

DOSSIER UNE ACTIVITÉ CONSOLIDÉE EN 2017

Page n°3



Espace commercial Les Embruns livré en 2017 et inauguré le 23 mars dernier - Saint-Max (54)

ÉDITO CORINNE VALLS

Présidente d'Epareca
Maire de Romainville

Page n°2

3 QUESTIONS À XAVIER IACOVELLI

Nouvel administrateur
représentant le Sénat

Page n°6

PORTRAIT MUSTAPHA BAHMAN

Lauréat du concours
Talents des Cités 2017

Page n°7

ÉDITO

FAIRE PREUVE DE PERFORMANCE ET D'EXIGENCE



L'année 2017 a tenu toutes ses promesses. Ce fut une année charnière pour préparer de nouvelles mises en investissement. Elle a permis de finaliser les études des protocoles de préfiguration du NPNRU pour préparer les conventions dans lesquelles s'inscriront les projets de revitalisation commerciale pour les quartiers de priorité nationale ou régionale.

2017 a aussi été la deuxième année de mise en œuvre de notre Contrat d'Objectifs et de Performance (COP), permettant d'ouvrir de nouvelles perspectives, comme par exemple pour les centres anciens classés en politique de la ville.

Nous avons su activer et intensifier nos partenariats pour mettre en synergie et en cohérence les actions des établissements publics concernés, des acteurs du développement économique local et de l'aménagement du territoire.

Parmi les nouveaux défis de 2018, je souhaite que nous agissions davantage en prévention des difficultés rencontrées par certains territoires. Il faudra pour cela continuer d'être en appui, développer un rôle de conseil aux élus et à leurs services, mais aussi contribuer davantage à leur information et leur formation sur les sujets commerciaux et artisanaux.

Epareca devra enfin toujours faire preuve de performance et d'exigence dans ses réalisations pour répondre au mieux à son ambition de faire face aux situations les plus urgentes pour lesquelles l'initiative privée fait défaut. Il s'agira aussi de rassurer les partenaires privés pour qu'ils interviennent plus en amont dans ces quartiers, à nos côtés.

Sur ces sujets comme sur tout le reste, Epareca s'attachera toujours à donner des exemples plutôt que des leçons.

Corinne Valls,

Présidente du conseil d'administration d'Epareca
Maire de Romainville et Vice-Présidente du Conseil
départemental de la Seine-Saint-Denis





Congrès USH 2017 - Strasbourg

UNE ACTIVITÉ CONSOLIDÉE EN 2017

L'ANNÉE 2017 A ÉTÉ MARQUÉE PAR LES RÉFLEXIONS DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS SUR L'AVENIR DU COMMERCE DE PROXIMITÉ, BOUSCULÉ PAR LES ÉVOLUTIONS NUMÉRIQUES D'UN CÔTÉ, FRAGILISÉ PAR LES GRANDS ENSEMBLES COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE DE L'AUTRE.

Il ressortait d'un sondage OpinionWay de novembre 2016 que pour plus de 80% des Français, les commerçants locaux répondent à leurs attentes relatives à la qualité des produits vendus (88%), à l'accueil en magasin (82%) et à la disponibilité des produits (80%).

Dans ce contexte, Epareca a pris sa part en contribuant activement aux réflexions engagées autour du développement économique des quartiers les plus fragiles.

En 2017, l'établissement a conforté ses partenariats avec les autres agences et acteurs du développement économique local et de la politique de la ville.

En particulier, la production d'un état des lieux du commerce et du potentiel de développement économique artisanal dans les quartiers du NPNRU a permis à Epareca de prendre une part active aux échanges qui se sont tenus en réunions techniques partenariales et en comité d'engagement de l'ANRU afin de produire les données utiles à la prise en compte de la dimension économique dans les protocoles de préfiguration, notamment pour les quartiers d'intérêt national (<http://etatdeslieux.epareca.org>).

D'ailleurs, 9 nouvelles saisines ont concerné des EPCI stratégiques, là où les besoins de restructuration d'une offre commerciale ont été identifiés comme les plus prégnants.

