

Compte rendu du groupe d'échanges Développement économique et politique de la ville 21 septembre 2018 – Des partenaires stratégiques du pilier développement économique du contrat de ville : l'EPARECA et le Conseil Régional Occitanie

Présentation des modalités d'intervention d'EPARECA

Marie KRIER, chargée de mission innovation à l'EPARECA.



Créé en 1996, la spécificité de l'EPARECA est d'intervenir uniquement dans les quartiers politique de la ville et dans les PNRQAD, et bientôt dans les futures ORT, comme cela est prévu dans la loi ELAN.

L'EPARECA intervient depuis la phase étude pré-opérationnelle (savoir s'il y a un intérêt à agir sur tel ou tel territoire), jusqu'à l'exploitation des commerces qu'il a restructurés. Concrètement, l'EPARECA garde les commerces en gestion d'actifs immobiliers pendant en général 8 à 10 ans. L'EPARECA est maître d'ouvrage direct, et non un « guichet financeur », à la différence d'autres établissements publics comme l'ANRU ou de l'ANAH, par exemple.

En tant maître d'ouvrage direct et gestionnaire des espaces commerciaux restructurés, le rôle de l'EPARECA est aussi d'accompagner les commerçants-locataires pour s'assurer de la pérennité de leur activité.

Un état des lieux a été réalisé par l'EPARECA, en 2015, de toutes les polarités commerciales en quartiers politique de la ville retenus dans le cadre du NPNRU (projets d'intérêt national et projets d'intérêt régional). Environ 800 polarités commerciales ont ainsi été recensées. L'objectif était d'informer les collectivités concernées et les préfetures des endroits où il pouvait être intéressant de solliciter l'EPARECA.

✚ L'EPARECA n'intervient que sur saisine des collectivités parce qu'elles ont une problématique commerciale ou artisanale à laquelle elles ont du mal à faire face.

Il est cependant précisé que l'EPARECA peut aussi être saisi par les collectivités dont les quartiers politique de la ville ne relèvent pas du NPNRU.

Précisions sur les ressources humaines de l'EPARECA.

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

L'objectif pour l'EPARECA est d'intervenir dans le cadre d'un partenariat très étroit avec les collectivités. Il intervient toujours dans le cadre d'une convention de partenariat. Le tour de table est généralement constitué de l'EPCI, qui a la compétence développement économique et de la

commune. Selon les cas, la Région est également partie prenante, ainsi que l'Europe (quand des fonds FEDER sont sollicités).

La procédure de saisine

La saisine de l'EPARECA doit faire l'objet d'un courrier signé par le président de l'EPCI et/ou le maire. Cela garantit en principe un portage politique de la démarche.

Un comité de pilotage est mis en place, piloté par l' élu en charge du dossier. L'EPARECA est très attaché à ce que toutes les parties prenantes sont mobilisées dès le début du projet. C'est une des conditions d'un projet bien mené et ayant le plus de chance d'aboutir.

L'action de l'EPARECA est coordonnée avec les services de l'Etat, qui sont souvent les mêmes qui suivent les projets ANRU.

Une opération fait l'objet d'une convention tripartite EPARECA / EPCI / commune.

Le rôle du conseil d'administration de l'EPARECA

Il donne son avis à trois reprises dans la vie d'un projet :

1/ décision du CA de l'EPARECA au moment de la saisine par la collectivité

Quand l'EPARECA est saisi par une collectivité, une première visite du site est réalisée en présence de la directrice générale ou son représentant pour pouvoir évaluer sur place s'il y a un intérêt à intervenir sur ce territoire. Du côté de la collectivité, c'est l'occasion de s'organiser pour déterminer qui va être autour de la table pour le projet.

2/ décision du CA de l'EPARECA de mettre – ou non – en étude un projet sur un territoire (phase d'études)

Trois types d'études sont menées parallèlement :

A noter : l'EPARECA est généralement saisi sur des polarités commerciales qui se portent mal, mais où il existe encore quelques commerçants qui s'efforcent tant bien que mal de survivre.

