



21 OCTOBRE 2021
CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET

RÉUNION D'INFORMATION ET D'ÉCHANGES – PROJET GRIGNY 2

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE



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



UN PROJET À COURT, MOYEN ET LONG-TERME

**RÉPONDRE AUX
DIFFICULTÉS DU
QUOTIDIEN**



Travaux rue Lefebvre

**UN PROJET DE
LONG TERME QUI
SE CONSTRUIT DÈS
MAINTENANT**



Atelier Sablons, 21/07/21

**DES MOYENS
CONSIDÉRABLES POUR
UNE AMÉLIORATION
PROFONDE DE GRIGNY 2**



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

DES ACTIONS POUR RÉPONDRE A L'URGENCE





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

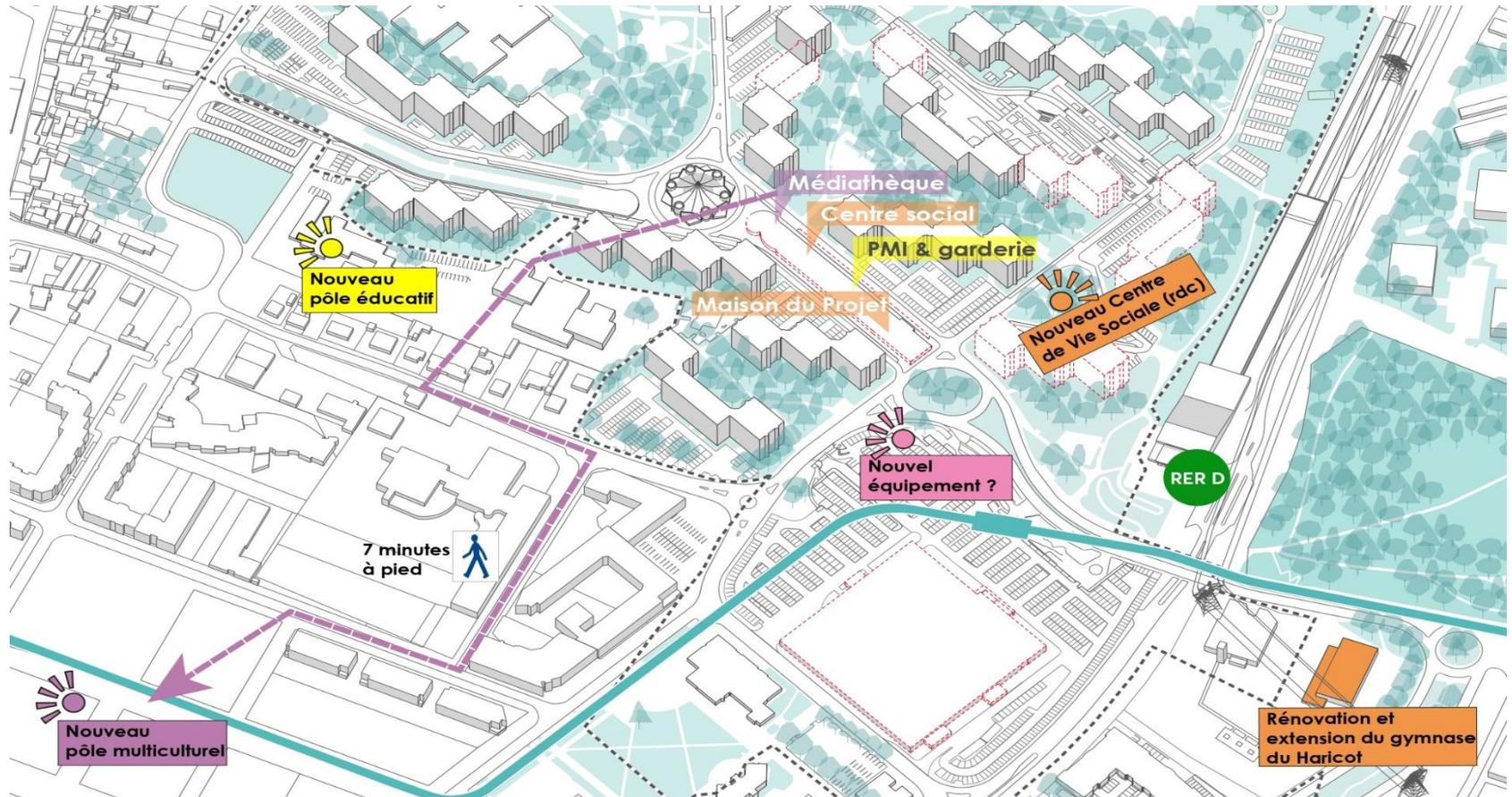
- Améliorer le **confort de circulation** des piétons et la **sécurité routière**, améliorer les espaces publics (avenue des Sablons)
- Améliorer la **signalétique** des équipements
- Connexion Nord-Sud : faciliter les circulations pour piétons et vélos
- Aménager des **pieds d'immeuble** agréables et sécurisés
- Prendre en compte les **enjeux de sécurité et de tranquillité** dans les futurs aménagements



