



DOSSIER DE PRESSE – 5 NOVEMBRE 2010

POSE DE LA PREMIERE PIERRE ET LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION DU PÔLE ARTISANAL BRUAY'CO A BRUAY-SUR-L'ESCAUT



Sommaire

Communiqué de presse.....	3
1. Bruay'co : un pôle artisanal situé au cœur d'une zone d'activités en pleine expansion	4
2. Une opération sous le signe de la modularité et de la compétitivité.....	5
3. L'offre immobilière pour les artisans : un vecteur de redynamisation économique	6
4. Une démarche partenariale élargie.....	7
5. Les avantages de la Zone Franche Urbaine NéOval.....	8
Contact presse	9
Fiche de commercialisation	10
Les fiches repères	12
- Qu'est-ce qu'Epareca ?	
- Pourquoi maintenir des commerces dans les quartiers ?	
- Glossaire	



Pose de la première pierre et lancement de la commercialisation du pôle artisanal Bruay'co

Valérie LETARD, Secrétaire d'Etat auprès du Ministre d'Etat et Présidente de Valenciennes Métropole, **Bernard GERARD**, Président d'Epareca et Député-Maire de Marcq-en-Barœul, **François MIUS**, Directeur Général d'Epareca, **Jean-Marie BRICOGNE**, Directeur Général de Batixia, **Alain GRISET**, Président de l'Assemblée Permanente des Chambres de Métiers et de l'Artisanat et de la CMA du Nord et **Jacques MARISSIAUX**, Maire de Bruay-sur-l'Escaut et Conseiller général, avec le soutien de **Marc BURG**, Sous-Préfet de Valenciennes représentant l'Etat, **Bernard DEROSIER**, Président du Conseil Général du Nord et **Francis ALDEBERT**, Président de la CCI du Valenciennois représentant la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord de France, **ont posé la première pierre du pôle artisanal Bruay'co le 5 novembre 2010.**

Le pôle artisanal Bruay'co, dont la commercialisation vient d'être lancée, répond à la forte demande des petites activités artisanales locales qui ne trouvent pas d'offre immobilière adaptée à leurs besoins.

Fort de son expérience dans la restructuration des espaces commerciaux dans les quartiers d'habitat social, Epareca, qui assure la maîtrise d'ouvrage, proposera 22 locaux modulables, d'une surface de 100 à 300 m², à un niveau de loyer particulièrement compétitif. Ces locaux bénéficient de nombreux atouts dont des exonérations fiscales et sociales grâce à leur classement en Zone Franche Urbaine.

Cette opération, d'un montant total de 3 057 000 €, est financée par Epareca (63 %), Batixia (20 %), Valenciennes Métropole (9 %) et le Conseil Général du Nord (8 %). Sa livraison est prévue au printemps 2011.

Créé en 1998 en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville de 1996, Epareca est l'Etablissement national public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux. Sa mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté. Il intervient en qualité de promoteur, d'investisseur et d'exploitant d'espaces commerciaux de proximité.

En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'Etablissement contribue à apporter du confort aux habitants et à recréer durablement du lien social. A ce jour, plus d'une centaine d'opérations sont traitées ou en cours sur tout le territoire.

Contacts presse :

Anne Lespargot
Responsable de la communication d'Epareca
Tel : 06 84 81 29 38
alespargot@epareca.org

Bertrand Bellanger
Directeur de la communication de Valenciennes
Métropole
Tel : 03 27 096 313
bbellanger@valenciennes-metropole.fr



2. UNE OPERATION SOUS LE SIGNE DE LA MODULARITE ET DE LA COMPETITIVITE

Des atouts nombreux

Implanté sur une parcelle de près de 9 000 m², le programme Bruay'co, développé par Epareca, s'étendra sur 3 000 m² de surface utile. Il portera sur la construction de 3 bâtiments, simples, fonctionnels, facilement accessibles et modulables afin de s'adapter au fonctionnement et à l'évolution des entreprises.

Epareca proposera à la location 9 locaux de 100 m² et 13 de 150 m² qui pourront former des ensembles de 100, 150, 200, 250 et 300 m².

Au niveau des équipements et de l'aménagement, les locaux proposent :

- une hauteur libre intérieure fixée à 5 mètres pour permettre l'aménagement de bureaux en mezzanine, à la convenance des preneurs ;
- des portes sectionnelles ;
- une dalle supportant 3 tonnes/m².

L'artisan locataire pourra, selon ses besoins, aménager son local afin de disposer d'un espace atelier, de bureaux et d'une zone de stockage. Les accès à la voirie permettront d'effectuer des livraisons par poids lourds.

Le loyer est fixé à 49,50 € HT/m²/an (plus une dizaine d'euros de charges), incluant la mise à disposition de 3 places de stationnement par local.

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,
- des phares lumineux individuels de type LED.

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, sera livré au printemps 2011.



3. L'OFFRE IMMOBILIERE POUR LES ARTISANS, UN VECTEUR DE REDYNAMISATION ECONOMIQUE

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.

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.



4. 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 et dont la mission est de soutenir les projets à vocation économique dans les quartiers en difficultés, est, quant à lui, co-investisseur. Il entrera, à parité avec Epareca, dans la SCI qui sera 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 du Nord**, en application de la Convention signée en juin dernier avec l'Assemblée Permanente des Chambres de Métiers. Dans ce cadre, la CCI du Valenciennois épaulera Epareca dans la commercialisation du pôle et accompagnera 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 %)



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



Bruay-sur-l'Escaut

Vie et commerce au **cœur** des quartiers

Epareca
Espace Partenaire Artisanal
Régional de Commerce de Quartier

**Pôle artisanal
Bruay'co**

Zone
franche

Ouverture
1^{er} semestre
2011



**Dans une zone d'activité
en plein essor**

**Bénéficiez d'un lieu idéal
pour développer votre activité**

A LOUER

locaux
artisansaux

3 000 m²

divisibles *

* par tranches de 100 m²
minimum



VALENCIENNES
METROPOLE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION

batixia



CCI
NORD DE
FRANCE
un territoire d'entreprises

néOval
ZONE FRANCHE URBAINE
de Valenciennes Métropole



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'Etablissement 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.

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.



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...).



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 Etablissement 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.



