



Partenaires financiers :



DOSSIER DE PRESSE – 1^{er} MARS 2011

RECOMPOSITION DU PÔLE COMMERCIAL DU SQUARE MOLIÈRE QUARTIER DU CLOS SAINT-LAZARE - STAINS



Sommaire

1. Nouveau cœur de quartier, nouveau cœur de vie	3
2. Le nouvel équipement commercial, futur pôle d'attractivité du quartier	4
3. Un partenariat réussi	9
4. Le financement	10
Contact presse	11
Les fiches repères	12
- Qu'est-ce qu'Epareca ?	
- Qu'est-ce que la rénovation urbaine ?	
- Pourquoi maintenir des commerces dans les quartiers ?	
- Glossaire	

1. NOUVEAU CŒUR DE QUARTIER, NOUVEAU CŒUR DE VIE

Le contexte

Vaste dalle entourée de deux tours et d'une barre de logements sociaux, le Square Molière a vu ses commerces dépérir et fermer les uns après les autres. Typiques de l'urbanisme des années 1970, les 25 locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée étaient enclavés, repliés sur cette dalle et vacants depuis plusieurs années.

Pour autant, les études de marché réalisées par les collectivités et Epareca ont démontré qu'il était possible de reconstituer un nouvel équipement commercial pour subvenir aux besoins des 8000 habitants du Clos Saint-Lazare (soit le quart de la population stanoise).

Le projet a fait l'objet d'une saisine initiale d'Epareca par la Ville de Stains en 2003 qui a pu être mise en œuvre en 2008 à la faveur de l'élaboration de l'avenant à la convention du projet de rénovation urbaine qui porte notamment sur la recomposition d'une centralité de quartier autour d'une nouvelle place et du futur centre commercial de proximité.

Cet avenant, qui sera prochainement signé par les différents partenaires, est complété par :

- **La convention tripartite** entre la Ville de Stains, Plaine Commune et Epareca sur la recomposition du pôle commercial,
- **Le protocole d'accord** entre Epareca et l'OPH 93 sur la conception du projet commercial.

Ils font l'objet d'une signature par les parties prenantes.

Un pôle commercial mieux situé

Le futur pôle commercial du Square Molière sera situé à la jonction de deux secteurs urbains importants en mutation : le quartier du Clos Saint-Lazare qui fait l'objet du projet de rénovation urbaine dont la restructuration du Square Molière est l'une des principales réalisations, et le futur éco-quartier des Tartres. Il sera implanté à la croisée de nouveaux axes majeurs de circulation : la nouvelle voie traversant le Clos Saint-Lazare et reliant le centre-ville au secteur des Tartres, et la nouvelle voie Nord/Sud.

Le pôle commercial sera ainsi non seulement accessible aux habitants du Clos Saint-Lazare qui n'ont plus aujourd'hui de commerces de proximité mais aussi aux futurs riverains des Tartres.

Une nouvelle centralité

Le projet prévoit de créer, autour du futur équipement commercial, un nouveau centre de quartier avec l'aménagement d'une place publique, la Place Mandela, bordée par l'équipement public récemment implanté, la Maison du Temps Libre.

L'équipement commercial est destiné à jouer un rôle clé dans la constitution d'un pôle d'animation au cœur du quartier du Clos Saint-Lazare. L'objectif, à travers la création de cette nouvelle centralité, est de développer un véritable lieu de rencontres et d'échanges pour les Stanois, issus à la fois du quartier et de la ville dans son ensemble.

La création de ce nouveau pôle commercial est une étape importante dans le projet de transformation du quartier et un événement majeur pour la population en attente de commerces de proximité depuis plusieurs années.

