

Repenser la Ville : 1^{er} démonstrateur

dossier de presse



Sommaire



01

Les entrées de ville : une opportunité de développement des territoires

02

Un partenariat innovant au service des territoires : Repenser la Ville

03

**Montigny-lès-Cormeilles :
1^{er} démonstrateur de Repenser la Ville**

1.
**Les entrées de ville :
une opportunité de
développement des
territoires**





Les zones commerciales d'entrée de ville, un constat partagé par tous

Vers une obsolescence programmée et une suroffre commerciale



1
Les zones
commerciales
d'entrée de ville,
un échec...

**Urbain et
architectural
écologique**

2
Un modèle
économique en
profonde mutation

**Une évolution de
l'allocation
budgétaire des
ménages**

**Un développement
croissant du e-
commerce**

3
Un modèle
économique
néanmoins résilient

**Frugalité du modèle
économique (loyers et
charges)**

**Ergonomie
pour l'utilisateur**

Pourtant :

- **65 % de la population française** vit autour d'une métropole : la « zone commerciale » est de fait déjà une forme de proximité
- **72 % des dépenses des Français** dans le commerce sont réalisées dans ces entrées de ville
- **8 % de taux de vacance** (le plus bas des différents actifs commerciaux)

Pourquoi ces zones commerciales sont-elles si spécifiques à traiter ?

- ✓ Intervention sur des secteurs **qui ne sont pas des friches** et donc par définition complexes à traiter
 - **Décret de 1953** sur la propriété commerciale, d'où la nécessité d'un savoir-faire spécifique

Les deux valeurs d'un local commercial



Valeur immobilière

loyers nets perçus + plus-value de revente à terme des murs

Valeur commerciale

FONDS DE COMMERCE

l'ensemble des éléments corporels (matériel, outillage, marchandises) et incorporels (**droit au bail**, nom enseigne, brevets et marques, clientèle et achalandage) attachés à l'activité

droit au bail renvoie à la faculté pour le commerçant de pouvoir bénéficier d'un renouvellement infini de son bail. Ce droit est cessible entre un commerçant cédant et un commerçant repreneur d'un même local



Exemple 1 bâtiment de 1 000 m²

>> valeur immobilière :
1 846 000 €

>> valeur commerciale :
1 040 000 €

Spécificités de ce type d'intervention :

- **Gestion des périodes de conception** : maîtrise foncière pendant lesquelles l'activité continue
- **Anticipation des nouvelles formes de commerce**
- **Association des commerçants** aux projets envisagés afin qu'ils puissent s'y transférer
- **Gestion spécifique des phasages** permettant de limiter au maximum les ruptures d'exploitation...

- 2 -

Un développement des territoires de plus en plus complexe

Les enjeux des territoires : reconquête urbaine, économique et sociale

Loi Climat et Résilience

Crise structurelle du
logement

Zéro Artificialisation
Nette

Mutation économique
des territoires

Prise de conscience
environnementale

Evolution des modes de
vie (télétravail...)

Un Momentum qui n'aura jamais été aussi favorable :

- ✓ Intégration des entrées de ville dans la réflexion Action Cœur de ville
- ✓ Olivia Grégoire, ministre déléguée chargée des Petites et Moyennes Entreprises, du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme qui souhaite : « *faire de la transformation de ces zones ma priorité absolue* ».



« Amplifier et accélérer les actions »

- 3 -

Réinventer l'habitat résidentiel périurbain face à la crise du logement

Les zones commerciales périurbaines : une opportunité pour agir comme levier de leur transformation en nouveaux quartiers mixtes

Favoriser la production de logements tout en respectant la loi Climat et son objectif de non-artificialisation des sols.



En mobilisant le foncier existant sur les territoires tendus pour répondre aux besoins en logement des habitants.

Créer de nouveaux quartiers mixtes et une qualité d'habitat dans le respect des enjeux environnementaux et sociétaux.



Répondant aux nouveaux modes de vie et pour permettre des logements à des prix abordables.

