



# PREMIÈRE MINISTRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Secrétariat général  
pour l'investissement**

Paris, le 16.04.2023

**la Secrétaire générale adjointe**  
Dossier suivi par Pascal GAUTIER  
contre-expertise@pm.gouv.fr  
Réf : ML/PG/n°145

Avis 2023-n°129

<b>AVIS DU SGPI PROJET ORCOD-IN GRIGNY 2</b>	
Ministère concerné :	Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires
Date de réception du dossier	24 Novembre 2022
Date du rapport ESE	12 Avril 2023
<b><u>SYNTHESE DE L'ÉVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE</u></b>	
<b>Coût total du projet examiné</b> (Financement État selon le décret 2013-1211)	580 M€ (en valeur 2022 pour le scénario central, ou option 2 du dossier) (514 M€)
<b>VAN socio-économique</b>	317 M€ (pour le scénario central)
<b>Principaux bénéficiaires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Réduction des émissions gaz à effet de serre</li><li>- Amélioration du cadre de vie</li><li>- Amélioration du confort des habitants</li><li>- Gains de pouvoir d'achat</li><li>- Baisse de la pauvreté</li></ul>
<b>Dimensionnement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 921 logements démolis</li><li>- 4000 logements rénovés</li><li>- 750 nouveaux logements</li></ul>
<b>Calendrier</b>	Durée des travaux : 10 ans Date de démarrage des travaux : 2023
<b>Projet déclaré à l'inventaire</b>	oui

## 1. Présentation du projet

Le présent avis concerne l'évaluation socioéconomique de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) de Grigny 2.

Ce quartier de près de 50 hectares, situé dans la commune de Grigny (Essonne), accueille une population parmi la plus pauvre d'Île-de-France. Le quartier se caractérise par des bâtiments d'habitation souvent dégradés, des copropriétés en faillite financière, des équipements publics vétustes et insuffisants, l'absence de commerces et de services à la population et un cadre de vie dégradé.

Jusqu'en 2022, les 5 000 logements du quartier étaient constitués en une copropriété unique, gérée par un syndicat principal, qui avait notamment en charge la gestion des espaces à vocation publique (voiries, espaces verts, éclairage public, etc.). Des syndicats « secondaires » avaient la charge de l'entretien courant des bâtiments. Ce double niveau de charge, entre le syndicat principal et les syndicats secondaires, multipliait les frais de gestion et était illisible pour les copropriétaires. Faute de trésorerie suffisante, ces espaces à vocation publique ont souffert d'un manque d'entretien important, ce qui a fortement contribué à la dégradation du quartier. Le syndicat principal a été placé sous administration judiciaire en 2011, son endettement vis-à-vis des fournisseurs culminant à 15 millions d'euros en 2015. Huit syndicats de copropriété sont également sous administration judiciaire du fait de leurs problématiques financières et de gestion.

Faute de moyens pour l'entretien courant, les bâtiments se sont dégradés et sont parfois devenus dangereux (stabilité des balcons, ascenseurs en panne pendant plusieurs mois dans des immeubles en R+15, etc.). Les incendies, dont certains très importants, se sont multipliés et ont augmenté la sinistralité des bâtiments.

Ce quartier accueille près de 17 000 habitants, représentant près de la moitié des habitants de la commune. Ils connaissent de fortes difficultés économiques et sociales ; plus de la moitié des habitants vit sous le seuil de pauvreté. De très nombreux copropriétaires connaissent des situations d'endettement préoccupantes, voire de surendettement pour certains, notamment liées aux conditions de prêts bancaires et aux montants élevés des charges de la copropriété. Par ailleurs, la sur-occupation des logements est répandue, et la présence de marchands de sommeil aggrave la déqualification des immeubles et du quartier.

Enfin, la densité urbaine du quartier, exceptionnelle en seconde couronne d'Île-de-France, a aussi accéléré la déqualification du quartier et la dégradation des bâtiments et des espaces publics. Le niveau élevé d'insécurité et de vandalisme affecte également les conditions de vie des habitants.

