

Frey, la Banque des Territoires et CDC Habitat s'associent pour transformer les zones commerciales d'entrées de ville

La Banque des Territoires, CDC Habitat et Frey créent un véhicule de portage foncier d'une capacité initiale de 200 M€⁽¹⁾ au service des territoires pour transformer les entrées de ville commerciales en nouveaux quartiers mixtes.

L'actuelle pénurie de logements et la nécessaire transformation des zones commerciales de périphérie à l'heure du zéro artificialisation nette (ZAN)

En dépit d'un rythme de construction soutenu ces dernières années, la France est confrontée à une offre de logements insuffisante, tant en quantité pour répondre à la demande grandissante qu'en qualité pour répondre à la diversité des parcours résidentiels et aux évolutions sociétales. Dans le même temps, la grande majorité des zones commerciales de périphérie doivent se réinventer afin de s'adapter à une évolution profonde des tendances de consommation. En effet, la fragilisation des très grands formats de la distribution alimentaire, le développement du e-commerce ainsi que le maintien en l'état de nombreux locaux inexploités, sans reconversion, risquent d'accentuer à moyen, long terme, l'émergence de friches commerciales.

Un potentiel de création de 1 million de logements à l'heure du ZAN

Or, dans un contexte national où la zéro artificialisation nette devient prioritaire, ces vastes zones de périphérie représentent un vivier de fonciers opportun pour « reconstruire la ville sur la ville ». Elles permettraient la création de logements dans le respect des principes de la transformation écologique et constituent donc une formidable opportunité pour l'évolution et le développement des territoires. On estime qu'il existe sur 243 zones commerciales de périphérie des 21 plus grandes aires urbaines françaises un gisement de fonciers artificialisés de 55 000 ha représentant à terme un potentiel théorique d'environ 70 millions de m² de densification à usages mixtes⁽²⁾, soit plus de 1 million de logements⁽³⁾.

Des enjeux économiques, sociaux, urbains et environnementaux

L'évolution de ces zones commerciales répond à plusieurs impératifs :

1. accompagner la transformation des territoires et traiter notamment les dysfonctionnements urbains et architecturaux des entrées de ville ;
2. imaginer leur transformation en nouveaux quartiers mixtes (services, logements, bureaux...) ;
3. favoriser la production de logements répondant aux nouveaux modes de vie (logements locatifs, sociaux ou en accession), en contribuant indirectement à la lutte contre le mal-logement et en régulant les prix fonciers sur les marchés tendus pour permettre des logements à des prix abordables ;
4. agir comme levier de la transformation écologique des territoires au travers de projets de recomposition et de reconquête urbaines intégrant les enjeux environnementaux et permettant notamment l'amélioration de la biodiversité, le développement de la nature en Ville, le traitement des îlots de chaleur, le développement des mobilités douces et la production de bâtiments à faible impact carbone et à forte qualité environnementale et d'usage ;

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

(2) Analyse par le Groupe Frey de 243 zones commerciales de périphérie, constituées de 20 unités ou plus, des 21 plus grandes aires urbaines françaises.

(3) Calcul sur la base d'une surface moyenne d'un logement de 70 m².

5. anticiper la nécessaire adaptation de ces zones aux nouvelles tendances de consommation, car elles restent encore plébiscitées par les consommateurs, 72 % ⁽⁴⁾ des dépenses des Français dans le commerce sont réalisés dans ces entrées de ville.

Un partenariat innovant au service des territoires

Changer les formes urbaines de ces espaces commerciaux 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. Il ne s'agit plus de rénover pour redynamiser mais d'inventer un nouveau mode de fabrication de la ville.

Dans cette optique et pour accompagner la transformation des territoires, le Groupe Frey, la Banque des Territoires et CDC Habitat mettent en place un véhicule de portage foncier et de remembrement foncier dont la 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 d'aujourd'hui. Ce nouveau dispositif proposera aux collectivités des solutions concrètes et expérimentales permettant la transformation de leurs zones commerciales périurbaines.

Ce partenariat vise par ailleurs à mettre en place une nouvelle méthodologie au travers de la création d'une société de portage pour réaliser ces projets de reconversion de zones commerciales périurbaines passant par : l'acquisition de fonciers, la démolition, la dépollution, le remembrement, l'aménagement et la revente de fonciers réaménagés. 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 le projet dans sa première phase s'élève à 200 M€ ⁽⁵⁾.