L'établissement a également conclu trois nouveaux partenariats, avec Impact Partenaires, la SCET et l'Anah, afin d'améliorer l'efficacité de ses interventions, en s'appuyant sur des opérateurs spécialisés et complémentaires de son action, notamment dans les quartiers d'urbanisation ancienne.

Un nouveau modèle pour les quartiers anciens

Concernant ces territoires, en particulier, estimés à plus de 200 dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, Epareca a conduit des travaux exploratoires présentés à son Conseil d'Administration afin de construire une doctrine d'intervention adaptée à ces problématiques spécifiques. Certains des investissements portés par l'établissement pourraient en effet concerner, en 2018, des quartiers d'urbanisation ancienne, permettant de tester ces nouvelles modalités d'intervention (en centre ancien de Lodève, de Perpignan, de Vierzon et de Lunéville par exemple).



Dammarie-lès-Lys / vue-projet IKA Architectes

Convaincu, dans ce cadre, de la nécessité de s'appuyer sur des opérateurs locaux spécialisés pour prendre en charge ces problématiques, Epareca a également contribué à alimenter les réflexions gouvernementales relatives à la mise en place du plan gouvernemental Action Cœur de Ville en soulignant la nécessité de constituer un réseau d'opérateurs territorialisés parallèlement aux travaux relatifs aux évolutions législatives.

Une activité opérationnelle soutenue pour concrétiser les projets et tenir la trajectoire de mise en investissement prévue par le COP

Au regard de sa mission, l'objectif principal de l'établissement est l'engagement d'un programme d'investissement nouveau, dont une part significative s'inscrit dans les projets du nouveau programme de renouvellement urbain financé par l'ANRU. Ainsi, la trajectoire de mise en investissement est largement dépendante de la montée en charge du NPNRU et du rythme des conventionnements attendus dès 2018. Cela étant, ce sont 6 nouvelles décisions d'investissement qui ont été validées en 2017, pour

un montant total de 15,1 M€ qui témoigne de la diversité des actions engagées par l'établissement aux quatre coins de la France :

- pôle artisanal de Coulounieix-Chamiers (24)
- restructuration de l'offre commerciale de l'Île de Thau, à Sète (34)
- locaux de Cuisine Mode d'Emploi à Marcq-en-Barœul (59) dans le quartier de La Briqueterie,
- restructuration des polarités commerciales du Mail à Allonnes et de l'Épau au Mans (72)
- locaux dédiés à l'artisanat d'art dans l'ancienne bibliothèque d'Aubenas (07).

L'année 2017 a vu également le démarrage de plusieurs chantiers (à Grenoble/Mistral, à Dammarie-lès-Lys/Abbaye du Lys et à Vandœuvre-lès-Nancy/Bizet) et la livraison de plusieurs opérations comme à Saint-Max/Saint-Michel Jéricho et Laxou/Plateau de Haye 1^{re} tranche (54).

Enfin, une trentaine de nouvelles saisines a fait l'objet d'études préalables qui permettront de faire émerger de nouvelles décisions d'investissement dans les années à venir.

L'année 2018 permettra ainsi de poursuivre le programme d'investissement mais sera également consacrée à l'examen des paramètres du modèle économique de l'établissement permettant d'optimiser les conditions de réalisation de ces investissements.

Une gestion et une exploitation plus efficaces des équipements restructurés

Afin de sensibiliser les enseignes nationales, notamment alimentaires, au potentiel de consommation des quartiers, des rencontres à haut niveau ont permis d'échanger avec les représentants des principaux groupes de distribution sur le constat fait, dans le cadre de l'exercice d'état des lieux, d'une faible mobilisation des enseignes dans ces territoires.

Plusieurs expérimentations et travaux sont venus également documenter la réflexion sur les moyens et dispositifs pouvant faciliter la commercialisation des locaux, fiabiliser les candidatures et mieux accompagner les commerçants.

