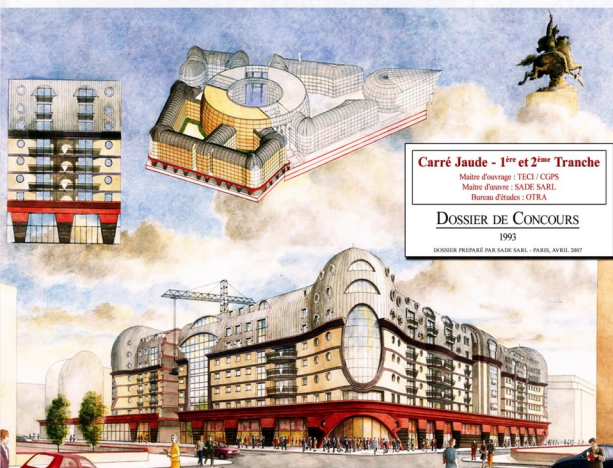
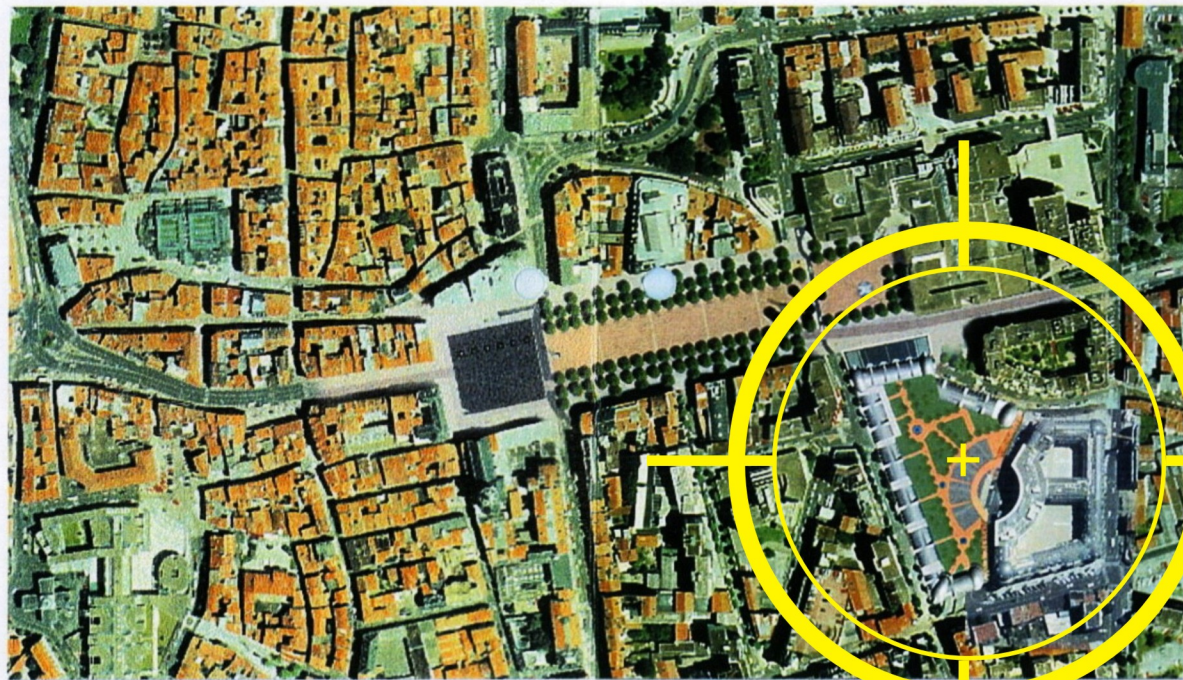


Carré Jaude, acte 2

La deuxième phase du Carré Jaude vient d'être lancée. Le conseil municipal, dans sa séance du 27 juin dernier, a approuvé le programme immobilier, l'un des plus importants de France dans un centre ville. Le groupement TECI Eiffage immobilier réalise l'opération, qui bénéficie comme le Carré Jaude 1 de la touche architecturale de l'architecte catalan, Manolo Nunez. Un centre commercial comparable à celui du Centre Jaude, deux cent cinquante appartements, un grand hôtel, des bureaux, des cinémas, en feront un véritable lieu de vie, renforçant l'attractivité du cœur de Clermont-Ferrand.

On pousse les murs. Avec le lancement de sa deuxième tranche, le Carré Jaude va plus que doubler sa surface et conforter la densification de l'hypercentre. 51.000 m² accueilleront des commerces, des appartements (dont 20 % de logements locatifs), des bureaux, des cinémas, deux niveaux de parkings, une résidence de services et de tourisme et un grand hôtel.

