



# La Lettre 20

NOV. 16

20

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

### 20 ans et la maturité pour aborder les nouveaux défis de la politique de la ville



Epareca fête cette année ses 20 ans ! Cet anniversaire, qui sera marqué par trois temps forts à Paris, Lille et Lyon, valorise deux décennies d'intervention de l'établissement, 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.

Ces 20 ans écoulés permettent de mesurer la cohérence de notre action 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. Beaucoup reste encore à faire pour consolider les actions entreprises au cours de ces 20 ans.

Ces 20 ans nous ont surtout permis d'acquérir la maturité pour aborder les nouveaux défis de la politique de la Ville.

L'établissement reste lucide sur la diversité des problématiques et des réponses à y apporter. Epareca continuera de veiller au bon calibrage des projets et s'assurera d'une bonne gouvernance locale et d'une stratégie urbaine propice à leur réussite, en mobilisant toutes les compétences et ressources disponibles localement.

Notre action devra ainsi à terme s'inscrire en complémentarité des autres opérateurs de l'Etat. Il s'agit des établissements publics fonciers, mais aussi de l'Anru ou de l'Anah qui participent au financement du renouvellement urbain.

Les années à venir seront aussi celles de la qualité de nos interventions, de l'innovation au service des locataires installés, avec un réel accompagnement pour réunir les conditions de pérennisation des activités dans ces zones difficiles.

Notre Contrat d'Objectifs et de Performance nous en donne les moyens pour les cinq ans à venir.

**Corinne Valls,**

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



En 20 ans, l'établissement est devenu le référent national sur le champ de l'artisanat et du commerce dans les quartiers de la politique de la ville. Il est aujourd'hui l'unique promoteur national public de locaux commerciaux et artisanaux intervenant sur l'ensemble des quartiers nationaux en politique de la ville. Epareca est ainsi devenu au fil du temps expert du commerce et de l'artisanat. Retour sur vingt années de savoir-faire...



Montreuil // Bel Air (93) : centre commercial récent en VEFA d'un programme privé

### 1996 – 2005 : les opérations de 1<sup>ère</sup> génération



Rennes // Kennedy Villejean (35) : opération Epareca de 1<sup>ère</sup> génération

Ces premières opérations qui ont commencé dès 1996 ont permis à Epareca de mettre au point les principes fondamentaux de son modèle d'intervention. Une dizaine de centres commerciaux ont été

alors construits parmi lesquels l'Hippodrome à Reims, mis en exploitation en 2002 et revendu en 2006, les 4 Pans à Cognac mis en exploitation en 2003 et revendu en 2012, l'Espace des Nations à Mulhouse, mis en exploitation en 2002 et revendu en 2004 ou encore Chennevières à Saint-Ouen-l'Aumône, mis en exploitation en 2003 et revendu en 2008.

### 2006-2008 : le développement

En 2006, la mise à disposition de nouveaux moyens financiers et humains, conjuguée à l'instauration d'un modèle économique fondé sur la revente des espaces commerciaux, permet la montée en régime de l'activité d'Epareca. Ce développement se traduira par la mise en place de nouveaux principes d'intervention empruntés au secteur de la promotion privée et adaptés à la spécificité de l'établissement : allier la vocation sociale à la réalité

économique du marché. Les antennes de Paris et de Lyon sont à l'époque créées pour être au plus près des partenaires locaux et des commerçants. C'est également à cette période qu'est mise en place une démarche d'état des lieux du commerce dans les quartiers du PNRU en partenariat avec l'Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles pour recenser tous les espaces commerciaux faisant ou susceptibles de faire l'objet d'un engagement de la part d'Epareca. En 2008, Epareca met en production 6 opérations par an.

