

Sommaire

Communiqué de presse	3
1. La Gauthière, un quartier en renouvellement	4
2. Un projet commercial qui vise le désenclavement et la redynamisation économique.....	5
3. Le parti-pris architectural.....	7
4. Le financement et le récapitulatif de l'opération	8
5. Les partenaires.....	9
Contact presse	10
Les fiches repères	11
- Qu'est-ce qu'Epareca ?	
- Qu'est-ce que la rénovation urbaine ?	
- Pourquoi maintenir des commerces dans les quartiers ?	
- Glossaire	



Serge Godard, Maire de Clermont-Ferrand, et François Mius, Directeur Général d'Epareca, ont posé la première pierre du futur centre commercial de La Gauthière à Clermont-Ferrand le 21 janvier 2010.

Epareca démarre, en effet, le chantier de construction du nouveau pôle commercial de La Gauthière. 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 commune. La création de ce nouveau centre commercial constitue l'une des actions majeures de la restructuration en profondeur du cœur du quartier de la Gauthière.

Redynamiser et désenclaver l'activité économique du quartier

Malgré un besoin existant réel, le centre commercial actuel connaît depuis plusieurs années une désaffection de la clientèle ayant entraîné la fermeture progressive d'une partie des boutiques et des services. Le projet d'Epareca prévoit la construction d'un nouveau complexe de commerces moderne, mieux situé, désenclavé, et ainsi redynamisé.

Le projet prévoit :

- l'implantation d'une moyenne surface alimentaire de 700 m² qui agira comme une locomotive pour l'ensemble du pôle commercial.
- l'organisation d'une rue commerçante, située dans l'axe est-ouest ce qui permettra aux commerces de bénéficier d'une ouverture sur l'extérieur (et notamment sur un mail piétonnier arboré).

Un projet qui vise la rénovation complète du cœur du quartier

Près de 5 500 habitants vivent dans le quartier de La Gauthière. A l'instar des autres quartiers qui relèvent du projet partenarial de rénovation urbaine porté par la Ville de Clermont-Ferrand, La Gauthière fait l'objet d'une restructuration en profondeur dont la recomposition du pôle commercial est l'un des événements clés.

C'est, à terme, un quartier plus ouvert, embelli et accueillant qui verra le jour dont les premiers bénéficiaires seront les habitants de La Gauthière. De la redynamisation économique dépend, au même titre que l'intervention sur les espaces publics et l'habitat, l'amélioration du cadre et des conditions de vie dans le quartier.

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 : Tel : 06 84 81 29 38 - alespargot@epareca.org



1. LA GAUTHIERE, 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,
- Revaloriser l'espace urbain (aménagement et création de voies),
- Désenclaver les quartiers par le prolongement 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 de rénovation urbaine 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,
- l'accessibilité au quartier par le prolongement de la ligne du tramway,
- la reconstruction de la Maison de quartier

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 et un désenclavement qui permettra à ce quartier de s'intégrer totalement à la cité Clermontoise.



2. UN PROJET COMMERCIAL QUI VISE LE DESENCLAVEMENT ET LA REDYNAMISATION ECONOMIQUE

Un centre n'assurant plus sa fonction commerciale mais à fortes potentialités

Le centre commercial de La Gauthière est confronté à de nombreux problèmes qui ont conduit à la fermeture progressive d'une grande partie des commerces et des services :

- il est enclavé, uniquement accessible par des passages en galerie,
- il est vieillissant et dégradé,
- les commerces y sont peu diversifiés,
- il est considéré comme peu sûr par la population.

Comprenant 17 locaux commerciaux pour une superficie totale de 1 900 m², seuls 10 commerces se maintiennent aujourd'hui : une boucherie, une boulangerie, une pharmacie, un salon de coiffure, un pressing, un cabinet de kinésithérapie, un salon de thé, un bar-tabac-PMU, un restaurant rapide.

