



## 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*

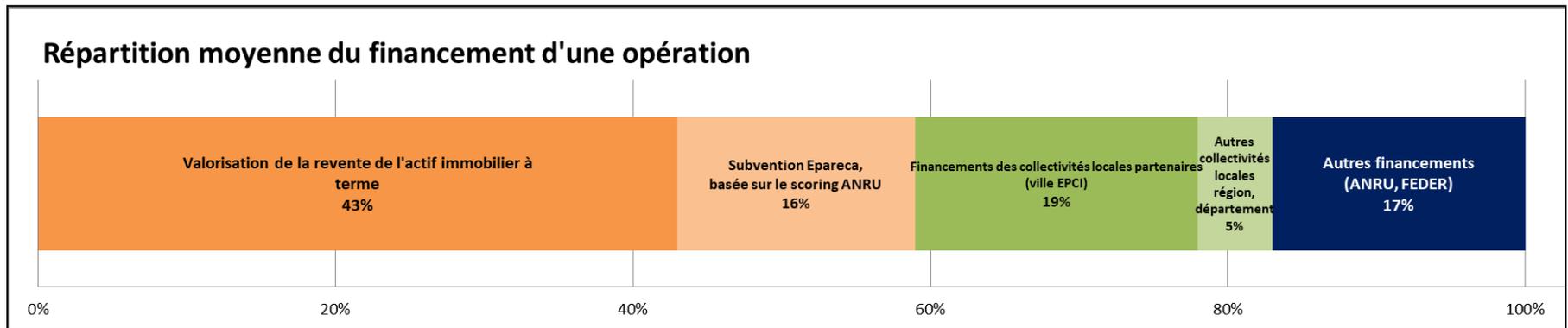
**Des engagements réciproques formalisés dans une convention**

# 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).



La Chapelle Saint Luc (10)



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](https://www.epareca.org) ; [www.capville.fr](https://www.capville.fr)

The screenshot shows the Epareca website interface. At the top, there is a navigation bar with the Epareca logo, a home icon, and links for 'QUI SOMMES-NOUS', 'PUBLICATIONS', 'OPÉRATIONS', 'PARTENAIRES', 'CONTACT', and 'RECRUTEMENT'. A search bar is also present. Below the navigation bar, there are three buttons: 'Je suis une COLLECTIVITÉ', 'Je suis un COMMERÇANT / ARTISAN', and 'Je suis un INVESTISSEUR'. The main content area features the heading 'Je suis une COLLECTIVITÉ' and a sub-heading 'Votre territoire est en politique de la ville ou relève du plan gouvernemental Action Cœur de Ville ?'. Below this, it asks 'Vous souhaitez y redynamiser l'activité commerciale et/ou artisanale ?' and states 'Epareca, établissement public national, peut vous accompagner, depuis les études préalables jusqu'à l'exploitation de vos locaux commerciaux et artisanaux.'

- ÊTES-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 ?

- ÊTES-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](https://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](mailto:mkrier@epareca.org)

01 48 01 80 83