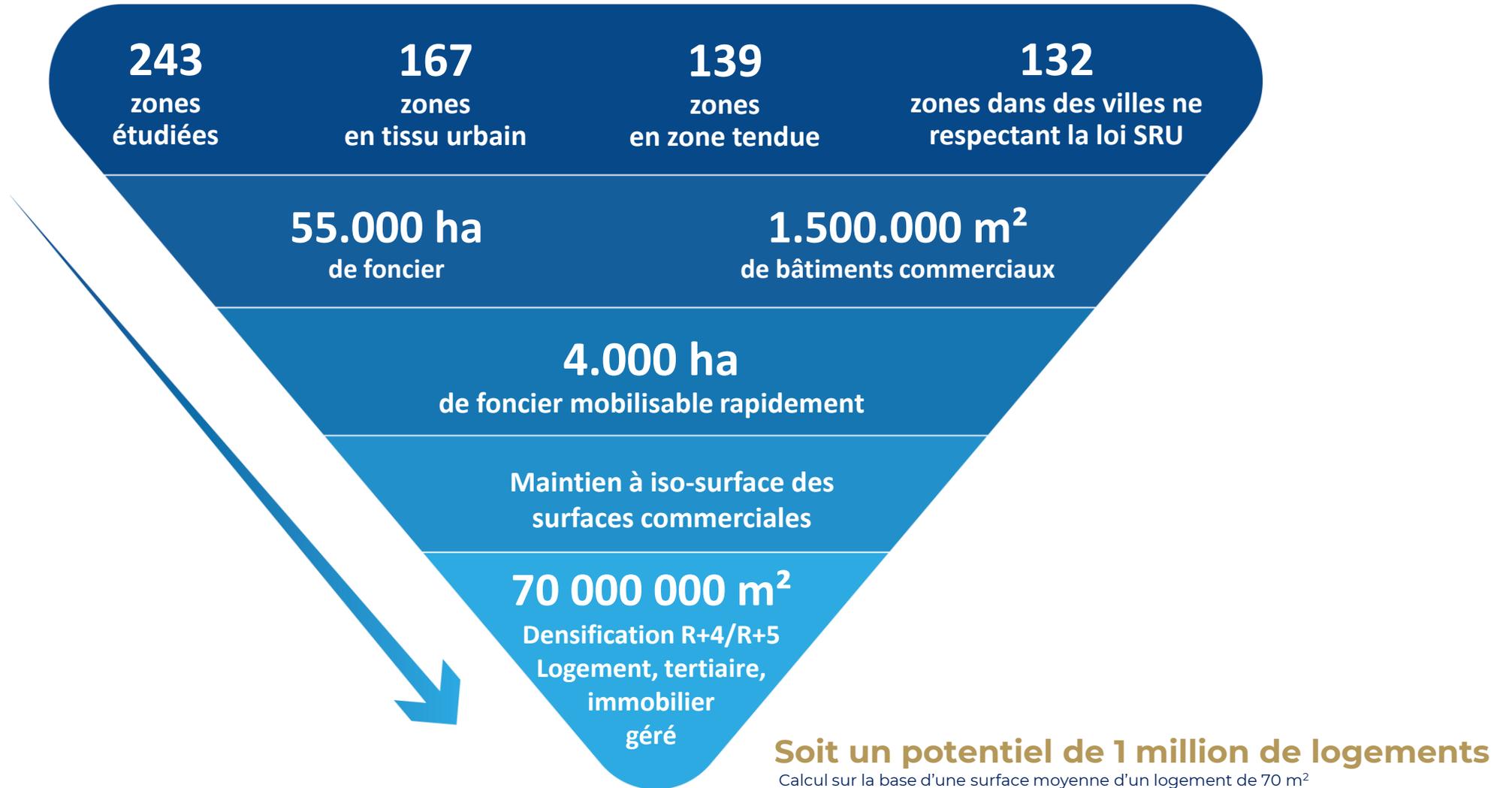
Agir comme levier de la transformation écologique des territoires, en développant le « recyclage urbain ».



Des projets à faible impact carbone et à forte qualité environnementale et d'usage.
Revaloriser des bâtiments existants.

Entrée de ville : un potentiel chiffré indéniable

Dans les 21 plus grandes aires urbaines françaises



2.

