

Vie et commerce au cœur des quartiers



DOSSIER DE PRESSE – 11 JUIN 2014

## POSE DE LA 1<sup>ère</sup> PIERRE DU NOUVEAU CENTRE COMMERCIAL LES BLEUETS QUARTIER VAL-SAINT-MARTIN – MONT-SAINT-MARTIN



BARRAND + CORPELET  
ARCHITECTURES

Partenaires financiers du projet commercial :



## Sommaire

Communiqué de presse .....	3
1. Le Val-Saint-Martin, un quartier à reconquérir .....	4
2. Un centre commercial redimensionné et plus ouvert .....	5
3. Un centre commercial respectueux de l'environnement.....	7
3. Le financement de l'opération.....	8
4. Les partenaires.....	9
Contact presse .....	10



**Raphaël BARTOLT, Préfet de Meurthe-et-Moselle et Délégué territorial de l'Anru, Serge DE CARLI, Maire de Mont-Saint-Martin et Conseiller général, Jean-Pierre MASSERET, Président du Conseil régional de Lorraine, Mathieu KLEIN, Président du Conseil général de Meurthe-et-Moselle, ainsi que Thierry FEBVAY, Directeur général d'Epareca ont posé la première pierre du nouveau centre commercial Les Bleuets, le 11 juin 2014.**

### **Un nouveau centre commercial redimensionné et désenclavé**

Le nouveau complexe de commerces sera situé sur la nouvelle Esplanade de la Paix et donc plus accessible en vue de sa redynamisation. Il se déploiera sur une surface totale de 928 m<sup>2</sup> et accueillera 6 commerces : une pharmacie, un restaurant rapide, un fleuriste-point presse, une boucherie-alimentation générale, un café et un point chaud.

Epareca est chargé de la maîtrise d'ouvrage et de la commercialisation du nouveau centre. A l'issue de la construction du nouveau centre, et une fois les commerçants installés, l'ancien centre sera démoli.

### **Un projet urbain de reconquête du quartier**

Près de 4 000 habitants vivent dans le quartier du Val-Saint-Martin. Le projet de rénovation urbaine porté par la Ville de Mont-Saint-Martin vise plusieurs objectifs :

- le renouvellement et la diversification de l'offre de logements, notamment afin de promouvoir la mixité sociale,
- l'amélioration de l'image du quartier,
- le désenclavement et la valorisation de l'espace public.

La création du nouveau pôle commercial contribuera à atteindre les deux derniers objectifs dont les principaux bénéficiaires seront les habitants du quartier.

### **Budget de l'opération**

4 512 901 euros financés par :

- Epareca (35,6 %),
- le Conseil Régional de Lorraine (33,3 %),
- l'Anru (20,4 %),
- la Ville de Mont-Saint-Martin (8,5 %),
- le Conseil général de la Meurthe-et-Moselle (2,2 %).



# 1. LE VAL-SAINT-MARTIN, UN QUARTIER A RECONQUERIR

## Le contexte

Situé au nord-est de Mont-Saint-Martin, le quartier du Val-Saint-Martin compte 4000 habitants sur les 8000 qui peuplent la ville. Il est constitué de 87 % de logements Hlm et concentre ainsi 20 % de l'habitat social de toute l'agglomération de Longwy.

## Le projet de rénovation urbaine

Sous convention ANRU depuis décembre 2009, le quartier fait l'objet d'une véritable reconquête par la Ville qui souhaite, dans le cadre du projet de rénovation urbaine, y implanter plusieurs services au public.

Le PRU s'inscrit dans la continuité des diverses interventions qui ont eu lieu depuis la fin des années 1980.

Le projet urbain vise à améliorer la vie quotidienne des habitants en agissant simultanément sur plusieurs domaines : l'urbain, l'habitat et l'économie.

Pour cela, plusieurs objectifs lui sont assignés :

- favoriser la cohérence urbaine par le désenclavement et la valorisation l'espace public et reconquérir les friches urbaines,
- renouveler et diversifier l'offre de logements et promouvoir la mixité sociale,
- améliorer l'image du quartier.

