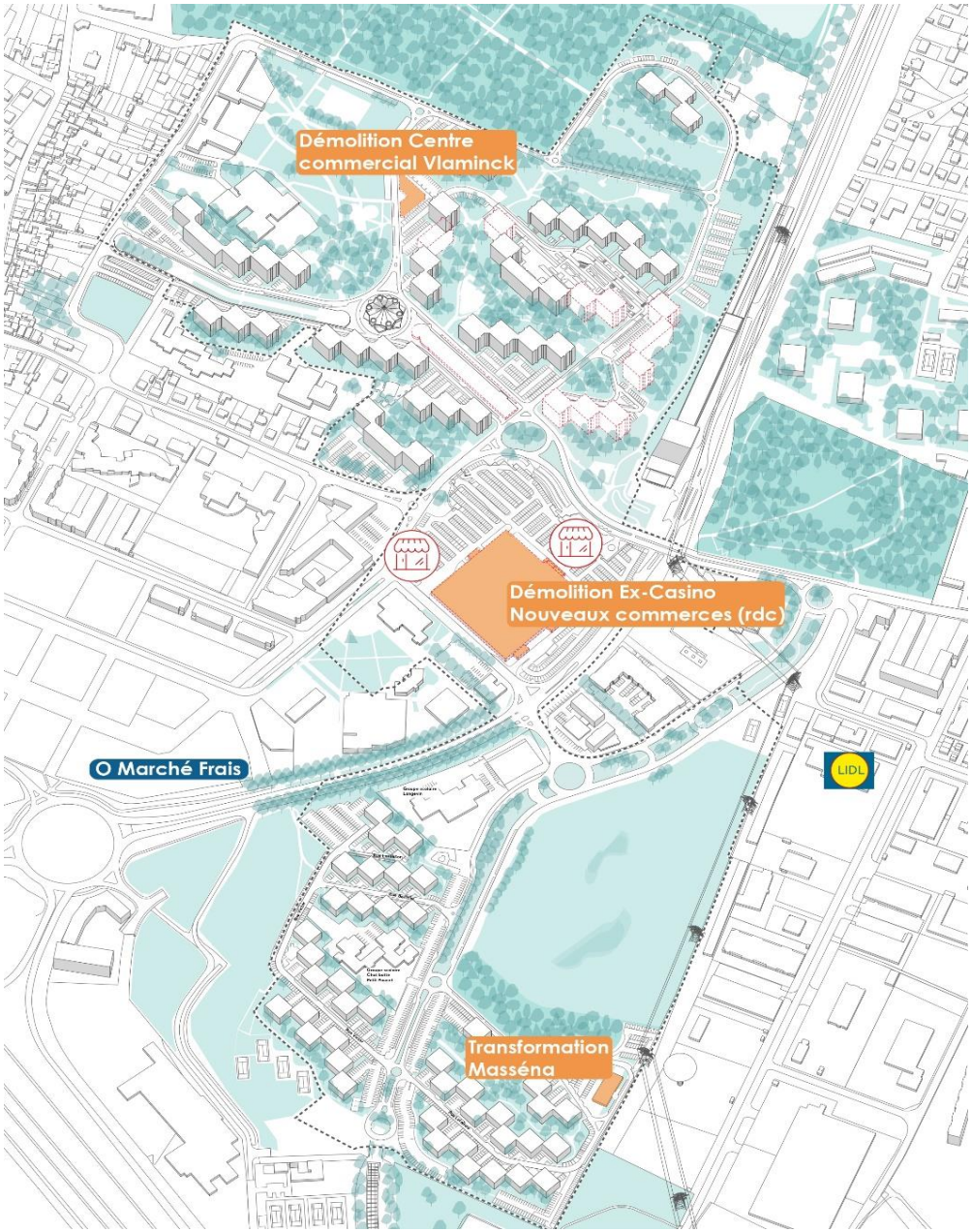

Exemples d'aménagement

- Quartier des Sécherie, Bègles
- L'éco-Logis, Strasbourg
- ZAC des Rives du Blosne, Chantepie





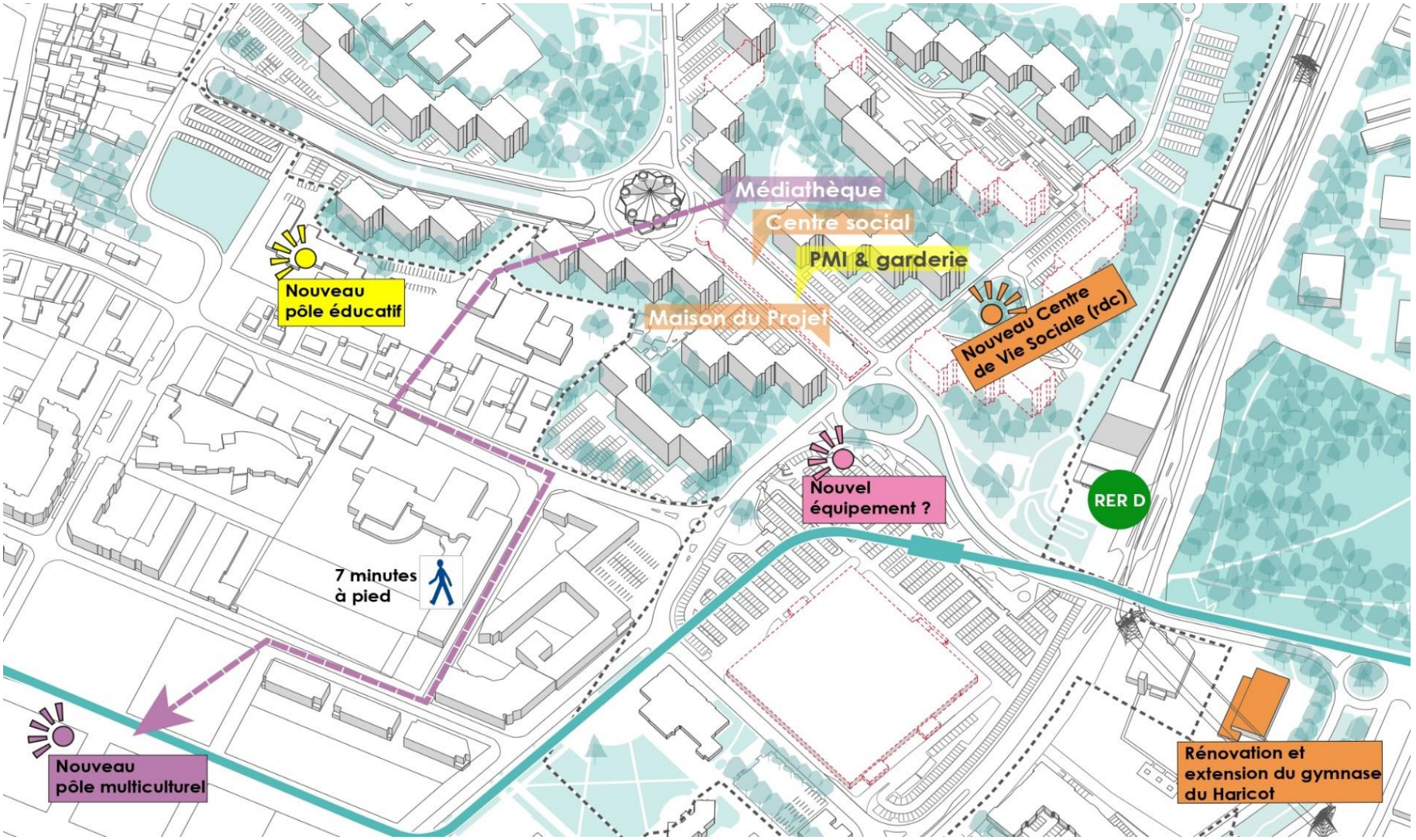
THÉMATIQUE DE L'OFFRE COMMERCIALE



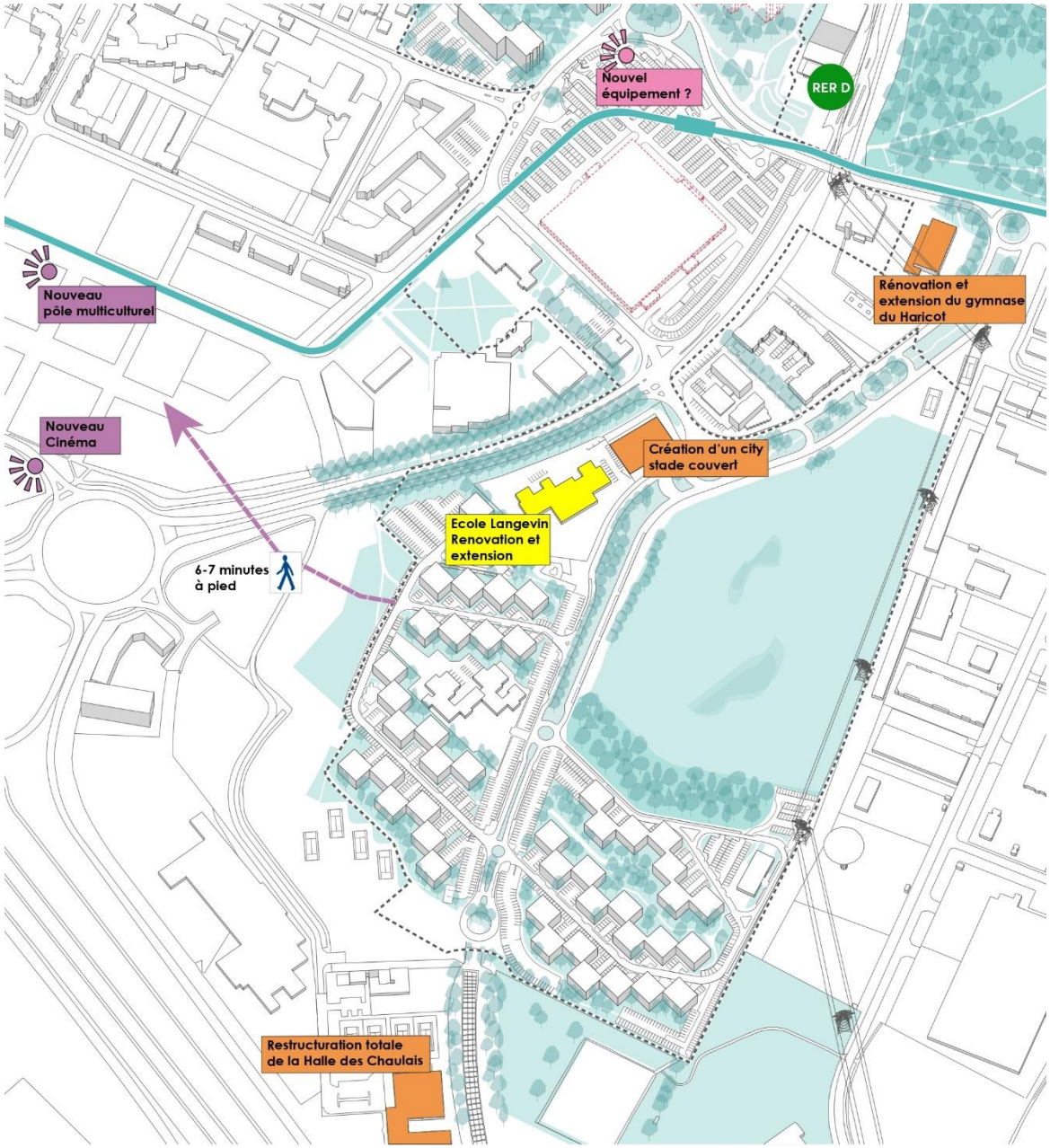


3.
LES ÉQUIPEMENTS

LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - SABLONS



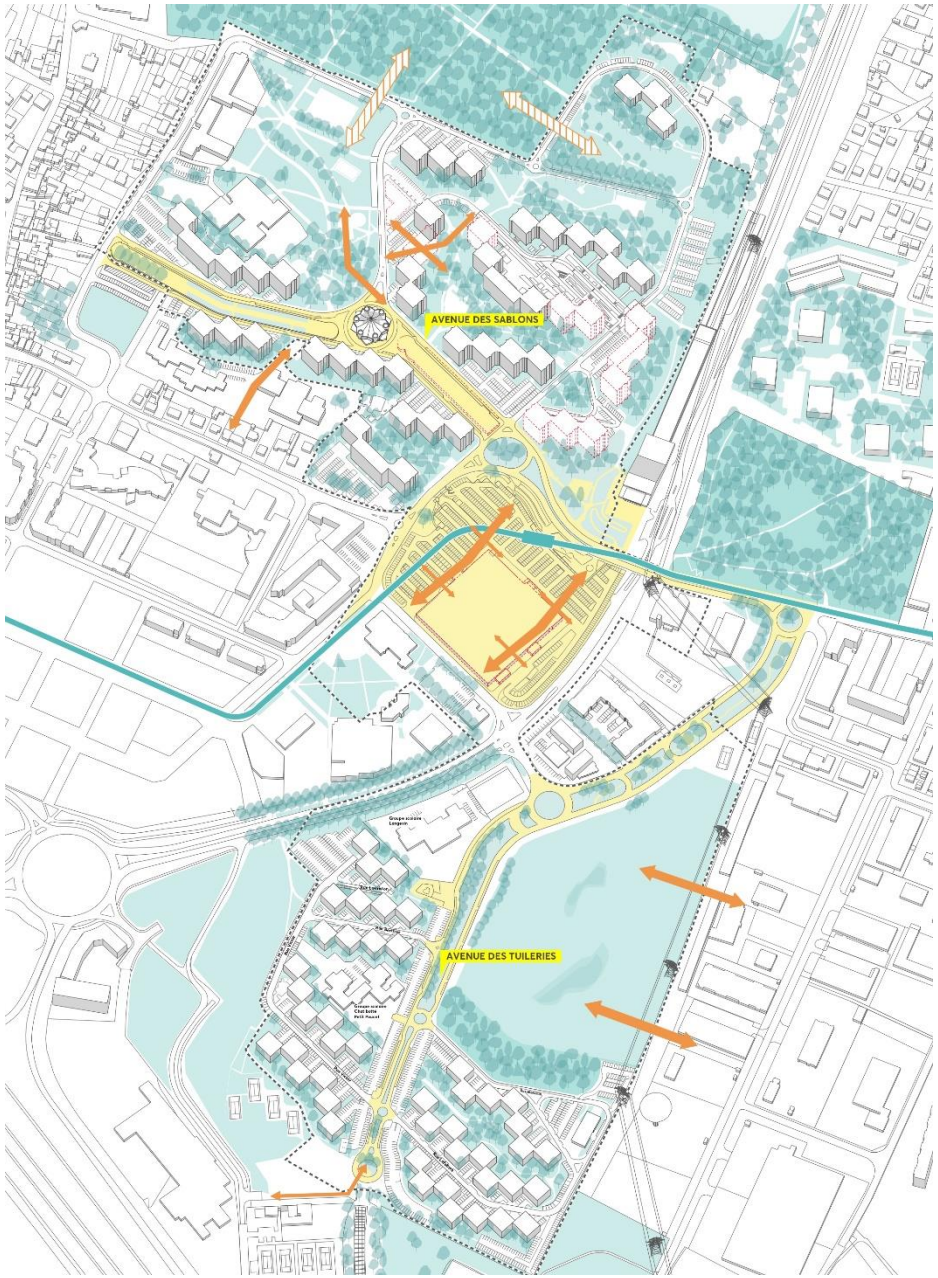
LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - TUILERIES



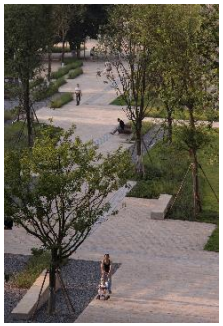


4.
LES ESPACES PUBLICS

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



AMÉNAGEMENT D'AVENUES









QUALITÉ DE L'ESPACE PUBLIC













MOBILIER URBAIN

















Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

18 NOVEMBRE 2021
MAISON DU PROJET



ATELIER DE CONCERTATION
SECTEURS À INVENTER

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

PROGRAMME DE L'ATELIER

PARTIE 1

PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS ET DES TEMPORALITÉS DU PROJET

PARTIE 2

TRAVAIL PAR TABLE SUR LES SECTEURS À INVENTER

CONTRIBUTIONS ISSUES DES BALADES ET ATELIERS

Terrain de la Folie

- Le terrain perçu comme un espace à fort potentiel
- Volonté de créer des connexions avec Ris-Orangis, notamment pour se rendre au Lidl
- Volonté de créer des espaces arborés de loisirs, de détente et de sport
- Souhait d'une programmation mixte
- Privilégier des bâtiments de faible hauteur et implanter des parkings



Atelier Tuileries du 07/07/2021

Secteur Gare

- Le secteur de la gare et le parking sont source de nuisances
- Volonté que le Centre social reste dans le quartier
- Travailler des aménagements paysagers sur le futur secteur Lavoisier
- Créer des connexions piétonnes/vélo avec les Sablons, Tuileries, et le reste de la ville
- Implanter une offre de commerces et de services qui manque aujourd'hui dans le quartier



Atelier Sablons du 21/07/2021



Deux secteurs à réinventer en « Ecoquartiers »

- **Secteur Gare**

Une entrée de ville de qualité, en lien avec l'arrivée du TZEN 4

- **Terrain de la folie**

Un secteur à inventer en prenant en compte des spécificités environnementales

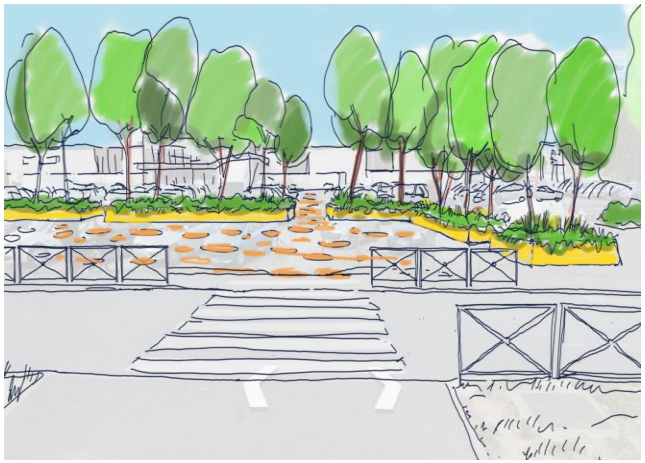
UN PROJET À COURT, MOYEN ET LONG-TERME

RÉPONDRE AUX DIFFICULTÉS DU QUOTIDIEN



Travaux rue Lefebvre

COMMENCER DES TRANSFORMATIONS DE MOYEN TERME

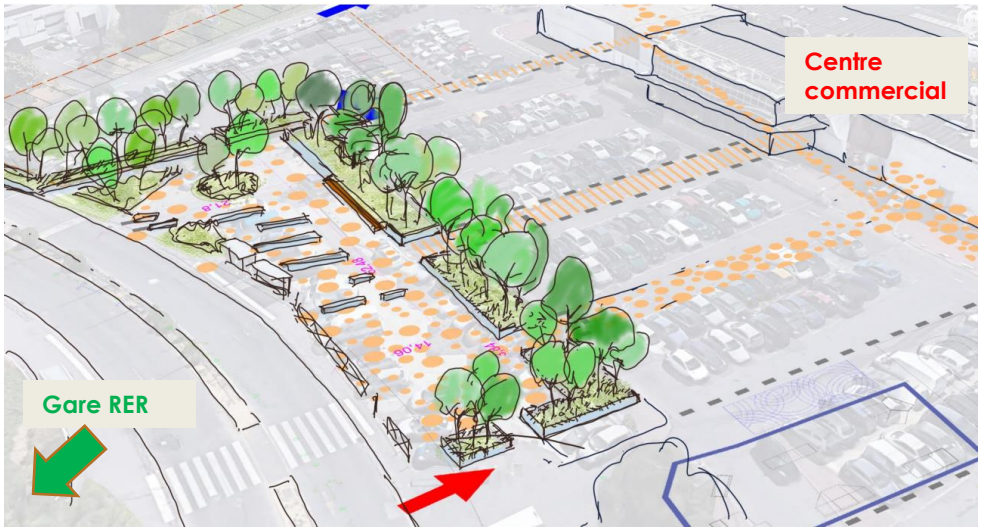


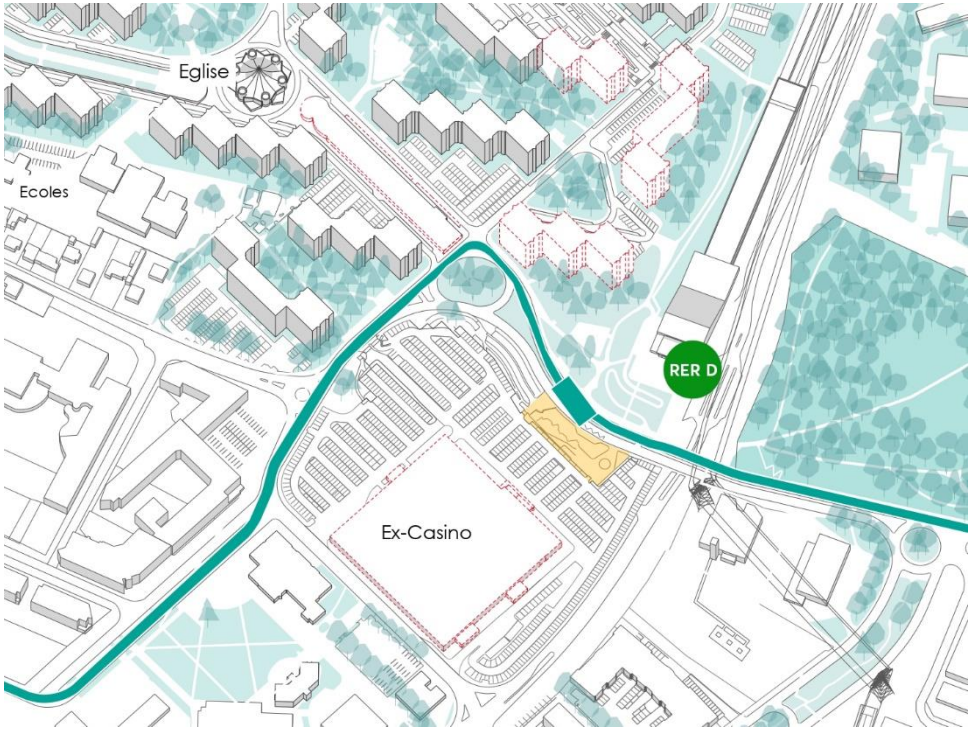
Projet d'urbanisme transitoire Ex-Casino

UN PROJET DE LONG TERME QUI SE CONSTRUIT DÈS MAINTENANT



Atelier Sablons, 21/07/21





Valoriser l'entrée de ville

Prioriser le piéton
Ménager des axes piétons traversants

Modifier les circulations automobiles
Forcer et réorienter les flux d'entrées-sorties en imposant des sens et des directions

Créer des espaces publics agréables
Embellir et améliorer le secteur par l'implantation d'arbres, de mobilier, par la peinture au sol, etc.

Accompagner l'arrivée du TZEN4 en 2022



2.
TRAVAIL SUR LES SECTEURS À INVENTER

- **Travail autour d'une 1ère thématique : *le secteur gare***

  40 minutes

  Restitution en exposé - 25 minutes

- **Travail autour d'une 2ème thématique : *le secteur de la Folie***

  35 minutes

  Restitution *en exposé* - 20 minutes

Supports à disposition

- Une carte du secteur à inventer grand format
- Un support de contribution avec des questions
- Des exemples et références d'aménagement
- Des images de références et pictogrammes pour compléter la carte

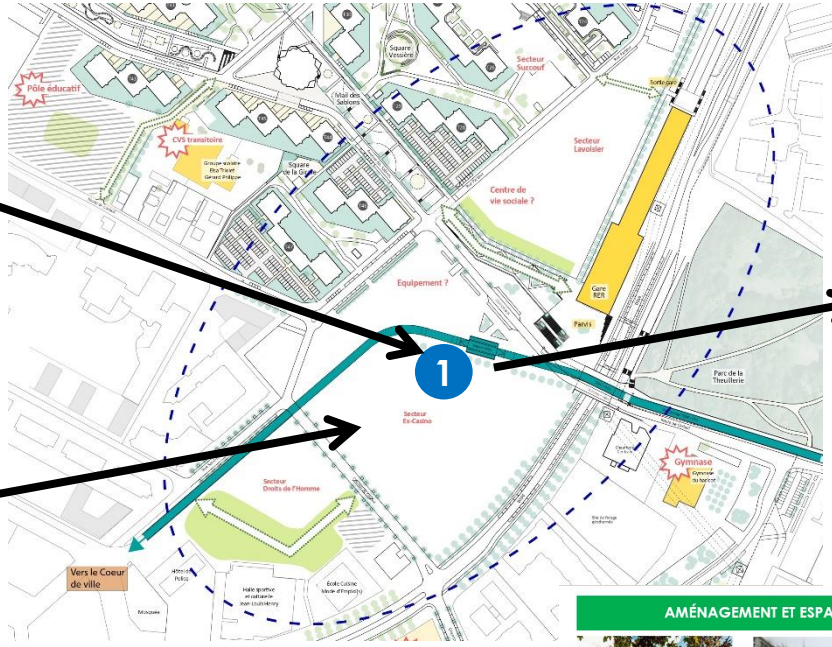
CONSIGNES DE TRAVAIL POUR L'ATELIER

1. Complétez les cartes du secteur avec des gommettes pour localiser vos propositions

2. Reportez sur les supports de contributions le numéro de gommette et précisez la proposition







SUJET 1 – SECTEUR GARE – AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS

Questions :
Quels types d'espaces aménager (logements, équipements, espaces publics, espaces verts, place publique…) ? Où les créer ? Pour y faire quoi ?

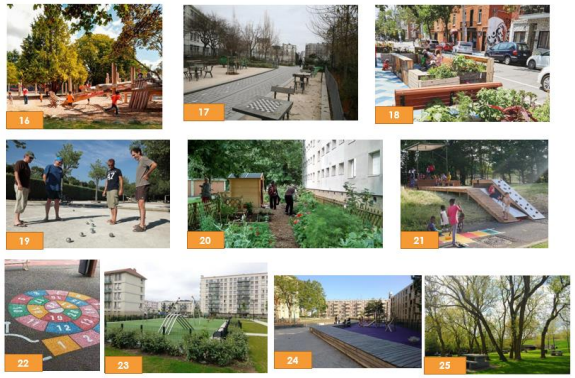
Pour répondre aux questions, identifiez les éléments des images qui vous paraissent utiles aux besoins du quartier (ou à ne pas reproduire) et *localisez-les sur la carte en reportant leur numéro sur une gommette.*

Si besoin, vous pouvez commenter les images et préciser vos idées ici :

1

1/2

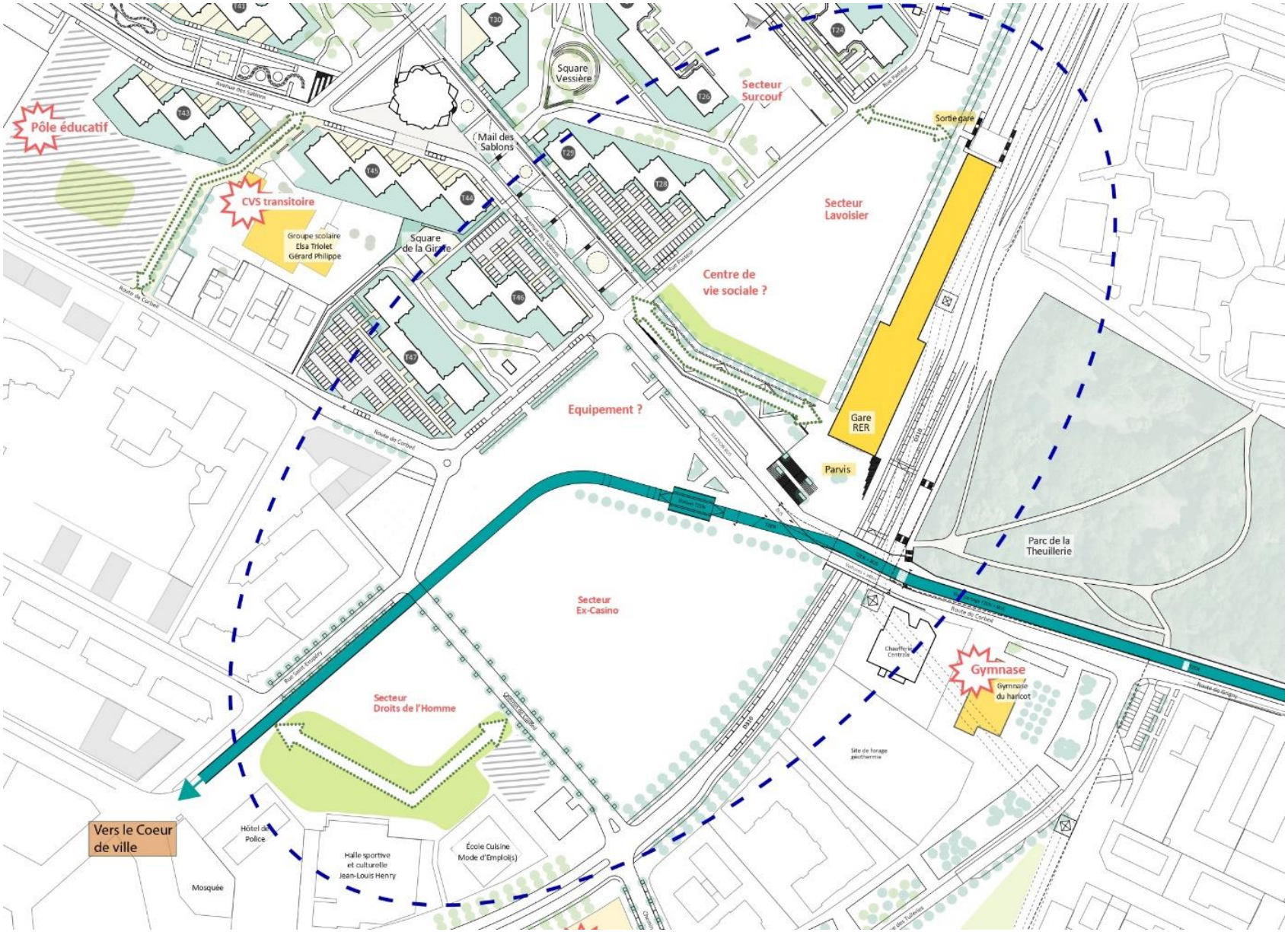
AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – ESPACES DE DÉTENTE



3. Aidez-vous des images de références

4. Dessinez sur la carte si vous le souhaitez

SECTEURS À INVENTER : SECTEUR GARE

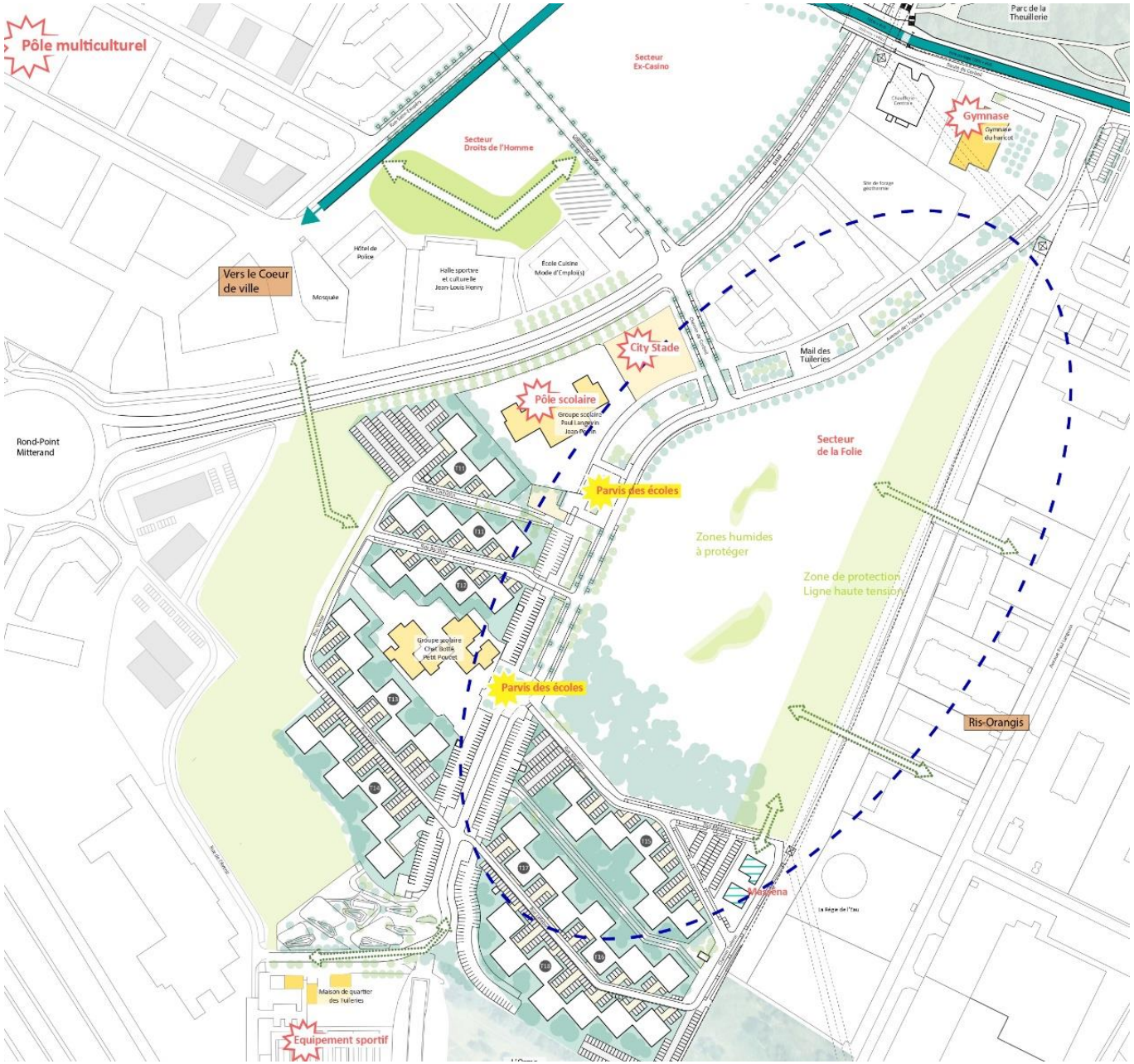


Questions :

- **Aménagements et espaces publics :** « Débétonner » le parking, dédensifier Lavoisier : pourquoi faire ? Quels types d'espaces aménager (logements, équipements, bureaux, espaces publics, place publique, espaces verts…) ?

