

Publié le 5 juillet 2023

Création de la Sem ICY pour renforcer l'attractivité commerciale

Le 5 juin 2023, l'assemblée générale constitutive et le premier conseil d'administration de la Sem ICY se sont réunis pour acter la création de la nouvelle Sem. Dotée d'un budget de 5 M€ pour acquérir les murs commerciaux et les louer à des porteurs de projets susceptibles de combler la vacance commerciale et de renforcer la diversité de l'offre commerciale, elle permettra aux élus de Cergy, Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône de garder la main sur leur animation commerciale.



Une étude réalisée par l'atelier d'urbanisme commercial, **Intencité**, a permis de valider le principe de la création de cette nouvelle Sem. **Frédérique Dielaine, directrice de la nouvelle Sem et qui dirige déjà la [Spl Cergy-Pontoise Aménagement](#)**, en résume les principaux enseignements. « Sur Pontoise, l'étude montre que la vacance commerciale est limitée et localisée sur certaines

séquences, capables de produire des opportunités, comme dans le secteur de l'Hôtel de Ville où la vacance s'établissait à 9 % fin 2022. A Cergy, nous avons repéré l'axe majeur Horloge pour **diversifier l'offre commerciale** afin de répondre aux besoins des usagers du quartier, sachant que la vacance étant là, en l'occurrence, moins problématique. Enfin, sur Saint-Ouen-l'Aumône, le linéaire de la rue du général Leclerc, assez étendu, constitue la colonne vertébrale du centre-ville : la présence de commerces locomotives ne suffit pas à tenir tout le linéaire, on y trouve quelques commerces de bouche et restaurations familiales, mais il faut pouvoir conforter cette rue ».

Devancer les besoins

Ainsi se justifie le rôle de cette Sem, adossée aux compétences de la Spl Cergy-Pontoise Aménagement, et **dont la mission consistera à acheter des murs commerciaux pour lutter contre la vacance commerciale** ou encore à assurer une plus grande diversification de l'offre. « Cela nous donnera la possibilité d'anticiper les besoins, comme par exemple à Cergy à la sortie du RER où il sera nécessaire d'élargir l'offre », affirme encore la directrice. Les premiers achats ne devraient pas tarder. « On achète puis on loue, comme le fait la Semaest à Paris, avec le succès que l'on sait ».

Vision à 360 degrés des besoins à satisfaire

Ce nouvel outil, reposant sur les compétences d'une quinzaine de personnes, se développera avec les autres Entreprises publiques locales et les communes concernées, dans un esprit de coproduction. « Je pense aux parkings, aux équipements nouveaux, qui jouent un rôle dans l'attractivité commerciale. Les aménagements pensés en amont et de façon transversale facilitent **une vision globale de l'aménagement** ». Le rachat des murs commerciaux aura pour objectif de changer l'image d'une rue. « Dans l'urbanisme commercial, tout le monde sait que l'intervention sur 10 % de linéaire dans une rue peut changer la face de cette dernière ». Autre aspect important : le statut de Sem permet d'intervenir au-delà de la zone administrative des trois communes. « Au-delà des acquisitions, nous pourrons répondre à des AMO, à certains mandats, etc. Le but étant que la Sem trouve son propre équilibre économique ».

Inscrire le développement urbain dans la durée

La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, la Caisse des Dépôts et Consignations, les villes de Cergy, Pontoise et Saint-Ouen-l'Aumône, ainsi que Spirit Entreprises, Arkéa Crédit Mutuel, et Cristal, ont intégré le capital de la Sem. Pour Hervé Florczak, président de la Sem ICY et vice-président de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, « la création d'un nouvel outil est une opportunité pour le rayonnement de l'agglomération : dans un contexte de raréfaction du foncier, elle a également vocation à participer, à des actions de recyclage foncier, de renouvellement urbain, en portant haut les ambitions en termes de développement urbain durable », conclut-il.