



BANQUE des
TERRITOIRES



SEM pour le développement, le commerce et l'artisanat à Mantes- la-Jolie

Une action globale

Mantes-la-Jolie, un centre ville historique

Un savoir faire Marchand vieux de 1 000 ans

Une centralité commerciale en pleine évolution



MONOPRIX Carrefour market Mr.Dricologe La Vie Claire McDonald's Leonidas Donuts MY LITTLE WARUNG ASIAN FOOD TRAIL

SEPHORA NOCIBÉ Marionnaud YVES ROCHER promod DEVRBO 1902 Julien d'Orcel RUN GREEN

Mais aussi, des indépendants de qualité tels que :



L'Office du Commerce

Au service de l'innovation commerciale en lien avec la SEM

Sous l'impulsion du Maire Raphaël COGNET & de l'Adjointe à la
Dynamisation commerciale Nathalie AUJAY



- Un système de pilotage intégré du développement économique du CV rendant facilement accessibles en plein Cœur de Ville nos partenaires : CCI (digitalisation), Caisse des dépôts, CMA, Initiative Seine Yvelines, BGE...
- Depuis juin 2021 : Plus de 1000 visiteurs à l'office dont 2/3 commerçants et 1/3 porteurs de projets = une quarantaine de projets déjà concrétisés
- Actualisation des données par un SIG/CRM et suivi des flux My Traffic

