



Diversité des produits et des marques, commodité d'accès, promenade, rencontre : le commerce change. Ici l'exemple réussi d'un centre commercial du Nord-Ouest parisien.

N°3
Février
2005

Projets

Commerce, Epina y change

Les commerces d'Epina y sont confrontés à une double réalité. S'adapter pour répondre aux attentes nouvelles des Spinassiens et faire face à la concurrence des grandes surfaces des villes voisines. Pour conserver leur rôle essentiel dans la vie de la cité, le projet de rénovation urbaine apporte des solutions concrètes.

➤ Reconstruire un Epicentre et développer la rue de Paris, moderniser les commerces dans les quartiers, spécialiser les pôles commerciaux le long des grands axes et profiter de l'arrivée du tramway... autant de projets qui doivent répondre aux besoins des Spinassiens et éviter l'évasion commerciale. Mais que recherchent aujourd'hui les Spinassiens chez leurs commerçants ? Comment font-ils leurs courses ? Différentes études

et enquêtes récentes éclairent ces questions.

Premier constat, les Spinassiens ne font plus leurs courses de la même manière et les difficultés d'Epicentre en sont la traduction concrète. Avec l'augmentation du temps libre, les achats de loisirs, de culture ou d'habillement se sont développés et le commerce n'est plus uniquement un lieu d'achat.



une double ambition

Editorial

Les commerces d'une ville sont le reflet de son dynamisme. C'est la raison pour laquelle le nouvel Epicentre devra être l'emblème du rayonnement retrouvé du centre d'Epina y mais aussi de toute la ville. La rénovation urbaine reste donc l'axe fort de notre politique municipale pour 2005 et pour les années à venir. Ma volonté d'agir en ce sens a un but à la fois simple et ambitieux : redonner à tous les habitants une réelle qualité de vie. Avec tous les commerçants spinassiens, il nous faudra aménager la ville, développer les animations, les services, moderniser les boutiques... afin de rétablir l'équilibre des fonctions urbaines. Le commerce, facteur de développement économique, de cohésion sociale et d'animation urbaine mérite tous nos efforts.

Bien cordialement,

Hervé Chevreau
Maire d'Epina y-sur-Seine



Des commerces et des halls d'entrée, ouvert sur la rue de Paris



Une des propositions pour le futur Epicentre (vue de la place du général Leclerc)

La rue de Paris, une véritable rue commerçante

Aujourd'hui disséminées dans la rue ou encastrées dans les coursives, les boutiques de la rue de Paris ne peuvent pas jouer leur rôle d'animation du centre ville.

Le projet de renouvellement urbain prévoit de développer des commerces de proximité en complément d'Epicentre avec la création d'un pôle commercial place René Clair, la restructuration et l'alignement des boutiques dans l'îlot "gendarmerie", l'aménagement de larges trottoirs et la descente des entrées d'immeuble au niveau de la rue. La rue de Paris devrait prochainement retrouver sa vocation commerciale et son animation sans attendre la reconstruction d'Epicentre.

●●● On aime y être accueilli, on va s'y promener, se détendre, rencontrer les autres. Les longues heures passées à remplir un chariot deviennent fastidieuses. Aujourd'hui on recherche la diversité des marques et des produits, la commodité d'accès. On apprécie de faire les boutiques dans la rue. La conception du nouvel Epicentre et le renouveau de la rue de Paris répondent à ces aspirations.

Le futur Epicentre

Dans le centre on pourra trouver une grande surface et des boutiques de loisirs, d'aménagement de la maison, de vêtements... Ouvert sur la ville, le bâtiment sera une liaison entre la place du général Leclerc et les commerces de la rue de Paris. Le projet permet d'ouvrir au niveau de la rue les halls d'entrée des immeubles situés au dessus d'Epicentre. En sous-sol on trouvera un parking public de 1 200 places directement accessible depuis l'avenue De Lattre-de-Tassigny.

