



DOSSIER DE PRESSE – 26 SEPTEMBRE 2011

## INAUGURATION DU PÔLE ARTISANAL BRUAY'CO À BRUAY-SUR-L'ESCAUT











## En conformité avec les principes du développement durable

Le projet intègre des objectifs visant à optimiser le confort d'utilisation des locaux :

- une volumétrie simple et fonctionnelle en harmonie avec le paysage existant,
- des matériaux et des couleurs mettant en valeur l'ensemble immobilier et son insertion dans le paysage,
- un éclairage naturel valorisant l'espace intérieur grâce à la présence de châssis vitrés et de skydômes en toiture,
- de larges espaces verts,
- un parking à vélos,
- un éclairage à LED pour les enseignes, les locaux et les parties communes,
- des membranes photovoltaïques adaptées à la toiture des bâtiments.



Epareca, en dotant les bâtiments d'équipements performants, vise une baisse des charges locatives, en particulier en ce qui concerne l'électricité qui représente un poste de dépense important.

La desserte a été pensée pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (places de stationnement dédiées). Elle présente une séparation claire des circulations automobiles et piétonnes (les revêtements au sol de la voie de circulation douce et de la voie de roulement seront respectivement dans une teinte rouge et en enrobé sombre).

**Le pôle artisanal Bruay'co, dont les travaux ont démarré en octobre 2010, a été livré au printemps 2011 pour permettre aux artisans d'aménager leurs locaux pendant l'été.**



## 2. UN SUCCES COMMERCIAL QUI CONTRIBUE À LA REVITALISATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

La commercialisation de Bruay'co a connu un plein succès puisqu'à peine livré, le pôle enregistre déjà un taux d'occupation de 74 %. Cette opération a constitué un nouveau challenge pour Epareca qui a su adapter ses pratiques alors qu'il ne disposait que de quelques mois pour le commercialiser. Un challenge qui a notamment pu être relevé grâce aux partenariats mis en place avec les chambres consulaires de la région : la Chambre de Commerce et d'Industrie du Valenciennois et la Chambre de métiers et de l'artisanat de région Nord - Pas-de-Calais.

### Un enjeu économique fort

L'opération Bruay'co vient en complément d'une offre existante mais insuffisante. En effet, sur 10 hectares, la zone d'activités Poleco, sur laquelle est implanté le pôle artisanal Bruay'co, est consacrée aux PME et principalement aux activités artisanales.

Pourtant, localement, les artisans trouvent difficilement une offre immobilière adaptée à leurs besoins. Les études de marché réalisées dans ce secteur géographique révèlent un déficit important en la matière. Entre 2005 et 2008, plus de 200 demandes ont été recensées. 58 % concernaient des demandes de locaux d'une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, principalement pour des activités de BTP ou de second œuvre.

Pour l'année 2009, les locaux d'activités inférieurs à 300 m<sup>2</sup> correspondent à 80 % de la demande en ZFU.

Premier employeur de France, l'artisanat est un acteur essentiel de dynamisation économique. Il participe au désenclavement du milieu rural et constitue un vivier d'emplois pour les zones urbaines.

L'appui aux artisans, en partenariat avec les collectivités locales, représente donc un enjeu majeur pour l'emploi dans des quartiers de la politique de la Ville, plus touchés que d'autres par la crise économique et sociale.

Cet enjeu rejoint la vocation d'Epareca qui allie la finalité sociale à la réalité économique du marché.

### Un environnement favorable

Bruay'co bénéficie d'un contexte particulièrement favorable qui constitue un atout important pour les futurs locataires :

- l'impulsion des politiques publiques (OPAH sur le secteur, Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés et éco-prêt) doit entraîner un véritable boom, dans les années à venir, des activités de second œuvre et du BTP, activités pour lesquelles Bruay'co a fait l'objet d'un aménagement adapté ;
- le dispositif Zone Franche Urbaine dans lequel s'inscrit le programme d'Epareca permet aux artisans de bénéficier d'exonérations fiscales et sociales. Les entreprises qui s'installeront après le 31 décembre 2011 ne pourront plus en bénéficier. Les primo entrepreneurs ou ceux qui amorcent un redéploiement de leur activité peuvent être particulièrement sensibles à cet avantage (cf. § 4 p.9) ;





### 3. UNE DEMARCHE PARTENARIALE ELARGIE

#### De nouveaux leviers partenariaux

La réalisation de Bruay'co s'inscrit dans le prolongement d'un premier partenariat réussi entre la **Ville de Bruay-sur-l'Escaut** et Epareca. L'Etablissement intervient, en effet, pour la reconstitution du tissu commercial du quartier Thiers, Place Henri Durre, projet ANRU.

Conformément à la réglementation qui régit son fonctionnement, Epareca a été saisi, en mai 2008, par la Ville de Bruay-sur-l'Escaut pour développer un projet de locaux à vocation artisanale.

