



3 ACTUALITÉS

4 DOSSIER

Campus urbains : le savoir en réseau

8 VIE DE LA SOCIÉTÉ

Mouvement interne

Nouvelles recrues

8 AGENDA

8 BRÈVES

Projets SADEV 94 est une société certifiée ISO 9001
31, rue Anatole France, 94 306 Vincennes Cedex
tél.: 01 43 98 44 40 - fax: 01 43 98 44 69
e-mail: sadev94@sadev94.fr
Directeur de la publication: Jean-Pierre Nourrisson
Rédacteur en chef: Janick Colmar
Crédits photos: Marc Beaudenon, Jacques Cholet / DTACC,
Compagnie de Phalsbourg, Didier Petit / Conseil départemen

Legendre Immobilier, Sadev 94, TVK / Myluckypixel



Urban Rhapsody

Ce document est imprimé sur un papiel FSC par un imprimeur certifié. Dépôt légal : à parution.



À l'heure où la mondialisation, avec son lot d'insécurité, imprégne de plus en plus notre quotidien, nous assistons à un retour en grâce de la ville protectrice, la ville cocon. À la fois ouvert sur le monde tout en étant préservé, le campus apporte une réponse à cette aspiration. Si ce modèle, longtemps dédié aux universités, renvoie à des notions de connaissance, d'innovation, de transmission, il évoque aussi des valeurs de vivre-ensemble, de qualité environnementale et architecturale qui aujourd'hui rencontrent un écho tant dans la société que dans le microcosme de l'urbanisme.

Cette vision est depuis toujours celle défendue par Sadev 94 : une ville multifonctionnelle et conviviale qui offre à ses utilisateurs un cadre de vie de qualité avec des logements, des entreprises, des commerces et services de proximité, des équipements et espaces publics et une ouverture aux autres, à la culture. À l'instar des quartiers que nous aménageons, les campus que nous développons offrent un champ de rencontres où entreprises, laboratoires, universités trouvent un écosystème et une ergonomie favorables au développement économique, à l'innovation scientifique, à l'excellence universitaire, tout en concourant à l'épanouissement des individus. Ces campus urbains, complètement intégrés aux villes qui les accueillent, bénéficient à l'ensemble des habitants de ces quartiers populaires, parfois défavorisés, et, nous l'espérons, suscitent de nouvelles vocations!

Cette synergie entre différents acteurs, au profit de l'innovation et de l'excellence, est également bénéfique dans nos autres projets. Ainsi, Inventons la Métropole a incontestablement fait évoluer notre manière de faire de l'urbanisme. Nous allons donc proposer un site à la 2º édition de ce grand appel à projets et regarderons, avec intérêt, si nous pouvons apporter notre expérience sur certains sites proposés et collaborer avec de nouveaux partenaires...

Bonne lecture!

Jean-Pierre Nourrisson, Directeur général de Sadev 94



INAUGURATIONS EN SÉRIE POUR LA ZAC ROUGET-DE-LISLE VITRY-SUR-SEINE

Jean-Claude Kennedy, maire de Vitry-sur-Seine, Michel Leprêtre, président du Territoire Grand-Orly Seine Bièvre et Pascal Savoldelli, président de Sadev 94, ont inauguré les premières réalisations de l'opération aménagée par Sadev 94.

Au programme de cet événement festif : l'ouverture officielle du terminal de collecte pneumatique des ordures ménagères géré par l'EPT\* Grand-Orly Seine Bièvre, de la station de chauffage urbain administrée par le syndicat intercommunal de chauffage urbain Choisy Vitry, d'un immeuble de 66 logements locatifs sociaux réalisé en VEFA par Sadev 94 pour le compte d'Immobilière 3F ainsi que les espaces publics aménagés aux abords de ces trois constructions.

Située à l'entrée sud de Vitry-sur-Seine, la Zac Rouget-de-Lisle prévoit 870 nouveaux logements avec des commerces en pied d'immeubles et un projet économique près de l'A86. Elle se développe le long de la RD 5 dont Sadev 94 assure la requalification, en tant que maître d'ouvrage délégué pour le département du Val-de-Marne et Île-de-France Mobilités. Elle accueillera, à l'horizon 2021, le futur tramway T9 reliant Paris à Orly.

\* Établissement public territorial



COUP D'ENVOI POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE - SUCY-EN-BRIE

Le projet de requalification du centre-ville, confié à Sadev 94 à l'unanimité du conseil municipal, entre aujourd'hui en phase opérationnelle.

