

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE,
CONJOINTE A UNE ENQUETE PARCELLAIRE, AU PROFIT DE LA SOCIETE
PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT (SPLA) PANORAMA, CONCERNANT LE
PROJET DE REHABILITATION DU CENTRE COMMERCIAL DESPREZ SITUE 27 RUE
PAUL VAILLANT COUTURIER A CLAMART

23 septembre 2019 au 11 octobre 2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Michel MORIN

SOMMAIRE

I. HISTORIQUE ET PRESENTATION DU PROJET	3
11. Historique	3
12. Des évolutions institutionnelles	3
13. Présentation sommaire du projet	4
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
21. L'organisation de l'enquête	4
211. La désignation du commissaire enquêteur	4
212. La mise au point de l'arrêté préfectoral	4
213. Les contacts avec l'autorité organisatrice	5
214. La visite des lieux	6
22. Les dossiers d'enquête	6
221. Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP	6
2211. Le dossier proprement dit	
2212. Les annexes	
2213. Appréciation	
222. Le dossier d'enquête	7
23. Le déroulement de l'enquête	7
231. La publicité de l'enquête	7
232. L'accès aux dossiers	7
233. Les permanences du commissaire enquêteur	8
24. Les contributions	8
241. Le dépôt des contributions	
242. La statistique des contributions	9

243. La clôture de l'enquête	10
244. Le procès-verbal de synthèse	10
III. L'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS	
31. Les arguments en faveur du projet	11
311. La nécessité de réhabiliter le centre commercial n'est pas contestée	11
312. Les raisons d'approuver le projet	11
32. Les critiques et interrogations	12
321. Un dossier non satisfaisant	12
322. Un projet imprécis et critiquable	14
323. Le choix de Monoprix est contestable et n'est pas justifié	18
324. Le coût est élevé, pour un projet non rentable	22
325. D'autres manières d'utiliser le centre commercial	23
326. Une concertation insuffisante ou inexistante	25
327. Pourquoi une enquête publique ?	26
328. Des questions spécifiques à l'enquête parcellaire	27
IV CONCLUSION	

.....

I HISTORIQUE ET PRESENTATION RAPIDE DU PROJET

11. Historique

Le centre commercial Desprez, situé 27 rue Paul Vaillant Couturier est en plein centre-ville. Il est en face du marché de Trosy et à 50 mètres de l'avenue Jean Jaurès, piétonne jusqu'à l'Hôtel de Ville distant de 200 mètres. Ce centre commercial est installé sur une dalle couverte elle-même surplombée de quatre immeubles d'habitation dont deux en logement social (Clamart-Habitat) et deux en copropriété. Un sous-sol de 3 niveaux accueille des parkings et des réserves commerciales. Cet ensemble immobilier, qui date des années 1970, est régi par plusieurs copropriétés et une association syndicale (ASL). Le centre commercial souffre depuis plusieurs années de vieillissement et de dysfonctionnements. Un projet de rénovation, limité puisque de 0.6 M€, avait ainsi été élaboré par l'ASL en 2013.

La Ville de Clamart, à partir de 2014, a souhaité réaliser une profonde transformation du centre commercial dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine du centre-ville. Elle a fait réaliser une étude de faisabilité en 2016 et chargé la Société Publique Locale (SPLA) Panorama d'une mission d'assistance à maître d'ouvrage pour la réalisation des dossiers d'enquête publique et parcellaire afin de maîtriser la totalité du foncier, qui ne lui paraissait pas possible à l'amiable, puis de la mission de conduire le projet technique de rénovation.

12. Des évolutions institutionnelles

En application de la loi NOTRe du 7 août 2015, ont été créés le 1^{er} janvier 2016 la Métropole du Grand Paris ainsi que plusieurs établissements publics territoriaux dont l'EPT Vallée Sud-Grand Paris qui exercent beaucoup des compétences anciennement communales ou intercommunales. Celles qui ont été déclarées d'intérêt métropolitain ressortissent à la Métropole, les autres aux EPT.

L'EPT Vallée Sud-Grand Paris regroupe 11 communes dont Clamart. La compétence « développement économique, aménagement et politique locale de l'habitat » n'ayant pas été déclarée d'intérêt métropolitain, elle revient à l'EPT Vallée Sud-Grand Paris. Ainsi le projet d'aménagement du centre commercial Desprez devient-il juridiquement de la compétence de l'EPT.

Par délibération du 23 mars 2018, la Ville transfère à l'EPT les contrats passés avec la SPLA Panorama. L'ETP prend une participation de 90 % au capital de la SPLA, la part de la ville de Clamart tombant à 6% et celle de la ville de Fontenay-aux-Roses à 4 %.

Par délibération du 12 juin 2018, le Bureau de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris approuve le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire, sollicite du Préfet des Hauts-de-Seine leur mise à l'enquête conjointe ainsi que, à l'issue, la déclaration d'utilité publique au profit de la SPLA Panorama, aménageur, afin que celle-ci puisse procéder à des expropriations si nécessaire.

Le 25 mai 2018, l'EPT signe avec la SPLA Panorama un traité de concession d'aménagement portant sur l'aménagement du centre commercial Desprez et remplaçant les marchés transférés.

13. Présentation sommaire du projet

Comme l'indique la délibération du 12 juin 2018, le projet consiste à réaménager totalement le centre commercial Desprez pour en faire un pôle commercial de centralité, doté d'une offre variée et de proximité, concourant à dynamiser le centre-ville grâce aussi à une redéfinition des espaces publics renforçant le lien entre le marché de Trosy, la rue Paul Vaillant Couturier et la rue Jean Jaurès. Ce projet n'est réalisable qu'avec une maîtrise foncière unique et publique.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21. L'organisation de l'enquête

211. La désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E19000062/95 du 15 juillet 2019, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné comme commissaire enquêteur. Le même jour, j'en ai été informé par téléphone et j'ai reçu par courriel une partie du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) (37 pages sur 46). Cette décision m'a été notifiée par lettre datée du 19 juillet 2019.

Il s'agit d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (art L1, L122-6 et R112-4 du code de l'expropriation) avec enquête parcellaire conjointe (art R131-14 du code de l'expropriation). Elle ne nécessite pas d'étude d'impact.

212. La mise au point de l'arrêté préfectoral

Fin juillet et en août, j'ai eu plusieurs contacts par téléphone et par courriels avec la préfecture des Hauts-de-Seine (bureau de l'environnement et des enquêtes publiques) et avec la mairie de Clamart, elle-même en lien avec la SPLA Panorama.

J'ai été informé des dates de l'enquête : 23 septembre au 11 octobre inclus, soit 19 jours consécutifs.

L'enquête aura lieu à la mairie de Clamart (direction de l'urbanisme) où je tiendrai mes permanences.

J'ai souhaité qu'il y ait 5 permanences dont une un samedi matin, à titre exceptionnel la direction de l'urbanisme étant normalement fermée, le lundi matin jour d'ouverture, le vendredi matin jour de clôture, et deux après-midi. Contrairement à ce que je souhaitais, il n'a pas été possible de retenir un mercredi après-midi car la direction de l'urbanisme est fermée. Par ailleurs, bien que cela ne soit pas obligatoire pour une enquête non environnementale, j'ai suivi la proposition de la SPLA en demandant qu'une procédure dématérialisée soit mise en place : dossiers consultables sur un site internet dédié ; observations émises et consultables sur un registre dématérialisé.

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête a été pris le 10 septembre 2019.

213. Les contacts avec l'autorité organisatrice

- Le 3 septembre, j'ai rencontré dans ses locaux **Mme Nelly Pinaud, directrice de la SPLA Panorama** en présence de sa collaboratrice Mme Caroline Rongiéras. Elle m'a donné des informations sur la société, son historique et ses missions ainsi que sur l'évolution institutionnelle causée par la loi NOTRe. Elle m'a indiqué que le capital de la SPLA était maintenant détenu à 90 % par l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et que la société était concessionnaire de l'ETP pour l'aménagement du centre commercial Desprez.

S'agissant de la réhabilitation du centre commercial Desprez, elle a fait l'historique de l'opération en insistant sur le morcellement des propriétés des locaux commerciaux et la difficulté posée par la multiplicité des copropriétés : 1 copropriété pour les logements (immeubles C et D) ; 1 copropriété commerciale composée notamment de plusieurs SCI ; 1 copropriété des parkings ; une Association Syndicale Libre (ASL) qui réunit les copropriétés, le bailleur social Clamart-Habitat et la Ville.