- **Mobilités et circulation :** Où aménager les voies piétonnes / cyclables / voiture ? Quelles places pour le stationnement ? Quels liens avec le TZEN et la gare RER ?

- **Activités :** Quels commerces, services, activités, en complément de la future offre du centre-ville ?


Pôle multiculturel
Secteur Ex-Casino
Parc de la Theuillerie
Gymnase
Secteur Droits de l'Homme
Vers le Coeur de ville
Hôtel de Police
Mosquée
Halle sportive et culturelle Jean-Louis Henry
City Stade
Mail des Tuileries
Pôle scolaire
Rond-Point Mitterand
Secteur de la Folie
Parvis des écoles
Zones humides à protéger
Zone de protection Ligne haute tension
Parvis des écoles
Ris-Orangis
Maison de quartier des Tuileries
Equipement sportif

Questions :

- **Aménagements et espaces publics :** Quels types d'espaces aménager (logements, espaces verts, agriculture, …) ? Où ? Pour quels usages ?

- **Mobilités et circulation :** Où aménager les voies de circulations piétonnes / vélo ? Pour desservir quoi ?

- **Activités :** Le centre commercial Masséna sera acquis par l'EPFIF. Quel devenir pour cet espace, quels usages ? Quels commerces de proximité sur le quartier ?

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION

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

Rendez-vous le 8 décembre pour la réunion de clôture de la concertation 2021

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Atelier du 18/11/2021 sur les secteurs à inventer
Maison du projet

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

- **22 participants** étaient présents lors de l'atelier au sujet des secteurs à inventer qui s'est déroulé le jeudi 18 novembre 2021 à la maison du projet.
- L'atelier était séquencé en différents temps :
  1. Temps 1 – La présentation des orientations du projet urbain sur les deux secteurs de la gare et de la Folie, en rappel de la réunion intermédiaire du 21/10 et en lien avec les éléments issus des premiers ateliers de concertation sur ces secteurs ;
  2. Temps 2 – Travail collectif en sous-groupes sur le sujet 1 : secteur de la gare (Lavoisier et Barbusse) ;
  3. Temps 3 – Travail collectif en sous-groupes sur le sujet 2 : secteur de la Folie.
- Lors des temps de travail collectif, les participants, divisés en trois sous-groupes, ont pu travailler sur l'aménagement à venir des deux secteurs en dessinant directement sur des cartes et à l'aide d'images de référence. Trois thématiques ont pu être abordées :
  - l'aménagement et les espaces publics,
  - la circulation et la mobilité,
  - les activités (commerces, services, équipements…)



PARTIE 1 – PRÉSENTATION

- L'EPFIF a introduit l'atelier **en revenant sur les contributions issues des balades et ateliers** organisés dans le cadre de la concertation en juin et juillet 2021. L'EPFIF rappelle également les éléments présentés à la réunion intermédiaire du 21/10, que le présent atelier sert à approfondir.

  - Pour le **secteur de la Folie**, il ressort des temps de concertation précédents que :
    - Le terrain est perçu comme un espace à fort potentiel ;
    - Des connexions avec Ris-Orangis, notamment pour se rendre au Lidl, devraient être créées ;
    - Des espaces arborés de loisirs, de détente et de sport avec une programmation mixte pourraient être implantés sur ce secteur ;
    - Des bâtiments de faible hauteur devraient être privilégiés, tout comme l'implantation de parkings.

  - Pour le **secteur de la gare**, les participants aux précédents ateliers estiment que :
    - Les abords de la gare ainsi que le parking sont source de nuisances ;
    - Le centre social devrait rester dans le quartier ;
    - Des aménagements paysagers sur le futur secteur Lavoisier pourraient être travaillés ;
    - Des connexions piétonnes et cyclables entre les Sablons et les Tuileries devraient être créées ;
    - Une offre de commerces et de services devrait se développer dans le quartier.

- Ensuite, l'EPFIF a présenté les **spécificités techniques et environnementales** présentes sur les secteurs à transformer :
  - La réinvention du secteur de la gare (entrée de ville) doit prendre en compte l'arrivée du TZEN 4 (bus en site propre).
  - La réinvention du secteur de la Folie doit quant à elle prendre en considération les spécificités environnementales du site, en particulier la présence de zones humides qu'il convient d'éviter au maximum, ainsi que la présence de la ligne à haute tension.

- L'EPFIF a ensuite présenté les **principales orientations sur les deux secteurs**. Concernant le secteur de la gare, à ce stade, le projet doit permettre de **valoriser l'entrée de ville** :
  - en accompagnant l'arrivée du TZEN 4 en 2022 ;
  - en favorisant l'aménagement d'axes piétons ;
  - en modifiant et en réorientant les flux automobiles ;
  - en créant des espaces publics agréables afin d'embellir le secteur par l'implantation d'arbres, de mobilier, d'une signalétique spécifique, etc. ;
  - en créant un quartier mixte, qui permettra d'intégrer des logements, commerces et services (en lien avec le cœur de ville), bureaux.

- Concernant le **secteur de la Folie**, la volonté est de bâtir un EcoQuartier, présentant des espaces verts, des espaces de détente, des logements et éventuellement des commerces pour renforcer l'offre commerciale d'hyperproximité, tout en prenant en considération les contraintes environnementales du secteur et la proximité du cœur de ville concernant les commerces.

- Au cours de cette séquence, **quelques participants ont interpellé l'EPFIF et la Ville afin de poser des questions relatives au projet**.

- Un participant explique qu'il a déjà participé à des ateliers. Il ne comprend pas ce que deviennent les propositions et les remarques faites lors des ateliers de concertation précédemment organisés.
  - L'EPFIF explique que les contributions des participants viennent nourrir la réflexion sur l'élaboration du projet urbain. À ce stade, le projet est à l'état de grandes orientations et ce n'est pas un projet détaillé. L'objectif de cet atelier est d'imaginer plus en détail le projet et les secteurs à inventer.

- Un autre participant demande si des aménagements concernant les personnes à mobilité réduite (PMR) sont prévus rue Lefèvre (proche de l'avenue des Tuileries).
  - La Ville explique rencontrer des difficultés à mettre en place des dispositifs à destination des PMR sur ce secteur du fait du manque d'espace et de questions foncières (présence de places de parking privées), mais elle réfléchit à une meilleure inclusion dans les futurs aménagements.

- Deux participants expliquent que des travaux ont été réalisés sur les façades du square Rodin (sur les menuiseries), sans que des règles d'unification du bâti aient été respectées. Ils se demandent à qui revient cette responsabilité et quelle en est la raison (manque de finances, etc.). Enfin, ils se demandent si d'autres travaux de ravalement sont prévus sur les autres immeubles.
  - La Ville explique qu'il y a en effet des normes à respecter. La Ville propose d'organiser un temps d'échange dédié à cette question et d'apporter donnera une réponse plus précise lors d'un échange avec les intéressés.

- Plusieurs participants ont regretté que les orientations concernant la possibilité de construire du logement sur le terrain de la Folie n'aient, jusqu'à présent, pas été évoquées par l'EPFIF au cours des temps de concertation.
  - L'EPFIF explique que des logements et des commerces devront, en effet, être construits sur les deux secteurs. Ces éléments du projet urbain ont été présentés aux participants lors de la réunion intermédiaire du 21 octobre 2021.
  - L'EPFIF et la Ville ont également rappelé que la concertation a démarré par des diagnostics dès 2018-2019. Les ateliers ont repris en 2021 et ont été organisés en juin et juillet 2021 afin de recueillir des avis sur l'aménagement de ces deux secteurs. Lors de ces ateliers, la possibilité de construire sur le secteur de la Folie des bâtiments de faible hauteur, respectueux du caractère naturel de cet espace, avait également été évoquée par certains participants.
  - L'EPFIF et la Ville précisent néanmoins que si des orientations sont données, beaucoup de travail reste à faire sur le projet et des temps de concertation complémentaires seront organisés pour poursuivre les réflexions au mieux.

PARTIE 2 – ATELIER / TRAVAIL EN SOUS-GROUPES

SUJET 1 – SECTEUR DE LA GARE

Aménagement et espace public

- **Constructions neuves**

- Les différents groupes souhaitent que la construction de logements sur ce secteur soit réalisée avec des bâtiments de faible hauteur et « *écologiques* ».
  - Le groupe 2 envisage la création d'ensembles de logements de 2 ou 3 étages maximum au niveau du centre de vie sociale.
  - Le groupe 3 souhaite que les logements soient positionnés le long du chemin de Corbeil et de la route D310 (*cf ZOOM 3 ci-dessous*).
  - Le groupe 1 souhaite utiliser ces logements comme clôture entre les différents espaces afin de garantir un quartier « *sécurisé* » et de « *limiter les nuisances* ».

- **Aménagement d'espaces verts**
  - Les trois groupes ont évoqué la création de jardins potagers. Cela serait une façon d'améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants. Une participante parle « *d'améliorer la vue en arrivant [de la gare] à Grigny* ». Ces jardins ont été positionnés par les groupes 1 et 2 au niveau du Casino.

- **Espaces détente**
  - Le groupe 1 propose d'installer un « pumptrack » (parcours cycliste) à l'ouest de la ligne du TZEN pour les enfants, à l'instar des installations présentes dans le quartier de la Grande Borne, ainsi qu'un parc de jeux en plein air à côté du centre de vie sociale.
  - Le groupe 1 souhaite également l'arrivée d'un parc de jeux pour les enfants sur le secteur Lavoisier.

- **Mobilier urbain**
  - Les participants du groupe 3 mentionnent le besoin d'installer des abris bus et de créer des trottoirs.
  - Le groupe 1 a également fait ressortir le besoin d'installation de douches/ sanitaires publics.
  - Le groupe 3 aimerait quant à lui installer une fontaine au cœur du secteur de l'ex-casino.
  - Et le groupe 2 a insisté pour positionner des poubelles le long du couloir de bus en partant des abris bus situés en face du parvis de la gare (mais qu'elles puissent être présentes sur tous le quartier).

Mobilité et circulation

- **Pistes cyclables**
  - L'ensemble des groupes évoque la volonté de créer des pistes cyclables et des passages dédiés aux piétons permettant de traverser le secteur l'ancien Casino.
    - Pour le groupe 3, ces pistes partiraient de la gare en reliant le secteur des Droits de l'Homme ;
    - Pour le groupe 2, la piste cyclable partirait de l'intersection entre le chemin de Corbeil et la RD130 et remontrait vers l'arrêt du TZEN, connectant ainsi la gare avec les Tuileries.

- **Stationnement**
  - L'un des groupes souhaite enlever les parkings en pieds d'immeubles afin de réduire les nuisances sonores. Une participante prend l'exemple du square Surcouf dont les parkings en pieds d'immeubles ont été déplacés et positionnés derrière les habitations. Les participants imaginent ce parking avec des places de stationnement en épis. Le groupe 3 envisage de le positionner à proximité de l'arrêt du TZEN.
  - Par ailleurs, le groupe 2 propose de poser des bornes de recharge pour les voitures électriques.

- **Sécurité routière**
  - Le groupe 1 souligne la nécessité de construire des « dos d'ânes » ou ralentisseurs à l'est du secteur Lavoisier en sortie de gare et de transformer la rue Pasteur en sens unique.

- **Sécurisation et facilitation des abords de la gare**
  - Pour limiter des situations actuellement jugées dangereuses (deal, ventes à la sauvette) devant la gare de RER, un groupe propose de réaménager les abords en clôturant les accès au parvis et en installant un grillage ou en construisant tout au long de la voie ferrée derrière les immeubles rue Lavoisier. Ces participants sont également favorables à la suppression du cheminement piéton longeant les voies.
  - L'escalier d'accès à la gare par l'avenue de la Première Armée Rhin et Danube pourrait être aménagé sur le modèle de la gare de l'est à Paris.

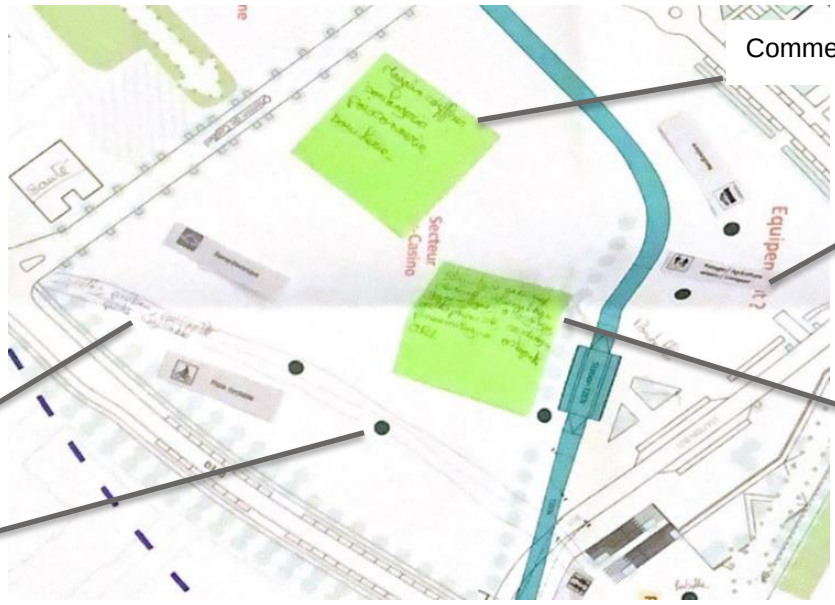
Activités (commerces et services)

- **Commerces**
  - Le groupe 1 ne souhaite pas que des commerces soient installés dans la zone, afin de garder un secteur « calme » qui s'inscrive dans une démarche écologique.
  - Pour autant, les autres groupes souhaiteraient voir s'installer des commerces de proximité tels que des :
    - Restaurants ;
    - Boulangerie ;
    - Bars / cafés / restaurants ;
    - Recyclerie (proposition exprimée à plusieurs reprises)
    - Coiffeur ;
    - Boucherie ;
    - Poissonnerie ;
    - Épicerie.

- **Service de santé**
  - Le groupe 2 explique que Grigny est insuffisamment doté en structures médicales et qu'il n'y a pas assez de spécialistes (ORL, ophtalmologistes, etc.). C'est pourquoi, les participants souhaitent que soit créé un lieu dédié à la santé avec différents médecins pour faciliter l'accès aux soins.

- **Animation du secteur**
  - Les participants des groupes 2 et 3 aimeraient que soit installé un terrain de pétanque.

ZOOM 1 sur l'aménagement du secteur de l'ex-casino : proposition groupe 2



ZOOM 2 sur l'aménagement du secteur de l'ex-casino : proposition groupe 1



Images d'ambiances choisies par le groupe 1 pour l'emplacement de l'ex-casino



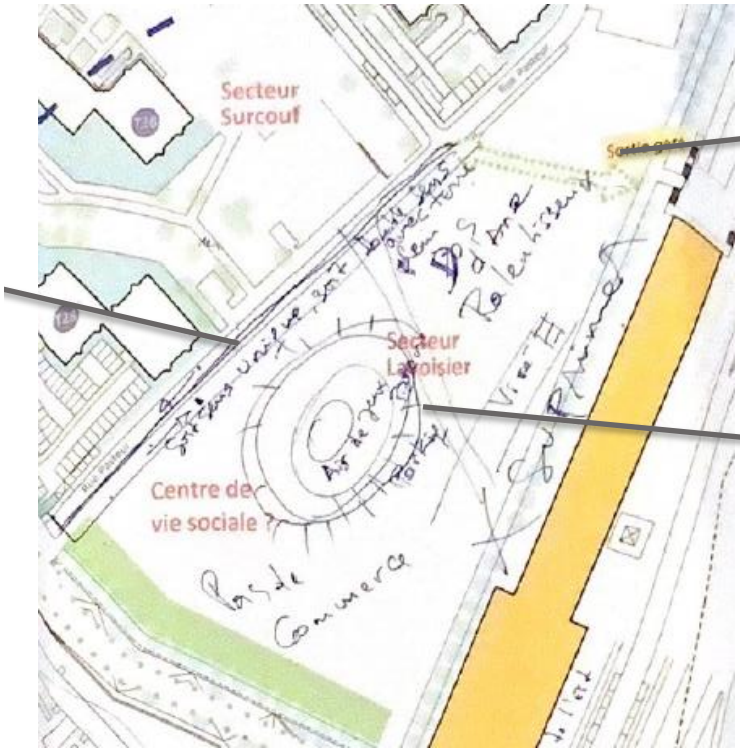



ZOOM 3 sur l'aménagement du secteur de l'ex-casino : proposition groupe 3



ZOOM 1 sur l'aménagement du secteur Lavoisier : proposition groupe 1

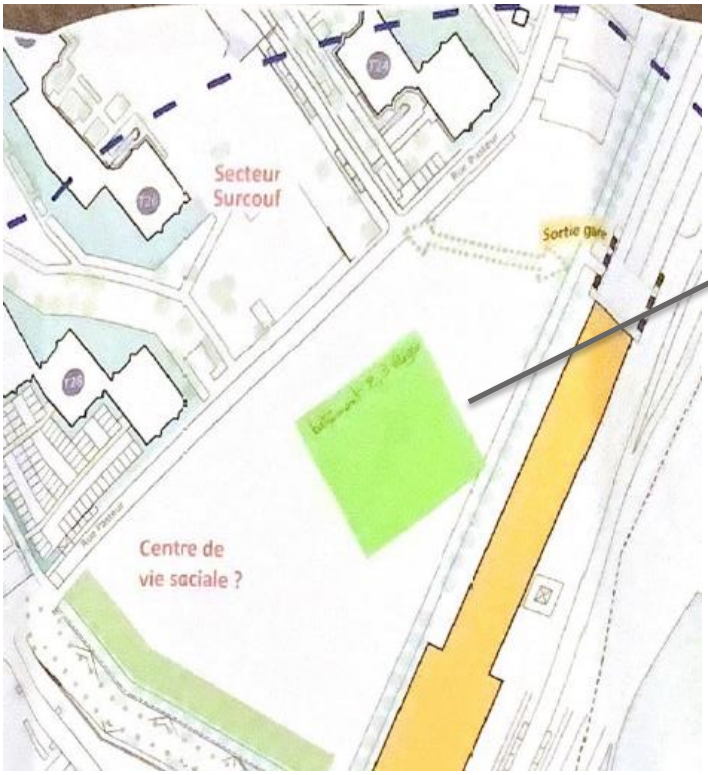
Passage en double sens et installation de dos d'âne et de ralentisseurs



Suppression du chemin piéton

Création d'une aire de jeux pour enfants entourée de parkings

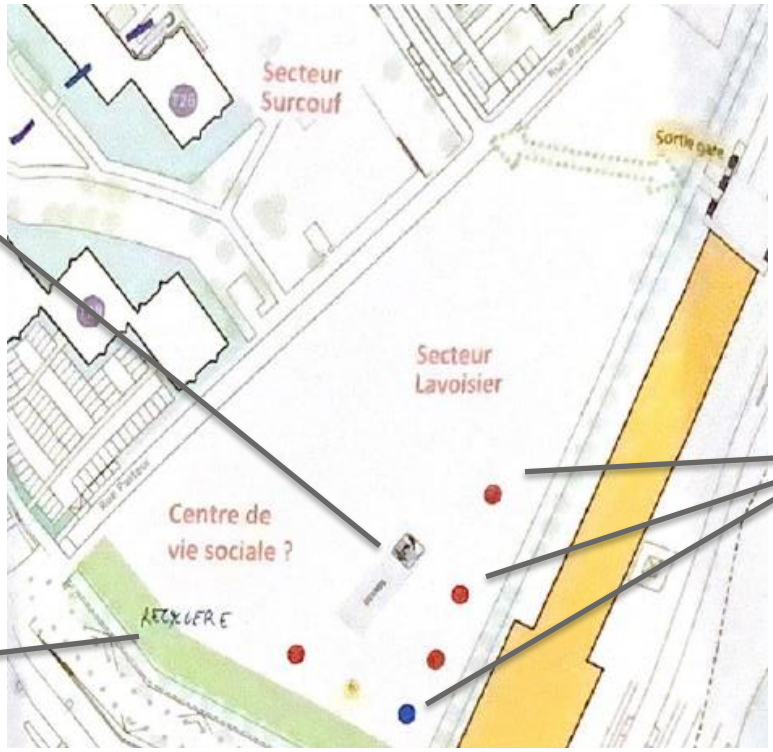
ZOOM 2 sur l'aménagement du secteur Lavoisier : proposition groupe 2



Bâtiments de 2 ou 3 étages

ZOOM 3 sur l'aménagement du secteur Lavoisier : proposition groupe 3

Espace dédié à l'accueil de marchés/brocantes



Commerces de proximité (boulangerie, café…)

Recyclerie

SUJET 2 – SECTEUR DE LA FOLIE

Aménagement et espace public

- **Construction de logements**
  - Les groupes 2 et 3 sont favorables à la construction de logements. Comme pour le secteur de la gare, les participants souhaitent que les constructions ne soient pas trop hautes. Le groupe 3 envisage la construction de « *petites maisons écologiques* » le long de l'avenue des Tuileries et en lien avec les espaces protégés ou restés plus naturels.
  - En revanche, les participants du groupe 1, n'ont pas abordé la question du logement et ont souhaité que les espaces verts existants restent des lieux « *boisés et naturels* » afin de ne pas dénaturer le secteur.

- **Aménagement d'espaces verts**
  - L'ensemble des groupes souhaite créer des espaces dédiés aux jardins potagers. Une participante explique que ce terme recouvre les bacs dans lesquels seraient plantés différentes plantes, accessibles aux personnes ne pouvant se baisser et plutôt un espace réservé (à une association par exemple). Ces jardins potagers seraient à la disposition des adultes mais aussi des enfants.

  - Les groupes 1 et 2 souhaitent installer ces jardins sous la ligne de haute tension. Cette proposition n'a pas fait l'unanimité. Certains se demandent s'il n'y a pas de risques pour la santé ou des conséquences pour les plantations.

- Des participants soulignent la nécessité d'avoir des jardins potagers dans le quartier des Tuileries et non pas seulement vers la gare (cf. sujet 1) car les habitants du secteur n'en bénéficieraient pas (éloignement trop important).
- Quelques autres participants ont également évoqué la volonté d'installer une « mini ferme » ou ferme pédagogique, ainsi que des jardins familiaux.

- Le groupe 1 imagine un espace vert le long d'un parcours qui irait du haut des Tuileries au centre du secteur de la Folie. Cet emplacement permettrait de mettre en place des déambulations avec des activités culturelles et pédagogiques pour les enfants. Ils proposent d'installer des « œuvres d'art » et un parcours pédagogique sur la biodiversité.

- Le groupe 3 souhaite que l'espace central de la Folie devienne un espace vert non accessible excepté pour « *les promenades légères* ».

- Enfin, l'idée de végétalisation des toits des Tuileries a également été plébiscitée par certains participants.

- **Mobilier urbain**
  - Des participants évoquent l'installation de bancs sans accoudoir afin qu'il n'y ait pas de stationnement de personnes. Cette proposition n'a pas fait consensus dans la salle et a suscité quelques oppositions.

  - A l'instar du secteur de la gare, le manque de poubelles, notamment au centre du secteur, a été évoqué. C'est pourquoi une très large majorité des participants souhaite mettre en place des « poubelles enterrées » pour garantir la propreté du secteur sans dénaturer le site.

Mobilité et circulation

- **Pistes cyclables**
  - Le groupe 2, imagine une piste cyclable allant du rond-point (au sud de l'avenue des Tuileries, avant les terrains de tennis) au gymnase du Haricot.

- **Circulation et stationnement**
  - Les participants du groupe 3 envisagent la création d'une voie entre la rue Masséna et le gymnase du Haricot ainsi que d'un parking, afin de fluidifier la circulation des automobilistes des deux côtés de la zone.

Activités (commerces et services)

- **Commerces**
  - Certains participants souhaitent que le centre commercial Masséna soit remplacé à terme par des commerces de proximité (dont une boulangerie et une « supérette ») ainsi que par une crèche.

- **Autres activités**
  - Le groupe 1 souhaite installer un terrain de pétanque à côté des écoles. Cette proposition ne fait pas consensus. Pour certaines participantes, cette activité occasionne de nombreuses nuisances sonores.