Conçu dans le cadre d'une large concertation avec les habitants de la ville, le programme prévoit notamment la création de 350 logements avec 5 500 m² de locaux commerciaux en pied d'immeubles mais aussi la valorisation du château et du marché. Première étape de cette

opération stratégique à l'échelle de la ville : la construction du nouveau parking. Pour répondre aux besoins exprimés par les habitants et les commerçants en matière de stationnement, cet équipement, réalisé à l'emplacement de l'esplanade Jean-Marie-Poirier, offrira 180 places sur deux niveaux en souterrain et 70 places de parking en surface sur l'espace public bientôt réaménagé. Ces travaux, réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Sadev 94, ont commencé le 22 février 2018 pour une durée prévisionnelle d'un an.



ÉCOTONE, UN PROJET INNOVANT POUR LE COTEAU ARCUEIL

Le projet Écotone proposé par le groupement emmené par la Compagnie de Phalsbourg a été choisi par le jury de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour être réalisé sur la ZAC du Coteau à Arcueil dont Sadev 94 est l'aménageur.

« Notre projet est de faire sur ce site privilégié le lien entre la ville et la nature et y bâtir un immeuble qui joue le rôle d'interface entre ces deux milieux », indique la Compagnie de Phalsbourg. La mixité fonctionnelle du programme prévoit, dans un seul et même bâtiment, la création d'un pôle tertiaire sur une surface de 65 000 m² avec des commerces de proximité, un pôle restauration, un pôle santé et un pôle sportif, un hôtel, une résidence chercheurs et jeunes actifs, et une crèche de 40 berceaux.

Sadev 94 et la Compagnie de Phalsbourg ont entamé les discussions en vue de la signature d'une promesse de vente des droits à construire. en son sein.

**AMÉNAGEMENT** 

# > Campus urbains: le savoir en réseau

Arrivé en France il y a quelques années, l'esprit campus poursuit son développement en métropole. S'il a d'abord concerné les grandes entreprises désireuses de rassembler en un même lieu leurs collaborateurs autrefois dispersés sur plusieurs sites, cette tendance se généralise pour l'enseignement et la recherche.

À la différence du modèle privilégié par les entreprises - un immeuble de bureaux proposant de nombreux services à ses seuls salariés - celui des campus universitaires rassemble plusieurs établissements et tend à s'ouvrir d'avantage sur la ville, voire à faire corps avec elle.

S'inspirant de ces modèles de campus universitaires, les nouveaux campus urbains, pleinement intégrés à leur environnement, contribuent à l'animation et au renouvellement des territoires sur lesquels ils s'installent. Commerces, services, équipements, espaces publics... tous ces éléments sont mutualisés entre les habitants et les différents usagers (étudiants, salariés, ...). Mais le campus urbain va plus loin ; il favorise les interactions

Véritable écosystème, il réunit en un même lieu entreprises, laboratoires, écoles, ce qui créé les conditions d'une émulation et facilite les innovations. Ensemble, ils peuvent développer plus facilement des projets à la pointe de l'innovation.

Parmi les nombreux projets de campus urbains qui fleurissent en Île-de-France, deux sont pilotés par Sadev 94 : Campus Grand Parc à Villejuif et le Domaine Chérioux à Vitry-sur-Seine. Véritable synthèse des trois modèles universitaires classiques - l'université dans la ville, comme la Sorbonne, la ville universitaire, à l'image d'Oxford, et le campus tel Harvard - ces deux opérations intègrent la formation et la recherche à la ville et les mêlent aux autres fonctions tout en leur offrant une certaine indépendance de par leur forme urbaine.

### CAMPUS GRAND PARC

# L'innovation par nature

Au pied de l'Institut Gustave Roussy (IGR), c'est tout un quartier qui va sortir de terre dans les prochaines années. 3300 logements, 10000 m<sup>2</sup> de commerces mais aussi 180 000 m² d'activités scientifiques, tertiaires et universitaires spécialisées dans les domaines de la santé et des biotechnologies y sont programmés.

L'objectif de ce projet urbain et scientifique concédé par le territoire Grand-Orly Seine Bièvre, est de créer un écosystème autour de l'IGR : des start-ups, des grandes entreprises mais aussi des laboratoires ou encore des écoles, notamment le Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé de la Factulté de Médecine, se côtoieront dans un environnement très verdoyant. Les espaces publics seront eux aussi mis en réseau : Campus Grand Parc sera traversé par la coulée verte départementale, épine dorsale qui relie les espaces verts du projet entre eux et aux autres parcs voisins.

