



VAL D' EZANVILLE

D'UNE FRICHE COMMERCIALE A UN PROJET DE REQUALIFICATION STRUCTURANT ET PRIORITAIRE POUR LE TERRITOIRE.

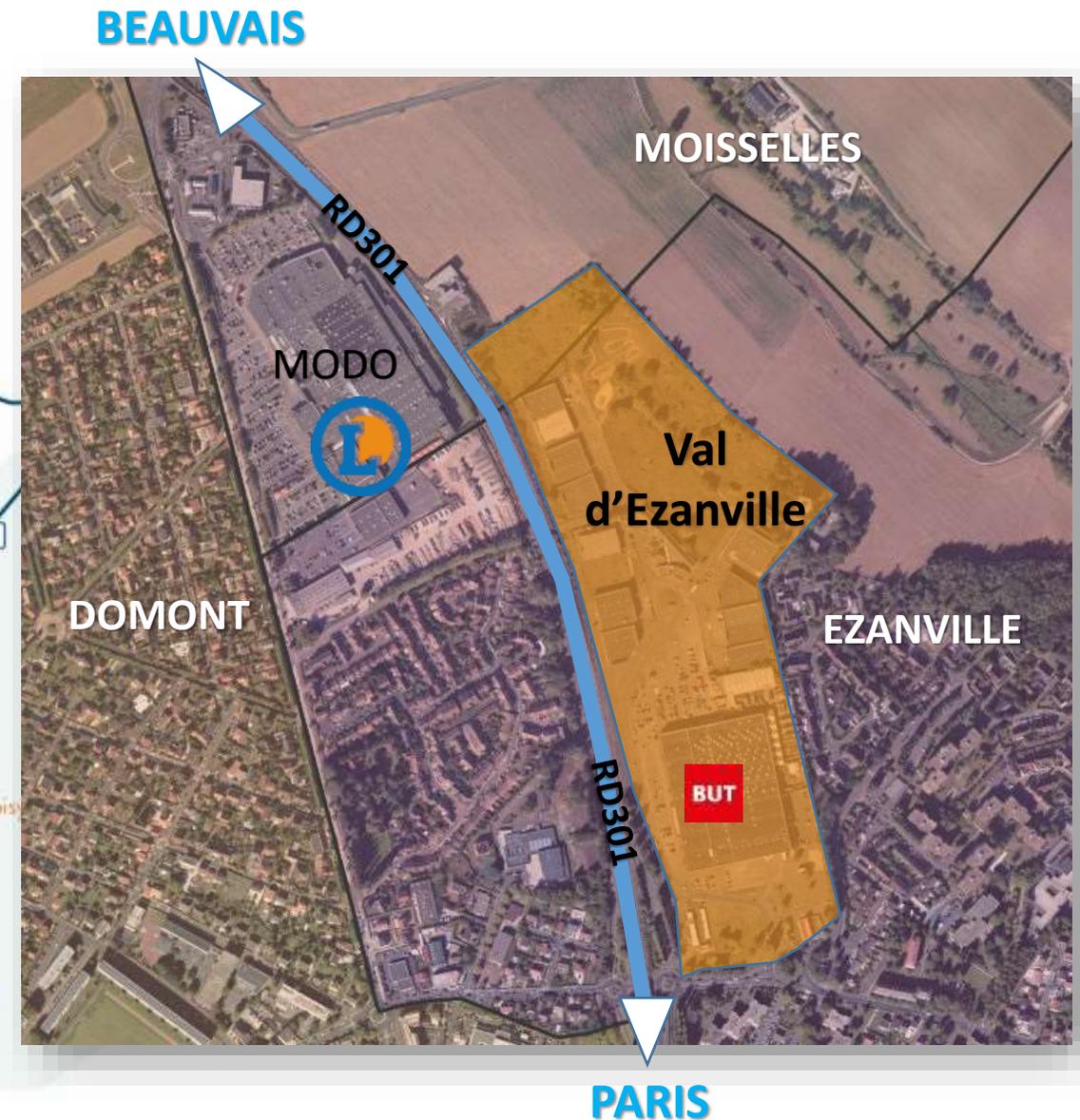
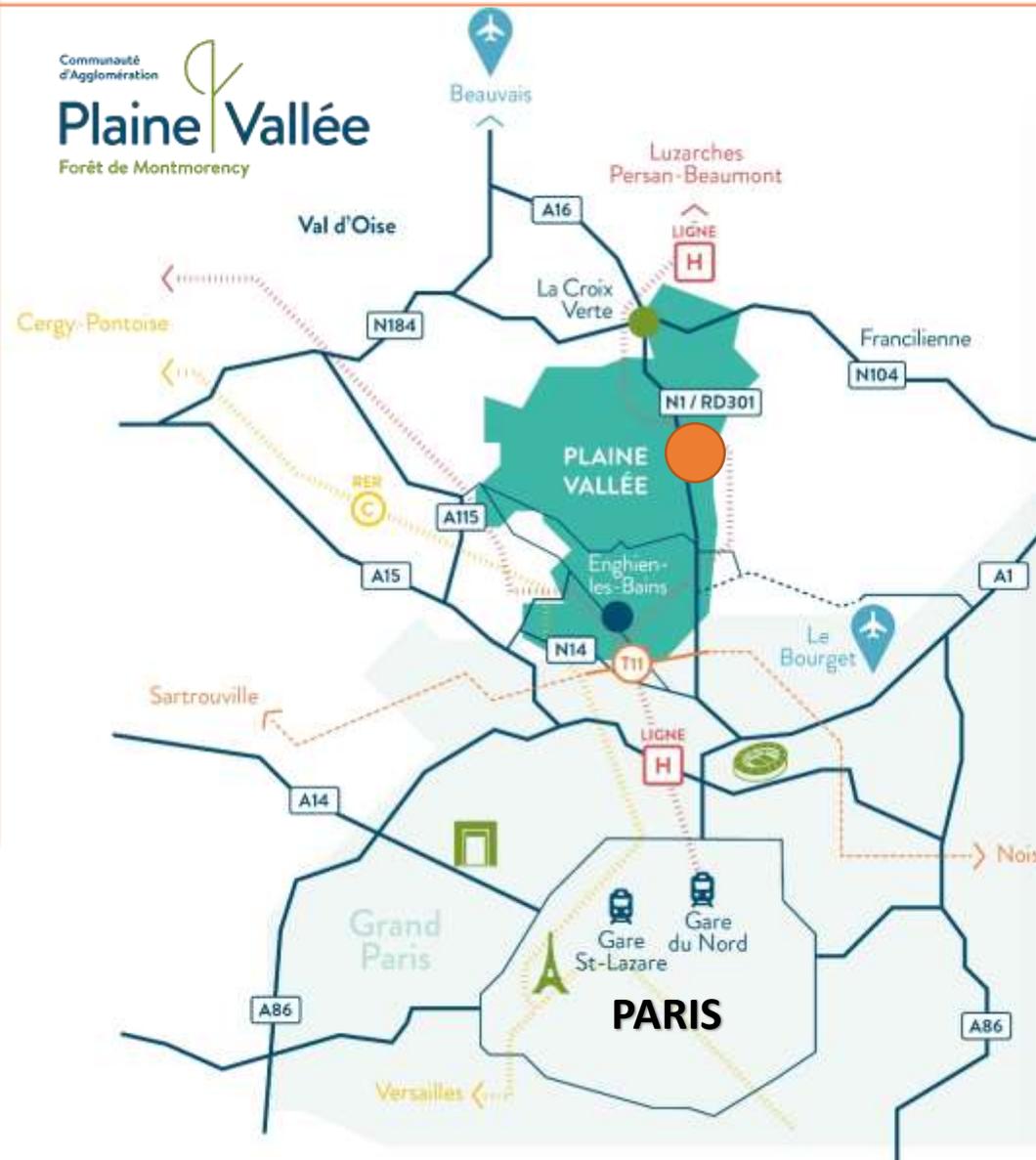




