

DOSSIER BILAN 2016 : RETOUR SUR UNE ANNÉE RICHE EN ÉVÈNEMENTS...

Page n°3



Rendez-vous du Commerce de la DGE spécial « 20 ans d'Epareca » le 16 novembre 2016 à Paris.

ÉDITO
CORINNE VALLS

Page n°2

3 QUESTIONS À
PASCAL MADRY

Page n°6

PORTRAIT
NICOLAS BELFORT

Page n°7

ÉDITO

2017 : LA RECHERCHE DE COMPLÉMENTARITÉ



L'année qui s'est achevée a non seulement été une année riche en événements, mais a également permis de mener les études et pré-études prescrites dans le cadre du NPNRU. Ce fut une année charnière pour préparer de nouvelles mises en investissement.

2016 a aussi été marquée par les 20 ans d'Epareca, ce qui constitue un moment fort dans la vie de notre établissement. Cela nous a permis de rappeler que 50 centres commerciaux ou pôles artisanaux ont été requalifiés ou créés en 20 ans. C'est donc un accompagnement essentiel pour les collectivités et cela s'est traduit en préservation et en création d'emplois dans ces quartiers sensibles et populaires. Notre activité reflète notre motivation et notre persévérance et les résultats sont au rendez-vous.

2016 a aussi permis de lancer notre Contrat d'Objectifs et de Performance pour les années à venir, permettant d'ouvrir de nouvelles perspectives, comme par exemple pour les centres anciens dont certains sont classés en politique de la ville.

Nous avons su intensifier et activer nos partenariats avec l'ANRU, CCI France et la Caisse des Dépôts, en ciblant aussi le co-investissement avec des investisseurs privés qui jusqu' à présent ne voulaient pas, ou plus venir dans ces quartiers. La réflexion a pu progresser aussi de ce point de vue.

2016 a été, enfin, une année de reconnaissance d'Epareca. Notre collaboration avec l'ANRU a permis une valorisation plus importante du travail réalisé par notre établissement. Nous sommes davantage associés à la démarche globale de construction des futurs projets de renouvellement urbain dont ces quartiers ont tant besoin.

Parmi les nouveaux défis pour 2017, je souhaite que nous agissions davantage en prévention des difficultés rencontrées par certains centres commerciaux. Ce sera aussi d'être en appui et conseil aux élus, de contribuer davantage à leur formation sur les sujets commerciaux.

Epareca devra faire preuve en 2017 de performance et de cohérence dans cette démarche partenariale déjà engagée en 2016. Il s'agira aussi de donner envie à des partenaires privés de nous accompagner plus en amont dans ces quartiers. Il sera nécessaire d'être présents dans toutes les initiatives pour nous faire connaître et cette recherche de complémentarité sera indispensable pour créer la confiance.

Cette année encore Epareca reste mobilisé et s'attachera à mieux se faire connaître, y compris au niveau européen, pour s'inspirer d'autres outils et exporter le modèle Epareca.

Corinne Valls,

Présidente du conseil d'administration d'Epareca

Maire de Romainville et Vice-Présidente du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis



Signature du Contrat d'Objectifs et de Performance entre Epareca et ses 3 ministres de tutelle le 13 juillet 2016 à Pantin

BILAN 2016 : RETOUR SUR UNE ANNÉE RICHE EN ÉVÈNEMENTS...

EN 2016 L'ÉTABLISSEMENT A SIGNÉ SON CONTRAT D'OBJECTIFS ET DE PERFORMANCE POUR LES 5 ANS À VENIR. MAIS L'ANNÉE A ÉGALEMENT ÉTÉ MARQUÉE PAR LES 20 ANS D'EPARECA, SANS COMPTER LES NOMBREUSES SAISINES, DÉMARRAGES DE CHANTIER ET OUVERTURES DE COMMERCES. RETOUR SUR UNE ANNÉE RICHE EN ÉVÈNEMENTS...

