

# CONSOLIDER LES COMMERCES DANS LES QUARTIERS



*IREV HAUTS DE FRANCE — 21 SEPTEMBRE 2017*

*JEAN-JACQUES GRADOS, DGA EPARECA*



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

## → *Epareca* :

- EPIC créé par le Pacte de relance pour la Ville (1996)
- Opérateur public
- Intervention, sur saisine, dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville**
- Centré sur les **polarités commerciales et artisanales**
- Une équipe opérationnelle de **45 salariés**



# QUELLE INTERVENTION D'EPARECA ?

## Epareca « Promoteur » public et bailleur-exploitant :

- Etudes préalables
  - Programmation et conception
    - Maitrise foncière / immobilière
      - Mise en œuvre projet (construction / restructuration)
        - Commercialisation
          - Exploitation – maintenance
            - Revente à investisseurs privés ou :



# QUELS MOYENS FINANCIERS ?

## Co-financement :

- **EPARECA**
- **Villes / EPCI**
- **Caisse des Dépôts** (Etudes et acquisition possible in fine)
- **ANRU**
- **Départements**
- **Régions**
- **FEDER**



# LES EPCI STRATÉGIQUES

(PRIORITAIRES POUR EPARECA, MAIS NON EXCLUSIFS DES AUTRES TERRITOIRES)

CA Plaine Commune  
CA Est Ensemble  
CA Val de France  
Paris (CI)  
CA Seine Amont  
CA Seine & Vexin  
CA de Clichy-sous-Bois/  
Montfermeil

Métropole Rouen Normandie

Métropole européenne de Lille

CU de Strasbourg

## Légende :



Absence de saisine Epareca



1 saisine en cours  
d'instruction ou achevée



De 2 à 4 saisines en cours  
d'instruction ou achevées



5 saisines et plus en cours  
d'instruction ou achevées



EPCI stratégique

CU Nantes Métropole

Métropole de Lyon

CA Saint-Etienne  
Métropole

CA Alès  
Agglomération

CU Toulouse Métropole

CU Marseille Provence Métropole

Guadeloupe

Martinique

**La Réunion**

Guyane

Mayotte

CAP Excellence

CA du Centre de la Martinique

CINOR et CIREST

CA du Centre Littoral



# LES 10 CONDITIONS DE RÉUSSITE

- **Intégration dans un projet urbain global**
- **Qualité des partenariats : vision urbaine, gouvernance, financements**
- **Capacité à (ré)unifier les propriétés commerciales**
- **Désenclavement / ouverture du pôle commercial sur l'extérieur, **amélioration de l'environnement** (sécurité, mixité de populations)**
- **Refonte de l'offre commerciale (surfaces et locaux adaptés)**
- **Mix transferts / nouvelles activités**
- **Politique de loyers et de charges adaptés**
- **Des exploitants professionnels... et pérennes**
- **Gestion « de proximité » : suivi, écoute et... fermeté**
- **L'Actif immobilier retrouve une valeur sur le marché**



# UNE RECONQUÊTE QUI PASSE PAR LA DIVERSITÉ COMMERCIALE...

- Moyenne surface alimentaire
- Boulangerie-pâtisserie
- Epicerie spécialisée
- Boucherie charcuterie
- Fruits et légumes
- Salon de coiffure
- Pharmacie
- Bar brasserie
- Restauration rapide
- Banque
- Bureau de poste
- Tabac-presse
- Professions médicales
- Auto-école



# ...ET LA COMPLÉMENTARITÉ AVEC D'AUTRES FONCTIONS

- « **Maison pour tous** » à Bron (69)
- **Institut de formation en soins infirmiers** à Perpignan (66)
- **Pôle médical** à Trappes (78)
- « **Maison des Projets** » à St Etienne (42)
- **Bureau de la Police Nationale** à Nîmes (30)
- **Pôle Emploi** à Chambéry (73)
- **Bureaux** à St Fons (69)
- **Maison médicale** à Garges-lès-Gonesse (95)
- **Espace de co-working** et  
« **école de la 2<sup>ème</sup> chance** » à La Courneuve (93)
- **La Poste...**



# Centre Commercial « Bernard Palissy » – La Chapelle St Luc (10)

23 octobre 2015



## Centre Commercial « Le lac / Prés St Jean » – Chalon-sur-Saône (71)



## Centre Commercial Terrailon – Bron (09)



## Centre commercial « Europe » - Hérrouville-Saint-Clair (14)



## Centre commercial « République » - Bonneuil-sur-Marne (94)



*Avant intervention*

2016



## Centre commercial « Bel air » - Montreuil-sous-Bois (93)



# Centre commercial « Le Hamois » - Vitry-le-François (51)



subvention FEDER : 430.000 €



## Pôle d'Artisanat d'art de Pantin (93)



## CAP'ARTISANS – Tourcoing (59)



## CAP'ARTISANS – Tourcoing (59)



## Bruay'co – Bruay-sur-Escaut (59)







# GARANTIR L'OPÉRATIONNALITÉ D'UN PROJET, C'EST :

- Réussir les partenariats avec les EPCI et aménageurs locaux (portage du projet, respect du calendrier du PRU, veille sur la concurrence commerciale)
  - Réunir les financements nécessaires
  - Mettre en œuvre des projets réalistes et pérennes sur le plan commercial et financier
  - Accompagnement des porteurs de projets et soutiens aux commerçants en activité
- **Obligation d'Epareca d'être plus sélectif (sites prioritaires) et de toujours plus anticiper avec :**
- **Le porteur du projet urbain**
  - **L'aménageur / le promoteur**
  - **Les financeurs** (dans un contexte de plus en plus tendu)
  - **Les futurs commerçants / artisans**
  - **Le futur investisseur**