**Historiquement, une des premières
zones commerciales Françaises
dédiée 100% au meuble**



Une zone « historique » en friche à l'entrée de nos villes





Un des premiers hypermarchés du meubles en France !

MOBILIER EUROPEEN
MOBILIER EUROPEEN
VOTRE GROUPEMENT
MEUROPA 1^{er} ETAGE GALERIE B
Pouvez-vous adhérer au MOBILIER EUROPEEN?
Qui, si vous remplissez l'une des 3 conditions suivantes:
1^o faire 500 millions AF de C.A annuel.
2^o être des 1^{ers} de votre ville
3^o réaliser le projet d'une surface de 3.000 m² ou +
COUPON REPOSE
QUE VOUS APORTE MOBILIER EUROPEEN ?...
DES ACHATS
UN SERVICE GESTION INTEGRE AU GROUPEMENT
UNE POLITIQUE PROMOTIONNELLE
DES STATISTIQUES PERMANENTES...
CE QUE PENSENT LES ADHERENTS DE LEUR GROUPEMENT...

1969 : Création du groupement d'achats **Mobilier Européen**.

1973 : Premier magasin Atlas (Besançon) – **1^{er} Hypermarché** du meuble en France.

1975 : Ouverture **d'Atlas à Ezanville**.

1978 : Ouverture du **premier magasin Fly**, calqué sur Ikéa.





Un des premiers hypermarchés du meubles en France!

1976

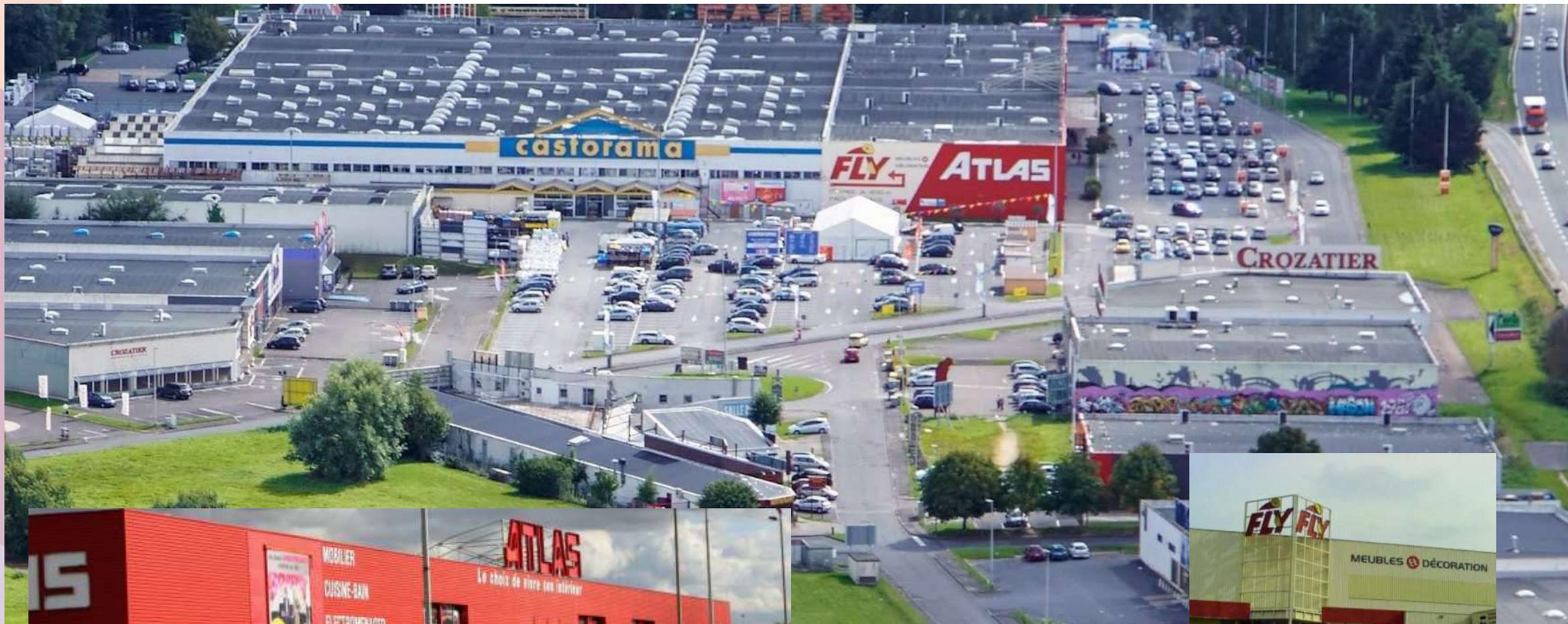


1994





Une zone qui fonctionnait bien jusqu'en 2010 ! OUI mais...





UNE DÉGRADATION PROGRESSIVE (mais prévisible...)



- ▶ 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.



Plusieurs tentatives isolées ou globales de requalification à partir de 2010.

Des conditions économiques générales de moins en moins favorables

- ▶ Dynamique commerciale en mutation
- ▶ Baisse des rendements locatifs
- ▶ Fermeture de **castorama** 





EN 2020 UN SITE TRES TRES DÉGRADÉ



90%
en friche !