Atelier Sablons du 21/07/2021

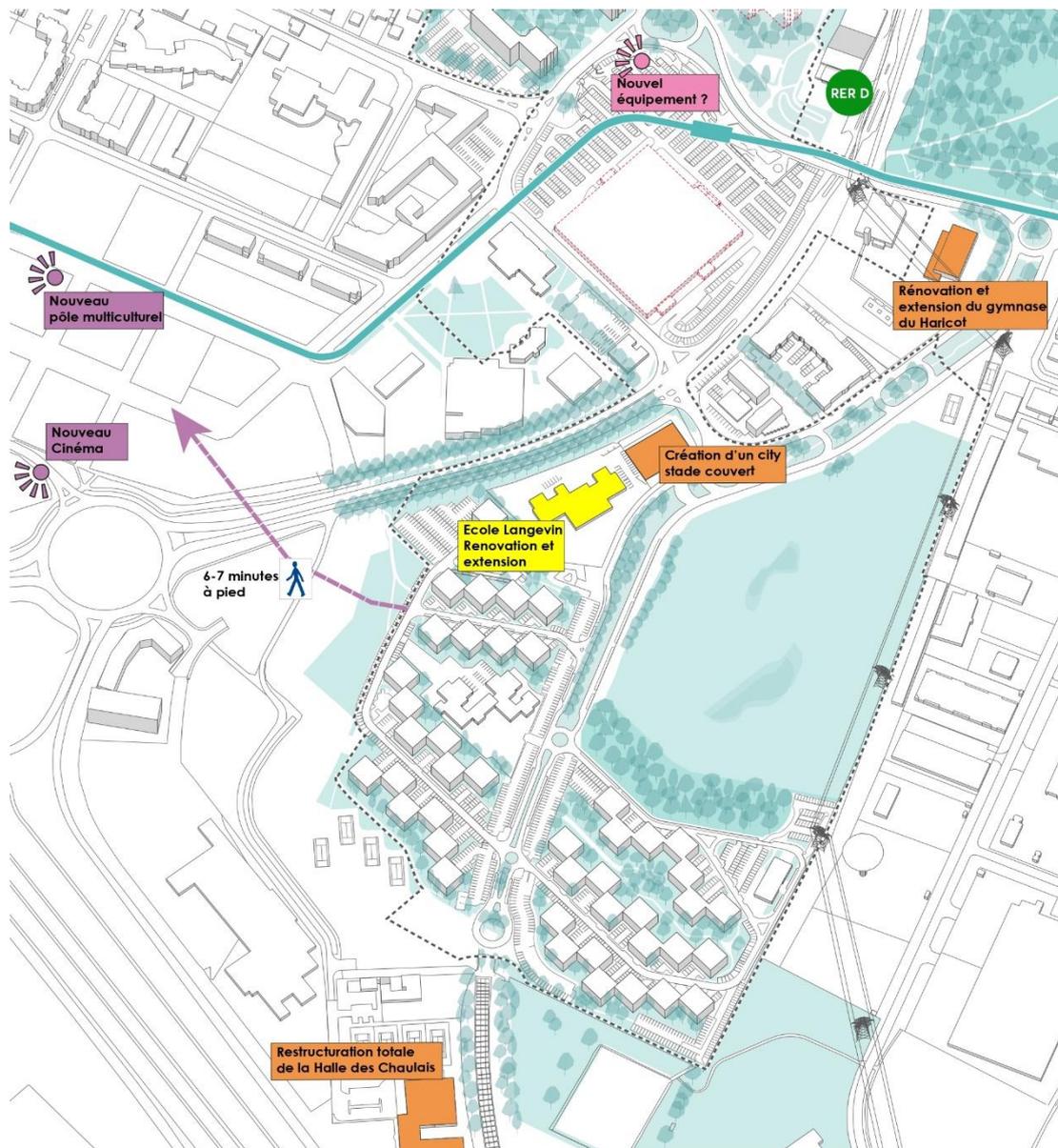
LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - SABLONS

