

Un état des lieux pour renforcer le volet économique des futurs projets de renouvellement urbain

50%

DE POLARITÉS
DONT LE FONCTIONNEMENT
POURRAIT ÊTRE OPTIMISÉ
OU REPENSÉ

216

quartiers
d'intérêt
national

La Lettre

AVRIL 16
18

institutionnelle d'Epareca

Vie et commerce au cœur des quartiers

Epareca

Opérateur de commerces et d'artisanat
dans les quartiers de la politique de la ville



Édito

L'état des lieux du commerce et de l'artisanat

Le nouvel état des lieux du commerce et de l'artisanat que vous découvrirez dans cette Lettre Institutionnelle constitue un véritable guide à destination des élus locaux, de l'ANRU et de ses partenaires. L'élue que je suis sait à quel point il est nécessaire de disposer d'une photographie exacte du commerce et de l'artisanat afin de préparer les futurs projets de renouvellement

urbain, déclinant les contrats de ville avec leur volet indispensable qu'est le développement économique.

L'étude a porté sur le tissu commercial de 216 quartiers « d'intérêt national » inscrits dans la géographie prioritaire de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru). Elle a notamment permis de recenser et d'analyser la totalité des quelque 800 centres commerciaux et artisanaux concernés, représentant près de 24 000 locaux. Une base de données statistique pour chaque polarité a été constituée. Grâce à cette étude, Epareca dispose également d'une évaluation du potentiel de développement des activités économiques, notamment artisanales.

Les premiers résultats font état, pour les commerces, d'un taux de vacance de plus de 20%, touchant plus durement les cœurs de

ville. Dans le même temps certains facteurs sont défaillants et fragilisent la polarité : la dynamique urbaine, l'ambiance du quartier, l'insertion urbaine ou encore la diversité de l'offre.

Ces diagnostics permettent de détecter la nécessité ou l'intérêt à agir, et orienteront les actions de notre établissement, en lien avec les services de l'Etat, dans le cadre du Contrat d'Objectif et de Performance que nous allons signer prochainement. Nous comptons investir dans des opérations nouvelles correspondant à 80 millions d'euros sur 5 ans, mais aussi continuer à mettre à disposition l'expertise d'Epareca auprès des partenaires locaux et nationaux de la politique de la ville.

Notre établissement reste plus que jamais mobilisé pour que la politique de la ville portée par le Gouvernement trouve sa concrétisation dans les quartiers. Avec pour corollaire la revitalisation de l'économie de proximité.

Corinne Valls,

Présidente du conseil d'administration d'Epareca

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

Un état des lieux pour renforcer le volet économique des futurs projets de renouvellement urbain

Epareca a poursuivi en 2015 sa démarche d'état des lieux des activités commerciales et initié un état des lieux artisanal dans les territoires prioritaires de la politique de la ville. L'ambition de cet exercice est de mettre en place un véritable outil d'aide à la décision pour les collectivités, l'Etat et l'Anru, au moment où les conventions de rénovation urbaine sont en préparation.

Résultats et analyse...



Centre-ville de Fort de France – Quartiers Ouest – Martinique (972).

Méthodologie de l'étude

Les 216 quartiers d'intérêt national du NPNRU ont fait l'objet de cet état des lieux réalisé à partir d'un travail de terrain qui s'est déroulé de mai à novembre 2015.

Pour chacun de ces quartiers, un recensement et une analyse du tissu économique, artisanal et commercial ainsi que des préconisations opérationnelles ont été déclinées sous formes de fiches. Y sont présentés :

- une photographie du quartier et des transformations envisagées dans le cadre des projets de requalification de ces territoires ;
- un diagnostic quantitatif et qualitatif du tissu commercial et de son environnement ;
- des préconisations d'intervention pour conforter le fonctionnement et la pérennité des commerces ;
- un éclairage sur le potentiel de développement économique, notamment artisanal.

Ces fiches sont progressivement mises en ligne depuis le mois de novembre 2015 sur une plateforme dédiée (<http://etatdeslieux.epareca.org>) accessible sur le site Internet d'Epareca et sur le centre de ressources CapVille.