VENEZ A MOI, VOUS QUI
ÊTES FATIGUÉS ET CHARGÉS. ET JE
VOUS DONNERAI DU REPOS. MT 11v 28

CHEMINÉES PHILIPPE
1^{er} Fabricant européen de cheminées



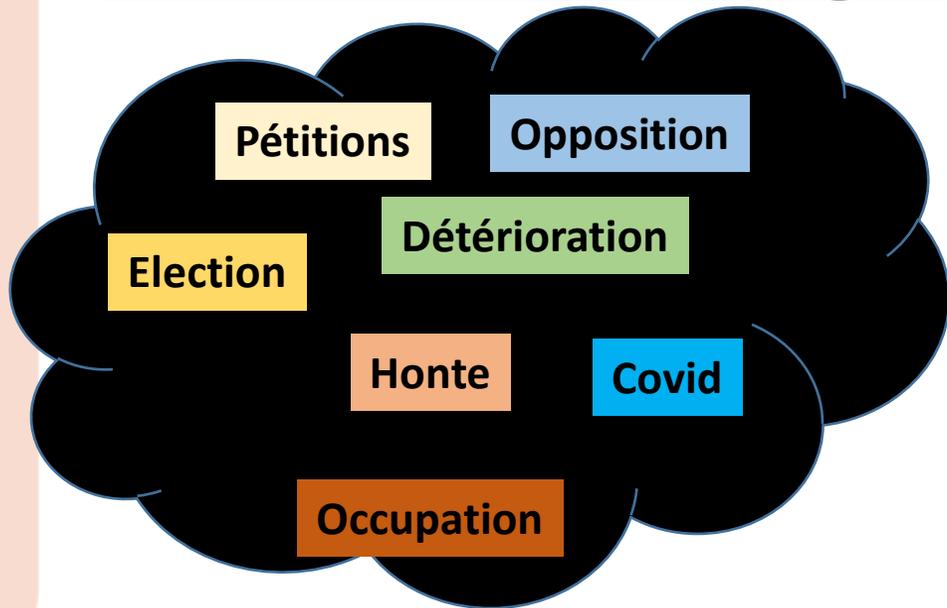


**Comment repartir
du bon pied ?
Et vite !!!**



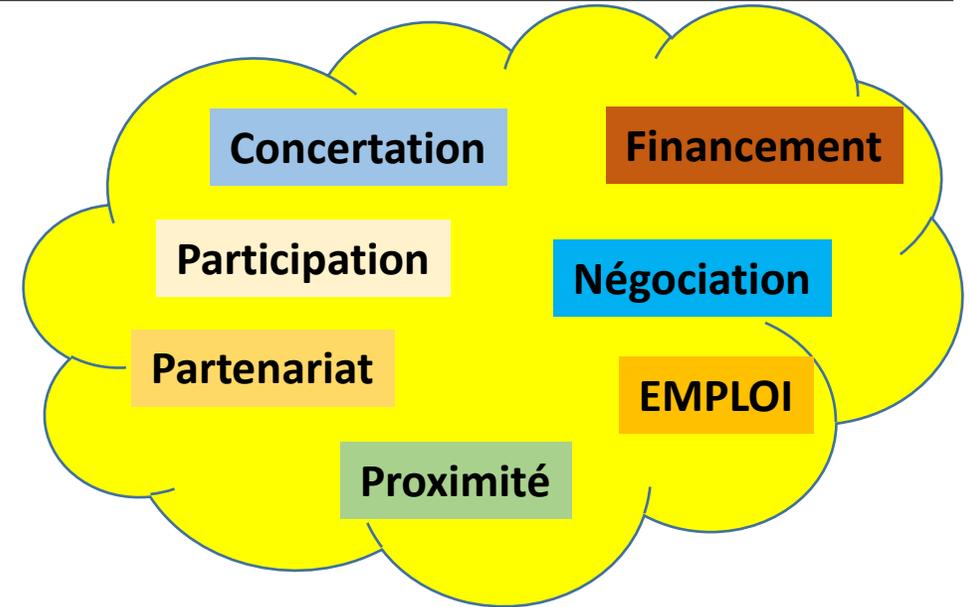
Une situation d'urgence dans le contexte particulier de 2020

D'un ensemble nuageux...



→
Quelle
solution ?

...à un avenir plus radieux !





A situation urgente, organisation spécifique.

FINANCEMENT



Décision politique

INTERVENTIONS FONCIÈRES

Partenariats

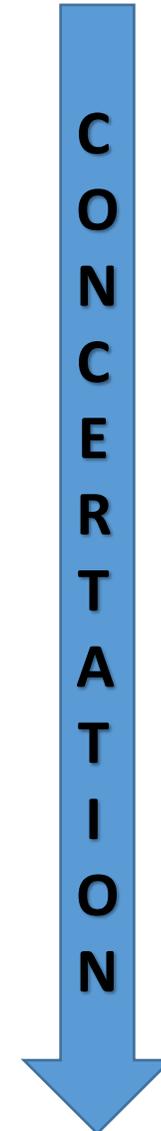


INVESTISSEURS PROMOTEURS



Groupe opérationnel

Etudes





En 2 ans 1/2 des avancées décisives



- **2019** : Convention
veille foncière

Financé par



- **2021-22** : Lauréat
Fonds Fiches



- **2023** : ZAC et
Concession
d'aménagement



- **2023** : validation du
projet de desserte



CONFIANCE des partenaires, des investisseurs et de la population
pour un projet aux **ENJEUX COMPRIS ET PARTAGÉS !!!**



La **CONCERTATION** un élément essentiel à entretenir



POPULATION

ENTREPRISES

ASSOCIATIONS

ACTEURS LOCAUX

ELUS COMMUNAUX

**ENJEUX
PARTAGES**



La lettre d'information

VAL D'ÉZANVILLE
infos

Plaine Vallée
&CO

350 inscrits

VAL D'ÉZANVILLE ACTUALITÉS HISTORIQUE LE PROJET LES ACTEURS NATURE

Requalification de la zone commerciale

Une concertation ouverte pendant toute la phase de concertation de projet

Une finalisation en matière de sollicitation de nos citoyens et les entreprises de la Plaine de France

