Lettre d'information

Le Centre Commercial Grand Bois

SAINT-MICHEL-SUR-ORGE, LE 14 JANVIER 2021

A l'attention des riverains du quartier Berlioz-Püttlingen

Le programme Action Cœur de Ville, débuté en 2018, se poursuit malgré la crise sanitaire qui a ralenti bien des projets. Le Bois des Roches, qui n'avait bénéficié d'aucune action dans le cadre des programmes nationaux de Rénovation Urbaine, mis en place dès 2004, peut enfin espérer un coup de jeune bien mérité.

La première phase est désormais terminée. Elle a permis de réhabiliter complétement la rue et la place Berlioz, en clarifiant les différents espaces dédiés aux piétons, au stationnement et à la circulation.

La seconde phase prend forme progressivement et s'achèvera, pour sa part, en 2023.
Si le projet précis n'est pas encore arrêté, nous savons toutefois qu'il tournera autour de la réhabilitation de la place Marcel Carné et de la galerie marchande. Tous les acteurs sont mobilisés, la Ville en tête, pour faire avancer ce dossier complexe.
Pourquoi complexe ? Parce que le centre commercial Grand Bois, objet de toutes les attentions, appartient à de multiples propriétaires, dans des proportions diverses, et que les dettes accumulées au sein de la copropriété depuis de nombreuses années du fait d'un contentieux sur les charges, sont très lourdes.

La Ville est très attentive au devenir des cellules vides. Nous savons bien que ce type d'opération ne se résout pas avec une baguette magique ou de bonnes intentions, mais sur la base d'un projet global construit et cohérent, travaillé et financé avec l'ensemble des parties prenantes.

Clairement, la Ville ne peut pas tout faire toute seule. Nous n'en avons ni les moyens ni les capacités. En effet, **la majorité de la galerie appartient au Groupe Casino, qui nous a clairement fait savoir qu'il ne participerait pas au financement du projet.** Tout au plus il pourra se montrer aidant dans d'éventuels mouvements. Le site saint-michellois ne fait pas partie de ceux sur lesquels il a choisi d'investir…

C'est l'une des raisons qui nous ont conduit à racheter les murs de la boulangerie Desjardins, mis en vente il y a quelques semaines (lire ci-après).

Car au-delà de cette seule coque commerciale, c'est l'avenir de la galerie toute entière qui nous préoccupe.

Soyons francs, le centre commercial Grand Bois se meurt. Il faudrait être aveugle pour ne pas s'en rendre compte. Mais il est malhonnête de dire que la Ville en est responsable. Car au contraire, elle est le moteur et le fer de lance de ce projet, portant inlassablement et à bout de bras les négociations entre tous les acteurs.

La Ville est accompagnée par un cabinet d'architectes et par la SPL des Territoires de l'Essonne, qui est un acteur important dans ce type d'opérations de grande envergure. Leur expérience, leur expertise nous permettent de travailler au meilleur projet pour la ville et les habitants.

Avec l'expertise, les moyens et l'ingénierie de tous nos partenaires techniques, nous pouvons désormais avancer, lentement mais sûrement.

Nous avons bien conscience de l'impatience engendrée par l'attente que suscite ce projet. Mais nous l'avons mis sur les rails du succès en rendant les choses possibles. Nous avons permis que ce qui n'était depuis tant d'années qu'un lointain espoir, devienne **un objectif concret.**

Et avant la phase des travaux, qui rend les choses visibles aux yeux de tous, il est nécessaire d'observer un temps (moins visible) d'études, qui permet de définir le champ des possibles.

Ces prochaines années, nous redessinerons ensemble le visage de notre ville avec les travaux prévus dans le cadre du Pôle Gare et d'Action Cœur de Ville. **Des chantiers de longue haleine que nous serons collectivement heureux de voir aboutir, tant ils amélioreront notre quotidien à Saint-Michel.**

ACTION CŒUR DE VILLE : UN PROJET AMBITIEUX POUR SAINT-MICHEL ET LES SAINT-MICHELLOIS

Action Cœur de Ville est une chance pour notre ville puisque ce dispositif réunit de nombreux acteurs (la Ville de Saint-Michel-sur-Orge, l'État, le groupe Caisse des Dépôts, l'Agence nationale de l'Habitat, Action Logement, Cœur d'Essonne Agglomération, le groupe Casino, SFPL, Plurial Novilia) pour mener un projet à enjeux multiples :