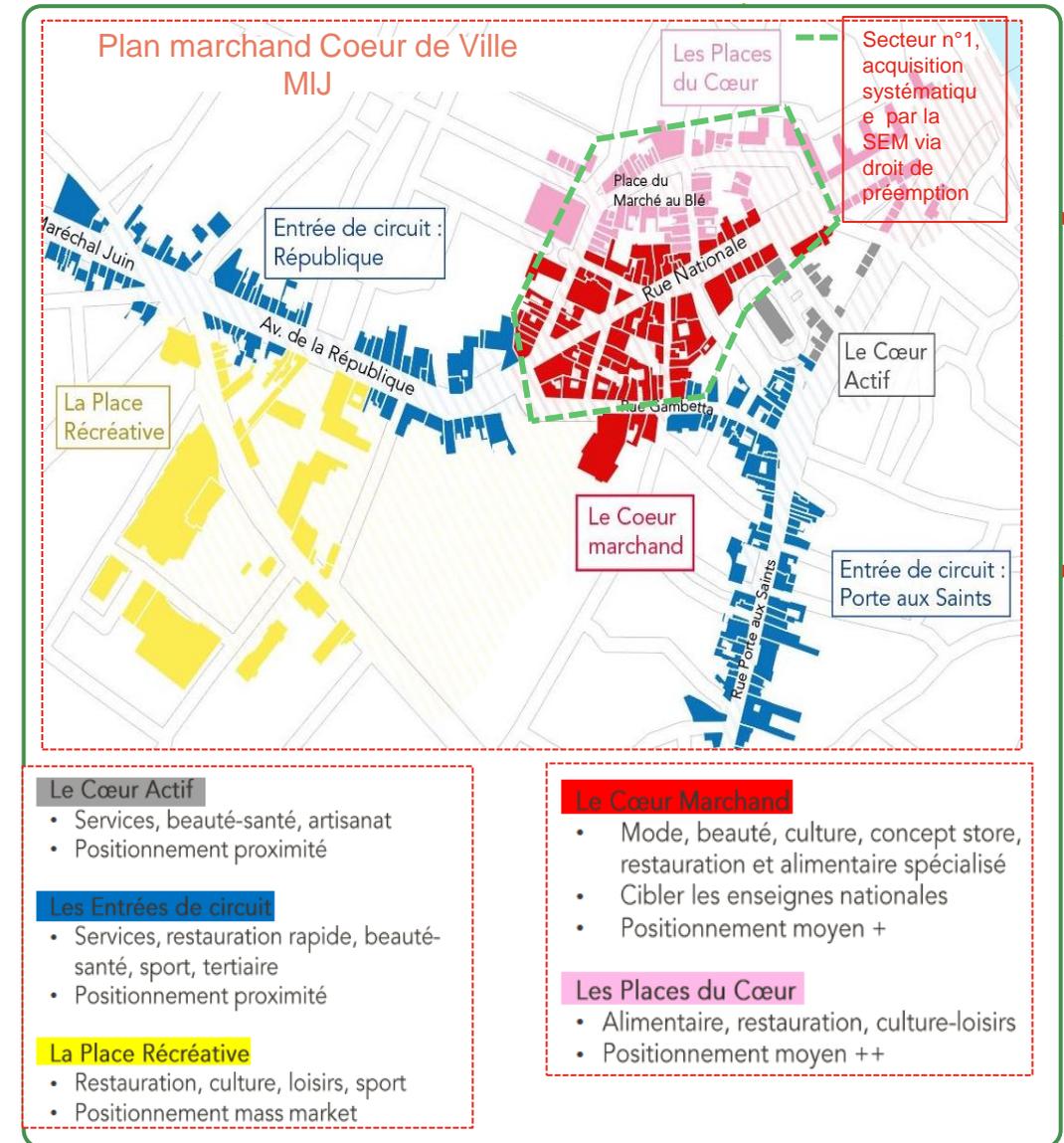


Le plan marchand du centre-ville

Au cœur de la réflexion

La première des actions : établir sa stratégie et son plan marchand. Pourquoi un plan Marchand ?

- Adapter les espaces publics aux commerces ex. les terrasses
- Rendre l'offre plus lisible au consommateur
- Adapter les logiques de circulations, de stationnement...
- Positionner les commerces en fonction de leurs besoins : calme, flux, patrimoine...



Mise en place d'une concession d'aménagement

Rénover l'habitat dégradé du centre historique

→ Genèse du projet :

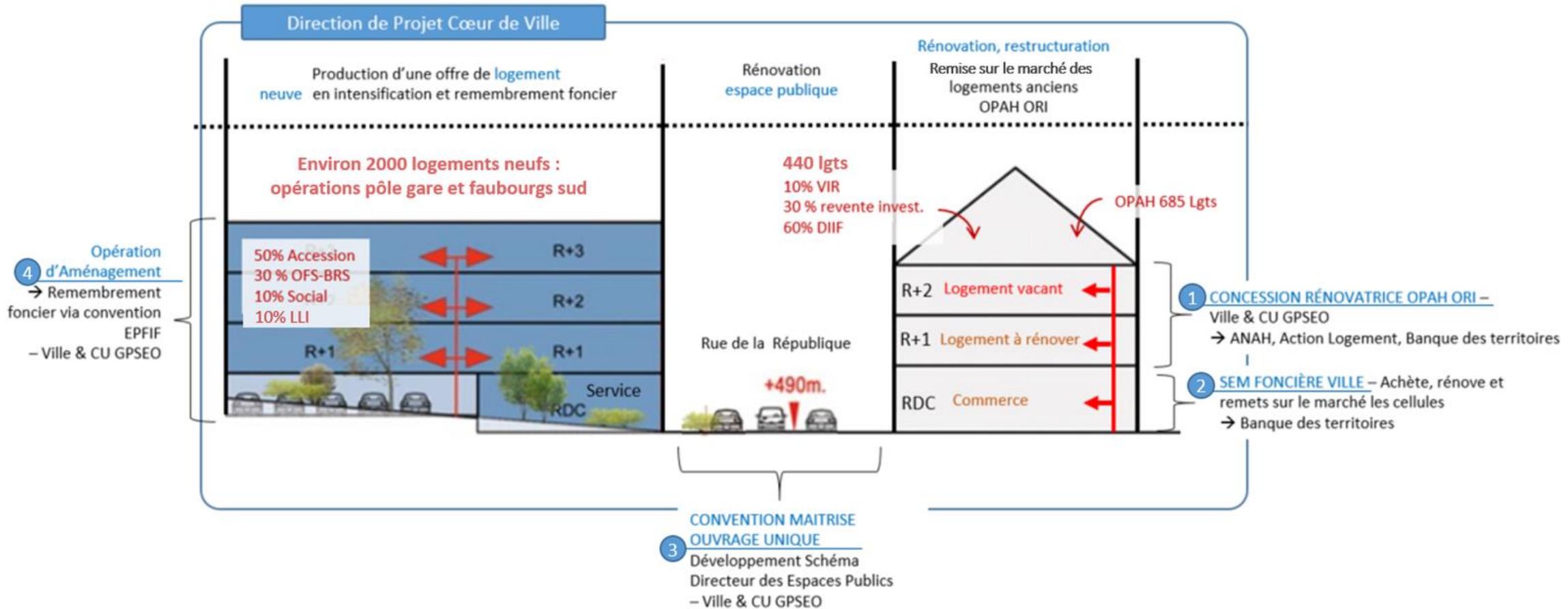
- > Un projet qui s'inscrit dans le cadre de la **stratégie Action Cœur de Ville**
- > Un **dispositif piloté** par la **Ville de Mantes-la-Jolie** en partenariat avec la **Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, l'ANAH et la Banque des Territoires**
- > **Publication de l'avis de concession fin novembre** pour une **signature** et une **notification du contrat** prévue en mai 2025
- > **Deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation urbaine (OPAH-RU)** successives sur la période **2025-2030** et la période **2031-2036**. Une année de bilan sera réalisée à l'issue de chaque OPAH-RU
- > Déploiement de l'opération au sein du **périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** qui englobe le cœur historique de la Ville et le quartier de la gare

