



## Dossier de Presse

**Fadéla AMARA,**  
*Secrétaire d'Etat*  
*chargée de la politique de la ville*

### Le commerce de proximité dans les quartiers

**Jeudi 22 Juillet 2010 à Lille, Marcq-en-Baroeul et Hem (59)**

**Contact Presse : Cabinet de Madame Fadéla AMARA**  
Tamara MEJIAS : [Tamara.mejias@politique-ville.gouv.fr](mailto:Tamara.mejias@politique-ville.gouv.fr)  
Tel : 01 44 49 80 66 / 06 45 82 32 60

## **SOMMAIRE**

1. Invitation presse
2. Les acteurs de la politique de la ville
3. Qu'est-ce qu'EPARECA ?
4. Pourquoi maintenir des commerces dans les quartiers ?
5. Le Centre commercial des Hauts-Champs Longchamp à Hem
6. La rénovation urbaine à Hem



*Communiqué de presse*

*Communiqué de presse*

[www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr)

[www.epareca.fr](http://www.epareca.fr)

Paris, le 21 juillet 2010

### NOTE AUX REDACTIONS

## **Fadéla AMARA en visite de terrain dans le Nord sur le thème du commerce de proximité dans les quartiers**

**Jeudi 22 juillet 2010 à 11h**

**Fadéla AMARA, Secrétaire d'Etat chargée de la Politique de la Ville, se rendra, jeudi 22 juillet 2010, dans le département du Nord pour une visite de terrain sur le thème du commerce de proximité dans les quartiers.**

Bernard GERARD, Président d'Epareca, Député du Nord et Maire de Marcq-en-Barœul, recevra Fadéla AMARA dans **les locaux lillois d'Epareca afin de lui présenter les dernières réalisations de l'Établissement en faveur du développement économique des quartiers populaires.**

Le déplacement se poursuivra à Marcq-en-Barœul avec **la visite d'un chantier d'insertion puis d'une boutique de vêtements solidaires dans le quartier de la Briqueterie.**

Fadéla AMARA et Bernard GERARD se rendront ensuite à 14h00 à Hem pour visiter le **centre commercial construit, géré et récemment revendu par Epareca.**

Epareca conduit actuellement une centaine d'opérations de restructuration, de la phase de montage à celle, ultime, de remise sur le « marché », en restant fidèle à sa vocation : accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers relevant de la politique de la ville. En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'établissement contribue à apporter du confort de proximité aux habitants et à recréer durablement du lien social.

**C'est cette vocation sociale et son engagement économique qui font d'Epareca un outil unique d'intervention, complémentaire des projets de rénovation urbaine actuellement mis en œuvre dans les quartiers relevant de la politique de la ville.**

## **Programme du déplacement**

- 11h00 : Arrivée à la Gare de Lille-Europe
- 11h15 : Visite des locaux lillois de l'Epareca et échanges avec les personnels  
*12 place Saint Hubert – Lille*
- 12h00 : Déjeuner buffet avec les jeunes d'un chantier d'insertion à la Maison des jeunes du quartier de la Briqueterie à Marcq-en-Barœul  
*3 Rue de Charles Gounod – Marcq-en-Barœul*
- 13h15 : Visite d'un chantier de rénovation et d'une boutique de vêtements solidaires  
*13-15 Rue Berlioz puis 65 boulevard Clémenceau - Quartier de la Briqueterie - Marcq-en-Barœul*
- 14h00 : Visite du Centre commercial du quartier des Hauts-Champs Longchamp à Hem, rencontre avec les commerçants.  
*Centre commercial - Avenue Calmette – Hem*
- 14h30 : Visite de quartier et présentation du projet de rénovation urbaine  
*Centre Social des Hauts Champs Longchamp – Avenue Laënnec – Hem*
- 15h15 : Point Presse  
*Maison de l'emploi – Avenue Laënnec - Hem*

### **Contacts presse :**

#### **- Cabinet de Madame Fadéla AMARA**

Tamara MEJIAS : 01 44 49 80 66 - [tamara.mejias@politique-ville.gouv.fr](mailto:tamara.mejias@politique-ville.gouv.fr)

#### **- EPARECA**

Anne LESPARGOT : 06.84.81.29.38 - [alespargot@epareca.org](mailto:alespargot@epareca.org)

# Les acteurs de la politique de la ville

Pour conduire la politique de la ville, le secrétariat d'État de Fadéla Amara s'appuie sur plusieurs instances nationales ayant chacune leur rôle.