- réhabiliter les grands ensembles
  (ce qui est en cours, notamment avec le bailleur Plurial-Novilia)
- redynamiser le centre commercial Grand Bois
- améliorer le cadre de vie
- créer une entrée de ville qualitative

Ce projet vise à offrir de meilleures conditions de vie aux habitants du quartier et lui redonner un dynamisme notamment commercial. L'opération est complexe car le nombre d'acteurs est important, notamment les nombreux propriétaires dans le centre commercial. C'est la raison pour laquelle, à titre exceptionnel, l'État nous a permis de poursuivre des études spécifiques, en 2020 et 2021, pour décortiquer et simplifier la situation juridique du centre commercial et mettre en place une stratégie foncière qui permette de mener à bien les projets vitaux pour le quartier. De même, le travail de maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale se poursuit pour que les travaux opérationnels puissent démarrer en 2022.

LA BOULANGERIE DESJARDINS

Comme nombre d'entre vous, la Ville a appris début décembre la fermeture de la boulangerie Desjardins par le biais des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), qui imposent aux vendeurs de biens immobiliers de prévenir les services municipaux avant la mise en vente effective. Tout comme les particuliers qui vendent leur appartement ou leur maison, ceux qui vendent un local commercial y sont également soumis. C'est donc presque par hasard, et indirectement, que la Ville a appris la nouvelle.

Aussitôt, nous avons pris contact avec les exploitants, qui nous ont indiqué vouloir cesser leur activité, compte tenu des difficultés financières qu'ils rencontrent depuis quelques temps.

L'implantation et la qualité de la boulangerie Desjardins, reconnue de tous, nous ont incités à leur proposer de poursuivre leur activité en devenant locataire de la Ville, à un tarif fortement réduit par rapport à ce qu'ils payent actuellement. Ils ont refusé au motif notamment que les dettes contractées ces dernières années ne leur permettaient plus de continuer. **Ils ont donc décidé de liquider leur entreprise, actant de fait la fermeture brutale de la boulangerie le 17 décembre dernier.**

Au-delà de la disparition du commerce, nous avons évidemment une pensée pour les salariés privés d'activité et qui, pour certains, se retrouvent démunis. La Ville les accompagne s'ils le souhaitent dans leurs démarches pour faire valoir leurs droits.

Une offre de reprise a été formulée par un autre propriétaire d'un local de la galerie, lui aussi déjà endetté vis-à-vis de la copropriété. La Ville, étant appelée à payer « par solidarité » depuis plusieurs années à la place de ceux qui ne le font pas, n'a pas souhaité prendre le risque d'alourdir encore ces charges. Rappelons, si cela est encore nécessaire, que cet argent public est celui des Saint-Michellois. Quand la mairie paye, c'est chacun d'entre nous qui paye. Propriétaire des murs, **la Ville reste évidemment ouverte à tout projet commercial viable,** dans l'attente des travaux lourds qui transformeront durablement la galerie.

Le Conseil municipal a approuvé la mise à disposition des fonds nécessaires, en toute transparence, par une décision budgétaire modificative. Les procédures d'achat ont donc débuté il y a quelques jours.

IL SE DIT QUE...

"La Ville a fermé la boulangerie Desjardins"
Bien évidemment, c'est faux. La décision de fermer appartenait aux anciens exploitants. La Ville, en décidant de racheter les murs, a proposé à la boulangerie de poursuivre son activité, ce qui a été refusé par le boulanger qui a accumulé plus de 100 000 euros d'impayés, ces dernières années.

"La Ville bloque les projets de reprise d'activité dans cette cellule commerciale"
Là encore, l'information est inexacte. Un projet porté par un repreneur déjà endetté dans la galerie a été évoqué. Ce projet, dont la destination finale n'est pas claire, risque d'entraîner de nouvelles charges pour les copropriétaires. La Ville reste toutefois ouverte à tout projet qui pourrait participer à la vie de la galerie.

Mairie de Saint-Michel-sur-Orge
16, rue de l'Église 91240 Saint-Michel-sur-Orge

mairie@saintmichel91.fr
www.saintmichesurorge.fr