



Journée du Club PLUi de Picardie

Présentation d'Epareca Nouvelles modalités d'intervention

25 avril 2019

Marie Krier



Epareca ?

- Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux
- Depuis 1996
- Tutelles : 3 ministères (Commerce, Ville et Logement)
- Métiers : Etudes, **promotion immobilière**, investisseur, exploitant (bailleur)
- **Intervention sur saisine** des collectivités locales :
 - Dans les QPV
 - Dans les PNRQAD
 - Dans les ORT (Loi ELAN)
- Commerce et Artisanat



Etudes / Production / Exploitation / Vendu

LA MISSION

- Assurer, sur saisine des collectivités, la conduite globale des opérations commerciales ou artisanales, de la conception à la réalisation, y compris l'exploitation, jusqu'au retour au droit commun
- Créer les conditions de remise sur le marché de l'investissement et de la gestion privée

LES MOYENS

- S'inscrire dans un partenariat local fort avec l'appui technique et financier de l'Anru, de l'Europe et du Groupe Caisse des Dépôts
- Mobiliser les moyens nécessaires à la maîtrise foncière d'ensemble
- Porter dans la durée les équipements restructurés jusqu'à stabilisation économique, sociale et urbaine

L'ORGANISATION

- 4 implantations : Lille, Paris, Lyon et Marseille
- 49 collaborateurs répartis dans 6 directions fonctionnelles et opérationnelles



Epareca ? Critères d'intervention

Intervention uniquement en **dernier recours** :
absence d'initiative privée, absence d'opérateur local

- Paupérisation du quartier
- Déclin commercial (et économique en général)
- Copropriétés dégradées
- Absence d'ingénierie technique et financière sur le plan local

Des QPV, des ORT, aux réalités et potentialités très différentes

- Formes urbaines : grands ensembles, centres villes/centres anciens, cités minières, etc.
- Taille des villes et des quartiers : intégration de nombreuses villes petites ou moyennes dans la nouvelle géographie prioritaire.
- Marché immobilier local hétérogène selon les territoires (tendu en Île-de-France et dans les grandes métropoles, détendu sur le reste du territoire)

Modalités d'intervention

Une reconquête EN 5 PHASES

1



SAISINE PAR LA COLLECTIVITÉ

Courrier de saisine

Dossier de saisine à compléter

Visite de site(s) et réunion de cadrage

Proposition d'une démarche d'études et de projet

2



ÉTUDES ET MONTAGE

Études préalables (commerciales, juridiques et foncières, immobilier d'entreprise)

Projet immobilier et d'insertion urbaine

Plan de financement

Structuration du partenariat

3



PRODUCTION

Appropriation du site

Réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction

Transfert des commerçants / artisans

4



EXPLOITATION

Gestion du nouvel équipement jusqu'à stabilisation économique, sociale et urbaine

5



REMISE SUR LE MARCHÉ

Revente à des investisseurs privés (retour au droit commun)

Partenariat avec la collectivité

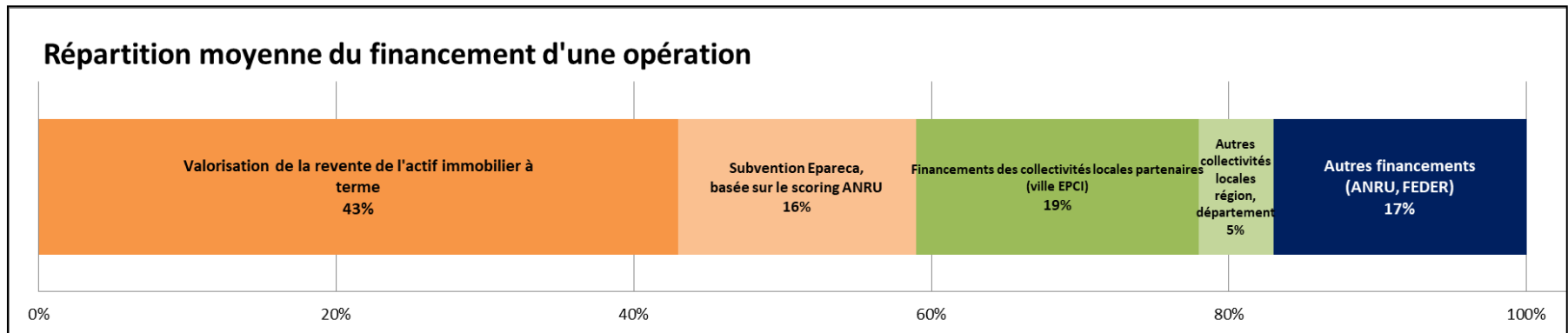
Des engagements réciproques formalisés dans une convention

Le modèle d'intervention

Pôles artisanaux ... Interventions en centres anciens

Un modèle d'intervention conservé

- Basé sur la valeur estimée à la revente (10 fois les loyers de la quatrième année) ;
- Subventionné en fonction de la situation financière et sociale des collectivités (scoring ANRU).
- Equilibré par les autres partenaires financeurs (Europe, collectivités, ANRU, etc.)



Ajusté / adapté en fonction du besoin spécifique des projets

- Rachat des locaux commerciaux en VEFA ;
- Baux emphytéotiques ;
- Intervention dans de l'urbain diffus (→ effet levier).

Quelles conditions pour une réussite ?

Impliquer **l'ensemble des acteurs** dès l'initiative du projet.

Les services en charge du projet de cœur de ville /de la politique de la ville :

Véritables **chefs d'orchestre, ensemblier** de l'ensemble des fonctions urbaines

→ **Le commerce ne survit pas aux mauvais phasages** (espaces publics / logements / transports ...)

