

# Les priorités du Contrat d'Objectifs et de Performance 2016-2020



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

# La Lettre

institutionnelle d'Epareca

SEPT. 16

19

Vie et commerce au cœur des quartiers

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



## Édito

## Un Contrat d'Objectifs et de Performance ambitieux pour 5 ans

En tant qu'opérateur de l'État, Epareca intervient aux côtés des collectivités depuis 20 ans pour restructurer et réhabiliter les centres commerciaux dégradés, quand l'initiative privée fait défaut. Il en assure ensuite la gestion locative, le temps nécessaire à la pérennisation des entreprises créées ou relocalisées. C'est un processus long, mais qui vise à apporter le maximum de garanties sur le long terme.

Notre Contrat d'Objectifs et de Performance est désormais établi pour 5 ans, afin d'agir en priorité sur les situations les plus complexes et permettre cet accompagnement dans la durée des sites restructurés, en les intégrant au besoin à la filiale « Foncièrement Quartier » que nous avons créée avec la Caisse des Dépôts.

Ce Contrat d'Objectifs et de Performance est marqué par l'ambition renouvelée de réussir à redynamiser les quartiers de la politique de la Ville comme nous le faisons depuis vingt ans. Il table sur la mise en œuvre de plusieurs dizaines d'opérations nouvelles correspondant à 80 millions d'euros d'investissements, sans renoncer aux exigences de performance économique, sociétale et environnementale.

Poursuite également de l'objectif d'une articulation étroite avec les nouveaux contrats de ville et programmes de renouvellement urbain. L'établissement prévoit ainsi de veiller au bon calibrage des projets, à la mobilisation de toutes les compétences et ressources disponibles dans les territoires et de s'assurer d'une gouvernance locale et d'une stratégie urbaine propices à leur mise en œuvre et à leur réussite.

Je souhaite, pour relever tous ces défis, que ce Contrat d'Objectifs et de Performance soit celui de la consolidation des partenariats. Epareca, opérateur public d'État, outil de mise en œuvre de la politique de la ville, acteur opérationnel partie prenante des politiques d'aménagement du territoire, de développement du commerce et de l'artisanat et de la cohésion sociale, ne sera efficace pour conduire son action que s'il conforte son association avec les autres institutions impliquées dans le soutien et la revalorisation des quartiers fragiles.

**Corinne Valls,**

Présidente du conseil d'administration d'Epareca  
Maire de Romainville et Vice-Présidente du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis

# Les priorités du Contrat d'Objectifs et de Performance 2016-2020



Discours d'Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, à la Maison Revel de Pantin

Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'Habitat Durable, Martine Pinville, secrétaire d'État chargée du Commerce, de l'Artisanat, de la Consommation et de l'Économie sociale et solidaire, Hélène Geoffroy, secrétaire d'État chargée de la Ville, Corinne Valls, présidente du Conseil d'Administration d'Epareca, et Valérie Lasek, directrice générale d'Epareca, ont signé le Contrat d'Objectifs et de Performance 2016-2020 (COP). Ce nouveau contrat fixe les orientations stratégiques et les objectifs opérationnels de l'établissement tout en confortant sa dynamique actuelle. Ainsi, Epareca engagera d'ici 2020 la maîtrise d'ouvrage d'opérations nouvelles correspondant à 80 M€ d'investissements. Ils seront prioritairement mobilisés sur les territoires où les enjeux sont forts. Explications...

« Ce nouveau contrat d'objectifs et de performance ouvre pour la période 2016-2020 un nouveau chapitre : celui de l'efficacité, de l'ouverture et de l'innovation. Les objectifs stratégiques et opérationnels sont clairs et parfaitement assumés. Ils se déclinent dans le cadre d'un programme d'actions exigeant pour lequel l'établissement est particulièrement attendu dans un contexte économique difficile. Les savoir-faire éprouvés des équipes seront mobilisés au service de l'efficacité des opérations, depuis la phase de montage, de production, d'exploitation jusqu'à leur remise sur le marché », souligne Valérie Lasek.