La structure de l'habitat dans le quartier, ses caractéristiques urbaines et les logiques de peuplement ont fait de Grigny une ville d'accueil des populations les plus fragiles. Cette spécialisation a progressivement réduit toute forme de mixité urbaine et sociale.

Alors que l'action publique en faveur du logement des plus démunis en France se concentrait traditionnellement sur le parc social et les bâtiments publics (politiques de rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville), les logements en copropriété avaient jusqu'ici fait l'objet de moins d'attention. Pourtant, les situations les plus dégradées engagent des effets négatifs qui dépassent largement les copropriétés. La spirale négative de détérioration de l'espace public, d'insalubrité des logements et de colère sociale vient alors porter atteinte au bien commun. Ainsi, les pouvoirs publics sont impliqués au titre de leur obligation de prévenir les risques de péril et d'insalubrité pour les occupants.

Alors qu'aucun des dispositifs mis en œuvre auparavant n'était parvenu à lui seul à agir efficacement pour enrayer le processus de dégradation de quartiers comme celui de Grigny 2, la loi ALUR a mis en place un nouvel outil : l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD). Cet outil permet de confier à un opérateur le pilotage d'une opération globale, à travers : la mobilisation des outils de la lutte contre l'habitat indigne, l'acquisition et le portage de tout ou partie des logements, le pilotage de plans de sauvegarde, la définition et la coordination d'un nouveau projet urbain, avec notamment la réhabilitation et la reconstruction de bâtiments, le relogement et l'accompagnement social.

L'ORCOD-IN de Grigny 2 a été engagée par le décret du 26 octobre 2016 puis la signature de la convention entre partenaires publics en 2017. C'est la deuxième opération de ce type en France, après l'ORCOD-IN du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois (93), qui a elle-même fait l'objet d'une évaluation socio-économique en 2019.

Cette ORCOD-IN est une opération ambitieuse visant à « changer la donne » du quartier et reposant sur « trois piliers d'intervention » :

- « l'acquisition (le rachat) et le portage massif de logements. Cette stratégie s'accompagne d'actions d'accompagnement social, de lutte contre l'habitat indigne et de relogement ;
- un projet d'aménagement urbain, inscrit dans le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) : il doit permettre la requalification 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 et du projet d'aménagement. ».

C'est une opération complexe. D'une part, elle implique de nombreuses parties prenantes : la convention ORCOD compte en effet 13 signataires et une douzaine de « prestataires et partenaires ».

D'autre part, elle traite de nombreux sujets : gouvernance de la copropriété ; transformation de l'environnement construit et du cadre de vie ; rénovation ou « recyclage » des logements ; désendettement des ménages. En outre, elle s'articule avec d'autres politiques locales en matière de sécurité, d'éducation, de santé ou d'accompagnement social.

C'est une opération de grande ampleur au regard de la population concernée, qui représente environ la moitié de la population de la commune, et qui, rapporté à la taille du parc de logements concerné, représente environ 120 k€ par logement.

Les choix structurants ou sensibles ont fait l'objet de négociations et de compromis politiques entre l'État et les acteurs locaux, notamment la Ville de Grigny. Ces choix ont concerné : le parti général d'aménagement, la décision de démolir 920 logements et d'en convertir 400 en logements locatifs sociaux, le recours envisagé à la procédure d'expropriation, les relogements hors de la commune de Grigny voire, pour 40% environ des ménages à reloger, hors du territoire de Paris Grand Sud, la transformation de l'offre commerciale...

Le dossier présenté et soumis à la contre-expertise définit trois scénarios projets, dont l'option de projet privilégiée à date par les différentes autorités compétentes qui comprend principalement : la démolition de 13 adresses et 3 centres commerciaux la rénovation de près de 4000 logements et la construction de 750 logements et de 10 équipements (dont pôle éducatif, centre de vie sociale, extension du groupe scolaire). Son coût est estimé à environ 580 M€, financé à 90 % par l'état et ses établissements publics.

Le dossier présente la vision du projet à date et les principaux chiffrages et différentes estimations réalisées par l'epfif. Le chiffrage théorique de deux autres options projets a pour objectif de tester la robustesse des grandes options du projet en cours concernant principalement le volume des démolitions et le nombre de logement sociaux proposés à l'issue du projet.

