



DOSSIER DE PRESSE – 13 JUILLET 2016

## SIGNATURE DU CONTRAT D'OBJECTIFS ET DE PERFORMANCE EPARECA 2016-2020

Ce nouveau contrat fixe les orientations et les objectifs opérationnels de l'établissement tout en confortant sa dynamique actuelle

### Sommaire

Synthèse .....	2
1. Une vocation sociale, un engagement économique .....	3
2. Des objectifs ambitieux .....	3
3. Trois priorités affichées .....	4
4. Les réalisations phares .....	5
Les fiches repères .....	6
- Qu'est-ce qu'Epareca ?	
- Qu'est ce que la rénovation urbaine ?	



Emmanuelle Cosse, Ministre du Logement et de l'Habitat Durable, Martine Pinville, Secrétaire d'Etat chargée du Commerce, de l'Artisanat, de la Consommation et de l'Economie sociale et solidaire, Hélène Geoffroy, Secrétaire d'Etat chargée de la Ville, Corinne Valls Présidente du Conseil d'administration d'Epareca, et Valérie Lasek, Directrice générale d'Epareca, ont signé le Contrat d'Objectifs et de Performance 2016- 2020.

Ce nouveau contrat fixe les orientations et les objectifs opérationnels de l'établissement tout en confortant sa dynamique actuelle. Ainsi, **Epareca engagera sur les cinq ans à venir plusieurs dizaines d'opérations nouvelles correspondant à 80 M€ d'investissements**. Ils seront prioritairement mobilisés sur les territoires où les enjeux sont forts. Avec un objectif central : le retour au droit commun, c'est-à-dire la revente des espaces commerciaux rénovés à des sociétés de portage privées une fois l'équipement stabilisé.

Trois priorités sont affichées dans ce Contrat d'Objectifs et de Performance :

### **Priorité 1 : conforter le statut de promoteur public**

Epareca cherchera à appréhender plus finement les politiques locales d'aménagement commercial et les effets potentiels sur la viabilité des opérations dont il a la charge. Ces actions pourront privilégier des montages opérationnels mobilisant les opérateurs spécialisés et les savoir-faire locaux. Il s'agira aussi de proposer une offre commerciale diversifiée, destinée à répondre aux besoins de la population.

### **Priorité 2 poursuivre la mission d'appui des politiques publiques.**

L'action d'Epareca s'inscrit dans les dispositifs de la politique de la Ville et du renouvellement urbain. Epareca a aussi vocation à consolider, sous l'égide des Ministères de tutelle, son rôle auprès des acteurs nationaux ou locaux œuvrant en faveur du développement économique et de l'aménagement du territoire pour la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique. En particulier, Epareca se rapprochera des autres agences de l'Etat afin de partager son expérience sur les problématiques de commerce de proximité dans les quartiers d'urbanisation ancienne. Il s'agira de fonder une doctrine d'intervention assurant une complémentarité d'action entre les opérateurs concernés. Epareca poursuivra par ailleurs ses actions d'animation nationale des réseaux et de diffusion des bonnes pratiques, notamment grâce au centre national de ressources CAPVILLE créé en 2014.

### **Priorité 3 s'engager sur toutes les dimensions du développement durable.**

En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, Epareca cherchera à limiter les émissions de gaz à effet de serre dans les phases de construction et d'exploitation, à promouvoir la prise en compte du « coût global » dans la conception de ses opérations, à lutter contre le gaspillage alimentaire par la sensibilisation de ses locataires.



Sur le plan du développement économique, cœur de métier de l'établissement, Epareca devra contribuer à la création d'emplois qui ont vocation à être pérennes, notamment par le développement d'opérations de locaux destinés à l'accueil d'entreprises artisanales.

## 1. Une vocation sociale, un engagement économique

La signature du Contrat d'Objectifs et de Performance exprime tout l'intérêt que le gouvernement porte au commerce de proximité qui est avant tout un espace de vie et d'échange.

Epareca s'inscrit dans la politique de relance par l'investissement, puisque l'Etablissement a vocation à se substituer directement aux acteurs privés défaillants afin de redonner vie à des espaces commerciaux, dès lors qu'ils sont susceptibles de retrouver leur place dans une dynamique urbaine cohérente.

Il faut souligner l'originalité et la performance du modèle économique : L'intervention d'Epareca est à chaque fois transitoire. Les centres commerciaux et artisanaux reviennent dans le domaine privé, une fois leur vitalité et leur rentabilité retrouvées.

Ce Contrat d'Objectifs et de Performance est un outil d'intervention nécessaire au maintien ou à la reconstitution d'une activité commerciale de proximité, indispensable à la vie des quartiers sensibles et au succès de la politique de la Ville.

Epareca assume une fonction déterminante et originale dans la revitalisation du tissu commercial de proximité.