Point culminant du Val-de-Marne, le site offre des vues exceptionnelles sur la vallée de la Bièvre, la capitale ou encore le parc des Hautes-Bruyères.

« Du fait de son emplacement, en hauteur, le terrain s'isole " naturellement " de la ville, mais Campus Grand Parc s'attache à tisser des liens avec les franges du site : il franchit l'autoroute et se connecte avec les quartiers de logements voisins, explique Pierre Alain Trévelo de l'agence TVK, architecte urbaniste coordonnateur de la Zac. Il crée une nouvelle centralité alternative qui offre des fonctions classiques d'un centre-ville et d'autres, plus spécifiques à la thématique de la santé, dans Campus Grand Parc:

82 hectares

 $30_{hectares}$ de parcs et d'espaces naturels

 $415\ 000_{m^2}$ d'immobilier diversifié dont :

 $> 150\ 000\ m^2$ destinés aux activités économiques, équipements et services

 $> 20 \ 000_{m^2}$ de pôle universitaire et interdisciplinaire de santé

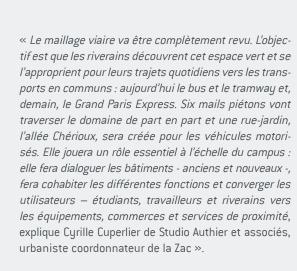
> 3300 logements.

(image de synthèse)



 $> 20 \ 000 \ m^2$ de bâtiments historiques à réhabiliter

 $> 80\ 000\ m^2$ à construire.



Première réalisation à sortir de terre, l'Éco-campus du bâtiment accueillera en 2020 plus de 1100 apprentis et contrats professionnels et 8000 stagiaires dans les métiers de la transition énergétique : électricité, génie climatique, couverture, plomberie et chauffage.

Il devrait être suivi rapidement par Plug & live, le projet développé par Linkcity, lauréat de l'appel à projets Inventons la Métropole. À l'entrée sud du domaine, ce campus numérique développera une offre novatrice avec un *learning center*, des écoles multi-enseignes, des formations professionnelles continues, un incubateur d'entreprises, un équipement sportif mais aussi des commerces et services.

## dossier (suite)

Situé au pied de l'une des premières gares multimodales du Grand Paris à sortir de terre – la gare Villejuif Institut Gustave Roussy devrait entrer en service en 2024 – Campus Grand Parc va bénéficier d'une toute nouvelle accessibilité en transports en commun. La ligne 14 le reliera à l'aéroport d'Orly et à Paris en respectivement 10 et 15 minutes, la ligne 15 le connectera à 36 gares tout autour de Paris et une dizaine de lignes de bus devrait également sillonner ce site aujourd'hui mal desservi.

Depuis 2017, les choses s'accélèrent. Sadev 94 lance la commercialisation des deux premiers lots de la Zac, au pied de la future gare. Situé entre l'IGR et le futur pôle santé de l'université Paris-Sud, le premier prévoit la construction d'un programme tertiaire et scientifique d'une surface de 23 000 m² SP avec une façade sur l'A6. Le second, accueillera un programme mixte de 20 000 m<sup>2</sup>: logements diversifiés, hôtellerie, bureaux, commerces et crèche. Dans la Redoute des Hautes-Bruyères voisine, le groupe Legendre, lauréat de la consultation Inventons la Métropole, y développera un programme mixte : logements, centre de séminaires, complexe sportif, commerces, restauration, ... Dès 2022, avec la livraison des programmes des deux lots aujourd'hui commercialisés par Sadev 94, c'est un premier pan du campus qui sortira de terre!

## DOMAINE CHÉRIOUX

## La formation en réseau

Au carrefour de quatre villes en profonde mutation -Chevilly-Larue, Thiais, Villejuif et L'Hay-les-Roses -, le Domaine Chérioux va contribuer au renouvellement de ce secteur en plein développement depuis la mise en service de la ligne 7 du tramway. La desserte en transports en commun sera renforcée par la création, à proximité, de deux gares connectées aux lignes 14 et 15 du Grand Paris Express.

