

DOSSIER DE PRESSE – 1^{er} JUILLET 2011

INAUGURATION DU CENTRE COMMERCIAL DU QUARTIER DE LA GAUTHIÈRE À CLERMONT-FERRAND



De part et d'autre de la rue de l'Aiguillade, les commerces (photo ci-dessus) et la supérette (photo ci-contre).



Partenaires :





COMMUNIQUE DE PRESSE – juillet 2011

Francis Lamy, Préfet d'Auvergne et du Puy-de-Dôme, Bernard Gérard, Président d'Epareca, René Souchon, Président du Conseil Régional d'Auvergne, et Serge Godard, Sénateur-Maire de Clermont-Ferrand, ont inauguré le nouveau centre commercial de La Gauthière à Clermont-Ferrand le 1^{er} juillet 2011.

Un an après le démarrage du chantier, les habitants du quartier de La Gauthière bénéficient désormais d'un tout nouveau centre commercial adapté à leurs besoins.

Une vie économique et sociale qui retrouve des couleurs

Le nouveau pôle commercial, réalisé sous maîtrise d'ouvrage directe par Epareca, comprend :

- une moyenne surface alimentaire de 700 m², véritable locomotive pour l'ensemble du centre commercial.
- 5 boutiques situées le long du nouveau mail piétonnier en front de rue de l'Aiguillade, facilement accessibles et bénéficiant de stationnements à proximité. Ces 5 boutiques se composent d'une pharmacie, d'une boulangerie, d'un bar-brasserie-pressé-PMU, d'un snack et d'une boucherie épicerie orientale.

Propriétaire des murs, Epareca est en charge de l'exploitation du centre.

Une rénovation complète du cœur du quartier

Cette opération s'inscrit dans le vaste programme de rénovation urbaine engagé par la Ville de Clermont-Ferrand, en partenariat avec l'ANRU, dans les quartiers nord de la ville.

Près de 5 500 habitants vivent à La Gauthière. La recomposition du centre commercial est l'un des événements clés du projet.

De la redynamisation économique dépend, au même titre que l'intervention sur les espaces publics et l'habitat ainsi que la desserte par le tramway, l'amélioration du cadre et de la qualité de vie dans le quartier.

Budget de l'opération

5,2 millions d'euros financés par Epareca (25 %), l'Anru (25 % dans le cadre du Plan de relance), le Conseil régional Auvergne (23 %) et la Ville de Clermont-Ferrand (27 %).

Contact presse :

Anne Lespargot
Directrice de la communication
Tel : 06 84 81 29 38
alespargot@epareca.org

Sophie Rousset
Attachée de presse
Tel : 04 73 42 69 48
srousset@ville-clermont-ferrand.fr



1. LA GAUTHIÈRE, UN QUARTIER EN PROFOND RENOUVELLEMENT

Le contexte

Situé au sud des quartiers nord de Clermont-Ferrand (Croix-Neyrat, Champratel, Les Vergnes), le quartier de La Gauthière compte près de 5 500 habitants et 2 000 logements sociaux. Durant la décennie précédente, le patrimoine a bénéficié d'opérations de réhabilitation importantes et les espaces publics ont été remis à niveau.

Le projet de rénovation urbaine

Sous convention ANRU depuis 2006, la Ville de Clermont-Ferrand, en partenariat avec les acteurs de la ville (la Région, le Département, Clermont Communauté, la Caisse des dépôts et consignations, la Foncière Logement et les bailleurs sociaux), a engagé un vaste programme de rénovation des quartiers nord et du quartier Saint-Jacques. Il vise plusieurs objectifs :

- Améliorer le cadre de vie des habitants en réaménageant les espaces publics,
- Renouveler l'offre d'équipements publics et de commerces,
- Proposer des logements accessibles pour tous, et un habitat diversifié et à échelle humaine,
- Requalifier l'espace urbain (aménagement, création de voies, plantations, création et/ou valorisation de squares urbains, etc.),
- Désenclaver les quartiers par le prolongement de la ligne du tramway.

Les Vergnes et La Gauthière ont fait l'objet d'une contractualisation complémentaire avec l'ANRU, afin d'accentuer encore l'action publique dans ces quartiers et d'adapter certaines dispositions de la convention initiale.