Les équipements seront rénovés et améliorés dans les 5 prochaines années



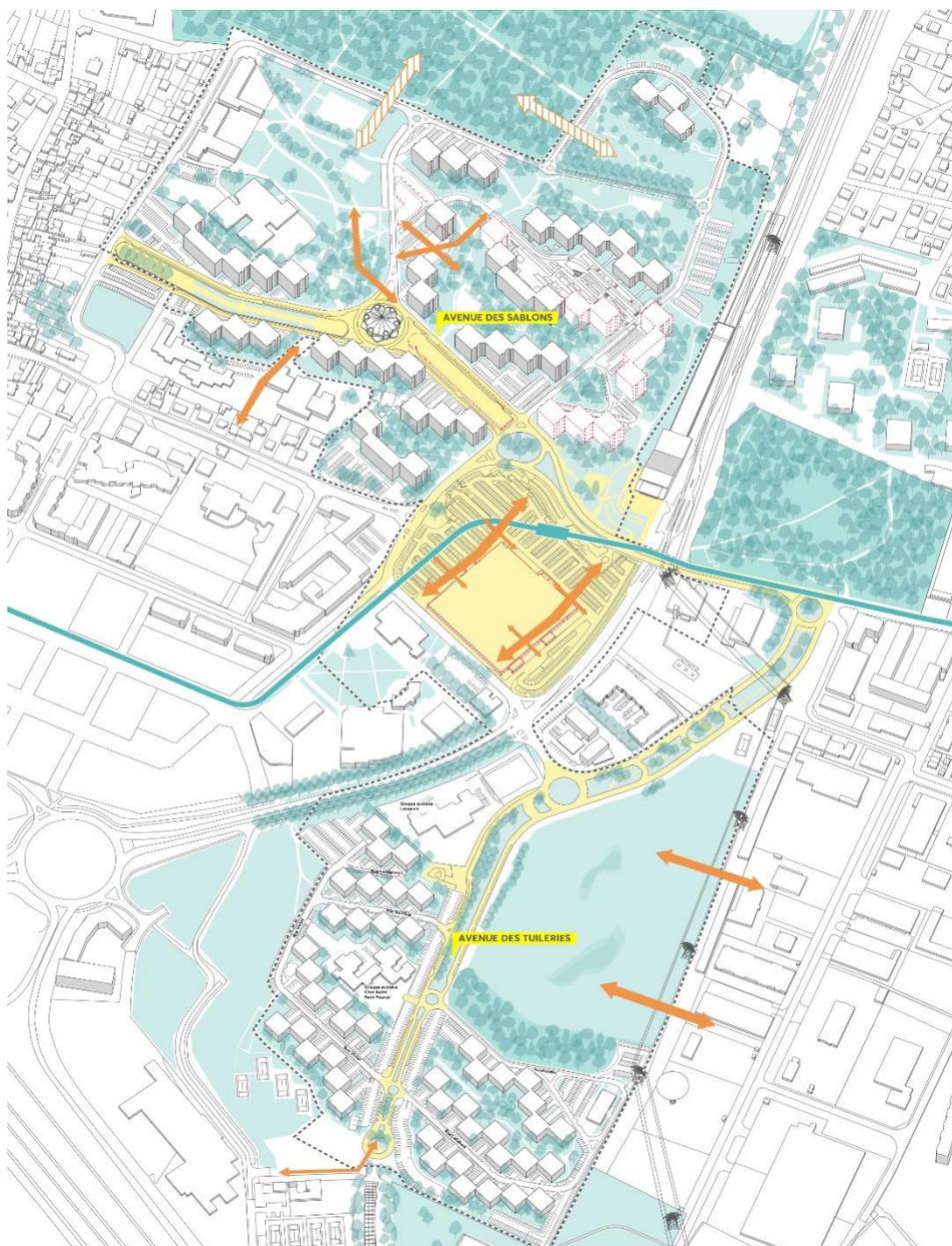
- + La **PMI et la halte-garderie** restent dans le quartier, dans un équipement neuf et mieux adapté : le **pôle éducatif Sablons**
- + Le centre **Pablo Picasso** reste dans le quartier
- + La **médiathèque** sera installée dans le centre-ville, à environ 600 mètres
- + Un nouvel équipement structurant, 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 1^{er} 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...