Cette multiplicité de propriétaires et leur structure en copropriétés ont rendu très difficile toute gestion rationnelle et prospective du centre commercial et ont concouru à son dépérissement. C'est pourquoi il est nécessaire, selon elle, d'arriver à un seul propriétaire et investisseur public.

Enfin, elle a indiqué que des achats et des indemnités d'éviction ont été conclus à l'amiable, ou vont l'être, mais que ce ne sera pas le cas pour tous les commerces ce qui nécessite le recours à l'expropriation.

-Le 16 septembre, j'ai été reçu par **M. Jean-Didier Berger, maire de Clamart et président de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris**. Il a évoqué le mauvais état du centre commercial dû notamment à l'impossibilité d'une gestion rationnelle et dynamique en raison de la multiplicité des propriétaires, ainsi que l'insécurité qui s'y fait jour. Il a rappelé son engagement de campagne de le réhabiliter et d'y installer l'enseigne Monoprix comme « locomotive » commerciale, engagement bien accueilli par la population. Cette enseigne a signé un protocole d'accord puis un bail sous conditions suspensives.

Il a fait état de son souci du dialogue mais de la difficulté de négocier avec quelques copropriétaires et commerçants.

Il a indiqué que cette opération était stratégique et faisait partie d'une politique de redynamisation du centre-ville : marché de Trosy, théâtre Jean Arp etc...

-Le 20 septembre, j'ai rencontré de nouveau Mme Pinaud et Mme Rongiéras, juste avant l'ouverture de l'enquête, pour me faire préciser certains points.

214. La visite des lieux

Le 6 septembre, à ma demande, j'ai visité le centre commercial Desprez sous la conduite de Mme Rongiéras, chargée du dossier à la SPLA Panorama.

Compte tenu du dossier et de mon entretien du 2 septembre, je n'ai pas été surpris par la vétusté des locaux, leur état dégradé, le caractère sombre des passages ouverts au public et le fait que de nombreux commerces sont fermés. Seuls restent en activité le supermarché alimentaire Carrefour City sur environ 750 m², la pharmacie isolée tout au fond du centre, l'institut de beauté côté place de la Source et la mercerie rue Paul Vaillant Couturier.

J'ai arpenté la rue des Blanchisseurs, voie privée ouverte à la circulation publique des piétons, qui était quasi déserte. Je suis allé sur la place de la Source qui fait le lien entre la rue Jean Jaurès et la rue Paul Vaillant Couturier mais m'a semblé très peu fréquentée pour un vendredi à 11h. J'ai effectué une nouvelle visite du site le 11 octobre.

22. Les dossiers d'enquête

221. Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP

Il s'agit d'une enquête non environnementale en application de l'article R122-2 du code de l'environnement/

Le document soumis à enquête est en fait constitué du dossier proprement dit de 46 pages et de 2 annexes pour 224 pages.

2211. Le dossier proprement dit

Il est constitué en application de l'article R112-4 du code de l'expropriation et contient :

- Une notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Divers plans et documents viennent préciser l'opération

2212. Les annexes

- Lettre du 1^{er} mars 2019 de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'aménagement (DRIEA) adressée au Préfet des Hauts-de-Seine.

- Réponse du 15 avril 2019 de la SPLA Panorama adressée au Préfet des Hauts-de-Seine. A cette réponse sont annexées 20 pièces relatant les différentes consultations menées par la SPLA avec les copropriétaires et l'ASL : ces 20 pièces sont listées dans la lettre de la SPLA et font 220 pages. On y trouve par exemple l'étude de faisabilité des projets de dossiers d'enquête publique préalable à la DUP (57p) et d'enquête parcellaire (62p) élaborés en mai 2018.

2213. Appréciation

Ce dossier de 270 pages reliées semble lourd, long et difficile à lire. En effet, le dossier proprement dit et les annexes avec leurs pièces jointes sont agrafés dans le même volume sans table des matières et sans pagination globale. Je l'ai reçu trop tard pour le faire modifier sans mettre en cause les dates de l'enquête.

Néanmoins, il est complet et conforme à l'article R112-4 du code de l'expropriation. Le dossier proprement dit est placé en tête et donc facile d'accès ce qui est le plus important. Enfin, le document global est plus facile à consulter sur internet que dans sa version « papier » et les consultations, pour l'essentiel, ont été faites de manière dématérialisée.

222. Le dossier d'enquête parcellaire

Ce dossier comporte :

- Les plans parcellaires (rez-de-chaussée et 1^{er} sous-sol)
- La liste des propriétaires
- Annexe 1 : le projet de modificatif de l'état descriptif de division en volumes : division du volume 37, établi en avril 2019 par le cabinet ATGT, géomètre expert
- Annexe 2 : état descriptif du règlement de copropriété, partie commerciale, du 1^{er} août 1980

Il est établi conformément à l'article R131-3 du code de l'expropriation.

Par ailleurs, la SPLA a notifié le dépôt du dossier en mairie à chaque propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 12 septembre 2019, conformément à l'article R131-6 du code de l'expropriation.

23. Le déroulement de l'enquête

231. La publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique et parcellaire a été affiché sur les 51 panneaux municipaux plus de 8 jours avant l'ouverture de l'enquête. En témoignent le certificat d'affichage signé du Maire adjoint et le constat d'huissier rédigé par Maître Hermet le 13 septembre 2019.

Par ailleurs, l'avis d'enquête a été publié sur le panneau d'affichage de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris comme en témoigne le certificat d'affichage signé de M. Berger, président de l'EPT.

Enfin, cet avis a été publié dans les journaux « Le Parisien » et « Les Echos » les 12 septembre 2019 et 23 septembre 2019, soit plus de 8 jours avant l'ouverture de l'enquête publique d'une part, dans la semaine suivant cette ouverture d'autre part.

232. L'accès aux dossiers

Les dossiers « papier » étaient disponibles du 23 septembre au 11 octobre dans la salle d'accueil de la direction de l'urbanisme de la ville de Clamart aux heures jours et heures d'ouverture de celle-ci ainsi que le samedi 28 septembre de 9h à 12h.

Les dossiers étaient accessibles en permanence durant la durée de l'enquête sur un site internet dédié : declaration-d-utilite-publique-centre-desprez.enquetepublique.com

Chaque citoyen pouvait apporter ses contributions par écrit sur les registres « papier », par lettre adressée à la direction de l'urbanisme à l'attention du commissaire enquêteur et par voie dématérialisée sur le registre électronique (par courriel sur une adresse dédiée : declaration-d-utilite-publique-centre-desprez@enquetepublique.net, ou par formulaire disponible sur le site).

Les lettres ainsi que les contributions électroniques une fois imprimées étaient ensuite agrafées sur le registre papier.

Le registre électronique comportant toutes les contributions dématérialisées était accessible en permanence.

233. Les permanences du commissaire enquêteur

Chaque citoyen pouvait également poser ses questions et apporter ses contributions oralement lors de mes permanences. Je proposais systématiquement aux personnes venues me rencontrer de les reprendre en tout ou partie par écrit sur le registre si elles le souhaitaient. Les permanences ont eu lieu aux dates suivantes :

Lundi 23 septembre de 9h à 12h

Samedi 28 septembre de 9h à 12h

Jeudi 3 octobre de 13h30 à 17h30

Mardi 8 octobre de 13h30 à 17h30

Vendredi 11 octobre de 9h à 12h.

24. Recueil et statistique des contributions

241. Le dépôt des contributions

Le terme de « contributions » regroupe tous les avis, propositions, demandes de précisions et critiques.

- Visites pendant les permanences : 8 personnes se sont présentée : le président de l'association « Vivre à Clamart » qui avait déposé une contribution sur le registre électronique

(n°84) et l'a commentée ; la présidente et une membre du conseil syndical des copropriétaires des bâtiments C et D qui m'ont remis une lettre avec 7 annexes (L3) ; 4 personnes qui ont donné leur contribution orale (V1 à V4) mais n'ont pas suivi ma suggestion de déposer un écrit sur le registre ; 1 personne venue demander des informations sur l'enquête parcellaire, informations que je lui ai données.

- Contributions sur le registre papier : une seule contribution a été déposée le 7 octobre (E1).
- Contributions sur le registre électronique : 103 contributions ont été déposées (104 dont une arrivée 2 fois).
- Lettres : 3 lettres sont arrivées ou ont été remises (L1, L2, L3)
- Contributions orales (V1 à V4).

242. La statistique des contributions

Les contributions sont donc au nombre de 111 : 103 dématérialisées, 3 lettres, 1 écrit sur le registre, 4 orales. Elles proviennent de 129 personnes physiques différentes (dont 9 anonymes) et de trois personnes morales : l'association « Vivre à Clamart » (n°84), l'association « Clamart Citoyenne » (n°55) et le conseil syndical des copropriétaires de logements (L3).