Une visibilité depuis les grands axes avec une accessibilité à améliorer

Une programmation mixte et diversifiée du territoire et de l'emploi

Un projet d'aménagement

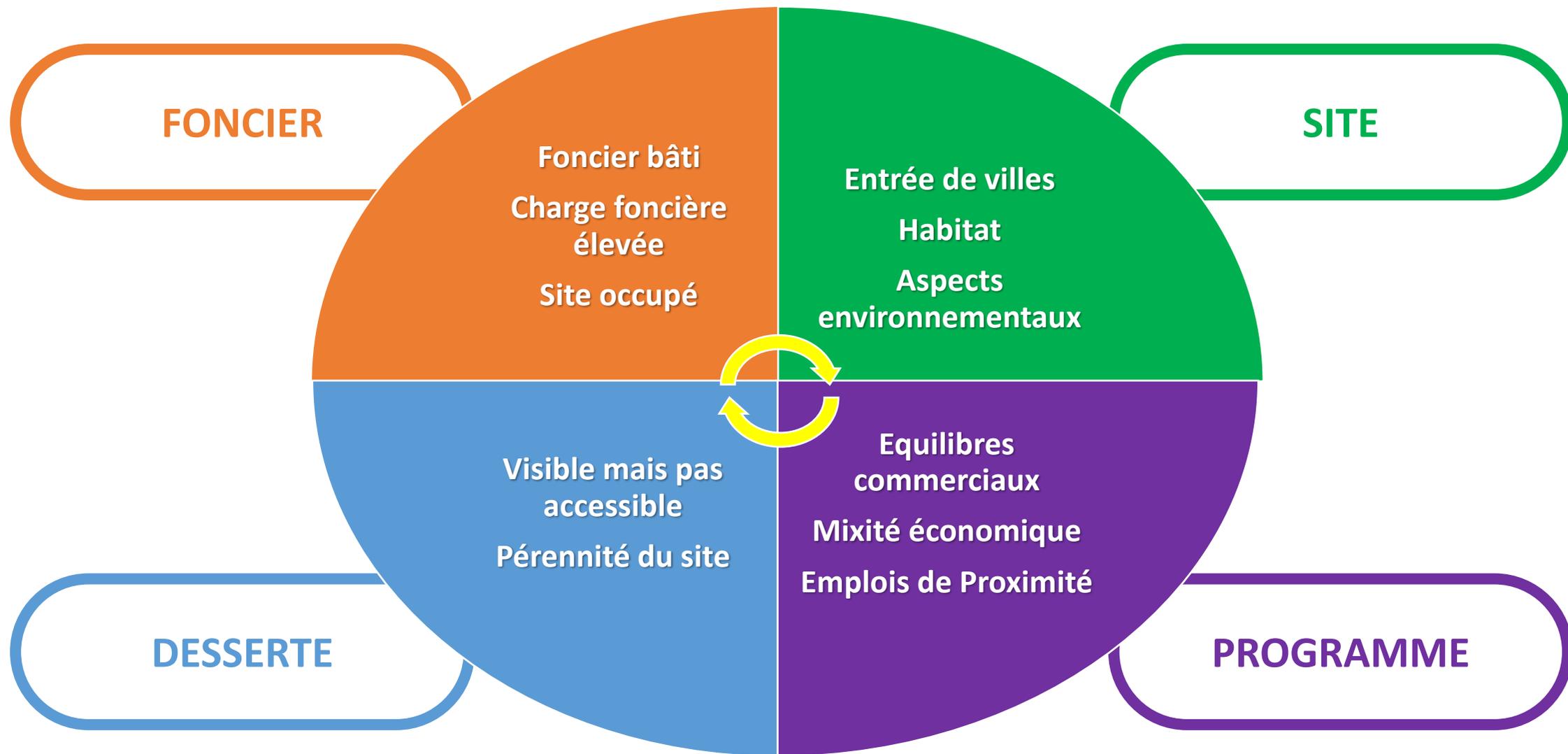
Actualités Découvrez les dernières actualités autour du projet



**Des enjeux locaux,
pragmatiques, reprenant les
fondamentaux du
développement local.**



LES ENJEUX DU PROJET : gardons le cap !