ZOOM 4 Aménagement du secteur de la Folie : proposition groupe 3



ZOOM 5 Aménagement du secteur de la Folie : proposition groupe 1



Images d'ambiances choisies par le groupe 1 pour le terrain de la Folie



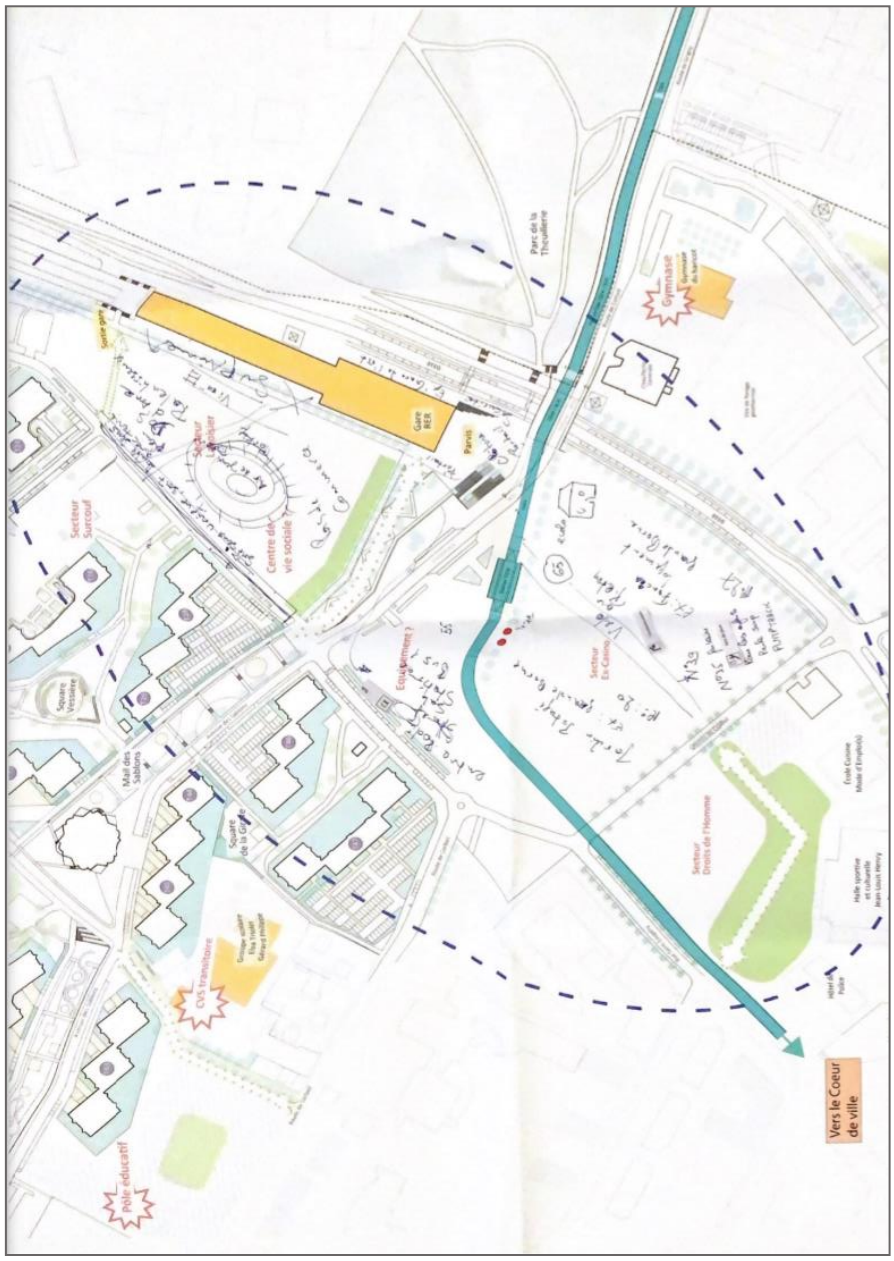



ZOOM 6 Aménagement du secteur de la Folie : proposition groupe 2

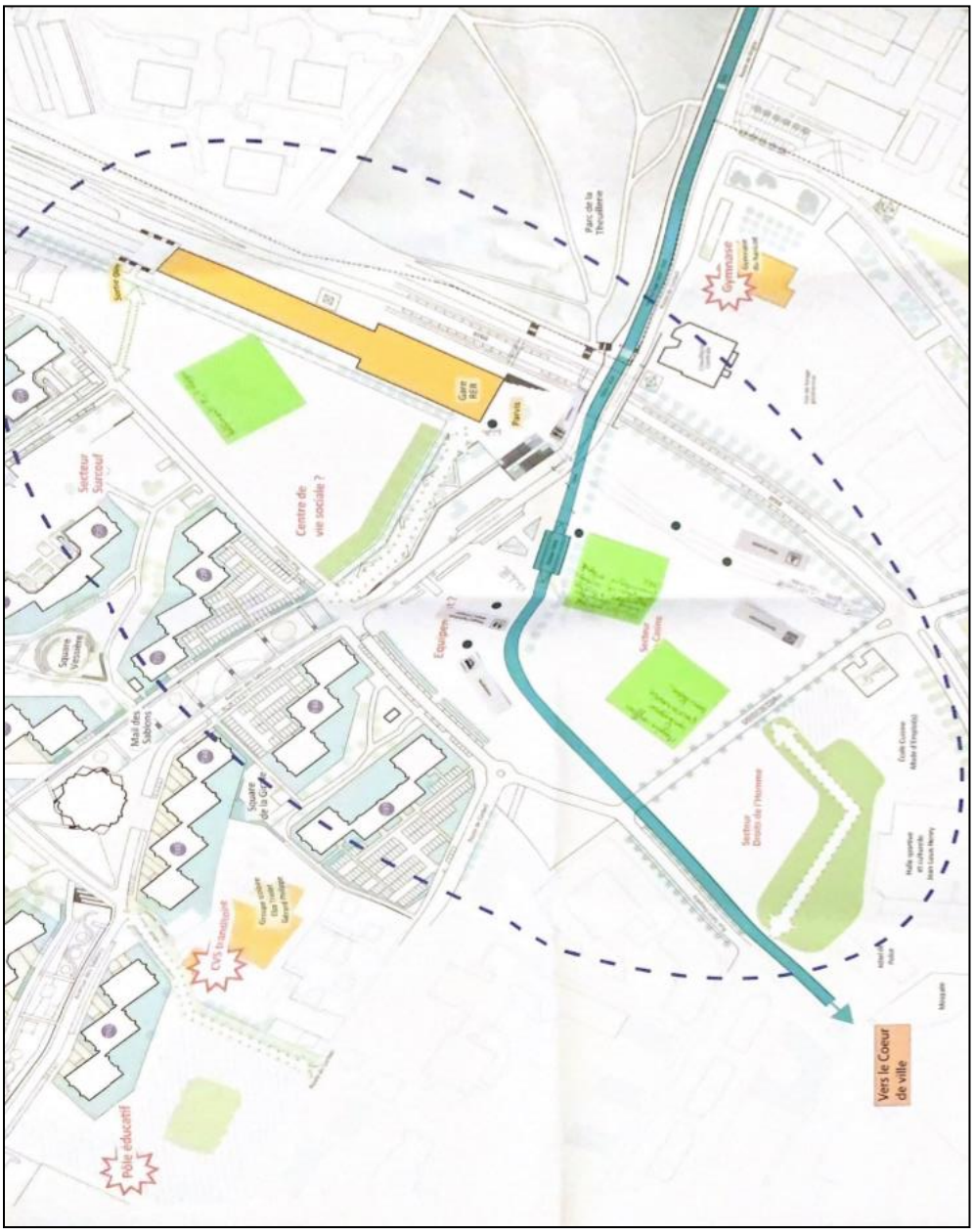


ANNEXES

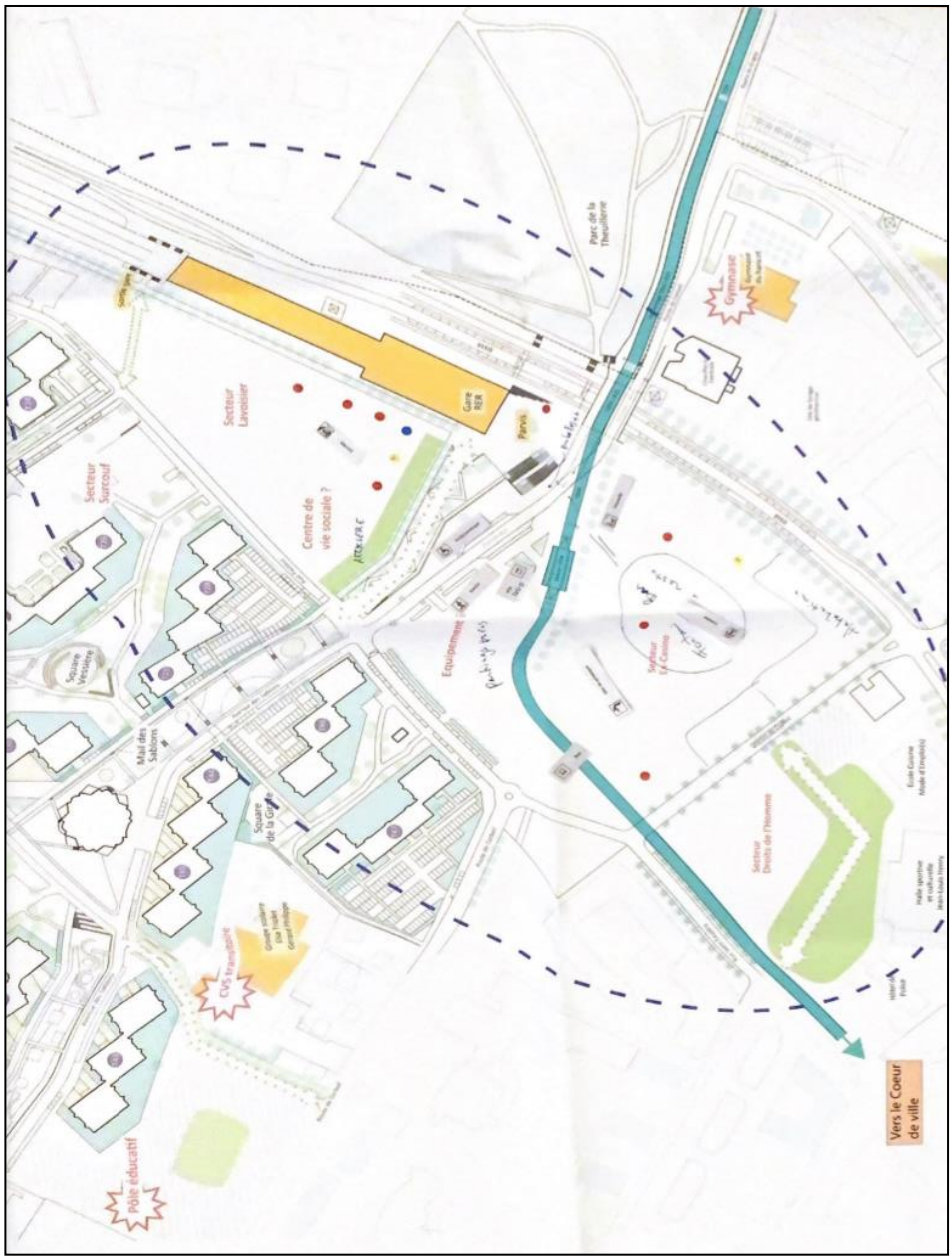
Secteur 1 – Gare – Groupe 1



Secteur 1 – Gare – Groupe 2



Secteur 1 – Gare – Groupe 3



Secteur 2 – La Folie – Groupe 1



Secteur 2 – La Folie – Groupe 2

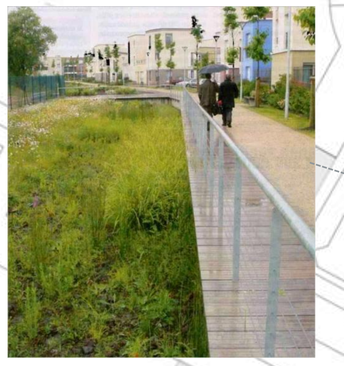


Secteur 2 – La Folie – Groupe 3



SECTEUR GARE – GROUPE 1











Pôle éducatif

CVS transitoire

Groupe scolaire Elsa Triolet Gérard Philippe

Square Vessière

Square de la Girafe

Mail des Sablons

Secteur Surcouf

Sortie gare

Sens unique ou double sens avec terre plein et dos d'âne

Suppression du passage

Aire de jeux

Centre de vie sociale ?

Pas de commerces

Parkings en épi

Aménagements ou logements servant de clôture

Exemple gare de l'Est

Gare RER

Portail

Parvis

Clôture portail

Sécurité

Equipement ?
Stations de bus entre Rodin et Sablons

Jardins potagers (exemple : Grande Borne)

Secteur Ex-Casino

Maisons écologiques

Vélos et piétons

Parc de la Theuillerie

Chaufferie Centrale

Gymnase

Gymnase du haricot

Secteur Droits de l'Homme

PUMPTRACK
Aire de jeux pour enfants

Site de forage géothermie

Hôtel de Police

Halle sportive et culturelle Jean-Louis Henry

École Cuisine Mode d'Emploi(s)

Mosquée

Route de Corbeil

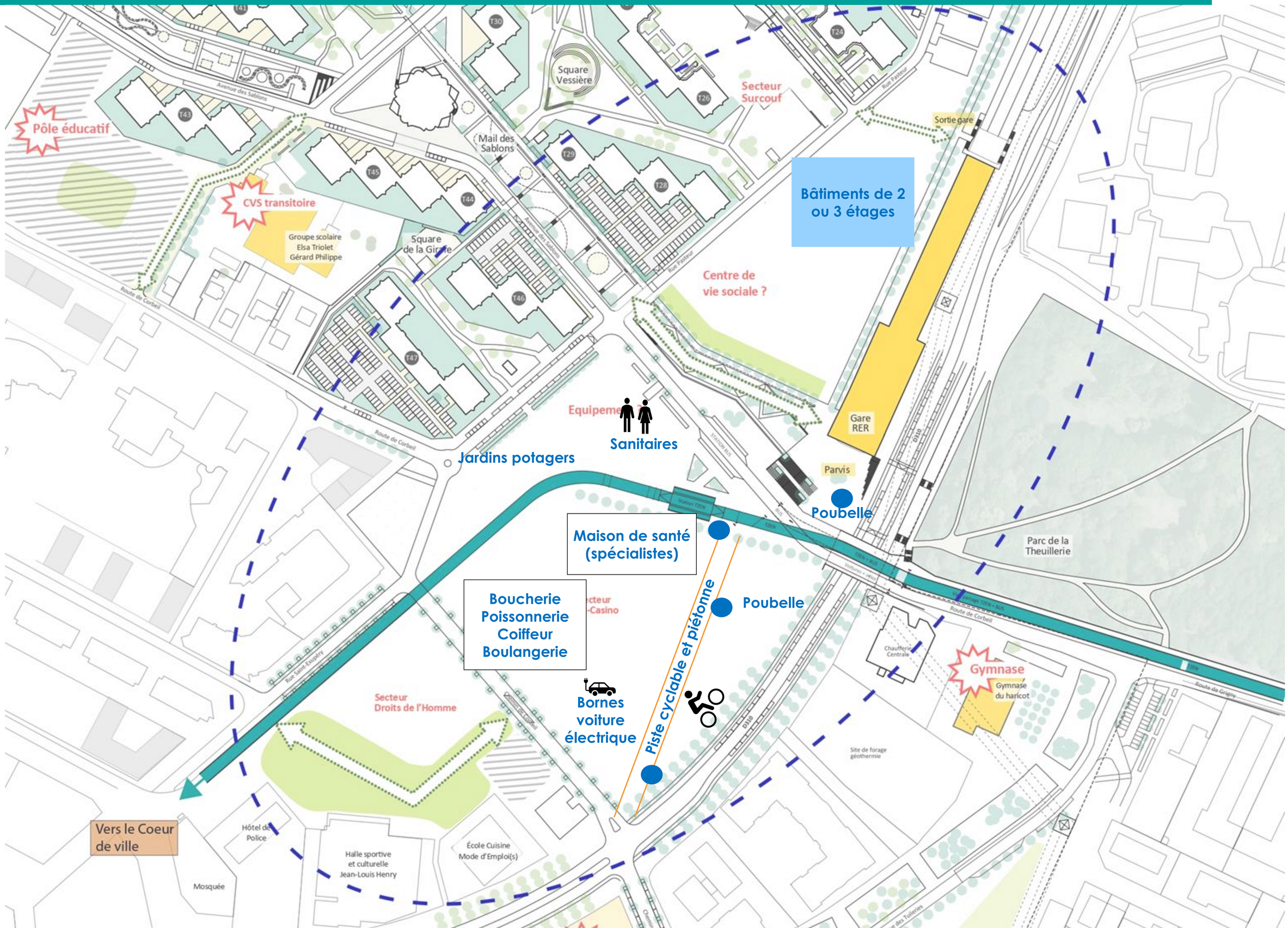
Route de Grigny

Rue Pasteur

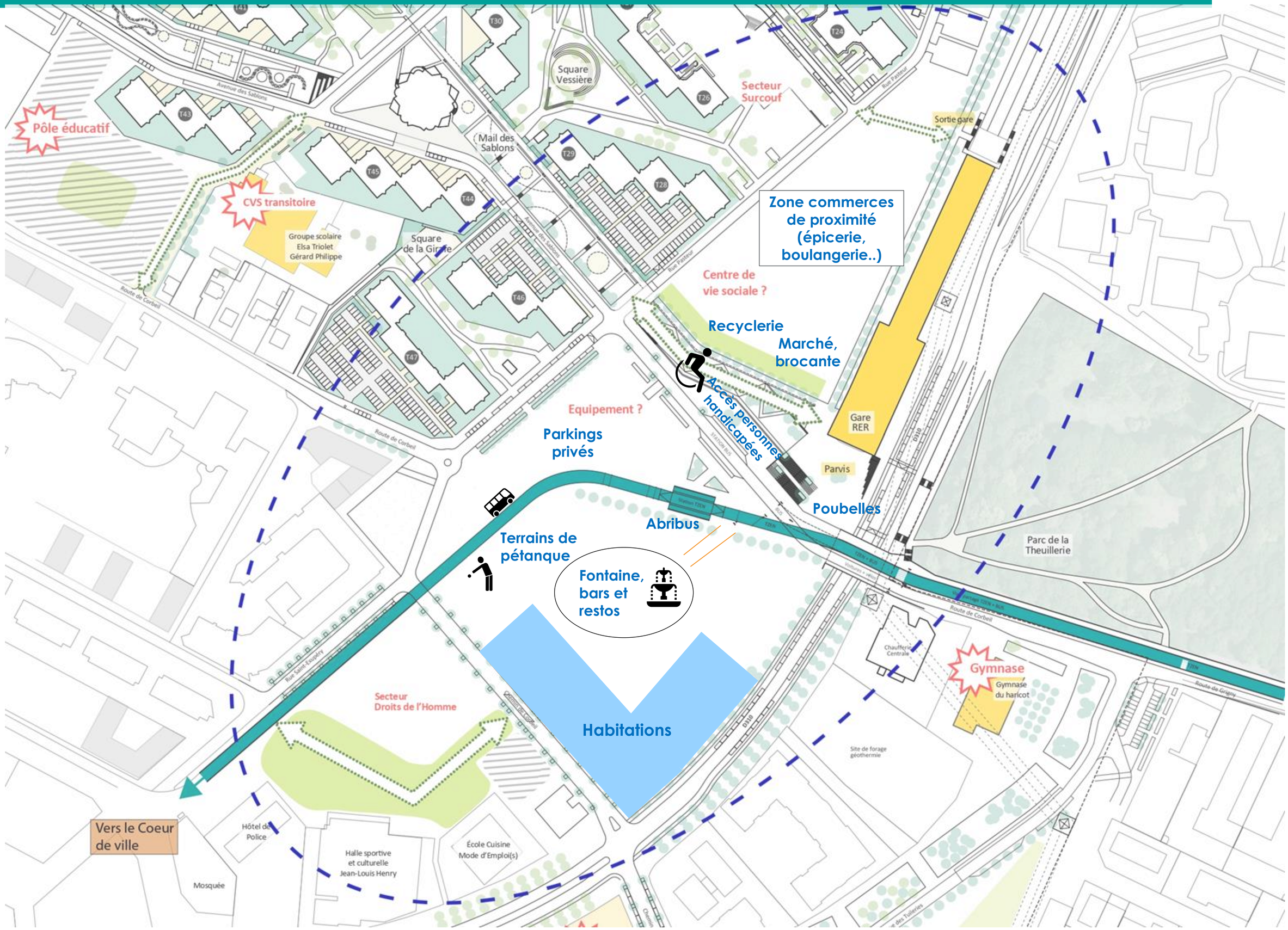
Avenue des Sablons

Rue Saint-Exupéry

SECTEUR GARE – GROUPE 2



SECTEUR GARE – GROUPE 3



SECTEUR DE LA FOLIE GROUPE 1



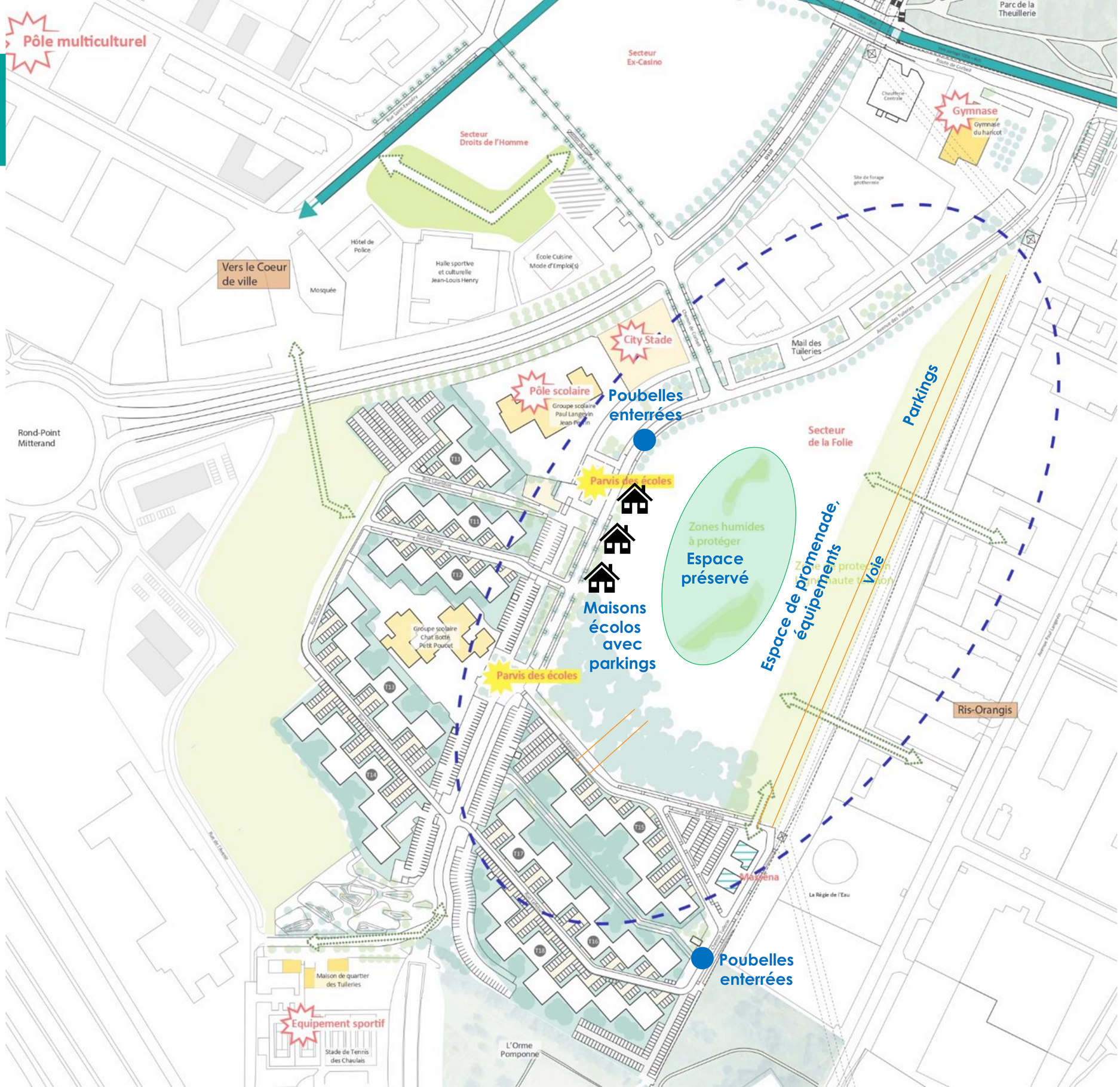




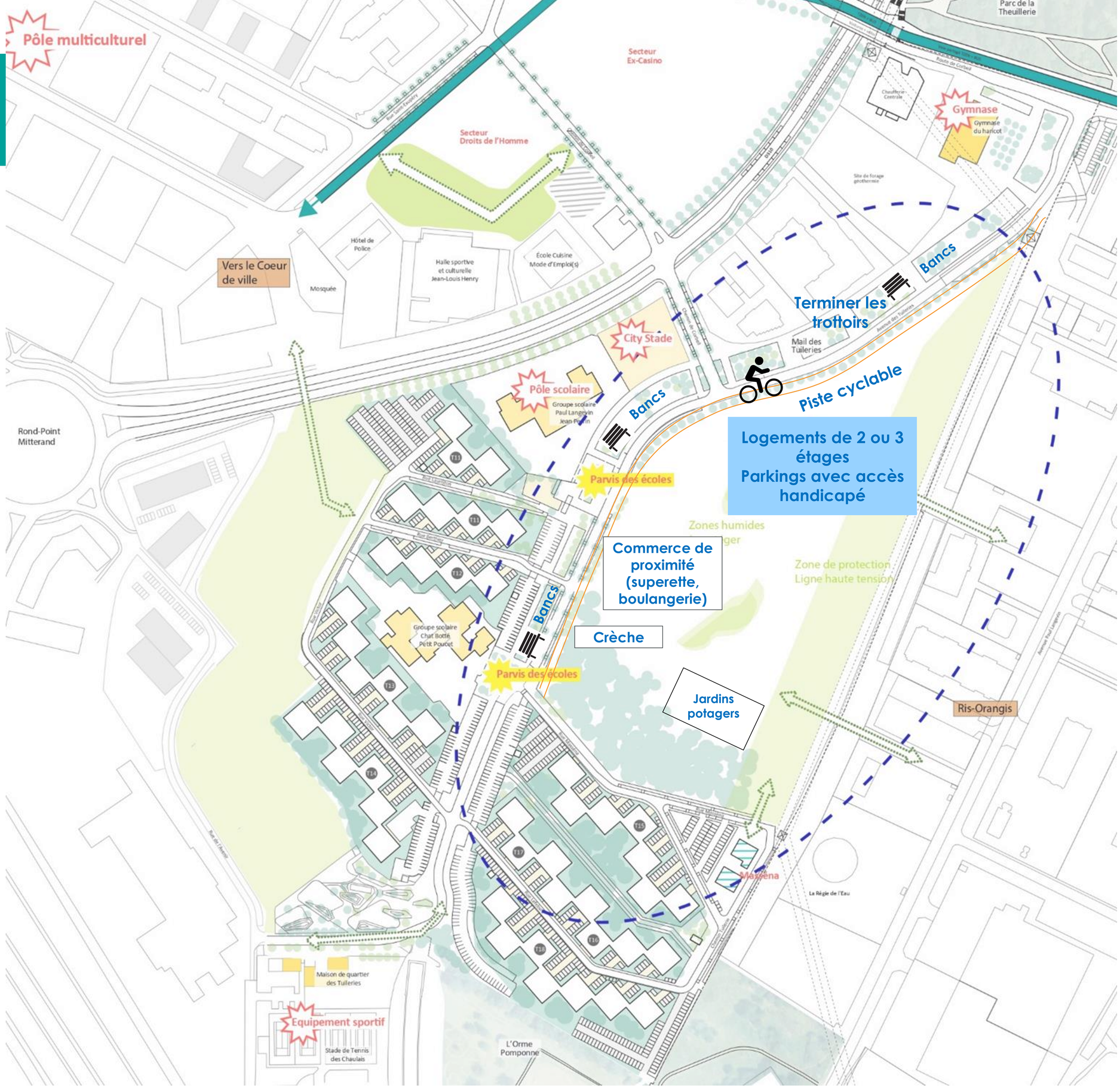


Pôle multiculturel
Secteur Ex-Casino
Parc de la Theuillerie
Gymnase
Gymnase du haricot
Atelier de sensibilisation pour les enfants
Secteur Droits de l'Homme
Vers le Coeur de ville
Hôtel de Police
Mosquée
Halle sportive et culturelle Jean-Louis Henry
École Cuisine Mode d'Emploi(s)
City Stade
Mail des Tuileries
Pôle scolaire
Groupe scolaire Paul Langevin Jean Perrin
Passages piétons
Secteur de la Folie
Rond-Point Mitterand
Parvis des écoles
Plantation d'arbres
Zones humides à protéger
Sculptures (ex : patios)
Éducatif, pédagogique
Jardins potagers familiaux
Groupe scolaire Chat Botté Petit Pouce
Parvis des écoles
Terrains de pétanque
Ris-Orangis
Démolition
Maison de quartier des Tuileries
Equipement sportif
Stade de Tennis des Chaulais
L'Orme Pomponne

SECTEUR DE LA FOLIE GROUPE 2



SECTEUR DE LA FOLIE GROUPE 3



SUPPORT DE CONTRIBUTION

SUJET 1 – SECTEUR GARE

SUJET 2 – SECTEUR GARE – AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS

Questions :

Quels types d'espaces aménager (logements, équipements, espaces publics, espaces verts, place publique…) ? Où les créer ? Pour y faire quoi ?

Pour répondre aux questions, identifiez les éléments des images qui vous paraissent utiles aux besoins du quartier (ou à ne pas reproduire) et *localisez-les sur la carte en reportant leur numéro sur une gommette*.

Si besoin, vous pouvez commenter les images et préciser vos idées ici :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

SUJET 2 – SECTEUR GARE – AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS

Questions :

Quels types d'espaces aménager (logements, équipements, espaces publics, espaces verts, place publique…) ? Où les créer ? Pour y faire quoi ?

SUJET 2 – SECTEUR GARE – MOBILITÉ ET CIRCULATION

Questions

Selon vous, où faudrait-il aménager des voies piétonnes / cyclables / voiture ? Pour desservir quoi?
Quelle place pour le stationnement (voitures, parking vélo…) ?
Quels liens avec le TZEN (bus à haut niveau de service) et la gare RER ?

Pour répondre aux questions, identifiez les éléments des images qui vous paraissent utiles aux besoins du quartier (ou à ne pas reproduire) et localisez-les sur la carte en reportant leur numéro sur une gommette. Vous pouvez dessiner directement sur la carte l'emplacement des voiries.

Si besoin, vous pouvez commenter les images et préciser vos idées ici :

SUJET 2 – SECTEUR GARE – MOBILITÉ ET CIRCULATION

Questions

Selon vous, où faudrait-il aménager des voies piétonnes / cyclables / voiture ? Pour desservir quoi?
Quelle place pour le stationnement (voitures, parking vélo…) ?
Quels liens avec le TZEN (bus à haut niveau de service) et la gare RER ?

SUJET 2 – SECTEUR GARE – ACTIVITÉS (COMMERCES ET SERVICES)

Questions :

Selon vous, quels sont les commerces qui seraient utiles et fonctionnels dans le quartier afin de compléter l'offre commerciale existante ou à venir (centre-ville) ?

Quelles activités pourraient améliorer la qualité de vie et apporter du lien et une dynamique positive à l'ensemble des habitants ?

Pour répondre aux questions, identifiez les éléments des images qui vous paraissent utiles aux besoins du quartier (ou à ne pas reproduire) et *localisez-les sur la carte en reportant leur numéro sur une gommette*

Si besoin, vous pouvez commenter les images et préciser vos idées ici :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

SUJET 2 – SECTEUR GARE – ACTIVITÉS (COMMERCES ET SERVICES)

Questions :

Selon vous, quels sont les commerces qui seraient utiles et fonctionnels dans le quartier afin de compléter l'offre commerciale existante ou à venir (centre-ville) ?

Quelles activités pourraient améliorer la qualité de vie et apporter du lien et une dynamique positive à l'ensemble des habitants ?

SUJET 2 – SECTEUR DE LA FOLIE

SUJET 1 - LA FOLIE – AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS

Questions :
Quels types d'espaces aménager (logements, espaces publics, espaces verts) ? Où ? Pour y faire quoi ?

Pour répondre aux questions, identifiez les éléments des images qui vous paraissent utiles aux besoins du quartier (ou à ne pas reproduire) *et localisez-les sur la carte en reportant leur numéro sur une gommette.*

Si besoin, vous pouvez commenter les images et préciser vos idées ici :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

SUJET 1 - LA FOLIE – AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS

Questions :
Quels types d'espaces aménager (logements, espaces publics, espaces verts) ? Où ? Pour y faire quoi ?

SUJET 1 - LA FOLIE – MOBILITÉ ET CIRCULATION

Questions

Selon vous, où faudrait-il aménager des voies piétonnes / cyclables ? Pour desservir quoi ? Quelle organisation pour ces nouvelles voies (piéton et/ou cyclistes, séparation des usages, double sens) pour assurer la sécurité des personnes ?

Pour répondre aux questions, identifiez les éléments des images qui vous paraissent utiles aux besoins du quartier (ou à ne pas reproduire) et localisez-les sur la carte en reportant leur numéro sur une gommette. Vous pouvez dessiner directement sur la carte l'emplacement des voiries.