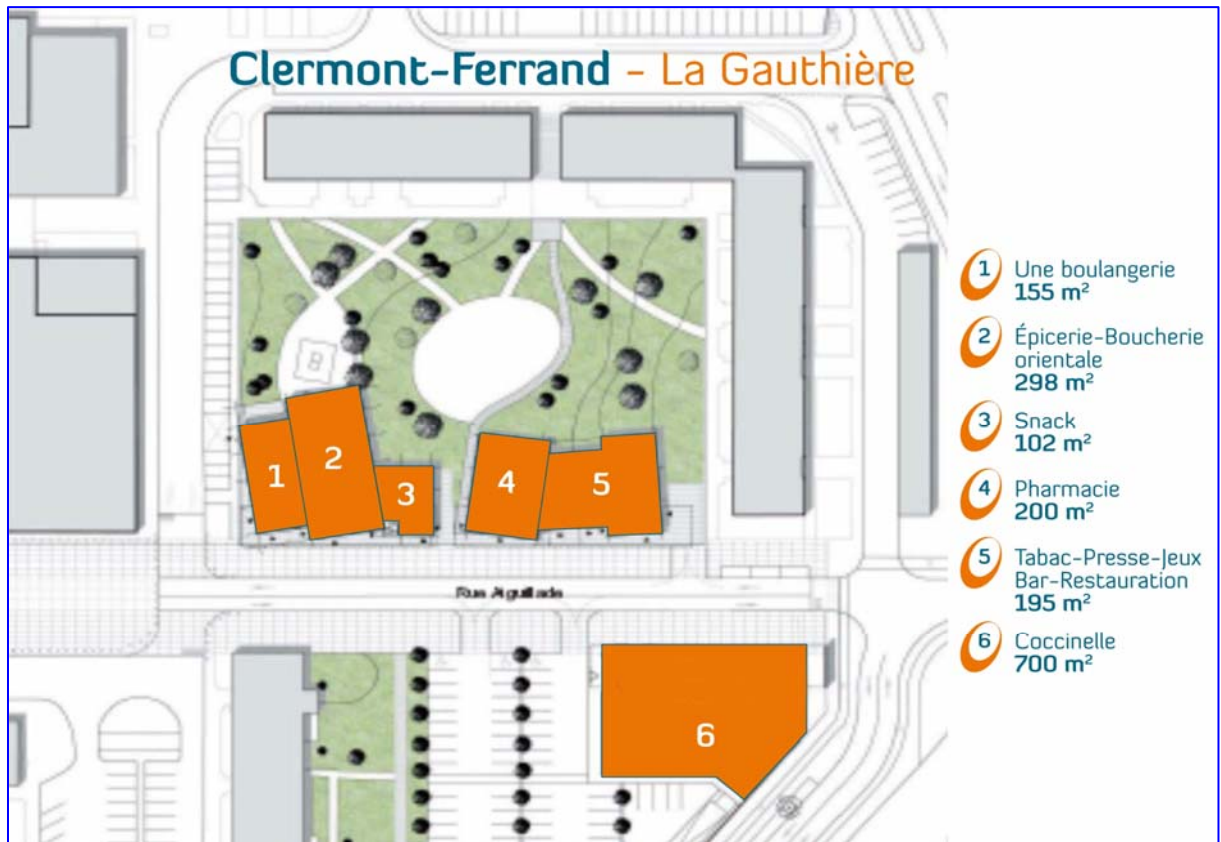
En ce qui concerne plus particulièrement La Gauthière, le projet global de rénovation urbaine du quartier prévoit :

- la démolition des trois tours appartenant à SCIC Habitat Auvergne,
- la reconstitution de l'offre de logements (des logements seront construits sur la friche laissée par la démolition de l'Intermarché),
- la réhabilitation d'une partie des logements,
- le réaménagement du parc urbain de La Gauthière et de l'espace public libéré par les démolitions (habitat et commerces),
- l'aménagement de voiries avec la réalisation d'un axe structurant pour optimiser la visibilité et l'accès au nouveau centre commercial,
- la construction d'une Maison de quartier et d'une salle de spectacle.

A terme, le projet apportera au quartier la mixité fonctionnelle qui lui fait défaut par la redynamisation de l'économique et des services, de l'urbain et de l'habitat. Il offrira également un cadre résidentiel plus attractif, plus mixé aussi, et un désenclavement qui permettra à La Gauthière d'être reliée à l'ensemble de la ville.



La composition commerciale du nouveau pôle commercial La Gauthière



La pharmacienne et son équipe



Le témoignage d'Ali Guérib, gérant de la supérette Coccinelle

Cela fait 30 ans que je travaille dans les quartiers Hlm dont 6 en Auvergne. Pour moi, ce n'est pas plus difficile qu'ailleurs et je trouve qu'il est important que des magasins comme le nôtre puissent se maintenir car les gens en ont vraiment besoin. La supérette est ouverte depuis le 8 juin dernier et nous accueillons des habitants du quartier qui se disent heureux de retrouver enfin des commerces de proximité mais aussi des gens des environs. La Gauthière est un quartier calme, agréable, qui a du potentiel. Bien loin des clichés sur les cités !