UN PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL RESPONSABLE

Le Périmètre historique du Val d'Ézanville = préservation des terres agricoles





Une volonté de créer une zone mixte pour générer de l'emploi de proximité

Une programmation issue de la concertation



PROGRAMME

65 000 m² de SDP



Une stratégie foncière ficelée en amont

epf
ILE-DE-FRANCE

Financé par

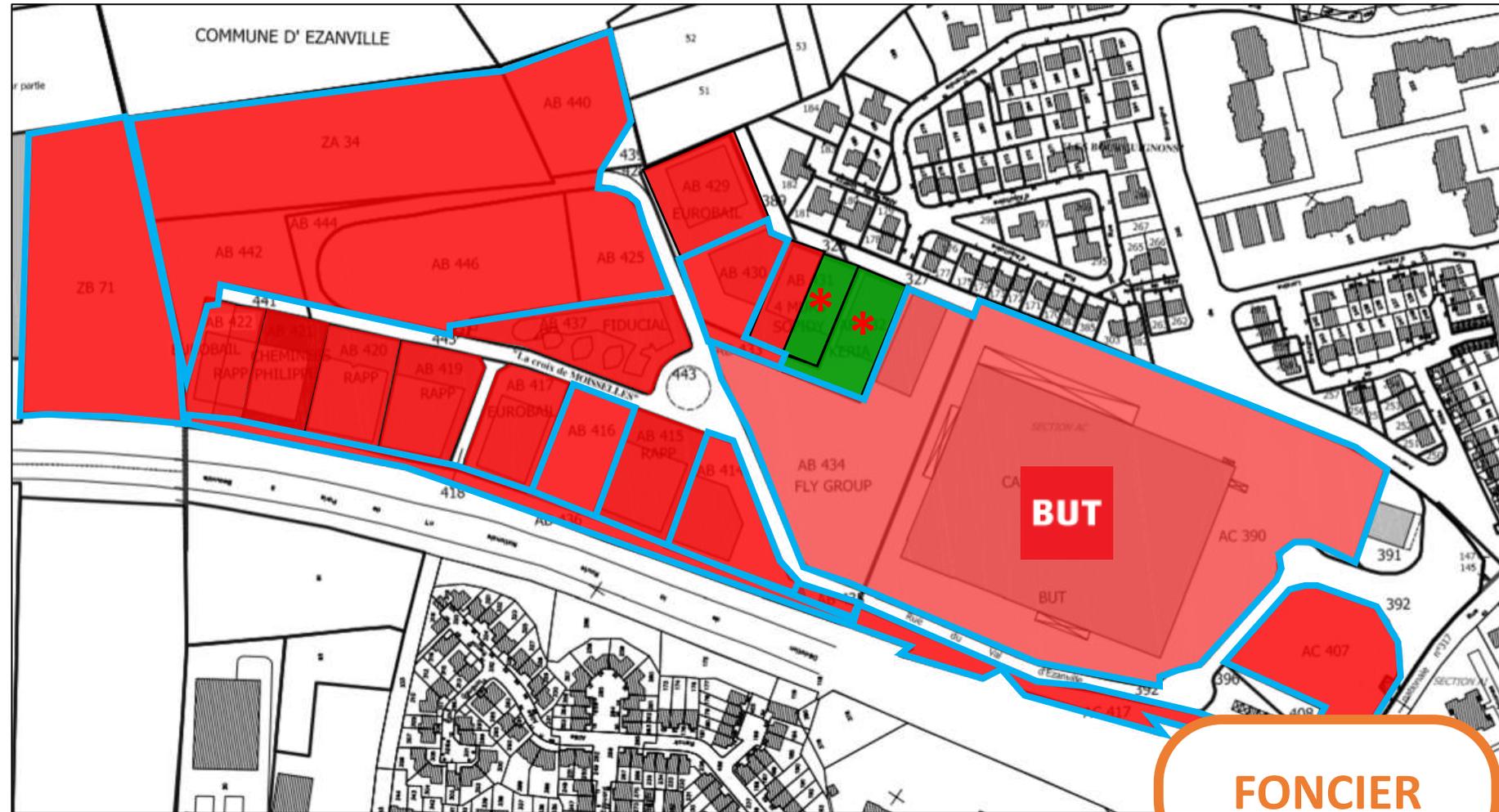


GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



2021



Acquisitions effectives



Négociations en attente



Hors périmètre d'acquisition



70% même propriétaire



1ères acquisitions = REFERENCES

FONCIER



Une stratégie foncière ficelée en amont

epf
ILE-DE-FRANCE

Financé par

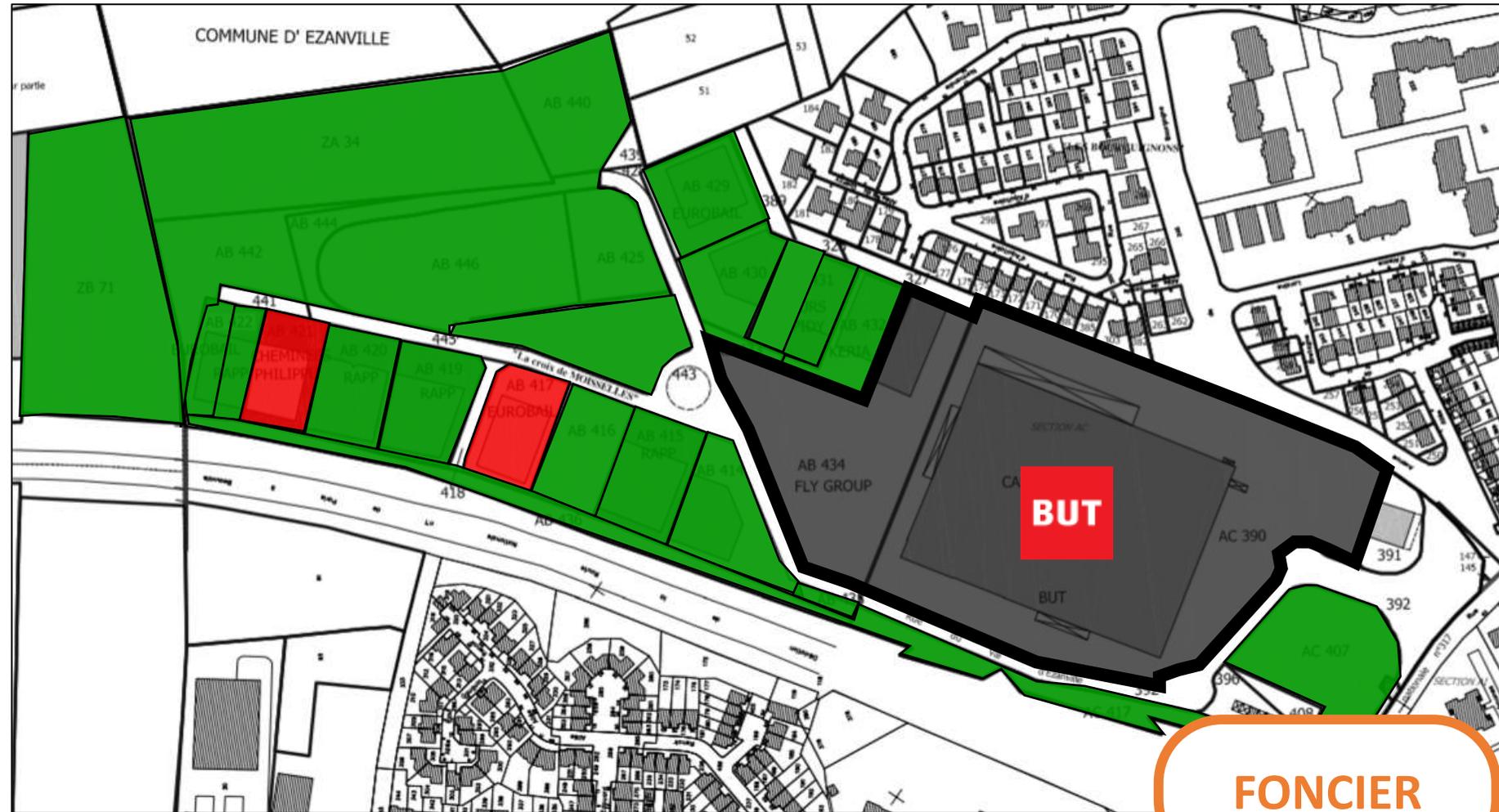


GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité



2023



- Acquisitions effectives
- DUP en cours (négociations)
- Hors périmètre d'acquisition