Près de 8,3 millions d'habitants vivent dans les quartiers populaires. Ces « cités hors la ville » sont, pour la majorité, au cœur de la « crise des banlieues ». La politique de la ville a été inventée pour répondre à leurs difficultés : taux de chômage plus élevé qu'ailleurs, logements plus dégradés, éloignement des centres-villes, manque de formation et de réseaux relationnels... C'est la cohésion sociale de notre pays qui est en jeu. La politique de la ville a été inventée pour établir un équilibre et offrir à tous les habitants les mêmes conditions de vie.

Elle s'attaque donc aux grands sujets de société : l'éducation, l'emploi, le logement, l'action sociale... Elle complète les politiques dites de droit commun. Ses actions sont ciblées sur des territoires délimités baptisés zones urbaines sensibles (ZUS), zones de redynamisation urbaine (ZRU) et zones franches urbaines (ZFU). Dans ces territoires, l'État, par l'intermédiaire des préfets, passe des contrats avec les villes – les contrats urbains de cohésion sociale (Cucs) – pour définir un projet de développement et programmer des actions. Cette politique mobilise ainsi tous les acteurs : les maires, bien sûr, les services de l'État et tous ceux qui œuvrent au quotidien sur le terrain (associations, entreprises, travailleurs sociaux...).

**Le président de la République**  
Il donne l'impulsion et les orientations des politiques publiques à appliquer dans les quartiers. Sous l'égide du Premier ministre, les grandes orientations sont décidées en Comité interministériel des villes (CIV) qui se réunit au moins deux fois par an et auquel participent tous les autres ministères.

**Le Conseil national des villes (CNV)**  
Lieu de réflexion et d'analyse des évolutions de la politique de la ville, composé d'élus locaux, de responsables associatifs, de syndicalistes et de personnalités qualifiées, il est le relais entre les habitants, les acteurs de terrain et le gouvernement et émet des avis sur les problématiques de la politique de la ville.



**Le secrétariat d'État chargé de la politique de la ville**  
Placé sous la tutelle du ministère du Travail, et piloté, depuis 2007, par Fadéla Amara qui a lancé la dynamique Esprit banlieues.



**Le Secrétariat général du Comité interministériel des villes**  
Elabore les textes réglementaires, coordonne l'action des ministères, assure la tutelle des agences et accompagne les professionnels de la politique de la ville. Diffuse l'information et anime le portail Internet [www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr).



**L'Agence nationale pour la rénovation urbaine**  
Créée en 2003, l'agence met en œuvre le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et aux organismes privés ou publics qui élaborent et conduisent des projets de rénovation urbaine.

**L'Observatoire national des zones urbaines sensibles (Onzus)**  
Organisme indépendant d'évaluation de la politique de la ville qui publie, chaque année, un rapport d'évaluation des politiques menées en direction des quartiers sensibles.



**L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances**  
Opérateur des programmes de développement social (éducation, santé, prévention de la délinquance, développement économique, emploi...), créée fin 2006 en faveur des habitants des quartiers sensibles, l'agence intervient pour la lutte contre les discriminations.



**Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux**  
Créé en 1996 pour accompagner les collectivités locales dans la rénovation de leurs espaces commerciaux et artisanaux de proximité, au sein des quartiers en difficulté, lorsque l'initiative privée fait défaut.



**Établissement public EPIDE d'insertion de la Défense**  
En charge du dispositif « Défense, 2<sup>e</sup> chance », visant l'insertion sociale et professionnelle de jeunes en difficulté scolaire, en risque de marginalisation et volontaires au terme d'un projet éducatif.

**Un nouveau statut : les délégués du Préfet**  
Ce nouveau statut d'agents référents dans les quartiers de la politique de la ville a été créé en 2008. Mission : renforcer la présence de l'État dans les quartiers les plus prioritaires, pour faire remonter les réussites comme les dysfonctionnements et être les interlocuteurs de proximité des intervenants locaux.

