

DOSSIER DE PRESSE – 16 DECEMBRE 2011

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DU PÔLE COMMERCIAL DES VERGNES À CLERMONT-FERRAND



Partenaires :



Sommaire

Communiqué de presse	3
1. Un projet global de renouveau urbain pour Les Vergnes	4
2. Un nouveau pôle commercial idéalement situé.....	6
3. Une architecture conçue pour favoriser la convivialité propre aux commerces de proximité	8
4. Le financement.....	9
5. Les partenaires.....	10
Contact presse	11
Les fiches repères	12
- Qu'est-ce qu'Epareca ?	
- Qu'est-ce que la rénovation urbaine ?	
- Pourquoi maintenir des commerces dans les quartiers ?	
- Glossaire	



Bernard Gérard, Président d'Epareca, et Serge Godard, Maire de Clermont-Ferrand, ont posé la première pierre du nouveau centre commercial des Vergnes à Clermont-Ferrand, le 16 décembre 2011.

Dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier des Vergnes, Epareca démarre le chantier de construction du nouveau pôle commercial. Cette opération de transfert, modernisation et désenclavement de l'actuelle activité commerciale est réalisée sous convention tripartite Ville de Clermont-Ferrand – Epareca – Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération Clermontoise (SMTC-AC).

Un pôle commercial face à la future station terminus du tramway

Le futur pôle commercial, réalisé sous maîtrise d'ouvrage directe par Epareca, bénéficiera d'une implantation stratégique, au cœur du pôle de vie et d'attractivité organisée autour de la place des Droits-de-l'Homme entièrement réaménagée et face à la future station terminus de la ligne A du tramway,

Il se compose de deux bâtiments :

- L'un accueillera sur 404 m², un bar-tabac-pressé, un restaurant rapide et le local du personnel des tramways de T2C.
- L'autre proposera sur 605 m², un point-chaud, une boucherie, une Poste, une pharmacie et une supérette.

En charge de sa commercialisation, Epareca sera également responsable de l'exploitation du centre.

Un renouveau porté par l'extension de la ligne de tramway

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, Epareca est déjà intervenu à La Gauthière, dont il a construit le nouveau centre commercial, inauguré cet été, et qu'il exploite et gère aujourd'hui.

Budget de l'opération

2,8 millions d'euros financés par Epareca (56 %), la Ville de Clermont-Ferrand (16,2 %), la Région Auvergne (15,2 %) et l'Anru (12,6 %).

Contact presse :

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

Perrine Dijoux
Attachée de presse
Tel : 04 73 42 69 48
pdijoux@ville-clermont-ferrand.fr



1. UN PROJET GLOBAL DE RENOUVEAU URBAIN POUR LES VERGNES

Le contexte

Situé au nord de Clermont-Ferrand, le quartier des Vergnes compte 3 800 habitants et 1 430 logements, avec une zone pavillonnaire au sud et des tours au nord.

Ce quartier apparaît comme un territoire isolé, aux confins de la ville, déconnecté des autres quartiers alors qu'il recèle des équipements majeurs comme le Stade Gabriel-Montpied, temple du football Clermontois. Indépendamment des excellents résultats actuels du Clermont Foot, leader de la Ligue 2, l'équipement à l'architecture emblématique fait l'objet d'un projet d'extension ambitieux, lui permettant à terme d'accueillir de l'événementiel, des commerces spécialisés et de l'emploi autour des métiers du sport.

Le programme de rénovation urbaine : une chance pour Clermont

En faisant acte de candidature auprès de l'Anru (2006), la Ville de Clermont-Ferrand s'est saisie d'un formidable levier de rénovation urbaine des quartiers édifiés dans les années 60. Jamais des crédits aussi importants (216 millions d'euros) n'ont été mobilisés en même temps sur un laps de temps aussi court (5 ans).

Principaux objectifs :

- § Améliorer le confort des logements,
- § Requalifier l'espace public,
- § Résidentialiser les immeubles pour que chaque habitant se sente chez lui,
- § Conforter l'emploi,
- § Renforcer l'offre de services sportifs, culturels et commerciaux.

Qu'en est-il aujourd'hui ?