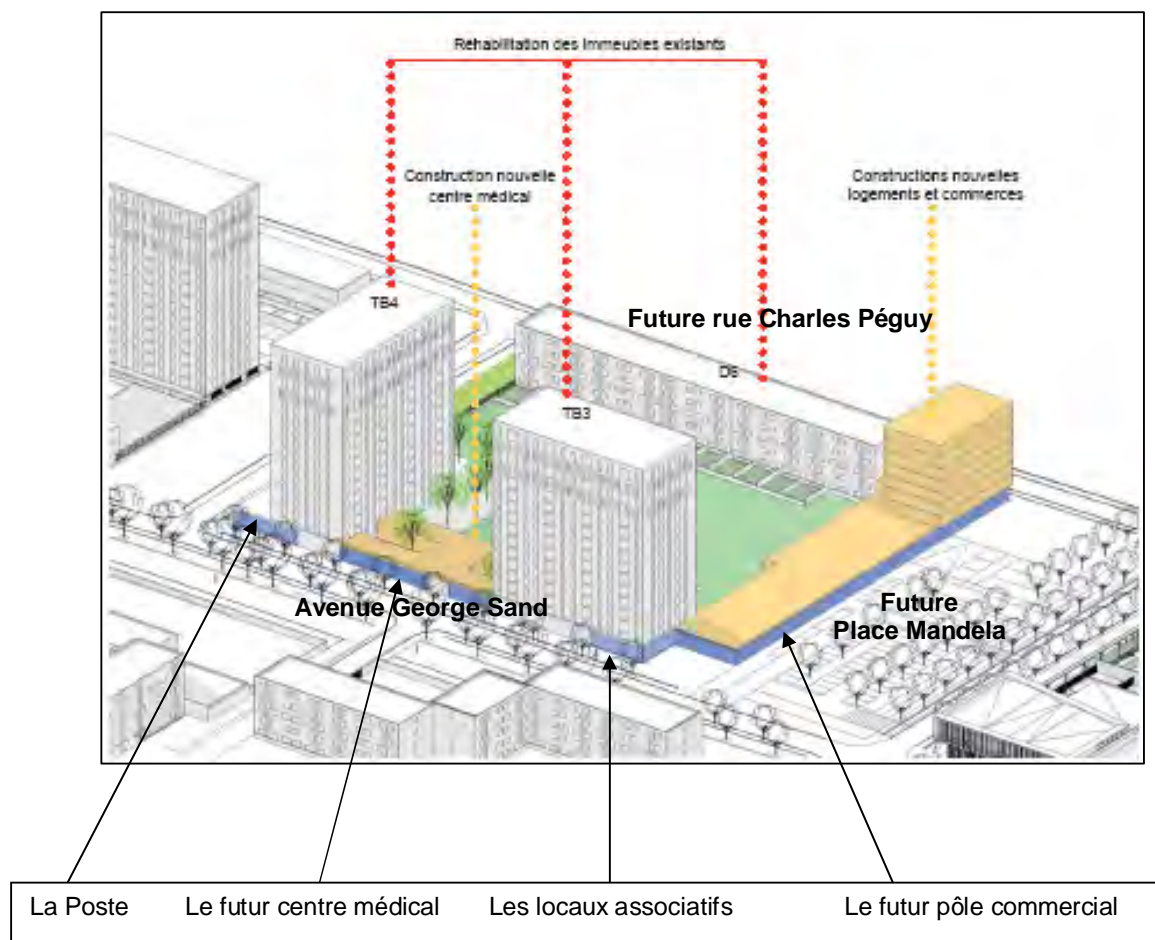
2. LE NOUVEL EQUIPEMENT COMMERCIAL, FUTUR PÔLE D'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

Le projet architectural

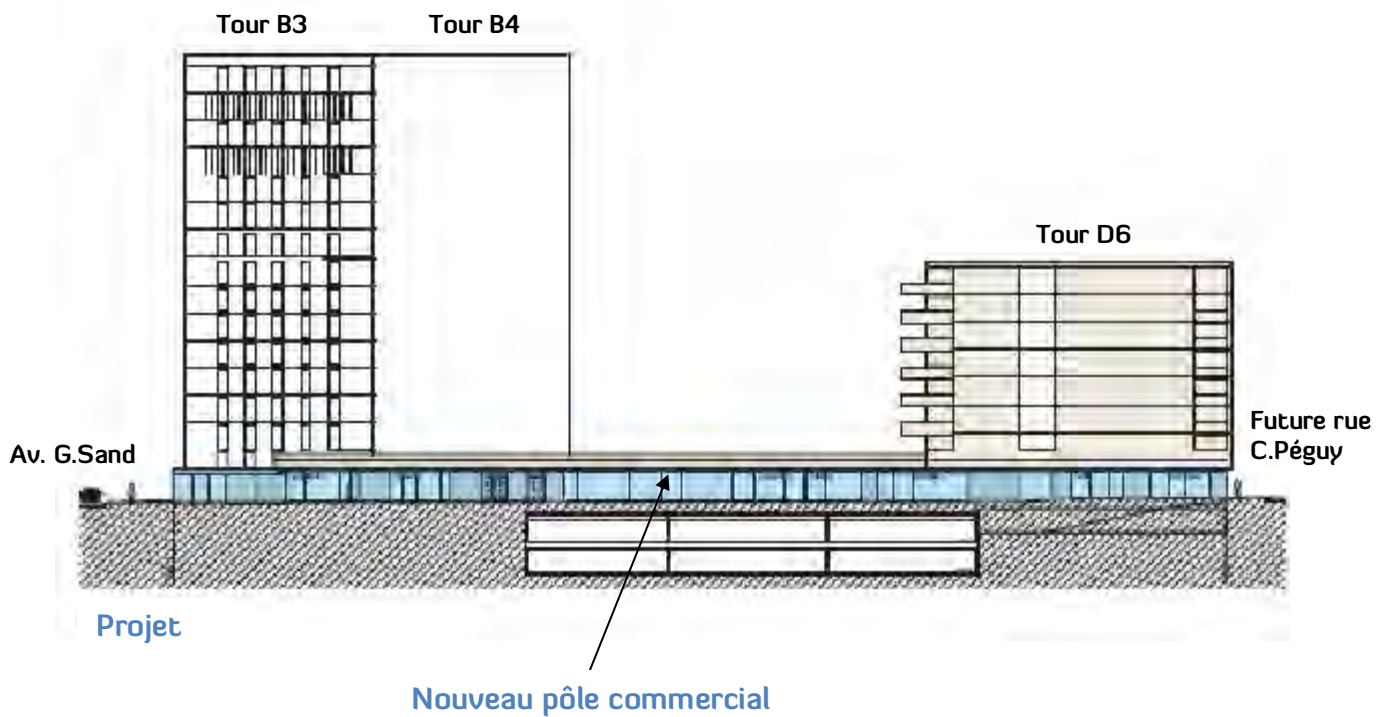
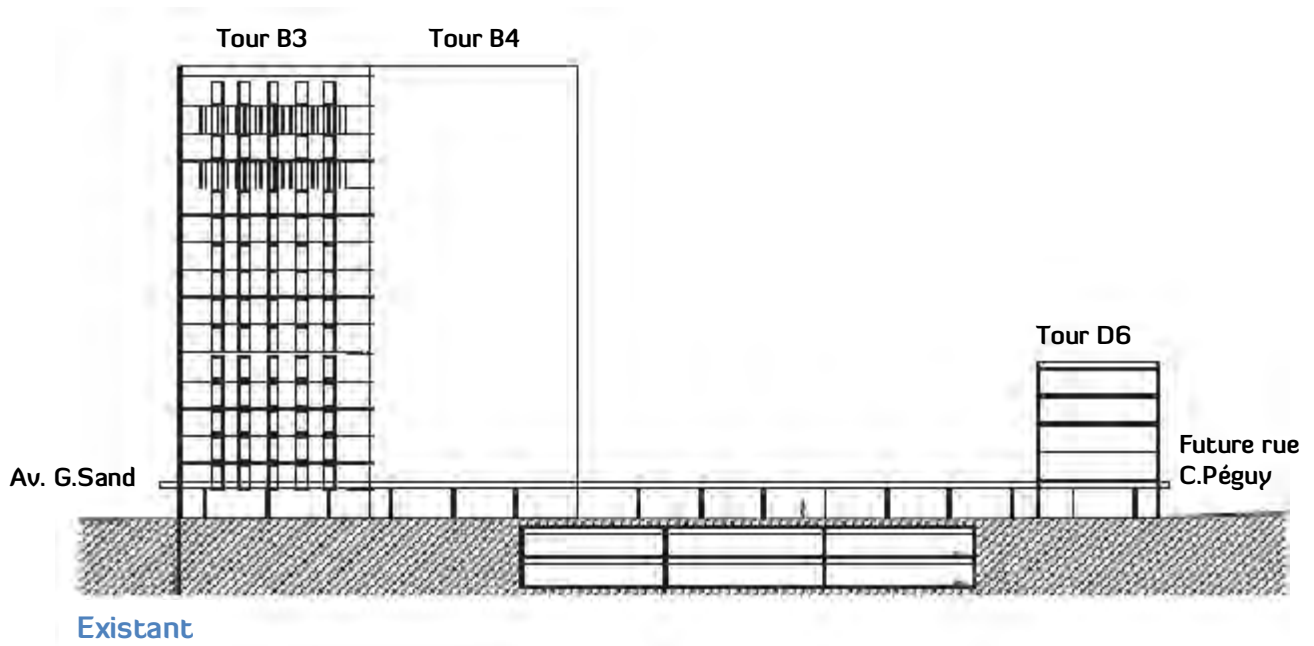
Les locaux commerciaux seront répartis dans un pied d'immeuble de logements et dans un bâtiment en rez-de-chaussée, tous deux construits en alignement sur le côté sud de la future place Mandela, de manière à créer un linéaire commercial continu entre l'avenue George Sand et la future rue Charles Péguy.