Nota : la lettre L3 m'a été remise par Mme Lafosse, présidente du conseil syndical, qui a déclaré le faire au nom du dit conseil sans me fournir de délibération ; néanmoins je la considère comme émanant du conseil syndical.

Comme cela est fréquent, les contributions ont été nettement plus nombreuses lors de la 2^{ème} semaine d'enquête.

Je souhaite ici formuler des remarques en rapport avec le registre électronique :

- 3 personnes différentes ont envoyé chacune 2 ou 3 contributions alors que les autres intervenants ont déposé une seule contribution comprenant de 1 à 10 items. Si ces derniers avaient, comme les 3 précédents, déposé de 1 à 10 contributions différentes, le nombre de contributions aurait considérablement augmenté. Le nombre total de contributions a donc des limites méthodologiques dont il faut être conscient.
- Une contribution électronique peut être signée par un grand nombre de personnes sans bien évidemment que le commissaire enquêteur ait les moyens matériels et juridiques de vérifier si ces personnes ont bien donné leur accord.
- Une même personne peut très facilement envoyer un grand nombre de contributions anonymes ou avec des noms différents sans que des vérifications soient possibles.

De tels faits peuvent se produire aussi avec le registre manuel mais nécessitent beaucoup plus d'efforts et de temps et comportent plus de risques. Ces remarques n'enlèvent rien à l'intérêt du registre électronique qui permet à un plus grand nombre de personnes d'apporter leur contribution et qui est donc un grand progrès. Mais cet état de choses renforce le principe fondamental de l'enquête publique qui ne repose pas tant sur le nombre de contributions reçues que sur leur contenu ou leur argumentation. L'enquête publique n'est en rien un referendum.

Enfin, trois contributions ont été remises après la clôture de l'enquête ; je ne les prends donc pas en compte mais leur liste est annexée au rapport d'enquête en pièce jointe.

243. La clôture de l'enquête

L'enquête a été close le vendredi 11 octobre à 12h. Le registre électronique a été fermé à cette date et heure.

Le registre d'enquête publique préalable à la DUP a été clôturé et signé par mes soins (en fait il y a 2 registres du fait du nombre de contributions).

Le registre d'enquête parcellaire a été clôturé et signé par M. Yves Serié, maire-adjoint de Clamart (là encore il y a 2 registres puisque toutes les contributions ont été reportées sur chacun des registres DUP et parcellaire).

244. Le procès-verbal de synthèse

Les enquêtes non environnementales, comme la présente, n'imposent pas l'établissement d'un procès-verbal de synthèse (PVS) à la fin de l'enquête. Toutefois, l'article L.123-2-IV du code de l'environnement ne l'interdit pas.

En raison du nombre important d'interrogations et de demandes de précisions contenues dans les 111 contributions, j'ai souhaité établir un procès-verbal de synthèse afin de recueillir les réponses de la SPLA Panorama. Ce PVS ne reprend évidemment pas les avis favorables au projet non interrogatifs ou les avis défavorables non argumentés.

J'ai présenté ce PVS à Mme Pinaud, directrice, en présence de sa collaboratrice Mme Rongiéras, lors d'un entretien qui a eu lieu le lundi 14 octobre 2019. Je lui ai fait parvenir le document par courriel le jour même en fin d'après-midi.

J'ai reçu les réponses de la SPLA le 22 octobre à 11h.

III. L'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

Il faut d'abord évoquer un point en apparence paradoxal : les contributions, en grande majorité, se prononcent vis à vis de l'enseigne Monoprix alors que ce nom ne figure pas dans le dossier proprement dit, même si on le trouve dans les discussions annexées. Le dossier ne parle en effet que d'une « locomotive commerciale » à même de redynamiser le centre commercial Desprez et plus largement le centre-ville de Clamart. Mais il est évident pour chacun que cette « locomotive » est bien l'enseigne Monoprix. Le Maire de Clamart ne cache d'ailleurs pas qu'un des éléments de sa campagne électorale de 2014 portait sur ce thème et qu'il a passé depuis un accord avec l'enseigne Monoprix qui a signé un bail sous conditions suspensives (réponses de la SPLA aux questions 3-5 et 6-2 du PVS). Le paradoxe n'est donc qu'apparent.

Les 111 contributions portent pour la plupart sur 2 ou plusieurs items. C'est ainsi par exemple que les contributions 55 (Clamart Citoyenne), 62 (M. Dehais), 84 (Vivre à Clamart) et 91 (M.

Astic et 22 autres) évoquent chacune près d'une dizaine de sujets de manière d'ailleurs charpentée et argumentée.

Il y a donc au total plusieurs centaines d'observations, critiques, interrogations. Il a été nécessaire de les synthétiser et je les ai regroupées comme suit.

- Un dossier non satisfaisant
- Un projet imprécis et critiquable
- Le choix de Monoprix est contestable et non justifié
- D'autres utilisations du centre Desprez
- Un coût très élevé pour un projet non rentable
- Pourquoi une enquête publique ?
- L'enquête parcellaire

Ce sont les points abordés dans le procès-verbal de synthèse.

Pour information, sur 107 contributions émanant de personnes physiques ou morales différentes, on compte 64 avis défavorables (60%), 12 avis neutres (11 %) et 31 avis favorables (29%). Les avis favorables ont été reçus essentiellement pendant les 10 premiers jours de l'enquête alors que pendant les 4 derniers il n'a été comptabilisé pratiquement que des avis défavorables. Ces statistiques sont données à titre purement indicatif puisque, comme je l'ai dit, une enquête publique n'a rien d'un referendum.

Il faut noter par ailleurs qu'aucune contribution ne remet en cause la nécessité de rénover ou de réhabiliter le centre commercial Desprez.

L'analyse des observations se fera en trois temps

- l'analyse des avis favorables
- l'analyse des avis critiques et interrogations et des réponses de la SPLA

31. Les arguments en faveur du projet

311. La nécessité de rénover le centre commercial Desprez n'est pas contestée

Les 30 avis favorables considèrent cette réhabilitation comme indispensable. Par ailleurs, 2 avis neutres mais aussi 24 avis défavorables au projet disent expressément qu'une rénovation ou réhabilitation est nécessaire. Toutefois une dizaine de contributions souhaitent qu'une rénovation a minima soit réalisée et certaines se réfèrent au projet de 2013 de l'ASL (0.6 M€).

Enfin, aucune des contributions ne se prononce contre le principe d'une réhabilitation.

Il y a donc une unanimité, exprimée ou non, pour que le centre soit rénové ou réhabilité.

312. Les raisons d'approuver le projet

Ce sont les contributions suivantes : 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 36, 37, 39, 40, 41, E1, 50, V1, V2, 51, 53, 65, 67, 73, 76, 80.

L'enquête publique n'est certes pas un referendum. D'ailleurs, comme le fait observer la contribution n°103, il est habituel que dans une enquête publique les personnes défavorables s'expriment beaucoup plus que celles qui sont favorables. Le « score » de 29 % d'avis favorables, en quasi-totalité motivés, est donc à remarquer.

Pour nombre d'intervenants, il s'agit d'un projet « attendu depuis longtemps » pour les raisons suivantes.

3121. Une réhabilitation indispensable

Le centre commercial Desprez est vétuste, ancien, très dégradé voire « glauque ». Il y a de l'insécurité, parfois des « squatters ».

Les petits commerces y ont fermé les uns après les autres.

3122. La redynamisation du centre-ville

La réhabilitation du centre commercial avec l'arrivée de Monoprix va changer son image et celle du quartier. Il est idéalement placé en face du marché de Troisy et du centre culturel Jean d'Arp. Lui redonner vie va dynamiser le centre-ville.

3123. Monoprix est une enseigne attractive

C'est une enseigne de moyenne gamme complémentaire des supermarchés existants mais fournissant une offre diversifiée au-delà de l'alimentaire (une personne souhaiterait une poissonnerie) avec de l'habillement pour adultes et enfants, de la lingerie, des produits de beauté et d'hygiène, des produits permettant de faire de petits cadeaux...

C'est une enseigne reconnue pour la qualité de son offre. Elle va jouer le rôle de « locomotive commerciale ».

3124. Les Clamartois resteront à Clamart

Un certain nombre de personnes doivent aller dans les villes voisines (Issy-Les-Moulineaux, Vélizy etc ...) pour trouver ce qu'elles cherchent. Si le projet se réalise, elles resteront à Clamart et iront au centre-ville. Certains pourront ainsi faire leurs courses à pied au lieu d'emprunter leur voiture et gagneront du temps.