Ainsi Epareca a signé un partenariat avec Impact Part-

naires, à Bonneuil-sur-Marne, à l'occasion du lancement du fonds Impact Création 1 en présence du Président de la République, le 17 mars 2017, en vue d'aider les porteurs de projets en franchise à s'installer dans les quartiers.

L'établissement a également engagé une démarche originale avec la Fédération des Boutiques à l'Essai pour tester de nouvelles idées de commerces sur deux sites pilotes, à Garges-lès-Gonesse et à Beuvrages et conduit une enquête auprès de ses locataires pour repérer leur sensibilité à la transition écologique et numérique.

Les actions se poursuivront en 2018 pour développer des premières expérimentations concrètes.

Une accélération des sorties de patrimoine

Le programme de cession et d'apport de centres commerciaux à la SCI Foncièrement Quartier s'est poursuivi en 2017 et devrait connaître un coup d'accélérateur en 2018.

A ce jour, 15 centres sur 22 ont été intégrés à la SCI Foncièrement Quartier. Le programme de 2018 comprend un apport (Champigny-sur-Marne) et sept cessions, dont 2 ont été réalisées le 1^{er} février dernier.

Six équipements, dont le Carré Saint-Dominique à Nîmes et l'opération de centre-ville à Hérouville-Saint-Clair, près de Caen, seront remis sur le marché de l'investissement privé cette année.

Une communication plus forte pour accroître la notoriété et l'image de l'établissement et améliorer la connaissance de ses modalités d'intervention

Dans la continuité des trois événements organisés pour les 20 ans de l'établissement à Paris, Lille et Lyon fin 2016 et début 2017, Epareca a répondu, tout au long de

l'année, à de nombreuses sollicitations pour intervenir dans le cadre d'événements professionnels.

Il a aussi multiplié les actions de communication opérationnelles pour conforter le fonctionnement de ses réalisations.

Epareca s'est enfin engagé en 2017 dans l'élaboration d'une stratégie digitale autour de 4 ambitions majeures :

- Refonte du site Internet pour mieux expliquer les modalités et conditions d'intervention de l'établissement
- Présence accrue sur les réseaux sociaux
- Meilleure visibilité du centre de ressources CapVille
- Développement des outils de pilotage et de suivi des projets pour améliorer l'efficacité des équipes.

Il s'agit d'être davantage présent aux côtés des collectivités locales pour les accompagner en tant qu'opérateur pour la restructuration de leurs locaux commerciaux et artisanaux mais aussi pour mettre à leur disposition le savoir-faire acquis par Epareca, outils, méthodes, et bonnes pratiques à travers son centre de ressources capville.fr.



Nîmes / Carré Saint-Dominique

DONNÉES CLÉS 2017

32 sites ayant fait l'objet d'études préalables

6 opérations mises en investissement

15 M€ investis sur ces opérations nouvelles

39 sites en gestion

3 opérations ayant intégré la SCI de portage Foncièrement Quartier

2 sites remis sur le marché

3 QUESTIONS À :

XAVIER IACOVELLI, SÉNATEUR DES HAUTS-DE-SEINE, VICE-PRÉSIDENT DE LA DÉLÉGATION SÉNATORIALE AUX ENTREPRISES ET NOUVEL ADMINISTRATEUR D'EPARECA DEPUIS DÉCEMBRE 2017

- 1** Vous avez créé et exploité une activité d'organisation de réceptions à Suresnes pendant 14 ans. Quelle est votre vision de l'entrepreneuriat de proximité ?

L'entrepreneuriat de proximité permet de revenir à l'essence du commerce : la notion d'échange. Lorsque l'on pratique cette activité, on joue un rôle dans la préservation d'un lien social entre les habitants. Et pour l'élu que je suis aujourd'hui, entretenir ce lien est une priorité car l'attractivité d'un territoire dépend en grande partie de la vitalité de son tissu commercial.



- 2** Vous êtes conseiller municipal d'une ville de banlieue de 50 000 habitants. Quels conseils donneriez-vous aux Elus qui souhaitent soutenir le commerce et l'artisanat de proximité dans leurs territoires ?

