

## TRANSFORMATION DE GRIGNY 2 : EXPRIMEZ-VOUS !

### UNE ÉTAPE CLÉ AVANT LA RÉALISATION DU PROJET URBAIN

En 2024, une enquête publique est ouverte pour déclarer l'ORCOD-IN de Grigny 2 d'utilité publique. Cette déclaration d'utilité publique aura deux effets : elle va permettre l'adaptation du PLU de la ville au projet urbain et autoriser l'EPFIF à procéder à l'expropriation des immeubles en transformation.

#### EN 2024 : DE NOMBREUSES AVANCÉES

Le projet avance : élaboration des plans de sauvegarde, nouvelle stratégie d'acquisition sur les copropriétés en redressement, travaux du TZEN 4, accélération du relogement. Comme annoncé dès 2021, ce projet nécessite le rachat de plus de 1 330 logements qui seront démolis ou transformés en logements sociaux. Pour les propriétaires de la copropriété Ney 49, le processus d'expropriation démarre en 2024.

#### POURQUOI UNE ENQUÊTE PUBLIQUE ?

C'est la loi : le projet sera déclaré d'utilité publique (DUP) par la Préfète après une enquête à laquelle tous les habitants sont invités à participer.

#### UNE COMMISSION INDÉPENDANTE CHARGÉE DE RECUEILLIR VOS OBSERVATIONS

Une commission d'enquête, composée de trois commissaires indépendants, a été nommée par le Tribunal administratif de Versailles pour mener l'enquête publique. Son rôle : faciliter votre compréhension du dossier et recueillir vos observations. À l'issue de l'enquête, elle rédigera un rapport sur son déroulement et les remarques émises par les participants. Elle formulera un avis motivé au regard de ces remarques et de l'objet de l'enquête, ce qui permettra à la Préfète de se prononcer sur l'utilité publique du projet.



#### QUAND ?

**DU 18 MARS  
AU 23 AVRIL  
2024**

**PAGE 8 :**  
RETROUVEZ  
TOUTES LES  
MODALITÉS  
POUR ACCÉDER  
AU DOSSIER  
COMPLET  
DE L'ENQUÊTE  
PUBLIQUE ET  
Y PARTICIPER !

**VENEZ NOMBREUX VOUS EXPRIMER SUR L'AVENIR DE GRIGNY 2**

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

# L'ORCOD-IN, UN PROJET POUR ACCOMPAGNER, TRANSFORMER, SOUTENIR GRIGNY 2

C'est l'ensemble du projet de l'ORCOD-IN qui fait aujourd'hui l'objet de l'enquête publique. Retrouvez dans ces pages les éléments essentiels pour bien comprendre le projet et son utilité publique.



## POURQUOI CE PROJET ?

Pour stopper la spirale de dégradation du quartier et d'endettement des copropriétaires et des copropriétés, un dispositif d'exception a été mis en place en 2016 : **l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN)**. Le projet vise à :

- 1 Apporter des solutions aux situations sociales les plus complexes**, grâce aux acquisitions, à l'accompagnement social et au relogement, et la lutte contre l'habitat indigne.
- 2 Améliorer les conditions de vie des habitants** dans les bâtiments grâce au redressement financier des copropriétés et aux travaux de sécurité puis de rénovation des immeubles.
- 3 Redonner de l'attractivité au quartier**, et ainsi aux biens des copropriétaires, grâce à la requalification des voiries, espaces publics, et espaces verts, à la rénovation des écoles, et la construction d'une offre neuve de logements, commerces et équipements.



## QUELS SONT LES PREMIERS RÉSULTATS ?

L'ORCOD-IN a déjà permis des changements concrets dans Grigny 2 : scission de la copropriété, réalisation des travaux d'urgence, rénovation des espaces publics, condamnation de marchands de sommeil. L'action se poursuit :

- **une nouvelle stratégie d'achats de logements est mise en œuvre dans les copropriétés en redressement depuis janvier 2024**. Seules les deux copropriétés les plus fragiles, Davout 28 et MacDonald 46, font encore l'objet d'une action d'acquisition renforcée ;
- **les nouveaux plans de sauvegarde s'élaborent**. Pour les copropriétés en redressement, ils doivent permettre de poursuivre le redressement financier et la réalisation de travaux de rénovation, à l'image de ceux en cours sur la copropriété Rodin 47 ;
- **les travaux du TZEN 4 sont en cours** : sa mise en route est prévue pour l'automne 2024. Des travaux d'urbanisme transitoire vont accompagner son arrivée ;

- **les rachats se poursuivent aux adresses vouées à la démolition ou à la transformation** en logements sociaux avec plus de 560 logements acquis. Une aide exceptionnelle a été mise en place, sous certaines conditions, par l'État et la mairie à destination des propriétaires occupants qui restent dans leur logement ;
- **le relogement a démarré** : déjà 60 ménages relogés à Grigny, en Essonne et en Île-de-France !