3125. Le projet va conforter les petits commerces

L'attractivité du centre commercial, avec des places de parkings plus nombreuses, va attirer une nouvelle clientèle, parfois plus aisée, dans le centre-ville. Les petits commerces existants en bénéficieront.

32. Les critiques et interrogations

321. Un dossier non satisfaisant

Cette critique provient en majorité des avis défavorables mais aussi parfois des contributions neutres, voire favorables.

Observations : 4, 6, 54, 60, 62, 68, 75, 76, 80, 81, 82, 84, 90, 91, 92, 94

3211. Le dossier est long (270 pages), lourd et peu lisible puisque comportant le dossier de DUP proprement dit (46 pages) et des annexes historiques. Il n'est pas clair sur les entrées des résidents des immeubles et leur accès aux locaux poubelles et aux locaux techniques.

Réponse de la SPLA

Le dossier est important afin d'apporter non seulement les nombreuses pièces obligatoires mais aussi les éléments complémentaires qui constituent autant de garanties : garantie de transparence mais aussi preuve de la parole tenue. En effet, ce dossier retrace les évolutions du projets apportées à la suite des différentes étapes de concertation. Les différents acteurs du projet sont ainsi non seulement écoutés tout au long de la concertation mais aussi entendus car des évolutions significatives ont été apportées pour leur donner satisfaction à chaque fois que cela est compatible avec l'intérêt général. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend ainsi :

- Une notice explicative,
- Le plan de situation,
- Le plan général des travaux,
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses.

Pour une meilleure compréhension ont été ajoutées en annexe :

- L'avis de la DRIEA du 01 mars 2019,
- La réponse de la SPLA PANORAMA du 15 avril 2019 comprenant l'historique du projet. Cet historique comprend l'ensemble des pièces échangées ce qui contribue à l'effet de masse du projet.

La réunion du 21 mai 2019 était une réunion d'échanges avec les copropriétaires des parkings. Ces échanges ont permis de valider les solutions proposées vues en concertation avec les représentants des copropriétés fin 2018.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le dossier était effectivement long et d'un seul tenant ce qui rendait son maniement peu aisé. Il aurait fallu séparer les annexes et les introduire par un sommaire. Ce reproche vaut moins pour le dossier sous forme électronique dont j'ai déjà dit que la consultation sur internet était plus aisée. Il s'agit d'une question de forme et non de fond. Cela n'est donc pas de nature à entacher l'enquête puisque le dossier était conforme au code de l'expropriation d'une part, et puisque les contributions recueillies montrent que chacun a pu consulter le document et que certains l'ont fait de manière approfondie, d'autre part. Par ailleurs, le document était ainsi très complet quant à l'évolution historique du projet et à la concertation avec les copropriétaires des logements et parkings.

3212. Le dossier comporte des inexactitudes : Autolib' ; nombre de lignes de bus ; distances aux arrêts ; coloration des passages vers la rue des blanchisseurs sur le plan de la p. 22 qui sont en vert alors qu'ils auraient dû être en bleu ; emplacement du local poubelle de l'immeuble D (p. 6 de la présentation du 12/12/18).

Réponse :

Le dossier d'enquête préalable a été réalisé en 2017. Les informations factuelles datent de cette époque. Sur le fond, le caractère central du projet n'est valablement discuté par personne. Il est renforcé par les capacités de stationnement existantes (Parking Desprez, Parking Pierre et Marie-Curie) ou celles qui vont être renforcées (plusieurs dizaines de places nouvelles sont en cours de construction pour compléter l'offre préexistante sous le marché du Trosy) ou nouvellement créées (plus de 300 places nouvelles créées sous le stade Hunebelle et 40 nouvelles places publiques inaugurées dans quelques semaines rue de bièvres).

Il est également renforcé depuis quelques semaines par le Clam'express, un nouveau moyen de transport public régulier mis en œuvre par le Territoire Vallée Sud Grand Paris, et qui a mis en place un arrêt « marché » qui dessert le secteur.

Concernant le plan de la page 22, le passage vert est bien un passage privé à usage public à ce jour.

L'emplacement du local poubelle de la cage de l'immeuble D a été vérifié par le géomètre début 2019 compte tenu de l'autorisation tardive des représentants de la copropriété pour réaliser ces mesures. Les plans échangés fin décembre 2018 transmis dans le dossier font ressortir une mauvaise implantation du local poubelle. Son implantation a été corrigée depuis.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est regrettable que le dossier n'ait pas été complètement mis à jour sur quelques points mais ceux-ci ne sont pas fondamentaux. Il est important que l'emplacement du local poubelles ait été rectifié. Il est exact que le passage en vert vers la rue des Blanchisseurs n'est pas un espace public mais un espace privé (appartenant à l'ASL) ouvert au public et doit donc être en vert.

322. Un projet d'aménagement du centre commercial imprécis et critiquable

Observations : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 25, 30, 43, 44, 52, 55, 59, 60, 62, 66, 68, 71, 74, 75, 79, 82, 83, 84, 85, 86, 90, 91, 94, 99, L1, L2, L3

3221. Quels accès pour les résidents à leur immeuble, aux locaux poubelles, aux locaux techniques ? Les résidents conserveront-ils leur adresse rue Paul Vaillant-Couturier ? Quid de la fermeture la nuit ? Les engagements pris par la SPLA lors de la réunion du 21 mai 2019 seront ils tenus ?

Réponse :

Une remarque de principe nous permet de préciser ici que les engagements pris par la SPLA PANORAMA depuis le début de ce dossier, ont été rigoureusement tenus, comme pour tous les dossiers suivis par la Ville, le Territoire ou la SPLA PANORAMA. Il est assez regrettable que beaucoup des remarques formulées par certains participants soient placées davantage sous le signe du procès d'intention que sous celui de la construction partagée d'un projet d'intérêt général.

Lors de la réunion qui s'est tenue avec les représentants des copropriétaires, des syndicats et de l'ASL le 13 octobre 2017, nous avons présenté le projet de restructuration du centre commercial qui a été soumis au conseil municipal de novembre 2017 (puis au conseil territorial de mai 2018). Lors de cette rencontre, nous avons précisé qu'il s'agissait d'un plan de principe issu d'une étude de faisabilité. A

l'issue de cette rencontre, nous avons recensé les observations des membres des représentants des copropriétaires, des syndic et de l'ASL et nous avons désigné une équipe de maîtrise d'œuvre en vue de concevoir le projet.

A partir de l'automne 2018, nous avons travaillé avec les représentants des copropriétés, des syndic et de l'ASL et fait évoluer le projet pour répondre aux attentes exprimées.

Nous sommes arrivés à un plan stabilisé en décembre 2018. La lettre historique jointe au dossier de DUP permet de comprendre les évolutions du projet.

La réunion du 21 mai 2019 était une réunion d'échanges avec les copropriétaires des parkings. Ces échanges ont permis de valider les solutions proposées vues en concertation avec les représentants des copropriétés fin 2018.

Les principes d'aménagement développés en 2017 sont restés les mêmes aujourd'hui :

- *Restructuration du centre commercial avec la maîtrise foncière de l'ensemble des lots de la copropriété des commerces,*
- *Requalification de la place de la Source en lien avec la rue Jean Jaurès,*
- *Requalification du lien entre la place de la Source et le marché du Troisy.*

Les échanges avec les représentants des copropriétés ont permis de préciser les travaux de restructuration du centre commercial en permettant un maintien des accès aux cages des logements de la copropriété (immeubles C et D) sans aucune modification (y compris l'accès au local poubelle de l'immeuble D, l'accès rue Paul Vaillant Couturier pour l'immeuble C).

De même, les entrées des logements ne sont pas changées par rapport à la situation actuelle. C'était une demande forte des copropriétaires. Nous avons donc modifié le projet dans ce sens lors de nos échanges de fin 2018. Le projet initial (octobre 2017) entraînait des modifications du hall de la copropriété d'où son intégration dans l'enquête parcellaire. Lors de la dernière mise à jour du dossier d'enquête parcellaire en mai 2019, nous avons ainsi acté qu'aucune modification ne pourra être apportée sans l'accord des copropriétaires (retrait du hall du dossier d'enquête parcellaire).