Les élus locaux doivent avant tout faire preuve de volonté pour défendre le commerce de proximité. De nombreux outils existent pour favoriser le bon fonctionnement d'une économie locale. Le tout est de les connaître et de s'en emparer. Tout d'abord, un travail de repérage de ce qui est réalisé dans d'autres villes doit être préalable à toute stratégie. Mais ce qui est primordial, c'est de maintenir un dialogue constant avec les commerçants, les Chambres de Commerce et d'Industrie, les agences publiques en charge de ces sujets et tous les acteurs de ce secteur pour bénéficier de l'expertise adéquate.

- 3** Vous venez d'être nommé Administrateur d'Epareca. En quoi cela constitue-t-il pour vous une opportunité de mieux valoriser le commerce et l'artisanat de proximité dans les quartiers les plus fragiles ?

La valorisation du commerce de proximité est un élément clé de la qualité de vie d'un quartier, et c'est encore plus vrai dans les quartiers en politique de la ville. Pour ces territoires, l'Epareca est un atout. Sa saisine par la collectivité permet un véritable échange de compétences entre les élus, l'administration et les professionnels du commerce de proximité garantissant pragmatisme et efficacité dans les actions qu'ils mènent, dans un mode partenarial. De plus, le fait d'avoir une vue d'ensemble sur toutes les opérations permet de faire profiter à tous les quartiers de tout le savoir-faire et l'expérience acquis au cours des actions précédentes.



“ MUSTAPHA BAHMAN LAURÉAT DU CONCOURS TALENTS DES CITÉS 2017 ”

DEPUIS 5 ANS, EPARECA SOUTIEN DE JEUNES CRÉATEURS QUI CONTRIBUENT À CRÉER ET PÉRENNISER DES ACTIVITÉS ET DES EMPLOIS DANS LEURS QUARTIERS EN TÉMOIGNANT DE LEUR EXPÉRIENCE, DE LEUR RÉUSSITE, CES CRÉATEURS INCITENT D'AUTRES JEUNES À ENTREPRENDRE ET À PRENDRE EN MAIN LEUR AVENIR. PORTRAITS...

Ce concours est en complète cohérence avec la vocation de l'établissement, qui contribue à apporter de la qualité de vie aux habitants et à recréer durablement du lien social dans ces mêmes quartiers.

Epareca a déjà primé dans ce cadre plusieurs créateurs qui ont depuis confirmé leur engagement pour les quartiers.

A titre d'exemples, Mohamed DJEBAÏLI, gérant de Planète Food, dans le quartier de Planoise à Besançon, a investi, grâce au soutien d'Epareca, dans du matériel de cuisine et créé 5 emplois. Isabelle MABILLE & Camille RUIZ-BALLESTEROS, parrainées en 2013 pour leur atelier de cuisine associatif IC Initiative Catering, dans le Quartier La Pallice à La Rochelle, s'apprêtent à lancer cette année une conserverie ambulante pour valoriser les surplus alimentaires. Thierry BATAILLE & Steffi DE JONG, primés en 2016 pour Work & Co, dans le quartier du Jeu de Mail à Dunkerque, réalisent cette année une extension du bâtiment pour mieux répondre à la cinquantaine d'entrepreneurs de secteurs très divers formant la communauté des co-workers (travailleurs collaboratifs) et à la centaine d'entreprises qui louent leurs bureaux, auxquels sont adossés une micro-crèche de onze berceaux (Kids&Co) et un espace de restauration (Coffee&Co). Un essaimage du concept est en cours dans des quartiers périphériques de Rouen et Nantes.

L'établissement apporte, cette année, son soutien à des entrepreneurs du quartier Montreynaud à Saint-Etienne qui maintiennent localement une mixité d'offre, à la fois marchande et servicielle.

Commerçants et fils de commerçant, Mustapha et Ahmed BAHMAN ont repris une supérette alimentaire dans le quartier de Montreynaud avec une volonté forte de monter une structure innovante et d'intérêt général en déployant un concept de Point Multi Services.