Ces nouveaux bâtiments, réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH 93, seront insérés entre deux immeubles de logements existants situés de part et d'autre du Square Molière qui fera l'objet de travaux de résidentialisation prévus dans la Convention Anru.

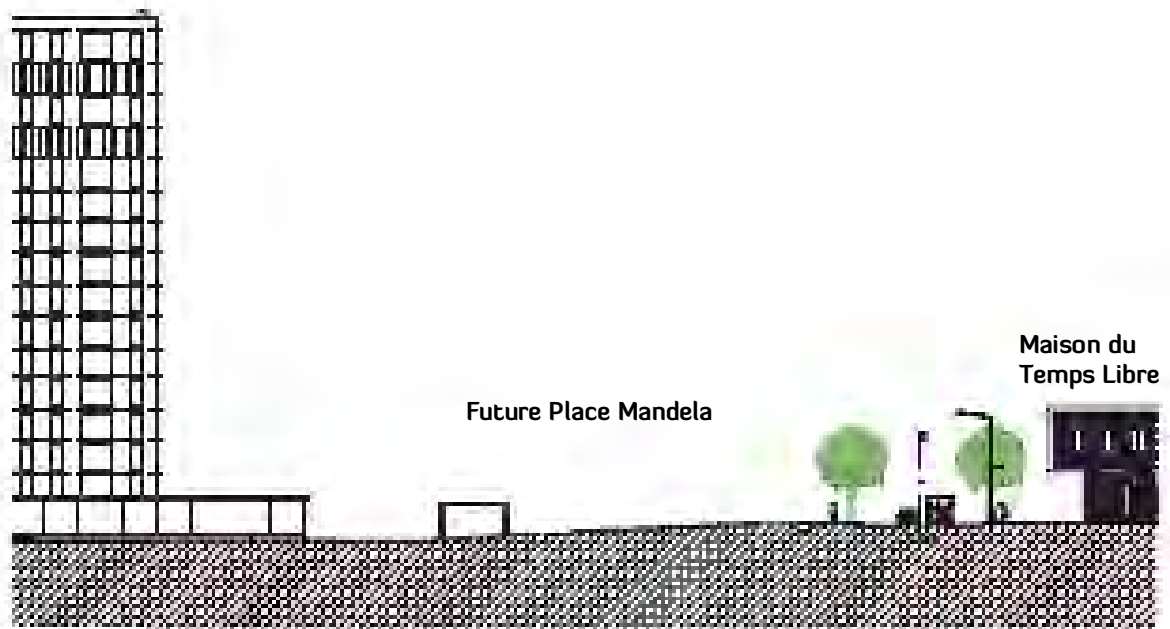
Un large trottoir, une voie de desserte et 50 places de stationnement dédiées au pôle commercial compléteront les aménagements. Ils viendront valoriser les commerces et faciliter leur accès. Ils sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune.