Concernant la fermeture de nuit : le sujet a été abordé lors de nos échanges avec les copropriétaires. Ils nous ont demandé à ce que le passage entre la Place de la Source et la rue Paul Vaillant Couturier reste perpétuellement ouvert. C'est donc prévu comme cela. Il convient de noter que s'ils changent d'avis, la fermeture est possible.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces questions concernant les entrées sont très sensibles pour les résidents des immeubles et notamment des immeubles C et D. Les 17 contributions n° 3, 5, 30, 39, 43, 44, V1, V2, 62, 71, 74, 75, 76, 79, 80, 82, 85, L2 qui émanent, toutes sauf une, de résidents ainsi que la lettre L3 du conseil syndical ont évoqué ces sujets. Et parmi celles-ci, il y a des personnes qui sont plutôt favorables au projet mais trouvent le dossier imprécis ou qui conditionnent leur soutien à une réponse positive.

La SPLA rappelle les réunions qui ont eu lieu et les différentes modifications apportées au projet en prenant en compte les demandes des copropriétés. Toutefois, la dernière réunion de mai 2019 ne concernait que la copropriété des parkings, celle de la copropriété des logements remontant à fin 2018.

Le nombre d'interrogations montre bien que l'information émanant de la SPLA n'a pas touché tous les intéressés ou qu'elle leur est parvenue de manière inexacte ou incomplète. Le bouche à oreille n'est pas toujours un vecteur de bonne information. Les explications préalables de la SPLA n'ont pas dû être assez nettes et le vecteur d'information pas assez approprié. Probablement aurait-elle dû organiser une nouvelle réunion de l'ensemble des

copropriétaires de logements avant l'enquête publique puisqu'il lui était difficile de modifier le dossier approuvé.

En tout état de cause, la réponse de la SPLA est nette et précise et correspond à ce que demandent les copropriétaires. Il importe qu'elle soit suivie d'effets.

3222. L'aménagement de la place de la Source lui enlèvera son charme actuel et réduira la possibilité d'accès des personnes à mobilité réduite.

Réponse :

La place de la Source dans sa conception actuelle constitue un lieu de squat rendant l'espace peu convivial.

Les objectifs de l'aménagement de la place de la Source sont de réaliser un espace ouvert sur la ville (et non refermé sur elle comme elle est actuellement), de rendre plus accessible le centre commercial.

Toutes les dispositions nécessaires pour rendre ce secteur accessible aux PMR seront naturellement prises comme dans tous les projets de la Ville de Clamart. D'ailleurs, l'aménagement actuel ne répond pas à toutes les normes en la matière.

Le charme de cette place est aujourd'hui plus qu'altéré par sa dégradation et son repli urbain qui génère une occupation trop souvent synonyme de nuisance et de délinquance.

Appréciation du commissaire enquêteur

La requalification de la place de la Source est importante puisque faisant partie d'un des grands objectifs du projet, un objectif d'aménagement urbain, qui est d'améliorer l'ouverture du centre commercial vers la place de la Source assurant ainsi une liaison entre la rue Jean Jaurès, la rue Paul Vaillant Couturier et le marché de Trosy. Il importera que cette requalification soit bien pensée.

3223. La rue Paul Vaillant Couturier va être encore plus congestionnée : arrêts en feu de détresse pour charger les voitures ; circulation des caddies vers le parking de Trosy ; livraisons dans le Monoprix...

Réponse :

Deux parkings publics sont en service de part et d'autre de la rue Paul Vaillant Couturier permettant aux usagers du marché du Trosy et du centre commercial Desprez de faire leurs courses en toute tranquillité. La tarification de ces deux parkings avec la première heure gratuite incite à l'usage de ces parkings.

Par ailleurs, comme nous l'avons indiqué précédemment, les capacités de stationnement public sont en forte accroissement sur le secteur tout comme les transports en communs.

S'agissant des livraisons, il convient de rappeler la situation existante avec des livraisons du Carrefour City réalisées sur la chaussée. Dans le projet, il est prévu la création d'aires de livraison accompagnées d'un aménagement des horaires permettront d'assurer ces livraisons en toute sécurité et d'en limiter les impacts. Ajoutons que les travaux réalisés en ce moment au marché du Trosy vont permettre une amélioration considérable des conditions de livraisons des véhicules du marché soulageant nettement le quartier de ce point de vue.

Appréciation du commissaire enquêteur

Un des objectifs du projet est de redynamiser le centre commercial Desprez et plus largement le commerce de centre-ville. Cela suppose l'arrivée de clients plus nombreux. Une partie viendra à pied, une autre par les transports en commun et une troisième en voiture.

Mais parallèlement, la « locomotive » ne vient pas en plus mais remplace un supermarché existant.

On peut effectivement penser que la création de nouvelles places de parking, détaillée au point supra 1.2, pourra résorber le surplus de voitures et n'aura donc pas de notable incidence sur la circulation.

Les mesures envisagées concernant les livraisons tant au marché qu'au centre commercial apparaissent intéressantes.

3224. Quels aménagements pour la rue des Blanchisseurs ?

Réponse :

La rue des Blanchisseurs est une voie privée (elle appartient à l'ASL). Elle le restera dans le projet.

Il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques.

Toutefois, des aménagements pourraient être réalisés si l'ASL en émettait la demande. De même, des travaux d'embellissement pourraient être réalisés en accord avec l'ASL si cette dernière le souhaitait.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ce qui était prévu dans le dossier est donc abandonné pour satisfaire les demandes des résidents des immeubles.

3.225. Il y aura réduction de l'espace public au sein du centre commercial.

Réponse :

Le centre commercial ne comprend pas d'espace public à ce jour. La « galerie » appartient actuellement à l'ASL ; elle a un usage public. Le projet prévoit de réaliser un vrai passage public permettant d'assurer le maintien du lien « ville-ville » entre la rue Jean Jaurès et la rue Paul Vaillant Couturier.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse rappelle un des objectifs du projet.

3226. L'architecture envisagée est médiocre : le centre apparaîtra fermé sur lui-même avec l'immense vitrage le jour et le rideau métallique la nuit ; les teintes proposées ne sont pas bonnes etc...Il faut refaire les façades en béton-grès. Il n'y a aucune préoccupation écologique dans ce projet : matériaux, végétalisation, économies d'énergie.

Réponse :

A ce stade du projet, aucune architecture n'a été arrêtée. Des images de communication ont été produites, uniquement pour donner une idée des volumes. Un travail sur l'architecture est en cours.

Comme tous les projets de la Ville de Clamart, du Territoire Vallée Sud Grand Paris et de la SPLA PANORAMA, la dimension Développement durable est omniprésente. Rappelons pour mémoire que la

façade du Théâtre située juste en face du Centre Desprez est actuellement en train d'être entièrement végétalisée, tout comme le projet du Stade Hunebelle en haut de la rue piétonne.

Appréciation du commissaire enquêteur

Des images apparaissant dans le dossier, il n'est pas étonnant que des intervenants aient réagi. Mais le dossier est un dossier d'enquête publique préalable à une DUP afin de permettre éventuellement le recours à l'expropriation. Il se limite là. Les questions architecturales feront l'objet d'autres procédures.

3227. Il est fait état dans le dossier du souhait de la ville « d'intégrer une structure d'accueil des enfants de moins de 6 ans sous forme de crèche (publique ou privée) ou de maison d'assistantes maternelles ». Nombre d'intervenants sont très favorables à une crèche et demandent des précisions sur ses caractéristiques et surtout son lieu d'implantation.

Réponse :

Le projet de restructuration du centre commercial permet de libérer des espaces pouvant être affectés à un projet de maison d'assistantes maternelles. Ces espaces sont situés côté rue Paul Vaillant Couturier (au nord-ouest du projet) pour une surface de 150 m2.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'évocation dans le dossier d'une structure d'accueil de jeunes enfants, sans autre précision, a suscité beaucoup d'intérêt et de questionnements. 19 contributions s'y réfèrent : 1, 2, 5, 6, 7, 26, 35, 43, 55, 60, 74, 75, 79, 83, 89, 90, 91, 97.

La réponse de la SPLA, si elle est confirmée, sera favorablement accueillie.

323. Le choix de Monoprix est contestable et n'est pas justifié dans le dossier

Observations : 2, 6, 7, 9, L1, 27, 28, 34, 52, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 66, 68, 77, 79, 81, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 91, 94, 99, 100, 101, 102, 104.

323.1. Aucune étude d'ensemble sur le commerce du centre-ville, son évolution en rapport avec les tendances actuelles (circuits courts, e-commerce etc..) et les besoins en découlant n'a été menée.