→ Les objectifs de la concession d'aménagement rénovatrice :

- > **Lutter** contre l'**habitat dégradé et insalubre**, les **passoires énergétiques** et la **vacance** : rénovation de 800 logements en 12 ans
- > **Valoriser** le **patrimoine bâti et historique** au sein d'un cœur de Ville protégé (Site Patrimonial Remarquable – SPR)
- > **Coupler l'incitatif** (aides de l'OPAH-RU) au **coercitif** (Opérations de Restauration immobilière – ORI) grâce à une action publique coordonnée
- > **Mobiliser des outils innovants** : BRS, VIR, DIIF, etc.
- > Coordonner la **rénovation de l'habitat à celle des cellules commerciales** en coopération avec la SEM de Mantes-la-Jolie :
 - *Proposition, par le futur concessionnaire, de rachat des cellules commerciales auprès de la SEM et de la Ville*

Mise en place d'une concession d'aménagement

Triple action de restructuration du centre-ville



Partenariat public-privé

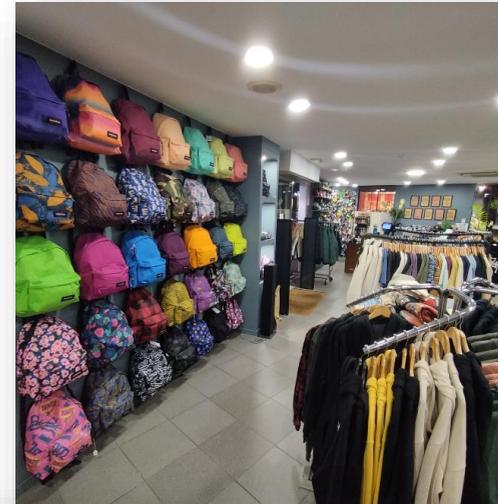
Genèse du projet

→ Commercialisation d'une cellule appartenant à la Foncière De Watou :

> **Activité secteur textile en difficulté** et en mutation (Ex-Camaïeu, prime en secteur numéro 1)

> **Montée en puissance** d'un commerçant existant en lien avec le plan marchand : concept store habillement homme, skate-shop et tattoo-shop