FONCIER



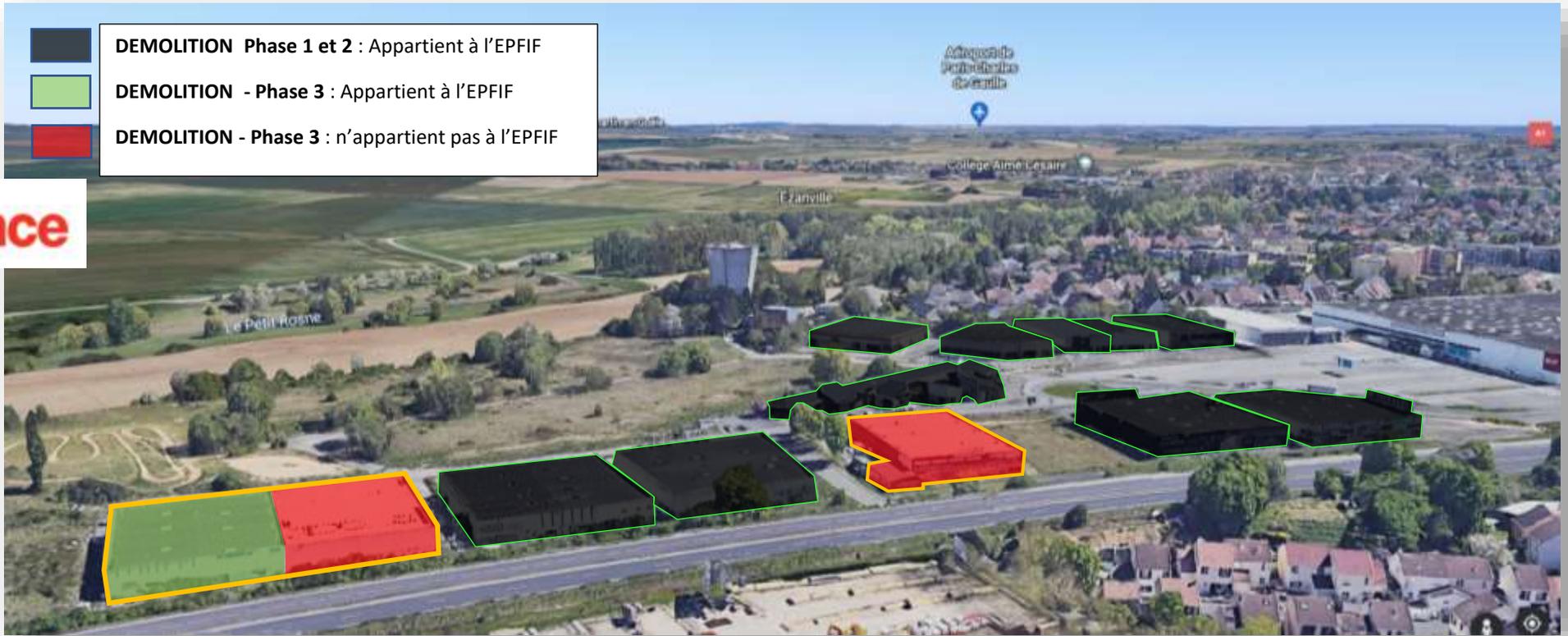
Point sur les démolitions

Mars 2024

epf
ILE-DE-FRANCE

 **île de France**

-  **DEMOLITION Phase 1 et 2** : Appartient à l'EPFIF
-  **DEMOLITION - Phase 3** : Appartient à l'EPFIF
-  **DEMOLITION - Phase 3** : n'appartient pas à l'EPFIF



TOTAL BÂTI EXISTANT	43 000 m ²
A DÉMOLIR	15 000 m ²
SDP PROJET À CRÉER	30 à 35 000 m ²
SDP TOTALE	65 000 m ²

FONCIER



Un projet de desserte routière du Département, essentiel pour désenclaver le site





Nos ambitions environnementales et qualitatives



La réhabilitation du Val d'Ezanville doit se faire sous le signe de la qualité et de la durabilité

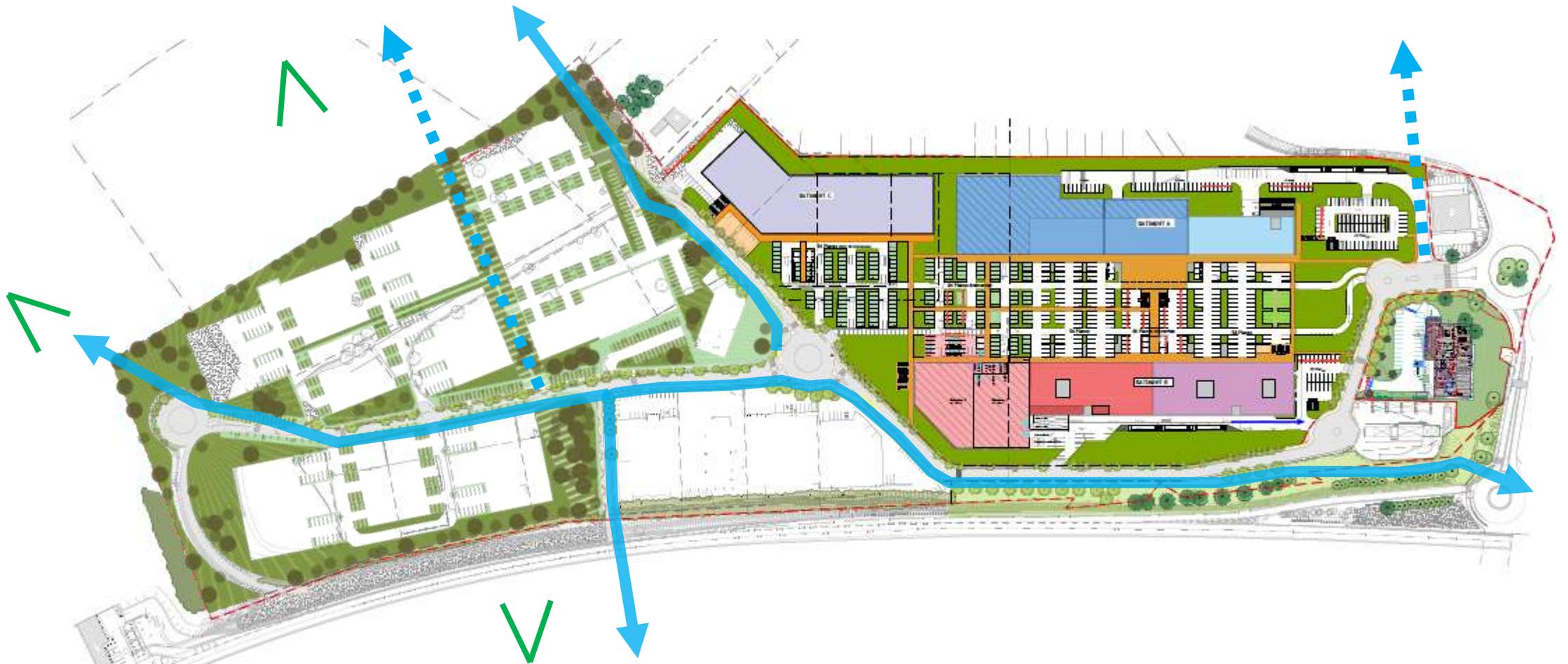
DES OBJECTIFS FIXÉS À TOUS (MÊME À NOUS) :

- La **qualité urbaine** : logique de quartier.
- La **qualité architecturale** : coordination des programmes (sobriété).
- La **qualité paysagère** : interne et externe.
- La **qualité environnementale** : biodiversité, gestion de l'eau et performance énergétique

Les promoteurs s'engagent à ce que l'intégralité de leurs programmes proposés obtienne des **labels et certifications environnementaux**.

