

ÉDITO

EPARECA À PIED D'ŒUVRE



Notre Contrat d'Objectifs et de Performance (COP) a été établi, avec nos ministères de tutelle, la feuille de route de l'établissement pour 5 ans. Il souligne la nécessité de mettre la priorité sur les situations les plus complexes, de permettre un accompagnement dans la durée des sites restructurés, en les intégrant au besoin à la filiale « Foncièrement Quartier » que nous avons créée avec la Caisse des Dépôts.

Après un an d'exécution, les engagements pris se sont déjà traduits par la diffusion d'un état des lieux du commerce et de l'artisanat sur les 216 quartiers du nouveau programme de renouvellement urbain, permettant à l'établissement d'être partie prenante des projets urbains dès la signature des premiers protocoles de préfiguration. Cela s'est traduit logiquement par un nombre accru de sollicitations de notre établissement, le développement économique et les services aux habitants étant désormais un axe essentiel du nouveau programme.



Epareca poursuivra cette approche à l'échelle régionale, afin d'aller au-devant des collectivités locales dont les commerces ont besoin d'une restructuration pour changer de manière significative le fonctionnement de leurs quartiers les plus fragiles. Pour cette première année du COP, nous avons lancé 3 opérations nouvelles, et d'autres suivront d'ici la fin de l'année 2017. Nous ferons en sorte d'être au rendez-vous de ces défis que constituent l'aménagement et la rénovation des centres anciens, des quartiers de petite taille et des copropriétés dégradées. D'autres modalités d'intervention sont en effet à définir pour répondre à ces problématiques.

Ainsi, en complément de son engagement historique dans la revitalisation des commerces, notre établissement développe également des programmes immobiliers dédiés aux artisans, comme celui de Coulounieix-Chamiers en Dordogne, avec la réalisation d'un village artisanal. Il s'agit d'offrir aux entreprises des locaux adaptés et de qualité, à des loyers modérés, pour leur permettre de se développer, tout en diversifiant les fonctions au sein de ces quartiers. Ce numéro en témoigne et démontre toute l'implication des équipes dans la réalisation de ces objectifs.

Corinne Valls,

Présidente du conseil d'administration d'Epareca

Maire de Romainville et Vice-Présidente du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis



Signature de la convention de partenariat Epareca-SCET Groupe Caisse des Dépôts- mars 2017

COP : UN AN DÉJÀ !

LE CONTRAT D'OBJECTIFS ET DE PERFORMANCE (COP) QUI COUVRE LA PÉRIODE 2016-2020 A ÉTÉ SIGNÉ AVEC L'ÉTAT LE 13 JUILLET 2016. LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET OPÉRATIONNELS SE DÉCLINENT EN UN PROGRAMME D'ACTIONS EXIGEANT, QUI DOIT CONCOURIR À LA MISE EN INVESTISSEMENT DE NOUVEAUX PROJETS DE RESTRUCTURATION COMMERCIALE OU ARTISANAUX TOUT AU LONG DE LA PÉRIODE AVEC LES MÊMES EXIGENCES DE PERFORMANCE ÉCONOMIQUE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE.

UN AN APRÈS LE LANCEMENT DU COP, OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Epareca est d'abord l'opérateur national dédié au commerce et à l'artisanat. Il a vocation à mettre son expertise au service des acteurs nationaux et locaux.

Les nouveaux contrats de ville et le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) ont fait du développement économique un élément structurant des futurs projets. Le développement d'activités artisanales et commerciales ou leur consolidation repose sur une connaissance de l'existant et une identification fine des enjeux propres à chaque quartier. C'est la raison pour laquelle Epareca a produit un état des lieux de l'artisanat et du commerce dans les quartiers de priorité nationale du NPNRU. Cet exercice a été finalisé et partagé avec les intervenants nationaux (observatoire national de la politique de la ville,

ANRU, Groupe Caisse des Dépôts, réseaux consulaires) et partenaires locaux (collectivités, services déconcentrés de l'État, chambres consulaires) afin que cette connaissance nouvelle soit prise en compte dans les nouveaux projets. L'ensemble de ces données ainsi que des focus reprenant ces analyses par région sont progressivement mises en ligne sur le centre de ressources capville.fr. Une liste de 21 EPCI stratégiques, pour lesquels l'établissement a vocation à se mobiliser en priorité, a par ailleurs été validée par son Conseil d'administration.