# Qu'est-ce qu'EPARECA ?

---

## 1. Quelles sont les missions d'Epareca ?

Créé fin 1998 en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996, Epareca est un opérateur public dont la mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté. En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'établissement contribue à apporter du confort de proximité aux habitants et à recréer durablement du lien social.

Epareca intervient principalement dans les quartiers prioritaires (Zones Urbaines Sensibles, Zones de Redynamisation Urbaine, Zones Franches Urbaines) qui font l'objet de projets de rénovation urbaine, avec comme critères :

- une localisation obligatoire dans les zones labellisées par la Politique de la Ville ;
- une capacité à maîtriser le foncier ;
- un engagement de la collectivité sur un projet de rénovation urbaine fort, priorisé en cohérence avec l'intervention de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

Aujourd'hui, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a élargi l'action d'Epareca aux Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS). Epareca peut être amené à intervenir également dans les quartiers anciens dégradés dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés qui vise la résorption de l'habitat indigne, la remise sur le marché des logements vacants et la rénovation énergétique des logements existants tout en maintenant la mixité sociale dans ces quartiers anciens.

## 2. Qui peut faire appel aux services d'Epareca et comment ?

Epareca intervient à la demande du maire ou du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné quand les opérateurs privés ne le peuvent pas notamment pour des raisons juridiques ou économiques. En effet, pour pouvoir intervenir, Epareca doit au préalable s'assurer que le centre commercial dégradé puisse relever d'une maîtrise foncière unique. Pour cela, son statut lui donne la possibilité de recourir à des prérogatives de puissance publique (comme la Déclaration d'Utilité Publique qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés par voie d'expropriation ou de préemption, précisément pour cause d'utilité publique).

En outre, ces opérations de requalification impliquent des investissements lourds dont le financement ne permet pas un traitement par le privé.

Epareca vise le retour au plus tôt au droit commun dans le cadre du « marché » après stabilisation économique, sociale et urbaine.

## 3. Comment procède Epareca ?

Epareca intervient en qualité de promoteur, d'investisseur et d'exploitant de centres commerciaux de proximité. Pour ce faire, Epareca procède en 4 phases :

- Phase 1 : le montage
  - o Etudes préalables (commerciales, juridiques et foncières) ;
  - o Projet immobilier et d'insertion urbaine ;
  - o Conventions partenariales et bilans financiers.

- Phase 2 : la production
  - o Appropriation du site ;
  - o Réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction.
- Phase 3 : l'exploitation
  - o Gestion du nouvel équipement pour accompagner les commerçants jusqu'à stabilisation économique, sociale et urbaine.
- Phase 4 : la remise sur le « marché » auprès des investisseurs gestionnaires privés

Epareca s'engage dans une démarche partenariale avec la collectivité porteuse du projet : elle est présente à tous les moments importants de la vie du projet commercial, l'opération est menée sous l'égide d'un comité de pilotage local présidé par le maire ou le président de l'EPCI. Les engagements sont formalisés dans une convention.

#### **4. Par qui et comment sont financées les opérations de rénovation des centres commerciaux ?**

La contribution financière d'Epareca est constituée d'une partie fixe qui correspond à la valorisation de l'espace commercial à la revente (estimé à 10 % du loyer nominal prévisionnel de l'année 4 ou sur la base d'un taux de rendement de 10 %) et d'une partie sous la forme de subventions ajustées en fonction de la situation économique, sociale et fiscale de la ville.

Des partenariats financiers privilégiés sont habituellement mis en place au moment de l'investissement, avec la Caisse des Dépôts et Consignations notamment.

Les opérations bénéficient aussi de subventions des collectivités (Villes, EPCI, conseils régionaux et généraux) et, le cas échéant, de l'ANRU et du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER). Les subventions peuvent être mobilisées par Epareca.

#### **5. Le développement durable est-il pris en compte ?**

Epareca a le souci de rendre les espaces commerciaux plus respectueux de l'environnement tant au niveau de leur conception, de leur production que de leur exploitation : soin à la qualité architecturale pour une meilleure insertion urbaine, paysagère et sociale, recours aux énergies renouvelables, etc.

