



Lettre recommandée avec AR

Monsieur Jean-Didier Berger
Maire de Clamart,
Hôtel de Ville
Place Maurice Gunsbourg
92140 CLAMART

Clamart, le 9 mars 2021,

Objet : **Recours gracieux contre le permis de démolir n° 92023 19 B0007, relatif aux immeubles de logement des 2 et 4 rue Boileau à Clamart**

Monsieur Le Maire et Président du Territoire,

Nous contestons le bien-fondé du permis de démolir PD 92023 19 B0007 accordé sous votre autorité à la société I3F le 23 décembre 2020 pour la démolition totale des bâtiments situés 2 et 4 rue Boileau, comportant 130 logements habités et appartenant à l'ensemble de 665 logements locatifs sociaux propriété de l'Immobilière 3F (Foyer du Fonctionnaire et de la Famille).

Ce permis a été affiché sur le site le 14 janvier 2021.

La décision d'attribution a été affichée le 28 janvier 2021 sur le panneau d'affichages administratifs situé à gauche de l'entrée à l'hôtel de ville.

Nous exerçons ce recours conjointement avec plusieurs locataires résidents qui nous ont demandé d'être leur porte-parole et ont approuvé les termes de ce recours.

Cet ensemble a été conçu et réalisé dans les années 1960 pour 9 immeubles comportant 612 logements, puis complété dans les années 2013-2015 par 3 bâtiments comportant 53 logements. Ces logements ont majoritairement été attribués à des locataires bénéficiaires du 1% patronal (devenu Action Logement) et sont régis par la réglementation HLM.

Il constitue un exemple de « mixité sociale » avant même que cette appellation ne connaisse sa notoriété actuelle, tant dans les catégories d'âge que des structures familiales et origines.

Le projet « Le Nôtre » qui est prévu se substituer à cet ensemble prévoit la démolition de 558 logements. Il a fait l'objet d'une déclaration d'intention de l'Aménageur, La SPLA Panorama (devenue Vallée Sud Aménagement) datée du 01/09/2020,

L'association Sud Environnement, dont l'association Vivre à Clamart est adhérente) a exercé son droit d'initiative en demandant par un courrier du 27 octobre 2020 qu'une étude d'impact soit réalisée et qu'une large consultation soit organisée (**cf. copie en annexe**).

Ce courrier est resté sans réponse.

Le permis de démolir actuel est le troisième acte de démolition de cet ensemble :

- Le premier portant sur la démolition de l'immeuble 1 à 5 rue Corneille, pour lequel nous avons fait un recours gracieux le 2/09/2019, resté sans réponse.
- Le second sur la démolition du centre commercial, pour lequel nous n'avons pas formulé d'objections.

Les raisons qui nous conduisent à exercer ce recours en demandant l'annulation du permis de démolir sont les suivantes :

1 – Le permis litigieux est accordé pour la démolition de 130 logements alors qu'il en comporte 140 : Cette erreur figure sur l'ensemble des documents du dossier de demande et sur l'arrêté donnant un avis favorable. Cette erreur importante invalide le permis accordé.

2- L'engagement du bailleur, l'immobilière 3F, de ne pas démarrer le processus de démolition avant qu'au moins 80% des résidents aient déménagé n'est pas respecté (cf. copie du courrier de l'I3F du 22/07/2019 en image insérée ci-après).



En effet, à ce jour, le taux d'occupation de ces deux immeubles est d'environ 50%, très supérieur au taux de 20 %, seuil d'enclenchement des procédures selon les engagements du bailleur I3F.

Comme pour l'immeuble du 1 à 5 rue Corneille, objet de la réponse d'I3F ci-dessus référencée, un permis de démolir est délivré avant que le taux de relogement soit atteint,

D'ailleurs, à ce jour, cet immeuble de la rue Corneille est encore occupé à 27% alors que le permis de démolir a été accordé il y a 18 mois !

Cette décision prématurée portant sur la démolition de leur immeuble met les résidents dans une situation d'angoisse avec la crainte de ne pas trouver un logement correspondant à leurs attentes.

Il est affiché près de la porte d'entrée des immeubles, pour bien leur faire comprendre que leur départ au plus tôt est souhaité. Cette façon d'agir est humainement inacceptable.

3 - Il avait été annoncé qu'une partie des locataires seraient relogés sur le site. Cet engagement est repris dans le document joint à la déclaration d'intention de la SPLA du 01/09/2020, page 7, 1^{er} paragraphe :

1.3. Le planning prévisionnel

Compte tenu de l'ampleur du programme de construction et de la complexité du tissu urbain, l'aménagement du quartier Le Nôtre devra s'effectuer en phasant progressivement les démolitions et les constructions. De plus, une partie des habitants étant relogés sur site, toutes les démolitions ne pourront avoir lieu dès le début de l'opération.

Les démolitions et reconstructions s'étaleront sur 4 phases prévisionnelles avec une livraison finale à l'horizon 2026-2027.

Or il n'en est rien à ce jour. Par départs naturels, des logements des immeubles de la rue Bossuet, qui font partie de la résidence I3F mais qui ne sont pas concernés par le projet et sont donc conservés, ont été libérés mais n'ont pas été proposés aux résidents qui souhaitent rester sur le site.