Face aux boutiques, la supérette.
Ci-dessous l'intérieur de la supérette et une vue d'un des puits de lumière coloré



3. UNE ARCHITECTURE ALLIANT MODERNITÉ, ESTHÉTISME ET FONCTIONNALITÉ

Le projet de l'architecte John LAMPROS, qui a été retenu, s'intègre parfaitement au projet de recomposition du jardin formant le cœur du quartier.

Du côté des boutiques, un grand auvent souligne le tracé de la rue et offre un espace protégé de la pluie et du soleil. Par sa large et généreuse structure en porte-à-faux, cet auvent confère une certaine monumentalité à l'espace.

Les locaux commerciaux vus du jardin public sont tracés avec des angles et des hauteurs moins formels que côté façade afin d'éviter la sévérité d'un mur frontal face au jardin. Des petits carreaux de pierre de la région incrustés dans les murs contribuent aussi à adoucir l'ensemble.

Le toit a été conçu pour devenir une partie du jardin surélevée et plantée (il est recouvert de pelouse) de même que l'auvent semble suspendu dans les airs.

Le béton déployé en bandes horizontales rappelle celui de l'église située en face. Ainsi, la supérette, les boutiques et l'église constituent un ensemble urbain harmonieux.

D'une façon générale, les matériaux choisis sont naturels et bruts pour durer dans le temps.

L'espace ainsi créé est un lieu de convivialité contemporain.



5. LES PARTENAIRES

Epareca tient à remercier l'ensemble des partenaires qui l'ont accompagné pour mener à bien la maîtrise d'ouvrage de cette opération, parmi lesquels :

Francis LAMY, Préfet de la région Auvergne et du Puy-de-Dôme

Sylvie PERONI, de l'entreprise SEGAT, en charge de la mise en œuvre de la DUP et des transferts pour le compte de la ville et d'Epareca

John LAMPROS, Architecte

... Et les commerçants et les habitants pour la patience et la compréhension dont ils ont fait preuve durant toute la durée des travaux.



QU'EST-CE QU'Epareca ?

1. Quelles sont les missions d'Epareca ?

Créé fin 1998 en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996, Epareca est un opérateur public dont la mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté. En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'établissement contribue à apporter du confort de proximité aux habitants et à recréer durablement du lien social.

Epareca intervient principalement dans les quartiers prioritaires (ZUS, ZRU, ZFU) qui font l'objet de projets de rénovation urbaine, avec comme critères :

- une localisation obligatoire dans les zones labellisées par la Politique de la Ville ;
- une capacité à maîtriser le foncier ;
- un engagement de la collectivité sur un projet de rénovation urbaine fort, priorisé en cohérence avec l'intervention de l'ANRU.

Aujourd'hui, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a élargi l'action d'Epareca aux CUCS. Epareca pourra être amené à intervenir également dans les quartiers anciens dégradés (le PNRQAD) quand cette géographie prioritaire sera définie.

Depuis 2010, Epareca diversifie son activité en engageant la construction de pôles artisanaux. Au printemps 2012, il ouvrira son premier pôle, dénommé Bruay'co, d'une surface de 3 000 m² et situé à Bruay-sur-l'Escaut.

Epareca est placée sous la tutelle de cinq ministères :

- Secrétariat d'Etat référent, en charge du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services, des professions libérales et de la consommation ;
- Ministère de la Ville,
- Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, Ministère de l'Intérieur, de l'Outre-Mer, des Collectivités territoriales et de l'Immigration,
- Ministère du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'Etat.

2. Qui peut faire appel aux services d'Epareca et comment ?

Epareca intervient à la demande du maire ou du président de l'EPCI concerné quand les opérateurs privés ne le peuvent pas notamment pour des raisons juridiques ou économiques. En effet, pour pouvoir intervenir, Epareca doit au préalable s'assurer que le centre commercial dégradé puisse relever d'une maîtrise foncière unique. Pour cela, son statut lui donne la possibilité de recourir à des prérogatives de puissance publique (DUP, expropriation).



En outre, ces opérations de requalification impliquent des investissements lourds dont le financement ne permet pas un traitement par le privé.

Epareca vise le retour au plus tôt au droit commun dans le cadre du « marché » après stabilisation économique, sociale et urbaine.

