

DOSSIER DE PRESSE – 28 mai 2010

INAUGURATION DU CENTRE COMMERCIAL DU QUARTIER MONTREYNAUD A SAINT-ETIENNE



Maurice VINCENT
Maire de Saint-Etienne
Président de
Saint-Etienne Métropole

Jean-Jack QUEYRANNE
Président du Conseil Régional
Rhône-Alpes
Député du Rhône - Ancien Ministre

François MIUS
Directeur Général
d'EPARECA

Pierre SOUBELET
Préfet de la Loire

ont inauguré le nouveau centre commercial du quartier de Montreynaud à Saint-Etienne le 28 mai 2010 à 11h30

Epareca, sur saisine de la Ville de Saint-Etienne, a construit et exploite le nouvel espace commercial du quartier Montreynaud. Situés sur la nouvelle esplanade appelée à devenir le nouveau cœur du quartier, ces commerces participent du renouvellement de Montreynaud, conformément aux objectifs visés par le projet urbain.

La reconstitution d'une véritable centralité urbaine et commerciale au cœur du quartier

Le centre commercial, d'une superficie totale de 1 426 m², accueille 6 boutiques et une supérette alimentaire. La Maison des Projets, lieu d'information et de concertation, gérée par la Ville de Saint-Etienne, y trouve également place. Des stationnements complètent les aménagements. 680 m² supplémentaires, réalisés au niveau inférieur, ont été réservés à des locaux d'activité à vocation artisanale, acquis et gérés par la Ville.

Un projet de rénovation urbaine ambitieux

Dans le cadre d'une convention ANRU, la Ville de Saint-Etienne, avec ses partenaires acteurs de la ville, a engagé un vaste programme de rénovation de ce quartier qui compte 3 400 logements. Le projet vise la diversification fonctionnelle grâce à la redynamisation de l'économie, de l'habitat et de l'urbain. Le nouveau centre commercial en est l'une des composantes clés.

Budget total

3,1 millions d'euros financés par Epareca (36 %), l'Anru (25 %), le Conseil régional de Rhône-Alpes (23%) et la Ville de Saint Etienne (16%).

Créé en 1998 en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville, Epareca est l'établissement national public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux. Sa mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté. Il intervient en qualité de promoteur, d'investisseur et d'exploitant de centres commerciaux de proximité.

En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'établissement contribue à apporter du confort aux habitants et à recréer durablement du lien social. A ce jour, plus d'une centaine d'opérations sont traitées ou en cours sur tout le territoire.

Contact presse :

Anne Lespargot
Responsable de la communication Epareca
Tél : 06 84 81 29 38
alespargot@epareca.org

Service Presse de la Ville de Saint-Etienne
Dominique Damian Jean-Luc Rigaux
04 77 48 74 26 — 04 77 48 74 21
dominique.damian@saint-etienne.fr
jean-luc.rigaux@saint-etienne.fr



1. MONTREYNAUD, UN QUARTIER EN PROFOND RENOUVELLEMENT

Le contexte

La colline de Montreynaud, en limite nord de Saint-Etienne, est un site remarquable : bien orientée, à un quart d'heure en voiture du centre-ville. Le quartier est peuplé de 10 000 habitants dont 5 000 habitent le Haut de Montreynaud (secteurs Gounod, Forum et Chabrier). Il est constitué d'un habitat diversifié comptant 3 400 logements associant du locatif social et du collectif en copropriétés.

Le projet de rénovation urbaine

Dans le cadre d'une convention ANRU, la Ville de Saint-Etienne, et ses partenaires (bailleurs sociaux et collectivités locales), a engagé un vaste programme de rénovation du quartier qui vise plusieurs objectifs :

- Renouveler l'offre d'équipements publics et de commerces,
- Développer l'activité économique et l'emploi dans le cadre de la Zone Franche Urbaine.
- Proposer des logements accessibles pour tous, et un habitat diversifié et à échelle humaine,
- Améliorer le cadre de vie des habitants en réaménageant les espaces publics et urbains par la création de voies, l'aménagement du Boulevard Vivaldi (axe principal) et l'amélioration de l'éclairage public,

Au total, le projet de rénovation urbaine prévoit :

- la démolition de 438 logements dont 348 locatifs sociaux,
- la reconstruction de 240 logements dont 100 locatifs sociaux et 140 privés (locatif et accession),
- la réhabilitation de 450 logements
- et le réaménagement de 115 000 m² d'espaces publics

A terme, le projet apportera au quartier une nouvelle mixité fonctionnelle par la redynamisation de l'économique, de l'urbain et de l'habitat. Il offrira également un cadre résidentiel plus attractif grâce à une offre de logements renouvelée et diversifiée qui permettra de véritables parcours résidentiels. Autant d'éléments qui permettront à ce quartier de s'intégrer totalement dans la ville et de participer au renouveau de la cité Stéphanoise.