A ces objectifs correspond donc un programme d'interventions ambitieux :

- la démolition de 150 logements sociaux,
- la reconstitution d'une offre de logements diversifiée (locatif social, location-accession, locatif libre, accession sociale et privée) : plus de 300 seront reconstruits pour répondre à la demande des différents publics (personnes âgées et frontaliers notamment),
- la réhabilitation et la résidentialisation (près de 240 logements et le foyer Adoma),
- le réaménagement des voies et la requalification des espaces publics (valorisation du parc central, aménagement de la rue et la place de Lille, requalification des emprises Worldland, création d'une voie de désenclavement et de l'Esplanade de la Paix),
- la rénovation et la diversification des équipements publics du quartier (équipement petite enfance, locaux de la régie de quartier et de la Maison de citoyenneté),
- la démolition/reconstruction du pôle commercial des Bleuets.

Coût global du PRU : 52 M€

A terme, le projet offrira au quartier un cadre résidentiel plus attractif, permettant la mise en œuvre d'une réelle mixité sociale et un désenclavement lui conférant une meilleure intégration au reste de la ville.



## 2. UN POLE COMMERCIAL REDIMENSIONNE ET PLUS OUVERT

### Un centre commercial bénéficiant d'une importante zone de chalandise

Le quartier du Val Saint-Martin est situé au centre de l'agglomération transfrontalière du Pôle Européen de Développement (120 000 habitants) au cœur d'une zone de chalandise de plus de 360 000 habitants. Cette zone est desservie par le centre commercial « Pôle Europe » voisin. La Ville souhaite poursuivre le renforcement de l'attractivité commerciale sur le quartier.

La requalification du centre commercial Les Bleuets répond à cet objectif. Une requalification devenue nécessaire car Les Bleuets connaissent aujourd'hui un certain nombre de handicaps : une situation trop enclavée d'où un manque de visibilité et d'attractivité ainsi qu'une dégradation progressive de l'équipement.

Le centre des Bleuets reste toutefois un équipement essentiel pour le quartier et il présente plusieurs atouts :

- il bénéficie d'une locomotive alimentaire avec le supermarché Lidl situé à deux pas,
- sa situation géographique est privilégiée car il est situé dans le nouveau centre de la ville et au point de jonction des trois frontières conférant à ce quartier une fonction de porte de France depuis la Belgique et le Luxembourg.

Le centre est actuellement occupé par 4 commerces et 1 activité médicale.

### Un nouvel équipement plus visible

Le futur centre commercial sera situé sur l'Esplanade de la Paix donnant sur l'avenue du 8 mai 1945. Une fois construit et les commerces installés, l'ancien centre sera démoli.

Cette reconfiguration permettra d'ouvrir, de désenclaver le nouveau pôle pour viser la redynamisation économique du quartier. Des parkings seront également aménagés devant le centre.

L'opération visera un objectif de faible consommation énergétique grâce à une isolation améliorée des murs, de la toiture et du vitrage. Le chantier par lui-même devra être un chantier propre, conforme aux principes du développement durable.

Le centre proposera sur une surface de 928 m<sup>2</sup> :

- une restauration rapide (123,6 m<sup>2</sup>),
- une pharmacie (247,5 m<sup>2</sup>),
- un point-presse fleuriste (98 m<sup>2</sup>),
- une boucherie, alimentation générale (290,6 m<sup>2</sup>),
- un café (98,41 m<sup>2</sup>),
- un point-chaud (70,32 m<sup>2</sup>)