4 – Un des engagements d'I3F en ce qui concerne le relogement (cf. ci-après le 5^{ème}) portait sur un logement équivalent et un loyer proche de de celui du logement quitté :



ENGAGEMENTS

Immobilière 3F s'engage tout au long du processus de relogement et pendant la totalité des travaux.

ENGAGEMENTS RELOGEMENT

- Bilan personnalisé
- Signature des engagements I3F pour le foyer sur la base du bilan personnalisé
- Trois propositions de relogement conformément à la loi
- Prise en compte des situations de sur ou sous-occupation
- Accompagnement adapté pour les ménages en difficulté ou en impayé
- Garantie de pouvoir d'achat à logement équivalent : la mensualité résiduelle sera proche de celle du logement quitté
- Transfert du dépôt de garantie (relogement par I3F)
- Prise en charge des frais de relogement : déménagement, frais de résiliation et d'ouverture des contrats d'électricité, gaz, téléphonie,
- Garantie de bon état du logement
- Mesures anti-squats fortes dans les logements vidés pour garantir la tranquillité jusqu'au dernier relogement
- Présence des gardiens et poursuite de l'entretien de la résidence jusqu'au dernier relogement
- Accompagnement et information continus des ménages pendant le processus de relogement (gazettes et permanences sur site)

La réalité pour la plupart des locataires relogés à ce jour est très différente :

Leurs nouveaux logements sont plus petits en surface à nombre de pièces égal, et très souvent la cuisine n'est plus une pièce séparée. Elle est intégrée dans le séjour. La taille des chambres est petite, à peine supérieure au minimum réglementaire de 9 m².

En Ile de France en particulier, le coût du foncier a incité à diminuer la taille des logements et depuis les années 70 (époque de la construction des immeubles de la résidence, les logements des immeubles collectifs ont perdu 10 M² en moyenne.

Ce n'est pas ce qu'ils avaient compris lorsqu'on leur a promis un logement « équivalent » à celui qu'ils occupaient.

5 – La délivrance des permis de démolir n'aurait pas dû intervenir avant que le projet d'aménagement définitif soit publié.

Une demande de permis d'aménager a été déposée par la SPLA Panorama le 19/11/2020, et affichée sur le panneau à l'entrée de l'Hôtel de Ville le 23/11/2020. Il n'est pas indiqué à ce jour qu'il aurait été accordé.

Les locataires de la résidence I3F ont manifesté depuis l'origine leur désaccord sur le projet de démolition / construction qui porterait sur environ les trois quarts des logements (558/734, sans compter les 59 logements des immeubles voisins appartenant à Clamart Habitat). Ils sont près de 70% à avoir signé une pétition en ce sens. Elle a été remise en janvier 2015 à M. Le Maire de Clamart et à M. Le Président d'immobilière 3F ainsi qu'à d'autres personnalités politiques concernées.,

De nombreux clamartois ne comprennent pas non plus qu'un tel projet puisse être envisagé. Il leur est répondu que ces constructions datant des années 1960, elles sont aujourd'hui « amorties » !



C'est omettre qu'elles ont fait l'objet d'une réhabilitation en deux phases, la première jusqu'à la fin de l'année 1999 et la seconde jusqu'à fin 2015.

L'ensemble de cette réhabilitation a coûté plus de **31 millions** d'euros, d'après le relevé des factures de travaux dont nous avons pu disposer (coûts lors de leur réalisation, non actualisés) en majorité provenant de financements publics. Une telle démolition constituerait un gaspillage des fonds publics accordés pour la réhabilitation,

Les travaux réalisés ces quinze dernières années (isolation thermique de l'enveloppe et des fenêtres, VMC, modernisation des chaudières) ont permis de ramener les consommations d'énergie pour le chauffage et la production d'ECS à environ 200 kWh/m²/an. Leur classement DPE est donc D, et d'autres travaux pourraient être réalisés dans les prochaines années pour leur faire franchir deux classes supérieures et les amener ainsi aux standards de la future réglementation environnementale RE2020.

Ces immeubles ne rentrent donc pas dans la catégorie des « passoires thermiques » (catégorie F et G), dont la consommation énergétique est plus de deux fois supérieure et qui doivent être traitées en priorité. Et même dans ce cas, la rénovation énergétique est à privilégier à la démolition/construction car dans l'analyse du cycle de vie d'un bâtiment, **60%** des émissions de gaz à effet de serre sont générés par la construction/déconstruction, et seulement **40%** pendant l'exploitation (la durée de vie)..

Nous ne reprendrons pas ici, un à un, chacun des termes du courrier de Sud Environnement adressé à M. Le Préfet le 27/10/2020 (cf. pièce jointe) que nous approuvons et dont nous réitérons les demandes.

Dans l'attente d'une décision d'annulation du permis de démolir ci-dessus référencé, d'une étude d'impact et d'une large concertation sur le projet envisagé, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire et Président du territoire, l'expression de notre considération distinguée.

Daniel Colleaux
Secrétaire général

Bernard Garmirian,
Président

PJ. Lettre du 27/10/2020 adressée par Sud Environnement à M. le Préfet des Hauts de Seine

Diffusion en Lrar :
Immobilière 3F : M. Nicolas Payet
159 rue Nationale, 75638 Paris 13ème