



DOSSIER DE PRESSE

L'ANRU et Epareca renouvellent leur partenariat pour 4 ans



Crédit photo Epareca-Benedite Topuz



Sommaire

Dossier de presse 3

Les fiches repères 5

- Qu'est-ce qu'Epareca ?
- Qu'est ce que la rénovation urbaine ?
- Pourquoi maintenir des commerces dans les quartiers ?
- Glossaire



L'ANRU et Epareca renouvellent leur partenariat pour 4 ans

François Pupponi, président du Conseil d'Administration de l'ANRU, Nicolas Grivel, directeur général de l'agence, Corinne Valls, présidente du conseil d'administration d'Epareca, et Valérie Lasek, directrice générale signent la nouvelle convention entre les 2 établissements ce jeudi 1^{er} décembre dans le cadre du SIMI (salon de l'immobilier). Celle-ci vise à formaliser et à approfondir leur coopération institutionnelle et opérationnelle en faveur de l'attractivité et de la qualité de vie dans les quartiers en politique de la ville. Les objectifs sont de rendre plus efficaces les interventions et de favoriser la mise en synergie de leurs moyens.

Les deux établissements s'étaient engagés dans un processus de coopération formalisé dès 2007 dans le cadre d'une première convention de partenariat relative à la réalisation de diagnostics d'opportunité, ou encore à l'adoption par Epareca de modalités de financement en fonction du scoring réalisé par l'ANRU. La dernière convention entre Epareca et l'ANRU, de 2013 à 2016, a permis de favoriser davantage encore les échanges d'informations, la réalisation de missions conjointes, l'actualisation par Epareca de l'état des lieux de l'appareil commercial et artisanal des quartiers d'intérêt national, la coordination des actions de communication et d'animation des réseaux professionnels.

Epareca et l'ANRU ont convenu de l'intérêt de prolonger ce partenariat, en particulier sur la deuxième génération de projets de renouvellement urbain, le NPNRU entrant dans la phase opérationnelle. Cette nouvelle convention a donc pour objectifs de favoriser ou conforter :

- Epareca comme partenaire du NPNRU,
- La concertation opérationnelle en continu et la mise en synergie des réflexions menées de part et d'autre sur des projets innovants et prospectifs présentant un intérêt commun,
- Les conditions d'un co-investissement sur de l'immobilier commercial ou artisanal dans les quartiers en politique de la ville,
- L'appropriation réciproque des ressources rendues accessibles par chaque établissement (résultats de l'état des lieux de l'appareil commercial et artisanal, centre national de ressources CapVille mis en œuvre par Epareca, Extranet mis en place par l'ANRU,...)
- Les actions d'animation des réseaux professionnels, notamment au travers de l'Ecole du Renouvellement Urbain, et l'accès des collaborateurs aux journées d'échanges et formations organisées ou co-organisées par chaque établissement,



- L'articulation de leurs moyens de communication et de leur présence sur les salons professionnels (dont le salon SIMI), ainsi que la valorisation de leurs missions respectives et / ou conjointes sur le développement économique,
- L'appropriation par les Conseils citoyens de la dimension économique dans les quartiers en rénovation urbaine.

Ce partenariat ANRU/Epareca répond ainsi aux enjeux de transformation urbaine, de maintien et de développement des commerces et des activités économiques, indissociables dans le NPNRU pour améliorer l'attractivité des quartiers et la qualité de vie pour les habitants.

L'ANRU met en œuvre des projets de renouvellement urbain afin de transformer les conditions de vie de 5 millions d'habitants. A travers le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), le Programme « Quartiers Anciens » (PNRQAD), et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), l'ANRU intervient notamment sur les logements, les espaces publics, les équipements scolaires, les crèches, les commerces, l'activité économique.

L'ANRU est également opérateur de Programmes d'Investissements d'Avenir (PIA), avec une enveloppe d'1 milliard d'euros, pour la mise en œuvre de projets destinés à la jeunesse, à la ville et aux territoires durables ainsi qu'au co-investissement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Chiffres clés

- Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU / 2015-2025), plus de 20 milliards d'euros d'investissement, dont 7,4 milliards de concours financiers apportés par l'Etat et Action Logement pour 450 quartiers et plus de 2 millions d'habitants.

