

Financé par



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



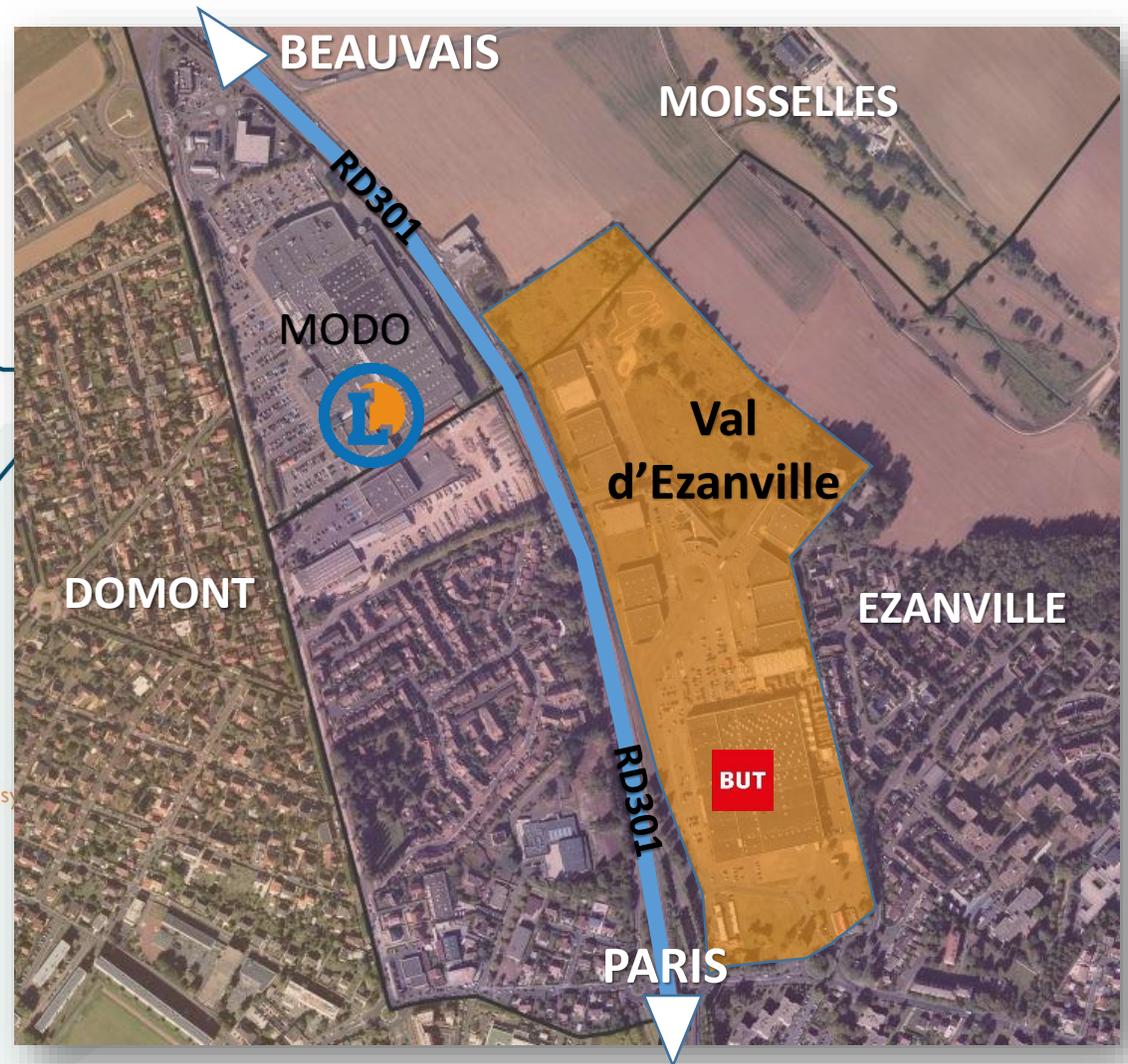
# RECONVERSION TOTALE DE LA FRICHE COMMERCIALE "LE VAL D'EZANVILLE"