Un tissu commercial dense en France métropolitaine, avec des conditions d'implantation et de fonctionnement hétérogènes

Dans les 182 quartiers étudiés en France métropolitaine, 717 polarités commerciales ont été recensées. 170 quartiers comptent

a minima une polarité. 4 quartiers n'accueillent pas de commerces ou seulement du commerce diffus.

En moyenne, chaque quartier compte 4 polarités commerciales (3 en médiane).

Si près de 50% des polarités ont une vocation de proximité avec 12 commerces ou moins, 1/4 ont un rôle structurant de par leur rayonnement qui dépasse les limites du quartier et 10% correspondent à des séquences commerciales de type centre-ville ou faubourg.

Une réponse imparfaite aux besoins courants de la population

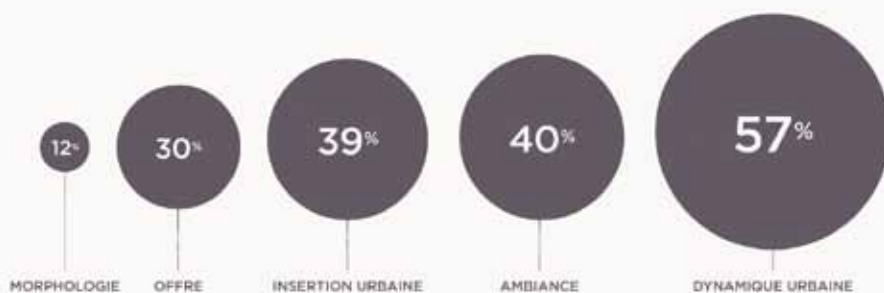
2/3 des polarités ont une offre insuffisamment diversifiée et 8,5% ne comptent aucune activité de première nécessité (boulangerie, pharmacie, tabac-presse-loto, salon de coiffure) généralement présente dans des pôles ayant une fonction de proximité.

Par ailleurs, le taux de vacance moyen s'élève à 20%, et il atteint 30% et plus pour 28% des polarités, soit un seuil préoccupant pour la pérennisation du tissu commercial.

Des problèmes récurrents de morphologie ou d'entretien

Même si l'organisation spatiale ne constitue pas une difficulté pour 80% des sites, 20% d'entre eux sont difficilement accessibles, et un quart présentent un bâti dégradé. En outre, l'entretien des par-

Principaux facteurs qui fragilisent la polarité



ties communes fait défaut dans près de la moitié des cas !

Des facteurs de fragilité externes : l'ambiance et la dynamique urbaine

L'accessibilité et la visibilité des pôles commerciaux constituent, dans la plupart des cas, un point fort de leur fréquentation, d'autant que nombre d'entre eux s'adressent à une population résidant dans un environnement proche.

Toutefois, la présence de barrières physiques ou psychologiques, ou de pôles commerciaux concurrents limitent leur rayonnement dans un cas sur deux.

Enfin, le manque de mise en valeur des commerces (1/3 des situations analysées), d'animation, et le sentiment d'insécurité souvent constaté peuvent être un frein à leur fréquentation.

Une pérennité parfois menacée

La moitié des polarités présentent des dysfonctionnements qui pourraient nécessiter une intervention à court ou moyen terme. Parmi celles-ci, 30% présentent un enjeu de résorption de la vacance qui ne paraît possible qu'à travers des actions de remise à niveau et de valorisation du bâti et/ou de son environnement, voire de restructuration en profondeur de l'immobilier. ■

Les particularités de la région parisienne...

En région parisienne, l'activité commerciale est particulièrement dense, avec 6 661 cellules commerciales dont 5 510 en activité, soit 720 m² en moyenne pour 1 000 habitants... Notamment, la Seine-Saint-Denis concentre 37% des quartiers prioritaires et 44% des polarités d'Ile-de-France.

Le taux de vacance francilien est un peu plus faible qu'ailleurs (moins de 16% en moyenne) et tout particulièrement dans les départements les plus riches et les plus denses.

Toutefois, sur les 209 polarités commerciales identifiées, un quart nécessiteraient une restructuration lourde.