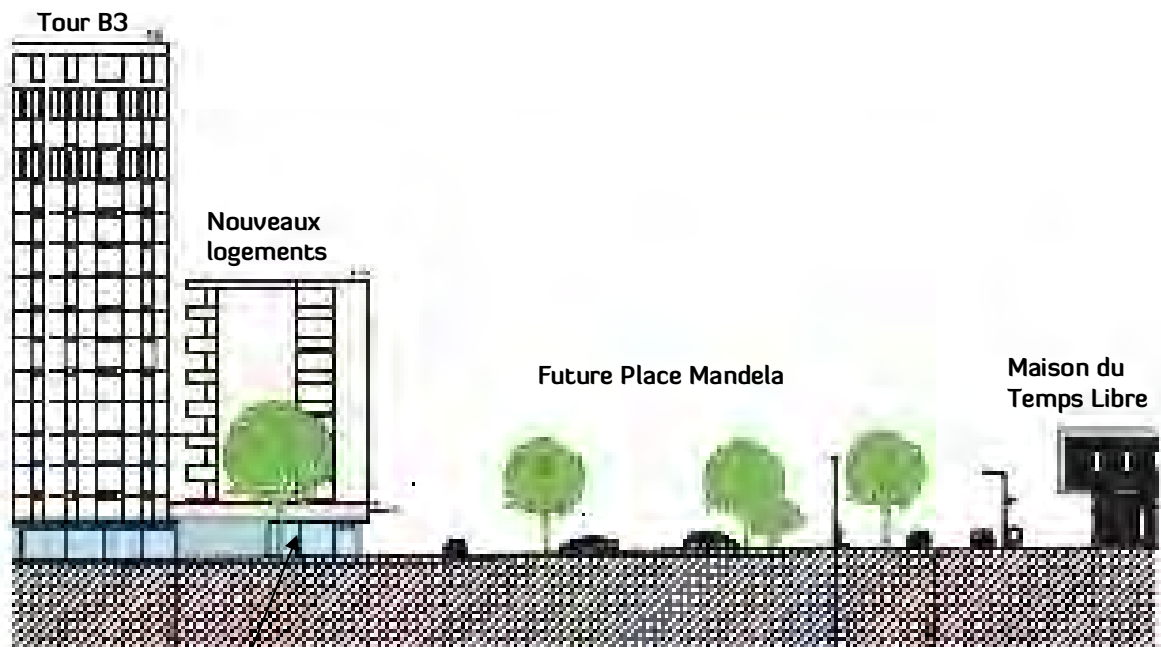
Façade sur la Place Mandela



Façade de l'avenue George Sand



Existant



Projet

Nouveau pôle commercial

Le projet commercial

Construit sous maîtrise d'ouvrage de l'OPH 93, le pôle commercial sera acquis par Epareca en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Préalablement à la vente, Epareca et l'OPH 93 ont défini leur partenariat pour la réalisation du projet d'Epareca dans un protocole d'accord.

Avec ce projet, Epareca vise un niveau de performance exemplaire conforme à la RT 2005 – 40 %, tout en garantissant des niveaux de loyers modérés, différenciés selon les activités, le loyer moyen du futur pôle commercial étant contenu dans les 100 € HT/m²/an.