Dédié à l'enseignement depuis sa création au début du XX<sup>e</sup> siècle par Adolphe Chérioux, député de la Seine, le Domaine Chérioux s'ouvre au 21e siècle sans rien renier de son ambition pédagogique initiale. Un important pôle de développement économique et de formation sera créé sur ce vaste domaine de 36 hectares, en complément des établissements déjà installés sur le site : collège,

Vue du ciel du Domaine Chérioux à Vitry-sur-Seine

Véritable petite pépite architecturale et paysagère, le Domaine Chérioux est construit à l'image des grands campus universitaires anglosaxons : des bâtiments remarquables, en briques, sont distribués autour d'une vaste pelouse centrale. Afin, de rapprocher enseignement, formation, recherche et production, le projet, concédé par le Département du Val-de-Marne et développé par Sadev 94, vise à édifier de nouveaux programmes immobiliers pour accueillir écoles, centres de formations, PME, pépinières et incubateurs, et à ouvrir le domaine sur son environnement, notamment en lien avec le campus de recherche de L'Oréal situé juste en face, de l'autre côté de la RD7.

Un campus urbain apporte beaucoup à la ville qui l'accueille, à commencer par des équipements et services mais aussi une qualité paysagère qui bénéficient à l'ensemble des habitants. Entre excellence et convivialité. il développe une identité singulière qui valorise l'image de la ville.



Domaine Chérioux :

36 hectares

d'espaces verts et boisés

 $100000_{m^2}$ 

de surface de plancher

# vie de la société (

## Mouvement interne

#### Olivia Adekalom, responsable d'opérations

Diplômée d'un master 2 en économie et développement des territoires de l'Université des Antilles et de la Guyane de Fouillole, Olivia a rejoint Sadev 94 à l'automne 2016 en tant qu'assistante de direction du secteur opérationnel 4 auprès de Gautier Deremaux. Elle vient d'intégrer le secteur 2 dirigé par Cécile Morisson en qualité de responsable d'opérations. Elle a notamment en charge des opérations des Zac Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine et Aragon à Villejuif.

## Recrutements

#### Nicolas Doreau, responsable d'opérations

Diplômé de l'Institut de Géoarchitecture et de l'Institut d'Urbanisme de Rennes, Nicolas a passé quatre ans à Montpellier à la Serm, puis six ans comme chef de projets à la Samoa sur le projet de l'île de Nantes. À Sadev 94, il rejoint le secteur 1 au sein de l'équipe lvry Confluences.

#### Annie Piollat, assistante de direction

Annie a rejoint Sadev 94 en février pour occuper le poste d'assistante de direction du secteur 4 en remplacement d'Olivia Adekalom. Auparavant, elle a été assistante opérationnelle à la Semip à Pantin pendant 10 ans puis chez Sequano à Bobigny de mai 2016 jusqu'à son arrivée à Sadev 94.

#### SADEV 94 au SIMI 2017

Près de 250 personnes ont assisté à la conférence organisée par Sadev 94 sur le thème « Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux, le nouveau pôle tertiaire du Grand Paris ». Sur la photo de gauche à droite les intervenants sont : Philip Gaillard, directeur général d'HRO France, Thierry Behiels, CEO de Codic International, Marie-Hélène Amiable, maire de Bagneux et conseillère départementale des Hauts-de-Seine, Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94 et Jérôme Le Gall, directeur général délégué de Arte Charpentier Architectes.



#### ieudi 22 mars 2018

Pose de la première pierre de l'immeuble « Le Carré de Lisle » dans le cadre de la Zac Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine. Pour cette première opération réalisée en co-promotion, Sadev 94 s'est associée au Groupe Pierreval. Le programme consiste en la construction de 87 logements en accession libre avec deux niveaux de sous-sol pour les parkings et une surface commerciale en rez-dechaussée de 630 m². La plupart des logements aura soit un balcon soit une loggia. L'éclairage des parties communes se fera de manière naturelle et un jardin, véritable lieu partagé, accueillera un verger, une prairie fleurie et une vigne. Livraison prévue pour fin 2018.

### brèves

#### **7AC IVRY CONFLUENCES**

## lvry-sur-Seine

Le 14 octobre dernier, après avoir inauguré la centrale de chauffage urbain par géothermie réalisée dans le cadre de la Zac aménagée par Sadev 94, les Ivryens ont pu, tout au long de la matinée, venir découvrir à l'Espace des Confluences, la maison du projet, la nouvelle exposition présentant l'opération et sa grande maquette (36 m²) qui a fait l'objet d'une importante mise à jour avec l'intégration en modèles réduits de près de 20 programmes de constructions déjà réalisés. Grâce à un meuble « promontoire » installé sur un des côtés de la maquette, les visiteurs ont pu prendre de la hauteur pour observer l'avancement de l'aménagement de ce quartier qui représente près d'1/5 de la superficie de la ville. Sadev 94 a également équipé l'Espace des Confluences qui accueille de nombreuses réunions publiques d'un vidéoprojecteur avec un grand écran et d'une sonorisation.