Réponse :

Une étude d'ensemble sur le commerce de centre-ville n'a pas paru pertinente pour les raisons suivantes :

- *Le constat est unanime sur la situation avant l'établissement du projet. Le centre commercial présente un aspect vieillissant et dégradé ; l'offre commerciale se paupérise. Sa vétusté ne lui permet plus d'assurer son rôle de locomotive commerciale du centre-ville. Il est aussi constaté que Carrefour City (tout comme DIA auparavant), ne joue pas son rôle de locomotive.*

- *S'il est vrai que les usages des consommateurs évoluent, certaines enseignes s'adaptent à ces nouvelles attentes. C'est le cas de Monoprix qui développe des concepts avec des e-commerces.*

Les nouveaux usages sont bien pris en compte à l'échelle du centre-ville : rénovation d'un marché, création d'un marché gourmand, développement de boutiques « bio »... Notons que

Clamart Habitat développe également un projet complémentaire de restructuration des commerces dits « des arcades » dans la partie semi-piétonne de l'avenue Jean-Jaurès.

- *Le projet présente un fort soutien des commerçants du centre-ville ainsi que des clamartois qui ont plébiscité ce projet dans le cadre du débat démocratique lors des élections municipales de 2014 (ce projet étant un des axes forts du maire actuel). Il suffit de noter le nombre important d'avis favorable émis lors de l'enquête.*

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement, on peut concevoir que les élus municipaux qui vivent dans la ville souvent depuis longtemps, qui la connaissent bien et qui ont accès aux données de leurs services estiment bien connaître l'évolution du commerce en centre-ville et n'éprouvent pas le besoin d'avoir recours à un bureau d'études pour une étude générale. J'ajoute que ce type d'étude générale apporte souvent peu de valeur ajoutée par rapport à leur coût.

323.2. Le choix de Monoprix, ou d'une autre enseigne, aurait dû se faire après appel d'offres sur la base d'un cahier des charges.

Réponse :

*Le choix d'un locataire n'est pas soumis au code de la Commande Publique.
Ce choix répond aux besoins locaux et aux conditions du marché.*

Rappelons que ce choix a été fait pour être en complémentarité avec l'offre préexistante dans le centre ville (Super U et Franprix) L'enseigne MONOPRIX se différencie des autres enseignes en proposant une offre diversifiée dans l'habillement, l'alimentaire, le cosmétique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaires

323.3. Monoprix crée peu d'emplois, avec la suppression progressive des caissières, et a passé un accord avec Amazon.

Réponse :

Monoprix dispose de plusieurs concepts alliant à la fois une réponse aux besoins de proximité mais également aux évolutions du commerce visé ci-dessus.

Il n'est pas établi que cela se traduise par une réduction du personnel. D'autant plus que plusieurs cellules étaient parfaitement vides au démarrage du projet et par conséquent sans aucun personnel. Ajoutons à cela que la dynamique susceptible d'être créée par une telle locomotive permet de limiter l'évasion commerciale vers les villes voisines proposant des Monoprix (Boulogne, Issy les Moulineaux, Meudon, Sceaux, Anthony, Malakoff...) et permettra de la création d'emploi local, non seulement sur le site, mais aux alentours dans les commerces de proximité, pour beaucoup aujourd'hui fermés le midi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse correspond à des arguments souvent mis en avant par les contributions favorables au projet.

323.4. Monoprix procède d'un modèle commercial périmé.

Réponse :

Cette remarque procède d'un jugement de valeur. Toutefois, pour être le plus objectif possible, notons que l'expansion menée par Monoprix ces dernières années ne conduit pas à conclure à la péremption

de ce modèle. Ce type d'enseigne permet d'offrir un large panel de produits dans des domaines diversifiés (habillement, cosmétique, alimentaire...) et il s'adapte en permanence aux attentes des consommateurs.

En offrant une gamme de produits diversifiés, Monoprix se différencie des autres enseignes type Super U, Carrefour City qui présentent à la vente pour l'essentiel des produits alimentaires.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il me semble que le « modèle commercial périmé » qualifie plutôt les grands hypermarchés de périphérie urbaine.

C'est ainsi que depuis plusieurs années, les grandes enseignes reviennent à des supermarchés de centre-ville type carrefour city, super U, franprix etc...et ont tendance sinon à fermer certains hypermarchés du moins à ne plus en créer. L'enseigne Monoprix est particulière en ce qu'elle est traditionnellement une moyenne surface de centre-ville à offre diversifiée.

323.5. Le bail n'est pas joint au dossier.

Réponse :

Le bail n'est pas une pièce constitutive du dossier d'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

323.6. Le groupe Casino est en grande difficulté financière ce qui peut créer des doutes sur la pérennité de la présence de Monoprix et sur sa capacité à tenir les engagements que cette société aura pris.

Réponse :

Le bail conclu avec Monoprix est un bail d'une durée de 9 ans qui confirme à la fois sa volonté de s'implanter et d'investir puisque tous les travaux d'aménagement du local sont à sa charge.

La capacité financière du groupe Casino a peu d'influence sur la situation du locataire de sa filiale (Monoprix étant simple locataire et non investisseur des murs).

Appréciation du commissaire enquêteur

Si Monoprix est simple locataire, le risque, qu'il est difficile d'apprécier, est certainement diminué. Dans l'hypothèse où l'enseigne ferait faillite, la SEM resterait propriétaire des murs et n'aurait pas de difficultés à trouver un ou plusieurs autres locataires dans un espace rénové de centre-ville.

323.7. Monoprix pratique des prix élevés.

Réponse :

Monoprix présente une offre de produits diversifiés à tous les prix. Par ailleurs, MONOPRIX présente une politique commerciale dynamique : campagnes de promotions importantes, programme de fidélité très avantageux... Certains produits présentent d'ailleurs des prix nettement plus bas que chez la concurrence. Notons à nouveau que l'idée est de présenter une offre complémentaire par rapport à l'offre préexistante dans le centre-ville (Franprix et Super U) mais aussi d'apporter sur site une locomotive proposant d'autres types de produits (jouets, textile, arts de la table) peu ou pas présents sur le quartier, voire sur la ville.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse rejoint là encore les avis favorables émis par des contributeurs

323.8. Monoprix fera concurrence au petit commerce du centre-ville, apprécié de tous, et risque de mettre en péril nombre d'entre eux.

Réponse :

L'intérêt d'une présence de Monoprix dans le centre-ville est qu'elle assure son rôle de locomotive permettant ainsi de développer des commerces de proximité.

Les commerçants ne s'y trompent pas. Les commerçants du centre-ville soutiennent ce projet (cf pièce jointe) car selon eux il dynamisera le centre-ville, drainera du passage et donc leur apportera des clients. Les deux offres sont donc bien complémentaires. Monoprix est une enseigne attendue par les Clamartois. En proposant une offre commerciale différente, elle va attirer une nouvelle clientèle qui trouvera dans les autres commerces du centre-ville ce dont elle a besoin.

Appréciation du commissaire enquêteur

La pièce jointe dont fait état la SPLA ne peut être jointe au registre car arrivée après la clôture de l'enquête. Je remarque simplement qu'aucune contribution, favorable ou défavorable, émanant d'une personne se disant commerçante n'a été enregistrée pendant l'enquête.

J'ajoute que Monoprix se substituera à l'enseigne existante dans le centre commercial et ne s'y ajoutera pas. Si l'opération atteint son objectif, une clientèle nouvelle sera attirée en centre-ville avec des répercussions positives pour les commerces existants.

323.9. La mairie a d'ailleurs commencé à mettre en danger de petits commerces en n'entretenant pas assez bien le centre commercial, en rachetant des espaces et en annonçant l'arrivée de Monoprix.

Réponse :

Il suffit de se rappeler l'état du centre commercial avant l'établissement du projet pour se convaincre de la nécessité de le mener à bien. De nombreux commerçants ont été transférés : moving, pharmacie... Certains commerçants profitent du projet pour cesser leur activité : Clamart électronique, Laura Ben (mercerie...).

Rappelons également que la Ville investit plusieurs dizaines de millions d'euros en faveur du commerce de proximité, non seulement sur ce site, mais aussi partout ailleurs (rénovation du marché de la Fourche, reconstruction du marché du Trosy, subvention aux associations de commerçants, aide à la rénovation des vitrines, animations commerciales, ou encore création du SEM notamment dédiée au rachat et au portage de commerces de proximité afin de garantir à travers une politique de loyers modérés, la diversité et la complémentarité du commerce de proximité).

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est de fait que dès 2013 l'état du centre commercial Desprez devait poser problème puisque l'ASL avait établi un projet de rénovation comme en font état 7 contributions. Il est de fait aussi que l'achat progressif par la SPLA de surfaces commerciales et leur « gel » a contribué à dégrader la situation du centre commercial.