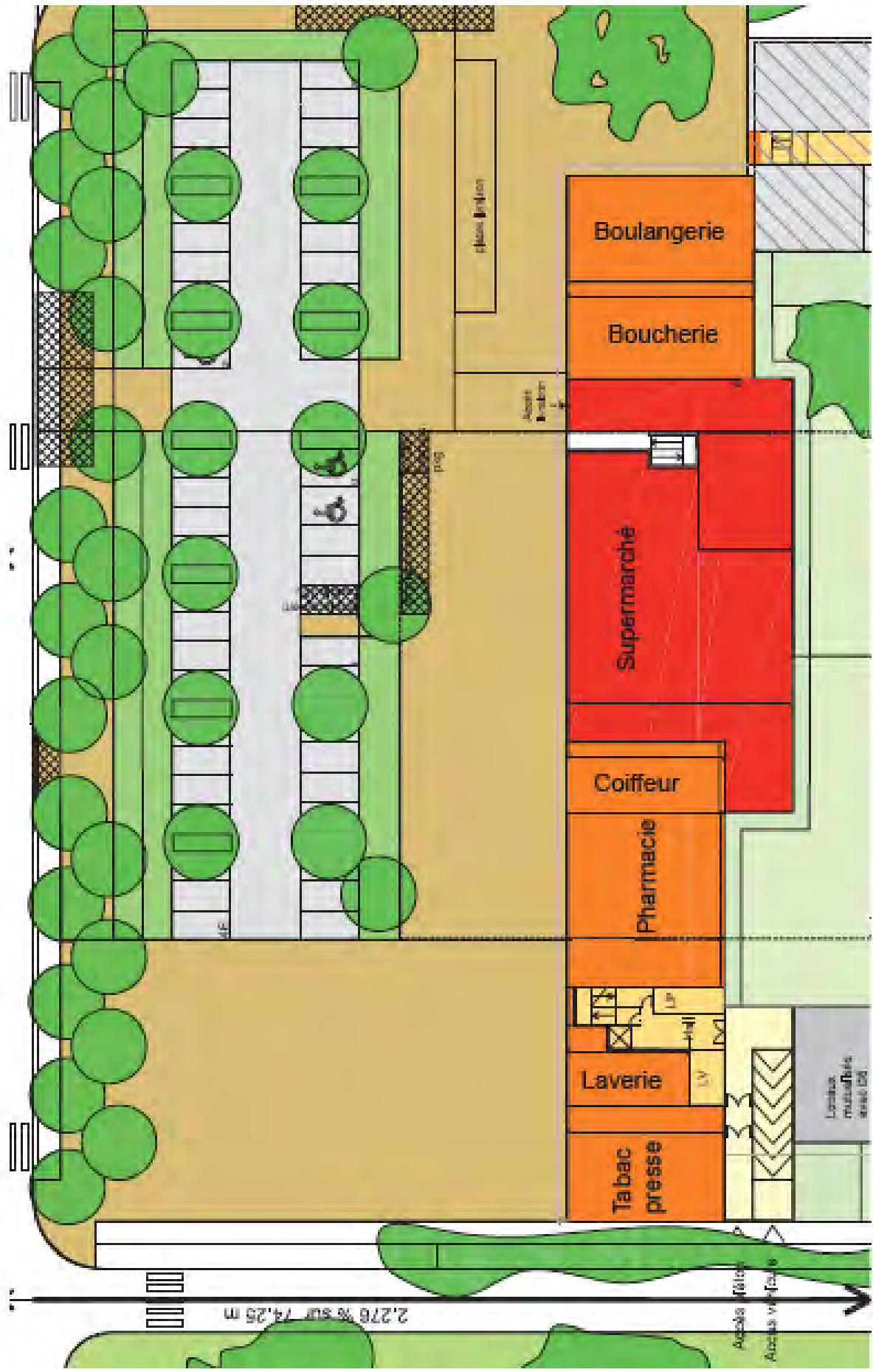
Au total, le pôle commercial s'étendra sur une surface de 1 195 m², qui se répartira entre 7 commerces :

- Un supermarché de 580 m²,
- Une boulangerie de 120 m²,
- Une pharmacie de 155 m²,
- Un salon de coiffure de 60 m²,
- Un tabac-presse ou café presse tabac de 120 m²,
- Une laverie ou un restaurant rapide de 50 m²,
- Une boucherie de 110 m².

Toutes ces activités représenteront des créations puisqu'il n'existe plus de commerces sur le secteur. Dès que le permis de construire sera obtenu, Epareca engagera, avec l'appui des collectivités, une démarche de pré-commercialisation des locaux qui seront livrés avec un niveau de prestations semi-fini.



Le Square Molière actuellement



3. UN PARTENARIAT REUSSI

Epareca s'est engagé dans une démarche partenariale avec la Ville de Stains, qui porte le projet de rénovation urbaine du quartier, Plaine Commune, maître d'ouvrage urbain, et l'Office Public de l'Habitat de la Seine-Saint-Denis, propriétaire du foncier et maître d'ouvrage de l'opération de construction.

Le rôle et les modalités d'intervention d'Epareca sont définis dans la convention tripartite signée entre la Ville de Stains, Plaine Commune et Epareca.

Un protocole d'accord, signé entre l'OPH 93 et Epareca, définit les modalités de collaboration pour la phase de conception du futur pôle commercial, avant la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Epareca tient à remercier l'ensemble des partenaires qui l'accompagnent pour mener à bien cette opération, parmi lesquels :

Christian Lambert, Préfet de la Seine-Saint-Denis

Michel Beaumale, Maire de Stains, Vice-président de Plaine Commune

Patrick Braouezec, Président de Plaine Commune, Député

Jean-Paul Lapierre, Directeur opérationnel Grand Ile-de-France à l'ANRU

Yves Nédélec, Directeur général de l'OPH 93

Bruno Lucas, Président de l'Association Foncière Logement

Patrick Beghin, Directeur général délégué de la SCI Saint-Léger

... Et les habitants pour la patience et la compréhension dont ils voudront bien faire preuve durant toute la durée des travaux.

4. LE FINANCEMENT

Financement de l'opération

Montant de l'opération : 3 033 399 € HT (hors libérations foncières)

Financeurs :

- Epareca : 1 389 055 € (46 %) }
- ANRU : 854 035 € (28 %) } 74 %
- Conseil Régional d'Ile de France : 790 309 € (26 %)

CONTACT PRESSE

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

Epareca

Anne Lespargot

Responsable de la communication

Tél : 06 84 81 29 38

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

QU'EST-CE QU'Epareca ?

1. Quelles sont les missions d'Epareca ?

Créé fin 1998 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'établissement contribue à apporter du confort de proximité aux habitants et à recréer durablement du lien social.

Epareca intervient principalement dans les quartiers prioritaires (**ZUS, ZRU, ZFU**) 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.

Aujourd'hui, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a élargi l'action d'Epareca aux **CUCS**. Epareca pourra être amené à intervenir également dans les quartiers anciens dégradés (**le PNRQAD**) quand cette géographie prioritaire sera définie.