#### **6. Quelles sont les réalisations d'Epareca ?**

Près d'une centaine d'opérations sont traitées ou en cours :

- 9 pôles commerciaux revendus
- 15 sites en exploitation
- 30 en production
- 43 en montage

Entre 2009 et 2011, Epareca engagera la production d'une trentaine de nouveaux centres commerciaux et artisanaux de proximité, reconfigurés ou reconstruits.

# Pourquoi maintenir des commerces dans les quartiers ?

---

## 1. A quoi servent les commerces dans les quartiers ?

"Il n'y a pas de commerce en forme quand la ville est malade et il n'y a pas de ville en forme quand le commerce est malade." C'est par cette formule que Robert Rochefort, directeur du Credoc et vice-président de la Commission nationale des comptes du commerce, résume l'interaction évidente entre la qualité de vie urbaine et la bonne santé du tissu commercial.

Il poursuit : « Si l'on tient tant à l'animation commerciale, c'est bien parce qu'elle est porteuse de lien social, de contacts humains. »

Les grands quartiers d'habitat social ne dérogent pas à cette règle. Dans ceux où ont pu se maintenir des commerces de proximité, il existe une vie sociale riche. Au-delà des services qu'ils rendent à la population qui vit dans ces quartiers, ils sont aussi des lieux de rencontres, d'échanges entre les cultures. En résumé, ils participent de l'acceptation des différences et d'humanisation des rapports entre les gens.

On comprend alors pourquoi derrière la rénovation des commerces et de l'artisanat se joue la reconstitution du lien social et de la convivialité.

## 2. Le commerce de proximité est-il vraiment un secteur d'avenir ? Correspond-il à l'évolution de notre société ?

Au-delà des grands commerciaux qui délivrent une offre complète, les petits commerces de proximité privilégient la relation humaine entre le client et le commerçant.

Face au phénomène d'isolement et au problème de mobilité liée au vieillissement de la population qui réside dans les quartiers en difficulté, le commerce et l'artisanat de proximité, à l'instar des équipements publics, apportent des réponses sociétales.

Enfin, le commerce de proximité répond également à l'exigence écologique car il permet de limiter les déplacements générateurs de CO<sup>2</sup>.

## 3. En dehors de la dimension sociale, y a-t-il un intérêt économique ?

Stimuler ou reconstituer des commerces et de l'artisanat contribue à la sauvegarde voire au développement de l'emploi dans les quartiers définis dans la politique de la ville, quartiers qui subissent de plein fouet la crise économique et le chômage.

Par ailleurs, les chantiers de rénovation sont un gisement important d'emplois. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a souhaité qu'ils profitent à leurs habitants en contrepartie de son aide financière. Ainsi, les entreprises en charge des travaux doivent réserver au minimum 5 % des heures travaillées sur les chantiers aux habitants des quartiers en rénovation urbaine. Ce sont surtout des emplois du Bâtiment qui sont proposés.

## 4. Quels types de commerces sont implantés dans les quartiers concernés ?

A l'instar de la diversification de l'offre de logements qui vise le renforcement de la diversité sociale, Epareca vise la diversification de l'offre commerciale et artisanale. Il exerce une vigilance particulière sur le choix de cette offre. Elle doit être adaptée aux besoins et à la demande des habitants. Il en va aussi de la viabilité économique du site.

## 5. Pourquoi ne laisse-t-on pas les investisseurs privés se charger de la rénovation économique des quartiers ?

L'objectif d'Epareca n'est pas de se substituer aux investisseurs privés. Bien au contraire, l'établissement n'intervient qu'à défaut d'initiative privée et vise le retour au droit commun par la revente aux opérateurs classiques dès que les commerces permettent une rentabilité suffisante.

Cependant, seules les spécificités d'un opérateur public permettent de rendre possible une rénovation économique. Ainsi, il est essentiel de maîtriser 100 % de la propriété. Le privé ne bénéficie pas des prérogatives de puissance publique (la déclaration d'utilité publique ou le recours à l'expropriation) pour y parvenir. En outre, le coût global d'intervention très lourd suppose des subventions publiques pour se porter acquéreur puis requalifier le centre commercial (c'est-à-dire le reconfigurer voire le démolir et le reconstruire). Enfin, cette opération s'inscrit dans un projet global de rénovation urbaine : cela suppose un accompagnement fort, sur la durée, en partenariat avec la collectivité.