En rénovation urbaine, ce quartier de Saint-Etienne s'affirme comme un territoire pour entreprendre durablement. Inscrit en Zone Franche Urbaine, ce quartier bénéficie d'initiatives publiques et privées en matière d'immobilier d'entreprises. Après l'ouverture en 2009 du centre d'activité La Grand'Ourse qui accueille des entreprises de la filière du développement durable et la création d'un centre d'affaires de quartier "Les Bureaux de Montreynaud", la première pépinière d'entreprises de l'agglomération stéphanoise ouvrira en 2011. Elle accueillera des créateurs d'entreprise en partenariat avec la Chambre de commerce et d'industrie et la Chambre de métiers et de l'artisanat. Un autre projet de centre d'activités, Green Space, sortira de terre en 2011, dont l'objectif est de promouvoir l'éco-construction. Un immeuble de bureaux est également programmé sur le boulevard Vivaldi. Les chantiers de ces trois projets ont démarré le mois dernier.



2. UN PROJET COMMERCIAL CREATEUR D'UNE NOUVELLE CENTRALITE URBAINE AU SEIN DU QUARTIER

L'ancien centre commercial Gounod était devenu obsolète. A l'écart des axes routiers principaux, il n'avait qu'un très faible impact sur l'ensemble du quartier.

Compte tenu de ces dysfonctionnements, Epareca a été saisi en 2003 par la Ville de Saint Etienne. A l'issue des diagnostics et études préliminaires, la décision a été prise de reconstruire un nouveau complexe commercial le long du boulevard Vivaldi qui sert d'accès principal au quartier. L'ancien centre a été démoli en décembre 2009.

Un lieu de convergence des différents secteurs composant le quartier

Le projet du nouveau pôle commercial s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine qui prévoit de créer une nouvelle centralité vers lequel convergeront les habitants des différents secteurs qui composent le quartier.

Cette centralité est constituée d'une esplanade formant un belvédère sur la ville, lieu de convivialité qui accueille un marché forain et un centre commercial. Des stationnements, indispensables aux riverains d'un quartier de cette superficie, complètent les aménagements. En complément, des services publics ont été installés en vis-à-vis, de l'autre côté du boulevard : Poste et mairie de proximité.

Le nouveau centre commercial se compose de :

- **6 boutiques** d'une surface totale de 889 m². Parmi les premiers installés, la pharmacie, la boulangerie, la boucherie, le tabac-presse-jeux, une pharmacie et l'agence bancaire. Devrait bientôt ouvrir un café restaurant pour lequel un preneur est pressenti.
- **la supérette « Au pays »** dont l'enseigne fait partie du Groupe Casino et qui présente un concept très innovant : elle proposera pour moitié des articles traditionnels et pour le reste, des produits adaptés aux besoins spécifiques des populations présentes sur le quartier.
- **la Maison des Projets**. Ce lieu d'information et de concertation de la Ville de Saint-Etienne présente le projet urbain.

Profitant de la déclivité du terrain, le projet a permis la réalisation de 4 locaux d'activités (à vocation artisanale) de 678 m² situés en rez-de-jardin, sous la barrette commerciale. Ils sont en cours d'acquisition par la Ville. 2 sont occupés par des artisans : un cabinet prothésiste et une entreprise spécialisée en isolation thermique.

Aujourd'hui, l'ensemble des services et commerces est regroupé dans un lieu de vie central qui a vocation à devenir le cœur du quartier.



CONTACT PRESSE

Vous êtes journaliste et souhaitez obtenir une interview, un dossier de presse ou des photos, contactez :

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

Si vous souhaitez aussi être tenu informé de l'actualité d'Epareca, inscrivez-vous pour recevoir sa lettre électronique à l'adresse suivante : www.epareca.org/newsletter

Service Presse de la Ville de Saint-Etienne
Dominique Damian
Tel. : 04 77 48 74 26
dominique.damian@saint-etienne.fr

Jean-Luc Rigaux
Tel. : 04 77 48 74 21
jean-luc.rigaux@saint-etienne.fr



QU'EST-CE QUE LA RENOVATION URBAINE ?

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1^{er} août 2003, prévoit un effort sans précédent de transformation des quartiers situés en **Zones Urbaines Sensibles (ZUS)** ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques (art.6).

5 ans après son lancement, le PNRU est engagé dans plus de 500 quartiers pour un budget total de plus de 12 milliards d'euros.

7. Pourquoi rénover ces quartiers ?

Ces quartiers connaissent un processus de marginalisation car ils concentrent des populations défavorisées. Le PNRU répond donc à plusieurs objectifs :

- remettre ces quartiers dans une « dynamique urbaine », par une intervention lourde sur l'habitat, les équipements, la voirie, etc. pour les désenclaver, mieux les relier au reste de la ville, et, à terme, leur redonner de l'attractivité ;
- diversifier l'habitat par le développement d'une nouvelle offre de logements en locatifs (libre et social) et en accession à la propriété (sociale et privée) ;
- diversifier les fonctions par le développement d'activités économiques et de services publics ;
- et assurer une gestion qui permette une amélioration continue de la qualité de service.

L'enjeu étant d'améliorer les conditions de vie de la population en place et d'attirer de nouveaux ménages pour viser plus de diversité sociale.