323.10. Il vaudrait mieux installer Monoprix dans le quartier Gare.

Réponse :

Le quartier de la gare n'est pas le quartier du centre-ville. Un Monoprix dans le quartier de la gare ne joue pas le rôle de locomotive attendu en centre-ville. Par ailleurs, le quartier gare qui fait l'objet d'une construction en cours de réalisation comporte une surface dédiée à une petite surface dont la superficie ne permet pas l'implantation d'un Monoprix tel que la locomotive prévue au centre Desprez.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

324. Le coût est élevé, pour un projet non rentable

Observations 5,19,28,30,42, 52, 55, 57,58, 60, 61, 62,69, 70, 72, 75, 81, 84, 85, 87, 88, 91, 93, 94, 95, 97,98,

3241. Le coût annoncé de 18.3 M€ est très élevé et risque de déraper : il est déjà passé de 16.5 M€ (dossier mai 2018) à 18.3 M€ (dossier actuel). Il faut rappeler que le coût de la rénovation du marché de Trosy est passé de 10 M€ à 27 M€

Réponse :

Le dossier présente une parfaite transparence de l'évolution des coûts, qui est une chose naturelle dans un dossier aussi important, ne serait-ce que par l'évolution des prix sur la commune depuis plusieurs années et qui se répercute sur les estimations des domaines sur la base desquelles les propositions financières sont réalisées.

Ainsi, le passage de 16,5 millions d'euros à 18,3 millions d'euros s'explique par la maîtrise des murs et du fonds de commerce pour le transfert de la pharmacie du centre. A ce jour, une grande partie des acquisitions sont réalisées permettant de stabiliser l'appréciation sommaire des dépenses exigée dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la DUP.

Il faut noter que c'est précisément l'importance du volume financier nécessaire et l'absence de rentabilité qui nécessite l'intervention de la puissance publique. De la même façon c'est cet enjeu financier qui a empêché jusqu'à présent toute initiative privée d'aboutir. Des investisseurs privés demanderaient une rentabilité largement supérieure à 10%, et qui n'est manifestement pas possible compte-tenu des dépenses à réaliser pour maîtriser financièrement les murs et les fonds, mais aussi réaliser les aménagements publics nécessaires à l'avenir du site et du centre-ville.

C'est la raison pour laquelle la Ville et le Territoire, à travers leur SPLA, interviennent. Cette façon de procéder, permet, en exigeant une rentabilité bien moindre et bien moins immédiate, de régler la situation de ce site dégradé. Toutefois, l'opération trouvera bien une rentabilité qui constituera pour la puissance publique, à terme, une recette non négligeable dans un contexte toujours plus tendu en matière de finances publiques locales.

Appréciation du commissaire enquêteur

La mairie de Clamart, suivie par l'EPT, est arrivée à la conclusion qu'une profonde réhabilitation du centre commercial Desprez ne pouvait être réalisée par l'initiative privée. En raison d'une part de la lourdeur et de l'enchevêtrement des structures (3 copropriétés, ASL, Ville), d'autre part de l'importance des financements à dégager avant tout retour sur investissement. Il est de fait que ces structures privées, en admettant qu'elles en aient la volonté, n'ont pas la surface financière pour prendre de tels engagements financiers. La collectivité publique peut, elle, se projeter sur le long terme.

3242. Quel investisseur pourra rentabiliser le projet avec un tel prix ? Ce coût de 18.3 M€ amène le prix du m² à plus de 7000 €/m². Cet investisseur unique est-il la SEM créée lors du conseil de l'EPT du 25 juin dernier ? Le déficit devra donc être pris en charge par les fonds publics et notamment les contribuables de Clamart.

Réponse :

L'investisseur envisagé est bien la SEM en cours de constitution dont les principes ont été approuvés par le conseil territorial du 25 juin dernier. Cette SEM est une société anonyme. L'objectif est d'assurer un équilibre global des comptes de cette dernière. Ainsi l'effort d'investissement réalisé sur cette opération sera compensé par des opérations plus rentables comme dans toute société commerciale.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est précise.

3243. Il s'agit de dépenser de l'argent public pour un projet privé ce qui est une mauvaise utilisation des fonds publics.

Réponse :

Le projet n'est pas privé. Il consiste en la revitalisation du centre-ville avec un vrai projet urbain global.

Appréciation du commissaire enquêteur

La municipalité de Clamart, puis l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, ont considéré que le centre commercial Desprez, de par son emplacement et sa fonction commerciale, était un enjeu stratégique pour l'aménagement urbain de la ville de Clamart. Et que donc la puissance publique devait s'engager.

3244. L'argent public consacré à Monoprix devrait aller ailleurs, par exemple pour soutenir et développer le petit commerce ou pour des projets culturels et sociaux.

Réponse :

La Ville de Clamart est actuellement en plein renouveau. Son budget d'investissement n'a jamais été aussi élevé, comme la subvention versée à son Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), la construction de 3 écoles neuves en cours, la végétalisation de la façade du théâtre, la rénovation bientôt terminée de son conservatoire et de son auditorium... et la liste des projets actuellement en train de se terminer serait bien longue. Ce projet ne se fait donc au détriment d'aucun autre. Au contraire, il vient créer les conditions du dynamisme du centre-ville et de ses petits commerces de proximité.

Avec l'offre de stationnement accrue et les équipements publics, culturels et sportifs rénovés, la ville a besoin d'avoir des locomotives commerciales à la hauteur, et non un centre commercial dégradé entre une rue piétonne et un marché forain à 5 kilomètres de Paris. D'ailleurs, ce projet est le seul depuis les décennies à avoir une chance de s'appliquer et de s'appliquer rapidement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

325. D'autres manières d'utiliser le centre commercial Desprez

Observations :5,9,25,26,31,34,35,38,42,45,46,47,48,49,59 ,63,77,79,83,85,86,89,92,93,94,95 ,97,98,99,100,104,

325.1. Le projet initial et consensuel de l'ASL, d'un coût modique (0.6 M€) ne figure pas au dossier. Pourquoi ? Et pourquoi ne pas le mettre en œuvre ?

Réponse :

L'objectif de revitalisation du centre commercial n'est pas atteint avec le projet de l'ASL.

Le projet de l'ASL consistait en des travaux d'embellissement.

C'était un maigre palliatif qui ne traitait pas des difficultés profondes du centre. La majorité de l'ASL ne souhaite plus désormais se contenter de ce projet mais souhaite porter le projet complet de renouveau faisant l'objet du dossier d'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ASL a changé sa perspective.

325.2. Si Monoprix s'installait, serait-il envisageable d'accueillir dans le centre commercial un commerce bio et participatif ?

Réponse :

Ce type de commerce bio est déjà présent en centre-ville avec le magasin Bio C' Bon. Par ailleurs, un magasin Naturalia doit prochainement ouvrir sous les arcades du centre-ville. Ajoutons que Monoprix développe une gamme bio importante.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le besoin de commerces bio est souligné par différents intervenants et la réponse devrait les satisfaire au moins partiellement.

325.3. Il y a assez de GMS à proximité, il est inutile d'en installer une autre.

Réponse :

Les GMS présentes ne jouent pas leur rôle de locomotives, leur offre n'est pas totalement satisfaisante, pas assez attractive sur différents aspects. Les commerçants en sont tous conscients et plébiscitent la présence d'un Monoprix (cf pièce jointe). L'enseigne Monoprix propose une offre variée et qualitative avec de l'alimentaire mais aussi de la décoration, du linge de maison du prêt-à-porter homme, femme, enfants ; cette offre n'est actuellement peu ou pas présente ni dans les autres GMS, ni dans les boutiques du centre-ville.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il faut dire également que la nouvelle enseigne en remplacera une autre et que le nombre de moyennes surfaces alimentaires restera identique même s'il est probable que la surface de vente alimentaire de Monoprix sera plus grande que celle de Carrefour City existant.

325.4. Installer dans le centre de petites boutiques traditionnelles.

Réponse :

Les boutiques traditionnelles existent et ont besoin d'une locomotive attractive. Par ailleurs, la ville travaille en parallèle au développement des petits commerces de proximité ; les deux étant complémentaires. En effet pour faire face aux charges, dont les loyers qui sont d'un niveau élevé, les

commerces indépendants ont besoin qu'un chiffre d'affaire constant soit assuré, la venue d'une locomotive commerciale, assure un trafic piéton important et donc un potentiel de chiffre d'affaire supplémentaire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

325.5. Faire droit aux nouvelles pratiques commerciales : circuits courts, alimentation bio, épicerie participative et coopérative, vente en vrac, recyclerie.