## Des objectifs stratégiques

L'établissement confortera sa place d'opérateur de référence en investissant dans plusieurs dizaines d'opérations nouvelles. Celles-ci seront sélectionnées au regard des enjeux d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers. Une gouvernance et une implication locale forte seront de mise, pour permettre à Epareca de renforcer son action là où les besoins sont les plus prégnants. En effet, l'état des lieux du commerce et de l'artisanat dans les quartiers du NPNRU prioritaires au plan national a permis de mesurer l'ampleur des besoins d'intervention, alors que l'analyse ne portait que sur 15% de l'ensemble des quartiers de la politique de la ville.

## Priorité 1 : conforter le statut de promoteur public

Epareca a vocation à produire et à exploiter un nombre significatif de locaux commerciaux et artisanaux en carence du secteur privé et cela grâce à ses capacités d'investissement mais aussi par la confirmation de la coopération dans la durée avec le Groupe Caisse des Dépôts au travers de la filiale commune « Foncièrement Quartier ». C'est ainsi que le programme d'investissements nouveaux s'élève à 80 M€ sur la durée du COP, ce montant pouvant se réajuster par avenant fin 2018. Un meilleur équilibre territorial sera la clé de voûte des interventions d'Epareca. De même Epareca adaptera son mode

d'intervention aux quartiers ultramarins ainsi qu'aux quartiers d'urbanisation ancienne. Pour conforter ce statut de promoteur public, Epareca recherchera à appréhender plus finement les politiques locales d'aménagement commercial et les effets potentiels sur la viabilité des opérations dont il a la charge. Ces actions pourront privilégier des montages opérationnels mobilisant les opérateurs spécialisés et les compétences locales. Il s'agira aussi de proposer une offre commerciale diversifiée, destinée à répondre aux besoins de la population.

### Priorité 2 : poursuivre la mission d'appui des politiques publiques

L'action d'Epareca s'inscrit dans les dispositifs de la politique de la ville et du renouvellement urbain. Epareca a aussi vocation à consolider, sous l'égide des ministères de tutelle, son rôle auprès de l'Anru ainsi qu'auprès de la Caisse des Dépôts pour la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique. La nouveauté du COP est qu'Epareca se rapprochera d'autres établissements spécialisés (Anah, Pôle Emploi...) afin de partager une vision commune des interventions en quartiers prioritaires et le cas échéant, construire une offre d'ingénierie conjointe. Il s'agira de fonder une doctrine d'intervention assurant une complémentarité d'action entre les différents établissements. Epareca poursuivra par ailleurs ses actions d'animation nationale des réseaux et de diffusion des bonnes pratiques, notamment grâce au centre national de ressources CapVille créé en 2014 ([www.capville.fr](http://www.capville.fr)).

### Priorité 3 : s'engager sur toutes les dimensions du développement durable

S'agissant du développement social, Epareca recherchera dans l'exercice de ses missions à promouvoir l'égalité homme/femme, la participation des habitants et des commerçants dans la mise en œuvre des projets qui leur sont destinés, l'insertion économique et l'inclusion sociale des populations environnantes, notamment des personnes peu mobiles.

En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, Epareca recherchera à limiter les émissions de gaz à effet de serre dans les phases de construction et d'exploitation, à promouvoir la prise en compte du « coût global » dans la conception de ses opérations, à lutter contre le gaspillage alimentaire par la sensibilisation des professionnels concernés.

Sur le plan du développement économique, cœur de métier de l'établissement, Epareca devra contribuer à la création d'emplois qui ont vocation à être pérennes, notamment par le développement d'opérations destinées à l'accueil d'entreprises artisanales. Enfin, il appuiera des démarches innovantes pour contribuer à faire émerger des nouvelles formes de commerce. Epareca se doit également d'être innovant, dans ses réalisations comme dans ses méthodes, pour s'adapter aux profondes mutations que connaît le commerce : nouvelles enseignes, nouveaux concepts, nouveaux investisseurs. ■



## 3 questions à :

**Hélène GEOFFROY**, secrétaire d'État chargée de la Ville

### 1 Que représente pour l'État ce nouveau Contrat d'Objectifs et de Performance signé avec Epareca ?

Ce Contrat d'Objectifs et de Performance constitue la feuille de route de l'établissement pour les 5 années à venir. Il est avant tout ambitieux et mise sur plusieurs dizaines d'interventions nouvelles, soit près de 80 M€ d'investissements, sans renoncer pour autant aux exigences de performances écologiques, sociétales, environnementales. Epareca, qui intervient dans le périmètre recentré des 1 500 nouveaux quartiers prioritaires, en qualité de promoteur, investisseur et exploitant de centres commerciaux et artisanaux de proximité, a déjà fait montre de son dynamisme dans la conduite de sa mission. Je ne doute pas qu'avec le nouveau COP, il ne rencontrera que plus de succès !