... et de l'outre-mer

L'armature commerciale dans les quartiers ultramarins est généralement très traditionnelle et compte peu de grandes surfaces, dont le développement est récent.

Le nombre de polarités est faible — à peine 2 polarités en moyenne par quartier — mais elles sont le plus souvent de taille importante et complétées par une offre non sédentaire attractive. Les taux de vacance sont inférieurs à ceux de la métropole : 13% en moyenne.

L'état général est peu qualitatif et l'organisation spatiale peu cohérente (bâti et espace public vieillissants ou dégradés à quelques exceptions près sur certaines rues de centre-ville principalement).

La définition d'une vision stratégique du développement économique, notamment commercial, de ces territoires constitue un enjeu majeur dans un contexte d'essor démographique soutenu.



3 questions à :

William PROST, Directeur du développement des entreprises, CCIP

1 Quel est pour vous l'apport de cet état des lieux réalisé par Epareca ?

L'actualisation de ces données était nécessaire car la géographie des nouveaux quartiers prioritaires est récente et l'évolution du tissu commercial assez rapide. Bien observer permet de comprendre l'évolution du tissu commercial pour mieux agir. Ces données vont aussi constituer un apport précieux dans le dialogue avec les porteurs de projets et leur permettre de mieux appréhender la question commerciale dans le nouveau programme de renouvellement urbain.

2 Quels sont pour vous les premiers enseignements des résultats globaux ?

Pour l'Ile-de-France, un **premier constat** : le commerce est très fragilisé mais résiste et s'enracine dans les quartiers. La densité commerciale reste importante et l'évasion commerciale, contenue. **Seconde remarque** : 15% des polarités commerciales connaissent une assez forte vacance structurelle : pour 29 d'entre elles, le taux de vacance est supérieur à 30%. Nous avons relevé également dans cette étude une certaine désertion des enseignes nationales. **Troisième constat** : ces commerces sont souvent dégradés. 86% sont peu, voire pas du tout mis en valeur. C'est un point faible. **Quatrième enseignement** : près de 19% des besoins d'intervention dans ces pôles concernent des problématiques lourdes de recomposition et de repositionnement de l'offre au regard du quartier et des flux de clientèle.

3 Comment avez-vous perçu la réalisation de l'état des lieux en Ile-de-France par la CCI de Région ?

C'est au cœur du métier des Chambres de commerce d'être à la fois observateur et acteur de l'appui au commerce. C'est aussi l'occasion d'illustrer leur complémentarité avec Epareca dans une chaîne d'intervention au service des territoires. Je crois nécessaire de concentrer les efforts et les projets de revitalisation et d'adaptation sur les quartiers présentant des forces clefs : attente de la population, énergies entrepreneuriales des quartiers et engagement des territoires.



Portrait

Sébastien Jallet, nouvel administrateur d'Epareca

Il succède comme représentant du ministre chargé de la Ville à Raphaël Le Méhauté, nommé préfet de la Haute Vienne.

Sébastien Jallet est, depuis le 4 janvier dernier, commissaire général délégué à l'égalité des territoires et directeur de la ville et de la cohésion urbaine. Il était auparavant directeur de cabinet adjoint chargé de l'emploi et de la formation professionnelle auprès de la ministre Myriam El Khomri. Il connaît bien la politique de la ville pour l'avoir pratiquée sur le terrain comme sous-préfet, puis pour avoir été en direction de cabinet auprès des ministres successifs qui ont mis en place la réforme de la politique de la ville.

Le 29 janvier dernier, il a participé à la visite de 3 centres commerciaux à Montreuil, La Courneuve et Garges-Lès-Gonesse, et du pôle de métiers d'art de Pantin (93). « Cela m'a permis de mesurer concrètement le savoir-faire d'Epareca, et l'impact positif des 20 ans d'actions de l'établissement dans les quartiers prioritaires ; nous savons pouvoir compter sur cette expérience et cette expertise dans le cadre des interventions futures de l'établissement en lien avec le NPNRU » précise-t-il avec enthousiasme.