Pour mener à bien cette opération complexe : la société TECI associée à Eiffage Immobilier*. "L'un des majors français du bâtiment et des travaux publics, avec les groupes Vinci et Bouygues, apporte son expérience et son savoir-faire dans la réalisation de ce programme", explique Philippe Gauthier, qui a suivi de près le dossier Carré Jaude 1. Ainsi, c'est à Eiffage immobilier qu'il ap-



Carré Jaude - 1^{ère} et 2^{ème} Tranche

Maitre d'ouvrage : TECI / CGPS
Maitre d'œuvre : SADE SARL
Bureau d'études : COTEA

DOSSIER DE CONCOURS
1993

DOSSIER PRÉPARÉ PAR SADE SARL - PARIS - 45700-2007

partient de résoudre les difficultés liées à la nature géologique du sous-sol, en vue d'aménager les parkings souterrains. "Le sol est de mauvaise qualité, il faut le reconstituer, en utilisant une technique d'injection", explique Philippe Plaza, évaluant à environ un an cette phase de préparation. "De 1.000 à 1.200 pieux et un radier seront plantés avant d'engager les premiers aménagements en sous-sol."

L'un des points forts du programme pour lequel TECI et Eiffage immobilier travaillent main dans la main, concernera l'ensemble commercial sur deux niveaux. "Des types de commerces, de boutiques, complémentaires plutôt que concurrentiels de ceux du Centre Jaude. Certains même totalement nouveaux", précise Philippe Gauthier. Des immeubles de logements en étage, constitués de petits corps de bâti-

ments orientés sud, en particulier sur des jardins privatifs, un bassement plus moderne, plus actif, dégagant des vues optimales, caractérisent ce futur Carré Jaude 2, complètement ouvert sur l'extérieur avec un immense atrium, qui empiètera sur l'actuel square de la Résistance. "Entre les Carré Jaude 1 et 2, il y a continuité, note Philippe Gauthier. L'articulation se fera rue Giscard-de-la-Tour-Fondue par une voie piétonne et une placette à hauteur du demi-cercle de l'entrée du magasin Champion. À ce demi-cercle fera face un autre demi-cercle, entrée de la future galerie marchande."

*Une filiale du groupe Eiffage construit actuellement le viaduc de Millau. Eiffage construction a, par exemple, à son actif la réalisation du Palais des congrès de la Porte Maillot à Paris, de l'Hôpital Lénvial à Nice, de l'Arc de Seine à Boulogne-Billancourt, du viaduc de la Dordogne, de tunnels routiers au Caire ou de tours à Manille, aux Philippines.

Le Carré Jaude 2 en chiffres

Le Carré Jaude 2 est délimité au nord par l'avenue Julien, à l'ouest par la rue Bonnabaud, au sud par la rue Giscard-de-la-Tour-Fondue, à l'est par la rue Barrière-de-Jaude et le square de la Résistance.

Surface : 51.000 m² (surface de plancher : 80.000 m²) ; 20.000 m² de surfaces commerciales réparties sur deux niveaux ; 400 places de parking souterrain sur deux niveaux, 280 places de parking privé ; 250 appartements, dont 50 logements sociaux, le long de la rue Bonnabaud, de l'avenue Julien et de la rue Barrière-de-Jaude ; des salles de cinéma totalisant un millier de places, un hôtel, une résidence hôtelière, côté place de la Résistance ; un immeuble de bureaux, côté avenue Julien ; un vaste jardin privatif, au-dessus du centre commercial ; un atrium, immense verrière de 60 mètres de long sur 15 mètres de large, donnant sur la place de la Résistance.

Coût prévisionnel : 120 M€. Participation de la Ville : 8,5 M€, consacrés aux acquisitions foncières.

Calendrier prévisionnel

- 2004 : mise en place de la Zac (zone d'aménagement concerté) et de la DUP (déclaration d'utilité publique). Dernières acquisitions foncières
- 2005 : démolitions et fouilles archéologiques
- 2006 : début des travaux
- 2008 : livraison du centre commercial.

**Pour Serge Godard,
maire de Clermont-Ferrand**

“ La marque d'une métropole ambitieuse ”

Le lancement d'un des plus gros projets privés d'urbanisme en France dans un centre ville achève en beauté la reconquête urbaine du cœur de Clermont-Ferrand. Des opérations lourdes et longues de réhabilitation, de rénovation, l'ont précédé. Comme celles des quartiers du Mazet, du Changil, du Port-Saint-Genès, de la place de la Victoire, du secteur de Jaude et actuellement l'aménagement proprement dit de la place de Jaude”, rappelle Serge Godard.