### 2 Quelles sont les grandes évolutions dans les orientations stratégiques fixées à l'établissement ?

L'intervention d'Epareca doit nécessairement évoluer, afin de s'adapter à la carte de la politique de la ville, qui a intégré de nouveaux territoires prioritaires, parfois en zones péri-urbaines moins denses ou en centres anciens dégradés. L'enjeu est de taille car la première phase de l'Anru a montré la difficile revitalisation des quartiers en rénovation urbaine alors que les commerces sont des facteurs supplémentaires d'attractivité. En outre, l'action de l'établissement doit être renforcée au sein des centres-villes les plus dévitalisés qui concentrent des difficultés spécifiques. Un de nos objectifs consistera à multiplier les actions conjointes de lutte contre l'habitat dégradé et de maintien de l'activité économique. J'ai toute confiance en la capacité d'Epareca à être force de proposition pour permettre aux élus locaux de mieux affiner leur stratégie commerciale et artisanale et ainsi mener à bien les projets urbains qui contribueront au renouvellement de la ville et changeront l'image de nos quartiers populaires.

### 3 Epareca peut donc compter sur le soutien de l'État ?

L'action d'Epareca est essentielle à la réussite de la rénovation urbaine qui doit nécessairement aborder les questions de mixité sociale mais aussi offrir des perspectives en termes d'activités et de développement économiques. Je sais Epareca et ses équipes très mobilisés et leur assure mon plein soutien pour la réalisation des objectifs de l'établissement. Je veillerai pour ce faire à ce que le nouveau programme de renouvellement urbain intègre pleinement l'activité économique à la stratégie urbaine qui sera définie dans le cadre des protocoles de préfiguration, notamment les préconisations de l'établissement en termes de stratégies commerciale et artisanale.



La signature du Contrat d'Objectifs et de Performance 2016-2020 d'Epareca s'est déroulée sur le Pôle de métiers d'art de Pantin, dans le quartier des Quatre Chemins, le 13 juillet dernier. Elle a été marquée par la présence d'Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat durable, Martine Pinville, secrétaire d'État chargée du Commerce, de l'Artisanat et de l'Économie sociale et solidaire, Hélène Geoffroy, secrétaire d'État chargée de la Ville, Corinne Valls, présidente du Conseil d'administration d'Epareca, Gérard Cosme, président d'Est Ensemble, et Bertrand Kern, maire de Pantin. Elle a été précédée d'une visite des ateliers d'artisans installés en pied d'immeubles en plein cœur du quartier (notre photo).



## Portrait

### Une femme d'action et d'expérience

Valérie Lasek est depuis le 15 avril dernier la directrice générale d'Epareca. Elle a succédé à Thierry Febvay, qui occupait cette fonction depuis 2012.

Valérie Lasek était jusqu'à présent directrice de la mission de préfiguration de l'Institut pour la Ville Durable à l'Anru, où elle a mis en synergie les acteurs publics et privés de la ville « pour développer des solutions intégrées répondant aux différentes fonctions urbaines et mieux prendre en compte les dimensions écologiques mais aussi économiques, sociales et de cohésion entre les habitants » explique-t-elle.

Elle possède en effet une double expérience en matière d'aménagement durable et de politique de la ville ainsi qu'une connaissance approfondie des problématiques liées au renouvellement urbain et à l'amélioration de l'habitat, qu'elle entend mettre à profit au sein de l'établissement.

Concernant sa nouvelle fonction au sein d'Epareca, elle indique clairement sa volonté d'utiliser le savoir-faire reconnu de cet opérateur dédié au service des projets de commerces et d'activités dont les collectivités locales et leurs habitants ont besoin. Pour Valérie Lasek, l'intervention de ce type d'établissement donne une dimension très concrète aux politiques publiques dans les quartiers. Elle entend adapter la doctrine d'intervention de l'établissement à la diversité des problématiques et des territoires. En effet, dans « l'état des lieux du commerce et du potentiel économique artisanal des quartiers en NPNRU », réalisé par Epareca, on relève que 10% des polarités de ces quartiers pourraient disparaître sans modification en profondeur de leur fonctionnement et que les centres anciens sont particulièrement touchés par le phénomène de vacance.