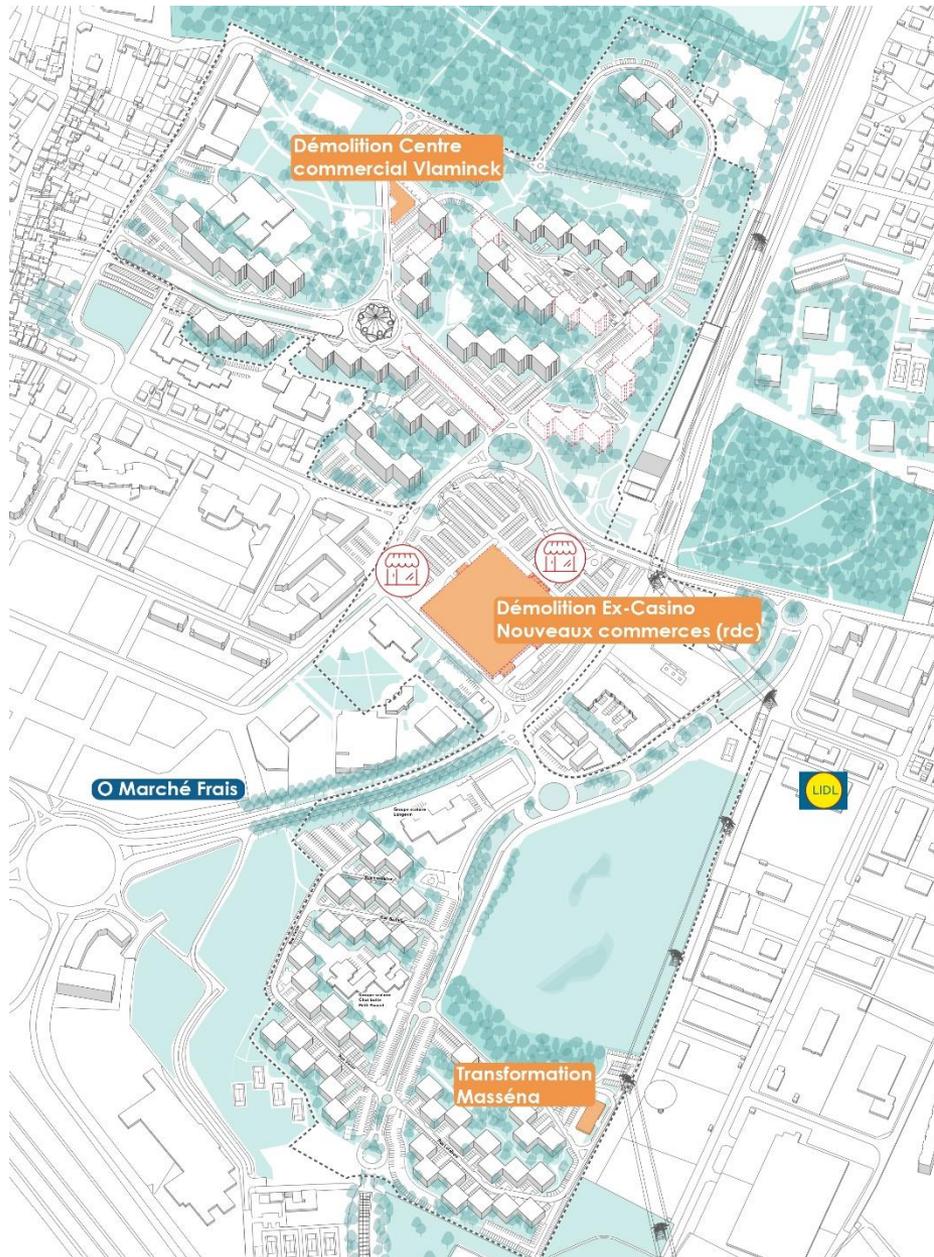
Terrain de la folie

- 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 Vlamincq





QUESTIONS – REPONSES



4. APPROFON- DISSEMENT PAR THÉMATIQUE

➤ Discussion autour d'une 1^{ère} 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 2^{ème} thématique (30 min)

- Les participants abordent une 2^{ème} 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





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 renouvelés.

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 1^{er} 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 rachetés 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 perçus par les habitants comme obsolètes et insuffisants. L'offre commerciale sera restructurée à l'échelle du quartier.

- Le centre commercial Vlamincq, obsolète, sera démoli.
- Le centre commercial Masséna, n'est plus utilisé. L'EPPFIF 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'EPPFIF répond que la demande sera rappelée au gestionnaire AJA. L'EPPFIF précise qu'à partir du 1^{er} janvier 2022, la scission de la copropriété sera effective. Ainsi, le parking T80 deviendra un syndicat de copropriété autonome. Le syndic COOPEXIA sera le syndic provisoire, qui sera chargé d'appeler la première assemblée générale de copropriété. Cette 1^{ère} 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'EPPFIF explique que la scission de la copropriété sera effective au 1^{er} 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'EPPFIF 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 créanciers en fonction de la trésorerie disponible.

Achat des logements par l'EPPFIF et droit de préemption

Plusieurs participants ont évoqué le **droit de préemption de l'EPFIF ainsi que la procédure de rachat**. Ils souhaitent 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 Vlamincq 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 coteau Vlamincq 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 syndicats peut être mené afin qu'ils procèdent à l'enlèvement des véhicules occupant irrégulièrement des places de stationnement privées.

- ▼ La Ville propose de créer 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.