> **Accompagnement et financement** par l'Office du commerce (9 563 €)



de Watou



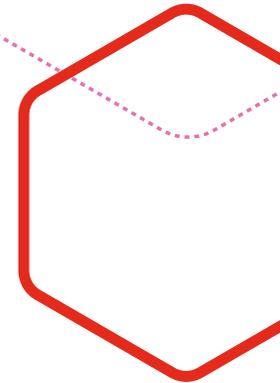
La création d'une Foncière Commerce

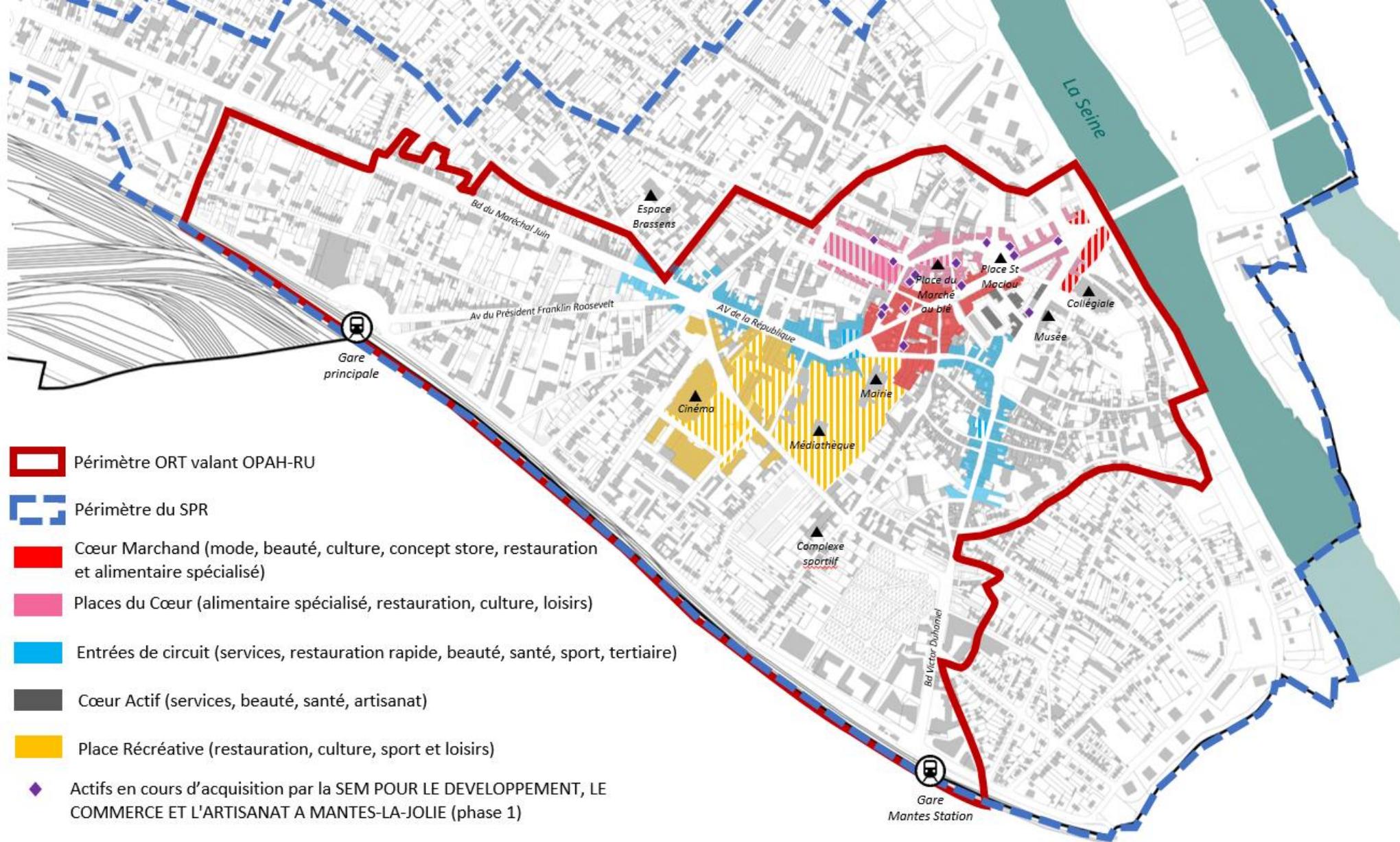
→ Les prérequis de la Foncière Commerce :