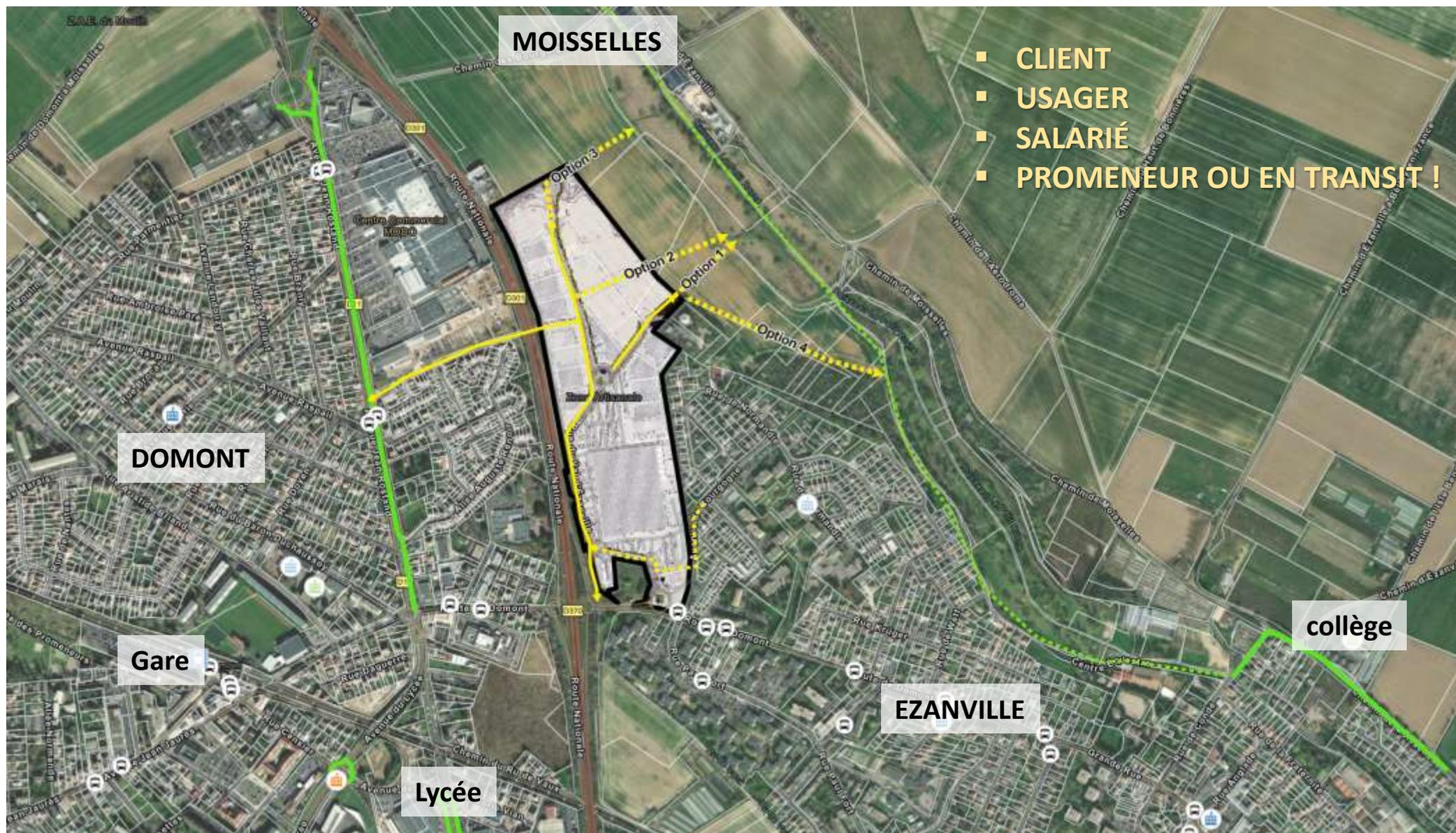


- Des EV pris en charge dans les opérations privées portées par les futurs promoteurs





Circulations douces : un quartier de destination et fédérateur

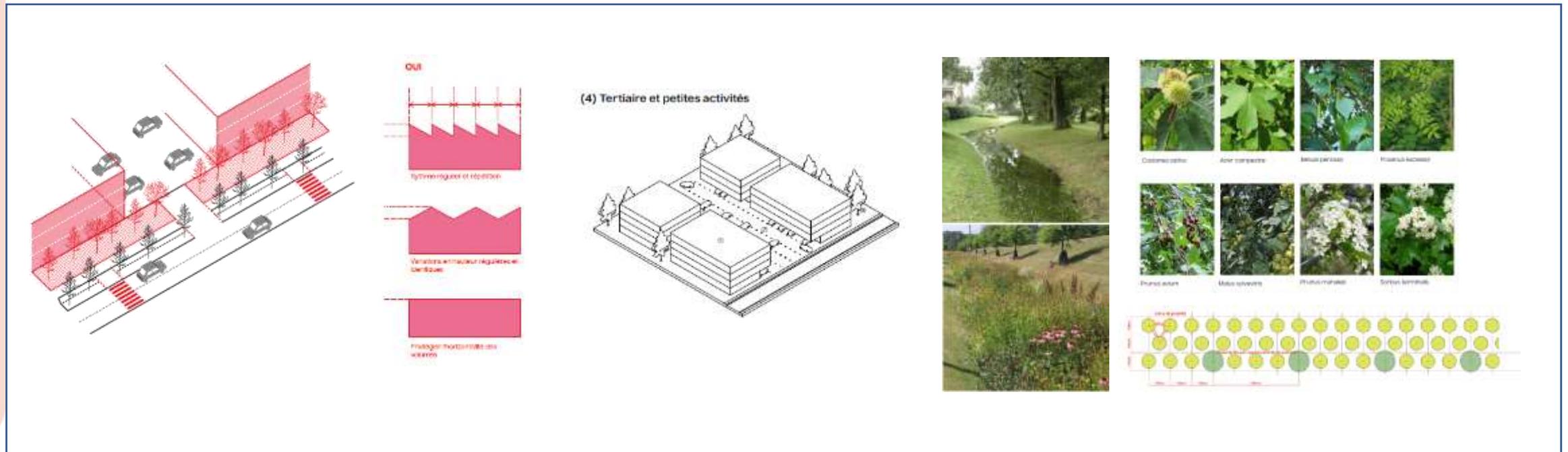




Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Le **CPAUPE** est rédigé par l'architecte de ZAC, le paysagiste et l'AMO Développement Durable.

Il est annexé à la consultation des promoteurs au stade de l'offre.



Précisions par rapport aux PLU :

Typologies, règles d'implantation, volumétrie, façades, toitures, clôtures, signalétique, végétalisation, choix des végétaux, prescriptions environnementales....



Une consultation promoteurs en mode co-construction

- **Octobre 2023** : lancement de la consultation
- **Novembre 2023** : 7 candidatures
- **Février 2024** : 3 candidats admis

ATELIERS



FEV 2024

**1^{ère}
offre**

- **ATELIERS I**
- Echanges

**2^{ème}
offre**

- **ATELIERS II**
- Co-construction

Copil 1

Questions complémentaires
Maintient des candidats ?

Copil 2

- Auditions
- Choix du Lauréat

JUIN 2024

Le traitement du principal bâtiment emblématique

Un bloc inadapté au commerce d'aujourd'hui





Le projet DE VLIER, un partenaire sur mesure.

ETAT EXISTANT



De Vlier a été le premier en Belgique à introduire les retail parks péri-urbains avec la **reconquête de friches ou d'espaces délaissés**.





Un projet qualitatif et sobre.

ETAT EXISTANT
Nouvelle entrée de zone



ETAT PROJETÉ



Limitation de l'empreinte écologique, bâtiment existant **conservé**.

Empreinte Carbonne d'une construction neuve

40% exploitation

60% construction

La charpente de béton mise à jour est **végétalisée** (pleine terre).