Il propose une analyse socioéconomique des trois scénarios visant à analyser la création de valeur et les principaux impacts de chacun d'eux et ne propose pas une description opérationnelle détaillée de ces différentes options.

## 2. Dossier d'évaluation socio-économique transmis

Le dossier socio-économique transmis, original dans sa construction a tenu compte de certaines des recommandations issues de la précédente contre-expertise précédente, réalisé dans le cadre de l'ORCOD de Clichy sous-bois. Il a néanmoins nécessité de nombreux échanges et demandes d'explications complémentaires.

**Options et variantes examinées :** Trois scénarios différents ont été évalués. Le scénario 2 correspondant au scénario actuellement privilégié par l'EPFIF et en cours de déploiement dans sa phase d'amorçage.

**Dimensionnement proposé :** démolitions de 13 adresses (correspondantes à 5 copropriétés) et 3 centres commerciaux la rénovation de près de 4000 logements et la construction de 750 logements et de 10 équipements (dont pôle éducatif, centre de vie sociale, extension du groupe scolaire).

**Calendrier :** Le démarrage des travaux est programmé en 2023 sur une durée de 10 ans.

**Indicateurs socioéconomiques :** L'évaluation socio-économique établit une Valeur Actuelle Nette en déclinant plusieurs impacts importants du programme (Confort et cadre de vie, émission GES, pouvoir d'achat...). Elle apporte des éléments innovant (réduction de la pauvreté)

**Mode de réalisation :** L'EPFIF intervient au titre des compétences par le décret, conditionnant la création de l'ORCOD IN.

**Cartographie des risques :** une analyse de risque complète est présentée.

**Rappel des guides méthodologiques de référence :** Un guide d'évaluation dédié à cette thématique a été publié en 2022, « Référentiel méthodologique de l'évaluation socioéconomique des opérations d'aménagement urbain ».

## 3. Contre-expertise réalisée

Le SGPI a préalablement vérifié les curriculums vitae et déclarations d'intérêt des trois experts sollicités. L'équipe d'experts validée par le SGPI fut constituée de M. Alexandre BREERETTE (planification de projets), M. Olivier COUTARD (socio-économiste), Mme Sabine BEYSSON (aménagement).

Une réunion de lancement le 24 Novembre 2022 a permis au SGPI de préciser aux contre-experts la nature, les objectifs du travail attendu, la forme du rapport et le calendrier.

De très nombreuses auditions sont venues enrichir cette contre-expertise, compte tenu du nombre important d'acteurs intervenant sur ce projet :

- Madame Anne Frackowiak-Jacobs, Préfète déléguée pour l'égalité des chances de l'Essonne, et Monsieur Philippe Rogier, Directeur départementale des territoires, Préfecture de l'Essonne ;
- Monsieur Benoît Zeller, Directeur opérationnel, Madame Sarah Andras-Marcy, chargée de mission évaluation, et Monsieur Damien Kacza, Chargé de mission territorial, ANRU ;
- Messieurs Arnaud Cursente, Directeur des grands projets et de la rénovation des copropriétés dégradées, et Aurélien Souchet, Directeur adjoint de la rénovation des copropriétés dégradées, CDC Habitat ;
- Monsieur Philippe Rio, Maire, Madame Léa Znaty, Directrice générale adjointe en charge de l'aménagement, et Madame Rehema Mhadjou, Responsable du pôle ORCOD-IN, Ville de Grigny ;
- Monsieur Sébastien Catté-Wagner, Responsable du service habitat digne et durable, ANAH ;
- Monsieur Stéphane Garcia, Co-gérant, Ozone ;
- Monsieur Jérôme Plaquin, Commissaire divisionnaire, Chef de la circonscription d'agglomération de Juvisy-Sur-Orge, Police nationale ;
- Maître Tulier-Polge, Administratrice judiciaire, étude Tulier-Polge – Alirezai ;
- Mesdames Clémentine Pesret, Directrice Adjointe, et Nathalie Knight, Adjointe au chef de service pour le développement et l'amélioration de l'offre de logement, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL).

