

DOSSIER DE PRESSE – 4 FEVRIER 2011

POSE DE LA PREMIERE PIERRE DU NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL DES PRES SAINT-JEAN – CHALON-SUR-SAÔNE



Partenaires financiers :



COMMUNIQUE DE PRESSE – fév.-11

Christophe SIRUGUE, Député-Maire de Chalon-sur-Saône, et Bernard GERARD, Président d'Epareca ont posé la première pierre du nouveau centre commercial des Prés Saint-Jean à Chalon-sur-Saône, en présence d'Arnaud MONTEBOURG, Député de Saône-et-Loire et Président du Conseil général de Saône-et-Loire, le 4 février à 16h00.

Epareca démarre le chantier de construction du nouveau centre commercial des Prés Saint-Jean. Cette opération s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine engagé par la Ville de Chalon-sur-Saône et le Grand Chalon, en partenariat avec l'ANRU et le FEDER.

Un centre commercial écologique et adapté aux besoins des habitants

Le futur centre commercial sera situé à l'angle d'axes routiers majeurs. Il sera composé de deux bâtiments d'une surface totale de 1 180 m² utiles qui accueilleront 10 commerces de proximité (dont la Poste et une supérette alimentaire). De nombreuses places de parking rendront son accès simple et pratique.

La performance énergétique a été prise en compte dans ce projet conforme à la RT 2005 - 40 %. En outre, la toiture sera végétalisée.

Un projet pour intégrer les Prés Saint-Jean à la ville

Accueillant 15 % de la population chalonnaise, les Prés Saint-Jean font l'objet de travaux importants qui, à terme, vont remodeler en profondeur le quartier. Le projet de rénovation urbaine a pour ambition de mieux intégrer le quartier au reste de la ville en y implantant de nouveaux services et équipements, d'améliorer et de diversifier l'offre de logements, tout en respectant les normes environnementales, et, enfin, de favoriser la cadre de vie des habitants.

Chiffres clés

Budget de l'opération : 3 280 000 d'euros financés par Epareca (47 %), l'Anru (22 %), la Ville de Chalon-sur-Saône (11 %) et le FEDER (20 %).

Créé en 1998 en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville de 1996, Epareca est l'Etablissement 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 d'espaces commerciaux de proximité.

En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'Etablissement 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
Tel : 06 84 81 29 38
alespargot@epareca.org

Pauline Blazy
Responsable des relations presse
Le Grand Chalon – Ville de Chalon-sur-Saône
Tél. : 03 85 90 52 33
pauline.blazy@chalonsursaone.fr



2. LE NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL, UN DES FUTURS PÔLES D'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

Situé au cœur du quartier, le centre commercial actuel est composé d'une vingtaine de locaux d'une surface totale de 3 600 m², composés de commerces de proximité, de professions libérales et d'équipements municipaux (une salle polyvalente et un restaurant scolaire).

Devenu obsolète et situé trop à l'écart des grands axes routiers, le centre commercial sera partiellement démoli pour être implanté en entrée de quartier, à l'angle de l'avenue Kennedy et de la rue Saint-Helens. Les activités médicales (en dehors de la pharmacie) seront regroupées dans un pôle santé sur le site actuel au sein des cellules conservées et réhabilitées.

- Acquisition des locaux du centre commercial actuel / transfert des commerçants / démolition partielle : 2 202 858 € HT - ville (80%) ANRU (20 %)
- Pôle santé : 450 000 € HT - ville (100 %)

Le marché hebdomadaire sera également transféré en bordure de la rue Saint-Helens.

Un centre commercial écologique

Le futur centre commercial se compose de deux bâtiments qui offriront le maximum de visibilité commerciale. Le plus long des bâtiments se situe rue Saint-Helens, le plus petit, avenue Kennedy. Entre les deux bâtiments, un mail, agrémenté de plantes, donnera sur un parvis qui constituera un « véritable espace de convivialité » pour les riverains.

Avec ce projet, Epareca vise un niveau de performance exemplaire conforme à la RT 2005 – 40 %, tout en garantissant des niveaux de loyers très compétitifs.

Pour remplir ces objectifs, les bâtiments bénéficient :

- d'une excellente isolation,
- d'une bonne gestion de l'éclairage naturel,
- et du recours à des systèmes de chauffage/rafraîchissement performants et adaptés.

En outre, les toitures seront entièrement végétalisées. Ce parti-pris présente de nombreux avantages, dont notamment :

- une vue agréable depuis les logements sur la toiture de l'espace commercial,
- la gestion des eaux pluviales par la création de débits de fuite différés (stockage partiel en toiture avant rejet dans les fossés plantés prévus autour du bâtiment),
- l'amélioration du confort et de la durabilité du bâtiment par l'augmentation de l'inertie thermique et de l'isolation phonique, ainsi que la protection de l'étanchéité,
- de nombreux intérêts écologiques comme la fixation des poussières et des pollens, la diminution du taux de CO₂ et l'augmentation de la surface des espaces verts favorables à la biodiversité en milieu urbain.



Un centre commercial redimensionné, adapté aux besoins des résidents

Le centre commercial d'une surface totale de 1 180 m² utiles, se répartira de la façon suivante :

- Un premier bâtiment de 400 m² comprenant :
 - Une pharmacie
 - Une boulangerie
 - La Poste

- Un deuxième bâtiment de 780 m² comprenant :
 - Un bar brasserie
 - Une épicerie orientale
 - Une sandwicherie
 - Une boucherie orientale
 - Un tabac-presse PMU
 - Un salon de coiffure
 - Une supérette

Tous les commerçants seront transférés, à l'exception du bar-brasserie, du salon de coiffure et de la supérette qui sont des créations d'activités.

Et plus accessible

27 places de parking seront mises à la disposition des clients du centre commercial auxquelles s'ajouteront des « stationnements minute » pour un accès simple et rapide aux commerces depuis la rue Saint-Helens et l'avenue Kennedy.

Situé sur le tracé de la future ligne BHNS, ce centre commercial sera facilement accessible à tous.



Rue Saint-Helens

architecture
éco-conception
exNdo
10 rue de la Chapelle
92000 Nanterre
Tél : 01 47 33 44 55
Mail : contact@exndo.fr
Site : www.exndo.fr



Avenue Kennedy



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).



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
- 15 sites en exploitation
- 31 en production
- 36 en montage

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



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.

1. 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.

2. 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.



Pour les commerces de proximité et l'artisanat : un opérateur unique, Epareca

Epareca intervient, quant à lui, en tant qu'opérateur commercial de la rénovation urbaine. Il est le seul établissement public à être en charge de la rénovation des centres commerciaux et d'artisanat des quartiers ZUS. A la condition que ces quartiers soient l'objet d'un projet de rénovation urbaine par la collectivité.

Epareca, dont la création est antérieure à celle de l'ANRU, a choisi de prioriser ses interventions sur les mêmes territoires (quartiers définis par la **politique de la Ville**), en cohérence et en partenariat avec l'Agence. L'ANRU - ainsi que **la Caisse des Dépôts et Consignations** - peuvent être à l'origine d'une demande de diagnostic d'opportunité auprès d'Epareca pour l'expertise d'un centre commercial (dénommée « diagnostic flash »). Si le diagnostic valide cette possibilité d'implication, la collectivité (Ville ou EPCI) peut donc saisir Epareca dans le cadre de la procédure de saisine (Cf. fiche « Qu'est-ce qu'Epareca », question n°2).



3. 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.

4. 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.

5. 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.