Réponse :

Ce type de commerce bio est déjà présent en centre-ville et va se développer davantage comme évoqué précédemment. Par ailleurs, Monoprix est très réactif face à ces nouvelles tendances qu'il intègre dans son offre.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, la SPLA ne prend pas en compte toutes les demandes : recyclerie, épicerie participative...

325.6. Y installer des services publics et privés : crèche, « repair café », location de vélos et trottinettes, CAF, Pôle Emploi, hébergement d'urgence.

Réponse :

Les services sont déjà bien localisés en centre-ville. La maison de l'emploi se trouve en centre-ville à proximité du centre Desprez et plusieurs crèches y sont également implantées. Par ailleurs, ont déjà été mis en place Velib' en centre-ville (en plus de deux autres points dans la ville) ainsi que Véligo qui est une offre de location de vélos longue durée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

326. Une concertation insuffisante ou inexistante

Observations :10, 25, L1, 38, 42, 88, 91, L3.

326.1. La concertation avec les résidents a été en trompe l'œil puisqu'ils n'ont pas de réponses précises et satisfaisantes à leurs demandes.

Réponse :

L'historique transmis dans le dossier d'enquête démontre le contraire.

Appréciation du commissaire enquêteur

De nombreux intervenants, comme moi, ont souligné la longueur et le maniement difficile du dossier qui s'expliquent d'ailleurs par la volonté de la SPLA de joindre les documents d'historique de la concertation. Les imprécisions du dossier ont également été pointées. En tout état de cause, **les précisions apportées par la SPLA dans ses réponses** au procès-verbal de synthèse (paragraphe 322.1) sont de nature à satisfaire les intervenants puisqu'elles donnent des réponses précises et favorables à leurs demandes.

326.2. La concertation avec les habitants du centre-ville ou au moins avec ceux du quartier a été inexistante.

Réponse :

Nous avons privilégié la concertation de proximité avec les représentants des copropriétés et de l'ASL. Par ailleurs, le Maire fait des réunions publiques dans tous les quartiers de la ville, et ce, tous les ans, et il parle du projet du centre Desprez et de l'arrivée du Monoprix aux habitants systématiquement. De nombreuses discussions ont eu lieu sur le sujet avec les Clamartois. Cela a été notamment le cas à plusieurs reprises au sein du comité de pilotage du quartier Centre intégrant tous les habitants volontaires souhaitant s'impliquer dans la vie du quartier. Ajoutons que le projet Monoprix dans le centre Desprez figurait déjà dans le programme de campagne du Maire en 2014 et qu'il a été élu sur ce programme dès le premier tour. C'est donc également un projet d'ores et déjà démocratiquement validé, en plus d'avoir été validé par le conseil municipal et par le conseil de Territoire.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

327. Pourquoi une enquête publique ?

Observations 55,56,61,62,64,79,84,86,87,96,97,98

327.1. En quoi y a-t-il utilité publique ? Pourquoi une enquête ? Il s'agit d'une simple rénovation avec réaménagement d'un espace commercial pour faire venir un autre commerce.

Réponse :

Les principes d'aménagement ne se limitent pas au réaménagement du centre commercial.

Il s'agit de :

- *Restructurer le centre commercial avec la maîtrise foncière de l'ensemble des lots de la copropriété des commerces,*
- *Requalifier la place de la Source en lien avec l'avenue Jean Jaurés,*
- *Requalifier le lien entre la place de la Source et le marché du Trosy.*

Notons par ailleurs que le passé a démontré que, malgré l'état du centre, rien de significatif ne s'était passé avant que la puissance publique ne décide d'intervenir.

Appréciation du commissaire enquêteur

On touche là un point central de cette enquête publique. Un certain nombre de personnes (n°96 par exemple) ont le sentiment que le projet consiste simplement à remplacer une enseigne commerciale par une autre (Monoprix). Or le projet, dans son essence, est beaucoup plus large comme le rappelle la SPLA dans sa réponse.

Cela est dû, me semble t-il, à deux facteurs. Peut-être d'une part certains intervenants n'ont-ils pas pleinement mesuré la dimension « aménagement urbain » du projet de réhabilitation qui outre un profond réaménagement du centre commercial engage la requalification des espaces publics. D'autre part, le fait que le nom de la principale enseigne qui s'y installera soit connu focalise l'attention et ne favorise pas une approche distanciée de la question. Mais en

même temps, dans l'esprit de la mairie, de l'EPT et donc de la SPLA, le centre ne sera dynamisé qu'avec une « locomotive » et ils pensent l'avoir trouvé avec l'enseigne Monoprix. Il est alors normal que les réactions portent aussi sur la « locomotive », qu'elles y soient favorables ou défavorables.

Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue qu'une demande de DUP ne s'applique pas uniquement à la réalisation d'équipements publics : par exemple, nombre de zones d'activités, dédiées à des entreprises privées, ont été réalisées après enquête publique et DUP, parce que l'intérêt public du projet de zone d'activités a été reconnu.

327.2. L'avis de la DRIEA, inclus dans le dossier, disait que l'utilité publique n'était pas établie.

Pourquoi cette enquête ?

Réponse :

Cette remarque de la DRIEA vient témoigner de la force de ce dossier d'enquête publique qui est le fruit d'un dialogue préalable avec les services de l'Etat qui ont ainsi exercé un premier contrôle en amont. Ainsi, la lettre de la SPLA PANORAMA du 15 avril 2019 apporte les éléments de réponses à la DRIEA. Nous avons par ailleurs complété le dossier sur cet aspect. C'est donc sur cette base que M. le Préfet a jugé que l'utilité publique présentée par ce dossier pouvait valablement être présentée à l'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle évidemment pas de commentaire.

328. Des questions spécifiques à l'enquête parcellaire

Observations : 43,60,62,78, 82,94,97, 98, L3

328.1. Le lot 37, divisé en 37 A et 37 B, appartient à l'ASL et comporte des servitudes (voir contribution n°97 et annexe 7 de la contribution L3) : servitude de passage public des personnes, servitudes de passage des canalisations et servitudes d'ancrage et d'accrochage. Ces servitudes doivent être respectées et par exemple les passages publics doivent rester en l'état.

Réponse :

Toutes les servitudes ont bien été prises en compte dans le projet notamment la servitude de passage public des personnes ; passage qui est bien maintenu dans le projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sans être spécialiste du droit privé, je crois savoir qu'en tout état de cause les servitudes attachées à un bien s'imposent à l'acquéreur de ce bien.

328.2. Le dossier d'enquête parcellaire comporte une lacune : l'état descriptif du lot 37 n'est pas joint.

Réponse :

Nous avons intégré dans le dossier d'enquête parcellaire l'état descriptif du règlement de copropriété pour la partie commerciale ainsi que le projet de modificatif de l'état descriptif de division en volumes - division du volume 37. Nous avons donc produit les pièces nécessaires dans le cadre du dossier L'état descriptif n'est pas une pièce du dossier d'enquête préalable.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire

328.3. Pour en arriver à une procédure visant à l'expropriation, il faut avoir auparavant avoir fait des tentatives d'accord amiable. Or, l'ASL n'a jamais reçu de propositions d'achat du lot 37.

Réponse :

Comme évoqué dans le courrier du 15 avril dernier, nous avons privilégié les acquisitions amiables des commerces. Par ailleurs, nos échanges avec les représentants des copropriétaires nous ont permis d'affiner les limites du lot 37 concernées. Il est bien évident qu'avant de saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation d'une indemnité, une offre d'acquisition amiable sera réalisée pour le lot 37 comme pour l'ensemble des propriétaires concernés. Nous ne doutons pas de l'aboutissement de ces négociations amiables avec l'ASL.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

328.4. Il est curieux de voir que la SPLA demande à s'exproprier elle-même.

Réponse :

Le dossier d'enquête parcellaire reprend les volumes et lots à acquérir. Pour faciliter la lecture, il est précisé l'ensemble des propriétaires de chaque lot concerné y compris la SPLA quand cette dernière détient des lots du volume.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

En conclusion de ce paragraphe, il apparaît que les réponses de la SPLA sont complètes et précises.

J'en retiens notamment l'accent mis sur le caractère stratégique du projet pour la politique de redynamisation du centre-ville engagée par la municipalité.

Je retiens aussi que la SPLA précise la manière dont se feront les entrées des résidents, leur accès aux halls et aux locaux techniques en donnant satisfaction aux demandes. La SPLA est donc amenée à modifier le point dans le dossier d'enquête concernant la rue des Blanchisseurs qui ne connaîtra pas de travaux.

IV CONCLUSION

L'analyse des contributions et les réponses de la SPLA me permettent de tirer des conclusions motivées dans le document suivant.

Le 10 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

Michel MORIN