N'assurant plus sa fonction commerciale de façon satisfaisante, le centre commercial accueille des services publics de proximité qui se sont installés afin de maintenir une animation au cœur du quartier.

Il possède, cependant, certains atouts importants :

- la demande existe, constituée principalement par la population résidante,
- l'espace commercial est agréable et aéré, autour d'un espace vert,
- il bénéficie d'une offre de stationnement satisfaisante.

Compte tenu de ces éléments, Epareca a été saisi en 2004 par la Ville de Clermont-Ferrand. A l'issue des diagnostics et études préliminaires, la décision a été prise de construire un nouveau complexe commercial. A l'issue de cette reconstruction, l'ancien centre sera démoli.

Un projet à forts enjeux

Le projet commercial s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine du quartier et participe à l'atteinte des objectifs décrits dans le chapitre précédent. Le désenclavement physique du quartier repose également sur sa redynamisation économique.

Le projet de restructuration prévoit :

- l'implantation d'une moyenne surface alimentaire de 700 m² qui agira comme une locomotive pour l'ensemble du pôle commercial. Elle sera ouverte sur la rue commerçante et ses façades seront visibles de la rue de Charme et du boulevard Kennedy. Elle disposera d'un parking d'environ 70 places situé au cœur des bâtiments.
- l'organisation d'une rue commerçante, située dans l'axe est-ouest ce qui permettra aux commerces de bénéficier d'une ouverture sur l'extérieur (et notamment sur un mail piétonnier arboré).
Les abords seront revalorisés : à l'extrémité ouest de la rue, la place de La Gauthière, qui accueille un marché hebdomadaire, a d'ores et déjà été restructurée ; à l'est, la création d'un nouveau carrefour améliorera la visibilité et l'accès au nouveau pôle commercial.



3. LE PARTI-PRIS ARCHITECTURAL

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

La particularité de ce projet repose sur l'installation de « boîtes lumineuses et colorées » au-dessus des commerces afin de réduire l'effet d'écrasement induit par les bâtiments voisins et constituer des supports de signalétique très visibles.

Des casquettes et des auvents complètent le projet afin de marquer la séparation entre le rez-de-chaussée affectée aux commerces et les volumes supérieurs occupés par les boîtes.

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

Architecte d'origine américaine basé à Paris, John Lampros est diplômé d'architecture de l'Université Harvard. Après quelques années dans une grande agence new yorkaise, John Lampros s'est associé à Paris avec l'architecte Jean-François Milou avec lequel il a réalisé notamment la « Cité de la Mer » à Cherbourg et divers équipements publics. Il a créé sa propre agence JLA en 2000. Il a réalisé récemment le centre d'accueil du Cimetière militaire américain d'Omaha Beach en Normandie. Il a reçu en 2004 l'habilitation Haute Qualité Environnementale (HQE).



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.

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 ;



- Réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction.
- Phase 3 : l'exploitation
 - 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'EPCI. 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, EPCI, conseils régionaux et généraux) et, le cas échéant, de l'ANRU et du FEDER. Les subventions peuvent être mobilisées par Epareca.

5. Le développement durable est-il pris en compte ?

Epareca a le souci de rendre les espaces commerciaux plus respectueux de l'environnement tant au niveau de leur conception, de leur production que de leur exploitation : soin à la qualité architecturale pour une meilleure insertion urbaine, paysagère et sociale, recours aux énergies renouvelables, etc.

6. Quelles sont les réalisations d'Epareca ?

Plus d'une centaine d'opérations sont traitées ou en cours :

- 9 pôles commerciaux revendus
- 14 sites en exploitation
- 23 en production
- 50 en montage

Entre 2009 et 2011, Epareca engagera la production d'une trentaine de nouveaux centres commerciaux et artisanaux de proximité, reconfigurés ou reconstruits.



POURQUOI MAINTENIR DES COMMERCES DANS LES QUARTIERS ?

9. 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.

10. 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...).



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



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.

