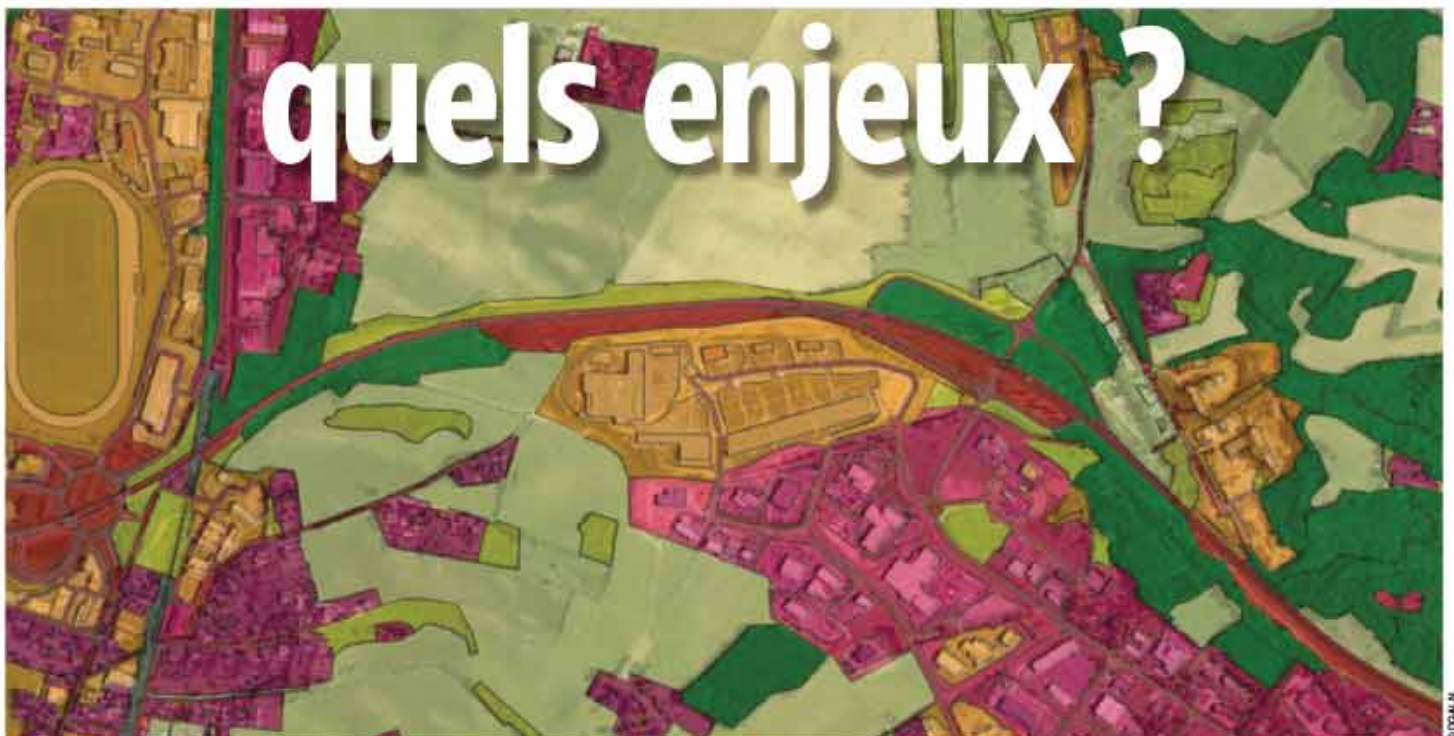


administration_

REVUE DE L'ADMINISTRATION TERRITORIALE DE L'ÉTAT



ASSOCIATION DU CORPS PRÉFECTORAL
& DES HAUTS FONCTIONNAIRES DU MINISTRE DE L'INTÉRIEUR

Un centre-ville pour Montigny-lès-Cormeilles

Encouragés par le gouvernement, d'importants investissements ont été engagés pour la rénovation de zones commerciales en périphérie des villes. L'action de la commune de Montigny-lès-Cormeilles en représente un exemple emblématique.



Jean-Noël CARPENTIER,
maire de Montigny-lès-Cormeilles

> EN RESUMÉ : La « RD14 », linéaire commercial de cinq kilomètres, traverse quatre communes, dont Montigny-lès-Cormeilles, qu'elle coupe en deux.

Dès 2011, via le Plan Local d'Urbanisme, la municipalité s'est engagée dans la transformation de la RD14 en boulevard urbain apaisé, en valorisant les espaces publics et privés et en diversifiant ses fonctions. L'ouverture d'un cinéma et de restaurants, en novembre 2017, ont constitué les prémices de ce renouveau.

D'ici dix ans, le boulevard apparaîtra comme un véritable centre-ville, dont la ville est aujourd'hui dépourvue : 900 logements, un groupe scolaire de quatorze classes, des locaux de commerces, de loisirs ou de services (crèche, cabinet médical...), l'ensemble étant arboré et aéré.

Pour réaliser cette opération d'aménagement complexe, la Ville a noué des partenariats, notamment avec l'État, l'EPFIF, le groupe Frey et dernièrement avec la SAS Repenser la Ville.

La situation actuelle de la zone

Le barreau commercial coupe la commune en deux et marque une césure urbaine importante. Ce linéaire commercial de cinq kilomètres traverse quatre communes dont Montigny-lès-Cormeilles (sur 1,5 km environ). Cet urbanisme commercial des années 70/80 où règne le « tout bagnole » a vécu et doit se transformer. Les « boîtes à chaussures », toutes plus disgracieuses les unes que les autres, les déperditions énergétiques, l'absence d'espaces verts, le gaspillage du foncier avec des parkings à perte de vue... ne sont plus aujourd'hui soutenables.

