

DOSSIER DE PRESSE – 25 OCTOBRE 2011

**POSE DE LA PREMIERE PIERRE
DU NOUVEL ESPACE COMMERCIAL CLODION TORCATIS
QUARTIER DU VERNET – PERPIGNAN (66)**



Partenaire financier :



Sommaire

Communiqué de presse	3
1. Le Vernet, un quartier qui poursuit sa transformation	4
2. Le nouvel espace commercial, un des futurs pôles d'attractivité du quartier	6
3. Le financement.....	9
4. Les partenaires	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	



COMMUNIQUE DE PRESSE – oct.-11

Jean-Marc PUJOL, Maire de Perpignan, et Bernard GERARD, Président d'Epareca ont posé la première pierre du nouvel espace commercial Clodion Torcatis, le 25 octobre.

Epareca démarre le chantier de construction du nouvel espace commercial situé dans le dans le secteur de Clodion Torcatis. Cette opération s'inscrit dans le programme de rénovation urbaine engagé sur le quartier du Vernet.

Un centre commercial ouvert sur le nouveau cœur de quartier

Le nouveau centre commercial sera situé au cœur du quartier, sur la nouvelle place. A l'étage, au-dessus des commerces, un pôle de formation sera aménagé. Epareca assure la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation puis gèrera l'exploitation du centre commercial.

Ce nouvel espace accueillera 5 commerces dont une supérette alimentaire, ainsi qu'un cabinet médical, pour une surface totale de 978 m².

Un projet urbain tourné vers les habitants

Sous convention Anru depuis 2005, le quartier du Vernet a bénéficié depuis 2002 d'importants travaux de rénovation. Depuis dix ans, le quartier s'est profondément transformé grâce à l'introduction de nouvelles formes d'habitat et de nouveaux équipements ainsi qu'à la réhabilitation des logements existants et à la création d'espaces paysagers. Facteur de redynamisation, l'espace commercial, plus accessible, contribuera à redonner de l'attractivité au quartier tout en apportant un service de proximité indispensable à ses habitants.

Chiffres clés

Budget de l'opération : 7,7 millions d'euros financés par Epareca (8 %), l'Anru (15 %), la Ville de Perpignan (77 %).

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.

Contact presse :

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

Sandra Cognet
Directrice de la communication
Ville de Perpignan
Tel : 04 68 66 34 29
scognet@mairie-perpignan.com

