

Le projet de loi ELAN pourrait permettre à Epareca d'intervenir dans les ORT

Publication : 12 juin 2018



A l'issue de la discussion du projet de loi ELAN à l'Assemblée nationale, les députés ont introduit un article 54 ter qui permettrait, à titre expérimental, pour une durée de trois ans à compter de la promulgation de la loi, d'autoriser l'[Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux](#) à exercer ses missions dans le périmètre des opérations de revitalisation de territoire prévues à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis 20 ans, Epareca assure, sur saisine des collectivités, à défaut d'initiative privée praticable, la maîtrise d'ouvrage d'opérations de création, de transformation ou de reconversion de surfaces commerciales et artisanales, de commercialisation le cas échéant et de gestion locative, afin de permettre le retour au droit commun par remise sur le marché de l'investissement et de la gestion privés.

Créé par la Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville, Epareca ne pouvait jusqu'à présent intervenir que dans les quartiers relevant de la géographie prioritaire de la politique de la ville, ainsi que dans le cadre du PNRQAD.

Son intervention se déroule en quatre temps, depuis la saisine de l'établissement par la collectivité jusqu'à la remise sur le marché de l'équipement commercial ou artisanal restructuré. Epareca assume ainsi une phase d'études commerciales, généralement cofinancées par la collectivité et le Groupe Caisse des Dépôts, qui permet de vérifier le potentiel marchand et définir une programmation praticable. S'engage ensuite la phase de montage de l'opération au cours de laquelle sont étudiées les modalités d'intervention, la localisation pertinente et le coût des scénarios envisagés. Les termes de l'équation économique du projet sont définis entre les partenaires en fonction du modèle économique d'Epareca qui consiste à préfinancer en fonds propres la revente à terme de l'appareil commercial restructuré. L'opération présente alors un déficit qui rend nécessaire une part de subventions publiques, qui seraient en l'occurrence contractualisées dans le cadre des ORT.

Selon les cas, Epareca intervient en maîtrise d'ouvrage directe ou acquiert auprès de bailleurs, de promoteurs ou de SEM, les volumes concernés. A la livraison, il transfère les commerçants présents antérieurement et commercialise les locaux restant auprès de preneurs, assurant l'exploitation et la gestion locative de la nouvelle polarité pendant le temps nécessaire à la stabilisation de leur activité.

Epareca intervient en fonds propres aux côtés des collectivités. Il pourrait demain être l'opérateur dédié à la revitalisation des commerces et de l'artisanat des cœurs de ville dans le cadre des opérations de revitalisation de territoires.

[Téléchargez le communiqué de presse](#) (PDF - 304 Ko)