- Des études de type commercial pour vérifier qu'il existe un potentiel, à envisager aussi en fonction du futur envisagé pour le quartier en question (quand un projet de renouvellement urbain est à l'étude ou en cours, en particulier) ; pour vérifier aussi quelle est la place du commerce à l'échelle du bassin de vie (quand il existe des centres commerciaux, ou des projets de centres commerciaux à proximité, cela a un impact direct sur la viabilité du commerce de proximité).
- Des études juridiques et foncières : l'objectif est de mesurer dans quelle mesure les commerçants encore en place vont pouvoir trouver leur compte dans le projet. Cela représente un coût pour l'EPARECA dans la mesure où son modèle d'intervention est de se rendre propriétaire, en rachetant le foncier¹. Et quand l'EPARECA intervient, la 1^{ère} phase est une phase de maîtrise du foncier avec le souci de conserver une unité foncière, y compris à terme, c'est-à-dire au moment de la revente. Car l'objectif de ces opérations est un retour dans le droit commun de ces espaces commerciaux : le bien restructuré doit pouvoir, à terme, intéresser des investisseurs.

¹ Historiquement, l'EPARECA a été créé pour faire face à des copropriétés (commerciales) dégradées.

Avec un recul de 22 ans, le bilan est que cela fonctionne puisque les espaces commerciaux gérés par l'EPARECA pendant une dizaine d'années ont tous été revendus.

3/ Pour prendre la décision d'investir (phase de production)

Il s'agit de la décision de réaliser le projet en tant que tel. L'EPARECA peut intervenir de deux manières :

-soit en **maîtrise d'ouvrage directe**, ce qui est le cas le plus fréquent ;

-soit par le rachat des locaux en VEFA, dans des zones où le marché du foncier est tendu et où il va y avoir des commerces en pied d'immeuble, par exemple. L'EPARECA n'étant pas compétent pour construire du logement, il rachète en VEFA au bailleur (bailleur social ou non) qui réalise l'opération. Dans ce cas de figure, l'EPARECA veille à être très en amont avec le maître d'ouvrage de l'opération pour pouvoir soumettre ses exigences pour que le commerce puisse ensuite avoir une viabilité.

Comme l'EPARECA est présent dans toutes les phases d'un projet, y compris la phase d'exploitation, il est vigilant dans la phase de production pour que cela fonctionne bien ensuite.

EPARECA : un dernier recours

Ce n'est pas dans l'intérêt de la collectivité de solliciter l'EPARECA quand des investisseurs privés sont mobilisables localement, ce qui est plutôt un bon signe.

Au moment de la saisine, si l'EPARECA s'aperçoit qu'il y a autour de la table des acteurs locaux qui sont capables d'intervenir, la décision est prise de se retirer.

UNE DIVERSIFICATION DES CONTEXTES URBAINS DANS LESQUELS INTERVIENT L'EPARECA

Pendant longtemps, le contexte urbain classique d'intervention d'EPARECA a été celui des grands ensembles, avec des « galettes commerciales » au pied de barres d'immeubles. Mais depuis 2014, et la nouvelle géographie prioritaire, il est de plus en plus sollicité pour intervenir dans des QPV de centre ancien. Ce sera sans doute d'autant plus le cas avec le programme Action cœur de ville, et les ORT prévues dans le projet de loi ELAN qui désigne l'EPARECA comme intervenant potentiel. Par ailleurs, l'EPARECA intervient désormais aussi pour l'implantation de pôles artisanaux, en plus de sa fonction initiale de l'EPARECA qui est le commerce de proximité, avec des polarités de 5 à 10 commerces.

Rappel du modèle économique d'EPARECA

L'EPARECA obéit à une double logique d'investisseur et de subventionneur.

En tant qu'investisseur, l'EPARECA base l'investissement qu'il va consentir sur la valeur estimée du bien à la revente. Il s'agit d'une règle immobilière classique : 10 fois les loyers de la 4^{ème} année, car on considère qu'au bout de 4 ans les loyers sont stabilisés. Et l'expérience des centres revendus confirme que l'EPARECA récupère ce montant.

A cet investissement, on ajoute subvention dont le montant est calculé en fonction de la situation financière et sociale des collectivités. **L'EPARECA applique le taux scoring ANRU de la collectivité.**

Pour déterminer le niveau des subventions attribuées aux collectivités, l'Anru prend en considération la situation financière, l'effort fiscal et la richesse des collectivités territoriales concernées. Ces éléments permettent de déterminer un « scoring » et donc le taux de

financement appliqué par l'Anru pour les opérations dont les collectivités sont maître d'ouvrage. Ainsi, plus une collectivité a des ressources ou est peu endettée moins l'Anru l'aidera.

Ce taux scoring n'est pas public mais les collectivités concernées le connaissent.