- > **SEM : Société économie mixte pour un commerce responsable, social & solidaire**
- > Portage du volet foncier de la stratégie de redynamisation
- > Espace collaboratif entre acteurs privés (investisseur métier De Watou, Caisse des Dépôts et Consignation) et la Ville
- > Ville de Mantes-la-Jolie actionnaire majoritaire (1,6M€) :
 - La ville de Mantes-la-Jolie à environ 60%,
 - La Banque des Territoires à environ 25%,
 - L'investisseur spécialisé : de Watou à environ 15%.
- > **Objectif : 5000 m² GLA en hyper centre soit 10 à 12 % du CV maîtrisé**
- + : Profiter de l'effet de levier d'une dette partagée (3M€)
- 2 phases : 1. les locaux détenus par la Ville et la Foncière de Watou**
2. Locaux stratégiques diffus : préemption et amiable (recapitalisation)

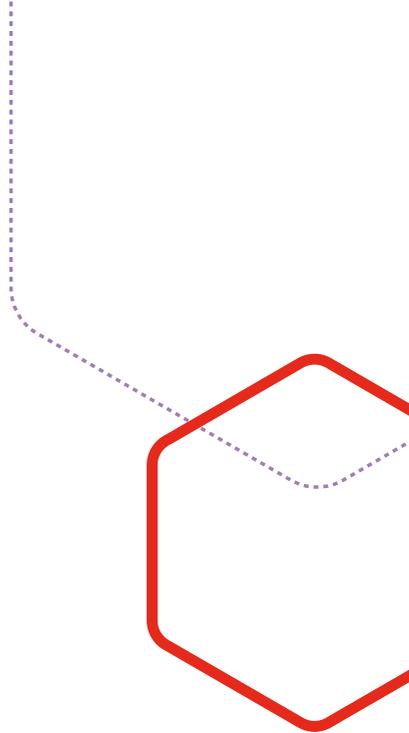
→ Les objectifs de la Foncière Commerce :

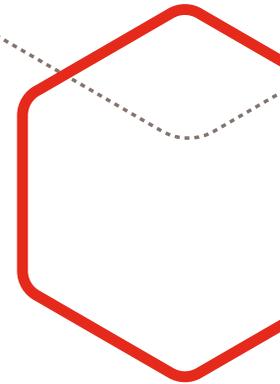
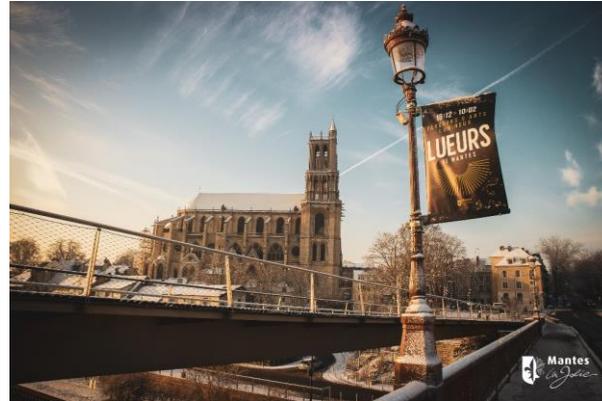
- > **Maitrise du Plan Marchand** et de sa commercialisation en lien avec la stratégie Ville
- > **Encourage le développement de concepts innovants** : Appel à manifestation d'Intérêt, Appel à Projets, boutique à l'essai...
- > **Développe de nouveaux projets et de nouvelles surfaces de vente** : Remembrement et travaux, gestion du parc immobilier, lien avec les Opérations de Restaurations Immobilières (ORI) de Centre-ville
- > **Maitrise les loyers dans les rues stratégiques** : Mise en place d'une offre locative cohérente par rapport au prix d'acquisition et à l'activité ciblée
- > **Génère des partenariats Gagnant / Gagnant** : Loyers évolutifs/indexés sur les CA, favorise le développement de secondes enseignes
- > **Crée de la richesse** : Réinvestissement dans l'animation commerciale