21 OCTOBRE 2021
CENTRE CULTUREL SIDNEY BECHET

RÉUNION D'INFORMATION
TABLES THÉMATIQUES

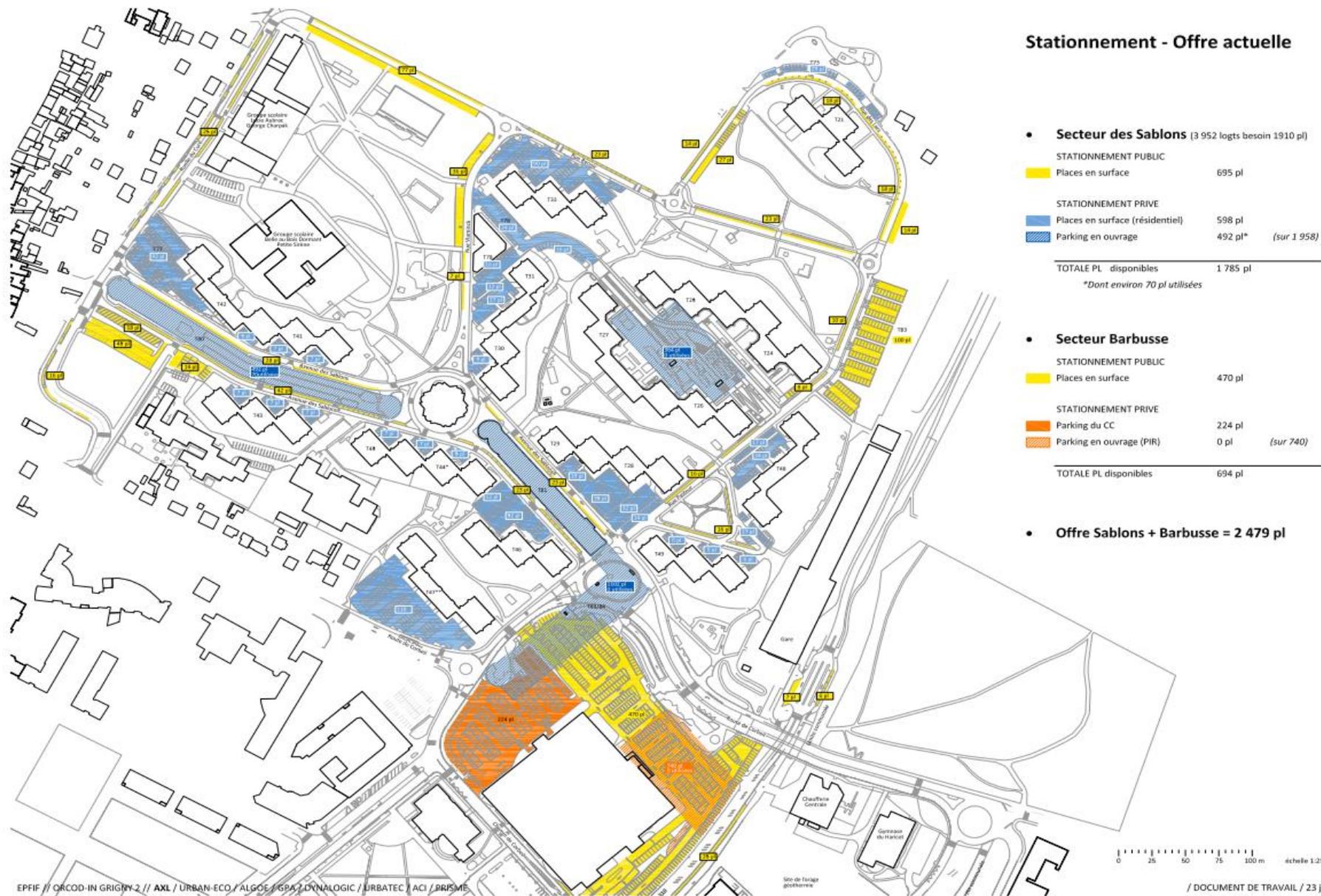
UNIS POUR UN HABITAT DIGNE





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**

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