Il est à noter que, pour un même territoire, le taux scoring de la commune et celui de l'EPCI ne sera pas forcément le même. Dans le cas des opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'EPARECA, le taux scoring qui sera appliqué est celui de la collectivité compétente en matière de développement économique.

Ce taux de subvention s'appliquera sur le montant de l'investissement de l'EPARECA, donc sur la valeur estimée à la revente. Ce taux scoring doit s'entendre comme un taux maximum. Il peut arriver que le taux de subvention par EPARECA soit moindre parce que l'opération est équilibrée par ailleurs, du fait d'autres financeurs : collectivités, ANRU, FEDER, etc. Dans ce cas de figure, l'EPARECA peut apporter un complément de financement, en cours de projet, dans la limite du taux scoring.

L'EPARECA joue un rôle d'expertise auprès du comité d'engagement de l'ANRU sur la prise en compte du commerce dans les projets de renouvellement urbain (en étant représenté au comité d'engagement).

La prise en compte d'enjeux spécifiques aux centres anciens dégradés

Dans les centres anciens dégradés, pour des copropriétés dégradées « verticales », se pose la plupart du temps la question de la DUP et du périmètre de la DUP.

Exemple de Vierzon, qui a signé sa convention Cœur de Ville, et où l'EPARECA était déjà présent sur le centre ancien sur la question commerciale. Il a refusé de porter la DUP uniquement sur la partie commerce : ce n'est pas pertinent de l'exproprier que les RDC commerciaux d'un immeuble qui, par ailleurs, posent de gros problèmes. Il a été négocié que la ville porte une DUP globale pour que le projet soit intégralement pris en charge.

Mais dans un contexte urbain « diffus », l'EPARECA commence aussi à tester d'autres modèles d'intervention où il ne se rendrait pas nécessairement propriétaire des locaux commerciaux, mais sans être un simple locataire : baux emphythéotiques (exception).

On commence à constater que l'intervention de l'EPARECA dans l'urbain diffus a un effet levier : son intervention sur les cellules commerciales les plus difficiles a un effet levier positif sur la situation des autres cellules commerciales.

Les conditions communes pour la réussite d'un projet portés par l'EPARECA.

- ✓ Impliquer l'ensemble des acteurs dès l'initiative du projet.
- ✓ Identifier la répartition des compétences, y compris officieux, dès le début de la procédure.
- ✓ Les services en charge de la politique de la ville / du renouvellement urbain : ils constituent un relai important pour la plupart des projets où ils sont les chefs d'orchestre. Il y a des contre-exemples de projets qui dysfonctionnent par manque de coordination : par exemple, le commerce ne va pas survivre aux mauvais phasages (espaces publics, logements / transports...). Il faut aussi pouvoir anticiper des décisions de renouvellement urbain qui vont avoir pour effet une baisse du nombre d'habitants dans la mesure où cela va avoir un impact sur le commerce de proximité.
- ✓ Connaître (et se faire connaître des) les interlocuteurs locaux de l'ensemble des collectivités locales impliquées, notamment pour les financements.

L'expérience montre en effet l'importance de connaître les co-financeurs locaux (conseil régional, conseil général) qui vont pouvoir venir « boucler » le plan de financement d'une opération afin que l'EPARECA puisse passer à la phase de production.

Précisions sur la manière dont les équipes de l'EPARECA se répartissent leurs interventions, selon une logique territoriale et thématique.

En termes de ressources humaine, l'EPARECA repose au minimum sur un noyau dur : une personne qui suit la partie étude, une personne qui suit la partie programmation et la partie opérationnelle, et un binôme qui suit la partie maintenance des équipements et assure le rôle de bailleur : commercialisation et relation avec les commerçants-locataires.

Les 2 implantations principales de l'EPARECA sont Paris, avec beaucoup d'opérations en région parisienne, et le nord et le nord-est, le siège de l'établissement étant implanté à Lille. Devant la multiplication des saisines issues du sud-est, un projet d'implantation à Marseille est actuellement à l'étude. A la faveur de la création de l'Agence nationale pour la cohésion des territoires qui répond à une volonté d'avoir une action décentralisée, en lien direct avec les collectivités locales (dans l'esprit dans lequel a été conçu le programme Action cœur de ville), l'objectif est que l'EPARECA puisse se rapprocher encore des territoires.

Lancement d'un réseau national pour diffuser les pratiques et les boîtes à outils : 1^{ère} réunion vendredi 28 septembre.

Cahiers des charges type, statuts types d'une foncière, etc. L'EPARECA, tiers neutre, organisera les rencontres du réseau.