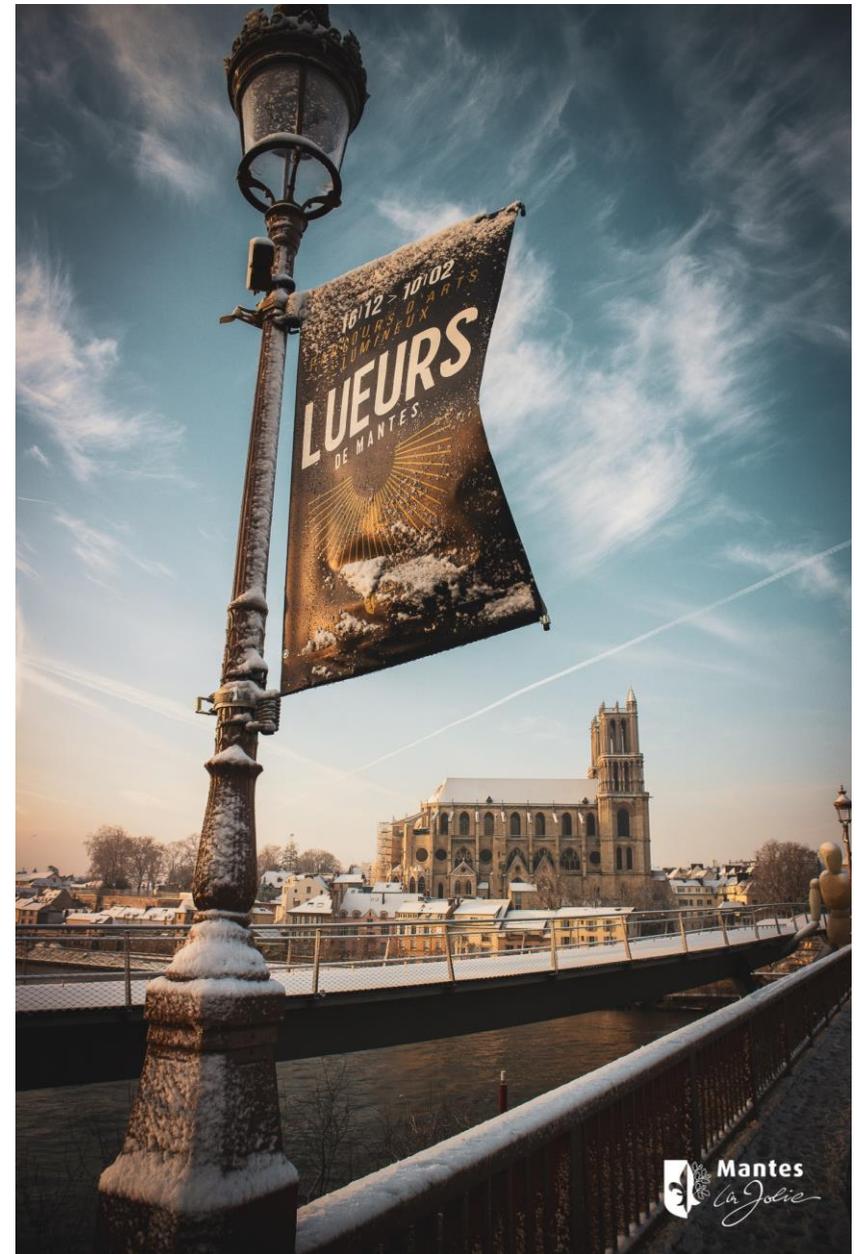


- Périmètre ORT valant OPAH-RU
- Périmètre du SPR
- Cœur Marchand (mode, beauté, culture, concept store, restauration et alimentaire spécialisé)
- Places du Cœur (alimentaire spécialisé, restauration, culture, loisirs)
- Entrées de circuit (services, restauration rapide, beauté, santé, sport, tertiaire)
- Cœur Actif (services, beauté, santé, artisanat)
- Place Récréative (restauration, culture, sport et loisirs)
- Actifs en cours d'acquisition par la SEM POUR LE DEVELOPPEMENT, LE COMMERCE ET L'ARTISANAT A MANTES-LA-JOLIE (phase 1)