## Centre commercial du quartier des Hauts Champs Longchamp à Hem

### Historique :

- 1999 : Saisine de d'EPARECA
- 2003 : Passage en phase opérationnelle après la réalisation des études préalables
- Octobre 2005 : Ouverture du centre restructuré
- D'octobre 2005 à Février 2010 : Exploitation du centre par EPARECA
- **Février 2010 : Retour au droit commun avec la revente du centre au groupe Brillhac**

Le nouveau pôle commercial est situé au 225 avenue Laënnec, sur un site plus porteur, le long de la voie structurante du quartier, à proximité d'une pharmacie existante, de l'Ecole de Police et d'un futur pôle d'équipements à vocation intercommunale.

Il propose aux habitants du Nord de Hem une offre plus diversifiée de produits et de services en adéquation avec la demande locale.

### Les chiffres clés

- Pôle commercial de proximité attractif sur **835m<sup>2</sup>**
- **Une supérette et 3 locaux commerciaux** (Boucherie, Coiffeur et Point chaud)
- **9 emplois** (soit la création de 6 emplois supplémentaires)
- Montant de l'opération : **800 000 euros** dont 460 000 euros d'EPARECA, 283 000 euros de l'ANRU et 57 000 euros de la ville de Hem.



Avant

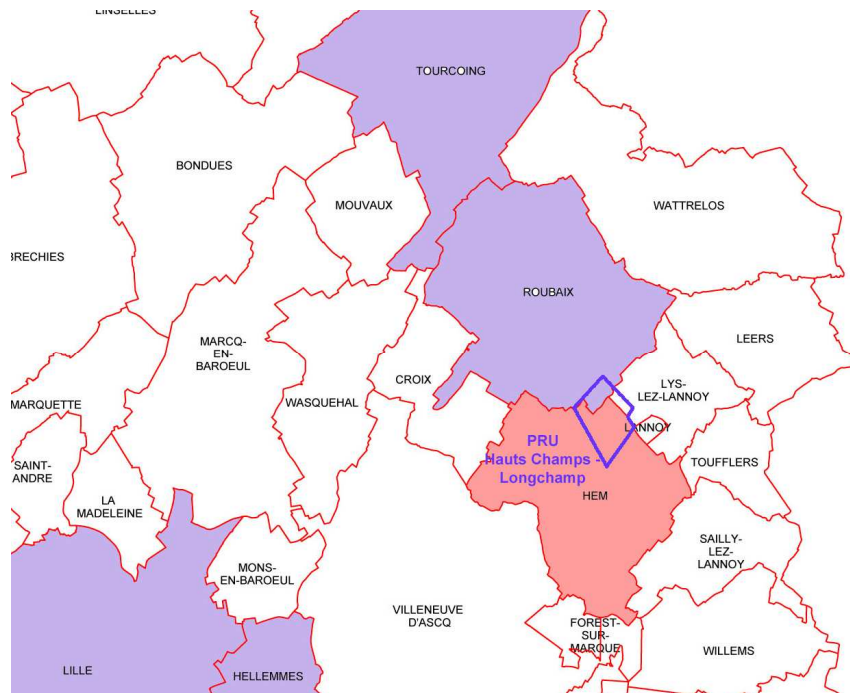


Après

## La rénovation urbaine à Hem

Le programme de rénovation urbaine s'inscrit dans le périmètre d'un **quartier intercommunal** appelé « Hauts Champs Longchamp ».

**Ce quartier est situé principalement sur Hem** mais également en partie sur **Roubaix** et **Lys-lez-Lannoy**.



### Les chiffres clés

- 19 664 habitants à Hem dont **12 287 dans le quartier Hauts Champs – Longchamp.**
- 148 Millions d'euros investis dont **44 Millions de l'ANRU**
- **651** logements démolis
- **674** logements reconstruits (dont 213 à Roubaix)
- **1 123** logements réhabilités
- **934** résidentialisations
- Création d'équipements publics (centre commercial, Maison de l'emploi, groupe scolaire, pôle des services publics)
- 800 000 euros du plan de relance
- Une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) Roubaix – Hem permettant une liaison vers les zones d'emploi