### 2009-2012 : la stabilisation

La signature d'un Contrat d'Objectifs et de Moyens pour la période 2009-2011 marque une nouvelle étape pour l'établissement. Les ministères de tutelle confirment l'implication de l'établissement dans la rénovation économique et sociale des quartiers en difficulté. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés et atteints par Epareca sont la mise en production d'une dizaine de nouveaux centres par an, augmentant son activité de production de plus de 66 % par rapport à la période précédente. L'Établissement inscrit son action dans les principes du développement durable afin de diminuer l'impact environnemental des centres commerciaux tant au niveau de la construction qu'au niveau de l'exploitation, par des équipements économes en énergie et une sensibilisation des locataires aux gestes verts. En 2010-2011, Epareca construit son premier pôle entièrement dédié à l'artisanat, Bruay'co, à Bruay-sur-l'Escaut (59). Sur 3 000 m<sup>2</sup> entièrement modulables, le pôle artisanal Bruay'co vient en complément d'une offre existante mais insuffisante sur le territoire Valenciennois.





Bruay-sur-l'Escaut // Bruay'Co (59) : 1<sup>er</sup> pôle entièrement dédié à l'artisanat

### 2013-2015 : la reconnaissance

Fort de l'expertise unique accumulée depuis sa création, tant dans les champs de la promotion immobilière que de l'exploitation, l'établissement est devenu le référent national sur le champ de l'artisanat et du commerce dans les quartiers de la politique de la ville. La constitution d'un centre national de ressources, la diffusion d'outils méthodologiques auprès des collectivités, la confortation des partenariats avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et la Caisse des Dépôts ont permis de placer le développement artisanal et commercial des quartiers prioritaires parmi les priorités des dispositifs de la politique de la ville. L'établissement a poursuivi en parallèle son développement avec l'ouverture de 15 nouveaux centres commerciaux, la mise en investissement de 11 nouvelles opérations et une montée en puissance des saisines de l'établissement dans le cadre de la nouvelle politique de la ville. La Cour des comptes a rendu public, le 7 octobre 2014,

un rapport particulier sur les comptes et la gestion d'Epareca pour les exercices 2001 à 2012. Ce rapport relève le bien-fondé des missions de l'établissement et la pertinence de son modèle d'intervention.

### 2016-2020 Une nouvelle phase

20 ans après sa création, l'établissement est entré dans une nouvelle phase, marquée par la signature de son nouveau Contrat d'Objectifs et de Performance. Cette feuille de route prévoit 80 M€ d'investissement sur 5 ans. Cela permettra d'accompagner les collectivités locales sur une période longue, en phase avec la nouvelle géographie prioritaire, dans le cadre des contrats de ville et du nouveau programme de renouvellement urbain.

74 projets sont en étude et montage. • 23 opérations en production ; • 54 opérations en exploitation dont 19 ont été revendues à un investisseur final : • Fin 2015, l'établissement intervient sur 151 sites au niveau national. ■

## Les 3 événements des 20 ans

3 événements sont organisés autour d'un état des lieux du commerce et de l'artisanat et de témoignages d'acteurs publics et privés ayant contribué, aux côtés d'Epareca notamment, au renouvellement économique et urbain des quartiers prioritaires.

*Les Rendez-vous du commerce - «20 ans de reconquête commerciale et artisanale»*

**16 novembre 2016 de 9h30 à 13h30**

**Centre de conférence Pierre-Mendès France - 139 rue de Bercy, Paris 12<sup>e</sup>**

Matinée d'échanges ouverte par Martine Pinville, secrétaire d'Etat chargée du commerce, de l'Artisanat, de la Consommation et de l'Economie sociale et solidaire  
Cocktail déjeunatoire en mode speed-dating entre les acteurs le midi

*Epareca, 20 ans d'action en mode partenarial*

**16 décembre 2016 de 14h30 à 17h30**

**Le Tri Postal de Lille - Avenue Willy Brandt (proche des gares Lille Flandres & Lille Europe)**

Après-midi d'échanges autour de Patrick Kanner, Ministre de la Ville de la Jeunesse et des Sports

Visite de sites valenciennois dans la matinée (sur réservation)

*Epareca, 20 ans d'action pour et avec les commerçants & artisans*

**A Lyon**

Matinée d'échanges en présence de Madame Hélène GEOFFROY, Secrétaire d'Etat en charge de la Ville auprès du Ministre de la Ville de la Jeunesse et des Sports