**Un partenariat innovant
au service des territoires :
Repenser la Ville**





Complémentarité et synergie des 3 acteurs



- Création d'un véhicule de portage foncier d'actifs commerciaux d'une capacité initiale de **200 M€** ⁽¹⁾
- Partenariat d'une **durée de 20 ans** ⁽²⁾

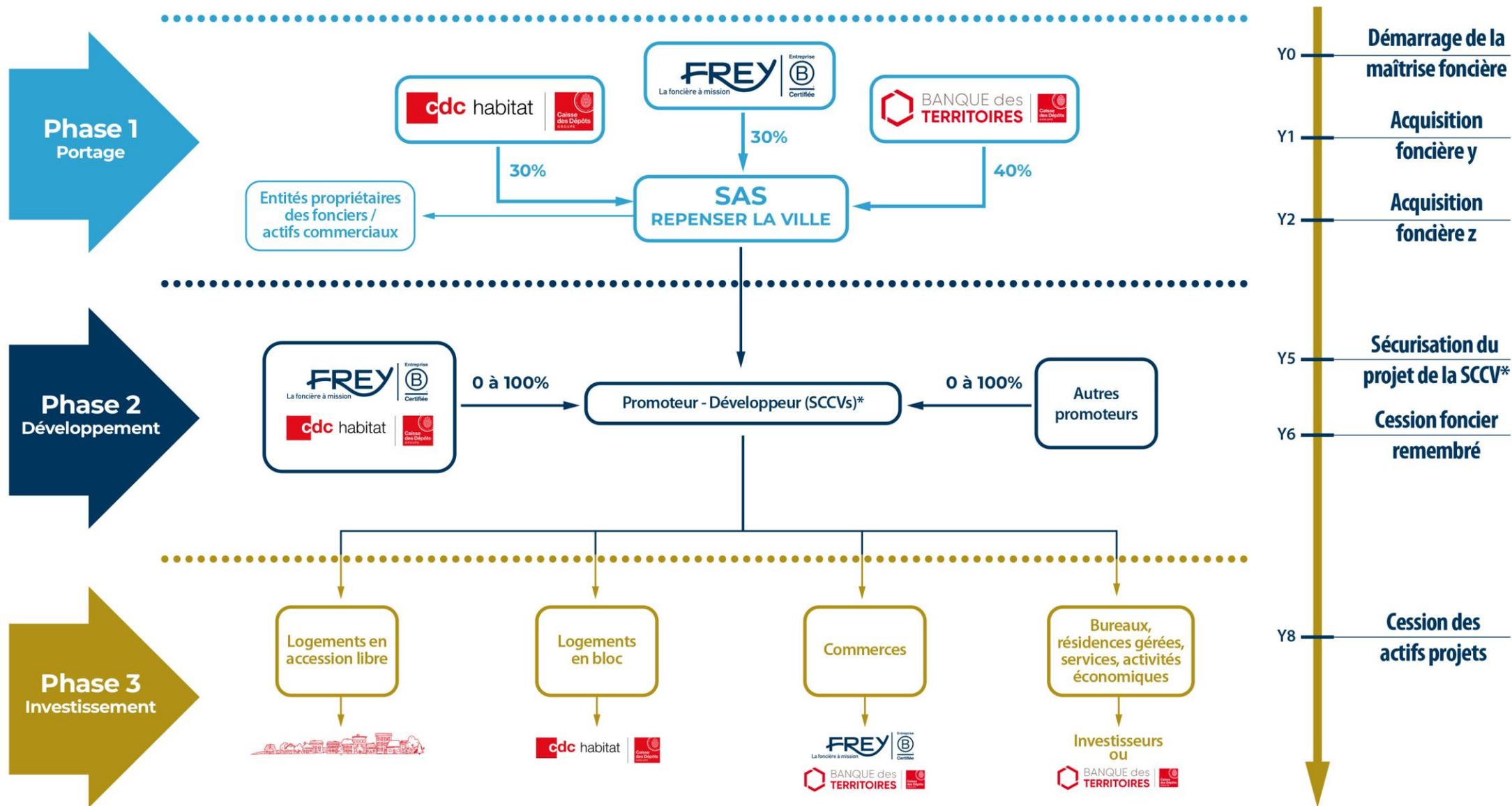
(1) Investissement total après application d'un effet de levier de 50%.