Ce COP réaffirme ainsi les missions fondamentales d'Epareca :

- **Participer au maintien et à la redynamisation des activités commerciales et artisanales dans les quartiers de la politique de la Ville;**
- **Favoriser le développement de l'emploi commercial et artisanal;**
- **Contribuer à l'offre commerciale et artisanale diversifiée de proximité;**
- **Epareca a ainsi la particularité d'être un outil de puissance publique qui allie la vocation sociale à la réalité économique du marché.**

Epareca rétablit dans les quartiers en difficulté du service de proximité pour les populations qui en ont le plus besoin.

## 2. Des objectifs ambitieux

Avec ce nouveau Contrat d'Objectifs et de Performance 2016-2020 les Ministères de tutelle confortent Epareca dans son action quotidienne en vue de la rénovation des quartiers en difficulté.

Ce nouveau Contrat d'objectifs et de performance ouvre pour la période 2016-2020 un nouveau chapitre : celui de l'efficacité, de l'ouverture et de l'innovation. Les objectifs stratégiques et opérationnels sont clairs et parfaitement assumés. Ils se déclinent dans le



cadre d'un programme d'actions exigeant pour lequel l'établissement est particulièrement attendu dans un contexte économique difficile. Les savoir-faire éprouvés des équipes seront mobilisés au service de l'efficacité des opérations, depuis la phase de montage, de production, d'exploitation et jusqu'à leur remise sur le marché.

Ce COP qui engage Epareca et les Ministères de tutelle doit apporter une réponse pertinente aux besoins économiques et sociaux des quartiers en difficulté.

### **Des objectifs quantitatifs**

Dans la continuité des objectifs du précédent COP, le COP 2016-2020 définit des objectifs quantitatifs ambitieux de production. Plus d'une dizaine d'opérations devront être mises en production dans les cinq ans à venir pour un montant de 80M€.

### **La prise en compte du développement durable**

En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, Epareca recherchera à limiter les émissions de gaz à effet de serre dans les phases de construction et d'exploitation, à promouvoir la prise en compte du « coût global » dans la conception de ses opérations, à lutter contre le gaspillage alimentaire par la sensibilisation de ses locataires.

## **3. Trois priorités affichées**

### *Priorité 1 : conforter le statut de promoteur public*

Epareca a vocation à produire une part significative de locaux commerciaux et artisanaux en carence du secteur privé et cela grâce à ses capacités d'investissement mais aussi par la confirmation de la coopération dans la durée avec le Groupe Caisse des Dépôts au travers de la filiale commune « Foncièrement Quartier ». C'est ainsi que le programme d'investissements nouveaux s'élève à 80 M€ sur la durée du COP. Epareca recherchera un meilleur équilibre territorial en prenant notamment en compte les quartiers d'urbanisation ancienne et en adaptant son mode d'intervention aux quartiers ultramarins.

Pour conforter ce statut de promoteur public, Epareca cherchera à appréhender plus finement les politiques locales d'aménagement commercial et les effets potentiels sur la viabilité des opérations dont il a la charge. Ces actions pourront privilégier des montages opérationnels mobilisant les opérateurs spécialisés et les savoir-faire locaux. Il s'agira aussi de proposer une offre commerciale diversifiée, destinée à répondre aux besoins de la population.

### *Priorité 2 poursuivre la mission d'appui des politiques publiques.*

L'action d'Epareca s'inscrit dans les dispositifs de la politique de la Ville et du renouvellement urbain. Epareca a aussi vocation à consolider, sous l'égide des ministères de tutelle, son rôle auprès des acteurs nationaux ou locaux qui agissent en faveur du développement économique et de l'aménagement du territoire pour la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique. En particulier, Epareca se rapprochera des autres agences de l'Etat afin de partager son expérience sur les problématiques de commerce de proximité dans les quartiers d'urbanisation ancienne. Il s'agira de fonder une



doctrine d'intervention assurant une complémentarité d'action entre opérateurs. Epareca poursuivra par ailleurs ses actions d'animation nationale des réseaux et de diffusion des bonnes pratiques, notamment grâce au centre national de ressources CAPVILLE créé en 2014.

### *Priorité 3 s'engager sur toutes les dimensions du développement durable*

S'agissant du développement social, Epareca cherchera, dans l'exercice de ses missions, à promouvoir l'égalité homme femme, la participation des habitants et des commerçants dans la mise en œuvre des projets qui leur sont destinés, l'insertion économique et l'inclusion sociale des populations environnantes, notamment des personnes peu mobiles. En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, Epareca tendra vers la limitation des émissions de gaz à effet de serre dans les phases de construction et d'exploitation, la prise en compte du « coût global » dans la conception de ses opérations, et la lutte contre le gaspillage alimentaire par la sensibilisation de ses locataires.