Habitat, aménagements urbains, espaces publics, équipements de proximité, nouveaux lieux d'activité économique, dessertes viaires et transports en commun : en 5 ans, la rénovation urbaine programmée sur la période 2006-2013 a déjà et va continuer à profondément modifier le visage des quartiers concernés.

A la Gauthière, par exemple, la reconquête urbaine est devenue une réalité conviviale depuis le 1^{er} juillet 2011, date de l'inauguration officielle du nouveau centre commercial, lumineux, spacieux, de part et d'autre de la rue de l'Aiguillade, entièrement réaménagée et au mobilier urbain qualitatif.

Sont encore programmés ou déjà achevés : la création d'un espace vert à l'arrière du centre commercial, l'installation d'un nouveau réseau de chaleur bois-énergie, la création d'une Maison de quartier, la résidentialisation de deux immeubles d'Auvergne Habitat avec la construction d'un parking réservé aux locataires, la démolition de l'ancien centre commercial et de trois tours de SCIC Habitat.

Aux Vergnes, la clé de développement du quartier est bien sûr liée à la prolongation de la ligne de tramway, grâce à laquelle Les Vergnes ne seront plus un quartier excentré, avec une vraie visibilité pour l'Institut des Métiers, par exemple.



Parmi les autres éléments forts de la reconquête urbaine des Vergnes :

- § La création d'une voie nouvelle est/ouest irriguant tout le quartier nord, depuis la rue de Flamina jusqu'à la rue du Château des Vergnes,
- § L'aménagement d'une trame verte structurante nord/sud à partir des espaces verts actuels entièrement réaménagés,
- § Une étude sociale et urbaine sur les perspectives d'accueil de nouvelles populations,
- § La création d'un nouveau cœur de quartier autour de la place des Droits-de-l'Homme, elle aussi entièrement requalifiée et où seront regroupés transports en commun (avec la station terminus du tramway) et activités sociales et commerciales dont le nouveau pôle commercial.



L de la ligne A de tramway et, juste en face, le nouveau centre commercial.



Le tramway, au cœur de la rénovation urbaine des Vergnes

Sur 1,7 km, l'extension de la ligne la prolongera depuis la station Champratel en direction du Stade Gabriel-Montpied, en empruntant les rues de Flamina et Adrien Mabrut en partie nord, pour poursuivre entre les tours du quartier des Vergnes où le terminus sera installé en son cœur.

Deux stations intermédiaires et une station en bout de ligne seront créées pour assurer la desserte des quartiers de La Plaine et des Vergnes, de la piscine et du Stade Gabriel-Montpied.

Cette extension s'inscrit pleinement dans le plan de principe d'aménagement de la zone Anru Champratel/Les Vergnes, qui prévoit notamment de repenser les infrastructures routières, visant à privilégier sur sa partie sud des circulations douces et, sur sa partie nord, la réalisation d'axes pénétrant et/ou de contournement.

La ligne de tramway offre également une amélioration de la desserte du Stade Gabriel-Montpied, lui permettant d'atteindre le rayonnement régional qu'il ambitionne.

Les abords du stade feront eux aussi l'objet d'une profonde reconfiguration. La desserte du site sera entièrement revue, et un large mail planté, dédié aux piétons et aux cyclistes, longera la ligne d'est en ouest.

La déclaration d'utilité publique qui vient d'être signée par le Préfet officialise ce 1,7 km de désenclavement et de phase 1 d'extension de la ligne.

Il est, en effet, envisagé, à terme, une phase 2 de connexion de la ligne avec le réseau ferré à une distance de 300 m. environ du terminus provisoire des Vergnes, soit un projet d'extension totale sur 2 km. La création d'une halte ferroviaire (prochain contrat de plan Etat-Région) renforcera l'attractivité de tout le secteur, véritable porte d'entrée de l'agglomération, avec en ligne de mire de nouvelles perspectives de développement économique et de nouveaux équipements.