(2) Partenariat soumis aux obtentions des autorisations nécessaires.

- 2 -

Structure générale du partenariat

Une intervention globale garantissant la bonne fin des projets



*SCCV : sociétés civiles immobilières de construction-vente

- 3 -

Un partenariat innovant au service des territoires

Les Missions de REPENSER LA VILLE

- **Investir dans la maîtrise foncière**, par l'acquisition d'actifs commerciaux stratégiques au sein de la zone commerciale définie et sur laquelle des transformations urbaines sont envisagées à 4-10 ans par tout moyen. Et ce en complémentarité du travail réalisé par les acteurs publics de l'aménagement.
- **Accompagner dans la durée** le territoire dans l'élaboration de son projet urbain et sa mise en œuvre réglementaire.
- **Négocier, contractualiser et acheter l'ensemble des prestations** nécessaires aux acquisitions et phases de gestion.
- **Gérer les phases transitoires et les baux en place** en particulier en optimisant les recettes locatives à travers une occupation efficiente des locaux.
- **Préparer les phases de transfert** en privilégiant au sein du projet urbain des relocalisations permettant ainsi de transférer les propriétés commerciales et ainsi optimiser le coût final du foncier.
- **Déconstruire, dépolluer et rappeler** avant cession à des sociétés civiles immobilières de construction-vente (SCCV) tiers en charge de la mise en œuvre du projet urbain.
- **Céder les fonciers à des SCCVs.**

3.

**Montigny-lès-Cormeilles :
1^{er} démonstrateur de
Repenser la Ville**

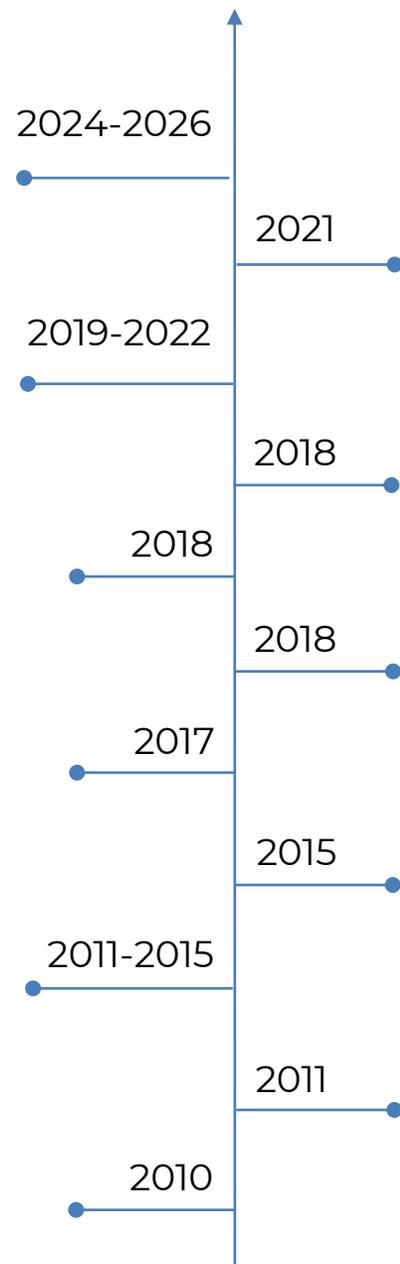




Une initiative politique

Une initiative politique

- Aménagement de la bretelle d'accès à l'A15**
- Enquête publique sur le réaménagement des bretelles d'accès à l'A15**, concertation menée par la Ville sur le projet de création d'un cœur de ville, études opérationnelles et acquisitions foncières rue Marceau Colin.
- Le projet de centre-ville de Montigny retenu par l'Etat** dans le cadre de l'Appel à projet « **Repenser la périphérie commerciale** », lancé par le Ministère de la Cohésion des Territoires. Signature d'une convention.
- Ouverture d'un cinéma Megarama**, la RD14 accueille désormais du loisir.
- Le maire de Montigny-lès-Cormeilles porte auprès des différentes administrations** la nécessité de requalifier la RD14.
- La ville engage les réflexions sur sa zone commerciale autour de la RD14**, peu qualitative, hétérogène et sujette aux bouchons.



Approbation du PLU modifié qui entérine le projet de centre-ville.