Epareca travaille étroitement avec l'ANRU pour apporter son expertise dans l'instruction du nouveau programme de renouvellement urbain.

L'établissement consolide ses partenariats avec les agences de l'Etat et les acteurs du développement économique local et de l'aménagement du territoire dont l'action est complémentaire de la sienne (Caisse des Dépôts, APCMA, CCI France...) et en conclut de nouveaux : avec l'Anah, la SCET pour mutualiser les approches sur les quartiers prioritaires atypiques, et Impact Partenaires afin de faciliter l'émergence de projets commerciaux sous enseigne nationale dans les quartiers. Les travaux se poursuivent avec l'Agence France Entrepreneur et une convention cadre est en cours d'élaboration avec le CSTB pour l'établissement d'un partenariat de recherche.

Faciliter l'émergence de projets commerciaux sous enseigne nationale dans les quartiers.

Epareca est aussi et surtout un promoteur public d'immobilier commercial et artisanal, soucieux de bien articuler les enjeux sociaux, économiques et environnementaux.

La nouvelle politique de la ville et tout particulièrement le nouveau programme de renouvellement urbain, conjugués à la meilleure identification du rôle de partenaire d'Epareca par les collectivités et un renforcement de l'attention portée au développement économique, ont conduit à une forte progression des saisines. Epareca conduit sur ces territoires des études de faisabilité économiques, techniques, juridiques et foncières dans la perspective d'engager ses fonds propres dans les opérations de restructuration qu'il réalise.

A ce titre, il a été décidé de mettre en place une grille d'analyse des dossiers de mise en étude afin de donner la priorité à celles qui répondent à une urgence sociale mais aussi qui présentent les meilleures conditions de réussite dans la perspective d'une intervention future d'Epareca comme opérateur ou investisseur.

3 opérations ont été mises en investissement depuis la signature du COP pour un montant de 5,7M€. L'engagement de 3 à 5 opérations d'investissement complémentaires pourrait être décidé dans les prochains mois. Il est à noter que certains de ces investissements concerneront des quartiers d'urbanisation ancienne, permettant de tester la méthodologie d'intervention sur laquelle l'établissement travaille.

La finalité de l'intervention d'Epareca consiste plus que jamais à permettre un retour au secteur marchand grâce à l'investissement public.

Dans cette optique, les travaux engagés vont permettre des échanges plus étroits avec la Caisse des dépôts et le fonds de co-investissement de l'ANRU d'une part, mais aussi avec les investisseurs privés qui ont vocation à reprendre les centres restructurés à terme. Un projet expérimental qui fait appel à un investisseur privé dès la conception de l'opération est en cours.





Contrat d'Objectifs et de Performance 2016-2020

La création de la filiale conjointe avec le Groupe Caisse des Dépôts, Foncièrement Quartier, vise par ailleurs à permettre à EPARECA de reconstituer une partie de ses fonds propres pour réinvestir dans de nouvelles opérations.

L'année 2016 a été consacrée à la 1^{ère} tranche de cessions et d'apports, réalisée à 91%. La seconde tranche est en cours et devrait progressivement être mise en œuvre jusqu'au printemps 2018.

Enfin, pour conforter son action, Epareca se doit d'être un exploitant attentif à la réussite des centres et à leur contribution à une plus grande cohésion sociale.

