



Vie et commerce au cœur des quartiers



DOSSIER DE PRESSE

LES 20 ANS D'EPARECA

L'établissement public national Epareca fête ses 20 ans



EPARECA fête ses vingt ans

L'établissement public national Epareca a été créé par la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. Il fête donc ses 20 ans en fin d'année, en organisant notamment 3 événements de novembre à décembre en 3 lieux différents, Paris le 16 novembre, Lille le 16 décembre et Lyon (date à définir), correspondant à ses 3 implantations sur le territoire national.

Cet anniversaire valorise 20 ans d'intervention de l'établissement en faveur du commerce et de l'artisanat dans les quartiers qui en ont le plus besoin. L'implication des partenaires locaux et nationaux, des locataires et collaborateurs, et le soutien des administrateurs et tutelles d'Epareca seront salués à cette occasion.

En effet, depuis la 1^{re} restructuration de site menée à bien en 2001 par Epareca, plus de 50 autres centres commerciaux ou pôles artisanaux ont été créés ou requalifiés. La double décennie écoulée permet de mesurer sur le long terme les résultats du mode de faire partenarial de l'établissement en termes de maintien d'activités et d'emploi, de qualité de vie des habitants, de lien social, de développement durable.

En vingt ans ce sont plus de 170 millions d'€ qui ont été injectés dans l'économie locale de ces quartiers de la politique de la Ville.

De plus, l'établissement rentre dans une nouvelle phase, marquée par la signature avec ses 3 ministères de tutelle, le 13 juillet dernier, de son nouveau Contrat d'Objectifs et de Performance. Cette feuille de route, prévoyant 80 M€ d'investissement sur 5 ans, permettra d'accompagner les collectivités sur une période longue mais nécessaire, en phase avec le NPNRU et les contrats de ville. Cette ambition renouvelée mérite également d'être soulignée.



2. Historique : Présentation générale d'Epareca

Créé en application de la loi relative au Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996, Epareca, Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux s'était vu assigner une mission d'accompagnement des collectivités locales dans la reconquête de leurs équipements commerciaux et artisanaux de proximité au sein des quartiers populaires. Il est l'unique promoteur national public de locaux commerciaux et artisanaux sur le territoire français.

1996 – 2005 : les opérations de 1ère génération

Ces premières opérations ont permis à Epareca de mettre au point les principes fondamentaux de son modèle d'intervention. Une dizaine de centres commerciaux ont été alors construits parmi lesquels l'Hippodrome à Reims, mis en exploitation en 2002 et revendu en 2006, les Quatre Pans à Cognac mis en exploitation en 2003 et revendu en 2012, l'Espace des Nations à Mulhouse, mis en exploitation en 2002 et revendu en 2004 ou encore Chennevières à Saint-Ouen-l'Aumône, mis en exploitation en 2003 et revendu en 2008.

2006-2008 : la refondation

En 2006, la mise à disposition de nouveaux moyens financiers et humains, conjuguée à l'instauration d'un modèle économique fondé sur la revente des espaces commerciaux, permet la montée en régime de l'activité d'Epareca. Cette refondation se traduira par la mise en place de nouveaux principes d'intervention empruntés au secteur de la promotion privée et adaptés à la spécificité de l'établissement : allier la vocation sociale à la réalité économique du marché. Les antennes de Paris et de Lyon sont également créées pour être au plus près des partenaires locaux et des commerçants. C'est également à cette période qu'est mise en place une démarche d'état des lieux du commerce en Zones Urbaines Sensibles en partenariat avec l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles pour recenser tous les espaces commerciaux faisant ou susceptibles de faire l'objet d'un engagement de la part d'Epareca. En fin de période, Epareca met en production 6 opérations par an.

2009-2012 : la stabilisation

La signature d'un Contrat d'Objectifs et de Moyens pour la période 2009-2011 marque une nouvelle étape pour l'établissement. Les ministères de tutelle confirment l'implication de l'établissement dans la rénovation économique et sociale des quartiers en difficulté. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés et atteints par Epareca sont la mise en production d'une dizaine de nouveaux centres par an, augmentant son activité de production de plus de 66 % par rapport à la période précédente. L'Établissement inscrit son action dans les principes du développement durable afin de diminuer l'impact environnemental des centres commerciaux tant au niveau de la construction qu'au niveau de l'exploitation, par des équipements économes en énergie et une sensibilisation des locataires aux gestes verts. En 2010-2011, Epareca construit son premier pôle entièrement dédié à l'artisanat, Bruay'co, à Bruay-sur-l'Escaut (59). Sur 3 000 m² entièrement modulables, le pôle artisanal



Bruay'co vient en complément d'une offre existante mais insuffisante sur le territoire Valenciennois.

2013-2015 : la reconnaissance

Fort de l'expertise unique accumulée depuis sa création, tant dans les champs de la promotion immobilière que de l'exploitation, l'établissement est devenu le référent national sur le champ de l'artisanat et du commerce dans les quartiers de la politique de la ville. La constitution d'un centre national de ressources, la diffusion d'outils méthodologiques auprès des collectivités, la confortation des partenariats avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et la Caisse des Dépôts ont permis de placer le développement artisanal et commercial des quartiers prioritaires parmi les priorités des dispositifs de la politique de la ville. L'établissement a poursuivi en parallèle son développement avec l'ouverture de 15 nouveaux centres commerciaux, la mise en investissement de 11 nouvelles opérations et une montée en puissance des saisines de l'établissement dans le cadre de la nouvelle politique de la ville. La Cour des comptes a rendu public, le 7 octobre 2014, un rapport particulier sur les comptes et la gestion d'Epareca pour les exercices 2001 à 2012. Ce rapport relève le bien-fondé des missions de l'établissement et la pertinence de son modèle d'intervention.

Fin 2016, l'établissement intervient ou est intervenu sur 154 sites au niveau national avec :

- 77 projets en étude ou en montage ;
- 22 opérations en production ;
- 35 opérations en exploitation ;
- 20 ont été revendues à un investisseur final.



3. Exemples de réalisations



La Chapelle-Saint-Luc // Bernard Palissy



Perpignan // Clodion-Torcatis



Bruay-sur-L'Escaut – Pôle Artisanal Bruay'Co



4. Nos priorités et nos ambitions

Le **Contrat d'Objectifs et de Performance (COP)** signé en 2016, engage Epareca 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, sociétale 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.

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. À ce jour, plus de 150 opérations sont traitées ou en cours sur tout le territoire. www.epareca.org

Contact presse :

Epareca

Guillaume DOYE
Responsable communication
Tél. : 03 28 52 13 18
gdoye@epareca.org

Si vous souhaitez aussi être tenu informé de l'actualité d'Epareca, inscrivez-vous pour recevoir sa lettre électronique à l'adresse suivante :

www.epareca.org/newsletter



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.