Si besoin, vous pouvez commenter les images et préciser vos idées ici :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

SUJET 1 - LA FOLIE – MOBILITÉ ET CIRCULATION

Questions

Selon vous, où faudrait-il aménager des voies piétonnes / cyclables ? Pour desservir quoi ? Quelle organisation pour ces nouvelles voies (piéton et/ou cyclistes, séparation des usages, double sens) pour assurer la sécurité des personnes ?

SUJET 1 - LA FOLIE – ACTIVITÉS (COMMERCES ET SERVICES)

Questions : Le centre commercial Masséna va être acquis par l'EPFIF. Quel devenir pour cette espace ? (démolition ? changement d'usage?)
Selon vous, quels sont les commerces de proximité qui seraient utiles et fonctionnels dans le quartier afin de compléter l'offre commerciale existante ou à venir (centre-ville, secteur gare) ?
Quelles activités ou services pourraient améliorer la qualité de vie et apporter du lien et une dynamique positive à l'ensemble des habitants ?

Pour répondre aux questions, identifiez les images qui vous paraissent utiles aux besoins du quartier et localisez les sur la carte en reportant leur numéro sur une gommette.

Si besoin, vous pouvez commenter les images et préciser vos idées ici :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

SUJET 1 - LA FOLIE – ACTIVITÉS (COMMERCES ET SERVICES)

Questions : Le centre commercial Masséna va être acquis par l'EPFIF. Quel devenir pour cette espace ? (démolition ? changement d'usage?)
Selon vous, quels sont les commerces de proximité qui seraient utiles et fonctionnels dans le quartier afin de compléter l'offre commerciale existante ou à venir (centre-ville, secteur gare) ?
Quelles activités ou services pourraient améliorer la qualité de vie et apporter du lien et une dynamique positive à l'ensemble des habitants ?

CARNET D'IMAGES DE RÉFÉRENCES

ACTIVITÉS - COMMERCES ET SERVICES



1


2



3


4


5


6


7


8



9

ACTIVITÉS - COMMERCES ET SERVICES


10



11


12



13


14



15

AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – ESPACES DE DÉTENTE


16


17


18


19


20


21


22


23


24


25

AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – ESPACES DE DÉTENTE


26


27


28


29


30



31


33


34

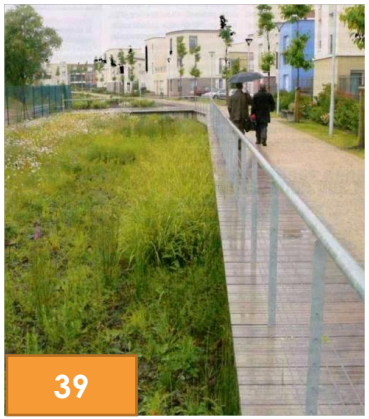

35

AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – ESPACES VERTS


36


37


38


39


40


41


42


43


44

AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS – MOBILIER URBAIN


45


46


47


48


49


50


51


52


53

AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS - SIGNALÉTIQUE



54

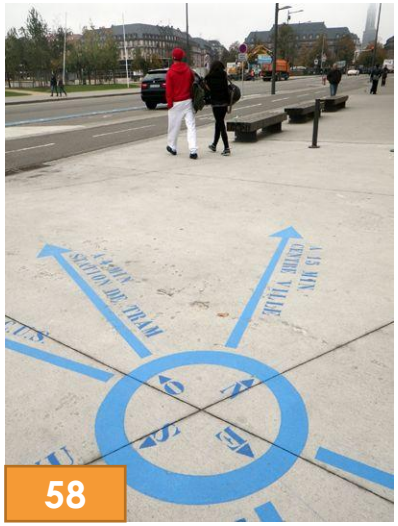


55



56


57


58



59

AMÉNAGEMENT ET ESPACES PUBLICS - AMBIANCES DE QUARTIER



60


61


62


63


64


65


66


67


68

MOBILITÉ ET CIRCULATION – SÉCURITÉ ROUTIÈRE ET PARTAGE DE LA VOIRIE


69


70


71


72



73


74


75


76



77

MOBILITÉ ET CIRCULATION – VÉLO, TROTTINETTE ET DU BUS



78


79


80


81


82


83


84


85


86



85

PLANCHES DE PICTOGRAMMES


Espace fermé


Espace ouvert


Sanitaires


Fontaine eau potable


aire de liberté pour chiens


Potager/ Agriculture urbain / Compost


Salle d'activités physiques



Affichage extérieur


Animation


Belvédère


Gradins


Une bibliothèque partagée



Fontaine



Accès Wifi extérieur


Pique nique


Restaurant


Marché


Brumisateur / douche


Pelouse récréative


Aire de jeux


Mur d'escalade


Aire de pétanque


Tennis de table


Salle de détente (bricolage, peinture...)



Tables


Salle de travail



Parking vélos


Gardien


Stockage


Chiens tenus en laisse


Exposition / art


Mur de graffs



Eclairage extérieur


Banc


Jardinière

PLANCHES DE PICTOGRAMMES


Voiture


Stationnement


Autopartage


Marche


Bus


Poussette


Accès handicapé


Zone 20 Km/h



Zone 30 Km/h


Borne électrique



Parking vélos


Piste cyclable

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.

<u>Un accompagnement sur-mesure pour chaque copropriété et chaque habitant</u>

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 1er 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.

<u>Un plan d'action adapté à chaque copropriété et chaque habitant</u>

- 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'EPFIF organise plus de 30 visites d'appartement par mois pour des habitants souhaitant vendre leur logement. A termes, l'EPFIF 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'EPFIF 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'EPFIF 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'EPFIF 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'EPFIF sont fixés par la DNID et dépendent en grande partie des prix du marché.
  - L'EPFIF met en œuvre une stratégie d'acquisition différenciée en fonction du niveau de difficulté rencontré par chacune des copropriétés.
  - Les acquisitions de l'EPFIF sur les copropriétés en redressement protègent la copropriété le temps de son redressement, dans la mesure où l'EPFIF 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.

<u>La poursuite du dialogue en 2022</u>

- 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'EPFIF 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 m² 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 Vlaminck a été acheté à 935€ du m², deux appartements rue Victor ont été achetés, l'un à 1250€ le m² et l'autre à 1100€ le m². 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 Gigny rappelle l'historique de la crise du logement, de la dégradation progressive et de la baisse des prix qui a entrainé 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 entrainé 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.

<u>Les différentes étapes du rachat</u>

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 judicaire

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 demeures 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'AJAssociés 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'accentuer 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, boites 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

<u>Le rachat des parkings</u>

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.

<u>Le développement économique sur le quartier</u>

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.

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

8 DÉCEMBRE 2021

CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET



RÉUNION PUBLIQUE DE CLÔTURE CONCERTATION ZAC GRIGNY 2

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

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

VERS UN QUARTIER RENOUVELÉ : DES AMBITIONS FORTES POUR GRIGNY 2

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.

» Une centaine d'habitants et d'habitantes mobilisées



Balade Vlaminck-Lacs 30/06/2021

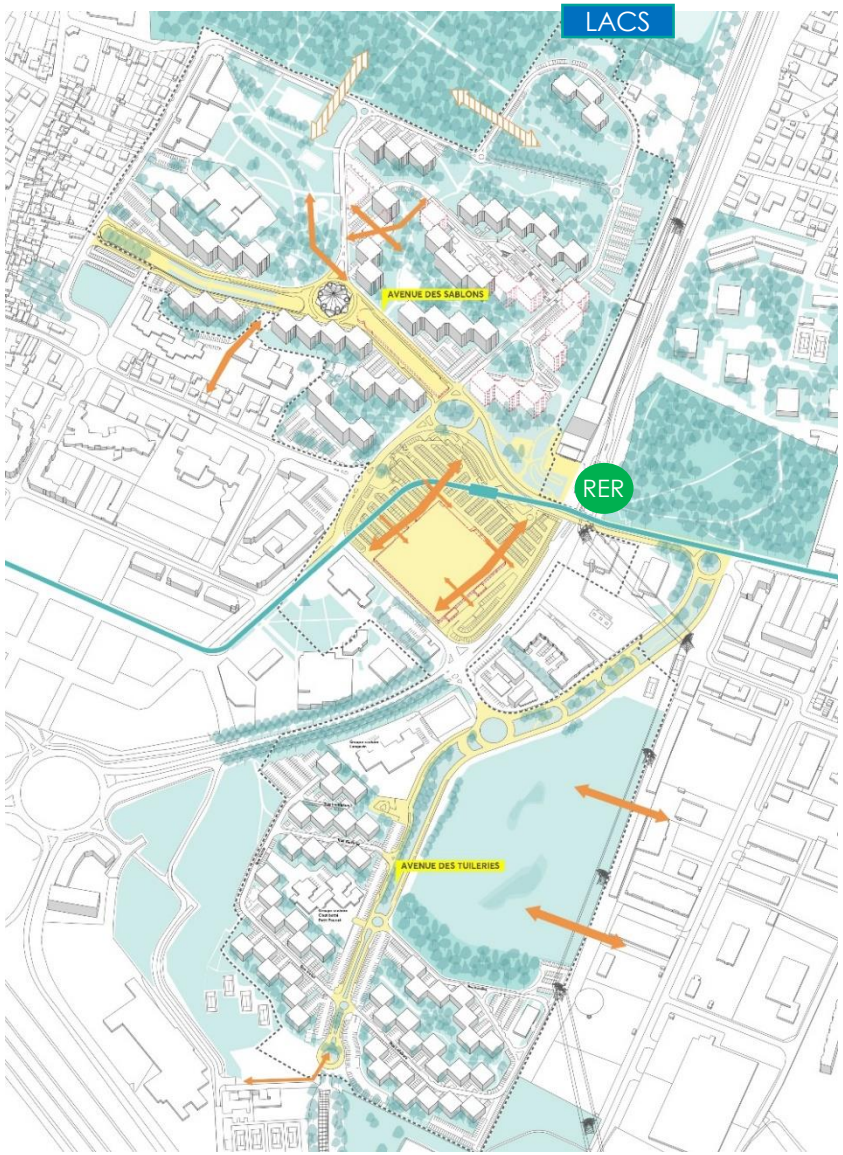


Atelier Tuileries du 07/07/2021



Atelier Sablons du 21/07/2021

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

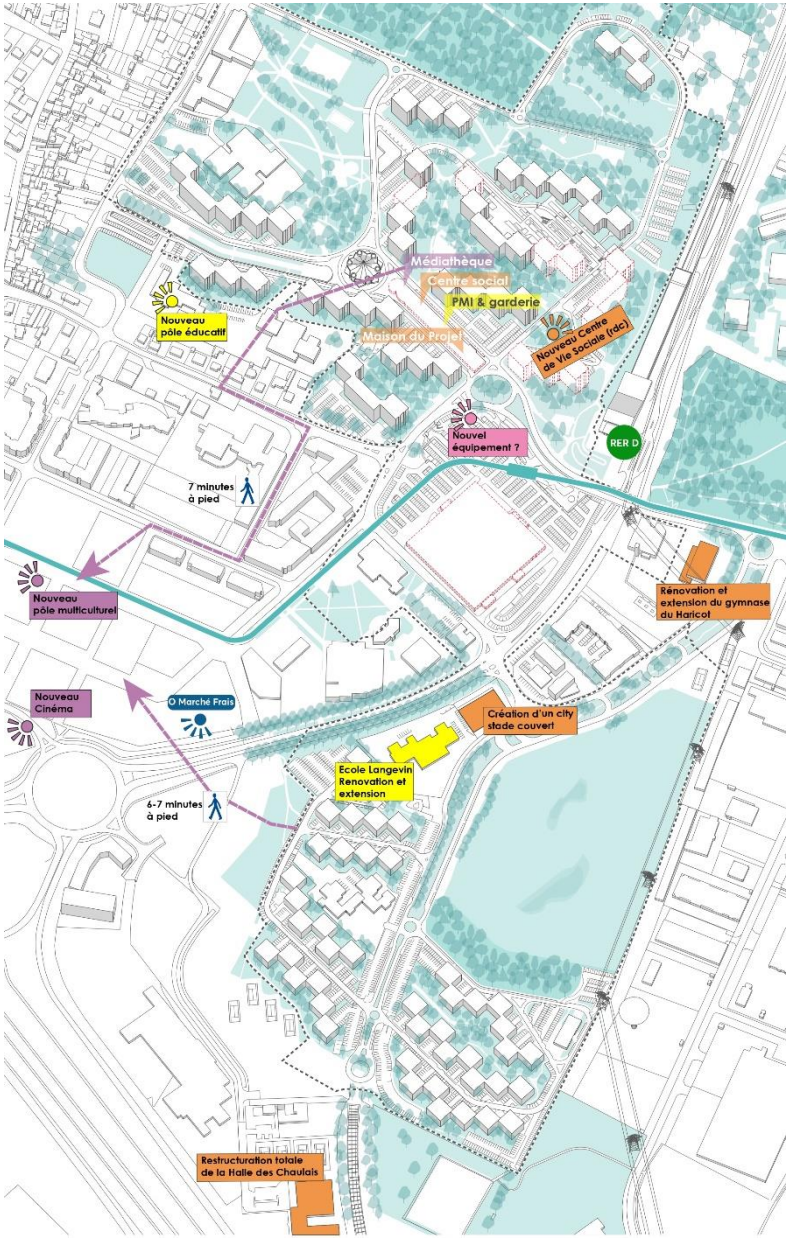
Terrain de la folie

- 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

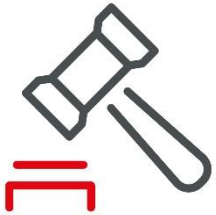


2.
UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE POUR CHAQUE COPROPRIÉTÉ ET CHAQUE HABITANT

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 1er 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**

L''ACCÉLÉRATION DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

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

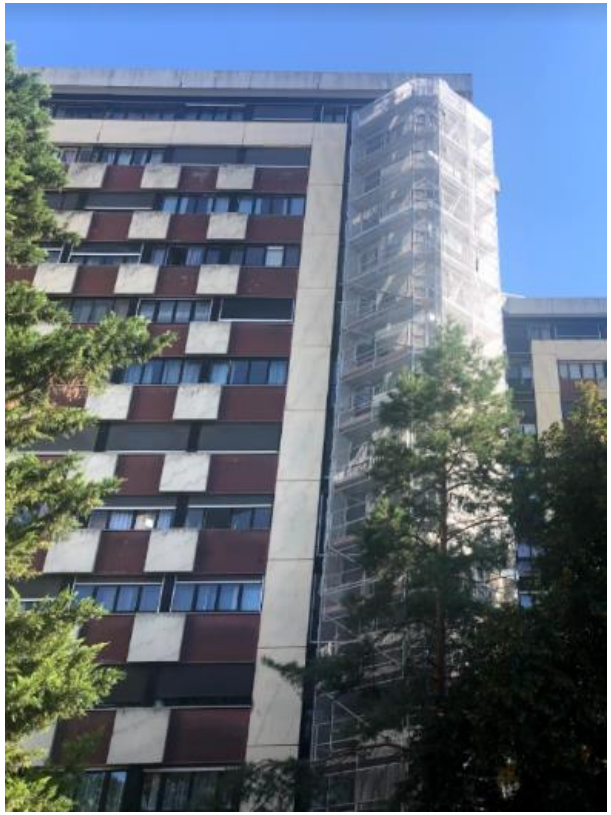
Les travaux d'urgence

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



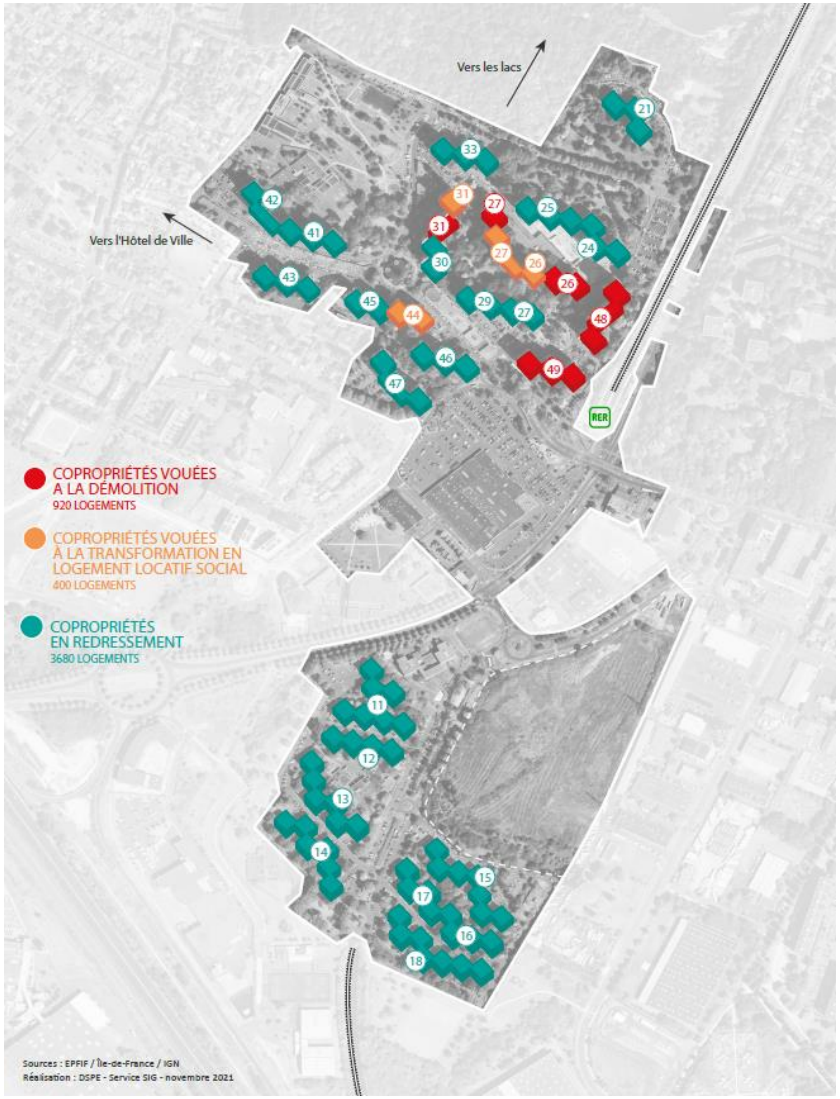
Un **accompagnement social renforcé** et sur-mesure pour les habitants



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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Annexe 3 : supports d'information, de communication et d'exposition

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

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

FOIRE AUX QUESTIONS

I. LES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LES TRANSFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ORCOD-IN DE GRIGNY

1 . Quels sont les bâtiments concernés ? 2
2 . Pourquoi ces bâtiments en particulier et pas les autres ? 2
3 . Que vont devenir ces bâtiments ? 2
4 . Et les autres bâtiments de Grigny 2 ? Que vont-ils devenir ? 3
5 . Quand-est ce que les bâtiments vont être transformés en logements sociaux ou démolis ? 3
6 . Que va-t-il se passer dans ces immeubles en attendant la transformation ? 3
7 . Quel est le projet de long terme porté par les pouvoirs publics ? 4

II. LE RACHAT DE MON LOGEMENT

1 . Puis-je vendre mon appartement à un autre acheteur que l'EPFIF pour un prix supérieur ? 4
2 . Pourquoi est-il plus intéressant de vendre à l'amiable ? Pourquoi ne pas attendre l'expropriation ? 4
3 . Comment se déroule une vente à l'amiable ? 5
4 . Combien de temps prend la vente à l'amiable ? 5
5 . Comment le prix de vente est-il fixé ? 5
6 . Puisque je dois vendre mon logement, puis-je arrêter de payer mes charges ? 6
7 . Puis-je réaccéder à la propriété dans le quartier ? 6
8 . Et si j'habite à une autre adresse : est-ce que je peux vendre à l'amiable à l'EPFIF ? 6

III. LE RELOGEMENT

1 . Qui peut bénéficier d'un relogement ? 7
2 . Quand débutera la procédure de relogement ? 7
3 . Comment se passe la procédure de relogement ? 7
4 . À combien de propositions de relogement est-ce que j'ai droit ? 7
5 . Si j'habite avec mes enfants majeurs/mes parents âgés, auront-ils des propositions de relogement ? 8
6 . Si j'habite dans un immeuble transformé en logement social, à quoi ai-je le droit ? 8

S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ SUR LE PROJET, PRENDRE RENDEZ-VOUS

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart



I. LES IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LES TRANSFORMATIONS DANS LE CADRE DE L'ORCOD-IN DE GRIGNY

1. Quels sont les bâtiments concernés ?

↳ Il s'agit des groupes d'immeubles (appelés syndicats) situés aux adresses suivantes :

- 1-3-5 rue Lavoisier (Ney 49)
- 2 à 10 rue Lavoisier (Lavoisier 48)
- 1-3-5 Square Surcouf (Cambacérès 26)
- 7-9-11-13-15 Square Surcouf (Surcouf 27)
- 4-6-8 rue Vlaminck (Vlaminck 31)

2. Pourquoi ces bâtiments en particulier et pas les autres ?

↳ Ces copropriétés sont en faillite, malgré tous les efforts engagés.

Une partie importante des copropriétaires ne payent plus leurs charges depuis des années, les impayés sont équivalents à plusieurs années de budget de fonctionnement (de 2 à 4 années de budget). L'administrateur provisoire ne peut donc plus payer les fournisseurs pour assurer le fonctionnement et l'entretien minimum. La situation n'est plus tenable au quotidien (plus d'ascenseurs, des fuites d'eau, des dégorgements des eaux usées, plus d'éclairage dans les cages d'escalier, …). Globalement, ces immeubles subissent des difficultés depuis 2001 et sont passés sous administration judiciaire entre 2006 et 2016, excepté la tranche 31 qui a basculé dans cette situation suite à 3 incendies consécutifs entre 2017 et 2019.

3. Que vont devenir ces bâtiments ?

↳ Le 8 rue Vlaminck et les 5-7-9-11-13 Square Surcouf seront transformés en logement social car :

- L'état physique des bâtiments permet une réhabilitation à un coût maîtrisé.
- Le nombre de logements est suffisant pour être mis en gestion par un bailleur social, mais pas trop élevé non plus. Les adresses 5-7-9-11-13 Surcouf (syndicats 26 et 27) seront transformées en logement social par le bailleur CDC Habitat et le 8 rue Vlaminck (syndicat 31) par le bailleur Immobilière 3F.
- **Leur situation urbaine rend intéressant leur maintien dans un projet de réaménagement du quartier visant à le rendre plus attractif.**

↳ Les 1-3-5 rue Lavoisier, les 2-4-6-8-10 rue Lavoisier, les 4-6 rue Vlaminck, les 1-3 et le 15 Square Surcouf seront démolis car :

- Les bâtiments sont trop dégradés.
- Le secteur Surcouf est trop dense, les immeubles sont trop hauts. Les démolitions permettront également de mener un projet urbain ambitieux pour transformer le quartier en profondeur et améliorer la qualité de vie des habitants.

4. Et les autres bâtiments de Grigny 2 ? Que vont-ils devenir ?

↳ Pour les autres bâtiments, le redressement continue. Aucun projet de démolition ou de transformation en logement social n'est prévu.

En 2021, la scission de la copropriété en plus petits ensembles permettra à chaque copropriété de bénéficier de son propre plan de sauvegarde (c'est-à-dire d'un accompagnement des pouvoirs publics visant le redressement de la copropriété) et d'engager des travaux de rénovation. La copropriété gérera ses propres enjeux : impayés, endettement, travaux, gestion, etc. Il n'y aura plus qu'un seul syndic et donc un seul niveau de charges. Des aides de l'État continueront à être proposées pour travailler au redressement de la gestion et à la réhabilitation des immeubles. Toutefois votre investissement, en tant que copropriétaires, sera important pour que ces projets réussissent.

5. Quand-est ce que les bâtiments vont être transformés en logements sociaux ou démolis ?

↳ À partir de 2026, et jusqu'en 2030. Mais l'accompagnement des habitants commence dès maintenant. Cela donne le temps aux différents partenaires de vous proposer une solution adaptée à votre situation pour retrouver des conditions de logement digne.

Mais aussi de racheter tous les logements concernés et de mettre en place les procédures adaptées à la transformation ou à la démolition (enquête publique, études, expropriation des derniers propriétaires qui auront refusé de vendre…).

6. Que va-t-il se passer dans ces immeubles en attendant la transformation ?

↳ Les pouvoirs publics débloquent des moyens importants pour réaliser des travaux d'urgence dans ces immeubles et pour améliorer le quotidien des habitants.

D'importants travaux de mise en sécurité des bâtiments et remise aux normes des équipements communs dangereux (ascenseur, incendie, réseaux d'eau) débuteront dès 2021. Il s'agit de s'assurer que les immeubles ne présentent pas de risque pour les habitants. En tant que copropriétaire concerné par les transformations ou démolitions, vous ne payerez pas ces travaux. Ils seront financés intégralement par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et l'EPFIF. Ces travaux seront aussi réalisés sur les immeubles prévus à la démolition pour maintenir un niveau de vie acceptable pour les habitants, le temps d'organiser les acquisitions et le relogement.

↳ Tant que ces immeubles ne sont pas transformés, ils restent sous le régime de la copropriété.

En tant que copropriétaire, vous êtes donc tenu de payer vos charges. Les administrateurs provisoires continuent de gérer les parties communes et de recouvrir les impayés. Les impayés contractés seront déduits du prix de la vente du logement chez le notaire.

↳ L'EPFIF va continuer à acheter des logements dans la copropriété.

En faisant cela, l'EPFIF met en œuvre des travaux dans les appartements et il paye ses charges de copropriété. Plus l'EPFIF sera copropriétaire, mieux la gestion quotidienne de l'immeuble pourra être assurée en attendant sa transformation. En effet, il y aura davantage de trésorerie en caisse pour réaliser les travaux.

7. Quel est le projet de long terme porté par les pouvoirs publics ?

↳ Les pouvoirs publics portent un projet urbain ambitieux pour améliorer le quartier.

La transformation du quartier repose sur un projet urbain qui doit transformer en profondeur le quartier et améliorer durablement votre cadre de vie. Ces améliorations porteront sur les espaces publics, les équipements publics, les espaces naturels, la gestion des déchets, les conditions de logement, les voiries, etc. L'amélioration passera également par la revalorisation des immeubles.

L'objectif est de faire des quartiers Sablons et Tuileries des ÉcoQuartiers, parce que la qualité urbaine doit être proposée à toutes et à tous. Ces quartiers présentent déjà des qualités en matière de développement durable qu'il s'agira de renforcer pour améliorer leur attractivité.



II. LE RACHAT DE MON LOGEMENT

1. Puis-je vendre mon appartement à un autre acheteur que l'EPFIF pour un prix supérieur ?

↳ Non. Pour les copropriétés les plus fragiles (49, 48, 26, 27, 31), il n'est pas possible de vendre à un autre acquéreur que l'EPFIF

L'EPFIF porte un projet de transformation global, qui est d'intérêt national. Si vous êtes propriétaire :

- Vous pouvez dès maintenant vendre votre bien à l'amiable à l'EPFIF.
- Il n'est pas possible de vendre à un autre acquéreur que l'EPFIF, qui bénéficie du droit de préemption délégué par la Mairie. Si vous trouvez un acquéreur privé, l'EPFIF se substituera à cet acquéreur pour racheter le bien au prix du marché.
- Si la vente ne se réalise pas à l'amiable, vous serez obligé de le céder à l'EPFIF dans les années à venir. Vous aurez une obligation légale de vendre à l'EPFIF, avec une compensation pour expropriation fixée par le juge en fonction de l'état de votre logement et de l'immeuble. Seuls les délais seront allongés.

2. Pourquoi est-il plus intéressant de vendre à l'amiable ? Pourquoi ne pas attendre l'expropriation ?

↳ Pour commencer à construire un nouveau projet de vie.

Vendre votre logement est la première étape pour commencer à construire un nouveau projet de vie. Locataire de l'EPFIF, vous bénéficiez d'un accompagnement social pour améliorer votre situation financière et vos conditions d'habitat. Si vous habitez un bâtiment démoli, la vente du logement permet de commencer le relogement.

↳ Pour « sortir par le haut » d'une situation financière difficile, et ne plus payer les charges après la vente.

Avant l'ORCOD-IN, les prix immobiliers étaient en train de chuter de manière importante, et beaucoup de copropriétaires se sont trouvés en conséquence coincés avec un prêt immobilier à rembourser, et un logement qui avait perdu sa valeur et pour lequel il était parfois difficile de trouver un vendeur.

Les acquisitions de logements par l'EPFIF ont permis d'arrêter la chute des prix, et offre à tout le monde la possibilité de vendre son logement, d'améliorer ainsi sa situation financière. Financièrement, attendre la vente forcée n'est pas nécessairement avantageux : vous êtes tenu de payer vos charges, très conséquentes, jusqu'à la fin de la procédure, prévue entre 2025 et 2029 (en fonction des immeubles).

En saisie immobilière comme en expropriation, vous n'obtiendrez pas plus pour votre logement qu'en vendant à l'amiable (cf. chap. II. quest.1) pour le prix fixé (cf. chap. II question 5).

↳ Pour gagner du temps.

C'est bien sûr un choix individuel à faire en fonction de votre situation mais vendre aujourd'hui à l'amiable vous permet de gagner du temps. La procédure d'expropriation est longue et nécessite de faire appel à un avocat. En vendant à l'amiable vous évitez ces procédures.

3. Comment se déroule une vente à l'amiable ?

Les étapes d'une acquisition amiable sont les suivantes :

- Vous contactez l'EPFIF par téléphone ou par mail ;
- L'EPFIF vous rappelle pour prendre rendez-vous pour visiter l'appartement. Lors de la visite, il y a une personne qui regarde l'état du logement et un travailleur social qui vient discuter de votre situation et de vos besoins ;
- Une offre d'achat est faite par l'EPFIF, tenant compte de l'estimation de la valeur du logement faite par les services de l'État ;
- Si vous l'acceptez, l'offre est formalisée par écrit et une signature chez le notaire est organisée.

Tous les frais sont pris en charge par l'EPFIF (diagnostics avant-vente, frais de notaire), sauf si vous êtes propriétaire de plusieurs logements.

Un seul numéro pour toutes vos démarches : 01 69 52 51 11
Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h. Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h.
Par mail : orcod-grigny2@epfif.fr.

4. Combien de temps prend la vente à l'amiable ?

↳ La vente à l'amiable peut se faire en 6-7 mois.

Si tout s'enchaîne bien, sans problème particulier par rapport à l'occupation ou à l'état de votre appartement, sept mois suffisent entre la prise de contact et la signature. Vous pouvez vendre votre logement à l'amiable à l'EPFIF tout au long du projet.

5. Comment le prix de vente est-il fixé ?

↳ Le prix de vente est encadré : il dépend de la taille et de l'état de votre logement et des prix du marché sur le secteur.