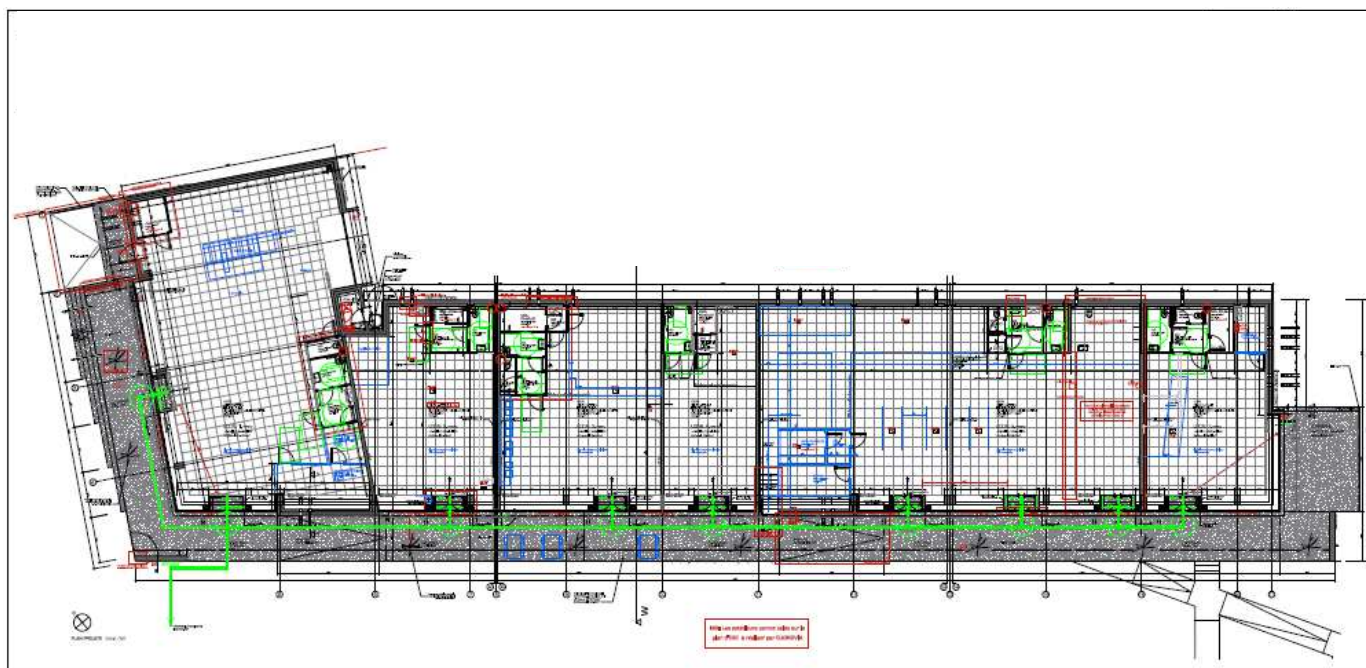
## Un partenariat Ville de Mont-Saint-Martin/Epareca actif

La réussite du projet de restructuration commerciale est conditionnée par la définition et la mise en œuvre d'un partenariat actif entre Epareca et la Ville. Ce partenariat est contractualisé par une convention d'opération qui établit les conditions et la portée des engagements de chacune des parties.

Ainsi, Epareca gère les transferts et évictions des commerces, les acquisitions des murs et la reconstruction du nouveau pôle commercial. La Ville de Mont-Saint-Martin accompagne Epareca dans la négociation des transferts et la relocalisation de certaines activités.

Une première convention signée en novembre 2010 prévoyait une démolition/reconstruction en plusieurs tranches, en lieu et place du centre existant, pour permettre le réaménagement des commerces au fur et à mesure de la progression des travaux.

La nouvelle convention acceptée en juin 2013 par le Conseil d'Administration d'Epareca puis à l'unanimité le 28 juin par le conseil municipal de Mont-Saint-Martin, revoit le phasage du projet : elle fixe en effet le démarrage du chantier de construction pour une ouverture courant 2015, sous la maîtrise d'ouvrage d'Epareca. Les commerces existants emménageront donc à cette période et le centre actuel sera alors démoli. En attendant l'ouverture du nouveau centre, l'actuel continuera à accueillir les clients sans que ni eux ni les commerçants ne subissent les nuisances du chantier.