Les travaux qui ont eu lieu à Rodin 47 - août 2023

# EN QUOI TRANSFORMER GRIGNY 2, EST-IL UN PROJET D'UTILITÉ PUBLIQUE ?

L'utilité publique de l'ORCOD-IN repose à la fois sur les enjeux de la transformation physique du quartier mais aussi sur l'impact positif des interventions au bénéfice des habitants.



## COMMENT LE PROJET SERT-IL L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ?

### 1. Par les transformations du cadre de vie

Elles vont rendre Grigny 2 **plus attractif et mieux connecté avec les autres quartiers** grâce à :

- **la création d'une centralité autour de la gare, trait d'union entre le centre-ville, les Tuileries et les Sablons** : dans le prolongement du nouveau cœur de ville, ce secteur deviendra une véritable entrée pour la commune, accueillant de nombreux transports publics, des services et des commerces d'hyper proximité et de nouveaux logements diversifiés ;
- **la requalification de la voirie, des espaces et équipements publics** : elle donnera au quartier un caractère de « parc habité » et valorisera ses qualités paysagères. Cette requalification permettra de réduire les nuisances et participera au changement d'image souhaité par les habitants ;
- **une ambition environnementale forte** : le projet va permettre de protéger la biodiversité et les zones naturelles sensibles, de désimperméabiliser les sols et lutter contre l'effet îlot de chaleur, et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

### 2. Par les interventions au bénéfice des habitants

Elles visent à d'offrir **une solution de logement digne pour chacun** :

- **le relogement représente une opportunité pour les ménages de sortir de l'habitat indigne**, grâce à l'amélioration de leurs conditions d'habitat et à l'accompagnement social adapté et individualisé qui leur est proposé ;
- **l'accompagnement des plans de sauvegarde**, pour les habitants des copropriétés en redressement, doit leur permettre de retrouver une offre immobilière de qualité, sur les plans techniques, financiers et de gestion, durablement. L'enjeu est aussi de réduire la précarité énergétique ;
- **la rénovation des équipements scolaires et sportifs** et la création de nouveaux équipements sont la clé pour offrir aux habitants des services de qualité et plus attractifs.



Plan guide du projet



**3500**

logements rénovés en copropriété



**550**

logements rénovés en logements locatifs sociaux (LLS), dont Sablons 44



**840**

nouveaux logements diversifiés



**6 équipements**

scolaires et sportifs rénovés ou construits



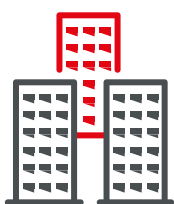
**4 hectares**

d'espaces naturels sanctuarisés



## LES IMMEUBLES EN TRANSFORMATION

À terme 1 330 logements seront rachetés pour être démolis ou transformés en logements sociaux. Après une phase amiable, l'expropriation débute en 2024 pour les copropriétaires de Ney 49 (1,3, 5 Lavoisier).



### POURQUOI RECOURIR À L'EXPROPRIATION ?

Cinq copropriétés en faillite ne peuvent plus se maintenir, malgré tous les efforts engagés. Devant ce constat, il a donc été décidé de racheter ces copropriétés puis de les démolir ou de les transformer en logements sociaux. Il s'agit des copropriétés Cambacérés 26, Surcouf 27, Vlaminck 31, Lavoisier 48 & Ney 49.

La copropriété Sablons 44 est détenue à 95 % par le bailleur social I3F : les derniers logements seront expropriés afin que l'ensemble du bâtiment soit à vocation sociale.

Certains parkings souterrains sont également concernés : leur remise en état et leur sécurisation seraient trop coûteuses. Les aménagements urbains de la dalle Barbusse et de l'avenue des Sablons nécessiteront également des travaux très lourds à leur emplacement.