Exemples d'opérations dans des quartiers de centres anciens :

Coulouniex-Chamiers (24) : pôle artisanal - [Voir la fiche descriptive](#)

Beuvrage (59) en centre ancien, cas de VEFA (logements au-dessus des commerces)
[Voir la fiche descriptive](#)

Zoom sur une opération d'EPARECA dans le centre ancien de Grasse (06)
[Voir la fiche descriptive](#)

Points forts de l'opération :

- changement d'image du centre ancien
- réduction de la vacance (de 42% à 15% sur la rue Marcel Journet, de 70% à 22% rue de l'Oratoire)
- 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 chiffre d'affaire sur une année : axe de travail)
- dynamique commerciale à conforter
- complexité de la rénovation des locaux (dérogations en matière de sécurité)
- inscription au sein de copropriétés verticales qui fragilise la cohérence de l'intervention.

Enseignements pour les interventions en centre ancien

- Ne pas calibrer en fonction de l'activité touristique / adaptabilité
- identifier un secteur opérationnel courts (boucle marchande, linéaire stratégique)

A compléter

Actualité législative : la loi ELAN

La loi ELAN autorisera l'EPARECA, à titre expérimental, à exercer ses missions dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire (ORT).

EPARECA peut être déjà associé et signataires des conventions cadres conclues dans le cadre d'Action Cœur de Ville.

Les modalités de saisine de l'EPARECA restent inchangées (courrier des élus).

[Pour en savoir plus \(sur le site d'EPARECA\)](#)

Ressources en ligne : page Cœur de ville et centre de ressources Cap de Ville.

<http://capville.fr/>

* * *

Présentation des nouveaux dispositifs du Conseil Régional Occitanie dédiés au NPNRU

Sébastien Freyburger, service politique de la ville et territoires urbains

Dans le cadre du NPNRU 2018-2014, la Région sera signataire des conventions de renouvellement urbain entre l'ANRU, les collectivités territoriales, l'Etat, les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires associés aux projets. Un engagement effectif depuis l'assemblée plénière du 22 juin et la commission permanente du 20 juillet 2018. Les opérations devront être inscrites dans le programme qui fera l'objet de la convention NPNRU.

En complément du droit commun existant et mobilisable, la Région participera au financement de 32 projets de renouvellement urbain (11 quartiers d'intérêt national, et 21 quartiers d'intérêt régional) en adoptant des dispositifs dédiés à la rénovation urbaine pour les types d'opérations suivants :

- **Aménagement et qualification des espaces publics** : la requalification urbaine et paysagère des espaces publics et le développement des modes de déplacements doux constituent un enjeu important dans les quartiers en renouvellement urbain.
- **Création ou réhabilitation d'équipements de quartier** :
 - **Les équipements structurants** de type touristiques, culturels, de loisirs, sportifs situés en quartier en renouvellement urbain feront l'objet d'une attention particulière et bénéficieront d'un niveau d'intervention maximum au regard de leur spécificité : application du taux maximum autorisé en fonction de l'opération et de la catégorie de la commune
 - **Les équipements publics d'intérêt local à destination des associations** qui ont vocation à amplifier les activités et la vie dans les quartiers pour favoriser le vivre-ensemble
- **Équipement publics de type « Petit Commerce »** : permettant de soutenir les projets portés par les communes ou EPCI qui concernent le maintien, la création ou le développement d'activités de commerce ou d'artisanat de proximité répondant à des besoins de la population locale.

Ces 3 nouveaux dispositifs entreront en vigueur à compter du 1er août 2018.

Pour les modalités d'intervention : [voir l'annexe à la délibération de la commission permanente du 20 juillet 2018.](#)

Présentation des dispositifs d'intervention de la région Occitanie « Vitalité des territoires »

Voir diaporama joint.

❖ Prochaine réunion du groupe d'échanges développement économique et politique de la ville

Vendredi 9 novembre 2018 de 9h30 à 12h30 – IRTS Montpellier

Les modalités de pilotage et d'organisation du volet développement économique du contrat de ville, les exemples de :

- Rennes Métropole – Intervention de Marie Cotard, Chargée de mission développement économique dans les quartiers prioritaires - Service Stratégie, Veille et Marketing Territorial - Direction de l'économie, l'emploi et l'innovation
- Commune de Limoux / Communauté de communes du Limouxin (Aude), Michel Péguin, chargé de mission politique de la ville.