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

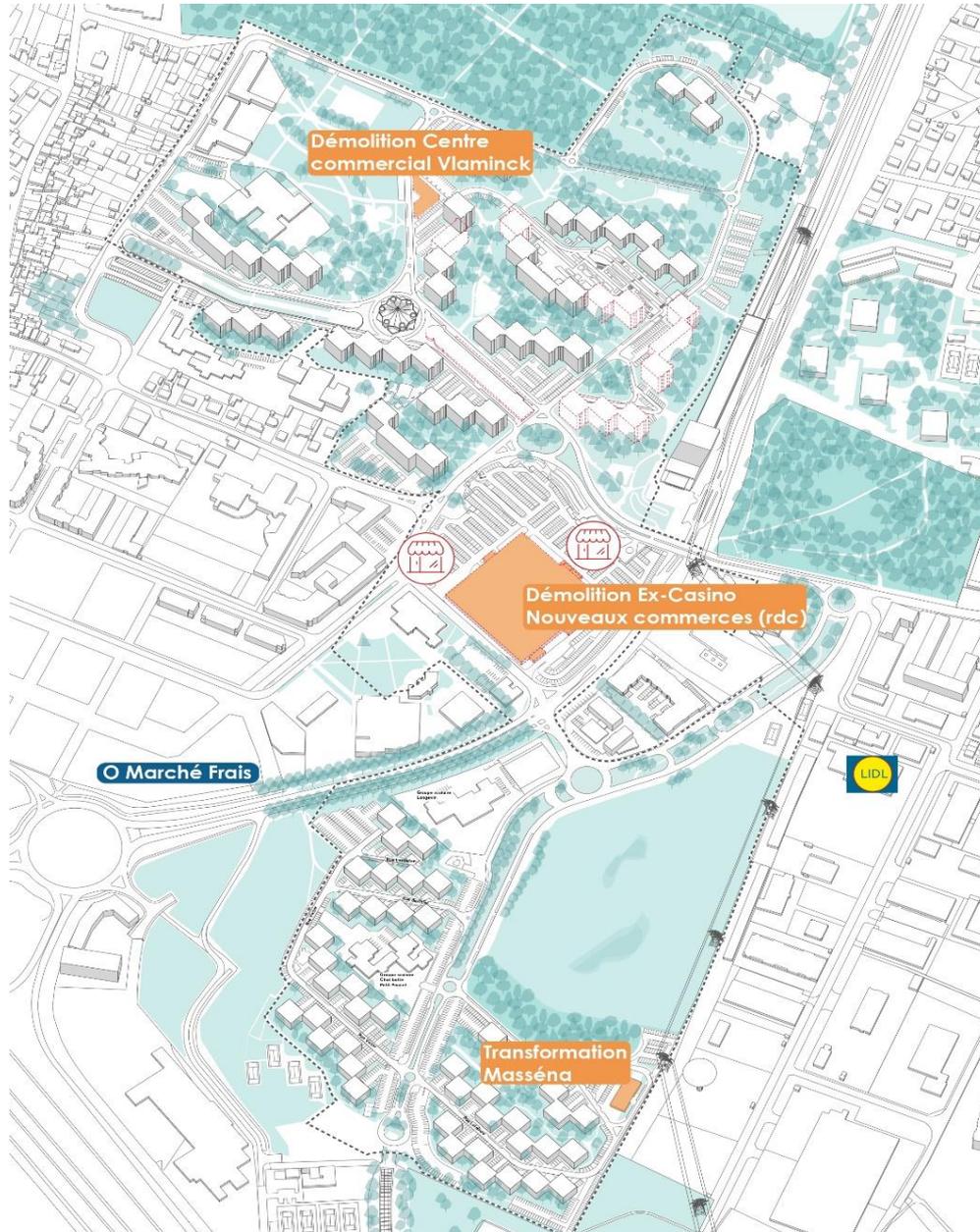


Exemples d'aménagement

- Quartier des Sécherie, Bègles
- L'éco-Logis, Strasbourg
- ZAC des Rives du Blosne, Chantepie