Ce programme immobilier, certes privé, n'en illustre pas moins la volonté de la Ville de redonner une attractivité, une identité forte au centre ville. “ La Ville est associée à cette opération, pas uniquement en termes d'acquisitions foncières, mais aussi dans sa conception générale. Je voudrais souligner le remarquable travail de coordination réalisé dans cette phase préparatoire complexe entre les élus, l'opérateur, le groupe TECEiffage immobilier et l'architecte Manolo Nunez. Dans le prolongement du Carré Jaude 1, cette implantation est stratégique. Elle est indissociable bien entendu de la mutation de la place de Jaude, de sa piétonisation et de l'arrivée du tramway, deux nouvelles données qui vont renforcer la qualité de vie en ville.”

Clermont change, Clermont bouge. Cette nouvelle phase de rénovation urbaine en est la preuve. Mais pour Serge Godard “ faire vivre une ville, développer son attractivité, c'est savoir agir sur plusieurs fronts à la fois, bien entendu en cohérence. Pour prendre l'exemple du centre ville, il continuera de se développer au sud, par la reconquête et l'aménagement du secteur Kessler-Rabanesse, à vocation universitaire, qui accueillera en particulier l'École des Beaux-arts et plus tard la Bibliothèque communautaire et interuniversitaire, probablement sur le site de la gare routière. Il faudra aussi réfléchir à la réaffectation des locaux de l'Hôtel-Dieu, après le transfert des services sur le futur pôle hospitalier d'Estaing à l'est de la gare. Réfléchir encore au réaménagement de la place Gambetta toute proche. Autant d'axes forts qui doivent contribuer à dynamiser notre stature de métropole ambitieuse, au rayonnement économique, universitaire, culturel et sportif affirmé.”



Renouveau urbain

Carré Jaude, acte 2

Une touche de modernité



Le Carré Jaude et son Atrium, côté Julien.

"Un endroit convivial, lieu de retrouvailles, point de convergence, et de rencontre par tous les temps", explique l'architecte. S'agissant des résidents, "rajouter des espaces en terrasses style jardins suspendus conforte pour eux la qualité de l'offre."

En plein chantier, le Carré Jaude 2 mobilisera plus de quatre cents emplois représentatifs des différents corps de métiers. Opérationnel, il devrait générer cinq à six cents emplois nouveaux ou transférés. Un bon point pour l'activité économique, au-delà de l'attractivité singulièrement renforcée du centre ville.

L'architecte
Manolo
Nunez.



Pas de rupture fondamentale non plus sur le plan architectural. Comme pour le Carré Jaude 1, c'est l'architecte catalan Manolo Nunez qui réalise le deuxième Carré.

"Angles arrondis, coupoles, toitures bombées, sont aussi présents. Une marque architecturale que l'on retrouve dans les grands magasins de la belle époque, note Manolo Nunez. Mais l'infrastructure doit évoluer avec son temps. Nous lui ajoutons une touche de modernité. Des tons plus chauds, en harmonie avec les revêtements futurs de la place de Jaude, de larges baies vitrées en étages et un vaste atrium en entrée, qui crée une ouverture, un appel, une communication avec la place mais aussi avec le Centre Jaude."



L'immeuble côté Jaude.

CARRE JAUDE 2

Tiré à part de
"DEMAIN CLERMONT"
septembre 2003

TECI

CARRÉ
JAUDE

EIFFAGE
IMMOBILIER

“ L'achèvement d'un cycle de rénovation urbaine ”

Pour Dominique Adenot, adjoint à l'Urbanisme et au développement économique, “dans ce secteur du centre ville, un cycle de rénovation urbaine de cinquante ans est en voie d'achèvement. Trois temps forts l'ont illustré :

Cela a commencé dans les années soixante, par la volonté de rénover le fond de Jaude et de résorber l'habitat insalubre entre la rue Lagartaye et la place. La construction du Grand Pavois a alors été engagée.

Le début des années quatre-vingt a été marqué par l'ouverture du Centre Jaude. Puis, au milieu des années quatre-vingt, la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) multistat, allant du boulevard Charles-de-Gaulle à l'avenue Julien, a conforté cette volonté de rénovation et de dynamisation. Première étape, le Carré

forcer l'attractivité du centre ville par rapport à une périphérie qui s'est fortement étouffée au fil des ans. Car, on le sait, une ville dépourvue d'un cœur qui bat au même rythme que la périphérie, à terme s'atrophie.”