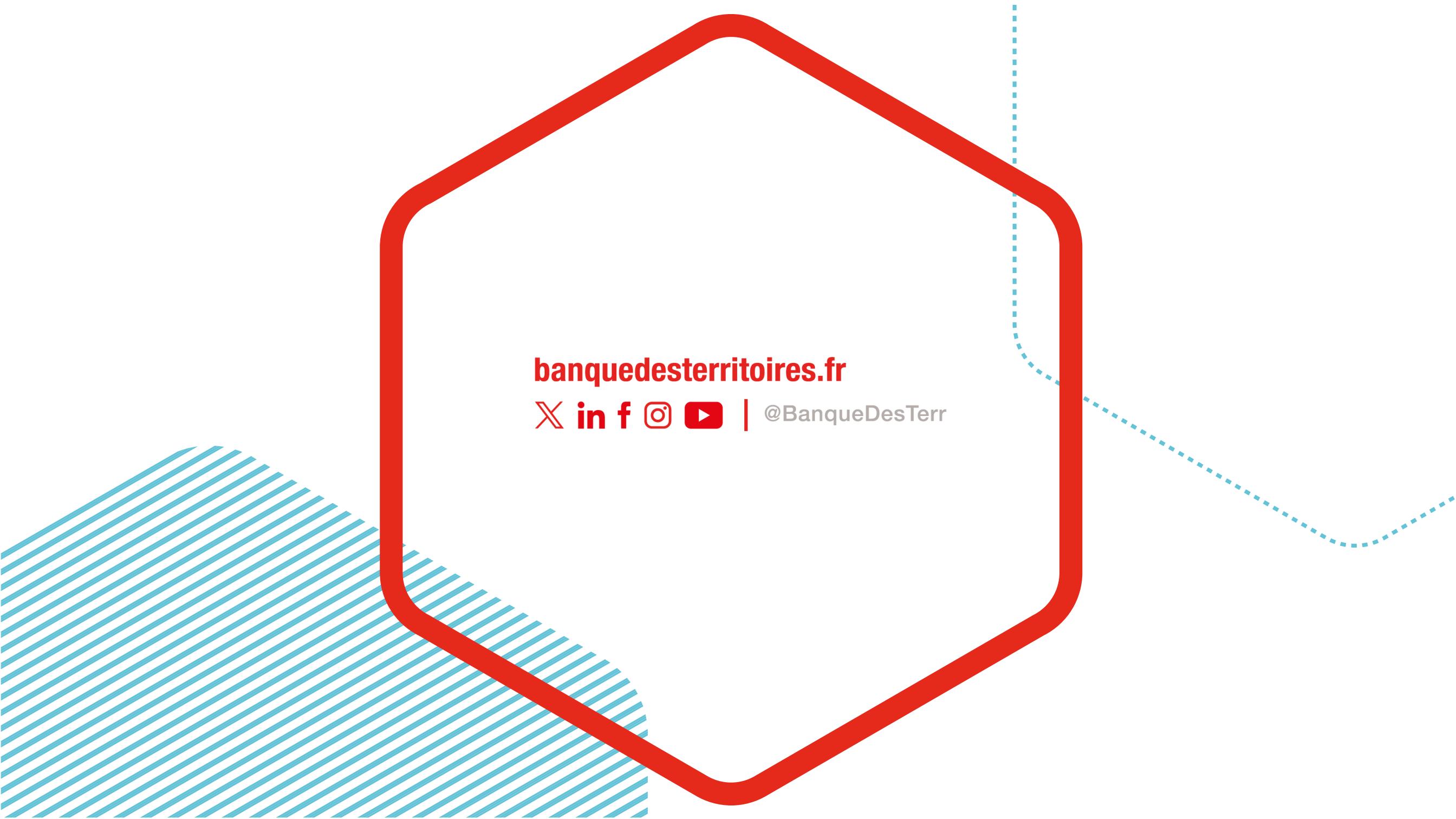




MERCI !



Mantes
la Jolie



banquedesterritoires.fr

 **in f**   | @BanqueDesTerr