Stationnement **centrale**.

Bâtiment **réversible**.

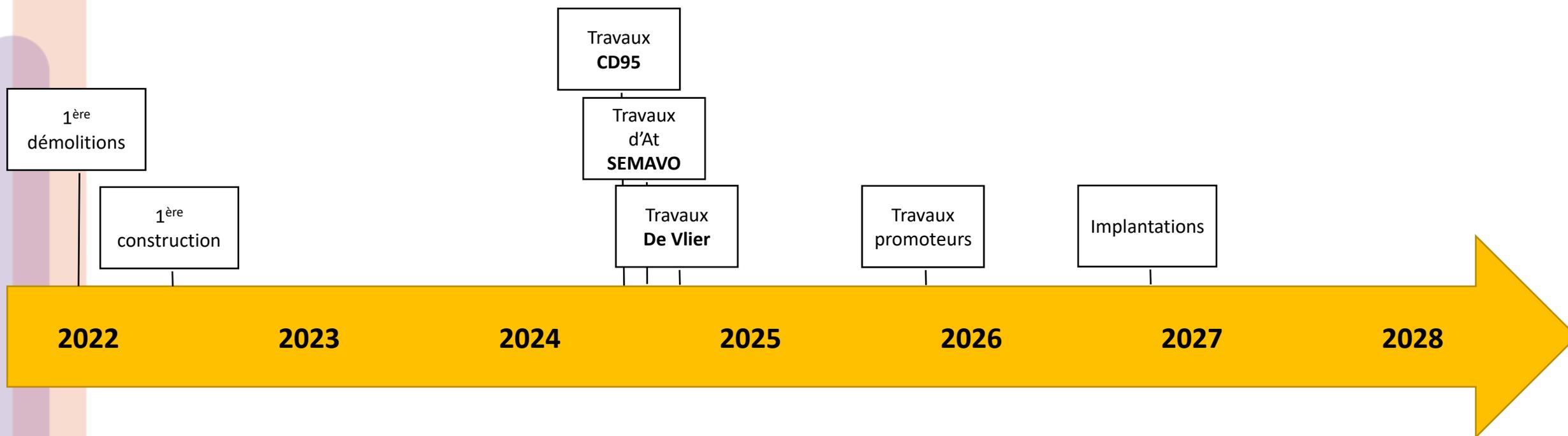




Où en est-on aujourd'hui ?



Rappel du calendrier prévisionnel





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

Un budget global de 22 000 000 €

UNE OPÉRATION FINANCÉE PAR :

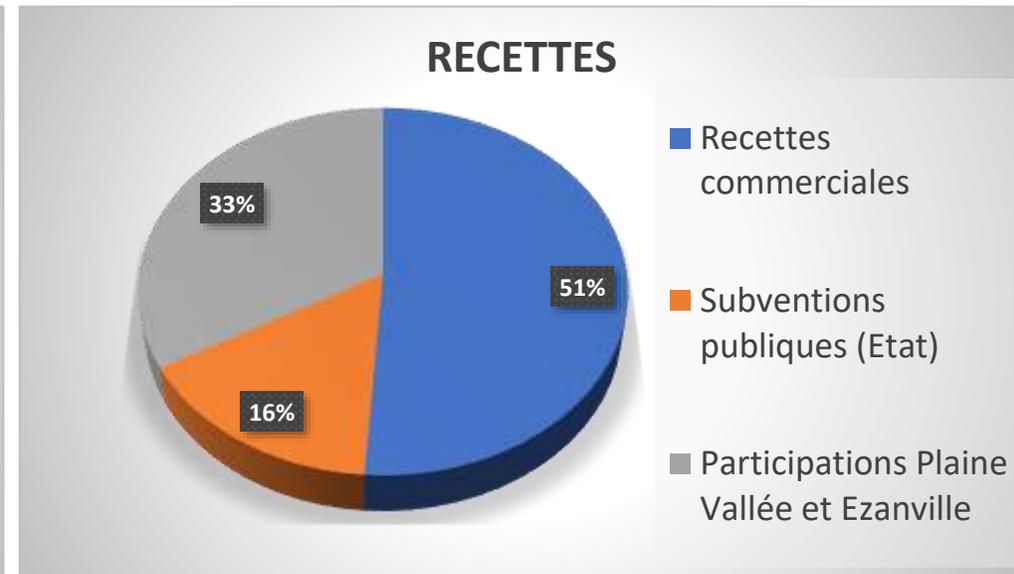
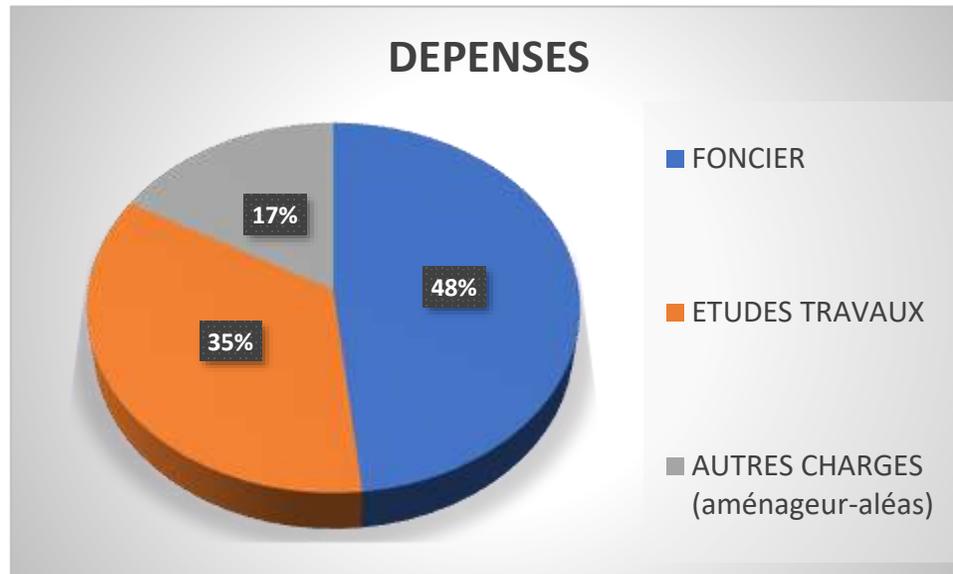
Communauté d'Agglomération
Plaine Vallée
Forêt de Montmorency
5 m€ ...

2 m€
Ville d'Ezanville

Financé par
2 m€

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité
FRANCE
RELANCE

île de France
1,2 m€



val d'oise
le département

25 novembre 2022 : vote de l'assemblée départementale – 7,5 M€ TTC

3,6 m€



Retombées économiques et sociales du projet pour notre territoire



Entreprises

40 à 60



Emplois

800



Heures d'insertion*

3000

* Pour la partie aménagement des espaces publics

MERCI