Pour Dominique Adenot, cette volonté de dynamisation est servie par l'arrivée du tramway. “Il contractera la ville, facilitera l'accès au centre des habitants du nord de l'agglomération comme ceux du sud. Tous les secteurs, zones, quartiers qui ne sont pas au centre lui seront reliés de façon efficace, grâce au tramway. Au fond, de façon cohérente, on double l'offre commerciale, on augmente le nombre de chalandais via le tramway, et on améliore l'environnement urbain avec une place de Jaude ouverte aux piétons. La qualité de vie devrait s'en trouver grandement améliorée avec moins de pollution automobile, moins de bruit et moins d'encroissements.”

Côté Julien.



Une opération immobilière diversifiée

Le projet proprement dit répond bien à l'attente de la Ville, en termes de style architectural, d'intégration dans le paysage urbain, de services et d'activités. “Équipé d'un vaste atrium, l'ensemble s'ouvrira complètement sur l'extérieur à hauteur de Jaude. Tout en s'inscrivant dans la continuité du Carré Jaude 1, il offrira, nous l'avons souhaité, une touche de modernité, des façades plus claires, plus flamboyantes, qui s'harmonisent avec les revêtements très chauds de la future place de Jaude.”

Outre une activité commerciale de la même ampleur que celle du Centre Jaude, Dominique Adenot

souligne “l'intérêt de prévoir un programme de deux cent cinquante appartements, dont 20 % de logements sociaux, pour attirer de nouveaux habitants et respecter la mixité en matière d'habitat. Également prévues, les quatre cents places de parking public, sur un total de six cent cinquante, répondent aux besoins générés par le nouvel équipement, sachant qu'on ne peut pas vouloir à la fois diminuer le nombre de véhicules particuliers en centre ville et multiplier les parkings, chers pour l'utilisateur et ruineux pour le contribuable.”

L'implantation d'un hôtel de type quatre étoiles serait pour Dominique Adenot, souhaitable. “Beaucoup de villes en compétition avec Clermont-Ferrand en termes d'at-

tractivité sur la semaine en sont déjà pourvues. Il y a un marché pour une clientèle d'affaires, pour une clientèle de touristes en fin de semaine, attirés par Vulcania et par le charme grandissant de Clermont-Ferrand et de son environnement. Une clientèle qui, grâce à de nouvelles lignes aériennes compétitives, peut s'offrir une chambre très confortable. Les pouvoirs publics seraient en tout cas très inspirés de soutenir cette monnaie en gamme de l'offre hôtelière.”

Soutenir l'emploi

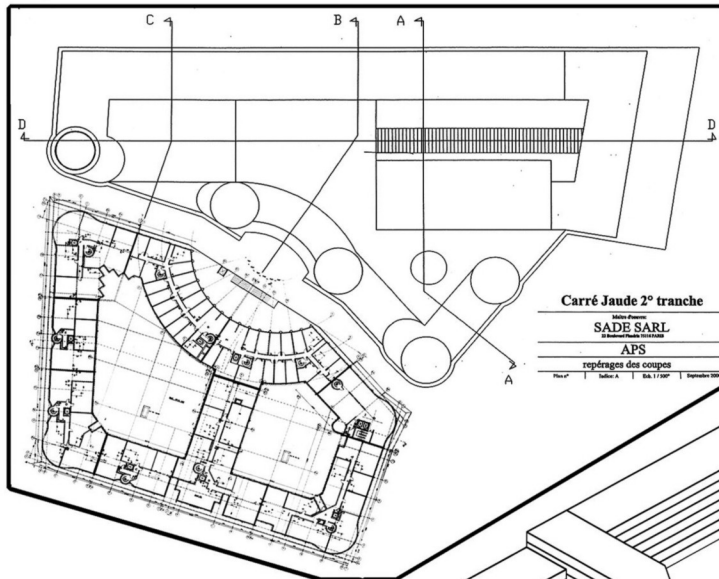
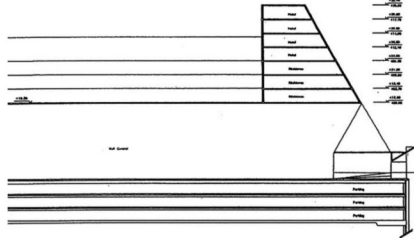
Avec un coût global estimatif de plus de 100 M€. - l'équivalent du Zénith et de la Grande Halle d'Auvergne réunis -, la Ville soutient ainsi l'emploi. Elle porte également son écot par une subvention directe de 8,5 M€, correspondant au surcoût de charge foncière que l'investisseur ne peut assumer seul. “Une somme qui se justifie au vu des retombées économiques potentielles, précise Dominique Adenot. Au moment où l'économie nationale connaît des difficultés, les collectivités jouent pleinement leur rôle de relais de croissance.”