Sébastien Jallet sait aussi qu'Epareca constitue une composante à part entière de l'action publique dans la politique de la ville, sachant travailler à la fois avec les acteurs publics, civils et privés. En tant que nouvel administrateur d'Epareca depuis le 2 février, il considère que l'établissement « se doit de répondre aux attentes des nouveaux territoires de la politique de la ville, tout en restant concentré sur les quartiers les plus peuplés des grandes agglomérations. Epareca est aussi partenaire d'une ambition pour le développement économique des quartiers prioritaires, qui constitue désormais l'un des trois piliers des nouveaux contrats de ville aux côtés de la cohésion sociale et du cadre de vie. Cette ambition se développe de façon complémentaire et renforcée avec les nouveaux outils d'exonération de fiscalité locale pour les activités commerciales de proximité, et demain l'agence France entrepreneurs, en faveur de l'accompagnement à la création et à la reprise d'activité dans les territoires fragiles. »

2015 : une activité encore accrue

La mise en place de la nouvelle géographie prioritaire, le travail mené par les équipes d'Epareca et la reconnaissance de l'expertise de l'établissement se sont traduits par :

- 63 saisines (4 fois plus qu'en 2014) ;
- 37 mises en étude et 4 réactivations ;
- 6 opérations mises en investissement, contre 2 en 2014 ;
- la mise en construction de deux centres commerciaux à Vitry-le-François (51) et Vitrolles (13) et d'un pôle artisanal à Tourcoing (59) ;
- 6 sites commerciaux livrés, soit 4 913 m² ;
- 38 baux commerciaux et 9 transferts signés ;
- 4 centres commerciaux inaugurés, à Perpignan (66), Montreuil (93), Bonneuil-sur-Marne (94), et La Chapelle-Saint-Luc (10), en l'occurrence le 50^e centre mis en exploitation par Epareca. ■

Foncièrement Quartier

La SCI « Foncièrement Quartier » créée par Epareca et la Caisse des Dépôts vient d'intégrer ses premiers centres commerciaux. Il s'agit du centre Pailheray à Romans-sur-Isère et du centre La Gauthière à Clermont-Ferrand. Ces équipements, qui étaient jusqu'à présent la propriété d'Epareca, vont bénéficier d'une durée de portage allongée pour un retour à l'équilibre économique.

Ces deux premiers apports seront suivis de neuf acquisitions en 2016. L'acquisition par la SCI Foncièrement Quartier permet un montage simplifié, une gestion professionnelle et un accompagnement dans la durée.

« Foncièrement Quartier » est détenu à 60% par Epareca et à 40% par la Caisse des Dépôts. ■

Le 1^{er} pôle artisanal Cap'Artisans sort de terre à Tourcoing

Le premier bâtiment est en cours de finition. Inscrite dans le projet de rénovation urbaine du quartier, cette opération va ainsi permettre de créer 12 locaux modulables. Les artisans locaux pourront bénéficier d'équipements véritablement adaptés à leur activité. Une étude de marché révélait un manque de petites surfaces, principalement pour accueillir des activités de BTP ou de second œuvre.



Epareca intervient en tant que maître d'ouvrage de ce pôle artisanal, le 1^{er} développé sous l'identité Cap'Artisans, sur une surface totale de 1 600 m². ■

6 nouvelles mises en étude et une modification d'investissement

Six études destinées à approfondir les connaissances et ainsi concevoir, le cas échéant, les futures opérations, ont été validées par le Conseil d'administration d'Epareca, le 23 février dernier. Elles concernent les centres commerciaux Berlioz à Marcq-en-Barœul (59), Clos des Roses, Victoire et Puy du Roy à Compiègne (60), le centre-ville de Moissy Cramayel (77), et un projet de centre d'artisanat d'art à Aubenas (07).

Un modificatif d'investissement est intervenu pour relancer le projet de centre commercial du quartier de l'Abbaye à Dammarie-Les-Lys (77). ■

Vie et commerce au cœur des quartiers

Epareca

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 - Rédaction : JGM Communication - Crédit photos : Georges Rioual, Epareca, CCI Paris Ile-de-France, AID Observatoire, CGET/DR. Imprimé sur papier équitable et écologique avec des encres 100 % végétales. ISSN n° 2108-4017.