



A l'attention de Monsieur Michel MORIN, Préfet honoraire, Commissaire Enquêteur

Le 10 octobre 2019

**Observations de l'association Vivre à Clamart
Sur le projet de réhabilitation du Centre Desprez
Soumis à enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique**

L'association Vivre à Clamart présente ci-après ses observations sur le dossier soumis par la commune de Clamart dans le but d'obtenir la déclaration d'utilité publique pour réaliser son projet dit de réhabilitation du centre commercial Desprez situé dans le centre de la commune.

L'association Vivre à Clamart (VAC) agit dans les domaines de l'environnement et de l'urbanisme à Clamart et dans son voisinage depuis quarante sept ans. *Elle s'honore d'avoir apporté sa contribution efficace à la préservation des éléments essentiels qui font la qualité de la vie dans cette commune.* Cela s'est fait souvent dans une relation de collaboration avec les équipes municipales, parfois dans une relation conflictuelle mais toujours dans une stricte et totale indépendance vis-à-vis de toutes les familles politiques.

Notre première observation concernant le dossier soumis à la présente enquête porte sur le caractère incomplet de ce dossier et sur les erreurs qu'il comporte (par exemple, toutes les données relatives à la desserte par les transports en commun sont fausses - tant en distance, qu'en fréquence), à croire que ce centre Desprez se promène dans les différents quartiers desservis de la commune !! Autre exemple pour ce qui est du graphisme, pages 25 et 26 du dossier deux schémas tendent à montrer que l'aménagement du centre Desprez permettra d'avoir une surface plus importante d'espaces publics que dans la situation actuelle. Si le lecteur est attentif, il constatera simplement que dans le schéma actuel on a « oublié » de colorier des espaces publics existants qui le sont sur le schéma futur, plaisanterie ou oubli délibéré ! Dernier élément curieux, une structure d'accueil d'enfants de moins de six ans, apparemment elle a dû être abandonnée, on ne la voit sur aucun document graphique ?

En outre, en dépit de discussions engagées avec la copropriété (propriétaires de logements et commerces) depuis 2014, il apparaît à la lecture des documents présentés que des divergences demeurent sur des points importants. De même que les discussions engagées (?) avec le groupe Monoprix n'auraient abouti qu'à une lettre d'intention de ce dernier non présentée dans le dossier (un protocole d'accord (?) alors qu'une promesse de bail était attendue pour fin 2018. Il est vrai que si la municipalité a cherché à appâter cette enseigne avec des informations telles que celles évoquées ci-dessus, il y a de quoi abandonner !

Enfin ajoutons au tableau des erreurs ou anomalies la question des surfaces à exproprier.

Notre seconde observation porte sur l'un des éléments majeurs de cette opération de réhabilitation qui semble concerner le commerce et l'attractivité commerciale. Chacun sait que le commerce dans un centre de ville est une composante importante mais aussi très fragile particulièrement dans une commune de la première couronne parisienne. Aucune étude sur le commerce n'apparaît dans le dossier mis à part le « camembert » très sommaire présenté à la page 8 du rapport intitulé *projet d'aménagement* qui note la non activité de 5 commerces. Quels commerces ont fermé et pour quelles raisons, cela ne figure pas. Selon le périmètre pris en compte ce n'est pas 5 mais 8 commerces qui ont fermé ou sont proches de la fermeture, notamment du fait des difficultés créées par les différents chantiers, voire des dangers de ceux-ci ou en raison, semble-t-il, de leur non conformité à l'image commerciale souhaitée par la commune. Une étude commerciale aurait dû tenir compte non seulement des commerces du voisinage immédiat du Centre Desprez mais aussi des autres quartiers commerciaux du bas Clamart, ne serait-ce que des différents supermarchés et du niveau actuel de leur activité.

.../...

En vérité, il nous semble que sur le sujet du commerce comme sur d'autres la municipalité évolue au gré des événements avec une volonté farouche qui serait de changer la nature des commerces pour privilégier à priori des commerces hauts de gamme. C'est probablement dans ce but que des préemptions commerciales ont été faites (ce qui pourrait être une bonne solution dans une toute autre perspective). C'est oublier que le commerce précède rarement les évolutions sociodémographiques... Le résultat actuel est de mettre en souffrance le commerce indépendant. Le commerce clamartois actuel pourrait se développer convenablement si la commune était plus à l'écoute de ses problèmes réels et tentait d'y répondre par une politique adaptée. De nombreuses communes d'Ile-de France parviennent à maintenir en partie leurs commerces de proximité par des mesures simples et appropriées.

Enfin, concernant le groupe Monoprix dont la municipalité semble ardemment souhaiter l'installation, il nous semble que sa venue comporterait de sérieux risques. D'une part le groupe actuel semble en difficulté depuis son rachat par le groupe Casino, mais d'autre part concernant le coût des produits vendus par Monoprix, une enquête de l'UFC-Que choisir, relayée par « Le parisien » précise que la marge de Monoprix s'élèverait à 6% contre 2% dans la grande distribution.

Notre troisième observation concerne la lettre de l'UT 92 (unité groupant DRIEA et DRIEE) note :
« ...le dossier d'enquête préalable à la DUP :

- N'est pas assez précis sur l'impact du projet de recomposition foncière sur le fonctionnement de l'ensemble (quid notamment des accès aux appartements, aux différents locaux techniques suite à l'expropriation) ;

- Ne justifie pas suffisamment l'utilité publique du projet. »

Face à de telles observations, la lettre du 15 avril 2019 de la SPLA Panorama, désigné comme aménageur, n'apporte que des réponses renvoyant au dossier dont nous contestons le bien fondé pour appuyer une DUP.

Notre quatrième observation porte sur « l'appréciation sommaire des dépenses ». Sans autres précisions, celle-ci paraît singulièrement élevée, on aboutirait à un coût de 7 à 9.000 € du m². Au stade actuel, il doit être possible de parvenir à une évaluation plus précise...

En conclusion, cette demande de déclaration d'utilité publique comporte une ambiguïté interne. En effet il nous apparaît à la lecture de l'ensemble des pièces soumises à consultation que deux démarches sont superposées D'une part, une démarche tendant à acheter au prix le plus bas toutes les parcelles susceptibles d'être offertes à une nouvelle surface commerciale, le Carrefour étant répudié, et permettant une nouvelle organisation de l'espace entre commerces et habitants. Et d'autre part, une démarche tendant à réaliser une opération financière qui consisterait à revendre l'ensemble des parcelles achetées à un investisseur (donc au plus cher possible), celui-ci s'en débrouillant pour accueillir la surface commerciale désirée par la commune. Dans l'hypothèse où il ne serait pas possible de trouver un tel investisseur, la création de la SEM Développement décidée lors du Conseil Territorial du 25 juin dernier permettrait d'assumer dans un premier temps le déficit résultant. Ces deux options que le dossier cherche à fondre en une créent une difficulté à comprendre pourquoi on fait aussi compliqué...

Ainsi la procédure de DUP ne répond pas à son objectif fondamental qui est de réaliser une opération d'Utilité Publique ? En effet, le processus prévu par le dossier aboutirait à un simple changement de surface commerciale ce qui est une opération de caractère simplement privée.

Par conséquent, nous nous opposons à ce que l'utilité publique soit accordée à cette opération.

Pour « Vivre à Clamart »,
Bernard Garmirian, Président et Daniel Colleaux, Secrétaire général.