Dans ce cadre, une démarche d'identification des besoins émergents en matière de services et d'accompagnement des commerçants dans leurs innovations est engagée. Une expérimentation est également menée avec la Fédération des Boutiques à l'Essai à Garges-lès-Gonesse et Beuvrages pour identifier et accompagner des porteurs de projets innovants qui répondent à l'objectif de diversification et de montée en qualité de ces espaces commerciaux.

Ce sont ainsi de nombreux chantiers qui se sont ouverts pour l'ensemble des équipes, mobilisant l'ensemble des métiers dans un souci d'amélioration continue de nos interventions pour être à la hauteur des enjeux.



Espace commercial en centre-ville de Dechy ayant intégré Foncièrement Quartier.

PORTRAIT D'UN CHANTIER :

UNE OPÉRATION D'ENVERGURE

Les travaux de restructuration du centre commercial de la Cascade à Laxou ont démarré fin 2016. Cette opération d'envergure est menée par le Grand Nancy et Epareca, en concertation avec les communes de Laxou et Maxéville ainsi qu'en partenariat avec l'ANRU. A terme c'est un nouvel espace de vie et d'animation qui verra le jour.

25 locaux commerciaux, 14500m² de surface globale, 1 supermarché : c'est à terme ce que les habitants de ce quartier pourront trouver. C'est un nouveau souffle rendu possible grâce à la mobilisation des élus locaux et de trois maîtres d'ouvrage, à savoir Epareca, le Grand Nancy et un investisseur privé. Bien que situé à proximité de nombreux équipements et en sortie d'un nouvel accès à la voie rapide, le centre commercial de la Cascade, situé sur le quartier du Plateau de Haye était en perte de vitesse (fermeture de commerces dont le supermarché Match récemment). Il a donc été décidé d'impulser une nouvelle dynamique dans le cadre d'une réorganisation et



d'une recomposition du site dont les travaux ont démarré l'an dernier.



La première tranche de restructuration de ce projet de qualité sera livrée à la fin de l'année. Les commerçants encore présents dans la deuxième partie du centre commercial seront transférés dans les espaces rénovés.

Les travaux de restructuration de la seconde tranche se feront en 2018 et 2019. Les bâtiments seront « déshabillés » pour ne laisser place qu'à la structure porteuse, avant réaménagement complet, la Métropole rénovant les espaces publics et l'opérateur privé prenant en charge le réaménagement de l'ancien Match en parallèle.

Ce grand chantier poursuit les efforts engagés depuis 10 ans sur le territoire par les acteurs de la rénovation urbaine, et par Epareca sur le volet commercial comme en témoigne l'ouverture de l'espace commercial du Plateau de Haye, inauguré en 2014.



UN VILLAGE ARTISANAL AU SERVICE DU DYNAMISME ÉCONOMIQUE DU QUARTIER ET DE LA VILLE.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain porté par la commune de Coulounieix-Chamiers et l'agglomération du Grand Périgueux, Epareca livrera un village artisanal.

Ce programme d'envergure intéresse la vie quotidienne des habitants. Il vise à développer des actions dans tous les domaines qui favoriseront le « vivre ensemble » : amélioration de l'habitat, revalorisation des espaces publics, développement économique et emploi. C'est dans cette dernière dimension que s'inscrit le projet de village artisanal. Avec Epareca, le Grand Périgueux et la Ville de Coulounieix-Chamiers affirment leur volonté d'impulser une dynamique commerciale et économique sur le quartier.

Deux études menées par Epareca

En amont, Epareca, porteur du projet, avait mené une étude sur le volet commercial et sur le volet artisanal. Sur le volet commercial, ont été préconisés des aménagements urbains capables d'apporter une unité commerciale et un marquage spécifique des commerces.

Sur le volet artisanal, il a été constaté une dissension importante entre les besoins immobiliers des artisans et la réalité du parc privé existant ainsi qu'un manque d'unité de l'immobilier d'entreprises présent sur le territoire de Coulounieix-Chamiers rendant peu lisible son offre économique.

Un projet de grande qualité prévu pour 2019

Epareca a donc proposé l'aménagement d'un pôle artisanal sur une friche de ce quartier prioritaire.

