

**DONNER DE LA VIE** *PAR*  
**LE COMMERCE &  
L'ARTISANAT** *AU CŒUR*  
**DES QUARTIERS FRAGILES**



*Epareca, Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux, accompagne depuis 20 ans les collectivités dans la reconquête des équipements économiques de proximité implantés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, quand l'initiative privée fait défaut.*

*En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, il contribue à apporter de la qualité de vie aux habitants et à recréer durablement du lien social.*

## LA MISSION

- Assurer, sur saisine des collectivités, la conduite globale des opérations commerciales ou artisanales, de la conception à la réalisation, y compris l'exploitation, jusqu'au retour au droit commun
- Créer les conditions de remise sur le marché de l'investissement et de la gestion privée

## LES MOYENS

- S'inscrire dans un partenariat local fort avec l'appui technique et financier de l'Anru, de l'Europe et du Groupe Caisse des Dépôts
- Mobiliser les moyens nécessaires à la maîtrise foncière d'ensemble
- Porter dans la durée les équipements restructurés jusqu'à stabilisation économique, sociale et urbaine

## L'ORGANISATION

- 3 implantations : Lille, Paris et Lyon
- 49 collaborateurs répartis dans 6 directions fonctionnelles et opérationnelles



# DATES & CHIFFRES CLEFS

**1996**

Création de l'établissement

**2001**

1<sup>er</sup> site restructuré,  
1<sup>er</sup> site remis sur le marché

**2005**

Signature du 1<sup>er</sup> contrat d'objectifs et de moyens à l'espace Val d'Argent d'Argenteuil, ayant permis un triplement des effectifs

**2008**

Création des établissements secondaires de Paris et de Lyon

**2011**

Bruay'Co, 1<sup>er</sup> pôle entièrement dédié à l'artisanat, à Bruay-sur-L'Escaut (59)

## UNE RECONQUÊTE EN 5 PHASES



### Saisine par la collectivité

### Etudes et montage

- études préalables (commerciales, juridiques et foncières, d'immobilier d'entreprises, de sûreté),
- projet immobilier et d'insertion urbaine,
- plan de financement,
- structuration du partenariat.

### Production

- appropriation du site,
- réhabilitation, reconstruction ou démolition-reconstruction,
- transfert des commerçants/artisans.

### Exploitation

- gestion du nouvel équipement pour accompagner les commerçants et/ou artisans jusqu'à stabilisation économique, sociale et urbaine.

### Remise sur le marché

- auprès d'investisseurs privés (retour au droit commun).

----- Partenariat avec la collectivité ----->

**2014**

Créations  
de Foncièrement  
Quartier et du centre  
de ressources CapVille

**2015**

50<sup>e</sup> site restructuré,  
300 baux en gestion

**2016**

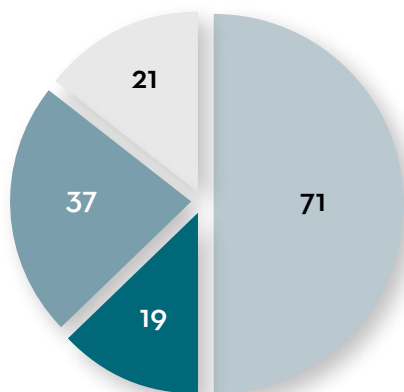
1<sup>er</sup> obtention du label  
BREEAM sur l'espace  
commercial des Bleuets  
à Mont-Saint-Martin (54)



**+ de 300**  
locataires

**+ de 55 000 m<sup>2</sup>**  
en patrimoine

## AVANCEMENT DES 158 SITES EPARECA AU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2017:



- en études / montage
- en production
- en exploitation
- sites remis sur le marché

# NOS PRIORITÉS & NOS AMBITIONS

Epareca a signé en 2016 un **Contrat d'Objectifs et de Performance (COP)** qui l'engage vis-à-vis de ses ministères de tutelle jusqu'en 2020. Cette feuille de route, désormais établie pour 5 ans, met la priorité sur les situations les plus complexes, et permet un accompagnement dans la durée des sites restructurés, en les intégrant au besoin à la filiale « *Foncièrement Quartier* » créée avec la **Caisse des Dépôts**. Cette temporalité s'articule parfaitement avec les nouveaux **contrats de ville** et **programmes de renouvellement urbain**.

L'établissement est lucide sur la diversité des problématiques, et des réponses à y apporter. Il prévoit ainsi de veiller au **bon calibrage** des projets, de s'assurer d'une **gouvernance locale** et d'une **stratégie urbaine** propices à leur réussite, et de mobiliser toutes les compétences et ressources disponibles localement, afin de concentrer son intervention sur son cœur de métier. Il demeure ambitieux, en tablant sur la mise en œuvre de plusieurs dizaines d'opérations nouvelles correspondant à **80 millions d'euros d'investissement**, sans renoncer aux exigences de **performance économique, sociale et environnementale**.

Epareca doit faire face à des situations inédites en **centres anciens dégradés** où son action devra s'inscrire en complémentarité des autres opérateurs de l'Etat: les établissements publics fonciers qui peuvent assumer la maîtrise foncière pour le compte des collectivités, l'Anah qui intervient sur le bâti dégradé des copropriétés, et bien sûr l'Anru qui participe au financement du renouvellement urbain.

Enfin, l'établissement public est attendu sur la **qualité** de ses interventions, sur **l'innovation** au service des locataires qu'il installe, avec un réel **accompagnement** de ces derniers, en partenariat avec les chambres consulaires et l'Agence France Entrepreneur, pour réunir les conditions de pérennisation des activités.

La nouvelle Politique de la Ville a redessiné la géographie de l'action publique visant à réduire les inégalités territoriales, dans le sens d'un recentrage au profit de **1 500 quartiers**. Il s'agit, par définition, des territoires les plus en difficulté, économiquement et socialement. **L'état des lieux** réalisé par EPARECA en 2015, sur l'ensemble des quartiers de priorité nationale du NPNRU, révèle qu'il faudrait **agir sur plus de 250 polarités commerciales**, dont le fonctionnement mériterait d'être optimisé.

## L'action doit être conséquente pour près de 100 polarités commerciales.

Le nouveau programme de renouvellement urbain portera donc une attention particulière à l'activité économique et à la **stratégie urbaine et commerciale** définie dans le cadre des protocoles de préfiguration. Epareca sera force de proposition, et mettra à disposition son expertise, fruit de **20 ans d'expérience**, au service de la qualité des projets urbains qui renouvellent la ville, qui changent l'image des quartiers.



*Epareca a créé CapVille,  
centre national de ressources dédié  
au commerce et à l'artisanat dans  
les quartiers de la ville.*

*À découvrir à l'adresse:  
[www.capville.fr](http://www.capville.fr)*

12, PLACE SAINT-HUBERT  
59043 LILLE CEDEX  
TÉL. : 03 28 52 13 13  
FAX : 03 28 52 13 19  
CONTACT@EPARECA.ORG  
WWW.EPARECA.ORG

  
*Vie, commerce et artisanat  
au cœur des quartiers*

*Conception et réalisation **eveMOI®** - Janvier 2017 - Crédits photos et perspectives:  
Pierre Coppe Architectes, Epareca : Sabrina Budon, Alexandra Lebon, Didier Gauducheau, Jean-Manuel Vignau, Philippe Caumes, Bénédicte Topuz,  
EPARECA, Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux  
EPC - SIEGE SOCIAL : 12 place Saint Hubert 59043 Lille Cedex - SIREN : 420 829 558 RCS Lille Métropole - APE : 8432*