Depuis 2010, Epareca diversifie son activité en engageant la construction de pôles artisanaux. Au printemps 2012, il ouvrira son premier pôle, dénommé Bruay'co, d'une surface de 3 000 m² et situé à Bruay-sur-l'Escaut.

Epareca est placée sous la tutelle de cinq ministères :

- Secrétariat d'Etat référent, en charge du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services, des professions libérales et de la consommation ;
- Ministère de la Ville,
- Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, Ministère de l'Intérieur, de l'Outre Mer, des Collectivités territoriales et de l'Immigration,
- Ministère du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'Etat.

2. Qui peut faire appel aux services d'Epareca et comment ?

Epareca intervient à la demande du maire ou du président de **l'EPCI** concerné quand les opérateurs privés ne le peuvent pas notamment 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 donne la possibilité de recourir à des prérogatives de puissance publique (**DUP**, expropriation).

En outre, ces opérations de requalification impliquent des investissements lourds dont le financement ne permet pas un traitement par le privé.
Epareca vise le retour au plus tôt au droit commun dans le cadre du « marché » après stabilisation économique, sociale et urbaine.

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

- Phase 2 : la production
 - o Appropriation du site ;
 - o Réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction.

- Phase 3 : l'exploitation
 - o Gestion du nouvel équipement pour accompagner les commerçants jusqu'à 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 importants 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 formalisés 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 à la revente (estimé à 10 % du loyer nominal prévisionnel de l'année 4 ou sur la base d'un taux de rendement de 10 %) et d'une partie sous la forme de subventions ajustées en fonction de la situation économique, sociale et fiscale de la ville.

Des partenariats financiers privilégiés sont habituellement mis en place au moment de l'investissement, avec la Caisse des Dépôts et Consignations notamment.

Les opérations bénéficient aussi de subventions des collectivités (Villes, EPCI, conseils régionaux et généraux) et, le cas échéant, de l'ANRU et du FEDER. Les subventions peuvent être mobilisées par Epareca.

5. Le développement durable est-il pris en compte ?

Epareca a le souci de rendre les espaces commerciaux plus respectueux de l'environnement tant au niveau de leur conception, de leur production que de leur exploitation : soin à la qualité architecturale pour une meilleure insertion urbaine, paysagère et sociale, recours aux énergies renouvelables, etc.

6. Quelles sont les réalisations d'Epareca ?

Plus d'une centaine d'opérations sont traitées ou en cours :

- 9 pôles commerciaux revendus
- 15 sites en exploitation
- 31 en production
- 36 en montage

Entre 2009 et 2011, Epareca engagera la production d'une trentaine de nouveaux centres commerciaux et artisanaux de proximité, reconfigurés ou reconstruits.

QU'EST-CE QUE LA RENOVATION URBAINE ?

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1^{er} août 2003, prévoit un effort sans précédent de transformation des quartiers situés en **Zones Urbaines Sensibles (ZUS)** ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques (art.6).

5 ans après son lancement, le PNRU est engagé dans plus de 500 quartiers pour un budget total de plus de 12 milliards d'euros.

1. Pourquoi rénover ces quartiers ?

Ces quartiers connaissent un processus de marginalisation car ils concentrent des populations défavorisées. Le PNRU 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 PNRU. 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 Villes ou les communautés urbaines ou d'agglomération.

En effet, en application de la loi, le maire de Stains, Michel Beaumale, assure le portage politique du projet de rénovation urbaine et la maîtrise d'ouvrage des équipements publics. Plaine Commune assure la coordination et la maîtrise d'ouvrage du projet urbain ainsi que l'aménagement des espaces publics et de la voirie. La communauté d'agglomération est représentée par son Président, Patrick Braouezec.

Sur le champ de l'habitat (démolition, reconstruction, réhabilitation et résidentialisation), la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-Saint-Denis.

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 à être en charge de la rénovation des centres commerciaux et d'artisanat des quartiers ZUS. A la condition que ces quartiers soient l'objet d'un projet de rénovation urbaine par la collectivité.

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 [la 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 (dénommée « diagnostic flash »). Si le diagnostic valide cette possibilité d'implication, la collectivité (Ville ou EPCI) peut donc saisir Epareca dans le cadre de la procédure de saisine (Cf. fiche « Qu'est-ce qu'Epareca », question n°2).

POURQUOI MAINTENIR DES COMMERCES DANS LES QUARTIERS ?

1. A quoi servent les commerces dans les quartiers ?

"Il n'y a pas de commerce en forme quand la ville est malade et il n'y a pas de ville en forme quand le commerce est malade." C'est par cette formule que Robert Rochefort, directeur du Credoc et vice-président de la Commission nationale des comptes du commerce, résume l'interaction évidente entre la qualité de vie urbaine et la bonne santé du tissu commercial.

Il poursuit : « Si l'on tient tant à l'animation commerciale, c'est bien parce qu'elle est porteuse de lien social, de contacts humains. »

Les grands quartiers d'habitat social ne dérogent pas à cette règle. Dans ceux où ont pu se maintenir des commerces de proximité, il existe une vie sociale riche. Au-delà des services qu'ils rendent à la population qui vit dans ces quartiers, ils sont aussi des lieux de rencontres, d'échanges entre les cultures. En résumé, ils participent de l'acceptation des différences et d'humanisation des rapports entre les gens.