Les évaluations des biens sont établies par un service de l'État : les Domaines de la direction générale des finances publiques. Elles tiennent compte des prix du marché actuel dans le secteur, de la surface du logement de son état et de l'état des parties communes de l'immeuble. Cette méthode d'évaluation et de fixation des prix est encadrée par la loi. Elle ne concerne pas que l'ORCOD-IN de Grigny. Tous les acteurs publics y sont soumis lors de leurs projets : État, mairies, établissements publics, bailleurs sociaux, etc.

Les prix immobiliers sur la copropriété n'ont cessé de chuter depuis la crise financière de 2008, avec une situation qui s'est fortement aggravée au début des années 2010. L'action de l'EPFIF, qui a démarré en avril 2017, a permis d'arrêter cette chute et de stabiliser les prix à la valeur qu'ils avaient au début de l'ORCOD-IN.

↳ Il est impossible de prédire la valeur d'un logement.

C'est pour cette raison qu'une visite de votre logement est nécessaire et que le prix n'est pas établi sur la base d'une grille tarifaire, c'est dans votre intérêt.

6. Puisque je dois vendre mon logement, puis-je arrêter de payer mes charges ?

↳ Non. En tant que copropriétaire, vous devez continuer de payer vos charges, votre copropriété doit continuer de pouvoir fonctionner jusqu'à sa transformation.

Vous devez payer vos charges de copropriété jusqu'à la vente de votre logement à l'EPFIF. Si vous ne les payez pas, elles seront déduites du prix de la vente. Par ailleurs, si vous ne payez pas vos charges, la situation de votre immeuble va continuer de se dégrader.

7. Puis-je réaccéder à la propriété dans le quartier ?

↳ De manière expérimentale et pour un nombre réduit de ménages, il sera possible de racheter des logements acquis par l'EPFIF dans les immeubles en redressement. Les situations seront étudiées au cas par cas, et cette réaccession pourra prendre un peu de temps.

Si vous souhaitez rester vivre à Grigny 2, en tant que propriétaire, votre dossier sera étudié. L'examen de votre dossier dépendra de votre situation financière, mais aussi des logements disponibles et de la situation de l'immeuble visé.

↳ Concernant les autres logements sur le marché.

Vous avez le droit réaccéder à la propriété quand vous le voulez, où vous le voulez, selon vos moyens.

↳ De plus, vous serez informé des opérations de construction de logements neufs en accession à la propriété sur le territoire de la commune.

Mais il n'y aura pas de conditions préférentielles pour les propriétaires de Grigny 2, même si la Ville travaille avec les promoteurs à proposer des prix de vente des logements en adéquation avec les capacités financières de la population.

8. Et si j'habite à une autre adresse : est-ce que je peux vendre à l'amiable à l'EPFIF ?

↳ Oui, vous pouvez contacter l'EPFIF pour qu'il étudie votre demande.

En dehors des adresses ci-dessus, l'EPFIF peut acquérir des logements dans d'autres immeubles, pour contribuer à leur redressement. L'EPFIF étudiera toutes les demandes en fonction de la situation des ménages et de la situation de la copropriété.

Un seul numéro pour toutes vos démarches : 01 69 52 51 11
Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h. Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h.
Par mail : orcod-grigny2@epfif.fr.



III. LE RELOGEMENT

1. Qui peut bénéficier d'un relogement ?

↳ Le relogement s'adresse aux personnes qui occupent légalement un logement racheté par l'EPFIF et voué à la démolition.

Sous certaines conditions, un droit au relogement peut également être attribué à un membre de votre famille qui souhaite être relogé séparément (dans la limite de 2 par logement) (cf. chap. III question 5).

2. Quand débutera la procédure de relogement ?

↳ Que vous soyez propriétaire ou locataire : une fois que l'appartement que vous occupez aura été acheté par l'EPFIF, vous deviendrez locataire de l'EPFIF.

À partir de ce moment-là, un travailleur social vous accompagnera pour établir votre projet de relogement et pour régler les situations de blocages éventuels au relogement. Cela dépend donc de la date de rachat de l'appartement. Le relogement pourra donc débuter dès 2021 pour les ménages déjà locataires de l'EPFIF et les habitants aux adresses visées.

Pour rappel la loi précise qu'un propriétaire n'est pas une personne éligible au logement social tant qu'il n'a pas vendu son logement.

3. Comment se passe la procédure de relogement ?

↳ Le projet de relogement sera bâti sur mesure, avec vous.

Un accompagnement social personnalisé sera mis en place pour analyser votre situation et ouvrir vos droits au logement social. Ensuite, une offre de relogement vous sera faite en fonction de la taille de votre famille, de vos ressources, de vos besoins personnels et, le cas échéant, professionnels. Le relogement doit permettre de répondre également à vos choix de vie : rapprochement domicile travail, rapprochement vers la famille…

Des solutions seront donc proposées, soit :
- À l'échelle régionale ;
- Dans les communes alentour ;
- Dans la commune de Grigny.

4. À combien de propositions de relogement ai-je droit ?

↳ Deux propositions maximum, bâties en fonction de vos besoins et de vos attentes.

En cas de refus de la première proposition, vous devrez donner les raisons de ce refus et préciser vos souhaits avec l'aide de l'équipe de travailleurs sociaux qui vous accompagnera. Ces deux propositions de relogement sont fixées par la loi. Le deuxième refus d'un logement entraine la perte de votre droit au relogement.

5. Si j'habite avec mes enfants majeurs / mes parents âgés, auront-ils des propositions de relogement ?

↳ Oui, sous certaines conditions, et dans la limite de deux décohabitations par logement.

On appelle décohabitation le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer familial cessent d'habiter sous le même toit. Si vous êtes une famille dans un logement voué la démolition, il n'y aura donc la possibilité de vous proposer au maximum que trois logements pour le relogement séparé des différents membres de votre foyer.

6. Si j'habite dans un immeuble transformé en logement social, à quoi ai-je le droit ?

↳ Si vous habitez dans un immeuble transformé en logement social (le 8 rue Vlaminck et les 5-7-9-11-13 Square Surcouf), vous avez le droit de rester dans votre logement qui deviendra un logement social.

Que vous soyez propriétaire ou locataire : une fois que l'appartement que vous occupez aura été acheté par l'EPFIF, vous deviendrez locataire de l'EPFIF, puis du futur bailleur social. Vous aurez le droit de rester dans votre logement en tant que locataire. Si vous le souhaitez, vous pouvez toujours quitter le logement et le quartier par vos propres moyens.

↳ En tant que locataire de l'EPFIF puis d'un bailleur social, vous bénéficieriez de nombreux avantages.

Vous avez accès à un loyer modéré, adapté à vos ressources, un accompagnement social personnalisé pour vous aider à surmonter les difficultés que vous pouvez rencontrer, et un gestionnaire disponible et réactif pour intervenir en cas de problèmes dans votre logement (fuites par exemple).

↳ L'EPFIF met en œuvre des travaux de sécurité dans tous les logements qu'il achète (électricité, gaz, ventilation, garde-corps).

Au cas par cas, des travaux d'embellissement peuvent également être réalisés (sols, murs, cuisine, salle d'eau).

↳ À plus long terme, à partir de 2026, le bailleur social mettra en œuvre un programme de réhabilitation complète de l'immeuble.

Il rénovera les logements et les parties communes, et assurera une gestion de proximité pour que la vie dans votre immeuble redevienne digne.

S'INFORMER, ÊTRE ORIENTÉ SUR LE PROJET, PRENDRE RENDEZ-VOUS :

CONTACTEZ L'EPFIF

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11

Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

: orcod-grigny2@epfif.fr

: www.grigny2.fr



OÙ TROUVER DE L'AIDE ?

COPROPRIÉTAIRES

DES PERMANENCES POUR VOUS GUIDER DANS VOS DÉMARCHES

L'équipe de suivi animation est à votre écoute pour vous accompagner

- Tous les lundi et vendredi matins de 9h à 12h
- À la Maison de Quartier Pablo Picasso
  En face du 7 avenue des Sablons
  91 350 Grigny

LOCATAIRES DE L'EPFIF

- Vous allez être contacté par un travailleur social de l'EPFIF afin de faire le point sur votre situation.
- Vous avez une question ou un problème concernant votre appartement ?
  Contactez le gestionnaire GEXIO au 01 69 25 47 70



LOCATAIRES

DES ASSOCIATIONS À VOTRE ÉCOUTE

↳ LE POINT D'ACCÈS AU DROIT

Des juristes sont présents deux fois par mois pour vous recevoir et vous conseiller.

- **Sur rendez-vous**
- **1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny**
- **01 69 02 45 77**

↳ FAIRE LE POINT SUR VOTRE SITUATION SOCIALE

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) vous permet d'être conseillé, accompagné, orienté et soutenu dans vos démarches.

- Bâtiment Ambroise Croizat
  5 rue des Bâtisseurs
  91350 GRIGNY
  - Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 18h (fermé le mardi matin)
  - Un samedi sur deux de 8h30 à 12h
- **01 69 49 46 10**

↳ VICTIME D'UNE SITUATION D'HABITAT INDIGNE

Si vous avez connaissance d'une situation, ou si vous vous trouvez vous-même dans cette situation, contactez :

- **Le service Habitat indigne de la Mairie**
- **01 69 02 53 62**

Directeur de la publication : EPFIF • Conception - rédaction : stratéact' • © illustrations : Camille Leplay • Mars 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

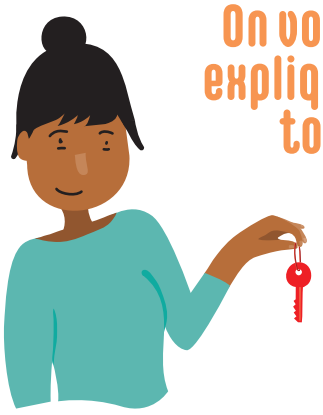
LA LETTRE DU PROJET
N°1 • MARS 2021



TRANSFORMATION DU QUARTIER : VERS UNE SOLUTION DE LOGEMENT DIGNE POUR CHACUN !

Sommaire

P.1 Pourquoi engager cette opération ?
P.2 Quels sont les bâtiments ciblés ?
P.3 Et pour le reste du quartier ?
P.4 Comment cela va-t-il se dérouler ?
P.6 Propriétaires, locataires, quelles solutions ?
P.8 Des permanences à votre écoute



On vous explique tout

P.6

Malgré les efforts engagés, des copropriétés continuent de s'enfoncer dans la spirale de l'endettement, de la dégradation, de l'insécurité… Pour sortir de cette impasse, l'État et ses partenaires ont décidé de racheter tous les logements des 5 groupes d'immeubles les plus en difficulté. Ils seront transformés en logements sociaux ou démolis. Il s'agit des syndicats secondaires Cambacérès 26, Surcouf 27, Vlaminck 31, Lavoisier 48 et Ney 49. Pour les autres immeubles, le redressement continue.

Un engagement renforcé des pouvoirs publics depuis 2016

L'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) de Grigny 2 a été créée par l'État en 2016. L'État, l'EPFIF, Grand Paris Sud et la Ville y ont concentré leurs moyens : rachat d'appartements, travaux sur les espaces publics, renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, prise en gestion des espaces extérieurs et des réseaux…

Une transformation nécessaire

Malgré cet engagement, certains immeubles sont en faillite et ne peuvent plus se maintenir en copropriété. Les pouvoirs publics ont donc décidé de racheter tous les logements de ces immeubles. Ils seront ensuite transformés en logement social ou démolis.

Cette transformation débutera à partir de 2026, le temps d'accompagner tous les habitants vers une solution de logement digne et adaptée à leurs besoins. La transformation de ces immeubles s'accompagnera d'un projet urbain destiné à renouveler le quartier, l'ouvrir, et améliorer le cadre de vie.

Priorité aux travaux d'urgence et du quotidien

Les pouvoirs publics débloquent des moyens exceptionnels pour déclencher des travaux d'urgence et sécuriser le quotidien des résidents. Par ailleurs, les travaux d'amélioration du cadre de vie (voirie, éclairage public, aires de jeux, nettoyage, etc.) gérés par l'agglomération ont déjà commencé. Ces travaux seront de plus en plus nombreux entre 2021 et 2023.

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
epf ILE-DE-FRANCE
Grigny VILLE POUR LA PAIX
Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

RAPPEL DE LA DÉMARCHE DE REDRESSEMENT

2001-2006
1er plan de sauvegarde

2007-2011
2nd plan de sauvegarde

2007-2015
Premier projet de rénovation urbaine (ANRU)

2011
Placement sous administration judiciaire du syndicat principal en faillite

2017
Démarrage de l'ORCOD-IN et des rachats de logements par l'EPFIF

2014-2021 :
3e plan de sauvegarde

2018-2020
Rénovation de voiries et espaces publics (Vlaminck, Masséna, Lefebure, etc.)

Pourquoi engager cette transformation ?

METTRE FIN À LA SPIRALE DE DÉGRADATION, APPORTER DES SOLUTIONS AUX HABITANTS

Le rachat des logements apporte des solutions aux difficultés des copropriétaires et permettra d'améliorer le quartier.

Aider les habitants à sortir d'une situation dans laquelle ils sont enfermés

- **Des conditions de vie indignes :** dans certains bâtiments, elles se sont dégradées de manière insupportable (problèmes d'électricité et d'ascenseurs, fuites récurrentes, entretien minimum), menaçant parfois la santé et la sécurité des résidents.
- **La spirale du surendettement :** les impayés des copropriétaires ont atteint des niveaux trop importants. Les copropriétés ne peuvent plus payer les fournisseurs et les prestataires.
- **Les habitants sont enfermés dans cette situation.** Elle affecte leur quotidien et compromet leur avenir.

Des solutions individuelles

Le projet permet :

- **aux copropriétaires** de vendre leur logement à l'EPFIF et, le cas échéant, de solder tout ou partie de leur dette.
- **aux occupants** (propriétaires ou locataires) de bénéficier d'une solution de logement digne dans le parc social.
- **à chacun** de bénéficier d'un accompagnement social adapté, en particulier en cas d'endettement.

Sur le plan collectif, le projet contribue à :

- **mettre fin à la dégradation** qui impacte le fonctionnement des immeubles et le quotidien des habitants.
- **rendre possible le réaménagement** et l'amélioration du quartier.



CHIFFRES CLÉS

DES SYNDICATS À DÉMOLIR OU À TRANSFORMER EN LOGEMENTS SOCIAUX

IMPAYÉS DE CHARGES
11,8 millions d'€
au total

TAUX D'IMPAYÉS EN 2019
entre 225 % et 500 %
en fonction des syndicats

DETTES AUPRÈS DES FOURNISSEURS
3,02 millions d'€
au total

5 Quels sont les bâtiments impactés ?

GROUPES D'IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LES TRANSFORMATIONS ET LES DÉMOLITIONS

Identifiés comme très fragiles dès 2015, les cinq groupes d'immeubles (aussi appelés « syndicats ») concentrent l'attention et les moyens des pouvoirs publics. Dans ces bâtiments, 30% des logements ont déjà été rachetés par l'EPFIF. Seules ces adresses sont concernées par la transformation et les démolitions. Les autres poursuivront leur redressement et seront maintenues en copropriété privée.



Sur les syndicats 26 et 27, les adresses 1-3 Surcouf et 15 Surcouf seront démolies.



Les adresses 5-7-9-11-13 Surcouf seront transformées en logement social par le bailleur CDC Habitat et bénéficieront d'une réhabilitation complète.



Sur le syndicat 31, les adresses 4-6 rue Vlaminck seront démolies. Le 8 rue Vlaminck sera transformé en logement social par le bailleur Immobilière 3F et bénéficiera d'une réhabilitation complète.

UN PROCESSUS LONG

- **À partir de 2021 :** début des relogements et poursuite des rachats des appartements à l'amiable
- **Entre 2021 et 2025 :** l'EPFIF mènera toutes les procédures nécessaires, les études techniques et poursuivra le relogement des occupants
- **Entre 2025-2028 :** expropriation des appartements non vendus à l'amiable et poursuite du relogement
- **À partir de 2026 :** début des démolitions et transformations en logements sociaux





Les syndicats 48 et 49 seront entièrement démolis, à savoir les adresses 1-3-5 et 2-4-6-8-10 rue Lavoisier.



Et pour le reste du quartier ?

UN PROJET URBAIN POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Dans la continuité des premiers ateliers menés en 2019, les grands principes de ce projet seront présentés au printemps 2021. Ils feront l'objet d'une concertation avec la population de Grigny en 2021.

Vers un quartier renouvelé

Le projet urbain permettra de répondre à différents problèmes de fonctionnement au quotidien, par exemple :

- **Les espaces verts sous-dimensionnés :** ils ne permettent pas aux personnes vivant dans le quartier de trouver des espaces de « respiration » au pied de leur immeuble.
- **La gestion des déchets :** elle est complexe et les espaces prévus initialement sont insuffisants.
- **Les espaces de stationnement :** ils sont insuffisants et mal agencés. Les parkings souterrains sont fermés car non conformes et nécessiteraient plusieurs millions d'euros de travaux pour être remis aux normes de sécurité.

À horizon 2025-2030, l'opération a pour ambition d'améliorer les conditions de vie de toutes les personnes qui y vivent et de transformer Grigny 2 en quartier écologique et solidaire. Le fonctionnement du quartier respectera les engagements des ÉcoQuartiers.

Créer de nouveaux espaces de vie et améliorer la desserte du quartier

- **La création de nouvelles rues** pour désenclaver le quartier, et améliorer sa desserte avec l'arrivée du TZEN 4.
- **Une nouvelle offre de commerces** et de services.
- **La requalification des espaces publics et des rues,** et la rénovation des équipements scolaires. La présence de la nature dans le quartier sera préservée et valorisée.
- **L'amélioration des conditions d'habitat**, en stoppant la dégradation des copropriétés. Une offre nouvelle et diversifiée de logements sera construite.
- **La valorisation du quartier autour de la gare.** Le quartier est relié au bassin d'emploi parisien et évryen grâce au RER, et demain à Massy grâce au T12 et au TZEN 4.

LA CONCERTATION CONTINUE

À partir d'avril 2021, des ateliers de concertation seront organisés autour du projet urbain.

Et les autres bâtiments de Grigny 2 ?

LE REDRESSEMENT CONTINUE !

Pour les autres immeubles, les efforts de redressement se poursuivent. Aucun projet de démolition ou de transformation en logement social n'est prévu. À partir de 2021, chaque copropriété mettra en œuvre ses travaux d'urgence et pourra ensuite bénéficier de son propre plan de sauvegarde. Elles traiteront leurs propres enjeux : impayés, gestion, travaux de patrimoine, etc. L'EPFIF continuera à acheter des appartements et à accompagner ces nouvelles copropriétés pour soutenir leur redressement.

Comment cela va-t-il se passer ?

UN ACCOMPAGNEMENT VERS LE LOGEMENT DIGNE

Dès à présent, les pouvoirs publics vont accompagner les habitants concernés par les transformations (voir p.8). L'objectif : construire une solution de logement digne et accompagner les situations individuelles, faciliter le rachat d'un appartement…

Pour les propriétaires : la première étape c'est vendre son logement à l'EPFIF

C'est le début du parcours vers le logement digne. En vendant, les propriétaires qui occupent leur logement (comme les locataires) auront accès à un loyer modéré, un accompagnement social sur mesure et auront un interlocuteur pour tous les problèmes de leur logement. La vente permet également de sortir de la spirale de l'endettement.

PAS DE DÉMOLITION OU DE TRANSFORMATION AVANT 2026

mais l'instruction des dossiers commence dès maintenant

Pour tous, une solution de relogement sur-mesure

Des solutions de relogement seront proposées aux copropriétaires et locataires des immeubles démolis. En fonction de leurs attentes, un relogement dans le parc social leur sera proposé. Les avantages :

- Des logements bien gérés
- Un accompagnement sur-mesure
- Un loyer encadré et adapté aux ressources des occupants

Répondre aux choix de vie de chacun

Le relogement doit aussi permettre de répondre aux choix de vie des personnes : rapprochement avec la famille, rapprochement domicile-travail… Des solutions seront donc proposées, soit :

- À l'échelle régionale
- Dans les communes alentour
- Dans la commune de Grigny

Le relogement, pour qui ?

Pour les personnes qui occupent légalement un logement racheté par l'EPFIF et voué à la démolition



En cas de transformation en logement social

Les personnes qui occupent légalement leur logement ont le droit d'y rester, si elles le souhaitent. À terme, elle deviendront locataires du bailleur social. Celui-ci rénovera l'immeuble.



RELOGEMENT : NOS ENGAGEMENTS

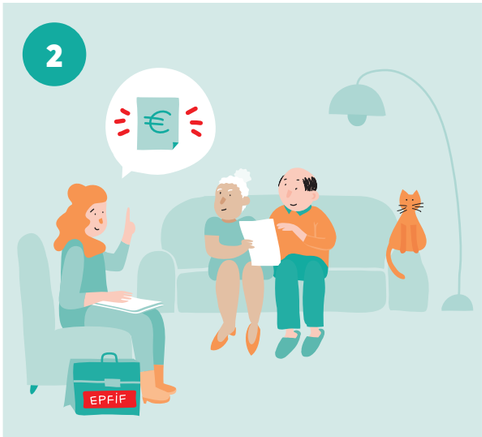
Pour chaque ménage occupant légalement un logement démoli, nous garantissons :

1. Un accompagnement personnalisé par des travailleurs sociaux professionnels
2. Un logement adapté à vos ressources et votre famille
3. Jusqu'à deux propositions de relogement
4. La prise en charge du déménagement par l'EPFIF si vous êtes concerné

Je suis propriétaire et j'occupe mon logement



Je veux vendre mon logement :
je contacte l'EPFIF. Un technicien et un travailleur social viennent le visiter et me rencontrer.



L'EPFIF me fait une offre
en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.



Après la vente, si je le souhaite, **je peux rester dans mon logement.** Je deviens locataire de l'EPFIF : je bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur mesure. En fonction des besoins, des travaux sont faits dans mon logement.

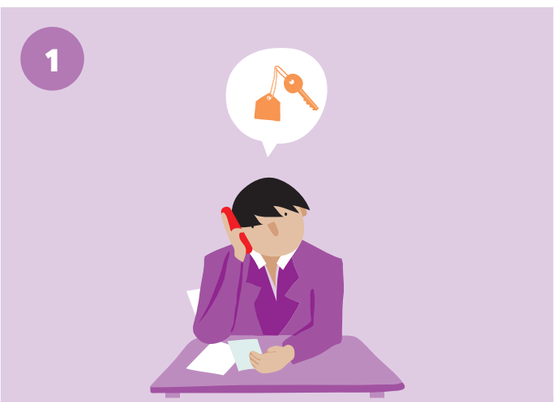


Si, mon immeuble est transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale.
Je pourrai rester dans mon logement et devenir locataire du bailleur social.

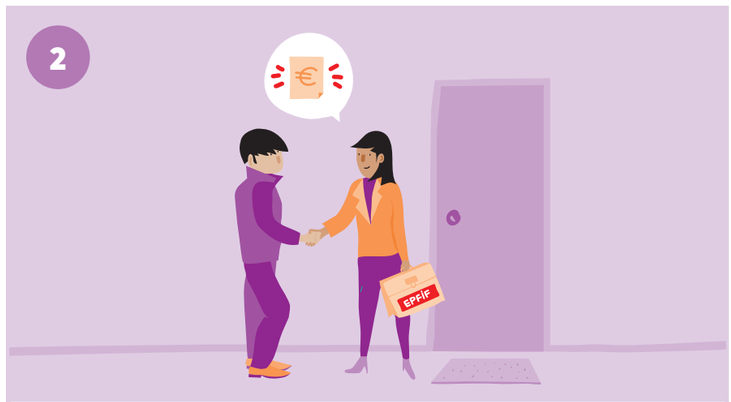


Si mon logement est démoli, un travailleur social m'accompagnera dans le relogement. **L'EPFIF me fera deux propositions de relogement,** à Grigny ou ailleurs en fonction de mes ressources et de mes souhaits.

Je suis propriétaire et je loue mon logement



Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF. Un de ses représentants vient le visiter.



L'EPFIF me fait une offre, en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.



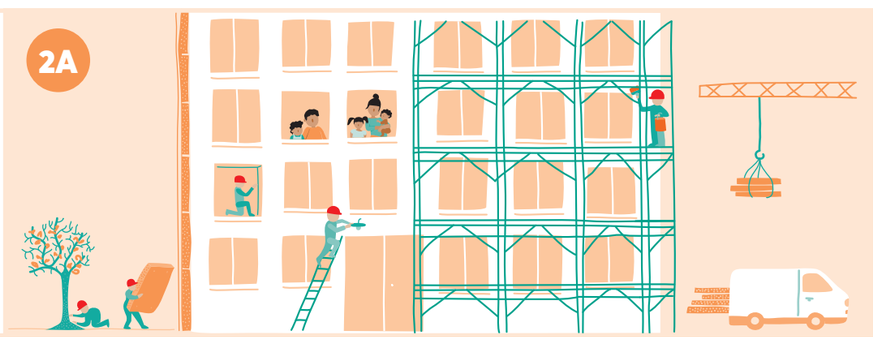
Si j'ai des locataires, après la vente, **ils deviennent locataires de l'EPFIF.**

Je suis locataire



Je suis locataire et j'occupe légalement mon logement : **j'ai le droit de rester** jusqu'à ce qu'il soit vendu. Le propriétaire ne peut pas me demander de partir en dehors d'un cadre légal.

Si mon immeuble est transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale.
Je pourrai rester dans mon logement et devenir locataire du bailleur social.



Si mon logement est démoli, **l'EPFIF me fera deux propositions de relogement,** à Grigny ou ailleurs, en fonction de mes ressources et de mes attentes.



MES DROITS

Je suis dans une situation particulière :

- Je paye un loyer, mais je n'ai pas de bail : je demande à mon propriétaire de rédiger un bail, et je garde les preuves du versement du loyer.
- Je suis sans papiers : j'ai des droits.

Dans tous les cas, je reste vigilant face aux « faux propriétaires » qui ouvrent les portes des logements et font payer des loyers sans en avoir le droit !

MON CONTACT

Point d'Accès au Droit

Permanences de juristes deux fois par mois sur rendez-vous

1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny

Contact et prise de RDV : 01 69 02 45 77



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

CONTACTEZ L'EPFIF

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11

Du lundi au jeudi,
de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Le vendredi
de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

orcod-grigny2@epfif.fr

grigny2.fr

Informations pratiques

COPROPRIÉTAIRES

DES PERMANENCES POUR VOUS GUIDER DANS VOS DÉMARCHES

- Vous avez une question sur votre copropriété ?
- Vous souhaitez savoir où en sont les travaux ?
- Vous rencontrez des difficultés à payer vos charges ?

Vous souhaitez vendre votre logement : contactez l'EPFIF pour organiser une visite

↳ L'ÉQUIPE DE SUIVI ANIMATION EST À VOTRE ÉCOUTE POUR VOUS ACCOMPAGNER

Permanences SANS RENDEZ-VOUS

- Tous les lundis et vendredis matin de 9h à 12h
- À la Maison de quartier Pablo Picasso
  En face du 7 avenue des Sablons
  91 350 Grigny

Permanences SUR RENDEZ-VOUS

- les mercredis
- À la Maison de quartier Pablo Picasso et à la Maison de quartier des Tuileries – chemin des Chaulais 91350 Grigny

LOCATAIRES

DES ASSOCIATIONS À VOTRE ÉCOUTE

- Connaître vos droits ?
- Être orienté dans vos démarches ?
- Comprendre votre bail ?

↳ LE POINT D'ACCÈS AU DROIT

Des juristes sont présents deux fois par mois pour vous recevoir pour une première information ou des conseils

- Sur rendez-vous
- 1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny
- Contact et prise de RDV au 01 69 02 45 77

LOCATAIRES DE L'EPFIF

VOUS AVEZ UNE QUESTION OU UN PROBLÈME CONCERNANT VOTRE APPARTEMENT ?

↳ CONTACTER LE GESTIONNAIRE GEXIO AU 01 69 25 47 70

Vous serez contacté par un travailleur social de l'EPFIF pour faire le point sur votre situation.

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : Afortiori / Papier certifié PEFC
© photos : Cyrus Cornut / © illustrations : Camille Leplay • Mars 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

LA LETTRE DU PROJET
N°2 • JUIN 2021



GRIGNY 2, VERS UN QUARTIER RENOUVELÉ : **DISCUTONS-EN !**

Sommaire

P.1 Lancement de la concertation
P.2 Calendrier des balades
P.3 Calendrier des ateliers et contacts
P.4 Le renouvellement de Grigny 2 : un volet de l'ORCOD-IN



Poster à déplier : découvrez les grandes orientations du projet urbain.

LA CONCERTATION CONTINUE : DES ATELIERS DÈS JUIN

VERS UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

L'ORCOD-IN est un projet ambitieux qui a pour objectif d'améliorer les conditions de vie de toutes les personnes qui vivent à Grigny 2 et de construire une solution de logement digne pour chacun. Dans les prochaines années, le quartier va faire l'objet d'une intervention urbaine d'envergure pour le transformer en quartier vivable et à taille humaine, adapté aux changements climatiques et plus en lien avec la nature.

UN PROJET CONSTRUIT AVEC VOUS

Pour préparer ces transformations, les pouvoirs publics organisent, de juin à l'automne 2021, des temps de concertation avec les habitants. Les grandes orientations du projet vous y seront présentées et vous pourrez apporter votre contribution. Par la suite, l'EPFIF créera une ZAC (Zone d'aménagement concerté) en concertation avec la Ville de Grigny, l'agglomération Grand Paris Sud et l'État. Cette ZAC sera l'outil technique et juridique qui permettra d'engager concrètement le renouvellement du quartier.

QUELLES AMBITIONS POUR LE QUARTIER ?

1. **DÉSENCLAVER LE QUARTIER** et restructurer ses espaces pour simplifier les circulations, implanter des commerces et services de proximité.
2. **REQUALIFIER LE CADRE DE VIE,** les espaces publics et les équipements, valoriser le lien avec la nature.
3. **AMÉLIORER LES CONDITIONS D'HABITAT** et diversifier l'offre de logements.
4. **CRÉER UNE ENTRÉE DE VILLE QUI VALORISE LE TERRITOIRE** sur le site de l'ex-Casino et autour de la gare RER et du futur TZEN 4.

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CONCERTATION :
PARTAGEZ VOS IDÉES POUR APPROFONDIR LE PROJET

EN JUIN, DES BALADES PAR SECTEUR : COMPRENDRE LES USAGES ET LES BESOINS

Venez nous rencontrer et échanger autour du renouvellement de Grigny 2.
Trois balades sont proposées à travers le quartier.