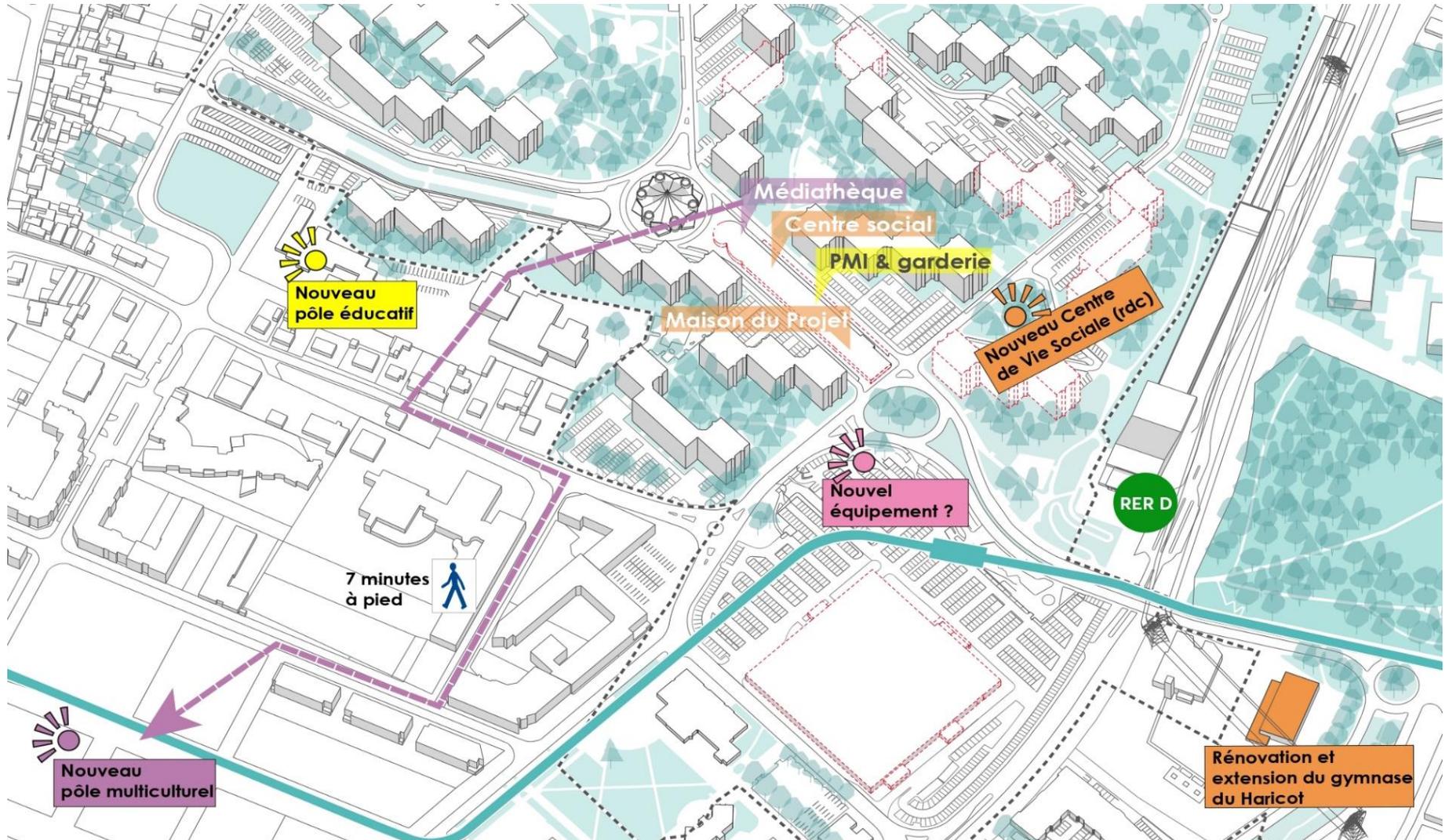
THÉMATIQUE DE L'OFFRE COMMERCIALE



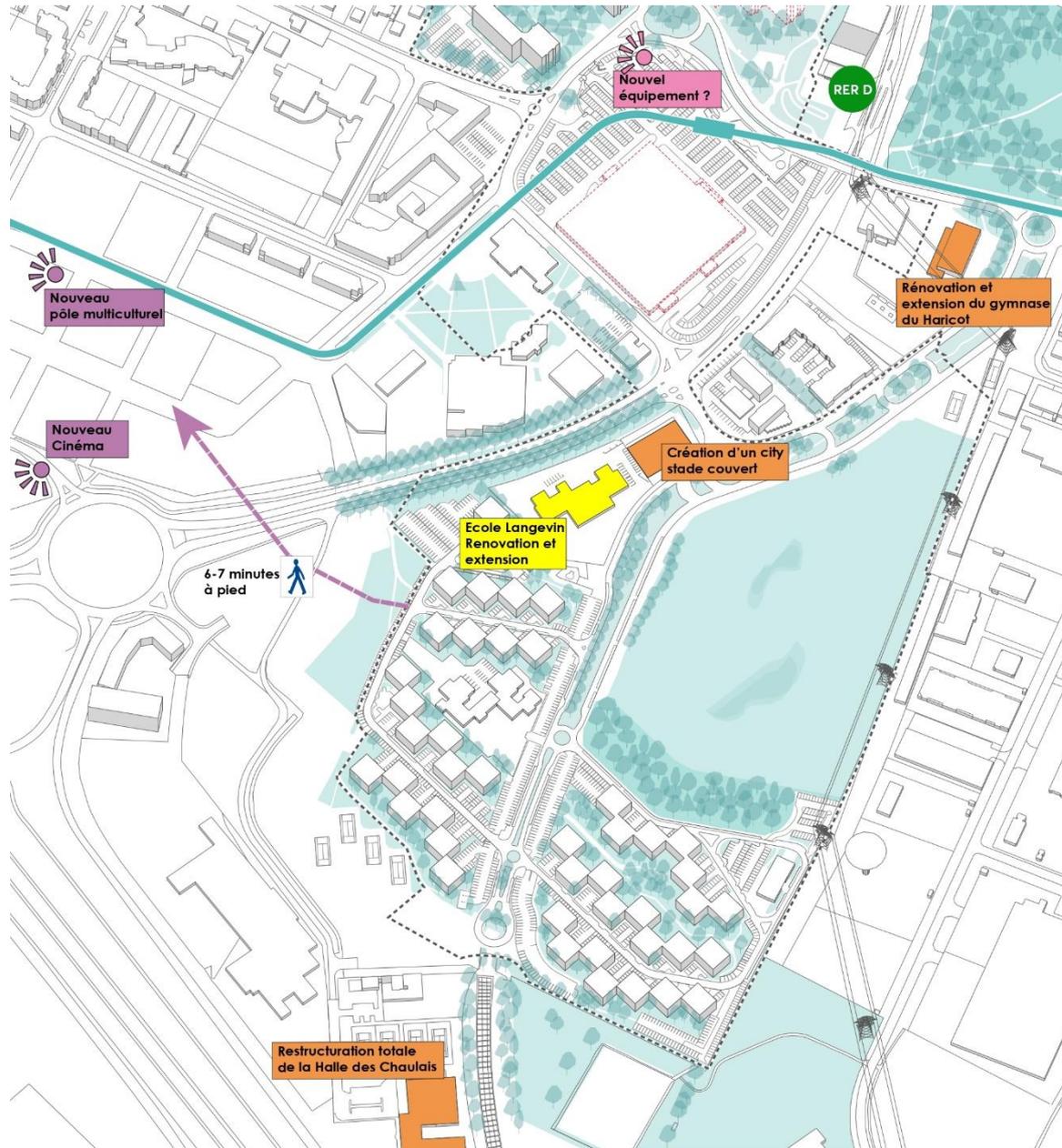


3. LES ÉQUIPEMENTS

LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - SABLONS