On comprend alors pourquoi derrière la rénovation des commerces et de l'artisanat se joue la reconstitution du lien social et de la convivialité.

2. Le commerce de proximité est-il vraiment un secteur d'avenir ? Correspond-il à l'évolution de notre société ?

Au-delà des grands commerciaux qui délivrent une offre complète, les petits commerces de proximité privilégient la relation humaine entre le client et le commerçant.

Face au phénomène d'isolement et au problème de mobilité liée au vieillissement de la population* qui réside dans les quartiers en difficulté, le commerce et l'artisanat de proximité, à l'instar des équipements publics, apportent des réponses sociétales.

Enfin, le commerce de proximité répond également à l'exigence écologique car il permet de limiter les déplacements générateurs de CO².

* un locataire du parc social sur 5 a plus de 60 ans, ceux de plus de 75 ans représentant même plus d'un locataire sur 10. Le parc social compte aujourd'hui plus du tiers (36 %) de personnes seules parmi ses locataires, des ménages qui se trouvent souvent en situation d'isolement relationnel (chômeurs, personnes âgées...).

3. En dehors de la dimension sociale, y a-t-il un intérêt économique ?

Stimuler ou reconstituer des commerces et de l'artisanat contribue à la sauvegarde voire au développement de l'emploi dans les quartiers définis dans la politique de la ville, quartiers qui subissent de plein fouet la crise économique et le chômage.

Par ailleurs, les chantiers de rénovation sont un gisement important d'emplois. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a souhaité qu'ils profitent à leurs habitants en contrepartie de son aide financière. Ainsi, les entreprises en charge des travaux doivent réserver au minimum 5 % des heures travaillées sur les chantiers aux habitants des quartiers en rénovation urbaine. Ce sont surtout des emplois du Bâtiment qui sont proposés.

4. Quels types de commerces sont implantés dans les quartiers concernés ?

A l'instar de la diversification de l'offre de logements qui vise le renforcement de la diversité sociale, Epareca vise la diversification de l'offre commerciale et artisanale. Il exerce une vigilance particulière sur le choix de cette offre. Elle doit être adaptée aux besoins et à la demande des habitants. Il en va aussi de la viabilité économique du site.

5. Pourquoi ne laisse-t-on pas les investisseurs privés se charger de la rénovation économique des quartiers ?

L'objectif d'Epareca n'est pas de se substituer aux investisseurs privés. Bien au contraire, l'établissement n'intervient qu'à défaut d'initiative privée et vise le retour au droit commun par la revente aux opérateurs classiques dès que les commerces permettent une rentabilité suffisante.

Cependant, seules les spécificités d'un opérateur public permettent de rendre possible une rénovation économique. Ainsi, il est essentiel de maîtriser 100 % de la propriété. Le privé ne bénéficie pas des prérogatives de puissance publique (la déclaration d'utilité publique ou le recours à l'expropriation) pour y parvenir. En outre, le coût global d'intervention très lourd suppose des subventions publiques pour se porter acquéreur puis requalifier le centre commercial (c'est-à-dire le reconfigurer voire le démolir et le reconstruire). Enfin, cette opération s'inscrit dans un projet global de rénovation urbaine : cela suppose un accompagnement fort, sur la durée, en partenariat avec la collectivité.

GLOSSAIRE

ANRU : AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE

Créée par la Loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (loi Borloo), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine est un établissement public industriel et commercial (EPIC) qui assure la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine. Elle est placée sous la tutelle du secrétaire d'Etat chargé de la politique de la ville qui fixe les orientations générales de son action.

CDC : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Créée en 1816, la Caisse des dépôts et consignations est une institution financière publique, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Elle est chargée de la protection de l'épargne populaire, du financement du logement social et de la gestion d'organismes de retraite. Elle contribue également au développement économique local et national, particulièrement dans les domaines de l'emploi, de la politique de la ville, de la lutte contre l'exclusion bancaire et financière, de la création d'entreprise et du développement durable. Elle est le partenaire des collectivités territoriales et d'Epareca.

CIV : COMITE INTERMINISTERIEL DES VILLES ET DU DEVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN

Le Comité interministériel des villes et du développement social urbain (CIV) est l'instance décisionnelle qui arrête les orientations, définit les programmes et répartit les moyens au niveau national concernant la politique de la ville. Il rassemble les ministères concernés et est présidé par le Premier ministre ou par le ministre de la ville. Epareca est sous la tutelle du Secrétariat général du CIV.

CUCS : CONTRAT URBAIN DE COHESION SOCIALE

Les Contrats urbains de cohésion sociale (Cucs) succèdent à compter de 2007 aux contrats de ville comme cadre du projet de territoire développé au bénéfice des quartiers en difficultés. La circulaire du 24 mai 2006 a posé les principes et le calendrier de la mise en œuvre des Cucs. Ils sont signés pour trois ans et sont renouvelables après évaluation.

DGCIS : DIRECTION GENERALE DE LA COMPETITIVITE, DE L'INDUSTRIE ET DES SERVICES

Créée par décret le 12 janvier 2009, au sein du ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la DGCIS est l'une des instances tutelles d'Epareca.

DUP : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Une déclaration d'utilité publique est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés par voie d'expropriation ou de préemption, précisément pour cause d'utilité publique ; elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique. Epareca, en vertu de son statut d'opérateur public, peut recourir à la procédure

d'expropriation pour cause d'utilité publique pour acquérir le foncier nécessaire à l'exercice de sa mission.