### LES DATES À RETENIR

## L'EXPROPRIATION DÉBUTE AVEC LA COPROPRIÉTÉ NEY 49

#### ► Mars / avril 2024

première enquête parcellaire. Seule la copropriété Ney 49 est concernée (et lots annexes)

#### ► Début 2025

l'expropriation proprement dite débutera

*Pour les copropriétés Cambacérés 26, Surcouf 27, Vlaminck 31, Sablons 44 et Lavoisier 48 l'expropriation viendra plus tard, une fois celle de Ney 49 achevée. En attendant, l'EPFIF continue de vous accompagner.*



### COMMENT SE DÉROULE UNE EXPROPRIATION ?

La procédure se déroule en 2 phases.

#### Une phase administrative composée de :

- l'enquête parcellaire qui a pour but de déterminer avec précision les biens à exproprier et d'identifier exactement leurs propriétaires ;
- l'arrêté de cessibilité qui est l'acte par lequel sont identifiés les parcelles et propriétaires qui seront expropriés.

#### Une phase judiciaire composée de :

- l'offre d'indemnisation dite « mémoire valant offre » ;
- l'ordonnance de « transports sur les lieux » avec de la visite du logement par le juge ;
- l'ordonnance d'expropriation qui acte le transfert de propriété ;
- l'audience et jugement fixant l'indemnité et son paiement.

Jusqu'au jugement d'indemnisation, **il est possible de sortir de la procédure d'expropriation et vendre son logement à l'amiable à l'EPFIF.**

### POUR EN SAVOIR PLUS

Procurez-vous le dépliant « expropriation »



Contactez  
l'EPFIF



Ou venez à la  
Maison du projet

# QUEL ACCOMPAGNEMENT POUR LES HABITANTS ?

Les occupants des immeubles expropriés bénéficieront d'un accompagnement adapté à leur situation et leurs attentes. Parmi les solutions apportées : le relogement, l'accompagnement social ou l'étude des solutions de réaccession.

## LE RELOGEMENT UN DROIT POUR CHACUN !

Le relogement s'adresse à toutes les personnes qui occupent légalement un logement racheté par l'EPFIF et voué à la démolition, qu'elles soient locataires ou propriétaires. Il s'applique aussi bien dans le cadre de l'expropriation que dans celui de la vente amiable.

### POUR EN SAVOIR PLUS

Procurez-vous le guide du relogement



## POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS, DES DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES EXISTENT

**L'aide exceptionnelle** : pour les propriétaires occupants qui restent dans leur logement après la vente pour bénéficier d'un relogement, et sous conditions l'État et la ville de Grigny ont mis en place une aide exceptionnelle.

**La réaccession** : pour les propriétaires occupants qui en ont la capacité financière, la location accession, mise en place par l'EPFIF, permet de redevenir propriétaire dans une copropriété moins fragile de Grigny 2.

### POUR EN SAVOIR PLUS

Procurez-vous vous la plaquette ou contactez l'EPFIF

# Démarche de relogement : ils en parlent !



Ris-Orangis (91)  
Superficie de  
l'appartement : 56 m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 3

*« Il ne faut pas avoir peur de donner ses critères au chargé de relogement, il fera le maximum pour y coller. »*

Yarovil, Thi Det et Glamour



Grigny (91)  
Superficie de  
l'appartement : 78 m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 4

*« Avec notre relogement, nous avons tout gagné : espace, confort, sécurité. Pourvu qu'on le garde cet appartement, il est exceptionnel : neuf, grand, calme et nous avons une gardienne ! »*

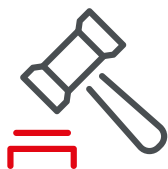
Boniface



Ris-Orangis (91)  
Superficie de  
l'appartement : 80 m<sup>2</sup>  
Nombre de pièces : 4

*« Pour l'avenir, de mes enfants je voulais un appartement plus grand avec un cadre de vie calme. Ici, ils ont chacun leur propre chambre, et des parcs tout autour. »*

Niomoussa, Ibrahim et Mariétou



## À RETENIR

**L'expropriation n'est pas une expulsion ! Vous avez des droits.**

- Le droit à un prix du logement fixé par le juge.
- Le droit au relogement pour les occupants des logements voués à la démolition.
- Le droit au maintien pour les occupants des logements transformés en logements sociaux.

# POURQUOI EST-IL NÉCESSAIRE D'ADAPTER LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME (PLU) ?

Le projet urbain a évolué au cours du temps et de la concertation avec les habitants. Pour le mettre en œuvre, il faut faire évoluer le PLU qui fixe les règles d'aménagement sur la commune. C'est l'un des sujets de l'enquête publique.