Inscriptions sur [epareca.org](http://epareca.org)



## 3 questions à :

**Bernard GERARD**, ancien président d'Epareca, Député-maire de Marcq-en-Barœul

### 1 Que représente Epareca, pour vous, qui en avez été le président durant quatre années ?

Epareca a permis de redonner du cœur à nos quartiers. C'est un opérateur public formidable qui facilite la redynamisation du commerce et de l'artisanat. La vocation sociale et économique fait d'Epareca un outil unique d'intervention complémentaire aux projets de rénovation des quartiers de la politique de la ville. Malgré la réhabilitation du bâti, il restait parfois des structures commerciales en déshérence et Epareca nous a permis ainsi de redonner vie à ces quartiers.

### 2 Quels sont les moments marquants de votre présidence ?

Cela a d'abord été la rencontre avec une équipe de très haute qualité. Je voudrais le souligner, car j'ai beaucoup appris et aimé travailler avec le conseil d'administration et les salariés d'Epareca. C'est une très jolie rencontre dans ma vie et Epareca a toujours eu conscience de la mission qui est la sienne.

Le second point est l'intérêt que représente cet organisme comme effet de levier. Avec peu de moyens, nous pouvions lever des fonds relativement importants pour le montage des opérations. Avec un peu de volonté nous sommes arrivés à transfigurer des quartiers. Nous avons recréé du lien dans ces lieux et cela a été une très grande réussite. C'est à chaque fois une reconquête qui nécessitait beaucoup de savoir-faire.

### 3 Epareca permet donc de recréer ce lien social si nécessaire dans les quartiers relevant de la politique de la Ville ?

Epareca permet effectivement d'aller dans cette voie et je pense qu'il faudrait s'en inspirer pour la ruralité. Lorsque l'on voit la désertification rurale en France on devrait s'inspirer de cet outil qui permet de recréer des pôles d'activité, sans doute d'ailleurs grâce à la mutualisation de projets entre les petites communes rurales.

Pour ma ville nous avons signé une convention avec Epareca pour réfléchir à la redynamisation d'un quartier. Et je voudrais souligner qu'Epareca a souvent des idées novatrices pour recréer ce lien social dans les quartiers relevant de la politique de la ville. C'est une structure qui sait être inventive !



## Portrait

### Le relationnel avant tout

Sélímata Diarra a contribué à la réussite de l'inauguration du centre commercial Nelson Mandela à Stains (93). Elle est gérante du restaurant situé dans cette nouvelle polarité. Elle nous fait partager son enthousiasme à quelques semaines de l'ouverture de son enseigne.

Son restaurant est situé en plein cœur de ce quartier en pleine évolution.

Inauguré il y a quelques semaines, le nouveau centre commercial Nelson Mandela est en effet un élément essentiel du projet de rénovation urbaine piloté par la ville de Stains et l'établissement public territorial Plaine Commune. Indispensable à la vie du quartier, il marque son renouveau et sa redynamisation.

Il accueille sept locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble. La plupart des commerces sont déjà en activité. Le dernier à ouvrir sera celui du restaurant de Sélímata Diarra « aux trois têtes », en décembre prochain. Sénégalaise par sa mère et mauritanienne par son père, elle compte drainer une clientèle essentiellement composée d'habitants du quartier, mais pas seulement. « *Je vise à terme une clientèle plus large et je vais développer mon réseau aux communes voisines* ».

#### Restauratrice expérimentée

Sélímata Diarra avait déjà un restaurant à St Denis qui a dû fermer pour cause d'incendie. Elle a grandi à Stains et elle a toujours aimé cuisiner. Sa carte proposera une variété de plats des cuisines du monde et sous forme de buffet afin que les clients puissent goûter à différentes saveurs.

Elle confie qu'elle a eu un coup de cœur pour cet endroit qu'elle connaissait déjà. Pour elle, il faut de la passion et savoir se lancer dans des projets. Elle encourage d'ailleurs toutes les femmes africaines à aller de l'avant et à « oser ».