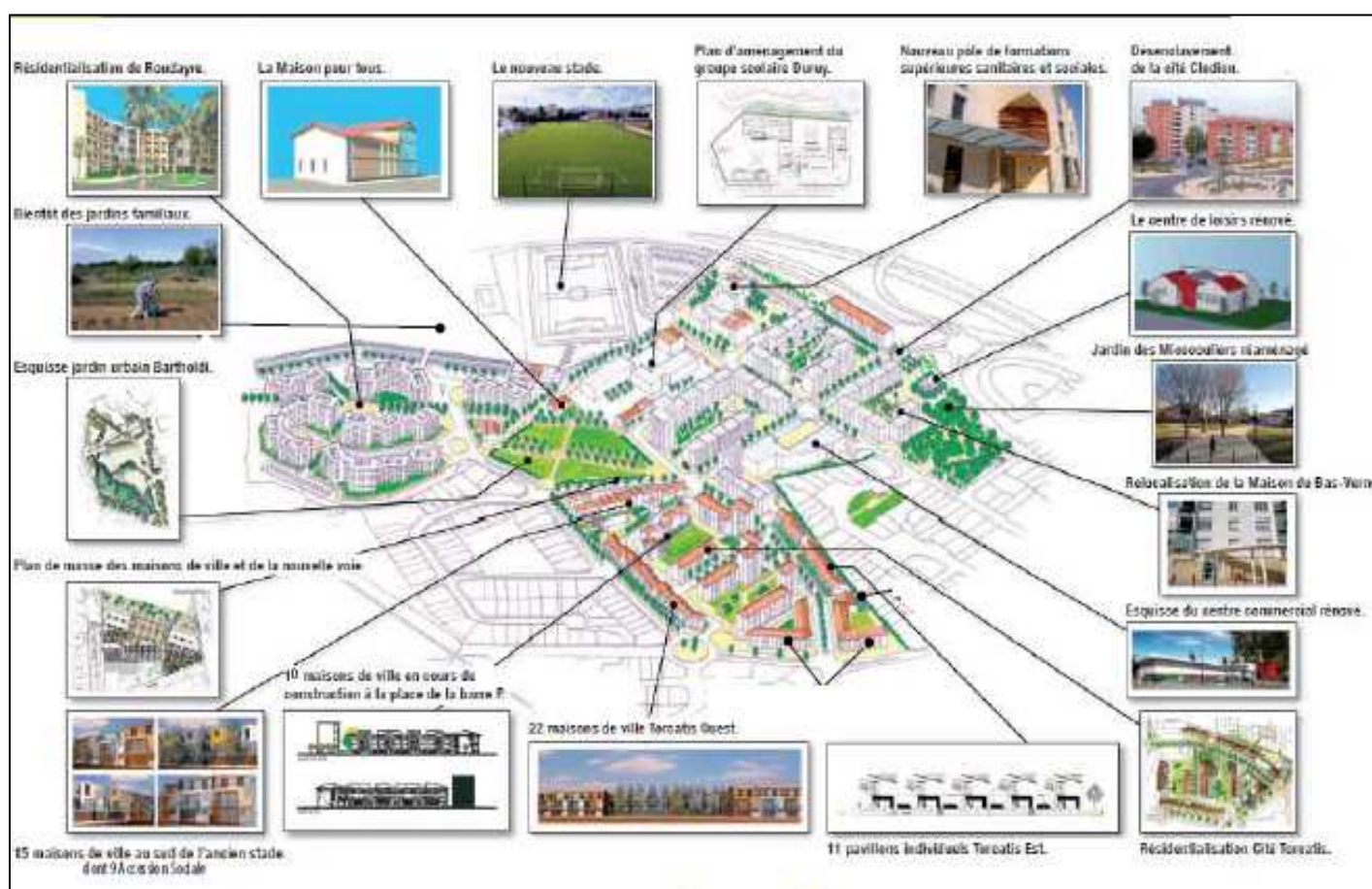


Un partenariat élargi

Porté par la Ville de Perpignan, le projet de rénovation en profondeur n'aurait pu devenir réalité sans la mobilisation de nombreux partenaires :

L'Etat, la Région, l'Anru, Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Office 66 des Pyrénées Orientales, Perpignan Réhabilitation la Foncière Logement, la Société d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme, la Société Immobilière 3F, l'Office public de l'habitat Perpignan Roussillon et Epareca.

Le secteur Clodion-Torcatis Roudayre



2. LE NOUVEL ESPACE COMMERCIAL, UN DES FUTURS PÔLES D'ATTRACTIVITE DU QUARTIER

Situé au cœur du quartier, le centre commercial actuel est peu attractif. Il est composé de 7 locaux d'une surface totale de 1 380 m², dont une supérette.

Devenu obsolète et situé trop à l'écart des grands axes routiers, le centre commercial sera démoli pour être implanté sur la nouvelle place.

Le projet sera exécuté en 2 phases :

- Phase 1 : pendant le démarrage du chantier de construction du nouveau centre, les commerces actuels continueront à être ouverts pour ne pas pénaliser les habitants. Seule la supérette est fermée et démolie pour la réalisation de cette 1^{ère} phase.
- Phase 2 : lorsque les commerçants seront installés dans leurs nouveaux locaux, le centre actuel sera démoli.

Le projet de reconstruction du nouveau centre commercial a été ralenti par une longue procédure judiciaire au Tribunal administratif entre Epareca et la Ville d'une part et les propriétaires et commerçants du centre existant d'autre part. Cette procédure a duré 4 ans et précisé les indemnités définitives pour les propriétaires et commerçants.

Epareca peut ainsi démarrer aujourd'hui le chantier de construction du nouveau centre commercial.

Planning prévisionnel :

- Fin septembre 2011 : démolition de la supérette
- Fin juillet 2012 : livraison des commerces (hors restaurant rapide)
- Fin septembre 2012 : transfert des commerces
- Octobre 2012 : démolition des anciens commerces
- Mars 2013 : fin des travaux