Les Contre experts ont pu également assister à deux réunions publiques en présence de Monsieur le Préfet de l'Essonne, monsieur le Maire de Grigny et madame la directrice générale adjointe de l'EPPFIF en charge du Pôle ORCOD-IN.

**La synthèse du rapport telle que rédigée par les contre- experts est la suivante :**

« L'opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (ORCOD-IN) de Grigny 2 consiste à redresser cette copropriété de plus de 4 900 logements, en proie à de graves difficultés financières, sociales et techniques, en déployant des moyens considérables. Le projet retenu consiste, d'une part, à acquérir – par voie amiable ou par expropriation – 2320 appartements, soit près de la moitié des logements, pour en démolir 920, en transformer 800 en logements locatifs sociaux (400 par conversion d'immeubles entiers, 400 par conversion diffuse de logements dans le reste du parc), et en revendre 600 sur le marché privé après rénovation. Le projet vise, d'autre part, à réhabiliter l'ensemble du quartier dans le cadre d'un grand projet d'aménagement qui comporte une transformation profonde de l'espace public, la démolition d'un centre commercial et la construction de 750 nouveaux logements.

#### Sur le projet

*(avec trois recommandations à l'attention des pouvoirs publics et des aménageurs)*

Le projet d'ORCOD-IN de Grigny2 est hors normes par son coût très élevé : sur un total de plus de 584 millions d'euros, les établissements publics de l'État apportent 404 millions pour la partie Eppif, 70,9 millions pour l'ANAH, 40,1 millions pour l'ANRU, alors que la valeur marchande de ce patrimoine privé ne dépasse pas 285 millions d'euros. Il est également exceptionnel par la taille du quartier concerné qui comporte un grand nombre de logements (près de 5 000, dont certains situés dans des immeubles de 14 étages) concentrés sur un territoire restreint, à proximité immédiate d'une gare RER, et dont le bâti est, d'avis général, de bonne facture. Le projet s'inscrit en outre dans un contexte territorial très défavorisé, l'observatoire des inégalités ayant classé en 2021 la commune de Grigny commune la plus pauvre de France.

L'ampleur des moyens publics mobilisés peut se justifier comme une réparation d'erreurs commises dans la conception même du projet d'origine au tournant des années 1970. L'optimisation, voire le rationnement, des financements publics d'État à cette époque de construction massive a ainsi conduit à

des aberrations sur le plan de l'urbanisme comme sur celui de la situation financière des copropriétaires et de la collectivité. De fait, ce programme de logements, disproportionné à la taille de la commune, a été réalisé sans être accompagné des équipements publics (écoles, ...) à hauteur des besoins. La voirie et les réseaux divers au sein du quartier ont été laissés à la charge des copropriétaires. Il s'en est suivi une spirale de dévalorisation : la proximité immédiate de la gare aurait dû être un facteur d'attractivité mais, en favorisant l'installation d'activités illégales (trafic de drogues), elle s'est transformée en handicap ; la densité très élevée du quartier, incongrue par rapport à sa situation géographique, a rapidement conduit les ménages qui le pouvaient à déménager vers d'autres types d'environnement urbain et de logements (pavillonnaire, notamment) en mettant leur bien en location ou en le revendant à des bailleurs peu scrupuleux ; la charge des espaces publics et des infrastructures a contribué à la dégradation des comptes des copropriétés.

*Recommandation : Éviter de reproduire l'erreur de densités excessives et de quartiers monofonctionnels autour de gares situées en dehors de la zone centrale très équipée et déjà valorisée.*

Une opération de grande ampleur est apparue nécessaire au vu de l'expérience des vingt dernières années où les mesures de redressement habituelles se sont avérées inefficaces pour enrayer le processus de dégradation des copropriétés. Les procédures d'administration provisoire interviennent souvent trop tard et mériteraient d'être améliorées.

*Recommandation : À partir de l'expérience des ORCOD-IN, accentuer la politique de prévention des difficultés des copropriétés très dégradées*

Ce niveau d'aide n'est possible que grâce aux moyens extrabudgétaires de l'Epif et à des modalités exceptionnelles de contribution financière de l'ANAH. Elle pose alors une question d'équité vis-à-vis des territoires qui n'ont pas accès à ces ressources exceptionnelles.