Lancement de la révision du PLU, approfondissant la transformation du secteur du boulevard Victor Bordier en cœur de ville.

Lancement de la concertation publique sur le projet de réaménagement du carrefour de la Patte d'Oie d'Herblay et de la rue Marceau-Colin organisée par le Département.

Signature d'une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF.

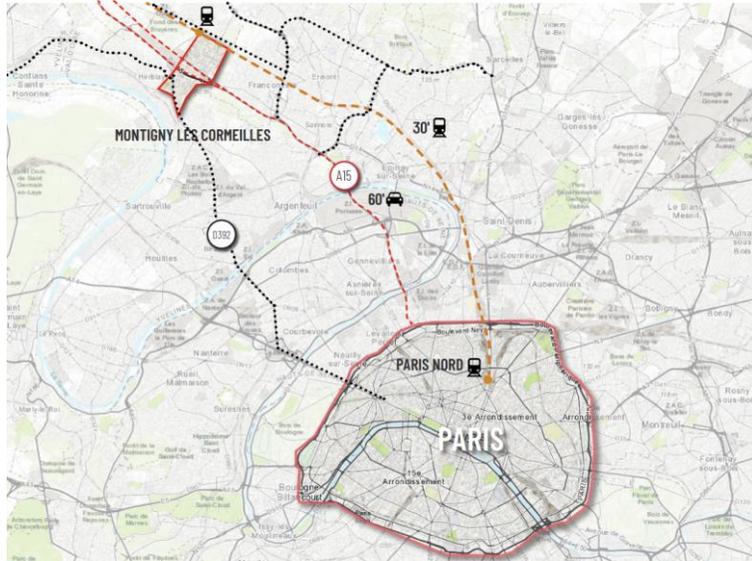
Une pétition est lancée auprès des usagers de la RD14 sur l'amélioration des conditions de circulation.

Montigny-lès-Cormeilles s'inscrit dans la démarche de l'Atelier national « territoires économiques », initié par le ministère de l'Écologie et du Développement durable ; **les études démontrent la nécessité de requalifier la RD14**. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du nouveau plan local d'urbanisme (PLU) de Montigny-lès-Cormeilles affirme la volonté de « **transformer la RD14 en rue de centre-ville** » pour redynamiser le commerce.

- 2 -

Montigny-lès-Cormeilles : au sein d'un pôle commercial structurant

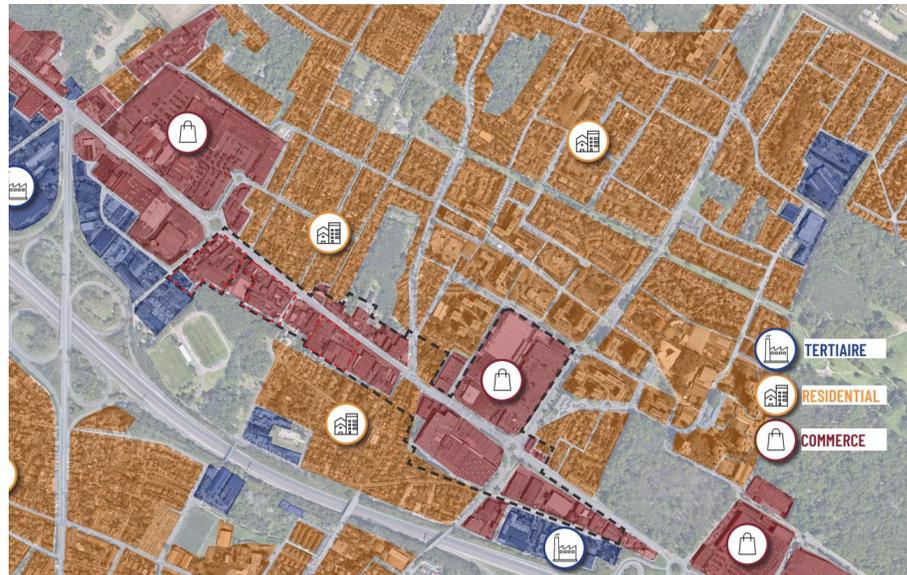
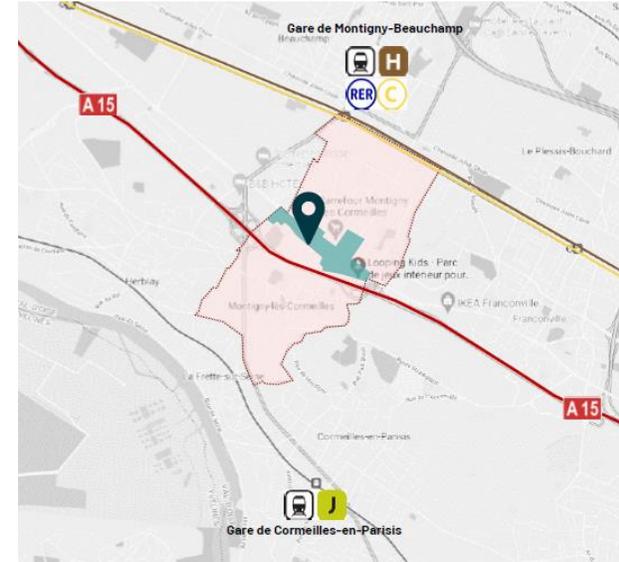