Un centre commercial redimensionné, adapté aux besoins des résidents

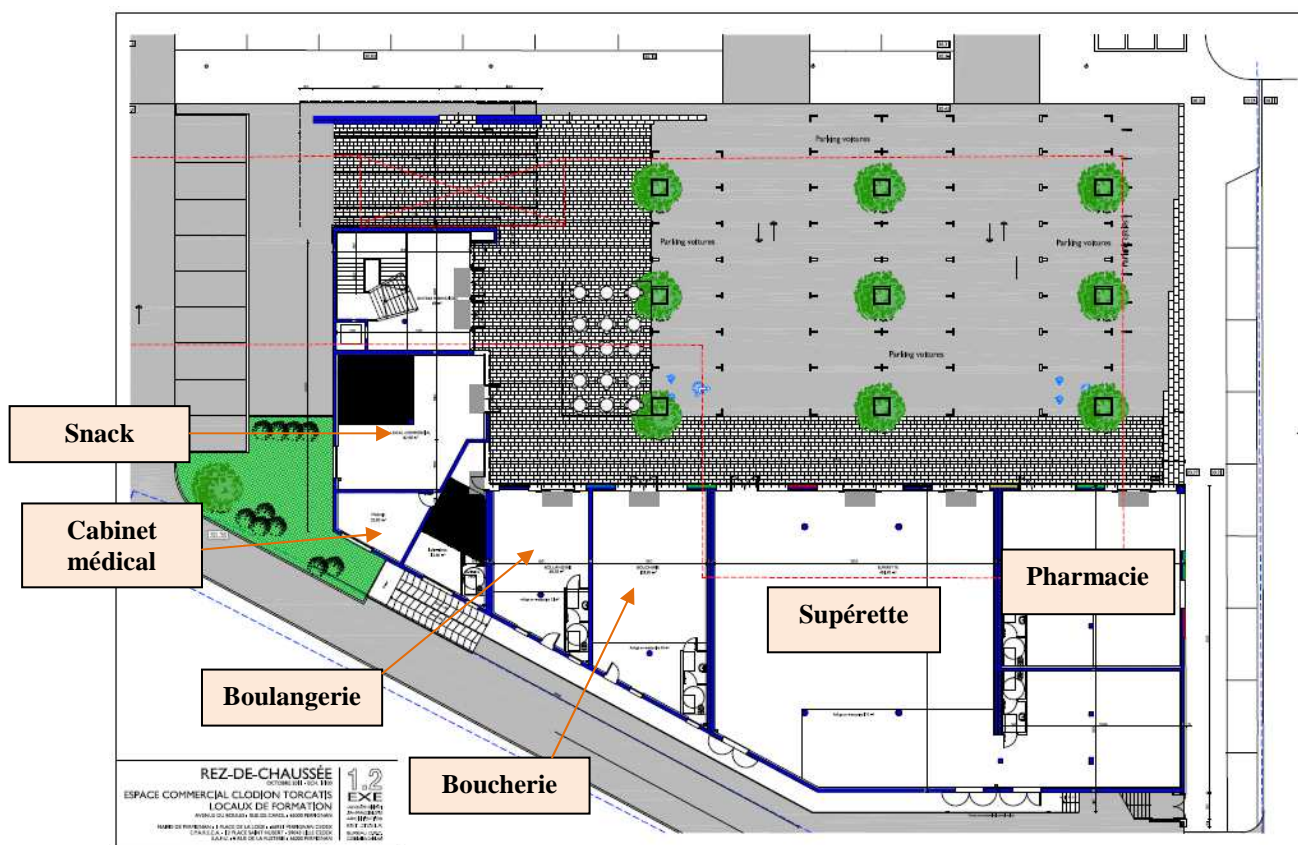
Le centre commercial d'une surface totale de 978 m², se répartira de la façon suivante :

- une supérette alimentaire de 494 m²
- 4 commerces de proximité :
 - Une pharmacie (150 m²)
 - Une boucherie (114 m²)
 - Une boulangerie (70 m²)
 - Un snack/restaurant rapide (90 m²)

Auxquels s'ajoute un cabinet médical (60 m²).

Une partie des commerçants de l'ancien centre seront transférés. Ces transferts sont gérés par Epareca.

A l'étage, sera aménagé un pôle de formation continue spécialisé dans la santé.



3. LE FINANCEMENT

Financement de l'opération

Montant de l'opération : 7 734 298 €

Financeurs :

- Ville de Perpignan : 5 940 296 € (77 %)
- Epareca : 640 000 € (8 %)
- ANRU : 1 154 002 € (15 %) } 23 %



4. LES PARTENAIRES

Epareca tient à remercier l'ensemble des partenaires qui l'accompagne pour mener à bien la maîtrise d'ouvrage de cette opération, parmi lesquels :

Les partenaires institutionnels

Jean-Marc PUJOL, Maire de Perpignan

Les services de la Ville de Perpignan

Ainsi que l'ANRU

Les partenaires techniques et de conception du projet :

Jacques Giribet, cabinet d'architecture Lopez et Giribet

M.Sicard, SAFU (maîtrise d'œuvre)

M. Doumerc, OTCE (bureau d'étude)

M. Olier, Coordination Catalane (OPC)

Ainsi que l'ensemble des autres prestataires et entreprises qui participent à l'élaboration du projet.

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



CONTACT PRESSE

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

Epareca

Anne Lespargot
Directrice 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

Ville de Perpignan

Sandra Cognet
Directrice de la communication
Tel : 04 68 66 34 29
scognet@mairie-perpignan.com



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. En 2011, il ouvre 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 à juin 2011 :

- 9 pôles commerciaux cédés
- 22 sites en exploitation
- 31 en production
- 35 en montage

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



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 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



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.