3. Comment procède Epareca ?

Epareca intervient en qualité de promoteur, d'investisseur et d'exploitant de centres commerciaux de proximité. Pour ce faire, Epareca procède en 4 phases :

- Phase 1 : le montage
 - o Etudes préalables (commerciales, juridiques et foncières) ;
 - o Projet immobilier et d'insertion urbaine ;
 - o Conventions partenariales et bilans financiers.
- Phase 2 : la production
 - o Appropriation du site ;
 - o Réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction.
- Phase 3 : l'exploitation
 - o Gestion du nouvel équipement pour accompagner les commerçants jusqu'à stabilisation économique, sociale et urbaine.
- Phase 4 : la remise sur le « marché » auprès des investisseurs gestionnaires privés

Epareca s'engage dans une démarche partenariale avec la collectivité porteuse du projet : elle est présente à tous les moments importants de la vie du projet commercial, l'opération est menée sous l'égide d'un comité de pilotage local présidé par le maire ou le président de l'**EP CI**. Les engagements sont formalisés dans une convention.

4. Par qui et comment sont financées les opérations de rénovation des centres commerciaux ?

La contribution financière d'Epareca est constituée d'une partie fixe qui correspond à la valorisation de l'espace commercial à la revente (estimé à 10 % du loyer nominal prévisionnel de l'année 4 ou sur la base d'un taux de rendement de 10 %) et d'une partie sous la forme de subventions ajustées en fonction de la situation économique, sociale et fiscale de la ville.

Des partenariats financiers privilégiés sont habituellement mis en place au moment de l'investissement, avec la Caisse des Dépôts et Consignations notamment.

Les opérations bénéficient aussi de subventions des collectivités (Villes, EP CI, conseils régionaux et généraux) et, le cas échéant, de l'**ANRU** et du **FEDER**. Les subventions peuvent être mobilisées par Epareca.



POURQUOI MAINTENIR DES COMMERCES DANS LES QUARTIERS ?

1. A quoi servent les commerces dans les quartiers ?

"Il n'y a pas de commerce en forme quand la ville est malade et il n'y a pas de ville en forme quand le commerce est malade." C'est par cette formule que Robert Rochefort, directeur du Credoc et vice-président de la Commission nationale des comptes du commerce, résume l'interaction évidente entre la qualité de vie urbaine et la bonne santé du tissu commercial.

Il poursuit : « Si l'on tient tant à l'animation commerciale, c'est bien parce qu'elle est porteuse de lien social, de contacts humains. »

Les grands quartiers d'habitat social ne dérogent pas à cette règle. Dans ceux où ont pu se maintenir des commerces de proximité, il existe une vie sociale riche. Au-delà des services qu'ils rendent à la population qui vit dans ces quartiers, ils sont aussi des lieux de rencontres, d'échanges entre les cultures. En résumé, ils participent de l'acceptation des différences et d'humanisation des rapports entre les gens.

On comprend alors pourquoi derrière la rénovation des commerces et de l'artisanat se joue la reconstitution du lien social et de la convivialité.

2. Le commerce de proximité est-il vraiment un secteur d'avenir ? Correspond-il à l'évolution de notre société ?

Au-delà des grands commerciaux qui délivrent une offre complète, les petits commerces de proximité privilégient la relation humaine entre le client et le commerçant.

Face au phénomène d'isolement et au problème de mobilité liée au vieillissement de la population* qui réside dans les quartiers en difficulté, le commerce et l'artisanat de proximité, à l'instar des équipements publics, apportent des réponses sociétales.

Enfin, le commerce de proximité répond également à l'exigence écologique car il permet de limiter les déplacements générateurs de CO².

* un locataire du parc social sur 5 a plus de 60 ans, ceux de plus de 75 ans représentant même plus d'un locataire sur 10. Le parc social compte aujourd'hui plus du tiers (36 %) de personnes seules parmi ses locataires, des ménages qui se trouvent souvent en situation d'isolement relationnel (chômeurs, personnes âgées...).



d'expropriation pour cause d'utilité publique pour acquérir le foncier nécessaire à l'exercice de sa mission.

EPCI : ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE

Un EPCI est une structure administrative regroupant des communes, ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité. » Son président, au même titre que le maire pour une commune, peut être le porteur du projet de rénovation urbaine. Il peut prendre la forme d'une Communauté de communes, d'agglomérations ou urbaines.

EPIC : ETABLISSEMENT PUBLIC A CARACTERE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Un EPIC est une personne publique ayant pour but la gestion d'une activité de service public. Epareca est un EPIC.