5 kms de linéaire commercial

205 000 m² de surface de vente

750 M€ de chiffre d'affaires



- 3 -

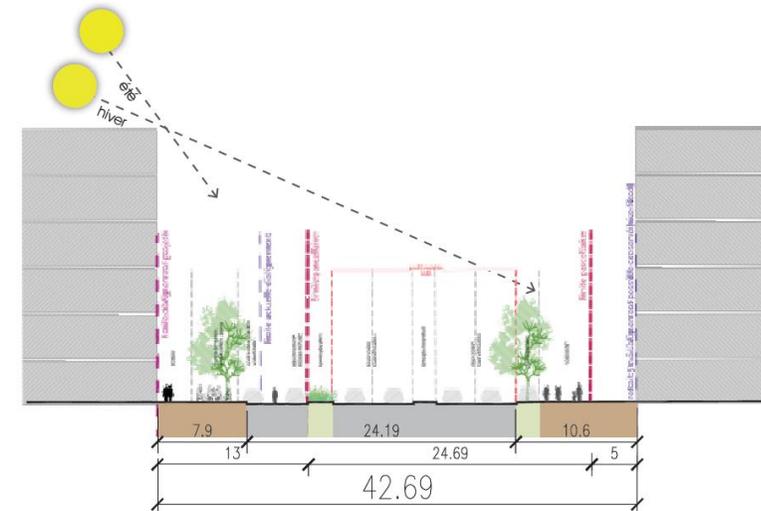
Montigny-lès-Cormeilles : les enjeux du projet

- **Créer un centre-ville** aujourd'hui absent
- **Apaiser la RD14** des flux de transit
- **Développer une mixité urbaine** commerces, services et logements
- **Valoriser et connecter** les espaces verts et boisés de la ville
- **Développer des équipements publics :** école primaire et maternelle, etc...



Extrait de l'étude urbaine de l'appel à projet « Repenser la périphérie commerciale » réalisée par l'Agence SEURA - 2020

*Projet lauréat de l'Appel à projet
« Repenser la périphérie
commerciale » en 2018*



- 4 -

Montigny-lès-Cormeilles : Le projet développé

La programmation

Programme des constructions

SDP	À démolir	À réaliser
Commerces, restauration, services...	20.300 m ²	20.000 m ²
Logements		36.000 m ²
Activités		4.000 m ²
Équipements		6.000 m ²
TOTAL	20.300 m²	66.000 m²



La programmation

- La création d'un groupe scolaire
- Une promenade à ciel ouvert connectée aux espaces publics environnants
- Des commerces de petites et moyennes surfaces
- Des restaurants, des services
- Un parc urbain, des loisirs
- 900 logements à horizon 2030





Le phasage





L'ATELIER

GASTROHUB

SUNSHINE

L35





Center

FEEL
GOOD





Antoine Troesch,
Directeur de l'investissement
Banque des Territoires

« L'enjeu dans le projet de Montigny-lès-Cormeilles est d'apporter à la collectivité un accompagnement et une réponse concrète à ses besoins, grâce à l'outil qu'est « Repenser la Ville », et de proposer un nouveau quartier attractif tout en évitant d'artificialiser davantage les sols. Ainsi, en tant que partenaire privilégié des collectivités, la Banque des Territoires soutient les projets de transformation de tous les territoires et souhaite continuer à jouer son rôle d'accélérateur. »