Sélímata Diarra considère que le commerce de proximité doit être marqué avant tout par le contact humain, le professionnalisme. « *Être proche du consommateur et de ses envies, apporter un vrai service* », voilà le secret de cette restauratrice très dynamique.

Comme le précise la commerçante, « *le relationnel est important dans notre métier autant que la qualité des produits proposés* ». Les idées ne lui manquent pas et elle compte créer un café culturel l'après-midi pour tisser des liens avec les habitants de ce quartier qui se redécouvre.

### D'un salon professionnel à l'autre



Epareca était présent au salon H'Expo les 27, 28 et 29 septembre 2016, au parc des expositions de Nantes. En parallèle du congrès de l'USH (Union Sociale de l'Habitat), ce salon rassemble, une fois par an, les acteurs du logement et de l'habitat social.

Epareca, partageait un stand avec le CGET, Commissariat Général à l'Égalité des Territoires et l'Anru, Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Les congressistes ont trouvé de nombreuses informations sur les actions menées par notre établissement pour améliorer le cadre de vie des habitants par le levier économique dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Un zoom particulier a été fait sur les résultats de l'état des lieux du commerce et de l'artisanat réalisé sur les quartiers d'intérêt national de la rénovation urbaine.

Epareca participera également au salon de l'immobilier d'entreprise, en partenariat avec l'Anru. Le SIMI est le rendez-vous business incontournable de l'industrie immobilière. Il ouvre ses portes pour sa 15<sup>e</sup> édition du 30 novembre au 2 décembre 2016. ■

### Décisions du dernier Conseil d'Administration

Plusieurs études pour concevoir les futurs projets ont été validées par le Conseil d'Administration d'Epareca qui s'est tenu le 4 octobre 2016. Elles concernent les espaces commerciaux des villes suivantes :

- CALAIS (3 mises en étude)
- MONTPELLIER (2 mises en étude)
- ETAMPES (1 mise en étude)

Le Conseil d'Administration a également fait un point sur la trajectoire d'investissement dans le cadre du COP 2016-2020, démontrant les ambitions d'Epareca pour les années à venir.

Enfin le CA a évoqué le suivi des centres en exploitation et la démarche globale de vérification des équipements commerciaux sous l'angle des règles en vigueur d'accessibilité aux personnes handicapées. Le résultat très positif de ces diagnostics a été communiqué aux préfets et aux maires concernés. ■

### Inauguration du centre commercial et de la place Nelson Mandela à Stains



Le 17 septembre, le nouveau centre commercial et la place Nelson Mandela ont été inaugurés en présence de Nicole Isnard, Sous-préfète de Seine-Saint-Denis, Corinne Valls, présidente du Conseil d'administration d'Epareca, Patrick Braouezec, président de Plaine Commune, Azzédine Taïbi, maire de Stains, et Stéphane Troussel, président de l'Oph93.

Indispensable à la vie du quartier, il marque son renouveau et sa redynamisation. Ce centre commercial entièrement neuf accueille sept commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, dont une moyenne surface alimentaire sous enseigne Coccinelle Express. La plupart des commerces sont déjà en activité. Les deux derniers le seront sous peu. Fin 2016, une maison médicale ouvrira également ses portes. Cette offre commerciale complète et adaptée aux besoins de la population du quartier a pu être développée dans le cadre d'un comité de commercialisation partenarial. ■

Vie et commerce au cœur des quartiers

# Epareca

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 : Valerie Lasek - Directrice de la rédaction : Christelle Bream - Coordination éditoriale : Guillaume Doye - Rédaction : JGM Communication - Crédit photos : Georges Rioual ; Ville de Marcq-en-Barœul ; Epareca : Alexandra Lebon, Benedite Topuz, Sabrina Budon, Didier Gauducheau, Philippe Caumes, Jean-Manuel Vignau. Imprimé sur papier équitable et écologique avec des encres 100 % végétales. ISSN n° 2108-4017.