EPCI : ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPERATION INTERCOMMUNALE

Un EPCI est une structure administrative regroupant des communes, ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein de périmètres de solidarité. » Son président, au même titre que le maire pour une commune, peut être le porteur du projet de rénovation urbaine. Il peut prendre la forme d'une Communauté de communes, d'agglomérations ou urbaines.

EPIC : ETABLISSEMENT PUBLIC A CARACTERE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL

Un EPIC est une personne publique ayant pour but la gestion d'une activité de service public. Epareca est un EPIC.

FEDER : FONDS EUROPEEN DE DEVELOPPEMENT REGIONAL

Le FEDER vise à renforcer la cohésion économique et sociale au sein de l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres régionaux. Le FEDER finance :

- des aides directes aux investissements réalisés dans les entreprises ;
- des infrastructures liées notamment à la recherche et l'innovation, aux télécommunications, à l'environnement, à l'énergie et au transport;
- des instruments financiers afin de soutenir le développement régional ou local, et favoriser la coopération entre les villes et les régions;
- des mesures d'assistance technique.

FISAC : FONDS D'INTERVENTION POUR LES SERVICES, L'ARTISANAT ET LE COMMERCE

Le FISAC est un fonds permettant au Secrétariat d'Etat chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation, d'octroyer des aides pour la mise en œuvre des projets de revitalisation du commerce, des services et de l'artisanat. Il participe au financement d'Epareca.

GPV : GRANDS PROJETS DE VILLE

Lancés en 1999, les grands projets de ville avaient pour objectif de mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain dans 50 sites dégradés. Ils ont été pour l'essentiel réintégrés dans le Programme de rénovation urbaine initié après 2002.

LOI SRU : LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS

Promulguée le 11 décembre 2000, la loi SRU est un texte qui a modifié en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement. Dans l'article 55, elle demande aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, et dont les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % des résidences principales d'atteindre ce pourcentage en 2020. Renforcée par la loi relative au Droit au logement opposable (DALO) de 2007, la disposition concerne aujourd'hui, 973 communes. Leur déficit actuel en logements sociaux montre que 450 000 logements sont à construire au titre de l'article 55.

MEDDTL : MINISTERE DE L'ECOLOGIE, DU DEVELOPPEMENT DURABLE, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Ce ministère est l'une des tutelles d'Epareca.

POLITIQUE DE LA VILLE

La politique de la ville, née au début des années quatre-vingts en réponse aux émeutes des banlieues lyonnaises, a pour ambition de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires. Elle est caractérisée par une approche globale des problèmes, ne dissociant pas les volets urbain, économique et social. Elle repose sur un partenariat entre l'Etat, les collectivités locales et leurs partenaires (bailleurs sociaux, milieux économiques, CAF, associations...) et s'appuie sur une géographie prioritaire. L'intervention de l'Etat en faveur des quartiers en difficulté et de leurs habitants a été centrée sur cinq champs prioritaires par le Comité interministériel des villes du 9 mars 2006 : l'accès à l'emploi et le développement économique ; l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie ; la réussite éducative et l'égalité des chances ; la citoyenneté et la prévention de la délinquance ; la prévention et l'accès à la santé.

PNRQAD : PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES

Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), défini par la loi « Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009, vise la résorption de l'habitat indigne, la remise sur le marché des logements vacants et la rénovation énergétique des logements existants tout en maintenant la mixité sociale dans les quartiers anciens les plus dégradés.

La revitalisation du commerce de proximité entre également dans les objectifs du PNRQAD. Une vingtaine de sites devraient être retenus après l'appel à projet.

ZFU : ZONE FRANCHE URBAINE

Les zones franches urbaines ont été créées dans des quartiers de plus de 8 500 habitants considérés comme « prioritaires » (lois du 4 février 1995 et du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances). L'objectif est d'inciter l'implantation d'entreprises et le développement d'activités économiques. Ce dispositif vise trois objectifs principaux : renforcer la mixité fonctionnelle et sociale ; développer l'activité économique, grâce à l'abaissement du coût de l'activité ; favoriser l'emploi des populations résidant dans ces quartiers. Ces zones sont au nombre de 100 actuellement. Epareca intervient dans les ZFU.

ZRU : ZONES DE REDYNAMISATION URBAINE

Les ZRU sont également créées par la loi du 4 février 1995. La différence entre ces zones tient à leurs niveaux de difficultés urbaines, économiques et sociales. Par ordre décroissant, on compte 751 Zones urbaines sensibles (ZUS), parmi lesquelles on retrouve 416 zones de redynamisation urbaine (ZRU). Et au sein de ces ZRU, ont été créées 44 zones franches urbaines (ZFU). Une autre différence tient à l'attribution des aides : les ZUS perçoivent des

aides financières tandis que les ZRU bénéficient de mesures fiscales spécifiques et d'exonérations de cotisations sociales. Epareca intervient dans les ZRU.

ZUS : ZONES URBAINES SENSIBLES

Les ZUS sont des territoires définis par la loi du 14 novembre 1996 (relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville) sur lesquels intervient la politique de la ville destinée à répondre aux difficultés rencontrées dans ces quartiers. Les ZUS sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles comprennent les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines (loi du 4 février 1995). L'État a dénombré 751 ZUS en France. Epareca intervient dans les ZUS.