8. Quels sont les acteurs de la rénovation urbaine ?

Pour l'aménagement et l'habitat : l'ANRU, les collectivités et les organismes de logement social

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (**ANRU**) a la responsabilité de la mise en œuvre et du suivi au niveau national du PNRU. Elle regroupe l'essentiel des financements ce qui a vocation à simplifier et à accélérer les procédures. Elle valide les projets de rénovation portés par les Villes ou les communautés urbaines ou d'agglomération.

En effet, en application de la loi, le portage politique du projet de rénovation urbaine est assuré par la Ville, en la personne du maire, ou par l'**EPCI**, en la personne de son président. La Ville assure également souvent la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement (voirie, infrastructures publiques, par exemple).

Sur le champ de l'habitat (démolition, reconstruction, réhabilitation et résidentialisation), la maîtrise d'ouvrage est assurée principalement par les organismes de logement social.



11. En dehors de la dimension sociale, y a-t-il un intérêt économique ?

Stimuler ou reconstituer des commerces et de l'artisanat contribue à la sauvegarde voire au développement de l'emploi dans les quartiers définis dans la politique de la ville, quartiers qui subissent de plein fouet la crise économique et le chômage.

Par ailleurs, les chantiers de rénovation sont un gisement important d'emplois. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a souhaité qu'ils profitent à leurs habitants en contrepartie de son aide financière. Ainsi, les entreprises en charge des travaux doivent réserver au minimum 5 % des heures travaillées sur les chantiers aux habitants des quartiers en rénovation urbaine. Ce sont surtout des emplois du Bâtiment qui sont proposés.

12. Quels types de commerces sont implantés dans les quartiers concernés ?

A l'instar de la diversification de l'offre de logements qui vise le renforcement de la diversité sociale, Epareca vise la diversification de l'offre commerciale et artisanale. Il exerce une vigilance particulière sur le choix de cette offre. Elle doit être adaptée aux besoins et à la demande des habitants. Il en va aussi de la viabilité économique du site.

13. Pourquoi ne laisse-t-on pas les investisseurs privés se charger de la rénovation économique des quartiers ?

L'objectif d'Epareca n'est pas de se substituer aux investisseurs privés. Bien au contraire, l'établissement n'intervient qu'à défaut d'initiative privée et vise le retour au droit commun par la revente aux opérateurs classiques dès que les commerces permettent une rentabilité suffisante.

Cependant, seules les spécificités d'un opérateur public permettent de rendre possible une rénovation économique. Ainsi, il est essentiel de maîtriser 100 % de la propriété. Le privé ne bénéficie pas des prérogatives de puissance publique (la déclaration d'utilité publique ou le recours à l'expropriation) pour y parvenir. En outre, le coût global d'intervention très lourd suppose des subventions publiques pour se porter acquéreur puis requalifier le centre commercial (c'est-à-dire le reconfigurer voire le démolir et le reconstruire). Enfin, cette opération s'inscrit dans un projet global de rénovation urbaine : cela suppose un accompagnement fort, sur la durée, en partenariat avec la collectivité.



GLOSSAIRE

ANRU : AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE

Créée par la Loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (loi Borloo), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine est un établissement public industriel et commercial (EPIC) qui assure la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine. Elle est placée sous la tutelle du secrétaire d'Etat chargé de la politique de la ville qui fixe les orientations générales de son action.

CDC : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Créée en 1816, la Caisse des dépôts et consignations est une institution financière publique, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Elle est chargée de la protection de l'épargne populaire, du financement du logement social et de la gestion d'organismes de retraite. Elle contribue également au développement économique local et national, particulièrement dans les domaines de l'emploi, de la politique de la ville, de la lutte contre l'exclusion bancaire et financière, de la création d'entreprise et du développement durable. Elle est le partenaire des collectivités territoriales et d'Epareca.

CIV : COMITE INTERMINISTERIEL DES VILLES ET DU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN

Le Comité interministériel des villes et du développement social urbain (CIV) est l'instance décisionnelle qui arrête les orientations, définit les programmes et répartit les moyens au niveau national concernant la politique de la ville. Il rassemble les ministères concernés et est présidé par le Premier ministre ou par le ministre de la ville. Epareca est sous la tutelle du Secrétariat général du CIV.

CUCS : CONTRAT URBAIN DE COHESION SOCIALE

Les Contrats urbains de cohésion sociale (Cucs) succèdent à compter de 2007 aux contrats de ville comme cadre du projet de territoire développé au bénéfice des quartiers en difficultés. La circulaire du 24 mai 2006 a posé les principes et le calendrier de la mise en œuvre des Cucs. Ils sont signés pour trois ans et sont renouvelables après évaluation.

DGCIS : DIRECTION GENERALE DE LA COMPETITIVITE, DE L'INDUSTRIE ET DES SERVICES

Créée par décret le 12 janvier 2009, au sein du ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la DGCIS est l'une des instances tutelles d'Epareca.

DUP : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Une déclaration d'utilité publique est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés par voie d'expropriation ou de préemption, précisément pour cause d'utilité publique ; elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique. Epareca, en vertu de son statut d'opérateur public, peut recourir à la procédure



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.



MEEDDM : MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DE L'ENERGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER

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 DEGRADES

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