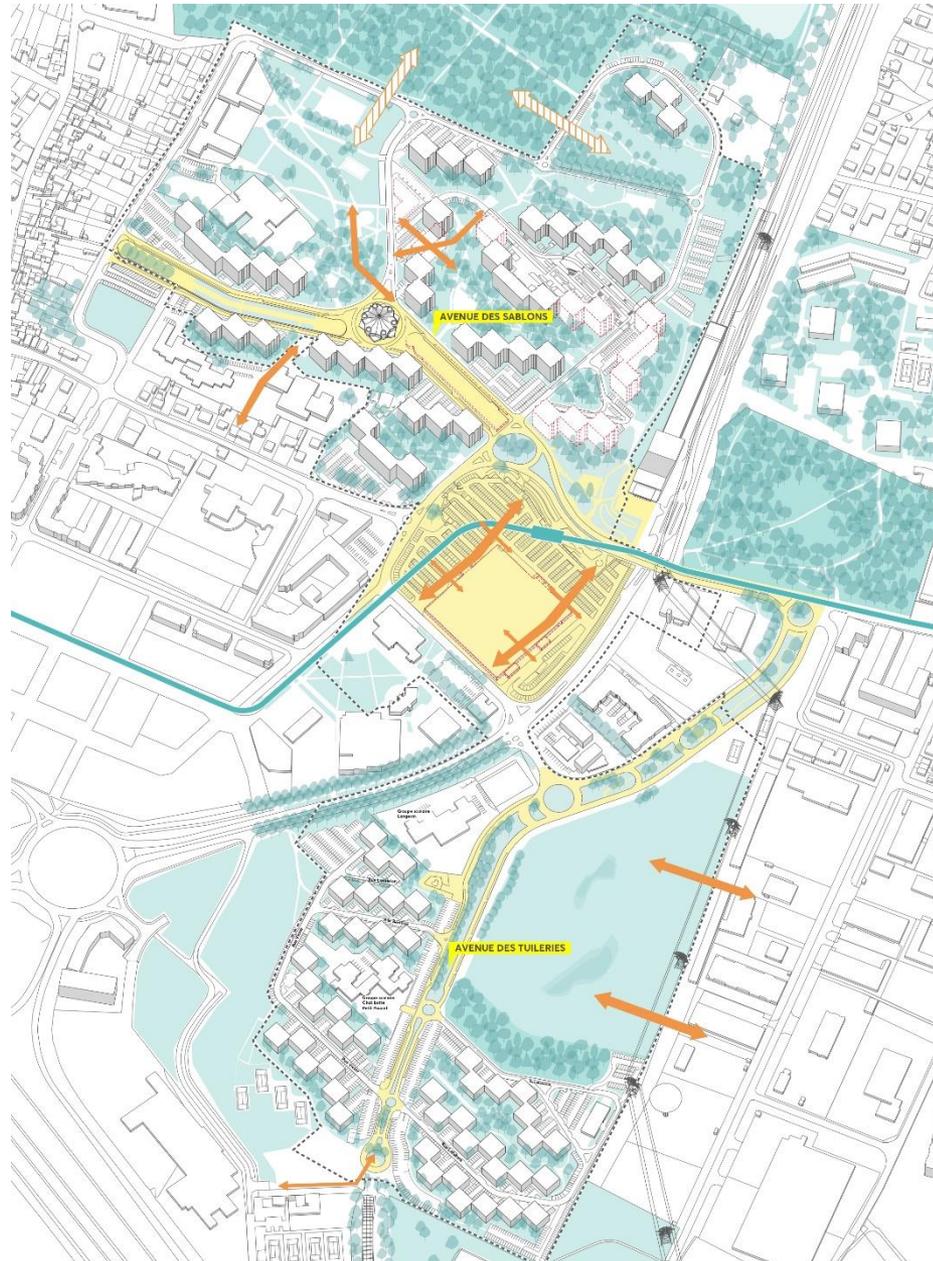
LES ÉQUIPEMENTS DU QUARTIER - TUILERIES





4. LES ESPACES PUBLICS

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC



AMÉNAGEMENT D'AVENUES



QUALITÉ DE L'ESPACE PUBLIC



MOBILIER URBAIN