Le tracé du tramway et les grandes infrastructures



Equipements de transport

- ★ Parc Relais
- ★ Centre de maintenance

Equipements d'enseignement

- Ecole
- Institut des métiers

Equipements sportifs et culturels

- Equipement sportif
- Piscine
- Bibliothèque - médiathèque

Equipements de quartier

- ◆ Maison de quartier
- ◆ Centre social
- ◆ Crèche
- ◆ Centre commercial

Equipements projetés : pointillés

— Ligne de tramway existante

- Extension
- Zone de desserte à 500m de l'extension

— Limites communales

0 200 400m



2. UN NOUVEAU PÔLE COMMERCIAL IDÉALEMENT SITUÉ

Actuellement enclavé, l'actuel centre commercial bénéficie d'un environnement à fort potentiel

L'actuel centre commercial comprend 7 commerces, dont une supérette Casino, et une association.

Dégradé et surtout totalement refermé sur lui-même, il possède néanmoins certains atouts : il est situé à proximité d'un espace vert remarquable dont la Ville de Clermont-Ferrand achève la complète requalification, le Parc des Vergnes, et devrait voir sa zone de chalandise sensiblement augmenter avec l'arrivée du tramway.

La ligne devant passer sur son emplacement, il a été décidé de transférer l'activité commerciale et de la moderniser.

Dès 2007, la Ville de Clermont-Ferrand a saisi Epareca pour des études préalables d'implantation face au nouveau terminus de la ligne A de tramway, place des Droits-de-l'Homme.

Un nouveau pôle commercial dynamisé

Le projet commercial est partie intégrante du programme de rénovation urbaine du quartier, dont le désenclavement physique repose également sur sa redynamisation économique.

Le nouveau pôle commercial d'une surface totale de 1 009 m² se compose de deux bâtiments :

§ L'un de 605 m², avec un point-chaud, une boucherie, une Poste, une pharmacie et une supérette, ces deux dernières boutiques constituant de véritables locomotives pour l'ensemble du centre commercial => 1^{ère} phase des travaux

§ et l'autre de 404 m² qui accueille un bar-tabac-presse et un restaurant rapide (ainsi que le local du personnel des traminoths de T2C) => 2^e phase des travaux

Situé stratégiquement face à la station de terminus du tramway, le nouveau pôle commercial donnera également sur le futur cœur de quartier de la place des Droits-de-l'Homme, entièrement requalifiée comme à toute proximité le Parc des Vergnes.

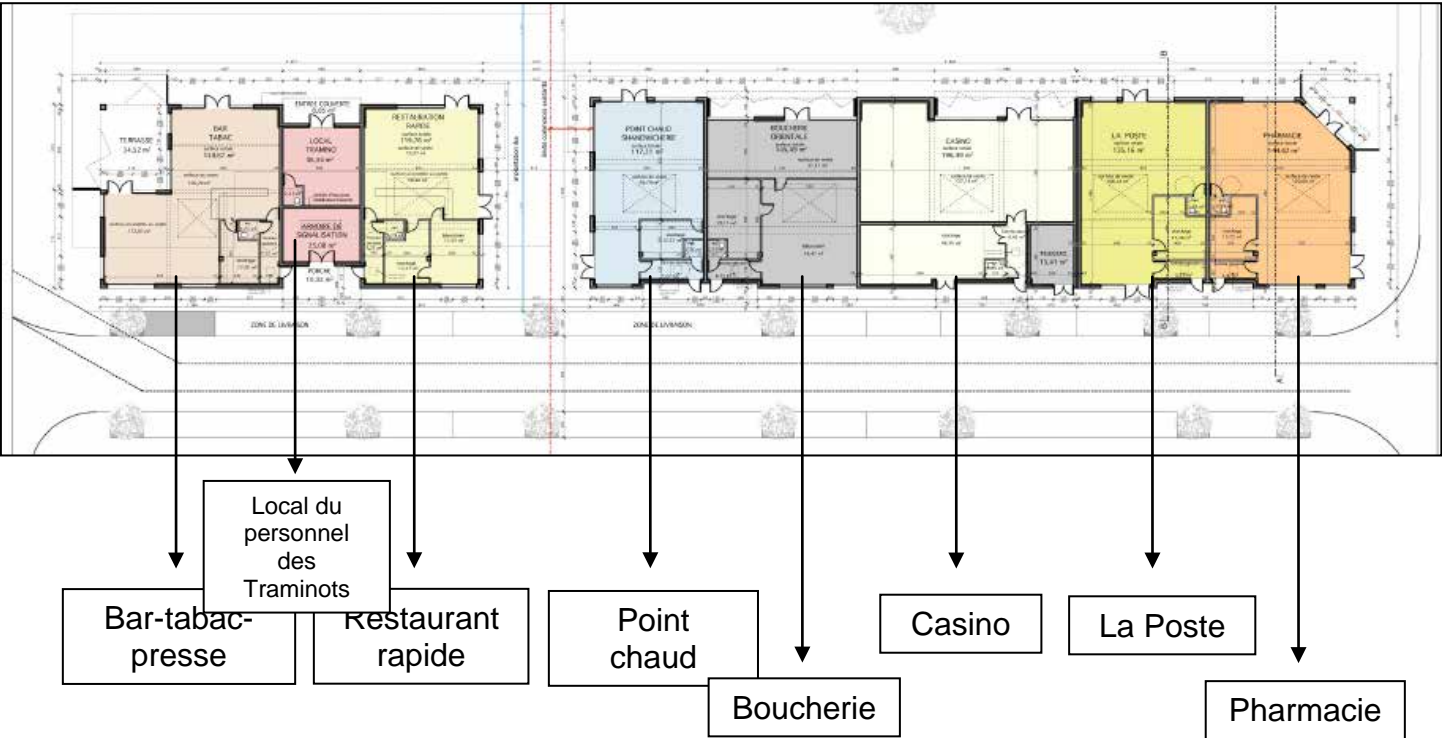
Des places de stationnement sont prévues le long de la rue d'Aulteribe, et un parking sera réalisé au droit du centre commercial, de l'autre côté de la rue du Château des Vergnes.