*Recommandation : Inscrire les projets d'ORCO-IN dans une vision régionale voire nationale pour s'assurer de la bonne allocation des aides publiques, indépendamment de la source de financement.*

Le caractère d'intérêt national de l'opération et les moyens exceptionnels qui en découlent (en termes de financements engagés et de modalités d'intervention) ont indéniablement un effet d'entraînement qui dépasse le strict cadre de l'opération elle-même : l'excellente coopération entre les principaux porteurs du projet (préfet, maire, Epif) a induit une dynamique plus large impliquant notamment les services de police, le tribunal d'Evry, les services éducatifs, les bailleurs sociaux, l'ARS. Leur action coordonnée conditionne la réussite du projet de transformation en profondeur du quartier. Ce pilotage complexe, relativement informel, implique d'importants moyens d'ingénierie internes et externes. Ces moyens semblent au stade actuel bien dimensionnés et ont permis d'atteindre certains objectifs préalables, tels que la scission judiciaire de la copropriété. De premiers résultats concrets sont visibles et favorisent la constitution d'un capital de confiance auprès d'habitants déçus par les échecs des interventions antérieures.

### Sur la démarche d'évaluation

*(avec une recommandation à l'attention des experts en charge de l'évaluation socio-économique)*

L'évaluation socio-économique réalisée pour le projet de Grigny2 enrichit la démarche habituelle en présentant et en chiffrant plusieurs options d'investissement (correspondant à des variantes du projet) et en s'efforçant de valoriser certaines composantes spécifiques telles que la réduction de la pauvreté. La qualité générale de l'évaluation est notable mais celle-ci connaît toutefois certaines limites. De manière générale, il convient de noter en préalable que, contrairement à l'évaluation socio-économique des opérations de transport, celle des opérations d'aménagement est de pratique très récente. La démarche est encore peu normée et ne peut mobiliser que très peu d'analyses ex post d'opérations comparables. Les recommandations qui suivent ont donc pour but essentiel d'améliorer la qualité des travaux futurs.

- l'option de référence, censée représenter au mieux l'évolution du quartier si l'ORCOD n'était pas mise en œuvre, est cantonnée en l'occurrence à une dégradation limitée et très progressive de la situation qui ne pourrait advenir sans intervention publique par les outils classiques (plan de sauvegarde, projet de rénovation urbaine) Or, ces derniers ne sont pas chiffrés, la référence apparaît alors peu réaliste, même s'il convient de noter que ce choix conduit sans doute, par différence, à réduire la rentabilité socio-économique estimée des options d'investissement.
- la présentation des différentes options d'investissement a un caractère assez théorique au stade actuel du projet.
- le périmètre est variable selon les effets, ce qui n'est pas critiquable en soi ; mais l'ESE privilégie de manière sans doute excessive les effets du projet sur la situation des habitants actuels et futurs du quartier en négligeant les conséquences en chaîne sur les quartiers avoisinants. Par ailleurs, d'une manière générale, la description des périmètre (géographiques, temporels, des parties prenantes) considérés manque de clarté dans le dossier.
- l'évaluation est très orientée par les besoins du chiffrage de la VAN et ne valorise pas suffisamment certaines dimensions pourtant stratégiques telles que l'amélioration attendue de la sécurité, du cadre de vie ou plus globalement de l'image du quartier. Même s'il est difficile pour ne pas dire parfois impossible de leur accorder une valeur monétaire, l'ESE aurait pu décrire de manière plus détaillée les objectifs visés et les effets probables des actions prévues ou envisagées dans ces différents domaines.
- la présentation des aides publiques privilégie la vision par procédure (ANRU, ANAH, ORCOD) et non selon les différentes dimensions du projet. Il est donc difficile, voire impossible, d'estimer les coûts des différents volets de l'opération et leur part dans le montant global de l'investissement public.
- l'ESE ne détaille pas les coûts et bénéfices socio-économiques par grands postes et par catégories d'acteurs. Les chiffrages sont très globaux et agrègent des effets divers (ex : économies de loyer et de charges qui résultent d'actions très différentes) pour des acteurs assez disparates (ex parmi les propriétaires occupants, ceux expropriés et les autres). Il est donc difficile de mettre en regard les coûts et les bénéfices pour les différentes catégories et sous-catégories d'acteurs.
- la situation financière de la commune de Grigny est très fragile et une analyse, même sommaire, des conséquences de la réalisation de l'ORCOD (par rapport à l'option de référence sans ORCOD) sur la fiscalité et les dépenses municipales aurait été bienvenue.