- Dans le cadre du Co-Investissement : 250 millions de fonds propres dans des projets immobiliers avec des opérateurs privés et en partenariat avec la Caisse des Dépôts. 1 300 M euros d'investissement dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville.

www.anru.fr

L'Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) a pour mission de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les quartiers éligibles au PNRQAD ainsi que dans l'ensemble des QPV. Depuis 20 ans, Epareca assure, sur saisine des collectivités, à défaut d'initiative privée praticable, la maîtrise d'ouvrage d'opérations de création, de transformation ou de reconversion de surfaces commerciales et artisanales, de commercialisation le cas échéant et de gestion locative, afin de permettre le retour au droit commun par remise sur le marché de l'investissement et de la gestion privés. Le contrat d'objectifs et de performance 2016-2020 de l'établissement conforte ce statut de promoteur public de locaux artisanaux et commerciaux de référence dans les quartiers de la politique de la ville.

www.epareca.org

Contact presse :

Epareca

Guillaume DOYE : gdoye@epareca.org

Hélène Carin : hcarin@epareca.org

Tél : 06 84 81 29 38 - 03 28 52 13 18

ANRU

Elizabeth Broge : ebroge@anru.fr

Laurence Quercy : lquercy@anru.fr

Tél. : 06 78 74 93 46 - 01 53 63 55 05

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.



Qu'est-ce que la rénovation urbaine ?

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1^{er} août 2003, a permis un effort sans précédent de transformation de 500 quartiers, pour un budget total de plus de 12 milliards d'euros. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) représente 7,4 milliards de concours financiers apportés par l'Etat et Action Logement, 20 milliards d'investissement pour 450 quartiers et plus de 2 millions d'habitants.

1. Pourquoi rénover ces quartiers ?

Ces quartiers connaissent un processus de marginalisation car ils concentrent des populations défavorisées. Le NPNRU répond donc à plusieurs objectifs :

- remettre ces quartiers dans une « dynamique urbaine », par une intervention lourde sur l'habitat, les équipements, la voirie, etc. pour les désenclaver, mieux les relier au reste de la ville, et, à terme, leur redonner de l'attractivité ;
- diversifier l'habitat par le développement d'une nouvelle offre de logements en locatifs (libre et social) et en accession à la propriété (sociale et privée) ;
- diversifier les fonctions par le développement d'activités économiques et de services publics ;
- et assurer une gestion qui permette une amélioration continue de la qualité de service.

L'enjeu étant d'améliorer les conditions de vie de la population en place et d'attirer de nouveaux ménages pour viser plus de diversité sociale.

2. Quels sont les acteurs de la rénovation urbaine ?

Pour l'aménagement et l'habitat : l'ANRU, les collectivités et les organismes de logement social

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a la responsabilité de la mise en œuvre et du suivi au niveau national du NPNRU. Elle regroupe l'essentiel des financements ce qui a vocation à simplifier et à accélérer les procédures. Elle valide les projets de rénovation portés par les Communautés urbaines ou d'agglomération.

Sur le champ de l'habitat (démolition, reconstruction, réhabilitation et résidentialisation), la maîtrise d'ouvrage est assurée principalement par les organismes de logement social.

Pour les commerces de proximité et l'artisanat : un opérateur unique, Epareca

Epareca intervient, quant à lui, en tant qu'opérateur commercial de la rénovation urbaine. Il est le seul établissement public national à être en charge de la rénovation des centres commerciaux et d'artisanat des quartiers en politique de la ville.

Epareca, dont la création est antérieure à celle de l'ANRU, a choisi de prioriser ses interventions sur les mêmes territoires (quartiers définis par la politique de la Ville), en cohérence et en partenariat avec l'Agence. L'ANRU - ainsi que le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations – peuvent être à l'origine d'une demande de diagnostic d'opportunité auprès d'Epareca pour l'expertise d'un centre commercial. Si le Conseil d'administration valide l'intérêt de l'établissement à agir, et que ce diagnostic confirme cette possibilité d'implication, la collectivité peut donc signer avec Epareca une convention locale de partenariat engageant les parties.