Evènement du TEDDIF

29 mars 2022



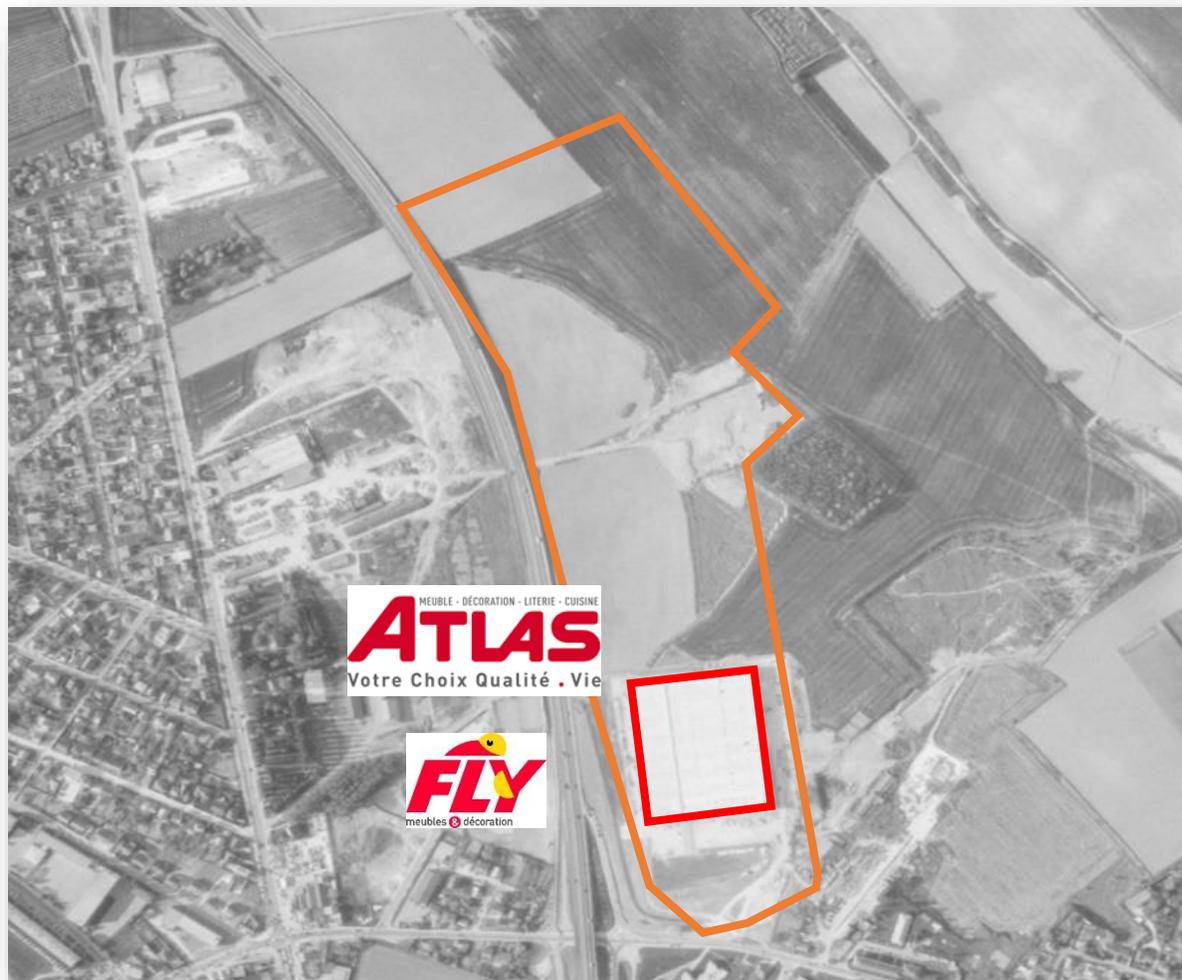
# LOCALISATION ET SITUATION : VAL D'EZANVILLE – PLAINE VALLEE





# HISTORIQUE DU SITE : une zone commerciale de la première heure !

1976



1990





## LES ANNÉES 90 : la zone commerciale atteint son pic d'activités

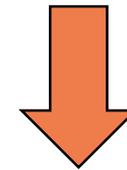




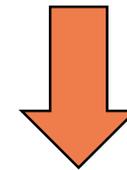
## DÉGRADATION PROGRESSIVE : les vraies raisons de la chute



- ▶ Zone commerciale des années 70 mono thématique
- ▶ Manque notable d'unité architecturale et d'accessibilité
- ▶ Pas de services, pas de gestion, pas d'entretien et de sécurisation
- ▶ Détérioration croissante de la commercialité du site.



**FERMETURE ET DÉCLASSEMENT  
PROGRESSIFS DES ENSEIGNES**



**Signature d'une concession d'aménagement pour la réhabilitation et l'extension du Val d'Ezanville (déc 2015).**





## PROJET COMMERCIAL : la dernière tentative de reconquête en date

- ▶ 75 000 m<sup>2</sup> de surface plancher (commerces) contre 42 000 m<sup>2</sup> à ce jour sur 21 hectares de terrain.



- ▶ Dynamique commerciale en mutation profonde → *digitalisation, nouveaux modèles de magasins*
- ▶ Baisse des rendements locatifs → *diminution des recettes*
- ▶ Fermeture de Castorama → *désengagement des enseignes*