*Recommandation : Effectuer une présentation plus lisible des éléments de l'évaluation socio-économique par catégorie d'acteur et par poste de coûts ou de bénéfices*

### Sur les résultats de l'évaluation

La comparaison entre les différentes options d'investissement ne tient pas compte de leurs effets respectifs sur l'offre nette de logements créés ou détruits, ou seulement de manière très qualitative. Or, dans un marché du logement local et régional relativement tendu, les effets sur le pouvoir d'achat ou le confort doivent intégrer les interactions avec le parc social du bassin d'habitat. Il aurait donc fallu corriger les effets calculés au regard de la population actuelle à reloger pour les réduire significativement en cas de non-reconstitution de l'offre, ou les accroître en cas de création nette de nouveaux logements.

La méthode de valorisation du patrimoine est contestable : l'ESE ne tient pas compte de la création de patrimoine social. Ce gain pourrait être appréhendé, pour la construction neuve à travers les gains de pouvoir d'achat des locataires (cf. supra). Pour le parc existant, la monétarisation est délicate dans la mesure où il est particulièrement peu liquide. En revanche, l'amélioration de l'attractivité de la zone peut générer un meilleur équilibre de gestion (réduction de la rotation et du nombre de logements vacants notamment) et réduire les besoins de réhabilitation lourde, voire de démolition à terme.

L'écart de VAN par rapport à l'option centrale (démolition de 920 logements existants et construction de 750 logements nouveaux) est de - 28 M€ pour l'option de démolition pure et - 66 M€ pour l'option de réhabilitation sans démolition. Toutefois, les différentes options comportent des programmes différents et ne sont pas directement comparables. En outre, le calcul de la VAN conduit à privilégier l'option centrale qui apporte des bénéfices socio-économiques très différenciant dans deux domaines :

- la réduction de la pauvreté : il y a plus de 70 M€ d'écart entre option centrale et option « réhabilitation sans démolition » ;
- la valorisation du patrimoine : selon les hypothèses, celle-ci s'élève, par rapport à l'option de référence, à 94 M€ (option « réhabilitation sans démolition »), à 127 M€ (option « démolition pure ») et à 183 M€ (hypothèse centrale).

Sur le premier point, la monétarisation effectuée s'appuie sur des études encore partielles, dont les résultats ne sont pas immédiatement transférables au cas spécifique de Grigny et reposant sur un raisonnement, susceptible d'être discuté, selon lequel plus la démolition est importante, plus les habitants vont accéder à un environnement plus favorable, et plus le quartier va se valoriser. Les études disponibles ne permettent pas de déterminer quelle part de cette revalorisation est due au changement de population du quartier rénové à la faveur des relogements opérés et au déplacement des ménages pauvres plutôt qu'à la diminution du nombre total de ménages pauvres.

Sur le deuxième point, le calcul se base sur une approche probablement erronée en sommant la valeur totale du patrimoine privé sur chaque année de la période de calcul. Il favorise aussi de manière artificielle l'option centrale en lui attribuant une revalorisation deux fois supérieure aux autres options. Les échanges sur ce point avec le porteur de projet ont permis d'affiner le calcul (a) en introduisant un taux de transaction des biens immobiliers, permettant de traduire la dynamique du marché immobilier, (b) en tenant compte de la création de logement social avec un taux de rotation moindre, et (c) en élargissant le périmètre de valorisation du patrimoine à l'ensemble des quartiers et communes environnants dont l'image est altérée par le voisinage de la copropriété dégradée. Ces calculs sont plus favorables à l'option 3 « réhabilitation sans démolition », créatrice nette de biens immobiliers.