Le 15 avril dernier, Valérie Lasek prenait ses fonctions de directrice générale d'Epareca, en remplacement de Thierry Febvay. Forte de sa double expérience en matière d'aménagement durable et de politique de la ville, elle a souhaité conforter l'action de l'établissement en faveur du développement de projets de commerces et d'activités. Elle entend répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants : « Je suis fière de prendre la direction d'Epareca, qui est aujourd'hui l'opérateur de référence en matière de commerce et d'artisanat dans les quartiers en politique de la ville. Son modèle aujourd'hui éprouvé doit permettre de prendre en charge la diversité des problématiques rencontrées. Ma feuille de route, c'est la mise en œuvre de notre nouveau Contrat d'Objectifs et de Performance qui définit notre stratégie jusqu'en 2020. »

Des objectifs stratégiques

Grâce à ce contrat, Epareca confortera sa place d'opérateur de référence en investissant dans plusieurs dizaines d'opérations nouvelles correspondant à 80 M€ d'investissements. Mobiliser les enseignes nationales de la grande distribution, élaborer une doctrine d'intervention pour les quartiers d'urbanisation ancienne, mieux intégrer la dimension ESS dans le domaine du commerce et de l'artisanat, assurer la montée en puissance de sa filiale Foncièrement quartier, aller plus loin dans l'accompagnement des commerçants et des créateurs d'entreprises artisanales : autant d'ambitions destinées à réunir les conditions de réussite de nos opérations dans la durée, au service d'une plus grande cohésion sociale.

Une présence tout terrain

Valérie LASEK a signé en mai une convention de partenariat avec la Ville et l'agglomération de Nevers, pour le centre commercial des Courlis, et celle concernant le quartier du Colvert a été signée par Jean-Jacques Grados à la rentrée, avec la Ville et l'agglomération d'Amiens. En septembre toujours, Epareca était présent au congrès de l'USH (Union Sociale de l'Habitat), qui se tenait à Nantes autour des acteurs du logement et de l'habitat

social, et en décembre, au Salon de l'immobilier SIMI à Paris. En partageant un stand avec l'ANRU, et le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires, Epareca a pu expliquer son rôle et ses modalités d'intervention aux acteurs, publics et privés, du renouvellement urbain. Un zoom particulier a été fait sur les résultats de l'état des lieux du commerce et de l'artisanat réalisés sur les quartiers d'intérêt national de la rénovation urbaine.

Patrick Kanner, ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, s'est rendu le 2 septembre dans le quartier du Hamois à Vitry-le-François. Il a rencontré les commerçants



Esquisse du projet de Vitry-le-François – CC Le Hamois (Barrand Corpelet architectes)

du centre commercial, actuellement en cours de restructuration par Epareca. Cette opération vise à la fois le maintien de l'offre existante mais aussi son développement et sa diversification. 3 nouveaux commerces seront créés et un centre de santé devrait s'installer.

Le ministre a remis à la fleuriste les clés de son nouveau local et, à cette occasion, a rappelé que le commerce et l'activité économique étaient « le deuxième pilier de la politique de la ville ».

En 2017, c'est la 1^{re} pierre de l'espace commercial les Embruns le 24 janvier, à Saint Max près de Nancy, qui aura été le 1^{er} événement « terrain » de l'année.



Pose de la 1^{re} pierre de l'espace commerce Les Embruns – Saint-Max (54)

Des inaugurations

Le 17 septembre dernier, a eu lieu une triple inauguration dans le quartier du Clos Saint-Lazare à Stains : la place Nelson Mandela, le centre commercial et la résidence du square Molière fraîchement réhabilitée. Située sur la place éponyme, le centre commercial propose désormais 7 commerces de proximité dont une supérette. Fin 2016, une maison médicale a ouvert également ses portes.

A Bron, restructuré et géré par Epareca, le nouveau centre commercial situé au cœur du quartier s'inscrit dans l'opération de renouvellement urbain pilotée par le Grand Lyon. Dans le prolongement de cette requalification, Epareca a également acquis les rez-de-chaussée de la nouvelle résidence livrée cet été par Alliade Habitat. Une supérette 8 à Huit y est déjà installée. Situé au cœur d'un quartier en plein renouveau, le nouvel espace commercial Chasse Royale à Valenciennes a également été inauguré, en même temps que le centre culturel l'Odysée. En rez-de-chaussée d'une résidence neuve du bailleur V2H, trois commerces, dont une supérette Spar, et une agence du bailleur social V2H ont été transférés avec succès.

