

**Conseil d'administration A24-2
du 3 juillet 2024**

Délibération n° A24-2-4.1

Objet : Poursuite de la procédure engagée au regard de l'intérêt général du projet et sollicitation de la déclaration d'utilité publique du projet de l'ORCOD-IN de Grigny 2 valant MECPLU et la cessibilité des biens

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 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 n° 052-2011 du conseil municipal de Grigny du 5 juillet 2011, exécutoire le 19 août 2011, approuvant le plan local d'urbanisme de la commune ;

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-Essonnes-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 ;

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

Vu la délibération n°A20-3-6 du Conseil d'administration de l'EPF IDF du 9 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 ;

Vu la délibération n°A22-1-4.3 du Conseil d'administration de l'EPF IDF du 9 mars 2022 approuvant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de Grigny 2 à Grigny ;

Vu la délibération n°A22-3-5bis du Conseil d'administration de l'EPFIF du 30 novembre 2022 approuvant le dossier de création de la ZAC de Grigny 2 à Grigny, et autorisant son Directeur Général à demander au Préfet de l'Essonne d'arrêter la création de ladite ZAC ;

Vu la délibération n°A22-3-5ter du Conseil d'administration de l'EPFIF du 30 novembre 2022 décidant de recourir à la procédure d'expropriation pour la réalisation de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit « Grigny 2 », de solliciter l'utilité publique de la ZAC de Grigny 2 avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Grigny, d'approuver les modalités de la concertation préalable et d'engager les démarches nécessaires ;

Vu la délibération n°B23-2-22 du Bureau de l'EPFIF du 10 juillet 2023 approuvant le bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Grigny (91) par la déclaration d'utilité publique du projet ;

Vu la délibération n°A23-2-3 du Conseil d'administration de l'EPFIF du 10 juillet 2023 approuvant le dossier d'enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de Grigny ainsi que le dossier d'enquête parcellaire concernant les bâtiments, terrains et équipements constituant la copropriété Ney 49, parcelle cadastrée AL 104,

Vu les articles L-114-1 et R114-1 à R114-3 du code de l'urbanisme,

Vu l'article L 322-12 du code de l'expropriation relatifs à la nature des indemnités d'expropriation,

Vu les dossiers d'enquête préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU et de l'enquête parcellaire visant les bâtiments, terrains et équipements constituant la copropriété Ney 49, parcelle cadastrée AL 104 ;

Vu le rapport de la commission d'enquête, nommée pour conduire l'enquête publique préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU et l'enquête parcellaire visant les bâtiments, terrains et équipements constituant la copropriété Ney 49, parcelle cadastrée AL 104, qui s'est déroulée du 18

mars au 23 avril 2024 à Grigny,

Vu le mémoire en réponse de l'EPFIF transmis à la commission d'enquête le 15 mai 2024 au titre de l'article L 123-15 du code de l'environnement

Considérant que La commission d'enquête donne « *un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC « les quartiers de la gare » sous réserve que cette déclaration inclue les conditions suivantes (comme le prévoit l'EPFIF dans son mémoire en réponse)*

- 1. L'EPFIF proposera aux propriétaires occupants expropriés, qui sont à jour de leurs charges, un logement équivalent, pouvant déboucher sur une pleine propriété sans surcout par rapport à l'indemnité versée*
- 2. L'EPFIF permettra à la police de participer à la conception des constructions et des aménagements extérieurs, avec avis prioritaire; »*

Considérant que le code de l'expropriation prévoit un principe d'indemnisation en espèces du propriétaire, ainsi qu'un droit de maintien ou de relogement des occupants titrés ou plus généralement de bonne foi ; l'indemnisation étant fixée par le juge de l'expropriation en cas de désaccord,

Considérant les objectifs confiés à l'EPFIF en matière de redressement des copropriétés par l'article L741-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que l'EPFIF a mis en place, à titre expérimental, un dispositif de location-accession décrit pages 64 et 65 du rapport de la commission d'enquête pour donner la possibilité aux copropriétaires occupants expropriés, à jour de leurs charges depuis plus de deux ans et dont la situation financière le permet, de redevenir propriétaire d'un bien ailleurs à Grigny 2,

Considérant que la mise en œuvre de ce type de dispositif n'est pas une obligation légale auquel doit répondre l'EPFIF en tant qu'autorité expropriante,

Considérant que l'EPFIF considère, comme le fait d'ailleurs la commission d'enquête, qu'il répond à la première réserve, dans la limite de ce que la loi l'autorise à faire.

Considérant que les articles L-114-1 et R114-1 à R114-3 du code de l'urbanisme imposent à l'EPFIF, maître d'ouvrage de la ZAC « les quartiers de la gare », de réaliser une étude de sécurité publique, qui associe les services de Police notamment

Considérant que l'EPFIF a précisé dans sa réponse à la commission d'enquête les modalités d'association des services de Police dans la conception du projet d'aménagement, pages 58 et 59 du rapport de la commission d'enquête

Considérant que l'EPFIF considère, comme le fait d'ailleurs la commission d'enquête, qu'il répond à la seconde réserve,

Considérant que l'avis de la commission d'enquête du 21 mai 2024 confirme l'intérêt général du projet

et son utilité publique,

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

DECIDE

Article 1 : L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France prend acte des conclusions de la commission d'enquête en rappelant que :

- Le dispositif de location-accession mis en place à titre expérimental par l'EPFIF, et décrit dans son mémoire en réponse établi pour la commission d'enquête, n'est pas une obligation qui s'impose à l'autorité expropriante au titre du code de l'expropriation, qui prévoit une indemnisation en espèces du propriétaire, ainsi qu'un droit de maintien ou de relogement des occupants. Ce dispositif répond cependant à la première réserve de la commission d'enquête.
- L'EPFIF, en tant que maître d'ouvrage de la ZAC « les quartiers de la gare » réalisera une étude de sûreté et de sécurité publique, en associant les services de Police notamment, et sollicitera l'avis de la commission compétente en matière de sécurité publique, conformément aux articles L-114-1 et R114-1 à R114-3 du code de l'urbanisme, répondant ainsi à la deuxième réserve de la commission d'enquête

Article 2 : L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France réaffirme sa volonté de poursuivre la procédure engagée au regard de l'intérêt général du projet confirmé par l'avis de la commission d'enquête du 21 mai 2024

Article 3 : Le Directeur Général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est autorisé à solliciter le Préfet de Département la poursuite de la procédure avec la déclaration d'utilité publique de l'ORCOD IN de Grigny 2 emportant mise en compatibilité du PLU et la cessibilité des terrains, bâtiments et équipements à exproprier formant la copropriété Ney 49, parcelle AL 104 sur le territoire de la commune de Grigny.

Le Président
de l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France



Le Préfet de Région
Ile-de-France



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.