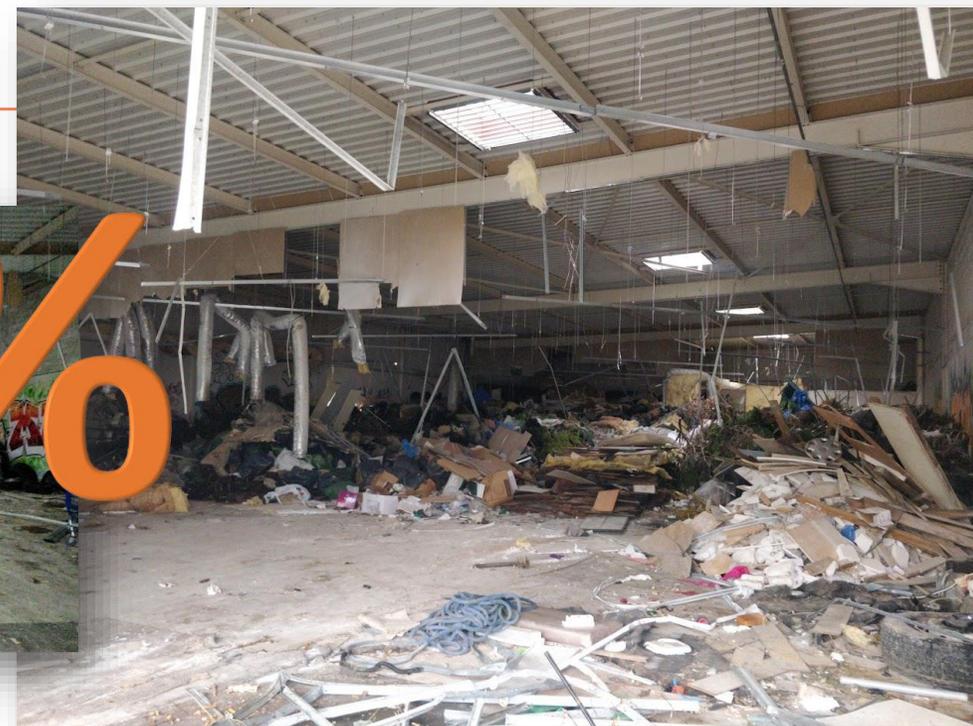
**FIN DE LA CONCESSION  
D'AMÉNAGEMENT  
DÉBUT 2020**



## UN SITE AUJOURD'HUI TRÈS DÉGRADÉ



90%



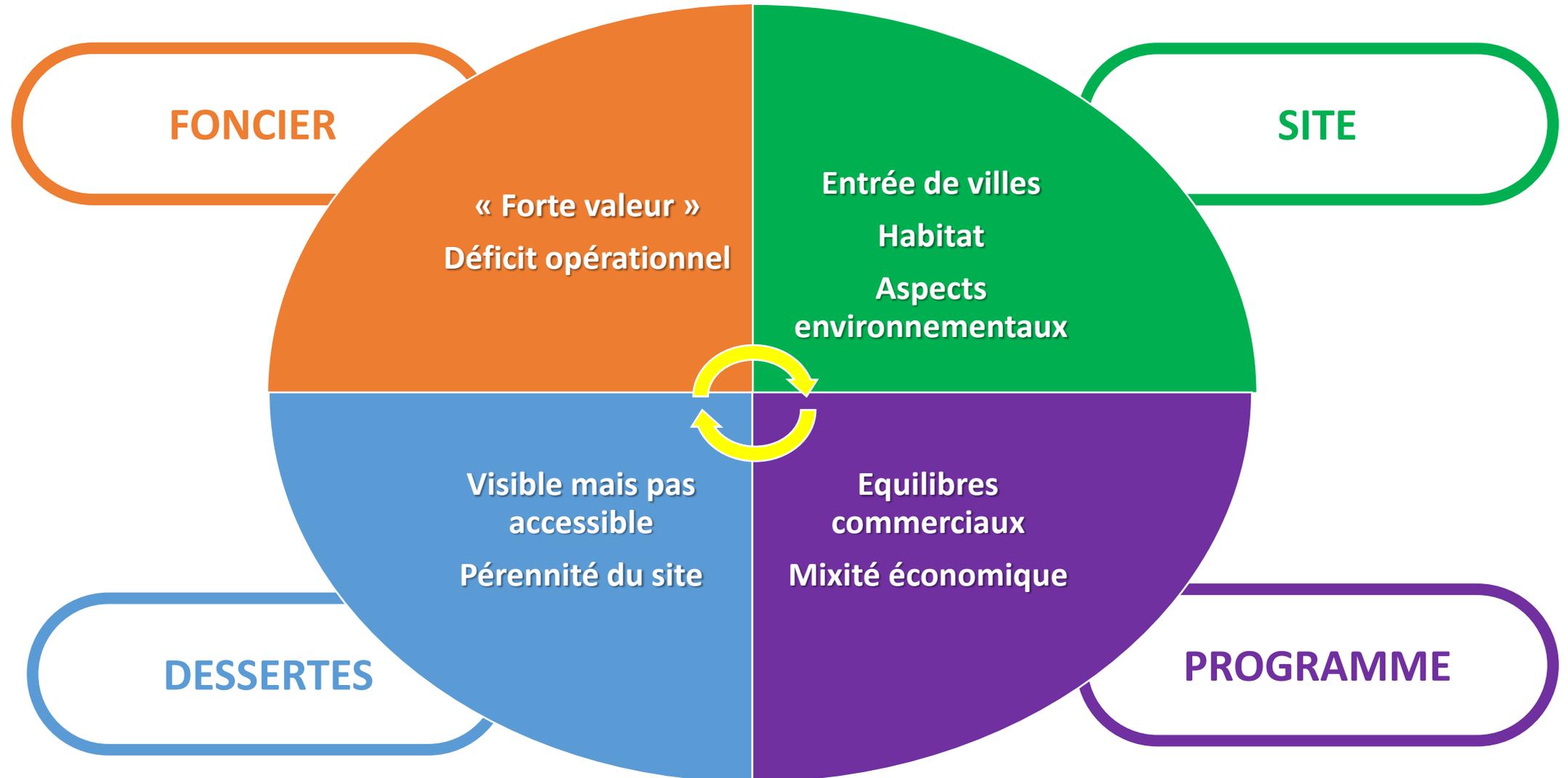
en friche!