Conserver les commerces de quartier

Deuxième constat, les commerces de quartiers d'Epinay conservent leur clientèle malgré la présence des hypermarchés voisins. En effet, de plus en plus de Spinassiens et notamment les plus anciens recherchent d'abord des services de qualité. Les services, ce sont la livraison,

les facilités de paiement, le dépannage, en un mot la proximité qu'offrent les commerces de quartier. La qualité, ce n'est pas manger moins mais manger mieux, consommer moins mais consommer mieux. Mais ces atouts ne suffisent pas à assurer l'avenir de ce réseau des seize pôles commerciaux des quartiers d'Epinay. Le projet de renouvellement urbain prévoit donc des travaux pour améliorer les rues, les places, le stationnement près des commerces et pour moderniser les boutiques. Certaines seront créées et d'autres démolies, pour refaire avec les propriétaires les enseignes sur les vitrines. Pour demain, le commerce à Epinay doit bouger et le nouvel Epicentre en est sans aucun doute la locomotive. Epinay est une ville attractive et très bien desservie. C'est un atout majeur pour l'animation et le rayonnement commercial. ●



Les achats de loisirs, de culture et d'habillement prennent une place croissante dans les achats des Spinassiens

Investir à Epinay

Rencontre avec

Jean-Sylvain Camus, société Altaréa

Dans la situation actuelle d'Epicentre, pourquoi faites-vous le pari d'investir dans un nouveau centre commercial ?

« Pour deux raisons essentielles. Epicentre peut représenter pour Epinay d'abord, mais aussi pour près de 140 000 habitants de Plaine Commune, une véritable locomotive commerciale. La seconde, c'est que ce centre est très bien situé par rapport aux axes de circulation et, demain, au tramway ».

Quelles sont, d'après vous, les conditions pour réussir ce grand projet commercial ?

« D'abord, réunir tous les partenaires techniques et financiers nécessaires. Mais cette condition nécessaire n'est pas suffisante. À l'avenir, ce qu'il faut c'est assembler ce que j'appellerai les quatre « P ». Le premier, c'est **Proximité**. Les enseignes proposées doivent correspondre aux attentes de la population et être facilement accessibles. Le deuxième « P », c'est **Parking**. Les clients doivent se garer facilement. Nous avons donc prévu avec la Ville un parking public. Le troisième, c'est le « P » de **Personnalité**. Le centre d'Epinay ne doit pas être un centre ordinaire. Sa forme, ses produits, sa liaison avec les commerces de la rue de Paris sont à imaginer en fonction de l'identité de la Ville ».

Vous aviez dit avoir quatre conditions à réunir pour réussir.

Quelle est la quatrième ?

« C'est peut-être la plus importante et elle complète bien l'idée de personnalité que je viens d'évoquer. Tout le projet urbain d'Epinay vise à ouvrir le centre-ville sur les autres quartiers et la Seine. Epicentre doit demain montrer l'exemple. Il doit être **Poreux**, c'est-à-dire faciliter la fluidité des piétons du commerce à la rue, de la rue aux boutiques, des boutiques au tramway... Mais, et c'est aussi très important compte tenu des logements situés au-dessus, il doit être étanche ».

Un centre commercial ouvert et fermé à la fois, c'est un peu contradictoire ?

« Pas du tout. Il doit être ouvert au client et sur la ville et fermé quant à ses nuisances. Aujourd'hui, le problème c'est que les livraisons, les déchets, les emballages et les zones de stockage polluent la ville et les habitants des immeubles. Il faut que le centre garde ses problèmes en interne et ne les répercute plus dans l'espace public. Les habitants du centre ville me comprendront sans doute très bien ». •

Interview
Danielle le Gloannec
Elue au commerce
et à l'artisanat

Le nouvel Epicentre va attirer une nouvelle clientèle. Quelles actions la Ville envisage-t-elle de mener avec les commerçants d'Epinay pour leur permettre de bénéficier de cet effet d'entraînement ?



« Avec les commerçants, nous avons trois années jusqu'à l'ouverture du nouveau centre commercial pour travailler à une nouvelle dynamique commerciale et développer une réelle offre de commerces de qualité aux Spinassiens. La Ville, notamment à travers la Maison du commerce et de l'artisanat, impulse dès aujourd'hui une dynamique de fédération des petits commerces spinassiens. Depuis octobre, nous avons mis en place une carte de fidélité chez quarante commerçants. Les Spinassiens cumulent ainsi des points en achetant leur pain à la boulangerie ou en allant chez le coiffeur. Le but, avant les travaux du centre commercial, est de fidéliser progressivement ces clients qui, pendant la fermeture d'Epicentre, feront davantage appel aux commerces de quartier pour faire leurs courses. »

STÉPHANE CHASSIN
Artisan boulanger,
Quartier de la Briche

L'avenir du commerce ?