En tant qu'opérateur de l'Etat, Epareca a su se placer aux côtés des collectivités locales pour restructurer et réhabiliter les centres commerciaux dégradés, quand l'initiative privée faisait défaut.

Des Assises

Après les Assises de Centre-Ville en Mouvement à Rennes, se sont tenues les 1^{ères} Assises Nationales du Commerce de Proximité en octobre à Besançon. Collectivités, acteurs du développement économique, commerçants, créateurs et habitants étaient invités à échanger autour d'une démarche commune et globale pour développer les cœurs de ville. Valérie LASEK y a présenté les modalités d'intervention de l'établissement.

Un label qualité obtenu

La certification BREAAAM a été décernée fin septembre au



Site des Bleuets à Mont-Saint-Martin.

site des Bleuets à Mont-Saint-Martin.

Le BREEAM est une certification britannique élaborée par le BRE (Building Research Establishment) et qui permet d'évaluer la performance environnementale d'un bâtiment.

20 ANS ET LA MATURITÉ POUR ABORDER LES NOUVEAUX DÉFIS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Cet anniversaire, marqué par 3 temps forts, à Paris le 16 novembre dernier, à Lille le 16 décembre, et le 17 février prochain à Lyon, valorise deux décennies d'intervention de l'établissement,



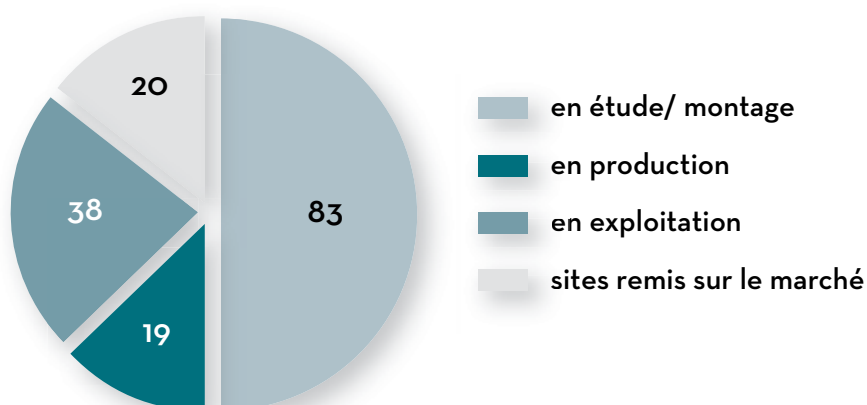
20 ans d'Epareca à Lille.

Ces 20 ans écoulés permettent de mesurer la cohérence de la démarche, qui contribue à préserver et développer l'emploi dans ces zones sensibles, à maintenir une qualité de vie des habitants et à recréer du lien social.

en faveur du commerce et de l'artisanat dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. En tant qu'opérateur de l'Etat, Epareca a su se placer aux côtés des collectivités locales pour restructurer et réhabiliter les centres commerciaux dégradés, quand l'initiative privée faisait défaut.

Notre activité reflète notre exigence et notre persévérance tout au long de ces années. Les résultats sont au rendez-vous : plus de 50 centres commerciaux ou pôles artisanaux ont été créés ou requalifiés.

AVANCEMENT DES 160 SITES EPARECA AU 1^{er} JANVIER 2017 :



LISTE DES ACTIONS 2016

28 nouvelles saisines en 2016

37 études restituées

2 nouvelles mises en investissement

Une quarantaine de baux signés

Un peu plus de 7 millions de subventions encaissées

11 espaces commerciaux versés à Foncièrement Quartier (cessions + apports)

3 QUESTIONS À :

PASCAL MADRY, NOUVEL ADMINISTRATEUR D'EPARECA

1 Que représente pour vous la nomination en novembre 2016 en tant qu'administrateur d'Epareca ?

Je suis à double titre très honoré de cette nomination. Tout d'abord en tant que directeur de l'Institut pour la Ville et le Commerce, qui sera ainsi représenté au Conseil d'Administration d'Epareca. Notre structure développe une vision prospective sur la place du commerce dans la Ville et nous espérons que nos travaux puissent contribuer à éclairer les décisions de l'établissement.