# QUELS ENJEUX POUR LE FUTUR PROJET ?

*L'imbrication des contraintes.*





# Un premier débat politique essentiel en amont : QUEL PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL ?

Le Périmètre historique du Val d'Ezanville = 15 ha et pas un m<sup>2</sup> de plus !





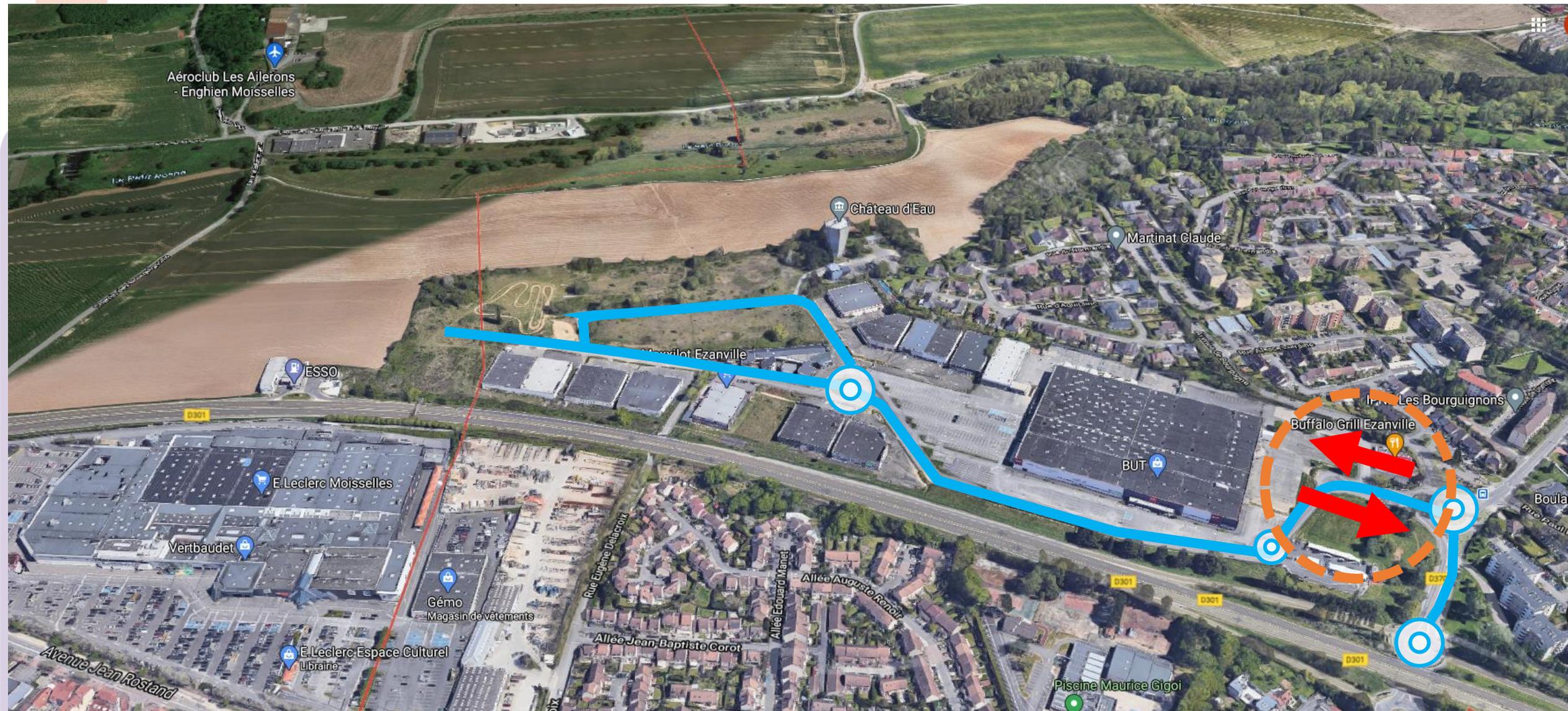
## Deuxième débat politique : QUE FAIRE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ?