Les différences en faveur du projet retenu, telles qu'elles ressortent de l'évaluation socio-économique, sont donc à relativiser si l'on prend en compte les effets du projet dans un périmètre plus large, aussi bien du point de vue de l'évolution des situations de pauvreté au sein de la population initiale du quartier que de la valorisation du patrimoine. Les écarts de VAN entre options tels qu'ils résultent des calculs effectués ne paraissent en définitive pas déterminants.

De manière plus générale, le recours à la méthode des scénarios est dans son principe un exercice intéressant, mais il arrive en l'occurrence tardivement dans le processus de construction du projet. De fait, le recours à l'ESE de plusieurs scénarios est utile au stade préliminaire, pour définir le projet. Au stade de l'enquête publique, il aurait été plus utile de disposer d'un scénario central mieux justifié par le



compromis obtenu entre les diverses parties prenantes (en termes de niveau de démolitions/recyclage en particulier), avec des tests de sensibilité afin d'évaluer le poids des principaux éléments du projet. Au total, la destruction d'un parc de bonne qualité, bien desservi en transports en commun et proche d'espaces verts est difficile à justifier du point de vue de la stricte analyse de la valeur socio-économique. Toutefois, l'option de projet apparaît à ce stade comme la plus réaliste du point de vue de l'implication de l'ensemble des acteurs. Elle se justifie également par des effets plus qualitatifs et difficiles à monétariser : cadre de vie, image du territoire, amélioration de la sécurité...

\* \* \*

Cette opération de grande envergure a été engagée au terme d'une spirale de dévalorisation traduisant des difficultés croissantes. L'échec des tentatives de redressement selon les politiques de droit commun a entretemps montré les limites d'une intervention trop partielle sur le bâti et la gestion des copropriétés. Il était donc devenu nécessaire de changer d'échelle en termes de moyens et de modalités d'actions, en construisant un projet d'aménagement ambitieux. On peut néanmoins regretter l'absence de projet d'installation d'un lycée polyvalent à Grigny, malgré la situation géographique privilégiée de la commune et les recommandations fortes du rapport inter-administrations de 2016. De fait, un tel équipement serait sans doute un élément clef d'une politique de lutte contre la pauvreté grâce à une amélioration significative des conditions de parcours éducatif des jeunes Grignois.

Tout grand projet d'aménagement inscrit dans le temps long comporte des risques : aléas juridiques, financiers, commerciaux notamment. Le risque majeur serait peut-être qu'une fois passée la phase d'élaboration du projet, il soit difficile de conserver un niveau aussi élevé de mobilisation dans l'action quotidienne. Il convient donc d'assurer le suivi des engagements et de mesurer les effets du projet à une échelle assez large pour en tirer les leçons pour l'avenir. Il convient en outre de veiller à assurer la cohérence dans la durée entre l'ORCOD de Grigny 2 et l'ensemble des autres politiques publiques conduites sur le territoire de Grigny.

Enfin, ce projet issu d'une étroite concertation entre partenaires est une réponse d'ultime recours à une situation exceptionnelle. Il apparaît justifié, non à travers la seule grille habituelle, mais par l'amélioration du paysage urbain, de l'image du quartier et de la ville, ou encore de la sécurité. Ces dimensions sont difficiles à monétariser aujourd'hui mais devraient procurer une meilleure qualité de vie et une augmentation notable de la valeur du patrimoine privé et public.

#### **4. Avis du SGPI**

Le dossier soumis à la contre-expertise, en respectant le cadre général des études socio-économiques, témoigne de la volonté du porteur de projet de valoriser au mieux les impacts de cet ambitieux programme d'aménagement urbain et de chiffrer aussi précisément que possible les éléments de création de valeurs que celui-ci peut générer pour la collectivité nationale.

Les ambitions de calendrier, la complexité du projet et de son chemin d'élaboration ont conduit le porteur de projet à proposer une démarche innovante dans son approche, certes simplifiée mais pertinente au regard des principaux attendus d'une analyse socioéconomique. La présentation de trois scénarios très différenciés, notamment en terme de dédensification du quartier permet d'éclairer les différents enjeux du projet. Néanmoins, le degré d'avancement du projet en a rendu l'analyse théorique au détriment d'une présentation plus détaillée et plus opérationnelle de l'option centrale de projet.