Planning des travaux :

- 1^{ère} phase des travaux : début : automne 2011 – fin : juillet 2012
 - Ouverture des commerces transférés de l'ancien centre : dernier trimestre 2012
- Démolition de l'ancien centre : à compter de septembre 2012
- 2^e phase des travaux : début : octobre 2012 – fin : février 2013
 - Ouverture des derniers commerces : 1^{er} semestre 2013



LA COMPOSITION COMMERCIALE DU NOUVEAU PÔLE COMMERCIAL DES VERGNES



4. LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Financement de l'opération

Montant de l'opération : 2 855 766 € HT (hors libérations foncières)

Financeurs :

§ Epareca :	1 599 715 € (56 %)	→ 68,6 %
§ Ville de Clermont-Ferrand :	463 530 € (16,2 %)	
§ Région Auvergne :	431 030 € (15,2 %)	
§ ANRU :	361 491 € (12,6 %)	



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 :

Serge Godard, Maire de Clermont, Président de Clermont Communauté, Président du SMTC-AC

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

René Souchon, Président de la Région Auvergne

Dominique Adenot, adjoint à l'urbanisme, à l'habitat et au logement de la Ville de Clermont

Les équipes municipales dont Constance Dondain, Directrice générale adjointe des Services, Patrice Bernouin, Directeur de l'Urbanisme, Daniel Chevalier, Directeur adjoint de l'Urbanisme, Fabrice Beaulieu et Dominique Robinot du Pôle Maîtrise d'ouvrage et Si Mohamed Selloum, Directeur du Château des Vergnes

Nadège Coutouly, Chef de projet Rénovation Urbaine de Clermont Communauté

Corinne Reynaud Taillandier, Directrice générale, Régis Savarit, Chef de service Grands projets, Robert Clouvel, ingénierie tramway et Viviane Bellanger Responsable Pôle financier et économie des projets, du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Clermontoise (SMTC-AC)

François Granet, Responsable du bureau Rénovation Urbaine Direction Départementale des Territoires du Puy-de-Dôme

Laëtitia Bathier, de la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu) pour l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage d'Epareca

Nathalie Deyrat et Marc Faget d'ADQUAT Architecture.

... Et les commerçants et les habitants pour la patience et la compréhension dont ils ont fait preuve durant le montage de l'opération et désormais son déroulement à venir.



CONTACT PRESSE

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

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

Ville de Clermont-Ferrand
Perrine Dijoux
Attachée de presse
Tel : 04 73 42 69 48
pdijoux@ville-clermont-ferrand.fr

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



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'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.



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).



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...).



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.



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.



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.