LES SECTEURS DES BALADES	LEURS SUJETS SPÉCIFIQUES
Balade n°1 Quartier Tuileries **24 juin à 18h30** Rendez-vous à la Maison de quartier des Tuileries	Réhabilitation de l'école Langevin, de l'avenue des Tuileries Centre commercial Masséna ; devenir de la friche de la Folie
Balade n°2 Avenue des Sablons **29 juin à 18h30** Rendez-vous au centre Pablo Picasso En face du 7 avenue des Sablons	Remise à niveau des squares du Bateau et Vayssière ; création de la Maison des projets, etc. Nouveau Pôle Éducatif Sablons, nouvelle voirie entre l'avenue des Sablons et la route de Corbeil Aménagement de l'avenue des Sablons, arrivée du T Zen
Balade n°3 Vlaminck - Lacs **30 juin à 18h30** Rendez-vous au centre Pablo Picasso En face du 7 avenue des Sablons	Aménagement du parc Vlaminck, des rues Renoir et Pasteur Aménagement du Bois de l'Arbalète, renforcement du lien avec les Lacs et des circulations

Court terme Moyen terme Long terme

EN JUILLET, DES ATELIERS PAR QUARTIER : SE PROJETER VERS DEMAIN

Suite aux balades, certains sujets seront approfondis en atelier : nouveaux espaces publics, circulations, stationnement, commerces, etc. De quoi se projeter et imaginer le futur quartier.

LES SECTEURS EN QUESTIONNEMENT POUR LES ATELIERS

Atelier n°1
Quartier Tuileries
7 juillet à 18h30
Rendez-vous à la Maison de quartier des Tuileries

Atelier n°2
Quartier Sablons et Gare
21 juillet à 18h30
Rendez-vous au centre Pablo Picasso En face du 7 avenue des Sablons

D'autres ateliers seront programmés **EN SEPTEMBRE**
Toutes les infos seront disponibles sur le site **www.grigny2.fr**

UNE CONCERTATION QUI S'INSCRIT DANS LA CONTINUITÉ DES PRÉCÉDENTES

En 2018 et 2019 de nombreux ateliers, conduits à l'échelle de la ville, ont réuni près de 300 habitants et de nombreuses associations.
Cette concertation a permis d'établir un premier diagnostic et de construire une vision commune et partagée de la ville et du quartier.
Les ambitions pour le quartier tiennent compte de cette concertation, et grâce à elle de nombreux secteurs de projets concrets sont identifiés (réaménagement de l'avenue des Sablons et du centre commercial, confort piétons, etc.). La concertation autour du projet urbain propose d'aller plus loin dans la définition de ces projets.

S'INSCRIRE, POSER DES QUESTIONS

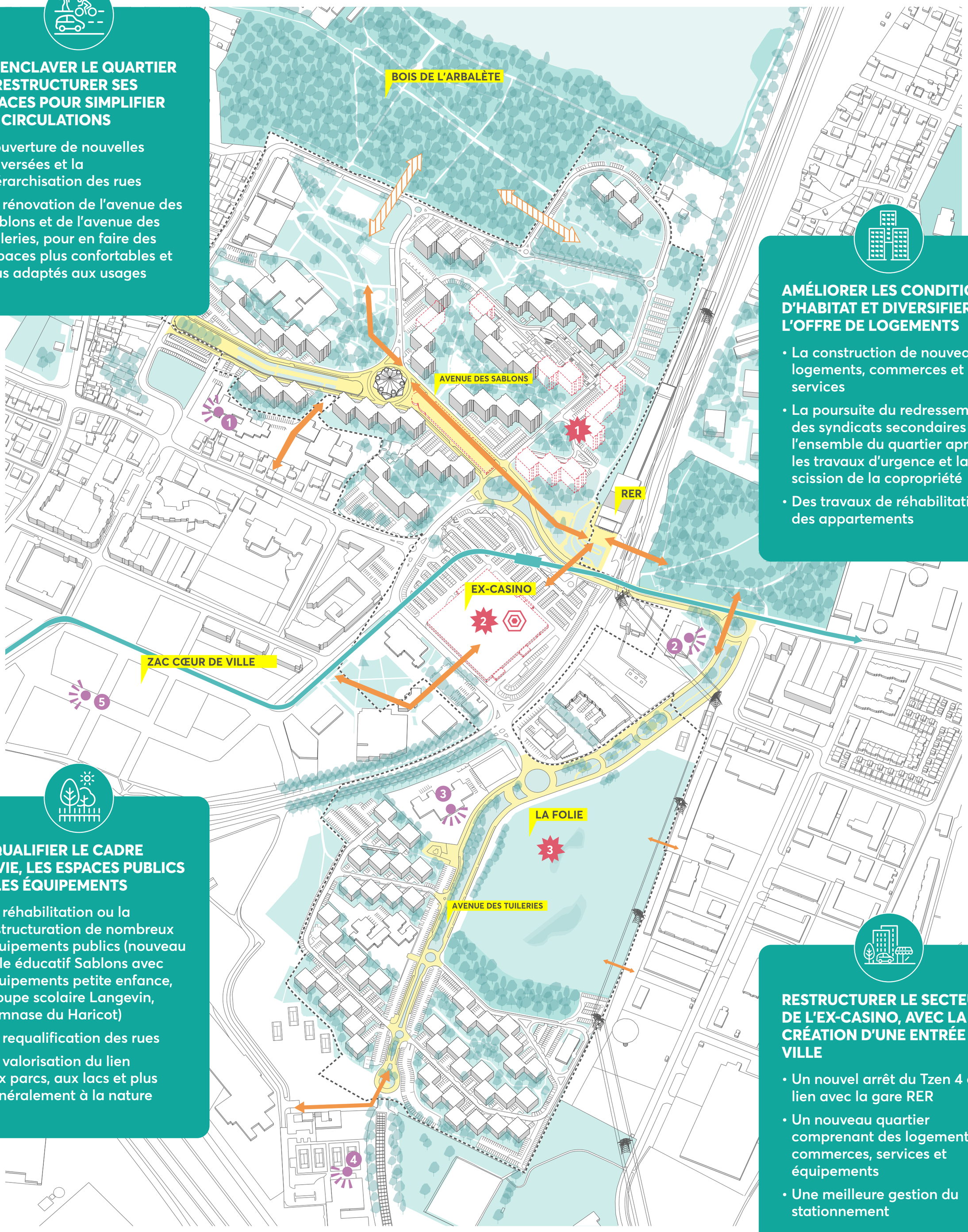
1. Contactez : orcod-grigny2@epfif.fr
2. Appelez le 01 69 52 51 11
   Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
   Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

Inscriptions conseillées

CONCERTATION :
PARTAGEZ VOS IDÉES POUR APPROFONDIR LE PROJET

DÉSENCLAVER LE QUARTIER ET RESTRUCTURER SES ESPACES POUR SIMPLIFIER LES CIRCULATIONS

- L'ouverture de nouvelles traversées et la hiérarchisation des rues
- La rénovation de l'avenue des Sablons et de l'avenue des Tuileries, pour en faire des espaces plus confortables et plus adaptés aux usages



AMÉLIORER LES CONDITIONS D'HABITAT ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- La construction de nouveaux logements, commerces et services
- La poursuite du redressement des syndicats secondaires sur l'ensemble du quartier après les travaux d'urgence et la scission de la copropriété
- Des travaux de réhabilitation des appartements

REQUALIFIER LE CADRE DE VIE, LES ESPACES PUBLICS ET LES ÉQUIPEMENTS

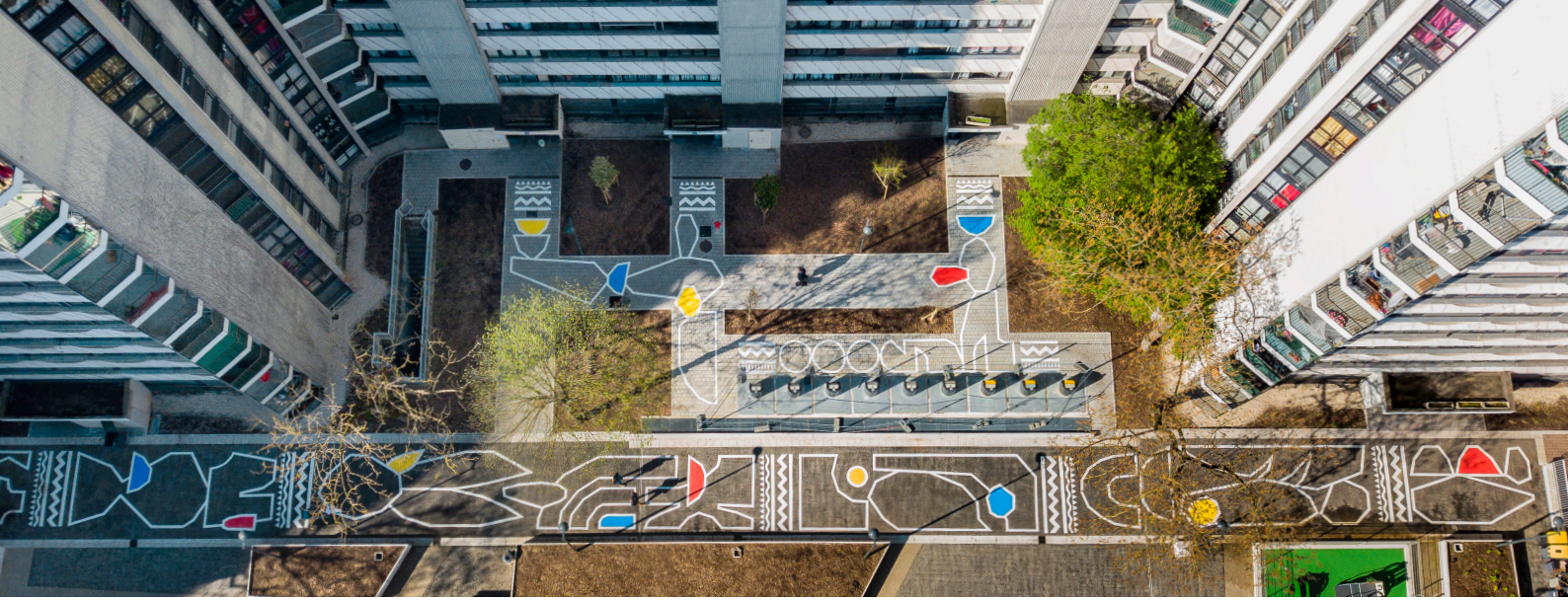
- La réhabilitation ou la restructuration de nombreux équipements publics (nouveau pôle éducatif Sablons avec équipements petite enfance, groupe scolaire Langevin, gymnase du Haricot)
- La requalification des rues
- La valorisation du lien aux parcs, aux lacs et plus généralement à la nature

RESTRUCTURER LE SECTEUR DE L'EX-CASINO, AVEC LA CRÉATION D'UNE ENTRÉE DE VILLE

- Un nouvel arrêt du Tzen 4 en lien avec la gare RER
- Un nouveau quartier comprenant des logements, commerces, services et équipements
- Une meilleure gestion du stationnement

Légende

- Connexions et ouvertures
- Voie T Zen
- Connexions aux espaces naturels
- Réhabiliter et restructurer les équipements
  1. Nouveau pôle éducatif Sablons
  2. Gymnase du Haricot - extension/réhabilitation
  3. Groupe Scolaire Langevin - extension/réhabilitation
  4. Gymnase des Chaulais - restructuration
  5. Pôle multiculturel - création
- Nouveaux secteurs à inventer
- Restructurer le secteur de l'ex-Casino
- Valoriser les espaces publics
- Périmètre ORCOD-IN



LE RENOUVELLEMENT DE GRIGNY 2 : UN VOLET DE L'ORCOD-IN

L'ORCOD-IN, c'est quoi ?

Compte tenu des enjeux et de l'ampleur de l'intervention nécessaire à Grigny 2, l'État a créé une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD), déclarée d'intérêt national (IN). Le quartier bénéficie ainsi de moyens exceptionnels apportés par l'État et ses opérateurs (EPFIF, Anah, ANRU), la Ville de Grigny et l'agglomération Grand Paris Sud.

Qui pilote ?

L'Établissement Public Foncier d'Île-de-France est l'opérateur ensemblier de l'ORCOD-IN, en lien avec la Ville, l'Agglomération et la préfecture de l'Essonne.

Qui conçoit le projet urbain ?

Les pouvoirs publics (État, EPFIF, Ville, Agglomération) qui pilotent les études urbaines ont l'ambition de développer une démarche de co-construction et ainsi permettre que les habitants soient associés à toutes les étapes du projet, à court, moyen et long termes.

Qui finance ?

Le projet est financé par l'Etat, ses opérateurs et les collectivités locales, qui investissent massivement pour le redressement des copropriétés et du quartier.

Quel calendrier ?

- **2021** Lancement des travaux d'urgence financés à 100% TTC pour l'Anah
- **2021-2023** Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (voiries, éclairages, aires de jeux)
- **2023-2024** Poursuite des études urbaines et programmatiques et lancement des travaux sur les premiers équipements
- **2025** Début de la réalisation du projet et démarrage des premiers travaux

EN ATTENDANT, LES TRAVAUX DE PROXIMITÉ CONTINUENT

Dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) de Grigny 2, des travaux d'amélioration du cadre de vie sont réalisés depuis 2019 en concertation étroite avec les habitants (square de la Girafe par exemple). Grand Paris Sud assure depuis cette date l'entretien et les travaux de remise à niveau des espaces à vocation publique de la copropriété. Plusieurs projets, à imaginer avec les habitants, sont prévus sur la copropriété de Grigny 2 en 2021 et 2022 (parc Vlaminck, rue Pasteur, aire de jeux du Bateau, etc.).

Directeur de la publication : EPFIF • Conception - rédaction : stratéact' • © Cyrus Cornut, Ville de Grigny • Juin 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER



JE SUIS PROPRIÉTAIRE ET J'OCCUPE MON LOGEMENT À L'UNE DE CES ADRESSES :

- 1-3 square Surcouf
- 15 square Surcouf
- 4-6 rue Vlaminck
- 1-3-5 rue Lavoisier
- 2-4-6-8-10 rue Lavoisier

Mon immeuble sera démoli à partir de 2026

VOTRE APPARTEMENT SERA RACHETÉ ET VOUS POURREZ BÉNÉFICIER D'UN RELOGEMENT

↳ DES PERMANENCES POUR VOUS AIDER

- Vous avez des questions sur vos charges ?
- Vous souhaitez vous renseigner sur des travaux dans votre immeuble ?
- Vous avez besoin d'aide dans vos démarches ?

↳ L'ÉQUIPE DU PLAN DE SAUVEGARDE EST À VOTRE ÉCOUTE POUR VOUS ACCOMPAGNER :

- **Permanences SANS RENDEZ-VOUS**
  - Tous les lundis et vendredis matin de 9h à 12h
  - À la Maison de quartier Pablo Picasso
    En face du 7 avenue des Sablons,
    91350 Grigny

Lorsque tous les appartements de votre copropriété seront acquis et les occupants relogés, l'immeuble sera démoli.
D'ici là, vous serez accompagné vers une solution de logement digne !

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

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11

Du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

orcod-grigny2@epfif.fr

www.grigny2.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

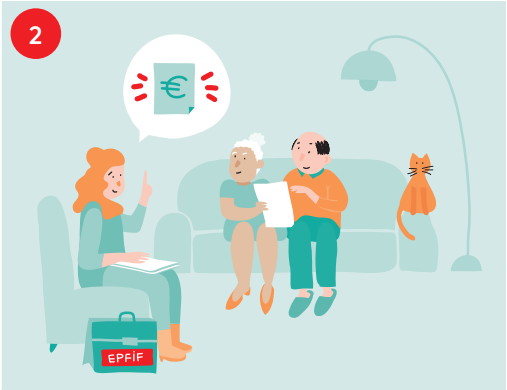
Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

1



Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF. Un technicien et un travailleur social viennent le visiter et me rencontrer.

2



L'EPFIF me fait une offre en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.

3



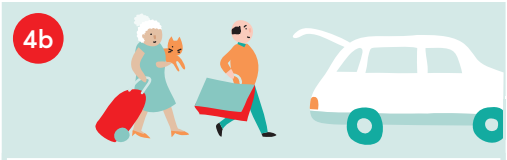
Après la vente, si je le souhaite, je peux rester dans mon logement. Je deviens locataire de l'EPFIF : je bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur mesure. En fonction des besoins, des travaux sont faits dans mon logement.

4a



Un travailleur social m'accompagnera dans le relogement. L'EPFIF me fera deux propositions de relogement, à Grigny ou ailleurs en fonction de mes ressources et de mes souhaits.

4b



Si je ne souhaite pas bénéficier du relogement, je suis libre de me reloger par mes propres moyens.

Un relogement d'ici 2026 !

Les démolitions n'interviendront pas avant 2026, le temps pour l'EPFIF de racheter tous les logements et reloger les occupants.

Vendre à l'amiable

Vous ne pourrez pas vendre votre appartement à un autre acheteur que l'EPFIF car il s'agit d'un projet d'intérêt national. En vendant à l'amiable, vous gagnerez du temps et éviterez toute dépense inutile. Contactez l'EPFIF dès aujourd'hui.

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : afortiori / Papier certifié PEFC
© illustrations : Camille Leplay • Mars 2021 • Ne pas jeter sur la voie publique
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER



JE SUIS PROPRIÉTAIRE ET J'OCCUPE MON LOGEMENT À L'UNE DE CES ADRESSES :

- 5-7-9-11-13 square Surcouf
- 8 rue Vlaminck

Mon immeuble sera transformé en logement social à partir de 2026

VOTRE APPARTEMENT SERA RACHETÉ ET VOUS POURREZ DEVENIR LOCATAIRE DE L'EPFIF PUIS DU BAILLEUR SOCIAL

↳ DES PERMANENCES POUR VOUS AIDER

- Vous avez des questions sur vos charges ?
- Vous souhaitez vous renseigner sur des travaux dans votre immeuble ?
- Vous avez besoin d'aide dans vos démarches ?

↳ L'ÉQUIPE DU PLAN DE SAUVEGARDE EST À VOTRE ÉCOUTE POUR VOUS ACCOMPAGNER :

- **Permanences SANS RENDEZ-VOUS**
  - Tous les lundis et vendredis matin de 9h à 12h
  - À la Maison de quartier Pablo Picasso
    En face du 7 avenue des Sablons,
    91350 Grigny

Lorsque tous les appartements de votre copropriété seront acquis, l'immeuble bénéficiera d'une rénovation globale et sera transformé en logement social. Vous serez accompagné vers une solution de logement digne !

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

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11

Du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

orcod-grigny2@epfif.fr

www.grigny2.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

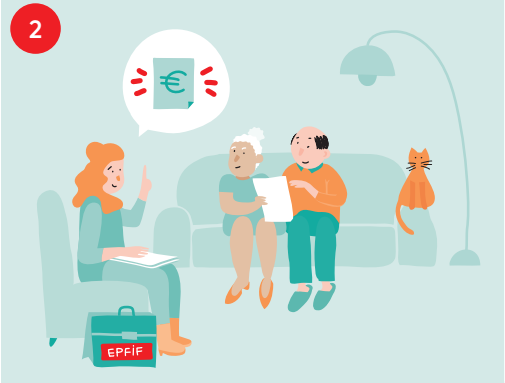
Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

1



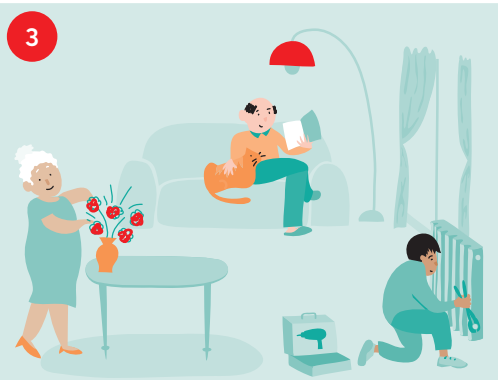
Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF. Un technicien et un travailleur social viennent le visiter et me rencontrer.

2



L'EPFIF me fait une offre en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.

3



Après la vente, si je le souhaite, je peux rester dans mon logement. Je deviens locataire de l'EPFIF : je bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur mesure. En fonction des besoins, des travaux sont faits dans mon logement.

4a



Par la suite, mon immeuble est transformé en logement social et bénéficiera d'une rénovation globale. Je pourrai rester dans mon logement et devenir locataire du bailleur.

4b

Si je ne souhaite pas rester, je suis libre de me reloger par mes propres moyens.

Une réhabilitation totale à partir de 2026 !

La transformation de votre immeuble en logement social et sa rénovation ne débuteront qu'à partir de 2026. Sans attendre, l'amélioration de votre situation de logement commence par la vente à l'EPFIF.

Vendre à l'amiable

Vous ne pourrez pas vendre votre appartement à un autre acheteur que l'EPFIF car il s'agit d'un projet d'intérêt national. En vendant à l'amiable, vous gagnerez du temps et éviterez toute dépense inutile.
Contactez l'EPFIF dès aujourd'hui.

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : afortiori / Papier certifié PEFC
© illustrations : Camille Leplay • Mars 2021 • Ne pas jeter sur la voie publique
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER



JE SUIS PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT QUE JE LOUE À L'UNE DE CES ADRESSES :

- 1-3-5 square Surcouf
- 7-9-11-13-15 square Surcouf
- 4-6-8 rue Vlaminck
- 1-3-5 rue Lavoisier
- 2-4-6-8-10 rue Lavoisier

Mon immeuble sera démoli ou transformé en logement social à partir de 2026

VOTRE APPARTEMENT SERA RACHETÉ, PRIVILÉGIEZ LA VENTE À L'AMIABLE

↳ CONTACTEZ DÈS AUJOURD'HUI L'EPFIF

Attention, vous ne pourrez pas vendre votre appartement à un autre acheteur que l'EPFIF car il s'agit d'un projet d'intérêt national.

Tous les logements qui ne sont pas vendus à l'amiable seront expropriés, et vous serez à la fin obligé de vendre votre logement à l'EPFIF. Vendre à l'amiable c'est la solution la plus efficace : vous gagnerez du temps et éviterez toute dépense inutile.

Quoiqu'il arrive, votre appartement sera racheté. Lorsque tous les appartements de la copropriété seront acquis, les immeubles seront démolis ou transformés en logement social.
Dès à présent et pendant toute la durée du projet, l'EPFIF facilitera le rachat à l'amiable de votre appartement.

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

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11

Du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

orcod-grigny2@epfif.fr

www.grigny2.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

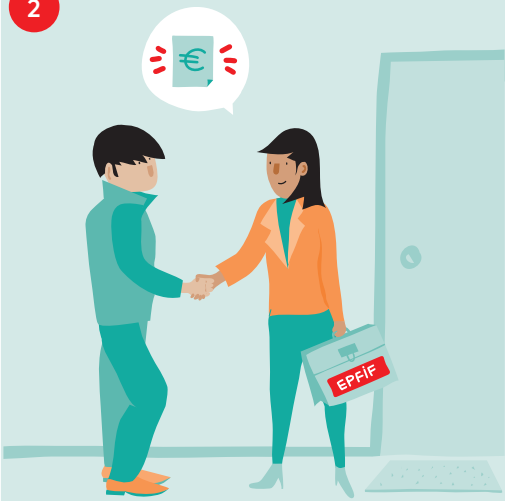
Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

1



Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF. Un de ses représentants vient le visiter et rencontrer les locataires.

2



L'EPFIF me fait une offre en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.

3



Après la vente, mes locataires deviennent locataires de l'EPFIF.

Vos locataires ont des droits !

Avant la vente de votre logement à l'EPFIF, **vous n'avez pas le droit de demander à vos locataires de partir** si le bail est toujours en cours. En attendant le rachat, votre locataire conserve tous ses droits, la Ville et l'EPFIF y seront particulièrement attentifs !

Vendre votre bien : un prix encadré !

Le prix de vente de votre bien sera estimé par un service de l'État en fonction de :

- la taille de votre logement et de son état général,
- l'état de votre immeuble,
- le prix du marché en vigueur sur la copropriété.

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : afortiori / Papier certifié PEFC
© illustrations : Camille Leplay • Mars 2021 • Ne pas jeter sur la voie publique
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER



JE SUIS LOCATAIRE D'UN LOGEMENT À L'UNE DE CES ADRESSES :

- 1-3 square Surcouf
- 15 square Surcouf
- 4-6 rue Vlaminck
- 1-3-5 rue Lavoisier
- 2-4-6-8-10 rue Lavoisier

Mon immeuble sera démoli à partir de 2026

VOTRE APPARTEMENT SERA RACHETÉ À SON PROPRIÉTAIRE, ET VOUS POURREZ BÉNÉFICIER D'UN RELOGEMENT

D'ici le rachat, le propriétaire actuel ne peut pas vous demander de partir si votre contrat de location est toujours en cours.

↳ DES ASSOCIATIONS À VOTRE ÉCOUTE

- Connaître vos droits ?
- Être orienté dans vos démarches ?
- Comprendre votre bail ?

↳ POINT D'ACCÈS AU DROIT

Permanences de juristes

- Deux fois par mois sur rendez-vous
- 1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny
- Contact et prise de RDV : 01 69 02 45 77

Les démolitions n'interviendront pas avant 2026, le temps pour l'EPFIF de racheter tous les logements et de reloger les occupants. Dès la vente de votre logement par son propriétaire, vous serez accompagné vers une solution de relogement.

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

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11

Du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

orcod-grigny2@epfif.fr

www.grigny2.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

1



Je suis locataire et j'occupe légalement mon appartement : **j'ai le droit de rester** jusqu'à ce qu'il soit vendu. Le propriétaire ne peut pas me demander de partir en dehors d'un cadre légal.

2



Après la vente, **je deviens locataire de l'EPFIF** : je bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur mesure. En fonction des besoins, des travaux sont faits dans mon logement.

3



Un travailleur social m'accompagnera dans le relogement.
L'EPFIF me fera deux propositions de relogement, à Grigny ou ailleurs, en fonction de mes ressources et de mes attentes.

Je suis déjà locataire de l'EPFIF, que se passe-t-il ?

Rien ne change dans l'immédiat. Les travailleurs sociaux vont prendre contact avec moi pour me proposer une solution de relogement à Grigny ou ailleurs, selon mon souhait.

Je suis dans une situation particulière :

- Je paye un loyer, mais je n'ai pas de bail : je demande à mon propriétaire de rédiger un bail, et je garde les preuves du versement du loyer.
- Je suis sans papiers : j'ai des droits, je peux être aidé par le Point d'Accès au Droit à la Ferme Neuve - 1 rue Henri Rol-Tanguy à Grigny.

Dans tous les cas, je reste vigilant face aux « faux propriétaires » qui ouvrent les portes des logements et font payer des loyers sans en avoir le droit !

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : afortiori / Papier certifié PEFC
© illustrations : Camille Leplay • Mars 2021 • Ne pas jeter sur la voie publique
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER



JE SUIS LOCATAIRE D'UN LOGEMENT À L'UNE DE CES ADRESSES :

- 5-7-9-11-13 square Surcouf
- 8 rue Vlaminck

Mon immeuble sera transformé en logement social à partir de 2026

MON APPARTEMENT SERA RACHETÉ À MON PROPRIÉTAIRE ACTUEL, JE RESTE LOCATAIRE

D'ici là, le propriétaire ne peut pas vous demander de partir si votre contrat de location est toujours en cours.

DES ASSOCIATIONS À VOTRE ÉCOUTE

- Connaître vos droits ?
- Être orienté dans vos démarches ?
- Comprendre votre bail ?

POINT D'ACCÈS AU DROIT

Permanences de juristes

- Deux fois par mois sur rendez-vous
- 1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny
- Contact et prise de RDV : 01 69 02 45 77

La transformation et la rénovation globale de votre immeuble ne débuteront qu'à partir de 2026. Dès la vente de votre logement par son propriétaire, vous serez accompagné par l'EPFIF.

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

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11

Du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h

orcod-grigny2@epfif.fr

www.grigny2.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

1



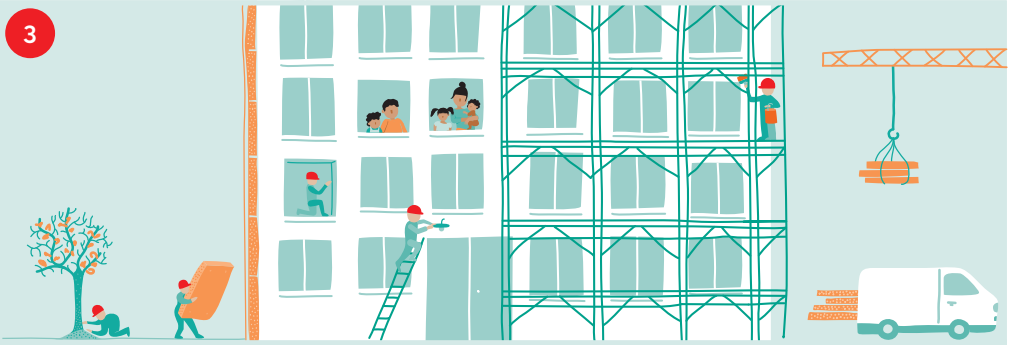
Je suis locataire et j'occupe légalement mon appartement : **j'ai le droit de rester** jusqu'à ce qu'il soit vendu. Le propriétaire ne peut pas me demander de partir en dehors d'un cadre légal.

2



Après la vente, **je deviens locataire de l'EPFIF** : je bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur mesure. En fonction des besoins, des travaux sont faits dans mon logement.

3



Par la suite, mon immeuble est transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale. **Je pourrai rester dans mon logement** et devenir locataire du bailleur social.

Je suis déjà locataire de l'EPFIF, que se passe-t-il ?

Rien ne change dans l'immédiat. Les travailleurs sociaux vont prendre contact avec moi pour faire un point sur ma situation, et en cas de besoin je contacte Gexio.

Je suis dans une situation particulière :

- Je paye un loyer, mais je n'ai pas de bail : je demande à mon propriétaire de rédiger un bail, et je garde les preuves du versement du loyer.
- Je suis sans papiers : j'ai des droits, je peux être aidé par le Point d'Accès au Droit à la Ferme Neuve - 1 rue Henri Rol-Tanguy à Grigny.

Dans tous les cas, je reste vigilant face aux « faux propriétaires » qui ouvrent les portes des logements et font payer des loyers sans en avoir le droit !

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : afortiori / Papier certifié PEFC
© illustrations : Camille Leplay • Mars 2021 • Ne pas jeter sur la voie publique
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

L'ORCOD-IN : ACCOMPAGNER, SOUTENIR, TRANSFORMER GRIGNY 2

Créée en 2016, l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) amplifie l'engagement de l'État et de ses partenaires en faveur de Grigny 2.

Depuis 2001, des pouvoirs publics mobilisés

- 2001 : une situation des copropriétés et du quartier déjà très dégradée
- Trois plans de sauvegarde successifs
- Un projet de rénovation urbaine, signé en 2007 et renouvelé en 2019
- La création de l'ORCOD-IN en 2016 pour renforcer les moyens d'action de l'État

Un projet qui avance

- Désendettement en vue de la scission du syndicat principal
- Lutte contre l'habitat indigne
- Plus de 600 logements déjà acquis par l'EPFIF

DES TRAVAUX D'URGENCE DANS LES IMMEUBLES ET DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

Des moyens exceptionnels
45 millions d'€

Pris en charge à
100 % par l'Anah

Remise en état des ascenseurs

Travaux sur les réseaux (notamment pour l'eau)

Sécurité incendie

Étanchéité des bâtiments

15 millions d'€
de travaux de proximité entre 2019 et 2022, financés par GPS et l'Anah, pour l'amélioration du cadre de vie et des espaces publics.