## PROJET URBAIN : UNE TRANSFORMATION EN PROFONDEUR POUR PLUS D'ATTRACTIVITÉ

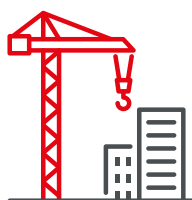
Circulations et cheminements, rénovation et amélioration des équipements, habitat et cadre de vie... Le projet urbain mobilise tous les leviers à disposition, dans la durée, pour transformer en profondeur Grigny 2 avec 4 objectifs :

**1 Désenclaver le quartier** et restructurer ses espaces pour simplifier les circulations et les accès, implanter des commerces et services de proximité ;

**2 Requalifier le cadre de vie**, les espaces publics et les équipements, valoriser les espaces verts et le lien avec la nature ;

**3 Créer une entrée de ville d'importance** autour du pôle gare ;

**4 Améliorer les conditions d'habitat** et diversifier l'offre de logements.



## QUELS IMPACTS DU PROJET SUR LE PLU ?

Deux secteurs du quartier sont particulièrement concernés par les modifications du PLU.

## 1. LE SECTEUR GARE

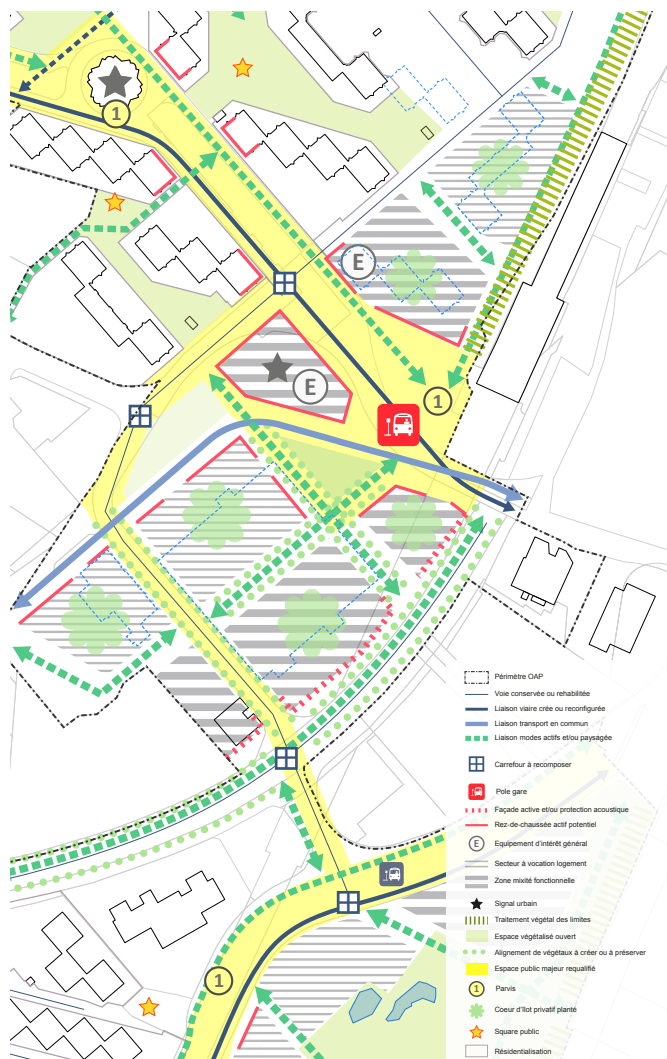
Le projet prévoit la construction de logements et de commerces d'hyper proximité. Or elle est classée en zone UE\* qui n'autorise que les équipements.

**Le PLU modifié classe les secteurs Gare, Lavoisier et Droits de l'Homme en zone UXa\* et UXb\*** pour permettre la construction de 640 logements environ, mais aussi de commerces et d'équipements, de hauteur modérée (R+5), avec un nombre suffisant de stationnements et d'espaces verts de pleine terre.



Exemple sortie de Gare

© Cynthia Walsh - AXL - non définitif, non contractuel



## 2. LE TERRAIN DE LA FOLIE

Il devait accueillir une vaste zone d'activité et était donc, à l'origine, classé UIT\*. Cette classification n'est plus compatible avec le projet car :

- elle autorise l'urbanisation de l'ensemble du terrain, alors que la volonté est de préserver une grande partie du terrain en espace naturel ;
- elle est réservée à la construction de locaux d'activité, or le projet prévoit de construire des logements sur une partie du terrain.