A titre personnel c'est une satisfaction car j'ai d'abord travaillé dans le domaine de l'évaluation de la politique de la ville avant de bifurquer dans celui de l'urbanisme commercial. Les démarches d'Epareca me sont donc très chères mais aussi très familières.



2 En quoi votre expérience à la tête de l'Institut pour la Ville et le Commerce peut-elle contribuer à apporter un éclairage à l'action d'Epareca ?

L'Institut pour la Ville et le Commerce a le privilège de gérer des bases de données sur l'évolution du commerce dans les villes et celles-ci sont inédites.

Je pense en particulier à l'évolution de la vacance commerciale. Nous occupons ainsi un poste d'observation privilégié sur l'évolution du commerce des villes. Cette démarche nous permet d'anticiper certaines évolutions comme les équilibres commerciaux qu'il peut y avoir entre la périphérie d'une agglomération, son centre-ville et ses commerces de quartier. Cette expertise sera mise au service d'Epareca pour lui permettre d'affiner ses diagnostics commerciaux et pour sécuriser son action d'investissement à moyen et long terme. L'Institut est aussi un lieu d'échanges avec tous ceux qui font le commerce : promoteurs, collectivités, commerçants. Nous sommes donc au carrefour des logiques publiques et privées et cette connaissance des logiques d'investissement peut être très intéressante pour Epareca.

3 Quels sont à vos yeux les enjeux pour l'établissement pour les années à venir ?

J'en vois trois. Le premier est de valoriser l'ingénierie d'Epareca, qui développe une action inédite en Europe. L'établissement a montré sa capacité à restructurer des pôles commerciaux. Il y a là une véritable compétence qui doit être davantage connue auprès des investisseurs privés censés reprendre un certain nombre de ces pôles. Le second enjeu touche au fait qu'Epareca aura à terme besoin d'adapter son mode d'intervention pour tenir compte de l'évolution de la politique de la ville. Celle-ci a jusqu'à présent concentré son action sur les quartiers de grand ensemble d'habitat social. Son périmètre s'élargit désormais aux quartiers anciens dégradés.

Or, le commerce de ces quartiers n'est pas organisé et ne fonctionne pas de la même manière que celui des quartiers. L'Epareca devra sans doute s'adapter, tant en matière de diagnostic que de montage d'opération.

Le troisième enjeu plus global est de faire face aux nouveaux défis du commerce. Les comportements d'achat évoluent radicalement. Il n'est pas certain que, demain, la préservation du commerce passe par des boutiques. Une part du commerce de demain se fera par d'autres interfaces. De nouvelles solutions seront à promouvoir.



NICOLAS BELFORT LAURÉAT DU CONCOURS TALENTS DES CITÉS

DEPUIS 5 ANS, EPARECA SOUTIEN DE JEUNES CRÉATEURS QUI CONTRIBUENT À CRÉER ET PÉRENNISER DES ACTIVITÉS ET DES EMPLOIS DANS LEURS QUARTIERS. EN TÉMOIGNANT DE LEUR EXPÉRIENCE, DE LEUR RÉUSSITE, CES CRÉATEURS INCITENT D'AUTRES JEUNES À ENTREPRENDRE ET À PRENDRE EN MAIN LEUR AVENIR. PORTRAIT ...

En 2016, Epareca a décidé de soutenir Nicolas Belfort basé à « Petit Bourg » en Guadeloupe. Il a créé son entreprise « B Publishing » en 2015 dans le quartier de la « Prise d'eau ». Corinne Valls, présidente d'Epereca, lui a décerné le prix Talent des cités lors d'une cérémonie qui s'est déroulée le 22 novembre dernier au Sénat.