Les experts considèrent avoir rendu un avis éclairé et impartial sur la base des informations qui leur ont été fournies par l'EPFIF. Pour sa part, le SGPI considère, au vu des compétences des experts, que le rapport remis constitue une base valable pour éclairer la décision.

Les contre-experts ont pu valider :

- le caractère « d'urgence » du dossier compte tenu de l'état actuel du quartier, notamment de la situation financière de certaines co propriétés ;
- la qualité de la gouvernance et l'excellent niveau de coopération entre les différents acteurs, facteur essentiel du succès de cette opération urbaine de très grande ampleur ;
- le choix du scénario central prévoyant notamment la démolition totale ou partielle de 5 ensembles, à proximité de la gare, chacune correspondante à des situations de copropriétés extrêmement dégradées, en dépit d'une analyse socioéconomique peu discriminantes entre les différents scénarii.
- la création de valeur globalement positive du projet en dépit de son coût élevé et malgré un niveau d'incertitude encore important sur son séquençage et déploiement. Des dimensions importantes du projet n'ont, par ailleurs, pas été monétarisées;
- la prise en compte des enjeux environnementaux en tant que donnée intrinsèque du projet, comme soulignée par l'avis de l'autorité Environnementale du 22 octobre 2022.
- les réelles difficultés de déploiement et de planification du projet compte tenu du cadre « public-privé » de l'opération, au sein d'un nombre important de co propriétés, relativement hétérogène et des conditions particulière d'intervention des différents opérateurs dans ce quartier « sensible »,
- un effort important et régulier de communication, dialogue et concertation avec les habitants concernés.

Néanmoins, les contre-experts ont relevé :

- le scénario de référence, incomplètement décrit, biaise la valorisation d'ensemble du projet (mais probablement en pénalisant les options projets) ;
- le choix, pas toujours cohérent du périmètre du projet, qui aurait pu être élargi, dans sa dimension géographique aux quartiers avoisinants ;
- certaines dimensions stratégiques du projet, telle la sécurité, ne sont pas traitées dans l'ESE ;
- l'analyse par acteurs du projet est partielle et ne permet pas de préciser pour chacun d'eux les principaux coût et bénéfices relatifs à l'opération. D'une façon générale, l'estimation des différents paramètre de coûts du projet aurait pu être mieux documentée ;
- le choix de certains indicateurs d'impact est discutable (la notion de « pauvreté » par exemple), alors que certains impacts comme l'amélioration du paysage urbain, celle de l'image du quartier et de la ville ne sont pas traités.

Au global, en ligne avec les recommandations du rapport des contre-experts, l'avis du SGPI est favorable à la réalisation du projet « ORCOD-IN-Grigny2 » avec les recommandations importantes suivantes :

- préciser aussitôt que possible le planning du projet pour en sécuriser le coût et les principes de son déploiement, notamment concernant le volet relogement des habitant concernés par les ensembles en situation de démolition ;
- effectuer une présentation par catégorie d'acteur et par poste de dépense plus lisible en intégrant mieux les effets sur le périmètre du bassin d'habitat ;
- sécuriser les trajectoires des copropriétés maintenues en anticipant au mieux les zones à risque ;

- fiabiliser la gestion de la phase transitoire (notamment à la l'aide du « plan d'urgence »). Un suivi précis de la population concernée (base de donnée) pourrait faciliter le déploiement et améliorer les mesures d'impacts ex post, comme recommandé dans l'avis précédent concernant le projet de Clichy sous-bois ;
- maintenir, en collaboration avec France Stratégie, l'effort de recherche sur ces sujets, concernant notamment l'impacts sur les territoires et l'amélioration des paysages urbains. Le traitement des thématiques directement liées aux questions de sécurité et de délinquance pourrait également faire l'objet d'approches spécifiques intégrées aux analyses socio-économiques.



Géraldine LEVEAU