Diplômée de l'Institut régional d'administration de Lille et de l'Institut d'études politiques de Lille, Valérie Lasek a occupé depuis 2000 différents postes au sein du ministère de l'Écologie, avant de devenir conseillère aménagement, urbanisme et construction auprès de la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, puis conseillère renouvellement urbain et ville durable auprès de la ministre chargée de la Ville.

## Un engagement réitéré pour les quartiers



Serge Bergamelli, directeur adjoint des Investissements et du Développement local du Groupe Caisse des Dépôts et Valérie Lasek, directrice générale d'Epareca, ont signé une nouvelle convention de partenariat, le 1<sup>er</sup> juin 2016. Cette signature a eu lieu dans le cadre du Salon des Maires. Cette nouvelle convention permet notamment d'intensifier la collaboration des deux établissements au bénéfice des quartiers les plus fragiles et de favoriser le co-investissement sur de nouveaux projets.

Corinne Valls, présidente d'Epareca, est également intervenue au Congrès des Maires à l'occasion d'un atelier-débat sur la promotion de l'économie et de l'emploi dans les quartiers. Elle a ainsi évoqué les retombées positives de l'action d'Epareca sur les services de proximité, et l'effet de levier sur la vie des habitants des quartiers au quotidien. ■

### Conseil d'administration du 21 juin : un ordre du jour chargé !

Le dernier Conseil d'administration d'Epareca s'est prononcé sur de nouvelles mises en études et en investissement et a permis d'avancer dans la mise en œuvre de plusieurs actions du Contrat d'Objectifs et de Performance.

Les nouvelles études concerneront Longjumeau (91), Cholet (49), Pierrelatte (26), Angoulême (16), les centres-villes de Savigny-le-Temple (77) et Pont-Saint-Esprit (30), ainsi que 4 quartiers de l'agglomération valenciennoise (59).

Un nouvel investissement concerne ainsi le quartier Mistral à Grenoble (38). Le Conseil d'administration d'Epareca a également validé des modificatifs d'investissement pour Châlons-en-Champagne, Vitry-le-François (51) et Saint-Max près de Nancy (54), afin de maintenir les objectifs fixés sur ces 3 sites. Il a par ailleurs délibéré sur l'abandon de la 2<sup>e</sup> tranche du projet prévu à Béziers (34).

Les administrateurs ont retenu une liste de territoires prioritaires auprès desquels l'établissement engagera une démarche de sensibilisation privilégiée sur le volet économique, commercial et artisanal des nouveaux projets de renouvellement urbain. Ils ont également réaffirmé leur souhait de prioriser, dès la mise en études, les interventions de l'établissement sur les sites présentant les difficultés les plus fortes et le contexte le plus favorable à la mise en œuvre du projet. Enfin, ils ont posé les premiers jalons d'une doctrine d'intervention dans les quartiers d'urbanisation ancienne. ■

### 3<sup>e</sup> bail signé en 2016 avec une enseigne nationale alimentaire

Epareca a signé avec Carrefour Proximité France le bail de la future supérette prévue en tranche 2 du centre République, dans le quartier homonyme de Bonneuil-sur-Marne (94). Il s'agira d'un Carrefour City de 170 m<sup>2</sup> de surface de vente sur les 236 m<sup>2</sup> de surface utile, dont l'ouverture est envisagée au 2<sup>nd</sup> semestre 2017.



C'est donc la 3<sup>e</sup> signature de surface alimentaire généraliste en 2016 entre Epareca et le Groupe Carrefour Proximité France, après celle de Soyaux (16) signée en janvier pour un Carrefour City, ouvert depuis, et celle de Bron (69) en mai, pour un 8 à Huit qui ouvre le 7 septembre. ■

Vie et commerce au cœur des quartiers



12 place Saint-Hubert · 59043 Lille CEDEX · Tél. 03 28 52 13 13 · [www.epareca.org](http://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, Cedrick Soudron - Epareca, Georges Rioual, Hervé Hamon. Imprimé sur papier équitable et écologique avec des encres 100 % végétales. ISSN n° 2108-4017.