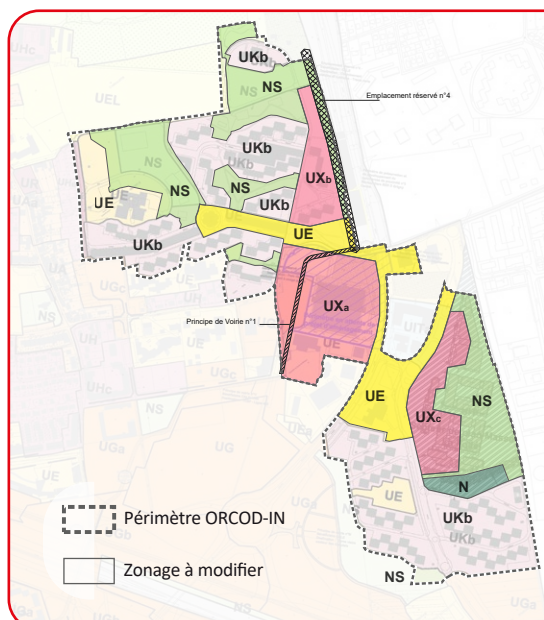
Exemple terrain de La Folie

© Cynthia Walsh - AXL - non définitif, non contractuel



**Le PLU modifié classe environ 4 ha du terrain de la folie en zone N\* et NS\*, ce qui garantit la préservation de l'environnement et interdit la construction.**

**2,5 ha sont classés en zone UXc\* pour permettre la construction de 200 logements, de faible hauteur (R+3), avec un nombre suffisant de stationnements et aussi des espaces de pleine terre.**



### QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un ensemble de documents administratifs qui fixent les règles d'aménagement, de préservation et d'utilisation des sols sur le territoire d'une commune. Pour cela, il découpe les communes en différentes zones. Chaque zone est destinée à recevoir un type d'aménagements et de constructions spécifiques (par exemple : du logement, des espaces verts, des voiries). Quand le projet envisage de changer ces destinations, il faut donc faire évoluer le PLU.

#### Petit glossaire des abréviations du PLU :

- \* Zone UE : zone équipements
- \* Zone UIT : zone d'activités
- \* Zone N : zone naturelle
- \* Zone NS : zone naturelle en milieu urbain
- \* Zone Ux : zone urbaine mixte

# LES PARTENAIRES DU PROJET

## PILOTAGE



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



## LES MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### S'INFORMER, CONTRIBUER

#### CONSULTER LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- **En Mairie :**
  - 19 route de Corbeil • 91350 Grigny
  - Lundi, Mercredi, Jeudi, Vendredi : 8h30 – 12h30 et 13h30 – 17h30
  - Mardi : 12h - 18h
  - Samedi : 9h - 12h
- **À la Maison du projet :**
  - 1bis rue des Sablons • 91350 Grigny
  - Lundi, mercredi, jeudi, et vendredi : 9h-12h et 13h30 -18h
  - Mardi : 13h30 - 18h
- **Sur le site internet :**  
<https://www.registre-numerique.fr/pref91-orcod-grigny-2/documents>



#### RENCONTRER LA COMMISSION D'ENQUÊTE

- **En Mairie :**
  - 19 route de Corbeil • 91350 Grigny
  - samedi 23 mars : 9h – 12h
  - samedi 6 avril : 9h – 12h
  - samedi 13 avril : 9h – 12h
  - samedi 20 avril : 9h – 12h
  - mardi 23 avril : 15h – 18h
- **À la Maison du projet :**
  - 1bis rue des Sablons • 91350 Grigny
  - vendredi 22 mars: 9h -12h
  - mercredi 27 mars 15h – 18h
  - mardi 2 avril : 15h – 18h
  - lundi 8 avril : 15h – 18h
  - jeudi 18 avril : 15h – 18h
  - vendredi 19 avril : 15h – 18 h
  - mardi 23 avril : 15h - 18h

### LAISSEZ VOTRE AVIS

- Sur le registre papier en Mairie ou à la Maison du projet
- Sur le registre électronique
- Par e-mail jusqu'au mardi 23 avril, avant 18h à :  
[pref91-orcod-grigny-2@mail.registre-numerique.fr](mailto:pref91-orcod-grigny-2@mail.registre-numerique.fr)

