

Paris, le 1^{er} juin 2023, 14h00

FREY, la Banque des Territoires et CDC Habitat présentent le 1^{er} démonstrateur de leur partenariat dédié à la transformation des entrées de ville : Montigny-lès-Cormeilles

La Banque des Territoires, CDC Habitat et FREY annonçaient en décembre 2022 s'être associés pour transformer les entrées de ville commerciales en créant un véhicule de portage foncier de 200 M€ ⁽¹⁾. Aujourd'hui, le groupement présente la première zone commerciale qui profitera de ce nouvel outil de portage et remembrement foncier : la ville de Montigny-lès-Cormeilles.



Création d'un nouvel outil qui accompagne les territoires dans la transformation des entrées de ville : « REPENSER LA VILLE »

Toutes les grandes agglomérations françaises sont aujourd'hui confrontées au même défi de restructuration de leurs entrées de ville commerciales. Pour ces territoires, l'enjeu est de transformer cette apparente contrainte en une réelle opportunité. Ainsi, ces zones commerciales d'entrée de ville représentent un stock colossal de fonciers déjà artificialisés sur lesquels les villes se réinventeront demain.

Pour accompagner cette mutation nécessaire, le Groupe FREY, la Banque des Territoires et CDC Habitat ont créé un véhicule de portage d'actifs commerciaux et de remembrement foncier : **la SAS Repenser la Ville**. Sa vocation est de contribuer à la transformation de ces zones commerciales périurbaines en nouveaux quartiers à usages mixtes, parfaitement intégrés à leur territoire et répondant aux grands enjeux climatiques. En nouant ce partenariat, les 3 acteurs capitalisent sur leurs savoir-faire propres **pour faire de ce nouveau dispositif de renouvellement urbain des entrées de ville un outil précieux et efficace au service du développement des territoires.**

Ce partenariat innovant vise donc à mettre en place une nouvelle méthodologie au travers de la création d'une société de portage pour réaliser des projets de reconversion de ces zones commerciales périurbaines passant par : l'acquisition de fonciers, la gestion des actifs commerciaux pendant la phase de conception du projet urbain, la démolition, la dépollution, le remembrement, l'aménagement et la revente de fonciers réaménagés.

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

La répartition capitalistique de cette société de portage est de 40 % Banque des Territoires, 30 % CDC Habitat et 30 % FREY. Le montant total de l'investissement prévu pour lancer les premiers projets dans la première phase s'élève à 200 M€ ⁽¹⁾. Le déploiement de ce partenariat ⁽²⁾ a été initié en janvier 2023 et pour une durée de 20 ans.

Montigny-lès-Cormeilles : 1^{er} démonstrateur de REPENSER LA VILLE

La commune de Montigny-lès-Cormeilles, située dans le département du Val-d'Oise (95), est coupée en deux par l'autoroute A15 et la RD14. Pour réduire la césure urbaine, la collectivité a imaginé un vaste projet de requalification de la RD14, projet retenu par l'État en 2018 dans le cadre de son appel à projet "Repenser la périphérie commerciale". A l'issue d'un appel à candidature, la mairie a retenu l'agence d'architectes et d'urbanisme SEURA pour élaborer et mettre en œuvre son plan-guide. Ainsi, un modèle urbain alternatif a été défini afin de se substituer à une ville marquée par des séparations engendrées par « l'hyperzonage commercial » pour et par la voiture. Un projet de modification de l'échangeur avec l'A15, s'inscrivant dans le Plan Anti-Bouchons de la Région IDF, est programmé pour une mise en service en 2026 (desserte directe vers la rue Marceau-Colin) dont l'objectif est clair : apaiser les flux et améliorer les conditions de circulation de la RD14.