Exclusion du bâtiment BUT- CASTO de l'opération foncière portée par l'agglomération et l'EPF



# Troisième débat politique : LES ACCESSIBILITÉS À CRÉER, condition sine qua non !





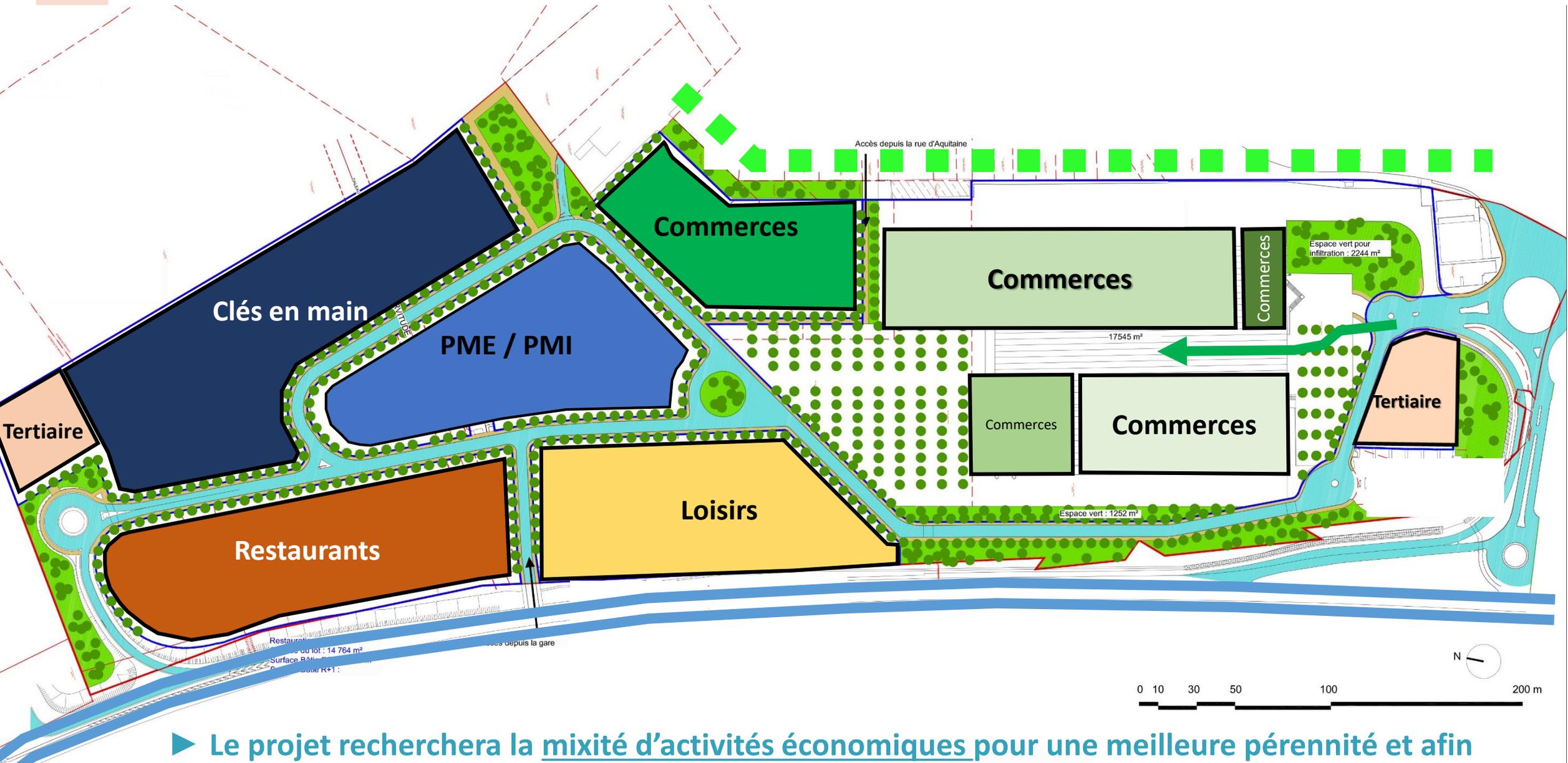
# Troisième débat politique : LES ACCESSIBILITÉS À CRÉER, condition sine qua non !