Directeur de la publication: EPFIF / Conception - rédaction: stratéact' • © photos : Cyrus Cornut • © illustrations : Camille Leplay • 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

VERS UNE SOLUTION DE **LOGEMENT DIGNE POUR CHACUN**

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

**Malgré les efforts engagés, cinq syndicats secondaires ne peuvent plus se maintenir en copropriété.
De nouvelles solutions vont être apportées pour mettre fin à la spirale de dégradation.**

UN HABITANT = UNE SOLUTION DIGNE DE LOGEMENT !

1320
logements rachetés par l'EPFIF

400
logements transformés en logements sociaux

920
logements démolis à partir de 2026

Pour cela un préalable : racheter les logements
Une vente à l'amiable possible dès à présent

Directeur de la publication: EPFIF / Conception - rédaction: stratéact' • © photos : Cyrus Cornut • © illustrations: Camille Leplay • 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Qui est concerné ?

Les résidents des adresses suivantes :

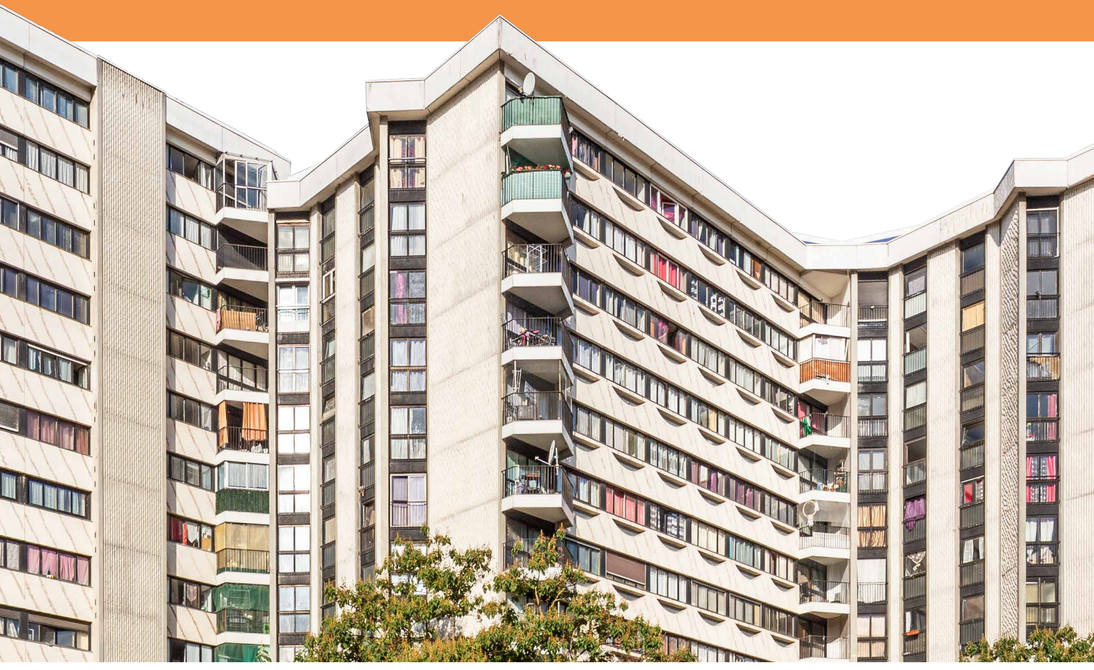
Cambacérès 26 : 1-3-5 square Surcouf
Surcouf 27 : 7-9-11-13-15 square Surcouf
Vlaminck 31 : 4-6-8 rue Vlaminck
Lavoisier 48 : 2 à 10 rue Lavoisier
Ney 49 : 1-3-5 rue Lavoisier

Quand ?

Pas de démolition ou de transformation en logements sociaux avant

2026

mais l'accompagnement commence dès maintenant



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

UN PROJET URBAIN POUR **AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**

Grigny 2 ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

Le projet urbain permettra de répondre aux dysfonctionnements du quotidien en créant de nouveaux espaces de vie et en améliorant la desserte du quartier. L'objectif : faire de Grigny 2 un quartier écologique et solidaire.

Le projet prévoit :

La création de nouvelles rues pour ouvrir le quartier et améliorer sa desserte grâce à l'arrivée du TZEN 4.

Une nouvelle offre de commerces et de services.

La requalification des espaces publics et des rues existantes, et la rénovation des équipements scolaires. La présence de la nature dans le quartier sera préservée et valorisée.

L'amélioration des conditions d'habitat, en stoppant la dégradation des copropriétés et en construisant une offre de logement nouvelle et diversifiée.

La valorisation du quartier autour de la gare. Le quartier est relié au bassin d'emploi parisien et évryen grâce au RER, et demain à Massy grâce au T12 et au TZEN 4.

Directeur de la publication: EPFIF / Conception - rédaction: stratéact • © photos : Cyrus Cornut • © illustrations: Camille Leplay • 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Plus de
600 millions d'€
d'investissements prévus



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

UN PARCOURS ET UN RELOGEMENT ADAPTÉ À CHAQUE SITUATION

Grigny 2 ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

Le relogement, pour qui ?

Pour les personnes qui occupent légalement un logement racheté par l'EPFIF et voué à la démolition :

- 1-3 square Surcouf (Cambacérès 26)
- 15 square Surcouf (Surcouf 27)
- 4-6 rue Vlaminck (Vlaminck 31)
- 2 à 10 rue Lavoisier (Lavoisier 48)
- 1-3-5 rue Lavoisier (Ney 49)

2
Propositions de relogement par ménage

L'EPFIF prend en charge votre déménagement

Propriétaire occupant, quel sera mon parcours ?

La première étape, c'est vendre son logement à l'EPFIF !

- **Vous deviendrez locataire de l'EPFIF,** vous serez accompagné dans votre projet de relogement.
- **Ce relogement pourra se faire à Grigny ou ailleurs,** en fonction du projet de vie de chacun.

1. Rachat de votre appartement — À partir de 2021
2. Vous devenez locataire de l'EPFIF
3. Vous serez relogé dans un logement social — Avant la démolition

Un accompagnement pour :

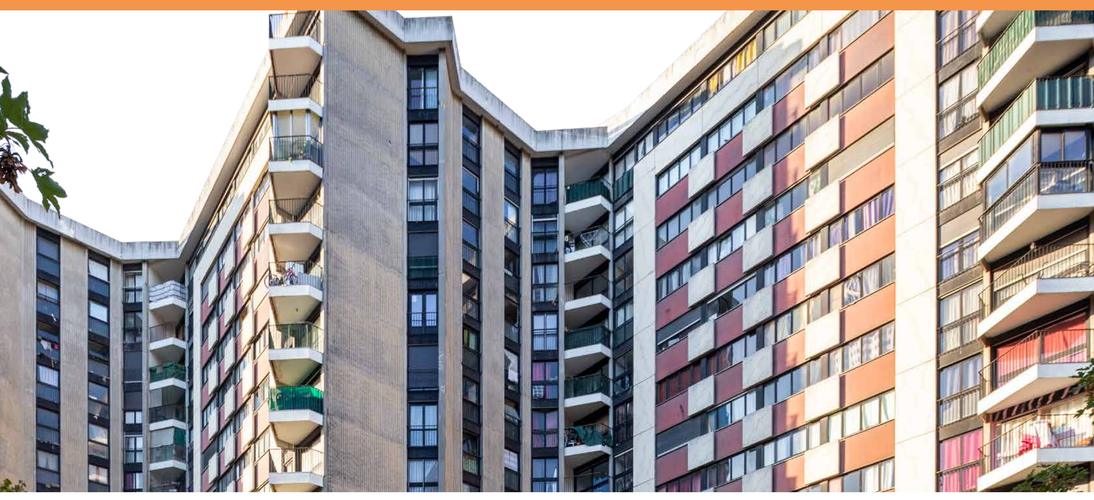
- **Faciliter la vente de votre logement,**
- **Résoudre vos difficultés financières,**
- **Trouver une solution de relogement sur-mesure :** en fonction de vos souhaits et vos choix de vie,
- **Bénéficier d'un logement social :** un logement bien géré, un loyer encadré et adapté à vos ressources.

Directeur de la publication: EPFIF / Conception - rédaction: stratéact' • © photos : Cyrus Cornut • © illustrations: Camille Lepioy • 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Et en cas de transformation en logement social ?

Les personnes qui occupent légalement leur logement ont le droit d'y rester, si elles le souhaitent. À terme, elles deviendront locataires du bailleur social. Celui-ci rénovera l'immeuble.

CONTACTEZ L'EPFIF
Un seul numéro pour toutes vos démarches
01 69 52 51 11



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

PROPRIÉTAIRE OCCUPANT : **QUEL PARCOURS ?**

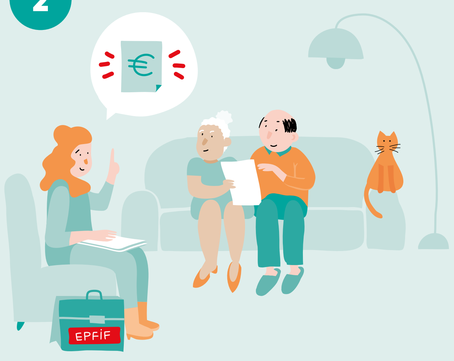
Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

1



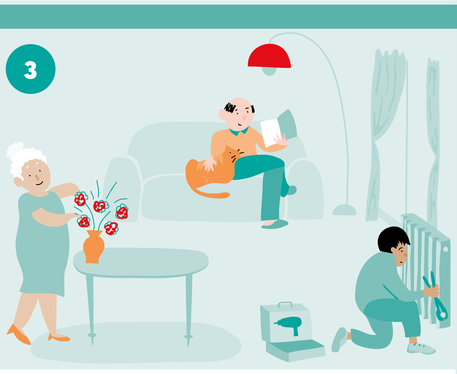
Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF. Un technicien et un travailleur social viennent le visiter et me rencontrer.

2



L'EPFIF me fait une offre en fonction de la taille, de l'état de mon logement et des prix du marché.

3



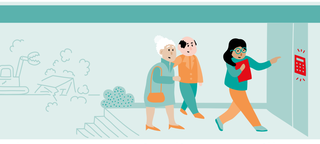
Après la vente, si je le souhaite, je peux rester dans mon logement. Je deviens locataire de l'EPFIF : je bénéficie d'un loyer modéré, d'un accompagnement sur-mesure. En fonction des besoins, des travaux sont faits dans mon logement.

4A



Si, mon immeuble est transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale. Je pourrai rester dans mon logement et devenir locataire du bailleur social.

4B



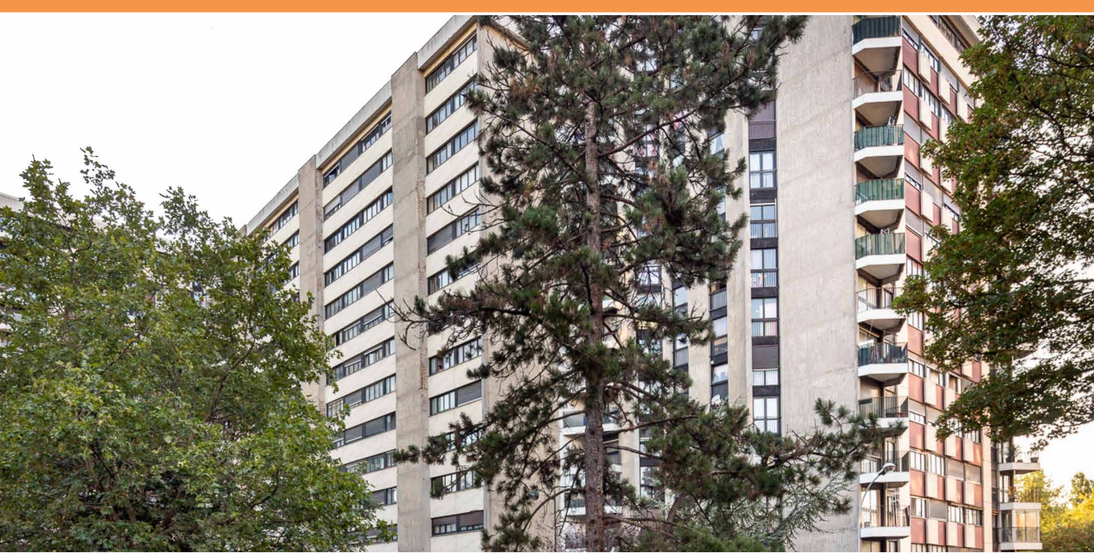
Si mon logement est démoli, un travailleur social m'accompagnera dans le relogement. L'EPFIF me fera deux propositions de relogement, à Grigny ou ailleurs en fonction de mes ressources et de mes souhaits.

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction stratégie : • © photos : Cyrus Cornut • © illustrations : Camille Lepley • 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

CONTACTEZ L'EPFIF

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

LOCATAIRE : QUEL SERA MON PARCOURS ?

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

1



Je suis locataire et j'occupe légalement mon logement :
j'ai le droit de rester jusqu'à ce qu'il soit vendu.
Le propriétaire ne peut pas me demander de partir en dehors d'un cadre légal.

MES DROITS

Je suis dans une situation particulière :

- Je paye un loyer, mais je n'ai pas de bail : je demande à mon propriétaire de rédiger un bail, et je garde les preuves du versement du loyer.
- Je suis sans papiers : j'ai des droits.

Dans tous les cas, je reste vigilant face aux « faux propriétaires » qui ouvrent les portes des logements et font payer des loyers sans en avoir le droit !

MON CONTACT

Point d'Accès au Droit

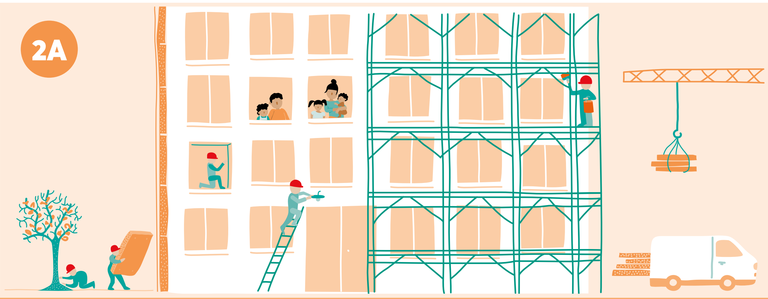
Permanences de juristes deux fois par mois sur rendez-vous

1 Rue Henri Rol-Tanguy à Grigny

Contact et prise de RDV : 01 69 02 45 77

Si mon immeuble est transformé en logement social, il bénéficiera d'une rénovation globale.
Je pourrai rester dans mon logement et devenir locataire du bailleur social.

2A



Si mon logement est démoli,
l'EPFIF me fera deux propositions de relogement,
à Grigny ou ailleurs, en fonction de mes ressources et de mes attentes.

2B



Directeur de la publication EPFIF / Conception - rédaction stratégie1 • © photos : Cyrus Cornut • © illustrations : Camille Lepioy • 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

CONTACTEZ L'EPFIF

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR : QUEL SERA MON PARCOURS ?

Grigny 2 ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

1



Je veux vendre mon logement : je contacte l'EPFIF.
Un de ses représentants vient le visiter.

2



L'EPFIF me fait une offre, en fonction de la taille,
de l'état de mon logement et des prix du marché.

3



Si j'ai des locataires, après la vente, **ils deviennent locataires de l'EPFIF.**

Vos locataires ont des droits !

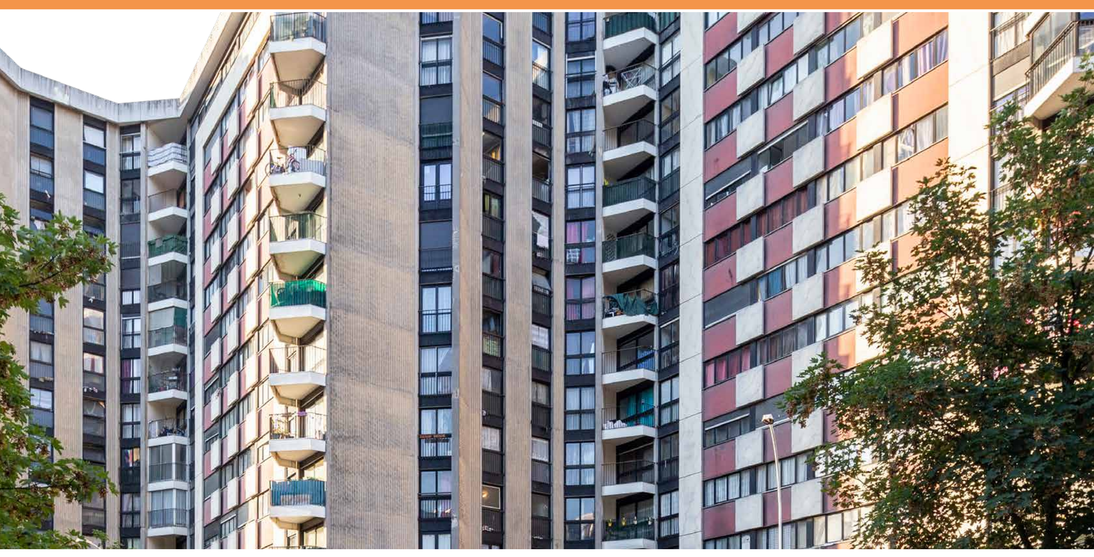
Avant la vente de votre logement à l'EPFIF, vous n'avez pas le droit de demander à vos locataires de partir si le bail est toujours en cours. En attendant le rachat, votre locataire conserve tous ses droits.

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction stratégie1 • © photos : Cyrus Cornut • © illustrations : Camille Leploy • 2021
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

CONTACTEZ L'EPFIF

Un seul numéro pour toutes vos démarches

01 69 52 51 11



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Site web : extraits
www.grigny2.fr

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

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

epf ILE-DE-FRANCE

Mon immeuble se transforme · Vendre mon logement · Mon avis compte · Le projet ·



Transformation de Grigny 2

Un projet de solidarité et d'intérêt national pour Grigny 2

L'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) de Grigny 2 est un projet ambitieux pour améliorer les conditions de vie de toutes les personnes qui y vivent.
L'objectif : construire une solution de logement digne pour chacun et transformer Grigny 2 en quartier solidaire et écologique.

DÉCOUVRIR COMMENT

MON IMMEUBLE SE TRANSFORME

Un habitant = une solution de logement digne

JE SUIS PROPRIÉTAIRE OCCUPANT

Lorsque tous les appartements de votre copropriété seront acquis, le projet prévoit qu'ils fassent l'objet d'une rénovation globale et soient transformés en logements sociaux ; ou que les occupants soient relogés et l'immeuble démoli. D'ici là, vous serez accompagné vers une solution de logement digne !

EN SAVOIR PLUS

JE SUIS PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Lorsque votre appartement sera racheté, ainsi que tous les appartements de la copropriété, le projet prévoit que les immeubles soient démolis ou transformés en logement social. Dès à présent et pendant toute la durée du projet, l'EPFIF facilitera le rachat à l'amiable de votre appartement.

EN SAVOIR PLUS

JE SUIS LOCATAIRE

La rénovation globale de votre immeuble et sa transformation en logement social ou sa démolition ne débuteront qu'à partir de 2026. Dès la vente de votre logement par son propriétaire, vous serez accompagné par l'EPFIF.

EN SAVOIR PLUS

Vous renseigner INFOS

Un seul numéro pour toutes vos démarches : **01 69 52 51 11**
Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h.
Le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h.
Ou par email : orcod-grigny2@epfif.fr.

Lettre d'information du projet Grigny 2 — TÉLÉCHARGER

Questions / Réponses sur le projet — TÉLÉCHARGER

Mon avis compte

Je participe pour le futur de mon quartier

Actualités

TOUTES LES ACTUALITÉS

ACTUS

Retrouvez ici toute l'actualité de l'ORCOD-IN.



Réunion publique de clôture de la concertation

1 décembre 2021
Actualités



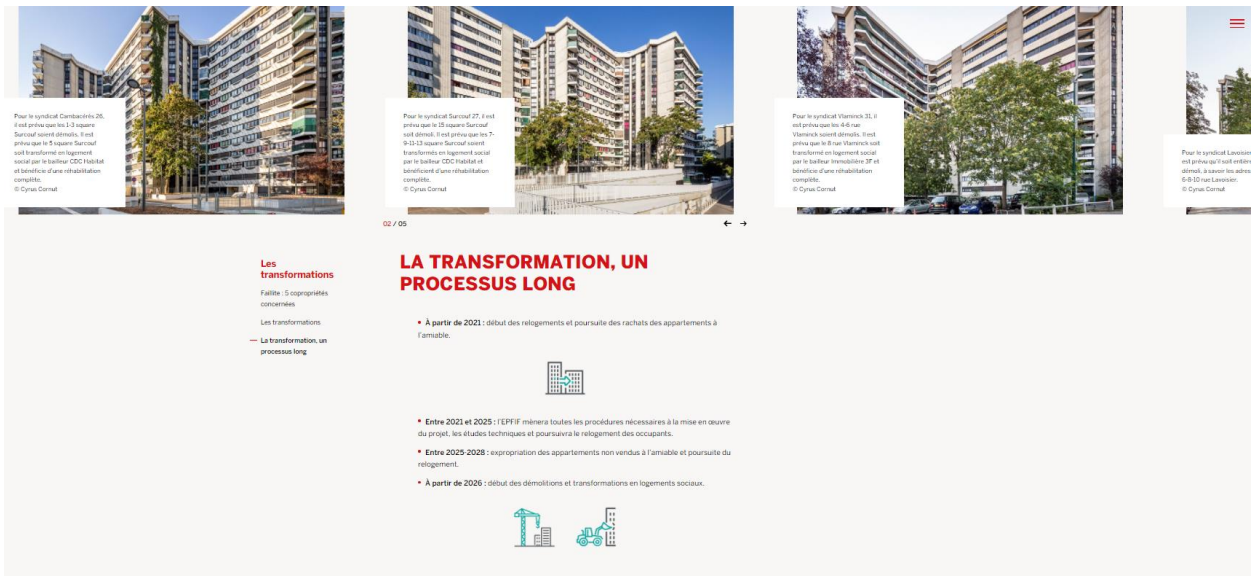
Participez à l'atelier de concertation du 18 novembre

8 novembre 2021
Actualités



LE RELOGEMENT A COMMENCÉ

2 novembre 2021
Actualités




epf
ÎLE-DE-FRANCE
Mon immeuble se transforme
Vendre mon logement
Mon avis compte
Le projet
Grigny 2
UN PROJET D'INTÉRÊT NATIONAL
Un projet d'intérêt national
Un projet de solidarité et d'intérêt national
Les trois piliers de l'ORCOD-IN de Grigny 2
Les partenaires, unis pour un habitat digne
UN PROJET DE SOLIDARITÉ ET D'INTÉRÊT NATIONAL
Afin de traiter les difficultés de la copropriété Grigny 2, une opération de requalification des copropriétés dégradées a été créée par l'État et déclarée d'intérêt national (ORCOD-IN) par décret en 2016.
Cette opération, pilotée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) pour le compte de l'État mobilise des moyens exceptionnels, notamment de l'État et de ses opérateurs (l'EPFIF, l'Anah, l'ANRU), de la Ville de Grigny, et de l'agglomération Grand Paris Sud.
Un projet d'intérêt national
LES TROIS PILIERS DE L'ORCOD-IN

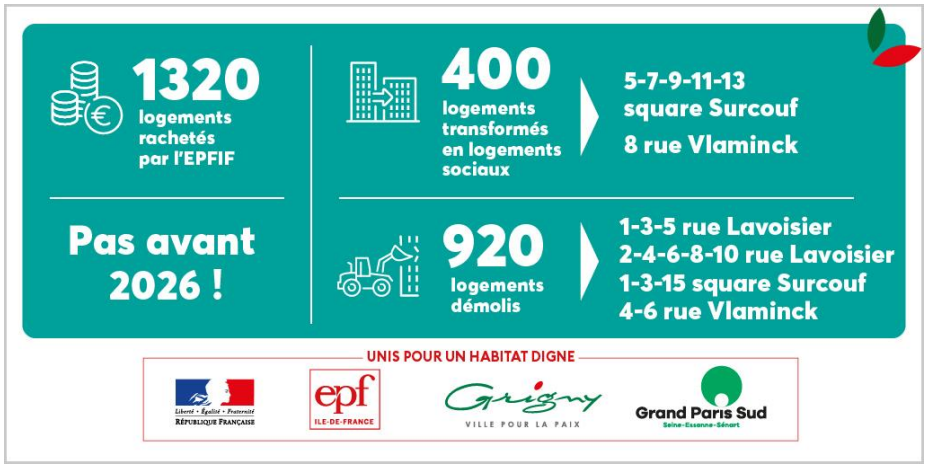
ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Campagne réseaux sociaux : contenu des posts

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

Post 1



Post 2



Post 3



Post 4



Post 5



Post 6



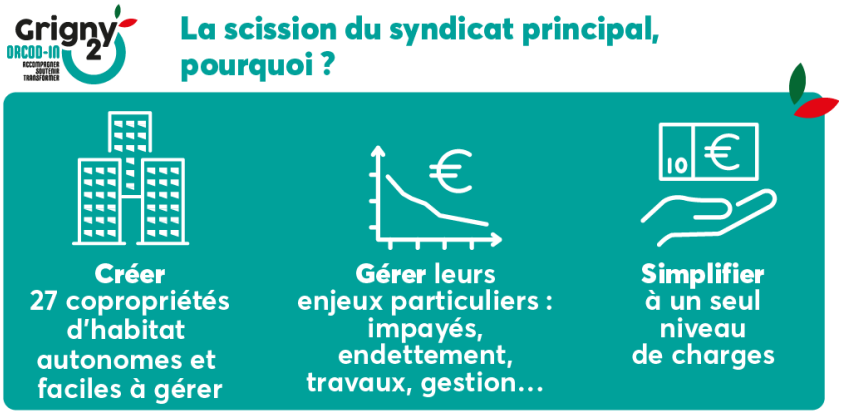
Post 7



Post 8



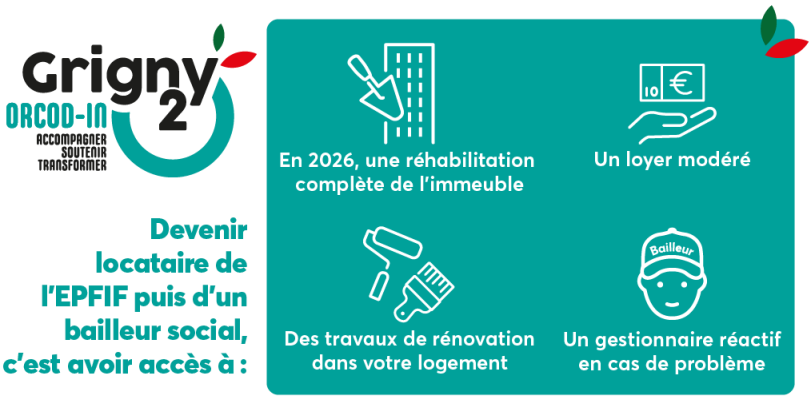
Post 9



Post 10



Post 11



Post 12



Post 13



Post 14



ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Affiches et flyers

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

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

VERS UN QUARTIER RENOUVELÉ : DISCUTONS-EN !

LES THÈMES ABORDÉS

JUIN: LES BALADES PAR SECTEUR

Balade n°1
Quartier Tuileries

24 juin à 18h30

Rendez-vous à
la Maison de quartier
des Tuileries

Balade n°2
Avenue des Sablons

29 juin à 18h30

Rendez-vous au centre
Pablo Picasso, en face
du 7 avenue des Sablons

Balade n°3
Vlaminck - Lacs

30 juin à 18h30

Rendez-vous au centre
Pablo Picasso, en face
du 7 avenue des Sablons

JUILLET: LES ATELIERS PAR QUARTIER

Atelier n°1
Quartier Tuileries

7 juillet à 18h30

Rendez-vous à la
Maison de quartier des Tuileries

Atelier n°2
Quartier Sablons et Gare

21 juillet à 18h30

Rendez-vous au centre Pablo Picasso,
en face du 7 avenue des Sablons

S'INSCRIRE, POSER DES QUESTIONS

1. **Contactez : orcod-grigny2@epfif.fr**
2. **Appelez le 01 69 52 51 11**
   Lundi au jeudi : 9h30-12h30 ; 14h-17h • Vendredi : 9h30-12h30 ; 14h-16h
3. **Plus d'infos :** www.grigny2.fr *(Inscriptions conseillées)*

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : Afortiori / Papier certifié PEFC • © illustrations : Camille Leplay • Juin 2021
Ne pas jeter sur la voie publique • Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

VERS UN QUARTIER RENOUVELÉ : DISCUTONS-EN !

JUIN : LES BALADES PAR SECTEUR

Balade n°1 : Quartier Tuileries

24 juin à 18h30

Rendez-vous à la Maison de quartier des Tuileries

Balade n°2 : Avenue des Sablons

29 juin à 18h30

Rendez-vous au centre Pablo Picasso,
en face du 7 avenue des Sablons

Balade n°3 : Vlaminck - Lacs

30 juin à 18h30

Rendez-vous au centre Pablo Picasso,
en face du 7 avenue des Sablons



LES THÈMES ABORDÉS



UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny
VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud
Seine•Essonne•Sénart

JUILLET :
LES ATELIERS PAR QUARTIER

Atelier n°1 : **Quartier Tuileries**

7 juillet à 18h30

Rendez-vous à la Maison de quartier des Tuileries

Atelier n°2 : **Quartier Sablons et Gare**

21 juillet à 18h30

Rendez-vous au centre Pablo Picasso,
en face du 7 avenue des Sablons



LES THÈMES ABORDÉS





S'INSCRIRE, POSER DES QUESTIONS

1. **Contactez : orcod-grigny2@epfif.fr**
2. **Appelez le 01 69 52 51 11**
   Lundi au jeudi : 9h30-12h30 ; 14h-17h
   Vendredi : 9h30-12h30 ; 14h-16h

Inscriptions conseillées

La transformation du quartier : **www.grigny2.fr**

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : Afortiori / Papier certifié PEFC
© illustrations : Camille Leplay • Juin 2021 • Ne pas jeter sur la voie publique
Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2

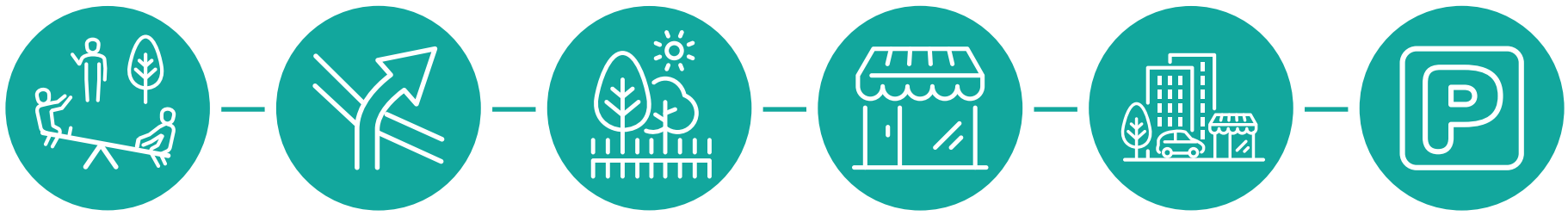
ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

HABITANT·ES ET USAGERS DES QUARTIERS SABLONS, TUILERIES, LA CONCERTATION SE POURSUIT:

VENEZ NOMBREUX !