Sur le plan du développement économique, cœur de métier de l'établissement, Epareca devra contribuer à la création d'emplois qui ont vocation à être pérennes, notamment par le développement d'opérations de locaux destinés à l'accueil d'entreprises artisanales. Enfin, il portera des démarches exploratoires pour contribuer à faire émerger des nouvelles formes de commerce. Epareca se doit également d'être innovant, dans ses réalisations comme dans ses méthodes pour s'adapter aux profondes mutations que connaît le commerce : nouvelles enseignes, nouveaux concepts, nouveaux investisseurs.

## 4. Les réalisations phares



*La Chapelle-Saint-Luc, Palissy*



*Perpignan, Clodion-Torcatis*



*Bruay-sur-L'Escaut – Pôle Artisanal*



Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, Epareca accompagne depuis 20 ans les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en politique de la ville. Á ce jour, plus de 150 opérations sont traitées ou en cours sur tout le territoire. [www.epareca.org](http://www.epareca.org)

---

## Contacts presse :

### **Epareca**

Guillaume DOYE  
Responsable communication  
03 28 52 13 18  
[gdoye@epareca.org](mailto:gdoye@epareca.org)

### **Ministère du logement**

M. Lionel CAPEL  
Conseiller Presse  
01 44 49 89 13  
[Lionel.capel@logement.gouv.fr](mailto:Lionel.capel@logement.gouv.fr)

### **Secrétariat d'Etat au Commerce, à l'Artisanat, à la Consommation et à l'Economie sociale et solidaire**

Service de presse  
01 53 18 44 13  
[sec.secaccess-presse@cabinets.finances.gouv.fr](mailto:sec.secaccess-presse@cabinets.finances.gouv.fr)

### **Secrétariat d'Etat chargé de la Ville**

Antoine DELANGRE-MARINI  
Conseiller presse  
01 49 55 34 89  
[Antoine.DELANGRE-MARINI@ville-jeunesse-sports.gouv.fr](mailto:Antoine.DELANGRE-MARINI@ville-jeunesse-sports.gouv.fr)



# LES FICHES REPERES

## Qu'est-ce qu'Epareca ?

### 1. quelles sont les missions d'Epareca ?

Créé en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996, Epareca est un opérateur public dont la mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté. En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'Etablissement contribue depuis 20 ans à apporter du confort de proximité aux habitants et à recréer durablement du lien social.

Epareca intervient principalement dans les quartiers prioritaires qui font l'objet de projets de rénovation urbaine avec comme critères

- **Une localisation obligatoire dans les zones labellisées par la politique de la Ville;**
- **Une capacité à maîtriser le foncier ;**
- **Un engagement de la collectivité sur un projet de rénovation urbaine fort, priorisé en cohérence avec l'intervention de l'ANRU.**

Epareca peut aussi, depuis la loi de 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, intervenir également dans les quartiers anciens dégradés.

### 2. Qui fait appel aux services d'Epareca ?

Epareca intervient à la demande du Maire ou du Président de l'EPCI quand les opérateurs privés ne le peuvent pas pour des raisons juridiques ou économiques. En effet, pour pouvoir intervenir, Epareca doit au préalable s'assurer que le centre commercial dégradé puisse relever d'une maîtrise foncière unique. Pour cela, son statut lui permet de recourir à des prérogatives de puissance publique (DUP, expropriation)

En outre, ces opérations nécessitent des investissements lourds dont le financement ne peut être pris en charge par le privé.

### 3. comment procède Epareca ?

Epareca intervient en qualité de promoteur, d'investisseur et d'exploitant de centres commerciaux de proximité. Pour ce faire Epareca procède en 4 phases :

#### Phase 1 : le montage

- Etudes préalables (commerciales, juridiques et foncières) ;
- Projet immobilier et d'insertion urbaine;
- Conventions partenariales et bilans financiers.



### Phase 2 : la production

- Appropriation du site ;
- Réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction.

### Phase 3 : l'exploitation

- Gestion du nouvel équipement pour accompagner les commerçants et les artisans jusqu'à la stabilisation économique, sociale et urbaine.

### Phase 4 : la remise « sur le marché » auprès des investisseurs gestionnaires privés

- Epareca s'engage dans une démarche partenariale avec la collectivité porteuse du projet. Elle est présente à tous les moments de la vie du projet commercial.

L'opération est menée sous l'égide d'un comité de pilotage local présidé par le Maire ou le Président de l'EPCI. Les engagements sont finalisés dans une convention.

## **4. par qui et comment sont financées les opérations de rénovation des centres commerciaux ?**

La contribution financière d'Epareca est constituée d'une partie fixe qui correspond à la valorisation de l'espace commercial restructuré (estimée à 10% du loyer nominal prévisionnel de l'année 4) et d'une partie en fonds propres sous la forme de subventions ajustées en fonction de la situation économique, sociale et fiscale de la ville.

Les opérations bénéficient aussi de subventions des collectivités et le cas échéant du FEDER et de l'ANRU.