## Quatrième débat politique : QUELLE PROGRAMMATION ?

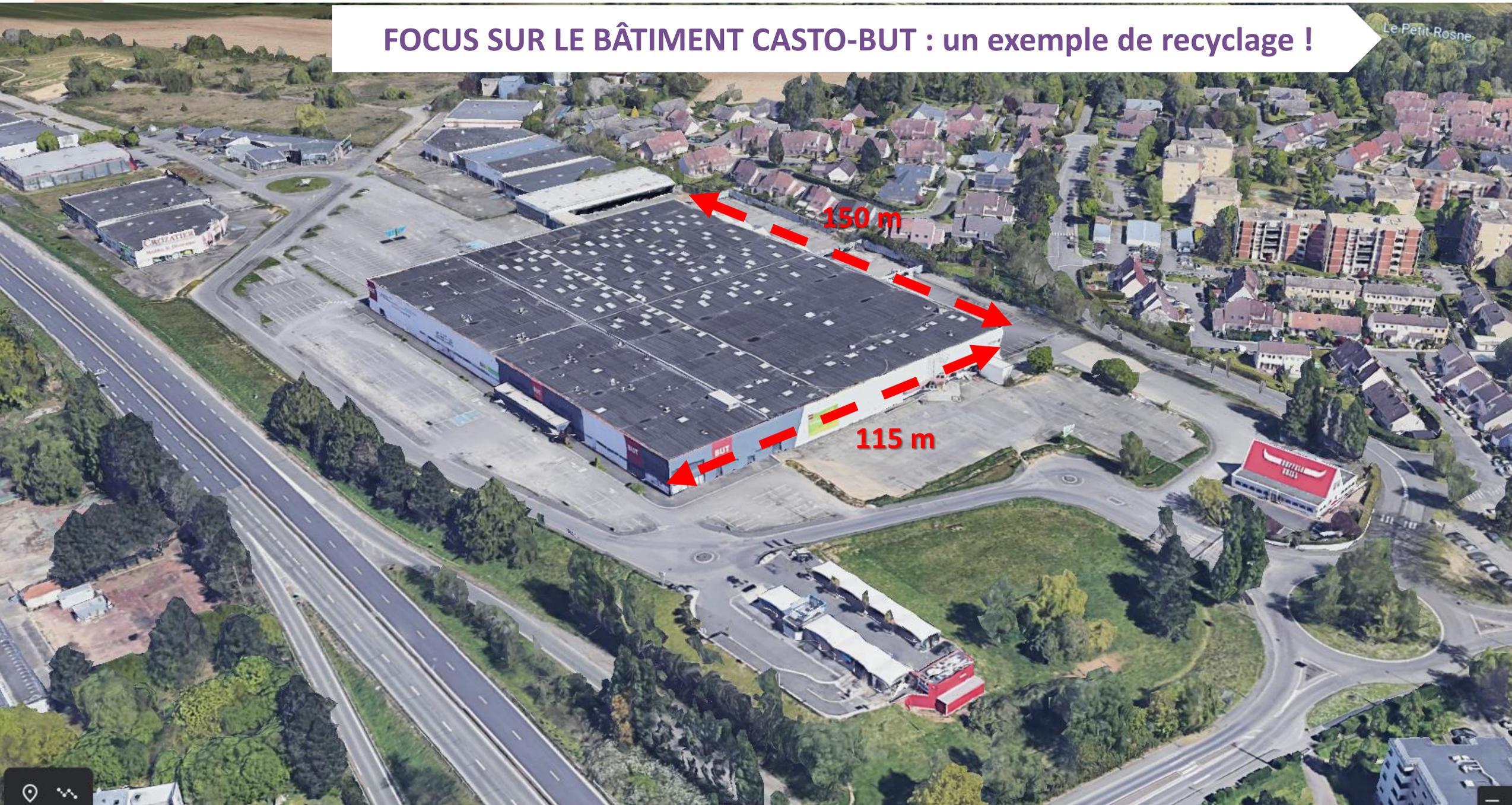
*Pas d'habitat : un choix de raison à l'impact financier fort !*



► Le projet recherchera la mixité d'activités économiques pour une meilleure pérennité et afin