Objectif du projet pour Montigny-lès-Cormeilles : créer un véritable centre-ville

L'enjeu du projet est de répondre à une double problématique : comment retrouver à la fois une ville apaisée et une dynamique « vie urbaine-commerce ». Il s'agit d'une opération structurante qui aura pour objectif de créer un nouveau centre urbain qui contribuera à valoriser la place du piéton.

Le projet ne consiste pas à implanter des commerces en pied d'immeuble, ni même un centre commercial mais à créer une vraie destination pour la ville. Concevoir « un nouveau morceau de ville » comme un vecteur d'animation du territoire qui dépasse la simple dimension commerciale en l'inscrivant dans une dynamique urbaine de la ville. Par la création d'une nouvelle mixité urbaine composée de logements, commerces et services de destination, sur un site déjà artificialisé et occupé, il s'agit donc de proposer un véritable pôle de proximité et de redonner au boulevard toute son attractivité.

Au sein d'un axe commercial de 5 km, le projet vise également à créer les porosités de l'ensemble des îlots définis par le plan guide. Pour ce faire, un travail paysager sera mis en œuvre avec des espaces de promenade pour permettre de rythmer le nouveau parcours piéton.



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

(2) Partenariat soumis aux obtentions des autorisations nécessaires : obtention de l'accord de l'Autorité de la concurrence.



Montigny-lès-Cormeilles : une opération mixte

Au regard des opérations de renouvellement urbain et commercial qui intégraient une mixité horizontale et une densité essentiellement commerciale, ce projet quant à lui vise à répondre aux aspirations actuelles **en apportant une mixité et une densité verticale**. Avec pour finalité de tendre vers de la zéro artificialisation nette (ZAN) et de ne pas fragiliser les équilibres commerciaux déjà en place.

Dans le cadre de ce renouvellement urbain commercial, où le socle n'est donc plus la résultante d'un projet uniquement de logements, le nouvel outil qu'est Repenser la Ville permettra d'accélérer **la création d'une densité urbaine sur un socle actif opérant**.

Ainsi, en complémentarité du travail réalisé par L'EPF Ile-de-France (EPFIF) – l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes – le projet se développera en plusieurs phases :

1. Une première avec la création d'un groupe scolaire, opérationnel pour 2025
2. Puis la réalisation du reste de l'opération :
 - Une promenade à ciel ouvert d'environ 750 m linéaire, connectée aux espaces publics environnants
 - Un socle actif mixte de 24 000 m² des commerces (de petites et moyennes surfaces), des restaurants, des services et des loisirs
 - 900 logements en R+5 à horizon 2030
 - Un bois ouvert au public de 30 000 m² de bois (parc Launay)
 - Des espaces verts intégrés dans le centre-ville de 20 062 m² au total
 - Un total de 14 506 m² d'espaces publics aménagés (places publiques, placettes, promenade)
 - Un parking de 2 000 places (niveau -1) et un parking silo d'environ 400 places.

« 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 réalisation d'un centre-ville, composé de 900 logements (à horizon 2030) avec des services publics (école, crèches, cabinet médical...), d'une végétalisation accrue et d'une rue piétonne avec en rez-de-chaussée des locaux de commerces, d'activités et de services. La nouvelle école sera livrée dès septembre 2025. Les espaces végétalisés revêtiront une grande importance dans cet aménagement ainsi que les mobilités douces. Avec ce projet, on crée de l'emploi, du service public, de l'activité. C'est bon pour la ville ! » **Jean-Noël Carpentier, maire de Montigny-lès-Cormeilles.**

« 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 Troesch, directeur de l'investissement de la Banque des Territoires.**

« 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. » **Thierry Laget, directeur général adjoint du Groupe en charge du développement et du réseau CDC Habitat Partenaires CDC Habitat.**

« 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. » **Antoine Frey, président directeur général de FREY.**

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](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

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

À propos de 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](https://twitter.com/CDC_Habitat)

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

Cabinet CLAI : cdchabitat@clai2.com

À propos de 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 - Mnémo : FREY.

www.frey.fr

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