Depuis quelques années, ce pôle subit une érosion d'attractivité, une baisse de la qualité des enseignes, l'apparition de friches... De façon générale, même si les zones commerciales dites de périphérie restent des lieux importants de consommations (65 % environ), elles sont aujourd'hui en perte de vitesse et, à l'instar Montigny-lès-Cormeilles, sont rattrapées par le tissu urbain.

À Montigny, cela représente donc un potentiel de 30 hectares (englobant commerces, voirie, parkings...) à restructurer.

L'avenir qui lui est réservé

Dès 2011, l'aménagement urbain de la RD14 à Montigny-lès-Cormeilles a ainsi été formalisé avec la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Un de ses objectifs est bien de transformer la RD14 en boulevard urbain apaisé (le boulevard Victor-Bordier), en valorisant les espaces publics et privés et en diversifiant ses fonctions (logements, loisirs, services, équipements publics, espaces verts, commerces).

Le projet vise la création de 900 logements à horizon 2030, comprenant en outre des locaux de commerces, de services ou encore d'activités.

L'ouverture d'un cinéma et de restaurants, en novembre 2017, ont constitué les prémices de ce renouveau.

« Plus de vert, plus de services publics et plus de commerces de proximité »

D'ici dix ans, le boulevard Bordier, aujourd'hui principalement bitumé et monofonctionnel, apparaîtra comme un véritable centre-ville, dont la ville est aujourd'hui dépourvue, le tout étant arboré, aéré et surtout agréable à vivre. Le projet vise la création de 900 logements à horizon 2030, comprenant en outre des locaux de commerces, de services ou encore d'activités (crèche, cabinet médical, commerces de proximité...), le long d'une promenade intérieure piétonne et aux abords du boulevard Victor-Bordier.

En rive nord du boulevard, un espace boisé de près de trois hectares (composé d'une aire de jeux de 1 000 m²) a ouvert en août 2022. C'est un moyen de rendre attractif ce nouveau quartier pour en faire un lieu de destination (restaurants, loisirs, commerces de proximité...) de tous les habitants de la ville. De plus, un groupe scolaire de quatorze classes et un accueil périscolaire devraient être livrés pour la rentrée de septembre 2025.

Les modalités opérationnelles et financières de l'opération de reconversion

Pour réaliser ce projet, la Ville a noué différents partenariats, notamment :

- L'État : en 2018, la Ville fait partie des lauréats de l'appel à projet « Repenser



© Visuel non contractuel

la périphérie commerciale ». Cette participation concrétise les réflexions et études autour de ce linéaire commercial (notamment suite à des Ateliers économiques lancés par l'État en 2010/2011). En 2021, la Ville bénéficie du Fonds Friches (foncier) pour deux millions d'euros.

- Dès 2018, l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, avec qui la commune a signé une convention, achète pour le compte de la Ville les terrains utiles à la concrétisation du projet sur certains îlots ;

- Le groupe Frey, foncière commerciale à mission, désigné, dans le cadre de la convention avec l'EPFIF, co-promoteur avec Nexity de deux îlots du centre-ville, devrait accueillir 181 logements et plus de 6 000 m² de rez-de-chaussée de commerces de proximité, et de services...

Une opération telle que celle qui est menée à Montigny-lès-Cormeilles est une opération de renouvellement urbain complexe. Les acteurs de terrain ne sont pas nécessairement les acteurs intéressés au sens financier du terme par le projet : les foncières commerciales sont éloignées et jusqu'à il y a peu, peu enclines à vouloir transformer, transférer ou céder leurs locaux.

La loi ZAN, les différents projets de

renaturation, mais aussi l'opinion publique, poussent l'ensemble des acteurs à se réinterroger et à faire évoluer leur modèle. L'évolution des modes de consommation et la crise ont aussi entraîné un nouveau questionnement des acteurs en présence.

Pour concrétiser ce projet, ne s'agissant pas d'une ZAC ou d'un Projet Urbain Partenarial, la Ville a mis en place sur toute la zone une taxe d'aménagement majorée à son taux maximum (20 %). Au-delà, la Ville compte sur les partenariats institutionnels pour aider à financer les équipements publics (dont le foncier est important) et à aménager les espaces publics, ainsi que sur les partenariats privés pour mettre en œuvre la mixité programmatique du plan guide urbain selon les orientations municipales

La Ville compte sur les partenariats institutionnels pour aider à financer les équipements publics (dont le foncier est important) et à aménager les espaces publics, ainsi que sur les partenariats privés pour mettre en œuvre la mixité programmatique du plan guide urbain

(logements, commerces, services...).

Il est à noter que le centre-ville de Montigny-lès-Cormeilles accueillera la première opération de la SAS « Repenser la ville » en France.

De quoi s'agit-il ? La SAS (société par actions simplifiée) Repenser la Ville est un nouveau véhicule de portage d'actifs commerciaux dont la vocation est d'acquérir du foncier, de gérer des actifs commerciaux, ainsi que la démolition, la dépollution, l'aménagement et la revente de fonciers réaménagés. C'est une association partenariale entre trois acteurs : Frey, la Banque des Territoires et CDC-Habitat, avec des champs de compétences divers. Ils ont pour mission d'accompagner les collectivités à transformer leurs entrées de ville commerciales et monofonctionnelles en nouveaux quartiers mixtes. De surcroît, le programme les Terrasses-Cœur de Ville démarrera prochainement : la pose de la première pierre a eu lieu le 21 juin 2023. Ce programme de 149 logements se situe en rive nord, à quelques mètres du cœur de ville.

Je tiens à redire dans ces colonnes la qualité du partenariat que la commune entretient avec les services de l'État, et notamment avec les services de la Préfecture du Val-d'Oise, depuis le début du projet. n