FEDER : FONDS EUROPEEN DE DEVELOPPEMENT REGIONAL

Le FEDER vise à renforcer la cohésion économique et sociale au sein de l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres régionaux. Le FEDER finance :

- des aides directes aux investissements réalisés dans les entreprises ;
- des infrastructures liées notamment à la recherche et l'innovation, aux télécommunications, à l'environnement, à l'énergie et au transport;
- des instruments financiers afin de soutenir le développement régional ou local, et favoriser la coopération entre les villes et les régions;
- des mesures d'assistance technique.

FISAC : FONDS D'INTERVENTION POUR LES SERVICES, L'ARTISANAT ET LE COMMERCE

Le FISAC est un fonds permettant au Secrétariat d'Etat chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation, d'octroyer des aides pour la mise en œuvre des projets de revitalisation du commerce, des services et de l'artisanat. Il participe au financement d'Epareca.

GPV : GRANDS PROJETS DE VILLE

Lancés en 1999, les grands projets de ville avaient pour objectif de mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain dans 50 sites dégradés. Ils ont été pour l'essentiel réintégrés dans le Programme de rénovation urbaine initié après 2002.

LOI SRU : LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS

Promulguée le 11 décembre 2000, la loi SRU est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement. Dans l'article 55, elle demande aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dont les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales d'atteindre ce pourcentage en 2020. Renforcée par la loi relative au Droit au logement opposable (DALO) de 2007, la disposition concerne aujourd'hui, 973 communes. Leur déficit actuel en logements sociaux montre que 450 000 logements sont à construire au titre de l'article 55.



MEDDTL : MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Ce ministère est l'une des tutelles d'Epareca.

POLITIQUE DE LA VILLE

La politique de la ville, née au début des années quatre-vingts en réponse aux émeutes des banlieues lyonnaises, a pour ambition de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires. Elle est caractérisée par une approche globale des problèmes, ne dissociant pas les volets urbain, économique et social. Elle repose sur un partenariat entre l'Etat, les collectivités locales et leurs partenaires (bailleurs sociaux, milieux économiques, CAF, associations...) et s'appuie sur une géographie prioritaire. L'intervention de l'Etat en faveur des quartiers en difficulté et de leurs habitants a été centrée sur cinq champs prioritaires par le Comité interministériel des villes du 9 mars 2006 : l'accès à l'emploi et le développement économique ; l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie ; la réussite éducative et l'égalité des chances ; la citoyenneté et la prévention de la délinquance ; la prévention et l'accès à la santé.

PNRQAD : PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES

Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), défini par la loi « Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009, vise la résorption de l'habitat indigne, la remise sur le marché des logements vacants et la rénovation énergétique des logements existants tout en maintenant la mixité sociale dans les quartiers anciens les plus dégradés.

La revitalisation du commerce de proximité entre également dans les objectifs du PNRQAD. Une vingtaine de sites devraient être retenus après l'appel à projet.

ZFU : ZONE FRANCHE URBAINE

Les zones franches urbaines ont été créées dans des quartiers de plus de 8 500 habitants considérés comme « prioritaires » (lois du 4 février 1995 et du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances). L'objectif est d'inciter l'implantation d'entreprises et le développement d'activités économiques. Ce dispositif vise trois objectifs principaux : renforcer la mixité fonctionnelle et sociale ; développer l'activité économique, grâce à l'abaissement du coût de l'activité ; favoriser l'emploi des populations résidant dans ces quartiers. Ces zones sont au nombre de 100 actuellement. Epareca intervient dans les ZFU.

ZRU : ZONES DE REDYNAMISATION URBAINE

Les ZRU sont également créées par la loi du 4 février 1995. La différence entre ces zones tient à leurs niveaux de difficultés urbaines, économiques et sociales. Par ordre décroissant, on compte 751 Zones urbaines sensibles (ZUS), parmi lesquelles on retrouve 416 zones de redynamisation urbaine (ZRU). Et au sein de ces ZRU, ont été créées 44 zones franches urbaines (ZFU). Une autre différence tient à l'attribution des aides : les ZUS perçoivent des



aides financières tandis que les ZRU bénéficient de mesures fiscales spécifiques et d'exonérations de cotisations sociales. Epareca intervient dans les ZRU.

ZUS : ZONES URBAINES SENSIBLES

Les ZUS sont des territoires définis par la loi du 14 novembre 1996 (relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville) sur lesquels intervient la politique de la ville destinée à répondre aux difficultés rencontrées dans ces quartiers. Les ZUS sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines (loi du 4 février 1995). L'État a dénombré 751 ZUS en France. Epareca intervient dans les ZUS.