Antoine Frey,
Président Directeur Général
FREY

« Changer les formes urbaines de ces zones commerciales d'entrée de ville encore en activité nécessite une ingénierie opérationnelle très fine pour à la fois imaginer et concevoir les nouveaux quartiers mixtes mais également préserver au maximum l'attractivité commerciale pendant et après les travaux lourds qui sont réalisés. Au travers du 1^{er} démonstrateur de Repenser la Ville, il s'agit de prouver que le commerce périurbain ne participera plus à affaiblir ou enlaidir ces entrées de ville mais bien au contraire à les renforcer dans toutes leurs dimensions : comme vecteur de mixité urbaine, de lien social, de résilience économique locale et de transition environnementale. Il ne s'agit plus de rénover pour redynamiser mais d'inventer un nouveau mode de fabrication de la ville. C'est tout l'enjeu de ce partenariat totalement inédit entre la Banque des Territoires, CDC Habitat et FREY. »



Thierry Laget,
Directeur général adjoint du Groupe en charge du
développement et du réseau CDC Habitat Partenaires
CDC Habitat

« Cette première opération de reconversion de la foncière Repenser La Ville à Montigny-lès-Cormeilles, portée par la Ville, démontre concrètement les objectifs du dispositif innovant que nous déployons aux côtés du Groupe Frey et de la Banque des Territoires : proposer des solutions aux collectivités pour la transformation des zones commerciales situées en entrée de ville en quartiers sobres, durables et attractifs. En qualité d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, il s'agit pour le Groupe de favoriser la production de logements répondant aux nouveaux modes de vie, et ce en participant à la transformation écologique des territoires. »



Jean-Noël Carpentier,
Maire de
Montigny-lès-Cormeilles

« Le projet de Montigny-lès-Cormeilles présenté vise non seulement à recoudre la ville coupée en deux par les infrastructures routières (RD14 et A15) pour réduire la césure urbaine mais aussi à restructurer cette zone commerciale qui a perdu de son attrait au fil des années. Ainsi, il prévoit la construction de 900 logements (à horizon 2030) le long de la RD14 et d'une nouvelle promenade piétonne avec en rez-de-chaussée des locaux de commerces, d'activités, de services. Un groupe scolaire de 14 classes sera aussi édifié. Les espaces végétalisés revêtiront une grande importance dans cet aménagement. »

À propos de...



Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 37 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

Pour des territoires plus attractifs, inclusifs, durables et connectés.

www.banquedesterritoires.fr

@BanqueDesTerr



CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec près de 545 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, en métropole et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancrés dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses différentes filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service du bien commun à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.

www.cdc-habitat.com

@CDC_Habitat



FREY

Développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe. Pionnier des retail parks écologiques avec son concept Greencenter® et inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air Shopping Promenade®, FREY, entreprise à mission certifiée B Corp™, s'engage au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes. Parce que l'entreprise mesure à quel point le commerce est essentiel à la mixité urbaine, au lien social, à la résilience économique locale et à la transition environnementale, elle s'est donnée pour mission de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif. Le Groupe mène également de grandes opérations de renouvellement urbain et des projets mixtes en tissu urbain dense.

FREY est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

www.frey.fr

CONTACTS PRESSE

- **Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts**

Julia André-Jallerat : julia.andre-jallerat@caissedesdepots.fr – 06 70 62 17 62

- **CDC Habitat**

Isaline Ollivier : isaline.ollivier@cdc-habitat.fr – 07 63 34 67 97

Cabinet CLAI : cdchabitat@clai2.com

- **FREY**

Victoire Birembaux : v.birembaux@frey.fr – 06 07 35 64 04

- **Montigny-lès-Cormeilles**

Charles Centofanti : Charles.centofanti@ville-montigny95.fr – 06 07 12 17 38

www.montigny95.fr/projet-de-centre-ville

©Crédits perspectives : L35 Architectes



Merci.