L'innovation du projet réside dans la dynamique recréée au service du mieux vivre ensemble des habitants du quartier (environ 10 000 habitants), des entreprises environnantes et de nouveaux clients, via une offre de services regroupée dans un même lieu. Ce projet permet de créer plusieurs emplois directs (liés aux activités du Point Multi Services et de la supérette) et indirects (les autres commerçants bénéficiant de ce flux supplémentaire).



Ahmed, Mohamed et Mustapha Bahman

Au-delà du bon fonctionnement de son commerce, Mustapha Bahman est aussi un ambassadeur auprès des jeunes du quartier, certain que la réussite stimulera leur esprit d'initiative.

ACTUALITÉS DE L'ÉTABLISSEMENT

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DU PÔLE CAP'ARTISANS À VANDOEUVRE-LÈS-NANCY



Stéphane Hablot, Maire de Vandœuvre-lès-Nancy, Vice-président du Conseil départemental de Meurthe-et-Moselle, Vice-président du Grand Nancy, Jean-Pierre Hurpeau, Vice-Président du Grand Nancy délégué à la politique de la Ville et à la rénovation urbaine, et Corinne Valls, Présidente du Conseil d'administration d'Epareca ont posé le **mardi 30 janvier** la première pierre du pôle Cap'Artisans à Vandœuvre-lès-Nancy.

Epareca est le maître d'ouvrage de ce projet qui sera réalisé en partenariat avec la Ville, Grand Nancy Métropole, ainsi que la Caisse des Dépôts et le CAREP via une SCI dédiée.

Le CAREP (Centre d'Accueil et de Ressources pour les Entreprises du Pays du Val de Lorraine) sera la structure locale qui commercialisera les locaux et assurera la gestion du pôle artisanal. Le projet consiste en la construction de 16 cellules artisanales d'environ 150 m² chacune, soit 2400 m² de surface globale. Cet aménagement s'inscrit dans le cadre d'une démarche de rénovation globale du quartier soutenue par l'ANRU.

AGIR EN OUTRE-MER



Au 1^{er} janvier 2016, Epareca ne comptait aucune réalisation dans les départements d'outre-mer, qui présentent pourtant des enjeux d'intervention élevés et qui sont donc concernés par l'objectif de rééquilibrage territorial assigné à l'établissement par la Cour des comptes dans son rapport de 2014.

Le Contrat d'objectifs et de performance a fixé à 10 l'objectif des saisines de collectivités d'outre-mer sur la durée du COP. A ce jour, on compte 13 saisines concernant 8 communes de la Réunion, la Guyane et la Martinique.

Compte tenu de l'éloignement géographique, Epareca devra nécessairement adapter ses modalités d'intervention en s'appuyant sur des opérateurs locaux, qui devront avoir la capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage de ces opérations et de les gérer.

DÉCISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'EPARECA DU 6 MARS

Le Conseil d'Administration d'Epareca a décidé la mise en études des centres commerciaux situés à :

- Villefranche-de-Rouergue** (12 – Aveyron) : quartier la Bastide
- Avignon** (84 – Vaucluse) : quartier sud et quartiers nord et est
- Saint-Louis** (974 – la Réunion) : quartier Le Gol
- Saint-Pierre** (974 – la Réunion) : quartier de Bois d'Olives
- Saint-André** (974 – la Réunion) : centre-ville
- Matoury** (973 - Guyane Française) : centre commercial de Makoupy

Il a également confirmé l'engagement de l'établissement en faveur d'une meilleure prise en compte de l'impact environnemental dans ses opérations en validant une première convention d'application du partenariat de recherche avec le CSTB relative à la performance énergétique.



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** : Frédéric Mercenier pour Grand Nancy Métropole, Sabrina Budon, Didier Gauducheau, Jean-Manuel Vignau, Philippe Caumes, Christelle Breem pour Epareca, David Delaporte pour BGE Réseau, Bruno Amsellem pour Bahman Sarl, Georges Rioual.