Le service économique de **Valenciennes Métropole** et le **Conseil général du Nord**, via son fonds d'aides économiques, ont été mobilisés.

**Batixia**, Société d'Investissement Régional du Nord-Pas-de-Calais dont les actionnaires sont le Conseil Régional Nord - Pas-de-Calais, la Caisse des dépôts, la Caisse d'Epargne Nord de France Europe, Batixis et dont la mission est de soutenir les projets à vocation économique dans les quartiers en difficultés, est, quant à lui, co-investisseur. Il entre, à parité avec Epareca, dans la SCI constituée pour la mise en exploitation.

D'autres types de partenariat ont été développés en particulier avec les chambres consulaires parmi lesquelles **la Chambre de Commerce et d'Industrie du Valenciennois** et **la Chambre de métiers et de l'artisanat de région Nord - Pas-de-Calais**, en application de la Convention signée en juin dernier avec l'Assemblée Permanente des Chambres de Métiers. Dans ce cadre, la CCI du Valenciennois a épaulé Epareca dans la commercialisation du pôle et accompagne les artisans pour faciliter leur implantation.

#### Financement de l'opération

Le montant de l'opération (hors frais financiers et frais de structure) s'élève à 3 057 000 €.

Financeurs :

- Epareca : 1 927 000 € (63 %)
- Batixia : 611 000 € (20 %)
- Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole : 269 000 € (9 %)
- Conseil Général du Nord : 250 000 € (8 %)

#### Bruay'co, fer de lance de la diversification d'Epareca

L'opération Bruay'co est une première pour Epareca qui élargit ainsi son activité aux locaux artisanaux, avec le même objectif que pour les centres commerciaux : offrir aux entrepreneurs des loyers modérés dans un cadre immobilier de qualité. Bruay'co ne déroge pas non plus au modèle économique propre à Epareca : l'intervention a été déclenchée en l'absence d'investisseur privé, sur saisine du Maire, pour redynamiser le tissu économique local. Et avec la même finalité : le retour au « marché » dès que les conditions de pérennité seront réunies.

Bruay'co constitue ainsi le fer de lance de la diversification d'Epareca. L'Etablissement souhaite poursuivre le développement de cette activité et accompagner les villes pour lesquelles l'artisanat constitue un enjeu important de dynamisation de leur territoire.



## 5. LES AVANTAGES DE LA ZONE FRANCHE URBAINE NEOVAL

Avec près de 790 Etablissements accueillis depuis sa création et plus de 1 900 emplois créés, NéOval peut d'ores et déjà afficher un franc succès au nord de Valenciennes Métropole.

Le dispositif propose :

- Un package de services pour accompagner les entrepreneurs tout au long de leur projet,
- Une offre immobilière diversifiée et adaptée à leurs besoins, essentiellement concentrée sur 10 sites en pleine expansion dont Poleco.

### Encore quelques mois pour profiter de la totalité des avantages

En s'installant dans la Zone Franche Urbaine NéOval avant le 31 décembre 2011, les entreprises bénéficient d'avantages exceptionnels pendant une période de 8 à 14 ans, facilitant leur intégration et permettant un développement serein de leur structure.

3 atouts clés :

- **Avantages fiscaux** : la zone franche urbaine permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'exonérations de CET (Contribution Economique Territoriale), de taxe foncière sur les propriétés bâties et d'impôt sur les bénéfices pour les entreprises implantées avant le 31 décembre 2011.
- **Exonérations de charges sociales** : par delà les avantages fiscaux, les entreprises de moins de cinquante salariés, présentes, se créant ou s'installant en zone franche bénéficient d'exonérations de charges sociales sur les salaires versés à leur personnel. Pour les embauches, une priorité sera donnée aux habitants des quartiers fragilisés du Valenciennois.
- **Accompagnement de proximité** : afin de permettre le plein épanouissement des entreprises, NéOval les accompagne au quotidien en mettant de réelles ressources à leur disposition. Véritable chef d'orchestre de la zone, le Chargé de Mission NéOval prend l'ensemble des demandes en compte et en effectue le suivi. De plus, l'association OPTIMIS, le club des entreprises de NéOval, initie de nombreuses actions afin d'accompagner les entreprises dans leur pérennisation (formation des dirigeants, des salariés, aides au démarrage ...).

Plus d'informations sur [www.neoval.org](http://www.neoval.org)



## CONTACTS PRESSE

Vous êtes journaliste et souhaitez obtenir une interview, un dossier de presse ou des photos, contactez :

### **Epareca**

Anne Lespargot  
Directrice de la communication  
Tel : 06 84 81 29 38  
[alespargot@epareca.org](mailto:alespargot@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](http://www.epareca.org/newsletter)

### **Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole**

Sandrine Dupuis-Kempa  
Responsable Événementiels et Relations presse  
Tél : 03 27 096 316

[sdupuis@valenciennes-metropole.f](mailto:sdupuis@valenciennes-metropole.f)