RÉUNION DE CONCERTATION





JEUDI 21 OCTOBRE À 18H15

Centre culturel Sidney Béchet

2-10 Place Henri Barbusse
91350 Grigny



S'INSCRIRE, POSER DES QUESTIONS

(Inscriptions conseillées)

1. **Contactez : orcod-grigny2@epfif.fr**
2. **Appelez l'EPFIF au 01 69 52 51 11**
3. **Directement à la Maison du projet, 1bis avenue des Sablons**
   - Lundi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h & de 13h30 à 18h
   - Mardi et jeudi : de 14h à 18h
4. **Plus d'infos :** www.grigny2.fr

Évènement soumis au pass sanitaire

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : Afortiori / Papier certifié PEFC
© illustrations : Camille Leplay • Septembre 2021 • Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2

ORCOD-IN

ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

VENEZ ASSISTER AU PROCHAIN
ATELIER DE CONCERTATION !

ATELIER DE CONCERTATION

Thème : les secteurs à inventer !

(pôle gare, entrée de ville, la Folie, etc.)



JEUDI
18 NOVEMBRE
À 18H15

À la Maison du projet

1bis avenue des Sablons
91350 Grigny

S'INSCRIRE, POSER DES QUESTIONS

(Inscriptions conseillées)

1. **Contactez : orcod-grigny2@epfif.fr**
2. **Appelez l'EPFIF au 01 69 52 51 11**
3. **Directement à la Maison du projet, 1bis avenue des Sablons**
   - Lundi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h & de 13h30 à 18h
   - Mardi et jeudi : de 14h à 18h
4. **Plus d'infos :** www.grigny2.fr

Évènement soumis au pass sanitaire

Retrouvez tous les comptes rendus des évènements de la concertation sur grigny2.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : Afortiori / Papier certifié PEFC © illustrations : Camille Leplay ; photo © Thierry Beaucap • Octobre 2021 • Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Grigny 2
ORCOD-IN
ACCOMPAGNER
SOUTENIR
TRANSFORMER

LA CONCERTATION PRÉALABLE DU PROJET URBAIN SE TERMINE

VENEZ ASSISTER À LA RESTITUTION !

RÉUNION PUBLIQUE



MERCREDI 8 DÉCEMBRE À 18H15

Centre culturel Sidney Béchet
2-10 Place Henri Barbusse
91350 Grigny

Un événement
en présence de
M. le Maire,
M. le Préfet de l'Essonne
et la **direction des ORCOD-IN de l'EPFIF**

S'INSCRIRE, POSER DES QUESTIONS

(Inscriptions conseillées)

1. **Contactez : orcod-grigny2@epfif.fr**
2. **Appelez l'EPFIF au 01 69 52 51 11**
   - Du lundi au jeudi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h
   - Vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h
3. **Directement à la Maison du projet, 1bis avenue des Sablons**
   - Lundi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h et de 13h30 à 18h
   - Mardi et jeudi : de 14h à 18h
4. **Plus d'infos, poser une question depuis le site :** www.grigny2.fr

Évènement soumis au pass sanitaire

Retrouvez tous les comptes rendus des évènements de la concertation sur grigny2.fr

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

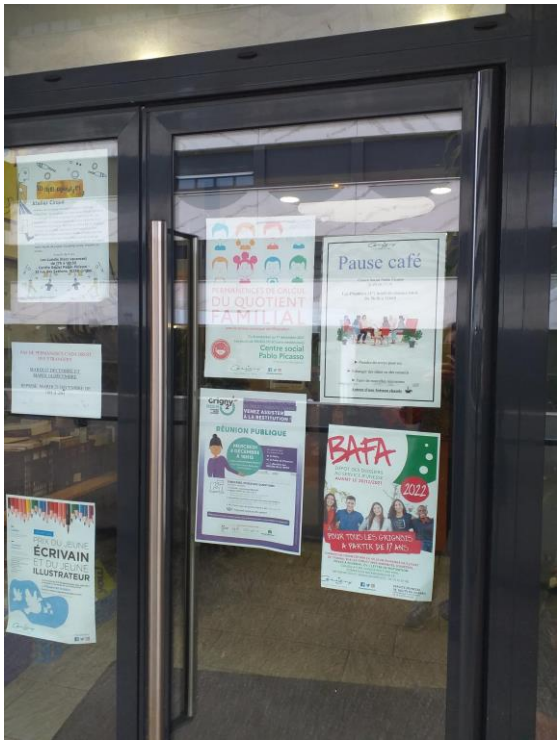
epf ILE-DE-FRANCE

Grigny VILLE POUR LA PAIX

Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart

Directeur de la publication : EPFIF / Conception - rédaction : stratéact' • Imprimeur : Afortiori / Papier certifié PEFC • © Illustrations : Camille Leplay ; photo © Thierry Beaucap • Novembre 2021 • Document élaboré et financé par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2

Exemples d'affichage dans les halls et dans les équipements publics







ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

La charte graphique du projet

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

Pour accompagner la concertation légale préalable au projet urbain, plusieurs supports de communication ont été conçus et diffusés auprès des publics. Les objectifs de ces supports étaient de :

- Permettre d'identifier l'émetteur de communication grâce à une identité ;
- Informer les habitants sur le projet ;
- Mobiliser lors des temps de concertation ;
- Rendre compte de ce qui a été dit dans les instances de concertation.

Charte graphique et nom du projet

La charte graphique projet

L'ORCOD-IN réunit l'intervention de plusieurs institutions : l'État, l'EPFIF, la Ville, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, ainsi que de nombreux partenaires et opérateurs publics et privés. Cette pluralité d'acteurs peut complexifier le message à l'intention des publics. C'est pourquoi, pour unifier le projet sous une même bannière et valoriser son aspect partenarial, une « charte graphique projet » a été proposée et conçue par l'AMO concertation-communication. Elle est utilisée sur l'ensemble des supports et se compose comme suit :

Création d'un logo reprenant le terme ORCOD-IN

Ajout d'une baseline « accompagner, soutenir, transformer » qui sont les piliers/axes structurants de l'ORCOD-IN

Choix des couleurs à partir des logos :

- Rouge de l'EPFIF
- Vert sapin de la Ville
- Bleu-vert extrait du logo *Grigny 2030*, le projet de territoire

Ce logo est utilisé par l'ensemble des partenaires. Il s'accompagne d'un guide d'utilisation de la charte graphique comprenant également un kit avec des exemples d'application (flyer,

panneaux, capsules réseaux sociaux, outils bureautiques, etc.) ainsi qu'un kit de pictogrammes et d'illustrations originales.

D'autre part, a été conçu un cartouche partenarial transversal à l'ensemble des ORCOD. Il répond au besoin des partenaires d'être identifiés via leurs logos respectifs comme porteurs de la démarche. Selon les sujets, et le portage, les logos peuvent évoluer.

La cartouche « Unis pour un habitat digne »

Une baseline « Unis pour un habitat digne » vient chapeauter l'ensemble. Elle a vocation à être reprise par l'ensemble des partenaires. Dans un souci d'homogénéité et pertinence, elle a également été transmise aux équipes de Mantes-la-Jolie et de Clichy-sous-Bois pour utilisation. Elle s'accompagne également d'un guide d'utilisation.

Exemple du cartouche de « base » réunissant les 4 grands acteurs



Exemple du cartouche augmenté avec des opérateurs. Un filet sépare les institutions des opérateurs.



ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Annexe 4 : concertations et communications menées sur les autres volets du projet, hors concertation légale relative à la création de la ZAC

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

La consultation sur le rapport de scission

L'article 29-8 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le rapport établi par l'administrateur provisoire fait état de l'avis du conseil syndical du syndicat des copropriétaires dont la division est demandée. Entre janvier et février 2020, 25 conseils syndicaux et leurs syndics, et 2 syndics seuls faute de conseillers disponibles (Davout 28 et Lannes 45) ont été rencontrés dans le cadre de commissions de gestion sur le thème de la division foncière. A cette occasion, les principes retenus pour la division du sol leur ont été présentés et un accueil favorable a été réservé, d'une part, à la division du syndicat principal et, d'autre part, aux périmètres proposés pour les syndicats qui seront issus de cette division.

En 2021, les syndics et conseillers syndicaux ont à nouveau été rencontrés individuellement. Il leur a été présenté non seulement le plan de division foncière modifié à la marge selon leurs observations émises en 2020, mais également les documents cadres de leur future copropriété, à savoir le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. A cette occasion, les conseillers syndicaux ont été consultés afin d'émettre, formellement grâce à la transmission d'un formulaire *ad hoc*, leur avis concernant la transformation de leurs syndicats secondaires en copropriétés indépendantes constituées sur des assiettes foncières propres et organisées selon leurs propres règlements de copropriété. Seuls deux conseils syndicaux, dont les membres sont démobilisés, n'ont pas retourné le formulaire. Les 25 autres conseils syndicaux ont émis un avis favorable au processus en cours, en spécifiant pour six d'entre eux leurs attentes concernant la réfection des parkings ou certaines clauses du règlement de copropriété.


Grigny 2 ORCOD-IN ACCOMPAGNER SOUTENIR TRANSFORMER

MAI 2021

TRANSFORMATION DU QUARTIER
DERNIÈRE ÉTAPE AVANT LA SCISSION DE LA COPROPRIÉTÉ

Dernière étape du projet de scission du syndicat principal, l'administrateur provisoire va déposer un rapport détaillant le projet en juillet au tribunal judiciaire. Vous trouverez une synthèse de ce projet dans les pages suivantes ainsi que toutes les informations nécessaires pour consulter la version provisoire de ce rapport.

CRÉER 33 COPROPRIÉTÉS INDÉPENDANTES

Créer des copropriétés à taille humaine, maîtriser les charges et clarifier la situation financière des copropriétaires : tels sont les objectifs de la scission. Cette procédure doit permettre de rendre le fonctionnement de chaque copropriété plus lisible et moins coûteux : les 27 syndicats de logements actuels et le centre commercial seront transformés en copropriétés autonomes et de nouvelles copropriétés de parkings souterrains seront créées. Cette simplification attendue mettra fin au double appel de charges et permettra de redéfinir les espaces publics et privés.

UNE DÉMARCHE PRÉPARÉE ET CONCERTÉE

Depuis de nombreuses années, les préparatifs de la scission ont fait l'objet d'échanges avec les copropriétaires. C'est le tribunal d'Évry qui validera la dissolution du syndicat principal et la création des 33 copropriétés indépendantes. En amont, vous pouvez apporter une contribution au projet de scission. Une synthèse de ces contributions sera rajoutée au rapport de l'administrateur provisoire.

PROJET DE SCISSION À DÉCOUVRIR SUR GRIGNY2.FR
SYNTHÈSE EN PAGES SUIVANTES

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

Extrait de la plaquette d'information sur la scission

En 2021 également, la synthèse du présent rapport et le rapport dans son intégralité ont été présentés aux copropriétaires par le biais du site internet grigny2.fr et par mise à disposition dans les maisons de quartier Sablons et Tuileries, avec la possibilité de donner un avis.

Concertations dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)

La mise en œuvre d'une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) s'inscrit au sein d'un ensemble d'actions partagées de transformation de Grigny 2 – l'ORCOD d'intérêt national (ORCOD-IN), le Plan de Sauvegarde, et notamment son accélération dans le cadre du plan initiative copropriété et le Nouveau projet de renouvellement urbain.
Dans ce contexte, la GUSP est l'outil d'intervention de proximité et du quotidien et de renforcement du lien social. La GUSP constitue une première étape de transformation profonde de Grigny 2 qui se poursuivra dans le cadre du projet d'aménagement et de transformation de la copropriété. Au cœur du dispositif se trouve la notion de rattrapage de gestion et de sur-entretien. Le rattrapage s'impose pour répondre à la dégradation et au déficit d'entretien d'espaces extérieurs qui n'ont pas fait l'objet de travaux depuis la construction de Grigny 2 et dont la gestion courante n'a d'une part que peu été assurée pendant près de 40 ans et se trouve alourdie par ce sous-investissement.

En ciblant la question de la quotidienneté, la GUSP permet la mobilisation des habitants autour des projets socio-urbains de Grigny 2.

La concertation GUSP s'est structurée en octobre 2018. Ce travail a été piloté par la direction générale des services de la ville de Grigny et de l'agglomération GPS afin de proposer une réponse transversale en décloisonnant les réponses apportées par les différents acteurs et en faisant travailler les services de manière coordonnée.

Accompagnée par le bureau d'études « Réussir l'espace public », la Ville a mis en œuvre différents dispositifs visant à établir un diagnostic des différents secteurs : Des ateliers sur site avec les habitants ;

- Des questionnaires ;
- Des entretiens avec des acteurs clefs du projet urbain (acteurs institutionnels et usagers des secteurs ciblés) ;
- Des ateliers de travail avec les agents de terrain ;
- Des enquêtes de terrain.

SECTEUR DES TUILERIES – aménagement du square

Un premier atelier de travail s'est déroulé le 24 avril 2020 avec les habitants et usagers du secteur.

Cette rencontre était divisée en deux parties :

- Une première partie dédiée à un état des lieux fait par les habitants afin d'identifier les usages et pratiques actuels de l'espace,
- puis une seconde partie était consacrée à la programmation envisagée par les participants.

Il ressort de cet atelier un besoin d'amélioration de :

- La propreté du square (installation de poubelles, etc.) ;
- Un meilleur entretien des équipements pour enfants (jeux cassés) ;
- Une diversification de l'offre en équipements pour les enfants (balançoires, tobogans, cabanes, etc).

Les participants ont souhaité faire de ce lieu :

- un square de proximité pour les 0-12 ans,
- plus grand et ouvert sur la maison de quartier.

Les participants souhaitent également aménager :

- Un rond-point afin d'en faire une piste de vélo ;
- Une ouverture du square ver le nord des Tuileries et le cœur de ville.

Puis une étude sur le désenclavement de l'air de jeux des Tuileries a été réalisée en décembre 2019 par la paysagiste Paule Green.

Il ressort que ce lieu est isolé et fragmenté du fait d'un surplus de mobilier urbain qui impacte fortement la visibilité du site. Cela est dû à une accumulation de mobilier en béton ainsi qu'à une intégration lacunaire des installations dans le paysage. Le professionnel a recommandé à ce titre de mutualiser les fonctions des différentes installations à d'autres besoins.

Concernant la programmation, le paysagiste recommande a rappelé l'importance de :

- Préserver l'intérêt écologique d'une partie du secteur ;
- Conforter le positionnement de l'aire de jeu ;
- Permettre le « désenclavement » de cet espace.

Dans ce cadre, il a proposé des aménagements (cheminements, traitement végétal) afin de répondre aux différentes exigences, de quantifier et de chiffrer les travaux à conduire et de respecter le délai de réalisation de l'aire de jeu pour début 2020.

SECTEUR GARE – réaménagement de l'entrée de gare

Une action *in situ* a été menée le 17 avril 2019 afin de collecter la parole des usagers sur leurs attendus autour de la gare en matière d'aménagement et de gestion des espaces et de services. A l'issu de ce dispositif, des fiches actions ont été rédigée afin de capitaliser l'ensemble des propositions faites par les participants sur les thématiques suivantes :

- Aménagement parvis haut et parvis bas et parking Barbusse ;
- Nettoyage / gestion des déchets ;
- La signalétique ;
- La présence humaine ;
- La mise en place d'un guichet de service public ;
- Les commerces et services ;
- L'accompagnement des vendeurs ;
- Communication sur l'action de la ville et espaces de d'expression libre (arts urbains, peinture murale, etc.).

SECTEUR VLAMINCK – réaménagement du quartier

Le cabinet d'urbanisme Made In a établi un diagnostic du secteur Vlaminck en septembre 2020.

Le diagnostic recommandait comme principes de réaménagement, de :

- s'appuyer sur l'existant,
- de créer un espace évolutif et modulable.

Il prévoyait :

- Un réaménagement des entrées de quartier afin d'inviter les usagers à la déambulation et à a promenade ;
- De diversifier l'offre en termes :
    - D'espaces plantés ;
    - De mobilier et aménagements.

Enfin, les urbanistes ont séquencé l'espace en trois parties afin de faire correspondre les aménagements et les besoins des usagers de chaque secteur :

- Secteur école ;
- Secteur central ;
- Secteur Verger.

SECTEUR DES SABLONS – réaménagement du quartier et de la rue Renoir

Une balade urbaine organisée par le cabinet Made In et qui portait sur le réaménagement de la rue Renoir s'est déroulée le 10 septembre 2020.

Elle visait à recueillir les ressentis des habitants et leurs propositions pour améliorer les espaces publics dans ce secteur.

Elle s'est déroulée en suivant un parcours ponctué de 5 arrêtes principaux et a permis de d'aborder différentes problématiques :

- Circulation : insécurité routière (vitesse trop élevée, rodées, insécurité pour les piétons) et double-sens compliqué
- Stationnement : difficultés de stationnement, des parkings en mauvais état, stationnement invasif
- Mobilier urbain : absence de zone de repos et signalétique insuffisante
- Présence d'encombrants dans l'espace public

Puis un second atelier de travail a été organisé le 7 octobre 2020 afin de recueillir le diagnostic des habitants et usagers sur l'ensemble du quartier.

Il ressort un besoin de réaménagement du square Vlaminck avec :

- des espaces dédiés aux adolescents,
- ainsi que de poser du mobilier qui empêcherait les grands rassemblements.

Les participants souhaitent également :

- Installer une aire de jeux dédiée aux tous petits ;
- Aménager une promenade ;
- Développer les initiatives sur les pieds d'immeubles.

Les différents acteurs proposent de :

- Développer des espaces verts dans une optique de conservation et de plantation ;
- Développer des espaces de motricé et de créativité ;
- De réaménager le secteur Vlaminck ;
- D'aménager une zone calme au niveau de Veyssière et Bateau en lien avec la médiathèque ;
- D'aménager des espaces dédiés aux adolescents.

Enfin, des questionnaires sur la programmation du secteur des Sablons a été distribué au mois de décembre 2020 sur les thématiques suivantes :

- Entretien et tranquillité publique ;
- Suroccupation et conflit d'usages ;
- Qualification et aménagement du secteur Lavoisier ;
- Le square Bateau ;
- Le square Veyssière ;
- La forte fréquentation et les conflits d'usages au niveau du square de la gare ;
- Le confort d'usages et les îlots de fraicheur du square Renoir ;
- La tranquillité du square des Lacs.

SECTEUR DES SABLONS - réaménagement de la rue Pasteur

Une balade urbaine a été organisée le 29 septembre 2021 afin de questionner le réaménagement de la rue Pasteur.

Elle s'est déroulée en suivant un parcours ponctué de 5 arrêtes principaux et a permis de d'aborder des problématiques assez similaires à celles abordées lors de la précédente balade, avec des spécificités concernant la sortie basse de la Gare RER. Notamment la gestion des circulations piétonnes, des problèmes liés au stationnement et des problèmes de propreté.

À la suite de ce diagnostic complet, un planning de mise en œuvre des interventions a été établi. Les travaux sur ces différents ont été ou seront menés entre 2021 et 2023 et concerneront :

- La réfection des rues Victor, Berthier et Lauriston aux Tuileries ;
- La réfection de la 2e partie de la rue Renoir : reprise de la voirie, des trottoirs, de l'éclairage public ;
- La phase 2 du parc des Tuileries ;
- Le réaménagement du Coteau Vlaminck ;
- Un travail de signalétique sera engagé à partir du parvis de la gare pour améliorer le repérage des services publics, des espaces naturels, ainsi que la mise en valeur de l'identité locale ;
- Une fresque artistique colore le sol sera réalisée au niveau du square Surcouf afin de sensibiliser les habitants au tri des déchets.

Concertation dans le cadre du plan de sauvegarde

Dans le cadre du démarrage des travaux d'urgence, un événement a été organisé par l'EPFIF et les partenaires du projet « Place au travaux ! ». Cet événement s'est tenu le 06 juillet 2021, de 15h à 19h sur le « triangle Lavoisier ».
Il a rassemblé les équipes de l'EPFIF, de la Ville, des opérateurs du Plan de Sauvegarde et des représentants des entreprises qui interviennent directement dans les immeubles. Une Table d'information a été installée et des équipes mobiles sont allées au-devant des habitants au pied des immeubles pour échanger avec les passants.

Par ailleurs, la concertation avec les habitants, en particulier avec les représentants des copropriétaires, est une des composantes essentielles du Plan de Sauvegarde. Des réunions pré-travaux ont été organisées avec les conseillers syndicaux.

Sur un autre sujet, les conseillers syndicaux ont également été rencontrés pendant l'année 2021 sur le sujet de la nouvelle stratégie d'acquisition de l'EPFIF dans la copropriété.

Enfin, un dispositif expérimental, la *Veille Technique et Sociale*, s'est mis en place en 2021, associant les conseillers syndicaux et les gardiens d'immeuble. A cette occasion, 6 sessions de diagnostic en marchant ont été organisées, concernant 8 syndicats de copropriété. 30 participants ont été mobilisés.

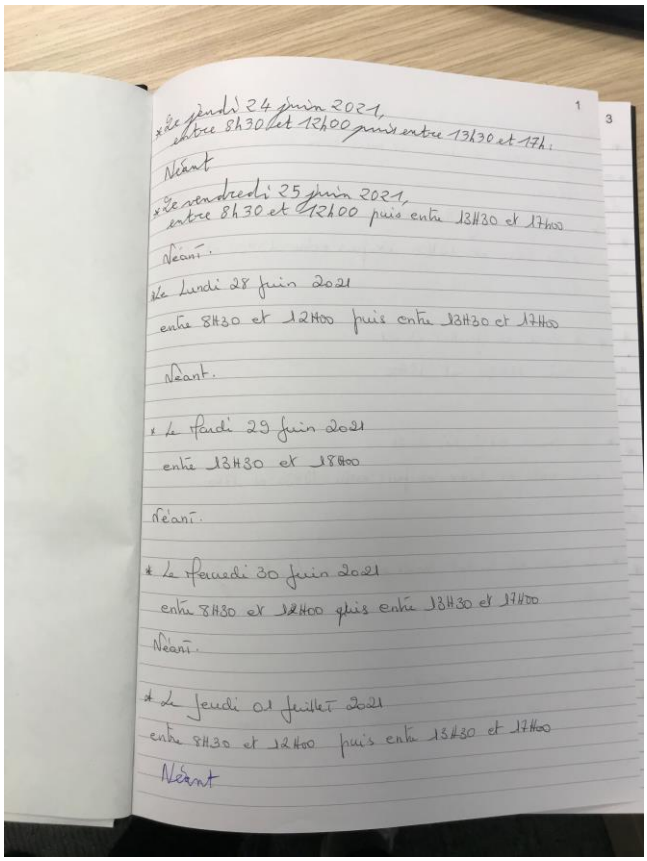
ZAC DE GRIGNY 2
CONCERTATION LÉGALE

Annexe 5 : registres de concertation et contribution en ligne

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

Extraits du registre disponible en mairie (pas de contribution recueillie)



1 3

* Le jeudi 24 juin 2021, entre 8h30 et 12h00 puis entre 13h30 et 17h.

Néant

* Le vendredi 25 juin 2021, entre 8h30 et 12h00 puis entre 13H30 et 17H00

Néant.

* Le lundi 28 juin 2021

entre 8H30 et 12H00 puis entre 13H30 et 17H00

Néant.

* Le Mardi 29 juin 2021

entre 13H30 et 18H00

Néant.

* Le Mercredi 30 juin 2021

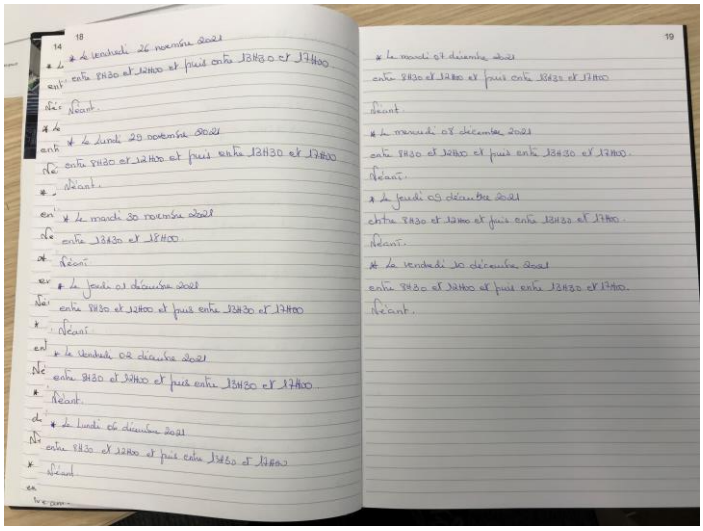
entre 8H30 et 12H00 puis entre 13H30 et 17H00

Néant.

* Le jeudi 01 juillet 2021

entre 8H30 et 12H00 puis entre 13H30 et 17H00

Néant

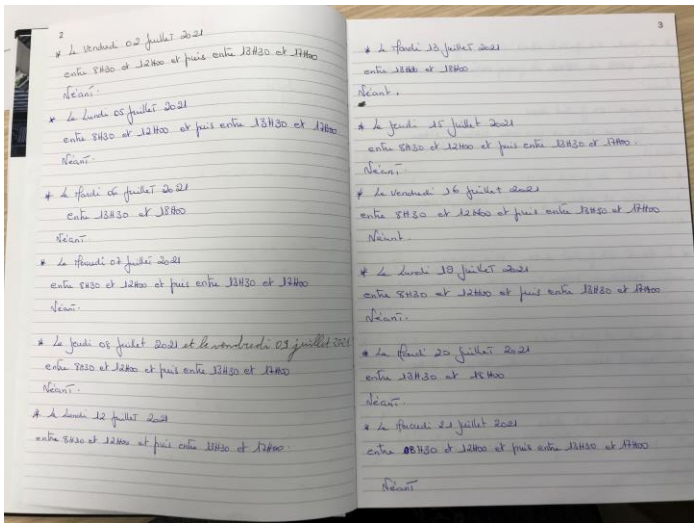


18

* Le vendredi 26 novembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le lundi 29 novembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le mardi 30 novembre 2021
entre 13H30 et 18H00
Néant
* Le jeudi 01 décembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant
* Le vendredi 02 décembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le lundi 06 décembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.

19

* Le mardi 07 décembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le mercredi 08 décembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00.
Néant.
* Le jeudi 09 décembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00.
Néant.
* Le vendredi 10 décembre 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00.
Néant.



2

* Le vendredi 02 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le lundi 05 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le mardi 06 juillet 2021
entre 13H30 et 18H00
Néant.
* Le mardi 07 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le jeudi 08 juillet 2021 et le vendredi 09 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H30
Néant.
* Le lundi 12 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00

3

* Le mardi 13 juillet 2021
entre 13H00 et 18H00
Néant.
* Le jeudi 15 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le vendredi 16 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le lundi 19 juillet 2021
entre 8H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant.
* Le mardi 20 juillet 2021
entre 13H30 et 18H00
Néant.
* Le mercredi 21 juillet 2021
entre 08H30 et 12H00 et puis entre 13H30 et 17H00
Néant

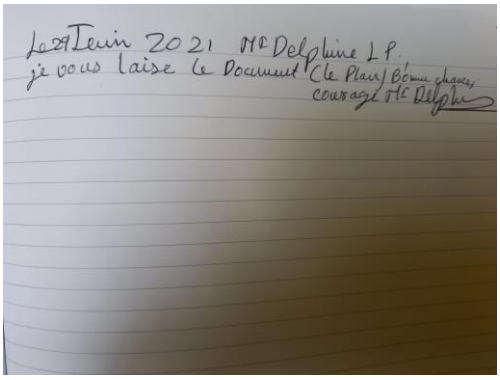
Contributions sur le registre disponible au centre social Pablo Picasso



Emplacement du registre à l'entrée de l'équipement


TRANCHE 80
ESP. VERTS + SQUARE JEUX
ECOLE PRIMAIRE
ECOLE MATERNELLE
SNCF GARE DE GRIGNY
RUE DE L'ARCADE
RUE RENOIR
RUELLE DU CURE
Sens unique
Sens interdit
Faisabilité en épi !?
Bois de l'arbalète
Secours
Motos
+2 places parking
+2 places parking
haies
Réseaux
Chemin en partie cadastrale
Mettre terrain avant la maison de retraite


Le 29 Juin 2021 Delphine
Rechercher lieu ou adresse
3D


Le 29 Juin 2021 Mme Delphine L P.
je vous laise le Document Cle Plan Bonne chance
courage Mme Delphine

Contributions en ligne

De :
Envoyé : mercredi 16 juin 2021 11:30
À : Orcod Grigny2 <orcod-grigny2@epfif.fr>
Objet : RENOUVELEMENT DU QUARTIER.

Bonjour,

J'ai lu avec intérêt le document distribué dans les boites aux lettres.

Concernant l'aménagement du Bois de l'Arbalète, j'espère qu'il conservera son aspect naturel et que les "liens de circulation" n'en feront pas un jardin public !

Cordialement.

De :
Envoyé : lundi 19 juillet 2021 21:10
À : Orcod Grigny2 <orcod-grigny2@epfif.fr>
Objet : Atelier du 21 juillet

Bonjour,

Pour faire suite à la balade du 30 juin dernier concernant le quartier Vlaminck-Surcouf-Lacs, et ne pouvant assister à l'atelier du 21 juillet, je réitère certaines idées afin d'en améliorer certains aspects.

- Tout d'abord, remettre de la pelouse et espaces verts à tous les endroits comme c'était prévu, et les protéger par de la clôture grillagée
- Repeindre les bancs et bordures des allées dans le parc côté rue Renoir, derrière Surcouf et devant, côté square Vayssiere
- Paver les nouvelles allées créées comme celles existant
- Mettre des rampes à l'entrée du Bois de l'Arbalète, rue des Lacs, et mettre des dalles espacées en bordure des rampes, pour sécuriser l'accès à la descente dans le bois.

Je vous remercie d'être à notre écoute
Cordialement.