« Dans les petits commerces, les gens se sentent comme chez eux. Dès qu'ils rentrent dans le magasin, on sait ce qu'ils désirent, ce dont ils ont envie et on connaît leurs habitudes. On travaille pour entretenir ce lien avec eux. »

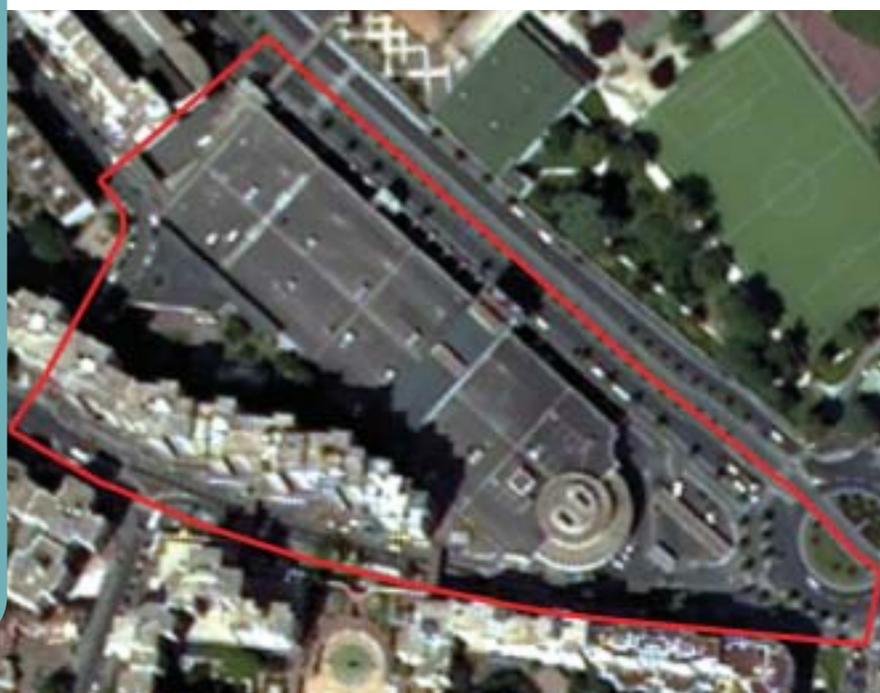


« Dans les petits commerces, les gens se sentent comme chez eux. Dès qu'ils rentrent dans le magasin, on sait ce qu'ils désirent, ce dont ils ont envie et on connaît leurs habitudes. On travaille pour entretenir ce lien avec eux. »

Le renouveau d'Epicentre ?
Il faut tout démolir pour reconstruire un centre commercial comme on sait les faire aujourd'hui... où l'on cherche à privilégier le contact et le service. »

Qu'est-ce que la ZAC Epicentre ?

Une ZAC est une opération d'urbanisme initiée par une collectivité publique et conduite sur un périmètre précis. Elle permet d'intervenir sur l'ensemble des secteurs qui font la vie du site : l'habitat, les espaces publics, la voirie, les déplacements, le développement économique et les équipements de proximité. La ZAC Epicentre permet d'associer techniquement et financièrement des acteurs publics et des acteurs privés dans un projet. Elle autorise, au nom de l'intérêt public, l'achat des commerces existants et du terrain. Une concertation avec les habitants a été menée avant sa création proprement dite. A Epinay, la ZAC Epicentre a été initiée par Plaine Commune et menée avec la Ville pour réaliser le projet du centre commercial. Après la concertation de juin à septembre 2004 et la phase d'étude, la ZAC a été créée par le Conseil Communautaire de Plaine Commune le 16 novembre 2004. La concertation se poursuivra dans les prochains mois autour de la conception architecturale du projet.



Le périmètre du terrain concerné par la ZAC Epicentre.

Epicentre, vitrine du cœur de ville

Actuellement examiné par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, le grand projet de rénovation du centre ville est ambitieux et nécessite la participation des habitants.



Depuis un an, de multiples rendez-vous ont été proposés aux habitants d'Epinay pour leur présenter ce projet et recueillir leur avis. À travers leurs remarques et leurs questions, plus de 700 Spinassiens ont manifesté leur intérêt lors de la réunion publique du 30 septembre 2003. Dans le centre commercial Epicentre, un espace a été consacré au projet urbain et à la concertation dès le premier trimestre 2004. Il a permis à près de 2000 Spinassiens de venir s'informer et s'exprimer sur le projet. Le projet s'est ensuite affiné jusqu'au lancement, en avril dernier, d'une concertation préalable à la création de la ZAC Epicentre (Zone d'Aménagement Concerté). Afin de s'enrichir encore d'idées nouvelles et d'évoluer au plus près des besoins, des réunions de concertation se sont donc succédées depuis ces 6 derniers

mois. Près de 300 Spinassiens ont participé aux réunions publiques les 28 juin et 13 septembre 2004. Ces réunions, co-présidées par Plaine Commune et la Ville d'Epinay-sur-Seine, ont permis aux participants d'échanger sur les questions et préoccupations de la population qui portaient essentiellement sur l'habitat, le commerce, la circulation et le stationnement, le calendrier des travaux et le montant global de l'opération. Le bilan de cette concertation a permis à la Ville de préciser le programme de la ZAC Epicentre. ●