# FOCUS SUR LE BÂTIMENT CASTO-BUT : un exemple de recyclage !

Le Petit Rosne



# FOCUS SUR LE BÂTIMENT CASTO-BUT : un exemple de recyclage !

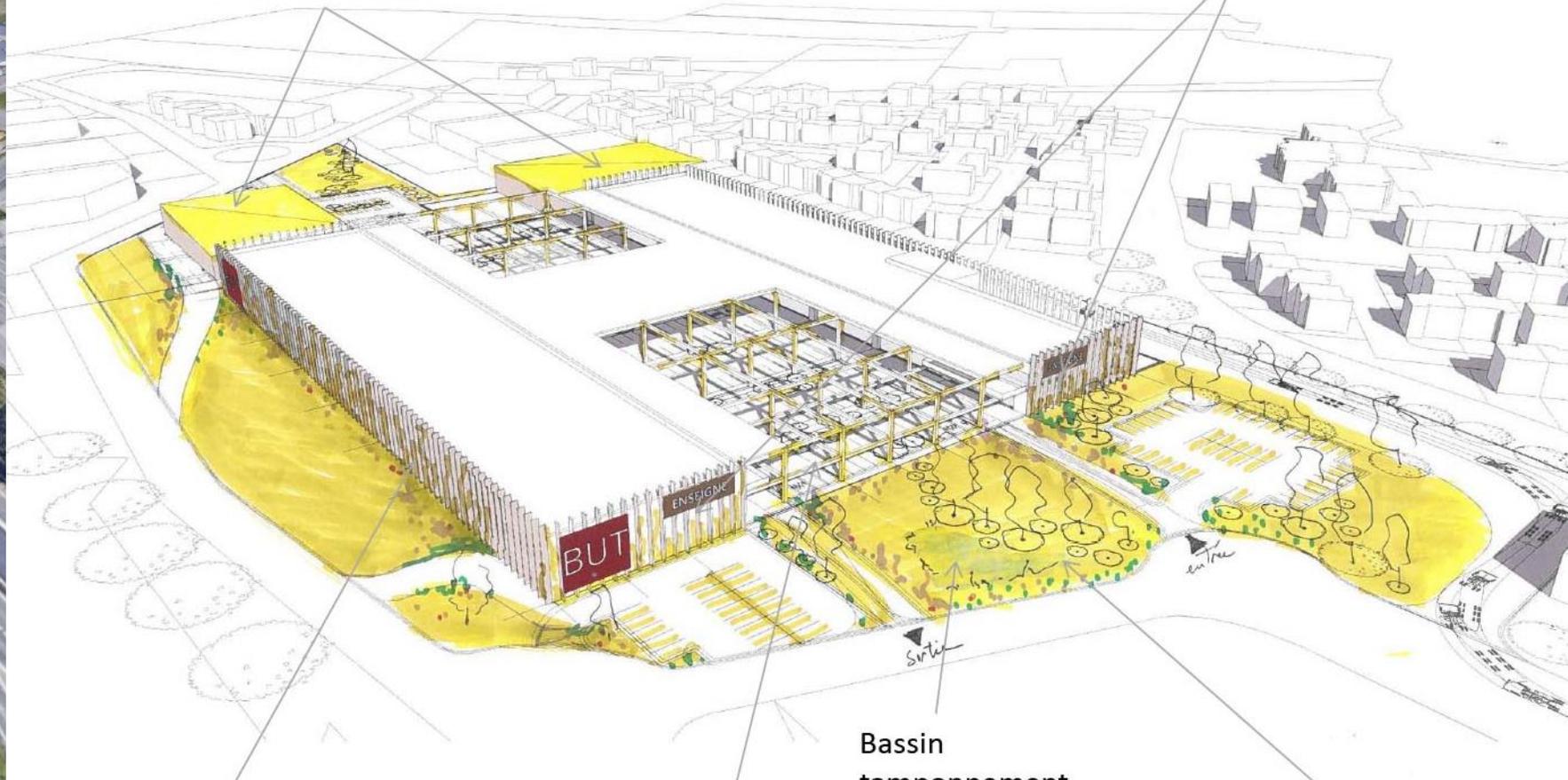
Le Petit Rosne



# FOCUS SUR LE BÂTIMENT CASTO-BUT : un exemple de recyclage !

Toitures végétalisées sur bâtiments neufs

Enseignes



Bâtiment existant  
La façade devient un support pour la végétation

Lecture de la Pergola  
Plantes grimpantes sur structure existante

Bassin tamponnement

Arrivée sur site Il accueil du client / Aménagement paysager par un écran végétal

Le Petit Rosne

# FOCUS SUR LE BÂTIMENT CASTO-BUT





## LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DU PROJET

« *Vivre et travailler autrement* » pour les entreprises et les habitants du territoire



**Entreprises**

**40 à 60**



**Emplois**

**800**

Plaine Vallée & CO  
Forêt de Montmorency

Vivre & travailler autrement



# LES GRANDES MASSES BUDGÉTAIRES : un bilan typique des projets de requalification.

Un budget global de 22 000 000 €

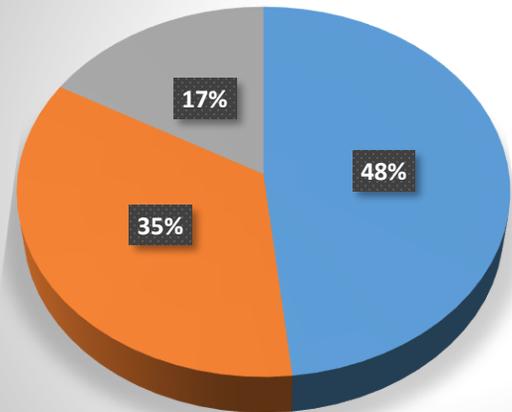
UNE OPÉRATION  
FINANCÉE PAR :



Financé par

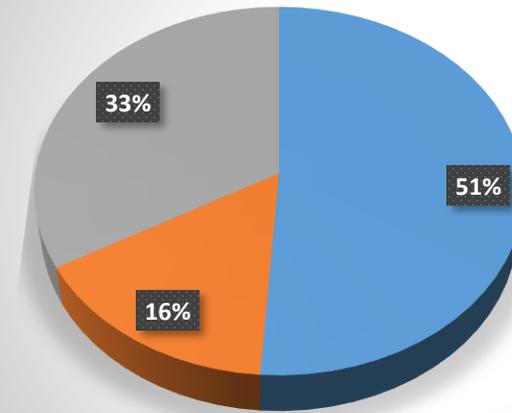


## DEPENSES



- FONCIER
- ETUDES TRAVAUX
- AUTRES CHARGES (aménageur-aléas)