Pour relever ce défi complexe de reconstruire la ville sur la ville ce partenariat s'appuie sur la complémentarité et la synergie des trois acteurs : Frey, spécialiste de l'immobilier commercial et du renouvellement urbain et commercial, la Banque des Territoires, partenaire majeur des collectivités et investisseur de long terme pour l'intérêt général et CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public.

Le déploiement de ce partenariat débutera en janvier 2023 et pour une durée de 20 ans.

Frey est le 1^{er} opérateur français spécialisé dans le renouvellement urbain et commercial des entrées de ville : au travers de la maîtrise totale de sa chaîne de valeur et du succès d'opérations de réaménagement de zones commerciales d'entrées de ville, comme la requalification de la zone commerciale aux portes de Troyes, sur la commune de Saint-Parres-aux-Tertres ou du vaste projet de réaménagement urbain de la Zone Commerciale Nord de l'Eurométropole de Strasbourg, Frey met l'ensemble de ses savoir-faire au service du développement des territoires. Cela passe par la requalification des espaces publics existants, la rénovation de voiries, la création de nouveaux accès, de pistes cyclables, d'aménagements paysagers... ; le développement de nouvelles polarités commerciales et d'une nouvelle mixité urbaine proposant différents usages (logement, hôtellerie, bureau, ou logistique).

Partenaire majeur et de proximité des collectivités, la Banque des Territoires contribue activement aux dispositifs de revitalisation des villes moyennes à travers le programme Action cœur de ville, en tant qu'actionnaire des foncières de redynamisation notamment. Elle se positionne naturellement sur ce nouveau dispositif pour les entrées de ville comme accélérateur de leur transformation.

« 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. L'enjeu ici est d'apporter aux élus un accompagnement et une réponse concrète à leur besoin de proposer de nouveaux logements et des quartiers attractifs tout en évitant d'artificialiser davantage les sols. En nouant ce partenariat avec CDC Habitat et le Groupe

(4) Source : JDD le 29/10/22 Olivia Grégoire La ministre chargée des Petites et Moyennes Entreprises (PME) et du Commerce.

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

Frey, nous capitalisons sur une vision partagée et des savoir-faire propres pour faire de ce nouveau dispositif de renouvellement urbain des entrées de ville un outil précieux et efficace au service des territoires. » **Olivier Sichel, directeur de la Banque des Territoires.**

« La création de ce véhicule de portage foncier au service des territoires s'inscrit pleinement dans le projet stratégique du groupe CDC Habitat. En qualité d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, nous sommes fortement engagés pour produire des logements neufs et les quartiers de demain, mixtes, inclusifs et durables, notamment dans les zones les plus en tension. Les projets que nous conduirons aux côtés de la Banque des Territoires et du Groupe Frey s'inscrivent dans la continuité de notre stratégie foncière, définie dès 2021, pour intervenir plus en amont dans la chaîne de production et aujourd'hui répondre aux enjeux du ZAN, qu'il s'agisse de reconversion des entrées de ville commerciales, de recyclage de bâtiments, de reconversion de friches. » **Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat.**

« 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 les transformer en opportunité. Notre rôle est de prouver que le commerce ne se suffira plus à lui-même. Mais au contraire, qu'il deviendra le vecteur d'une nouvelle mixité urbaine au service de la transition environnementale et créateur de lien social et de résilience économique locale. C'est l'essence même de la raison d'être que nous nous sommes fixés en tant qu'entreprise à mission. Nous sommes donc ravis de ce partenariat avec la Banque des Territoires et CDC Habitat avec qui nous partageons une vision et une ambition commune pour accompagner les territoires dans ces nouveaux défis. » **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)

À propos de CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est l'un des acteurs majeurs de l'habitat en France avec près de 532 000 logements gérés. Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'Etat, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens. Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018. Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. En tant qu'entreprise d'intérêt public, CDC Habitat s'attache à exercer 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)

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 - Mnemo : FREY.

www.frey.fr

CONTACTS PRESSE

Banque des Territoires – Groupe Caisse des Dépôts

Marie-Caroline Cardi : marie-caroline.cardi@caissedesdepots.fr – 06 38 53 97 67

CDC Habitat

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

Alexane Lirzin : cdchabitat@clai2.com – 07 72 45 78 41

FREY

Victoire Birembaux : v.birembaux@frey.fr – 06 07 35 64 04