### **3. UN CENTRE COMMERCIAL RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT**

#### **Qualité architecturale**

Le bâtiment sera implanté en angle, à l'intersection de deux voies afin de reconstituer une cohérence urbaine en limite du domaine public. Il viendra épouser la déclivité progressive du trottoir pour mieux se raccorder à la topographie des lieux et faciliter ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Un grand auvent perforé de formes ovales couronnera le bâtiment, constituera un brise-soleil au-dessus des vitrines et créera ainsi un signal fort repérant le centre commercial dans le quartier et la ville,

Les façades commerciales seront largement vitrées, et encadrées de serrureries et supports d'enseigne de teinte anthracite de sorte à offrir un support neutre et valorisant l'expression des enseignes commerciales.

La construction sera intégralement réalisée en béton armé, avec des façades matricées qui, formeront une enveloppe particulièrement résistante. Les matrices de façade sculpteront la peau du béton pour apporter une texture forte, teintée en anthracite, contrastant avec les superstructures lisses teintées en blanc.

Le bâtiment est conçu comme un volume plastique, jouant avec la lumière : les teintes très sobres en façade associées aux effets de moulage de la peau du béton et les ouvertures ovales de l'auvent créeront une animation des façades par les ombres portées ainsi générées.

#### **Et performance énergétique**

Le bâtiment, conforme à la nouvelle réglementation RT2012, sera totalement isolé par l'intérieur pour limiter ainsi le volume chauffé et les ponts thermiques. Chaque cellule commerciale bénéficiera de ses propres raccordements aux réseaux fluides, avec des chaudières à condensation indépendantes, de sorte à limiter les charges communes de fonctionnement.

La toiture sera partiellement végétalisée et traitée avec le plus grand soin pour limiter l'impact des installations techniques en toiture sur les immeubles surplombant le projet, en créant ainsi une véritable cinquième façade.

Conformément à son Contrat d'Objectifs et de Performance, Epareca a engagé une démarche de labellisation BREEAM. Le bâtiment présente, en effet, dès sa conception toutes les qualités pour prétendre à ce label en termes de qualité de construction et de confort des occupants ainsi que les caractéristiques de performance énergétique requises.

La composition architecturale, à la fois sobre et plastique, proposera un équipement au service du quartier, intégré et respectueux de son environnement, connecté et inséré dans le contexte urbain en plein renouvellement.

\* BREEAM est le standard de référence en termes de construction durable et est devenu la méthode d'évaluation la plus utilisée dans le monde pour décrire les performances environnementales d'un bâtiment



## 4. LE FINANCEMENT DE L'OPERATION

### Financement de l'opération

Montant de l'opération : 4 512 901 €

Financeurs :

- Epareca : 1 606 593 € (35,6 %)
- Conseil Régional de Lorraine : 1 502 796 € (33,3 %)
- ANRU : 920 632 € (20,4 %)
- Ville de Mont-Saint-Martin : 383 596 € (8,5 %)
- Conseil général : 99 284 € (2,2 %)





## 5. LES PARTENAIRES

Epareca tient à remercier l'ensemble des partenaires qui l'accompagnent pour mener à bien la maîtrise d'ouvrage de cette opération, parmi lesquels :

Raphaël Bartolt, Préfet de Meurthe-et-Moselle

Serge De Carli, Maire de Mont-Saint-Martin, son équipe municipale et ses services techniques

Jean-Pierre Masseret, Président du Conseil Régional Lorraine

Mathieu Klein, Président du Conseil Général de Meurthe-et-Moselle

Christophe Fotré, Directeur Départemental des territoires de Meurthe-et-Moselle

... Et les commerçants et les habitants pour la patience et la compréhension dont ils voudront bien faire preuve durant toute la durée des travaux.



## CONTACT PRESSE

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

### **Pour Epareca :**

Margaux Brucelle : [mbrucelle@epareca.org](mailto:mbrucelle@epareca.org)

Clément Dehongher : [cdehongher@epareca.org](mailto:cdehongher@epareca.org)

Tél : 03 28 52 13 13

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](http://www.epareca.org/newsletter)

### **Pour la Ville de Mont-Saint-Martin :**

Bruno Trombini : [btrombini@mairie-montsaintmartin.fr](mailto:btrombini@mairie-montsaintmartin.fr)

Tel : 03 82 25 23 88

[www.mairie-montsaintmartin.fr](http://www.mairie-montsaintmartin.fr)