Connaître (*et se faire connaître des*) les interlocuteurs locaux de l'ensemble des collectivités locales impliquées (notamment pour les financements).



Pôle artisanal Bruay sur l'Escaut (59)





Beverages (59)





Grasse (06)



Grasse – centre ancien

▪ Points forts de l'opération :

- ✓ Changement **d'image** du centre ancien
- ✓ **Réduction de la vacance**
- ✓ Effet **levier** de l'intervention (locaux vacants voisins reloués)
- ✓ Offre de plus grandes cellules, **mieux adaptées aux besoins** des commerçants

▪ Points de fragilité :

- ✓ Forte **saisonnalité** des activités (maintien difficile du CA)
- ✓ Complexité de la **rénovation des locaux** (dérogations au titre de la sécurité)
- ✓ Inscription au sein de copropriétés verticales qui **fragilise la cohérence de l'intervention**

▪ Enseignements pour les interventions en centres anciens :

→ Ne pas calibrer en fonction de l'activité touristique / adaptabilité

- ✓ Identifier un secteur opérationnel court (boucle marchande, linéaire stratégique) sur lequel **concentrer l'action publique**
- ✓ Définir un **périmètre de surveillance élargi** au sein duquel mobiliser les dispositifs réglementaires pour contraindre les mutations
- ✓ Anticiper la remise à niveau complète des immeubles et la gestion future en s'adossant à **des opérateurs locaux**

Loi ELAN

La loi Elan autorise, à titre expérimental, l'Epareca à exercer ses missions dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire (ORT).

Epareca peut d'ores et déjà être associé et signataire des conventions-cadres conclues dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Les modalités de saisine de l'établissement demeurent inchangées (courrier des élus).

Vers un transfert d'expertise au profit des opérateurs locaux

- Lancement d'un réseau national pour diffuser les pratiques et les boîtes à outils

Toutes les informations en ligne

A retrouver sur : www.epareca.org ; www.capville.fr

The screenshot shows the Epareca website interface. At the top, there is a navigation bar with the Epareca logo on the left, a home icon and menu items (QUI SOMMES-NOUS, PUBLICATIONS, OPÉRATIONS, PARTENAIRES, CONTACT, RECRUTEMENT) in the center, and a search bar on the right. Below the navigation bar, there are three buttons: 'Je suis une COLLECTIVITÉ' (highlighted in blue), 'Je suis un COMMERÇANT / ARTISAN', and 'Je suis un INVESTISSEUR'. To the right, there are logos for ROC and CapVille, along with social media icons for LinkedIn, Twitter, and YouTube. The main content area has a dark blue background with a grid pattern. The heading 'Je suis une COLLECTIVITÉ' is centered. Below it, there are two questions: 'Votre territoire est en politique de la ville ou relève du plan gouvernemental Action Cœur de Ville ?' and 'Vous souhaitez y redynamiser l'activité commerciale et/ou artisanale ?'. At the bottom, a text block states: 'Epareca, établissement public national, peut vous accompagner, depuis les études préalables jusqu'à l'exploitation de vos locaux commerciaux et artisanaux.'

✓ ETES-VOUS ÉLIGIBLE AUX INTERVENTIONS DE L'ÉTABLISSEMENT ?

📄 COMMENT SOLLICITER L'INTERVENTION D'EPARECA ?

⚙️ QUEL EST LE DÉROULEMENT TYPE D'UNE OPÉRATION ?

👤 QUEL EST LE RÔLE D'EPARECA ET CELUI DE LA (DES) COLLECTIVITÉ(S) ?

💰 QUELS SONT LES PRINCIPES DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS ?

✓ ETES-VOUS ÉLIGIBLE AUX INTERVENTIONS DE L'ÉTABLISSEMENT ?

LES TERRITOIRES D'INTERVENTION D'EPARECA :

- les 1 500 quartiers de la politique de la ville, qu'ils relèvent ou non de la géographie de l'ANRU ;
- les 40 centres-anciens du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;
- les [Opérations de Revitalisation de Territoires](#) (au sens de la loi ELAN), et dans ce cadre, les 222 villes retenues pour le Plan national « Action Cœur de Ville ».

L'intervention peut concerner des polarités commerciales à proximité de ces quartiers, quand il est avéré que l'équipement commercial à restructurer joue un rôle dans l'offre commerciale du quartier.

Vérifier sur le [SIG Ville](#) et sur le site du [Ministère de la cohésion des territoires](#) que votre quartier est bien éligible aux interventions de l'établissement.

LES CONDITIONS D'INTERVENTION D'EPARECA :

- un défaut d'initiative privée ou locale ;
- la saisine d'Epareca par le Maire ou le Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ;
- une problématique relevant du champ de compétence du métier de promoteur immobilier de locaux commerciaux ou artisanaux.

Si ces prérequis ne sont pas réunis, nous vous invitons à consulter notre centre de ressources CapVille pour vous aider à développer à votre niveau des projets de redynamisation commerciale ou artisanale (www.capville.fr).

En synthèse

- Mobiliser l'ingénierie disponible pour la définition des projets
- Mobiliser les expertises métiers : habitat / commerce / patrimoine
- Structurer un réseau d'opérateurs locaux pour permettre de faire jouer la subsidiarité : **vers un accompagnement et un transfert d'expertise**
 - Lancement d'un réseau national pour diffuser les pratiques et les boîtes à outils
- Les moyens d'actions démultipliés dans la future ANCT

Plus d'informations, contacts

Marie KRIER

Directrice du programme cœur de ville

mkrier@epareca.org

01 48 01 80 83