Questions/réponses

« Où pourra-t-on faire ses courses pendant la fermeture du centre commercial ? »

Un travail en collaboration avec Altaréa (partenaire commercial du projet) est en cours pour permettre de conserver au centre-ville des commerces de proximité en nombre suffisant, en plus des commerces déjà existants de la rue de Paris. Il pourrait notamment s'agir d'une supérette.

« Quelles sont les mesures envisagées pour limiter les incidences des travaux ? »

Pendant la phase de démolition, un expert sera chargé de visiter les logements, situés au dessus du centre, avant et après travaux pour s'assurer de l'absence d'impacts et garantir la solidité des bâtiments. L'accès aux logements pendant

les travaux sera maintenu.

« Comment stationner en centre-ville pendant les travaux ? »

Le stationnement sera difficile d'autant que le parking privé Epicentre, jusque là utilisé comme parking public ne sera plus accessible. Des études permettent de déterminer l'importance des stationnements à maintenir. Des systèmes de parkings provisoires, en fonction de l'avancement des travaux, sont à l'étude.

« Quel est le calendrier des travaux ? »

D'ici l'été 2005, différentes réunions avec les acteurs du projet (SEM, France Habitation, commerçants, copropriétaires...) vont permettre de préciser le programme des travaux, le calendrier et le budget définitifs des opérations. Sans attendre la démolition, prévue

en 2006, les logements de France Habitation bénéficieront d'une réhabilitation (avec changement des fenêtres).

Le démarrage de la construction du nouveau centre commercial sera lancé après sa démolition, en 2006. Fin 2008, le nouveau centre commercial devrait ouvrir ses portes.

« Quel est le montage financier du projet ? »

L'opération repose sur un financement qui associe environ 50% de fonds publics (Plaine Commune, Région, Etat) et 50% de capitaux privés (Altaréa et commerçants). Il nécessite que tous les partenaires tiennent leurs engagements sinon le projet devrait être repensé financièrement voir reporté. ●

Ce qu'ils en pensent

HERVÉ TRACLET
Boulangier Pâtissier
Centre commercial Epicentre



L'avenir du commerce ?
« Plusieurs choses expliquent que les gens continuent à faire leurs courses chez

les petits commerçants : la qualité et l'originalité des produits, le service personnalisé au client et le caractère humain que n'ont pas les grandes surfaces. J'ai l'impression que les gens sont aujourd'hui en manque de toutes ces choses et reviennent donc vers nous. Il n'y a qu'une chose que l'on ne peut toujours pas acheter par téléphone, c'est son pain...

Le renouveau d'Epicentre ?
C'est un projet dont Epinay avait besoin. Aujourd'hui, Epicentre, c'est très pauvre : il y a très peu de magasins, la grande surface n'attire plus assez la clientèle et il n'y a plus de rôle d'animation. D'ailleurs, Epicentre est fermé les jours fériés, alors que la plupart des centres commerciaux restent ouverts. Maintenant, en tant que commerçants, ce dont nous avons besoin, c'est d'un calendrier et de concret. »

NORMAN FASCIANI
Fleuriste
Quartier d'Ormesson



L'avenir du commerce ?
« Les petits commerces permettent d'établir des relations. C'est comme une petite

famille : tout le monde se connaît et se raconte ses petites histoires. Les commerçants se mettent à disposition et sont à l'écoute de leur clientèle pour pouvoir les servir au mieux. Et puis, il y a des produits de qualité que l'on ne trouve que là.

Le renouveau d'Epicentre ?
Il ne peut apporter qu'un plus au centre ville d'Epinay. S'il arrive à attirer une nouvelle clientèle, cela ne pourra être que bénéfique aux petits commerces situés à proximité. Personnellement, j'habite à côté d'Epicentre et je ne vais jamais faire mes courses là-bas : ce centre commercial n'est pas rassurant et ne propose pas une grande diversité de magasins... Il ne donne pas envie d'y aller. »