De vastes espaces de circulation à l'intérieur.

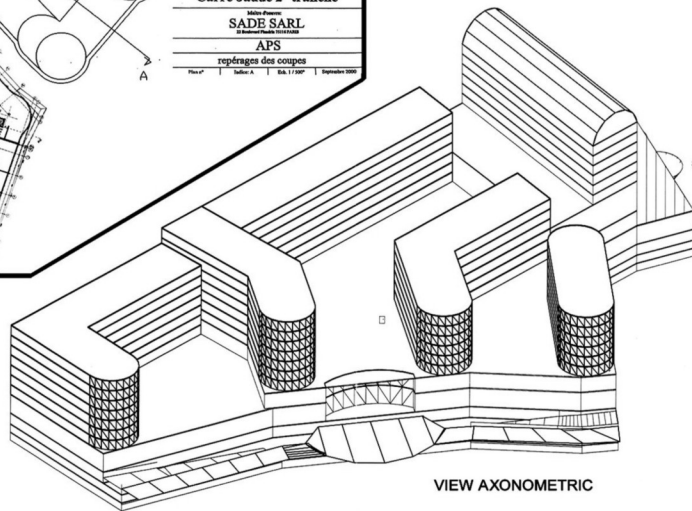


Densifier l'activité commerciale

“Désormais officiel, le lancement de la seconde phase du Carré Jaude va permettre de densifier l'activité commerciale dans l'hypercentre, ren-



Carré Jaude 2^e tranche
Maison d'opéra
SADE SARL
Architecte
APS
représente des coupes
Plan 1 | Juin 2004 | Ech. 1/1000 | Septembre 2004



VIEW AXONOMETRIC

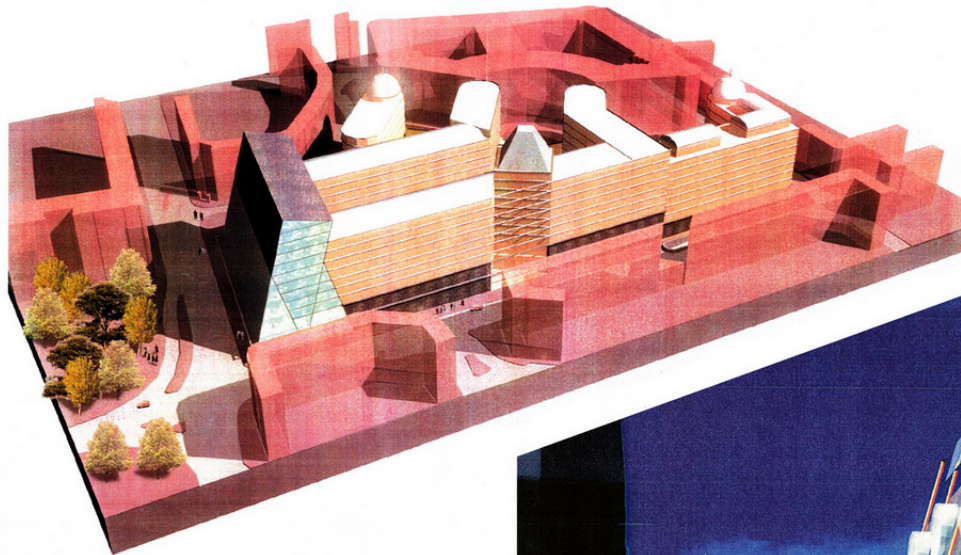
Carré Jaude - 2^{ème} Tranche

Maitre d'ouvrage : TECI / CGPS
Maitre d'oeuvre : SADE SARL
Bureau d'études : OTRA

QUATRIÈME FAMILLE D'ESQUISSES

AVRIL 1999 - SEPTEMBRE 2000

DOSSIER PRÉPARÉ PAR SADE SARL - PARIS, AVRIL 2007



Carré Jaude - 2^{ème} Tranche

Maitre d'ouvrage : TECI / CGPS

Maitre d'œuvre : SADE SARL

Bureau d'études : OTRA

CINQUIÈME FAMILLE D'ESQUISSES

OCTOBRE 2000 - MARS 2003

DOSSIER PRÉPARÉ PAR SADE SARL - PARIS, AVRIL 2007