Ce projet, de conception très qualitative et esthétique – bardage bois, toiture végétalisée – est sur les rails, le permis de construire venant d'être déposé. Sa mise en service est prévue au 1^{er} semestre 2019, pour un coût total de près de 2,5 millions d'€. Mais au-delà des chiffres, il permettra, une fois réalisé, de modifier profondément l'image et la dynamique entrepreneuriale du quartier.

ACTUALITÉS DE L'ÉTABLISSEMENT

DÉCISIONS DU DERNIER CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration d'Epareca, réuni le 20 juin dernier a décidé la mise en études de centres commerciaux situés à Creil (60) et à Cavaillon (84). D'autres mises à l'étude concernent le quartier des Ewües à Cluses (74) ainsi que le centre ancien de Lunéville (54).

Il a également été acté de conclure un nouveau partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-St-Denis. Cette convention doit permettre de contribuer au partage de connaissance et de sensibilisation des acteurs locaux. Epareca participera par ailleurs au groupe de travail virtuel dédié à l'accompagnement des managers de centre-ville et chargés de mission commerce des collectivités, dénommé « RESO COMMERCE ».

SIGNATURE DE BAIL ET DERNIÈRE REMISE DE CLÉS À DECHY (59)



Le Maire de Dechy et Valérie Lasek, Directrice générale d'Epareca ont remis en juin dernier les clés du dernier local commercialisé à Bertille Douay, esthéticienne, en vue de l'ouverture d'un institut de beauté sous enseigne Marie Cohr.

Cette dernière commercialisation s'inscrit dans un projet de rénovation urbaine où la ville souhaitait impulser une nouvelle dynamique économique et sociale. Epareca avait été saisi pour mener à bien ce projet de création d'un espace commercial de proximité, pour un montant de 950 000€, dont 500 000€ pris en charge par notre établissement.

Epareca s'est porté acquéreur auprès du bailleur social de 5 locaux commerciaux, en rez-de-chaussée de deux résidences labellisées « Bâtiment Basse Consommation » et a assuré la commercialisation des locaux neufs et l'exploitation de l'ensemble du pôle, désormais intégré à Foncièrement Quartier, filiale de gestion immobilière commune avec le Groupe Caisse des Dépôts.

EPARECA AUX JERU

Epareca a participé les 4 et 5 juillet derniers aux JERU, les journées d'échange de la rénovation urbaine organisées par l'ANRU dans les Halles de la Villette à Paris. Ces journées nationales ont permis de mobiliser toute la communauté du renouvellement urbain : élus, partenaires institutionnels, professionnels du renouvellement urbain, mais aussi start-up et associations des quartiers.

M. Bahman, exploitant d'une supérette à Saint-Etienne au sein d'une polarité restructurée par Epareca, a ainsi expliqué comment il a développé un panel de services à la population en complément de son activité principale, couplé à une meilleure visibilité numérique, et Valérie Lasek a rappelé que la dimension commerciale est un complément essentiel au renouvellement urbain, souvent synonyme de qualité architecturale et de changement d'image, à l'instar du projet commercial du Colvert, présenté avec Amiens Métropole.



Epareca^o

Vie, commerce et artisanat
au cœur des quartiers

12 place Saint-Hubert · 59043 Lille CEDEX
Tél. 03 28 52 13 13 · www.epareca.org

Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux - Siret 420 829 558 000 22 - NAF : 751 E.

Directrice de la publication : Valérie Lasek - **Directrice de la rédaction** : Christelle Breem - **Coordination éditoriale** : Guillaume Doye - **Rédaction** : JGM Communication - **Crédit photos** : Alexandra Lebon, Bénédite Topuz, Sabrina Budon, Didier Gauducheau, Eric Brigaudeau pour Epareca, Scet Groupe Caisse des Dépôts, Georges Rioual. Perspective village artisanal : Dauphins 180 degrés.