## RECETTES

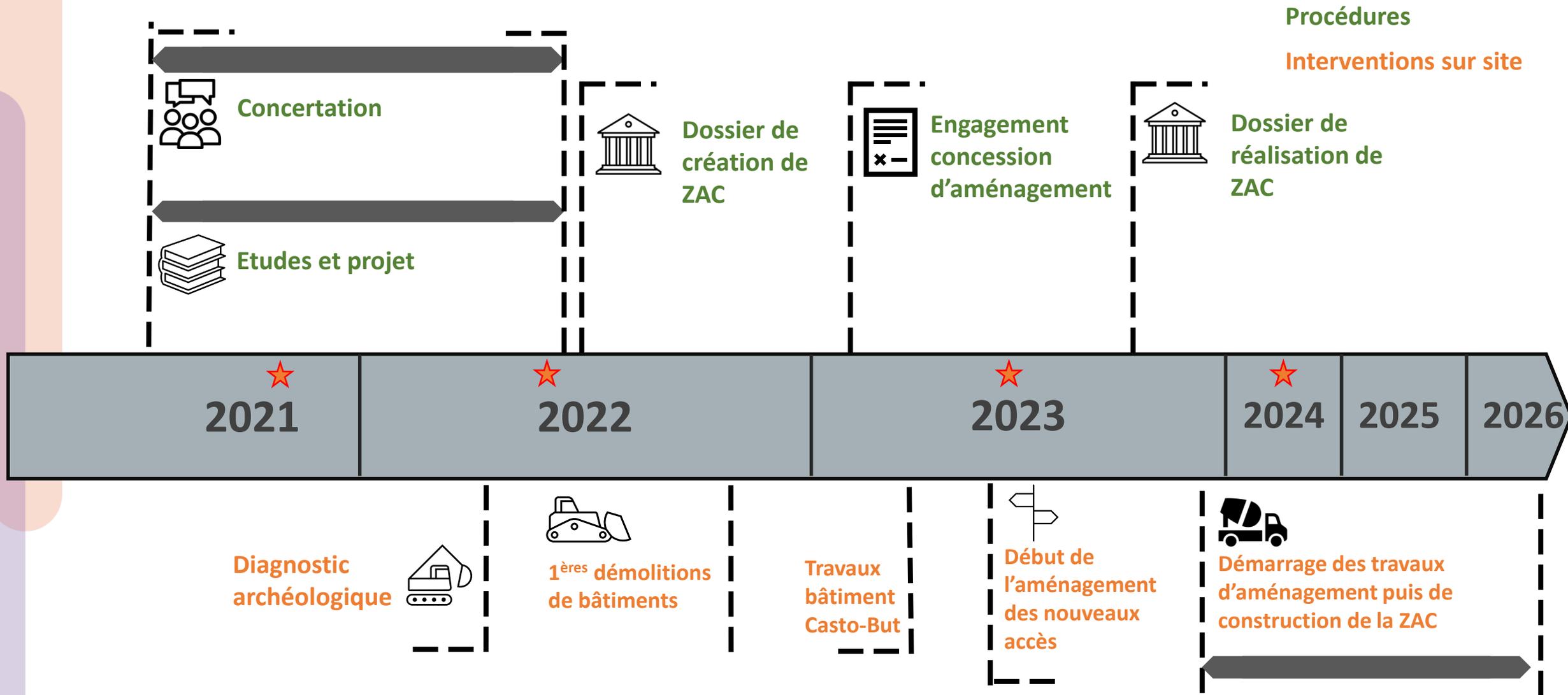


- Recettes commerciales
- Subventions publiques (Etat)
- Participations Plaine Vallée et Ezanville

Sans la création des accès le foncier pèserait 75 % des dépenses !



# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL : Où en sommes nous ?



★ Série de réunions publiques (concertation ET information)

Sur le site internet : [www.val-ezanville.fr](http://www.val-ezanville.fr)

ezanville.fr

VAL  
D'EZANVILLE

ACTUALITÉS  
AUTOUR DU PROJET

HISTORIQUE  
DU VAL D'EZANVILLE

LE PROJET  
D'AMÉNAGEMENT

LES ACTEURS  
DE L'OPÉRATION

FAQ

PARTICIPEZ  
À LA CONCERTATION

UN PROJET PLAINE VALLÉE

FOIRE AUX QUESTIONS

DOCUMENTS

GALERIE

LA PRESSE EN PARLE

CONTACTEZ NOUS

f in Q

# Requalification de la zone commerciale

Aujourd'hui partiellement en friche, la zone commerciale du Val d'Ezanville sera totalement réaménagée d'ici 2026



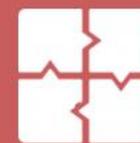
Une concertation lancée pendant toute la phase de conception du projet



Une localisation en entrées de villes entre habitat et les paysages de la Plaine de France



Une visibilité depuis les grands axes avec une accessibilité à améliorer



Une programmation mixte et équilibrée au service du territoire et de l'emploi



Réunion publique



Réunion entreprises

Actualités

Financé par



GOVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# RECONVERSION TOTALE DE LA FRICHE COMMERCIALE "LE VAL D'EZANVILLE"

# MERCI