« B Publishing » a pour activité l'administration et la gestion de portails Internet. Mais l'entreprise a surtout eu l'idée d'offrir à l'ensemble des Antilles une solution innovante : la dématérialisation des prospectus et catalogues publicitaires. « Jusqu' à présent ces documents étaient déposés dans les boîtes à lettres des particuliers, jusqu'à 40 kilos par foyer chaque année ! Désormais ces produits seront consultables en ligne, ou téléchargeables bientôt sur le mobile du particulier grâce à la plateforme créée, qui proposera également des bons de réduction sur les offres commerciales. Cela permettra d'augmenter le pouvoir d'achat des guadeloupéens », précise Nicolas Belfort, le PDG de cette société, dont le projet a été suivi par BGE Guadeloupe. Et d'ajouter : « Depuis la remise du prix qui a été pour moi un tremplin, j'ai été contacté par mon homologue, leader du marché au niveau européen, qui souhaite engager des discussions. »

La dotation de 7000 € va lui permettre d'envisager la création de deux emplois en 2017. Mais l'entreprise « B Publishing » a aussi d'autres projets, comme la signature de partenariats avec des groupes de distribution locaux. « Ces groupes sont basés en Guadeloupe et Martinique. L'intérêt est économique pour ces distributeurs qui pourront éviter les frais d'impression et de distribution qui représente 80% d'une campagne de communication ». Nicolas Belfort ne manque pas d'idées. Il pense déjà aux marchés des collectivités locales pour leur flyers ou communiqués. « Nous faisons ainsi la chasse au papier et nous protégeons notre environnement » ajoute-t-il.

Cette réussite a été très médiatisée et des jeunes en manque de repères sont venus le voir. « Depuis le prix reçu, beaucoup de jeunes en difficulté se sont intéressés à mon activité. Ils se sont aperçus que l'on pouvait réussir dans ces quartiers difficiles et qu'il n'y avait pas que la spirale de l'échec. »

Info + : www.mister-promo.com

FONCIÈREMENT QUARTIER TIENT SES PROMESSES !



Foncièrement Quartier, la société d'investissement d'Epareca et de la Caisse des Dépôts tient ses objectifs : 11 opérations ont été intégrées en 2016 et représentent un actif immobilier de 5,5 millions d'euros :

- Clermont-Ferrand/la Gauthière
- Romans-sur-Isère/la Monnaie
- Bron/Terraillon
- Charleville-Mézières/Ronde Couture
- Soyaux/Champ de Manœuvre
- Sedan/le Lac
- Hautmont/Fort et Bois du Quesnoy
- Pantin/Quatre Chemins
- La Chapelle-St-Luc/Bernard Palissy
- Valenciennes/Chasse Royale

Pour 2017, une opération est en cours et 11 autres sont déjà au programme.

EPARECA ET L'ANRU RENOUVELLENT LEUR PARTENARIAT

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 DE L'ÉTABLISSEMENT ONT SIGNÉ UNE NOUVELLE CONVENTION DE PARTENARIAT LE 1^{ER} DÉCEMBRE DERNIER 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 leurs interventions respectives 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 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.

8 MISES EN ÉTUDE, 1 INVESTISSEMENT

Le Conseil d'administration d'Epareca, réuni le 29 novembre, a décidé la mise en études des centres commerciaux situés à :

- Marignane (13) – Centre ancien
- Alès (30) – Prés Saint-Jean
- Bagnols-sur-Cèze (30) – Escanaux
- Maubeuge (59) – Quartiers Sous-les-bois et Les provinces
- Jeumont (59) – Quartier centre
- Sarcelles (92) – Quartier les Lochères
- Nogent-sur-Oise (60) – Les Côteaux



Il a également voté la mise en investissement du centre commercial de la Source à Limay (78).

Epareca^o
Vie, commerce et artisanat
au cœur des quartiers

12 place Saint-Hubert · 59043 Lille CEDEX
Tél. 03 28 52 13 13 · www.epareca.org

Établissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux - Siret 420 829 558 000 22 - NAF : 751 E.

Directrice de la publication : Valérie Lasek - **Directrice de la rédaction** : Christelle Breem - **Coordination éditoriale** : Guillaume Doye - **Rédaction** : JGM Communication - **Crédit photos** : Alexandra Lebon, Benedite Topuz, Sabrina Budon, Didier Gauducheau – Epareca, Astrid di Crollanza, David Delaporte.

Imprimé sur papier équitable et écologique avec des encres 100 % végétales. ISSN n° 2108-4017.